

0. PLANUNG

0.1 Gebäude

Das Gebäude wurde 1969-1971 in Massivbauweise als Haus mit gemischten Nutzungen errichtet. Durch Umbauten und Umnutzungen entstehen im Zuge der Baumaßnahme im Erd- und Untergeschoss folgende Funktionsbereiche:

- Kinderkrippe und Horterweiterung im EG, Kindergarten und Hortbereich im UG (Bestand) mit baulicher Verbindung durch Treppenhaus und Aufzug (Ostseite)
- Veranstaltungssaal im EG einschl. Toiletten, Küche und Lagerräume (Nordseite)
- Bürobereich/AWO-Treffpunkt im EG (Süd-Westseite)
- Mehrzweckraum im EG (Südseite)
- Jugendkunstschule und Gruppenraum im UG (Westseite)
- Freiwillige Feuerwehr im UG (Südseite)
- Mietlager- und Technikräume im UG

0.2 Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile. Da kein einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan besteht, erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Als energetischer Standard werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 für Bestandsgebäude um 16 % unterschritten.

1. BAUGRUNDSTÜCK

1.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Erlangen.

1.2 Stellplätze

Als Bedarf werden für die zukünftige Nutzung 29 KFZ- sowie Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl angeboten. Ein Stellplatz wird für behinderte Menschen reserviert. Die KFZ-Stellplätze sind an der Nord- und Westseite des Gebäudes vorhanden.

1.3 Lage zum Ort

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Frauenaarach, in einer Tempo 30-Zone ca. 50 m von der Hauptstraße entfernt.

1.4 Bebauung der Nachbargrundstücke

Südlich, westlich und nördlich schließen sich Wohnbebauungen mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen an. An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft direkt ein

öffentlicher Fußweg (Lagerlöfweg). Östlich befinden sich ein Friedhof und eine Kleingartenanlage.

1.5 Gelände- und Höhenlage

Das Untergeschoss ist dreiseitig ebenerdig zugänglich. Nur an der Nordseite ist es nicht natürlich belichtet. Das Gelände folgt dem Straßenverlauf und steigt von Süd nach Nord an. Die anderen Seiten sind nahezu eben.

1.6 Bewuchs

Der auf dem Gelände vorhandene Baumbestand an allen Seiten des Gebäudes wird erhalten, nur für das Treppenhaus der Kindertageseinrichtung muss ein Baum gefällt werden. Das Grundstück ist eingegrünt.

1.7 Tragfähigkeit des Baugrunds

Der Baugrund ist gemäß Bodengutachten als tragfähig einzustufen.

2. HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN

2.1 Abbruch eines Gebäudeteils

An der Nordseite wird der geschlossene Quaderbau durch einen Teilabbruch verkleinert, um den Innenhof zu öffnen und so die Erschließung und Belichtung des östlichen Gebäuderiegels für die Krippe sowie die Unterbringung der Freispielfläche zu ermöglichen.

Dadurch wird auch ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss geschaffen.

2.2 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die externe Erschließung erfolgt von Westen über die Gaisbühlstraße. Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich Parkplätze, die Müllentsorgung an der Südseite neben der Feuerwehr.

Die fußläufige Erschließung erfolgt für den Kindergarten/Hort von Süden, für die Büros von Westen; für die Kinderkrippe, den Saal und den Mehrzweckraum von Norden.

Alle neuen Zugänge werden barrierefrei ausgeführt, ein behindertengerechter Aufzug für die Kindertageseinrichtung ist vorgesehen.

Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Abwasser und Strom sind vorhanden. Es wird ein neuer Erdgasanschluss für die Beheizung des Gebäudes verlegt.

3. BAUWERK - BAUKONSTRUKTIONEN

Rohbauarbeiten

Gründung: Änderungen / Ergänzungen nach statischer Erfordernis

Fundamentierung Ergänzungen nach statischer Erfordernis

Tragende Außenwände: Bestand, Saalwand in Stahlbeton, neues Treppenhaus,

Außenwände Krippe in Mauerwerk

Tragende Innenwände: Bestand, Herstellen von Öffnungen nach Statik

Feuerwehr: Erneuerung der Bodenplatte

Zimmererarbeiten

Änderungen / Ergänzungen der bestehenden Holzdachkonstruktion nach statischer Erfordernis

