Zuschussantrag Kinderkrippe St. Kunigund, Stand 10.4.13 (fortgeschriebene Stellungnahme vom 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 Heilpädagogische Tagesstätte (HPT) vorgesehen.

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, noch ungünstiger zu planen. Der hohe Aussenwandanteil dürfte auch die Kosten negativ beeinflussen. Es wäre problemlos möglich gewesen, zB. auf den „Hof“ zu verzichten und den Gruppenraum in Richtung Verbindungsflur zu verschieben, um einen kompakteren Baukörper zu erzielen.

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. Der Treppenbau mit aussenliegendem Gang wurde einfach angefügt, ohne die ursprüngliche Planung zu überdenken. Dadurch ergibt sich vor allem im OG ein völlig überzogener Verkehrsflächenanteil.

Auch der geförderte Personalraum im OG ist nur sehr umständlich zu erreichen.

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

Sinnvoll wäre gewesen, die Erschliessungssituation neu zu organisieren, zB. durch Anordnung der Treppe an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neubau. Diese Möglichkeit wurde trägerseitig nicht umgesetzt, und auch nicht mehr betrachtet, nachdem im Gespräch am 20.6.13 jegliche Änderung der Grundrissform abgelehnt wurde. Der Träger wäre allenfalls zu geringfügigen Verschiebungen von Innenwänden bereit.

Wenn der schmale, lange und über Oberlichter schlecht belichtete Haupteerschliessungsflur im OG auf der Südseite des Baukörpers angeordnet würde, könnte

- der Flur deutlich verkürzt werden und eine erhebliche Flächeneinsparungen erzielt 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 wurde nach Angabe des Planers vergessen, ein Fenster einzuzeichnen.
- Ein Ausgang vom Gruppenraum zum Freibereich wurde laut Planer nicht dargestellt.
- 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 nach wie vor nicht nachgewiesen. Laut Baubeschreibung besteht keine Abgrenzung für verschiedene Altersgruppen. Ein Aussenanlagenplan fehlt. Stellplätze sollen über eine Doppelnutzung bestehender Plätze nachgewiesen werden.

Baukonstruktionen / Modellvorhaben?

Die vorgesehene Holzbauweise mit teilweiser Holzfaser-Dämmung dürfte kostenerhöhend wirken. Die Bauweise wurde vom Träger als Modellvorhaben bezeichnet. Dies könnte ohne Einschränkung auch bei einer wirtschaftlichen und funktional besseren Planung gemacht werden.

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

Haustechnik

Die einzige Planungsänderung wurde im Bereich Heizung vorgenommen. Es soll nun eine Gas-therme eingesetzt werden. Es wird empfohlen zu prüfen, ob ein Anschluss an die Heizung im Bestand nicht sinnvoller ist, wie es in dem überholten Bauantrag vom 26.10.11 vorgesehen war.

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 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).

(Je m² Fläche (NGF) kann überschlägig mit rund 2.000 € Kosten gerechnet werden).

Angemessenheit der Kosten

Die flächenanteiligen Kosten (KGr. 300-700) betragen 449.753 € (51,5 %), die Kosten / Platz betragen damit **38.202 € / N.**

Der m³-Preis (KGr. 300+400) wurde nun angesetzt mit **ca. 469 € / m³**

Beide Werte liegen damit immer noch an der Spitze der bisher eingereichten Neubauplanungen, obwohl die Baukosten (KGr. 300) gegenüber der vorhergehenden Kostenberechnung um 5 % gesenkt wurden, und die Haustechnikkosten wegen Umstellung auf Gas reduziert wurden.

Zum Vergleich:

Kostendaten des BKI* 2012 für Kindertagesstätten (nicht unterkellert):

Standard		einfach		mittel			hoch					
€/m ³	295	360	440	265	300	380	290	335	365	360	420	485

* Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

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

Der Planer schreibt, nach seinen Beobachtungen habe sich der Baukostenindex in den letzten 2 Jahren um 10-20 % erhöht. Laut statistischem Bundesamt liegt die Steigerung jedoch nur bei rund 3 % jährlich, Stand 2/ 2013. (Basis 2005 = 100%, 2010 = 115,0 / 2011 = 118,2 / 2012 = 121,2)

Hinweise zu Kosten

Bei der anteiligen Ermittlung der Kosten wurde der gesamte 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.

Deshalb ist fraglich, ob die veranschlagten Kosten vollständig erfasst wurden.

Unterhalt, Betrieb

Die entsprechend dem Flächenüberhang proportional erhöhten Betriebskosten sollen laut Planer durch erhöhte Dämmung aufgefangen werden...

Allgemeiner 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 (zu) hohen Kosten steht eine fragwürdige Entwurfsqualität gegenüber.

Die Kosten sind u. a. zurückzuführen auf den hohen Aussenwandanteil, überzogene Gesamtflächen und hohe Verkehrsflächen.

Mit Schreiben vom 8.7.13 behauptet der Träger, das Vorhaben werde auch wegen zu hoher Heizkosten abgelehnt. Dies trifft nicht zu. Es geht darum, dass die Planung hinsichtlich der wesentlichen Bewertungskriterien deutlich ausserhalb des üblichen Rahmens liegt:

- Kosten (€ je Platz / Nutzer)
- Flächen (NGF je Platz)
- Entwurf

Auf diese Punkte wurde der Träger mit Schreiben vom 22.11.2012 hingewiesen:

„6. Baufachliche Hinweise

Konkrete Aussagen zur Planung können erst erfolgen, wenn Kosten vorgelegt wurden. Dennoch wird vorab darauf hingewiesen, dass der Verkehrsflächenanteil 24,6 % beträgt, also rund 5% mehr als bei vergleichbaren Planungen. Ebenso liegt der Flächenwert mit 18,9 m² NGF/N weit über allen bisher geprüften Massnahmen. Der Baukörper ist weiterhin nicht als kompakt zu bezeichnen.“

Nennenswerte Änderungen erfolgten jedoch nicht.

Eine Förderung kann aus bautechnischer Sicht nicht empfohlen werden, die Planung sollte überarbeitet werden, insbesondere hinsichtlich der mangelhaften Erschliessungssituation.

Im Vergleich mit anderen Krippenbauvorhaben würde ein Präzedenzfall geschaffen.

- II. 512/ Frau Wagner z.W.
- III. Kopie Amt 24, Amt 51/Frau Höllerer und 512/ Frau Helbig-Puch Frau z.K. (Mail)
- IV. Kopie 242-S/ mö z.A.

i.A.

Möller