VI/242-S/MHC T. 2944 Erlangen, 5.2.2013

1 Stellungnahme Kunigund2

Zuschussantrag Kinderkrippe St. Kunigund, Stand 23.01.13

I. Amt 24 wurde zum o.g. Zuschussantrag um eine bautechnische Stellungnahme zur Wirtschaftlichkeit gebeten.

Bau- und planungsrechtliche Fragen sowie Raumprogramm sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

Es soll eine Gruppe mit 12 Plätzen in einem neuen Anbau an ein bestehendes Gebäude untergebracht werden. Im OG des Anbaus sind bei der nun eingereichten Planung zusätzlich Personalräume und eine HPT vorgesehen.

Folgende Unterlagen liegen nicht vor: Brandschutzkonzept fehlt.

Entwurfsplanung

Der um die Garagen herumgebaute Baukörper ist sehr zergliedert und wird durch den angedeuteten "Innenhof" (im Plan: "Überdachung möglich") noch weiter aufgelöst. Aus energetischer Sicht ist es kaum möglich, eine noch ungünstigere Planung vorzulegen. Der hohe Aussenwandanteil dürfte auch die Kosten negativ beeinflussen.

Es wäre problemlos möglich gewesen, zB. auf den „Hof“ zu verzichten und den Gruppenraum direkt am Verbindungsflur anzuordnen, um einen kompakteren Baukörper zu erzielen.

Im Hinblick auf das OG, wo ein geförderter Personalraum liegt, sollte sichergestellt werden, dass die Stadt Erlangen auch langfristig nicht an den weiteren Flächen beteiligt wird.

Die am 23.01.13 eingereichte Planung beinhaltet ein zusätzliches Treppenhaus mit Aufzug.
Diese Planung ist unausgegoren, insbesondere die Erschliessung des OG ist umständlich, erschwert eine Orientierung und bedingt lange Wege.
Diese Erschliessung wurde einfach angefügt, ohne die ursprüngliche Planung zu überdenken.

Dadurch ergibt sich vor allem im OG ein völlig überzogener Verkehrsflächenanteil.

Sinnvoll wäre gewesen, die Erschliessungssituation neu zu organisieren, zB. durch Anordnung der Treppe an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neubau.

Wenn der nur 1,40 m schmale, lange und über Oberlichter schlecht belichtete Haupterschliessungsflur im OG auf Südseite des Baukörpers angeordnet worden wäre, könnte
- eine erhebliche Flächeneinsparungen erzielt werden,
- der Flur deutlich verkürzt werden,
- die Belichtung mehrerer Räume verbessert werden
- der Gruppenraum so gelegt werden, dass er kein gefangener Raum ist.

Hinweis: Die in das Rampengefälle aufschlagende Tür stellt eine Gefahrenquelle dar, die Rampe ist mit 10 % zu steil (anzustreben wären maximal 6 %).

Kinderkrippe im EG

- Personalraum und Küche sind schlecht belichtet, im Waschraum ist gar kein Fenster eingeplant.
- Der Gruppenraum verfügt über keinen Ausgang zum Freibereich.
- Von der „Eingangshalle“ (Verkehrsfläche) werden bei der Flächenberechnung 11 m² als Elternwartebereich ausgewiesen. Ein geeigneter abgrenzbarer Wartebereich ist jedoch im Plan nicht zu erkennen.
- Der untergeordnete Flur im EG ist mit 2 m Breite überdimensioniert.

Aussenanlagen

Spiel- und Freiflächen sind nur summarisch beschrieben, eine ausreichend grosse und abgegrenzte Spielfläche für die Krippenkinder ist nicht nachgewiesen. Laut Baubeschreibung besteht keine Abgrenzung für verschiedene Altersgruppen. Hiergegen bestehen Bedenken, weil für Krippenkinder altersgerechte Spielangebote zu schaffen sind, um Gefährdungen zu verhindern.

Kosten für Stellplätze sind nicht angesetzt.