Dachabdichtung

Kunststofffoliendachabdichtung mit Wärmedämmung nach EnEV 2009 mit mechanischer Fixierung, Kellerdecke Freibereich mit bituminöser, wurzelfester Abdichtung

Klempnerarbeiten

Attika- und Wandanschlussbleche aus Aluminium-/Titanzinkblech
Blechdach über neuem Treppenhaus

Putzarbeiten innen

Kalkgipsputz geglättet bzw. gefilzt
Nassbereiche: Kalkzementputz

Putzarbeiten außen

Wärmedämmverbundsystem Mineralwolle d=200mm nach EnEV 2009 / Farbe nach Bemusterung mit abgesetzten Fensterbereichen

Fliesen-/ Plattenarbeiten

Küchen / WC- und Sanitärräume:

Böden: Feinsteinzeug farbig

Wände: Wandfliesen Steingut weiß matt 1,50 bis 2,00 m, Küchen mit Fliesenspiegel

Betonwerksteinarbeiten

Einbau von Schmutzfangmatten, Ausbesserungen und Ergänzungen Foyerbereich Saal

Estricharbeiten

Saal/Kinderkrippe/-hort: neuer Zementestrich auf Wärme- bzw./und Trittschalldämmung, sonstige Bereiche mit Estrichergänzungen, im UG mit Abdichtungsfolie, Dämmstoffstärken nach EnEV 2009

Bodenbelagsarbeiten

Kinderkrippe/-hort: Linoleumbeläge mit Holz-Sockelleisten

Saal: Hochkantlamellenparkett Eiche mit passenden Sockelleisten

Sonstige Bodenbeläge: Bestand, Ergänzungen/Ausbesserungen nach Erfordernis

Fensterarbeiten

Kunststoff-Fenster: mit Isolierverglasung (U-Wert Verglasung 0,7 W/m²K), teilweise als Sicherheitsverglasung; Kindertageseinrichtung UG = Bestand

Sonnenschutzlamellen: West-, Süd- und Ostfassaden mit elektrischer Steuerung, Kindertageseinrichtung UG = Bestand

Eingangselemente und Saal / Foyer: Leichtmetallelemente mit Isolierverglasung (U-Wert Verglasung 0,7 W/m²K)

Innenfensterbänke aus Holzschichtstoffplatten

Tischlerarbeiten Innentüren und Mobiliar

Innentüren: HPL-beschichtete Holztürlätter mit Vollspaneinlage und Hartholzleimer, Stahlumfassungszargen, Aluminium-Drückergarnituren, Schallschutz- und Brandschutzzubehör nach Erfordernis

Kücheneinrichtungen: Holzküchen mit Laminat- bzw. Edelstahlarbeitsplatten

Metallbau- und Schlosserarbeiten

Tür- und Fensterelemente mit Rauch- und Brandschutzanforderungen nach Erfordernis, Treppengeländer aus Flachstahlstäben, Handläufe

Leichtmetalltürelemente (Hauszugangstüren) und Leichtmetallfenster im Saal und neuem Treppenhaus (große Fensterelemente)

Feuerwehr: zwei neue Sektionaltore

Maler- und Lackierarbeiten

Wand- und Deckenflächen als Dispersionsanstrich, Sockelbereiche der Wände teilweise mit Latexschutzanstrich

Anstrich auf Metall in mehrschichtiger Acrylharzlackbeschichtung

WC-Trennwände

Modulares System aus Spanplatten mit HPL-Beschichtung und Hartholzanleimer; stabile Objektbänder

Schließanlage

Generalschließanlage nach Abstimmung mit dem Nutzer

Beschilderung

Raumbeschilderung nach GME-Standard

Baureinigung

Baufeereinigung der gesamten Innenflächen

Trockenbauarbeiten mit abgehängten Decken

Metallständer-Unterkonstruktion mit beidseitiger doppelter Bepunktung durch Gipskartonplatten, Oberflächen gespachtelt

Abgehängte Gipskartondecken in Saal und Kindertageseinrichtung EG, in Flur- und Nebenbereichen ungelocht / in Räumen mit akustischer Anforderung (Gruppenräumen) gelocht mit Randfries, im Büro-/Mehrzweckraumbereich sowie im UG (Teilflächen) mit Einlegerasterdecken

4. BAUWERK – TECHNISCHE ANLAGEN

Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

Entwässerungsleitungen: gusseiserne Abflussrohre SML sowie Kunststoffrohr HDPE mit Isolierung, Entlüftung über Dach, Fettabscheider für die Kindertageseinrichtung, Hebeanlage, neue Regenwasserkanäle

