

Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/291/2018

Generalsanierung Kinderhaus Sandberg, Entwurf nach DA Bau 5.5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	09.10.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

14, 51, EB77, 20 nur zur Info

I. Antrag

Der Entwurfsplanung für die Generalsanierung des Kinderhauses Sandberg in der Sandbergstraße 6 in Erlangen Bruck wird zugestimmt. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen. Die Kostenkonkretisierung in Höhe von 757.000 € ist in die Haushaltsberatungen zum Haushalt 2019 einzubringen. (Berücksichtigung im MIP 2020 und 2021)

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Generalsanierung des Kinderhauses mit 4 Kindergartengruppen und 2 Hortgruppen. Von den insgesamt 150 Betreuungsplätzen werden 100 dem Kindergarten und 50 den Hortkindern im Grundschulalter zugerechnet.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Barrierefreier Umbau und energetische Sanierung des Bestandsgebäudes mit kompletter Neuerrichtung des Dachgeschosses. Die Außenanlagen werden neu gestaltet. Die Maßnahme wird nach FAG gefördert.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1. Ausgangslage

Mit dem Beschluss der Vorentwurfsplanung im Stadtrat am 26.07.2018 (512/054/2018) wurde die Planungsgrundlage für die nun vorliegende Entwurfsplanung festgelegt.

3.2. Entwurfskonzept Gebäude

In Abstimmung mit den Nutzern und dem Stadtjugendamt werden im Erdgeschoss drei Kindergartengruppen, im Untergeschoss eine Kindergartengruppe und im Dachgeschoss zwei Hortgruppen untergebracht.

Die Grundrissstruktur des Erd- und Untergeschosses kann nahezu vollständig erhalten bleiben.

Im gesamten Gebäude ist die Erneuerung der Haustechnik sowie aller Innenraumoberflächen vorgesehen. Die Gebäudehülle wird energetisch saniert.

Bei den Untersuchungen im Bereich des Dachgeschosses hat sich die Sanierungsvariante als

unwirtschaftlich herausgestellt, da erhebliche bauliche Mängel bestehen (energetischer Zustand, Brandschutz, Raumhöhen, Belichtung und sommerlicher Wärmeschutz). Es ist deshalb geplant, das Dachgeschoss mit dem bestehenden niedrigen Walmdach komplett rückzubauen und durch ein neues Dachgeschoss mit Giebeldachkonstruktion zu ersetzen. Durch eine neue Raumaufteilung kann neben den Hortgruppen- und Nebenräumen auch ein zweiter erforderlicher Bewegungsraum untergebracht werden. Die neuen Giebelflächen und zwei neue Zwerchhäuser ermöglichen eine erhebliche Verbesserung der Belichtung der Dachgeschossräume. Das neue Dach ist als Gründach geplant.

Auf eine PV-Anlage soll zugunsten des Gründaches verzichtet werden. Die Verschattung durch Bestandsbäume wie auch die ungünstige Ausrichtung der möglichen übrigen Dachflächen machen eine PV-Anlage unwirtschaftlich.

An den Gebäudefassaden wird auf Grund der Vielzahl der Fenster keine Begrünung vorgesehen. Eine Kompensation ist die großflächige Dachbegrünung. Die Konstruktion von Pergola und Mülleinhausung werden begrünt.

Für Gebäudebrüter können ausreichend Nistgelegenheiten angebracht werden.

Das Gebäude wird barrierefrei. Neben Rampenanlagen für die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses sowie des Gartens, werden ein Personenaufzug und eine behindertengerechte Toilette eingebaut.

Zur Sicherstellung der Rettungswege müssen zwei neue Außentreppen errichtet werden.

Die Vergleichsberechnung der Verwaltung hat ergeben, dass eine Generalsanierung mit Neuerrichtung des Dachgeschosses wirtschaftlicher ist als ein Komplettabbruch mit Neubau des Gebäudes. Das Raumprogramm kann mit den für die pädagogische Arbeit erforderlichen Funktionszuordnungen im Bestand gut untergebracht werden.

3.3 Entwurfskonzept Außenanlagen

Der Haupteingangsbereich erhält einen gepflasterten Vorplatz. Eine barrierefreie Rampe, Fahrradständer, Rollerstellplätze sowie ein Abstellraum werden hergestellt.

Der östliche Teil der Außenanlagen wurde im Zuge des Bauunterhalts bereits erneuert und bleibt im Bestand erhalten. Die übrigen Freispielflächen werden wie im Plan dargestellt den altersgemäßen Bedürfnissen von Kindergarten- und Grundschulkindern entsprechend neu gestaltet. Der Gartenzugang wird über eine Rampe barrierefrei.

Durch einen großen Lichtgraben wird die Belichtung der Gruppenräume im Untergeschoss verbessert. Sitzstufen und eine integrierte Kletterrampe machen den Bereich für die Kinder bespielbar.