Baukonstruktionen

Die vorgesehene Holzbauweise mit teilweiser Holzfaser-Dämmung dürfte kostenerhöhend wirken.

Laut Erläuterungsbericht sollen vor allen neuen Kunststoff-Fenstern Raffstores eingebaut werden. Dies ist zumindest auf der Nordseite überflüssig.

Haustechnik

Die Wärmeerzeugung soll durch eine „Wärmepumpe mit Erdsonden" erfolgen, allein hierfür sind rund 41.000 € veranschlagt

Die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Heizung ist zweifelhaft. Der hohen Investition steht wegen des relativ kleinen Gebäudes (Heizlast 14 kW) nur ein eingeschränktes Energie-Einsparpotential gegenüber.

Sinnvoller wäre es, die „marode" Heizung im Bestand zu erneuern und anteilig zu fördern.

Alternativ könnte eine konventionelle Heizung geplant werden, wenn die EnEV-Anforderung um 15 % unterschritten wird.

Raumprogramm, Flächen

Die Netto-Grundfläche der Krippe beträgt 204 m² (Anteil nach Festlegung durch Amt 51), damit ergeben sich pro Platz **17,0 m² NGF / N**.

Dies ist der höchste Wert unter den bisher vorgelegten Krippenplanungen.

Dieser Flächenwert liegt weit über allen bisher geprüften Massnahmen, üblich sind 12 – 14 m².

Hierzu trägt auch der hohe Verkehrsflächenanteil von 24,7 % bei (rund 4% mehr als bei vergleichbaren Planungen, ohne irgendeinen entsprechenden Mehrnutzen).

Angemessenheit der Kosten

Die flächenanteiligen Kosten (KGr. 300-700) betragen 488.158 € (51,4 %), die Kosten / Platz betragen damit **40.680 € / N**.

Der m³-Preis (KGr. 300+400) wurde angesetzt mit **ca. 503 € / m³**

Beide Werte liegen damit an der Spitze aller bisher eingereichten Neubauplanungen, obwohl bei einem 2-geschossigen Bau die Kubaturkosten sinken müssten.

Zum Vergleich:

Übliche Platzkosten liegen bei ca. 30 – 34.000 €/N,
die m³-Kosten liegen ca. +15-20% über dem Durchschnitt

Hinweise

Bei der anteiligen Ermittlung der Kosten wurde der Treppenhausanbau nicht berücksichtigt. Dieser muss separat ausgeschrieben und abgerechnet werden.

Die unter KGr.300 aufgeführten Abbruchmassnahmen gehören zur KGr. 200.

Trotz der hohen Gesamtkosten ist die KGr. 500 (Aussenanlagen) auffällig niedrig veranschlagt, bei der KGr.700 fehlen die Honorare für Sanitär und Heizung.

Die (zu) hohen Gesamtkosten sind auf mehrere Faktoren zurückzuführen, u.a.:

- Entwurf: hoher Aussenwandanteil, überzogene Gesamtfläche, hohe Verkehrsflächen
- Bau: aufwändige Konstruktionen und Heizung,

Unterhalt, Betrieb

Entsprechend dem Flächenüberhang sind proportional erhöhte Betriebskosten zu erwarten.

Hinweis

Aufgrund mehrfacher Fabrikatsangaben in den Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Ausschreibungen VOB-konform und **fabrikatsneutral** erfolgen müssen.

Bautechnische Beurteilung

Aus baufachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zur Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Gesamtplanung, den sehr hohen Kosten steht eine fragwürdige Entwurfsqualität gegenüber.

Eine Förderung kann aus bautechnischer Sicht nicht empfohlen werden, die Planung sollte überarbeitet werden.

Auch im Vergleich mit anderen Krippenbauvorhaben wäre eine positive Stellungnahme kaum zu vertreten (Präzedenzfall).

II. 512/ Frau Popp-Hufnagl z.W.

III. Kopie Amt 24, Amt 51, 512/ Frau Helbig-Puch und Frau Wagner z.K. (Mail)

IV. Kopie 242-S/ mö z.A.

i.A.

Möller