Wasserleitungen: aus nichtrostendem Stahl mit Pressfitting-Verbindungen mit Isolierung

Warmwasserversorgung: dezentral über Boiler und Durchlauferhitzer

Einrichtungsgegenstände: aus weißem Kristallporzellan, mit Armaturen chrom

Wärmeversorgungsanlagen

Neue Heizzentrale in Gas-Brennwerttechnik mit Verteilern

Heizleitungen: Stahlrohr mit Isolierung

Raumheizflächen: endlackierte Fertigerheizkörper mit glatter Oberfläche, sowie Röhrenheizkörper mit Thermostatventilen

Lufttechnische Anlagen

Neue Anlagen nur zur Entlüftung innenliegender Räume und Küchen, alte Lüftungsanlagen werden demontiert (außer bestehende Lüftung für Kindergarten UG).

Küchen: Abluftanlage für Dunstabzug mit Küchenablüfter

WC's (innenliegend): Abluftanlage über Einzelraumlüfter

Gebäudeautomation

Regelung der einzelnen Heizkreise und der Wärmeerzeugung, Aufschaltung der bestehenden Lüftungsregelung Kindergarten, Aufschaltung Störmeldung Sanitär und Elektro

Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Sicherheitsbeleuchtung in Flucht- und Rettungswegen sowie im Saal mittels Zentralbatterieanlage und Einzelbatterieleuchten

Hausalarmanlage mit Handdruckmeldern an Flucht- und Rettungswegen im gesamten Gebäude, Alarmierung mittels Hupen

Installation mit Mantelleitungen, Unterputzverlegung; Lager- und Technikräume Aufputzverlegung

Installationsmaterial: Schalter, Taster und Steckdosen in UP-Ausführung weiß, Lager- und Technikräume AP-Ausführung, für Schaltung der Beleuchtung in den Fluren und Treppenhäusern sowie Betätigung der Sonnenschutzanlagen wind, regen- und

helligkeitsabhängig programmierbares Schaltsystem mit Busstruktur

Blitzschutzanlage nach VDE 0185.

Beleuchtung: allgemein: Langfeldleuchten und Einbau-/Anbauleuchten mit Kompaktleuchtstofflampen, in Büro- und Funktionsräumen Spiegelrasterleuchten, Lager- und Technikräumen Feuchtraumleuchten

Außenbeleuchtung: im Zugangs- und Gartenbereich Poller- und Gartenleuchten

Fernsprechanschluss als digitaler S0-Anschluss mit Endgeräten

Lautsprecheranlage: Induktionsschleife im Saal

Datennetz: multifunktionales Daten-/Telefonnetz

Förderanlagen

Behindertengerechte Aufzugsanlage mit 2 Haltestellen im UG und EG zur barrierefreien Verbindung der Kindertageseinrichtung, Antrieb mit elektrischer Treibmaschine, Ausführung ohne Maschinenraum

5. AUSSENANLAGEN

Freifläche Krippe (Innenhof)

Umgrenzung durch Stahlmattenzaun in Kombination mit HPL-Platten

Kinderwagenabstellraum mit Außengerätelager in Stahlkonstruktion mit Plattenbelag
Flächengestaltung durch Rasen-, Kunststoff- und Pflasterbelag, Sandspielfläche sowie ein Multifunktionsspielgerät

Freifläche Innenhof

Erneuerung der Pflasterflächen, Gestaltung durch ein Pflanzbeet

Gestaltung Außenbereiche (Westen, Süden, Osten)

Wiederherstellung des vorhandenen Pflasterbelags nach

Gestaltung Nordseite

Erneuerung der Gehwegbeläge am Gebäude, dadurch Herstellung eines durchgängigen barrierefreien Zugangs

Hochbeete mit Bepflanzung sowie Parkplatzflächen bleiben im Bestand erhalten, Rückbau des Wertstoffcontainerstandortes (wegen Stellplatznachweis), Schaffung neuer Fahrradstellplätze, sonst nur Anpassungsarbeiten für Entwässerungsarbeiten

Stellplätze und Müllstandort

wie Bestand

Vegetationsflächen allgemein

Die Bäume und Pflanzflächen bleiben weitgehend wie im Bestand erhalten, soweit notwendig erfolgt nach der Baudurchführung die Ergänzung/Wiederherstellung der Flächen.