3.4 Entwurfskonzept Ersatzquartier (Containeranlage)

Während der Bauzeit soll der bestehende Kinderhausbetrieb in einer temporär errichteten 2-geschossigen Containeranlage auf dem Bolzplatz des Spielplatzes am Ahornweg (Fl.Nr. 1067, Gemarkung Bruck) untergebracht werden.

Der Außenbereich des Kinderhauses wird durch einen Zaun mit Türcchen vom Spielplatz abgetrennt. So kann der Spielplatz weiterhin von der Öffentlichkeit -wie auch vom Kinderhaus- genutzt werden.

Alte Bestandsunterlagen des Umweltamtes wurden durch eine Baugrunduntersuchung bestätigt und haben gezeigt, dass im Bereich des geplanten Gebäudes eine alte Hausmülldeponie vorhanden ist. Für die bestehende Bolzplatznutzung wurde eine Schutzschicht aufgebracht. Diese bleibt für die Kinderhausnutzung erhalten, sodass die Sicherheit der Nutzer weiterhin gewährleistet ist.

Der schwierige Baugrund erfordert einen höheren Gründungsaufwand. Es ist geplant ein flächiges Mineralbetonkissen einzubauen. Zudem muss ein auf dem Grundstück vorhandenes Gefälle von ca. 1m ausgeglichen werden.

Der gepflasterte Vorbereich des Kinderhauses steigt zum Gebäude hin an, um einen ebenen Zugang herzustellen und auch die Anlieferung durch den Caterer zu ermöglichen. Da der Einbau eines temporären Fettabscheiders gespart werden soll, wird ein Caterer beauftragt, welcher auch das Geschirr abholt, spült und wieder bringt. Für die Anlieferung ins Obergeschoss wird ein einfacher, offener Lastenaufzug an der Außenfassade errichtet. Eine Umzäunung schützt vor unbefugter Benutzung bzw. vor Zugänglichkeit für Kinder.

Um den sommerlichen Wärmeschutz zu verbessern und die Entwässerung im Trennsystem zu gewährleisten, erhält das Containergebäude eine einfache Pultdachkonstruktion aus Trapezblech mit Dachüberstand. Das Regenwasser wird über ein offenes oberirdisches Gerinne bis zum Entwässerungsschacht geführt werden. Hierdurch entfallen zusätzliche Grabarbeiten mit hohen Entsorgungskosten des Aushubmaterials. Eine mögliche Versickerung auf dem Grundstück wurde durch das Umweltamt ausgeschlossen.

3.5 geplanter Bauablauf / Termine

Der weitere Zeitplan sieht folgende Eckdaten vor:

10/2018	Einreichung Bauantrag Erstellung Förderantrag FAG
11/2018	Werkplanung und Vorbereitung der Vergaben
12/2018	Vergabe Hersteller Containeranlage
03/2019	Vorbereitende Arbeiten Ersatzquartier (witterungsabhängig)
04/2019	Errichtung Ersatzquartier (Containeranlage)
06/2019	Umzug in Ersatzquartier und Baubeginn Generalsanierung
Ende 2020	voraussichtliche Fertigstellung
Frühjahr 2021	Wiederherstellung Bolzplatz

3.6 Kosten

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 10% ermittelt werden. Bei berechneten Gesamtkosten in Höhe von 5.465.000 € wird die Endabrechnungssumme damit voraussichtlich zwischen 4.918.500 € und 6.011.500 € liegen.

Zusammenstellung der Gesamtkosten

Kostengruppe	Generalsanierung Kinderhaus Sandberg	Container-Ersatzquartier
100 Grundstück	0 €	0 €
200 Herrichten und Erschließen	3.570 €	847.095 €
300 Bauwerk- Baukonstruktion	1.928.165 €	234.555 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	842.894 €	73.054 €
500 Außenanlagen	416.399 €	146.684 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	4.871 €	1.856 €
700 Baunebenkosten	833.309 €	132.548 €
Gesamtkosten Bau (inkl. 19 % Mwst.)	4.029.208 €	1.435.792 €
Gesamtmaßnahme Kinderhaus und Ersatzquartier		5.465.000 €

Die Entwurfsplanung ergab für folgende Bereiche eine Kostenkonkretisierung gegenüber der Kostenschätzung:

- Konkretisierung der Planung Kinderhaus: Mehraufwand statische Maßnahmen, Unterfangung im UG (30.000 €), Hochbaugewerke (51.500 €) z.B. zusätzliche Nutzerforderung Fingerklemmschutz, Sichtfenster in Türen, Außenanlagen (186.000 €) z.B. Sicherheitsmaßnahmen Fallschutz, zusätzl. Umzäunung Lichthof
- Konkretisierung der Planung Containergebäude: Brandschutzanforderungen, Herstellungskosten inkl. Mietkosten (216.000 €), Pflasterflächen, Entwässerungsrinne, Abdeckung Gründungspolster (104.000 €), erhöhter Gründungsaufwand, Entsorgung Aushubmaterial (90.000 €), Trapezblechdach (37.000 €)
- Konjunkturelle Entwicklung
- Nebenkosten

Der Betrag der Kostenkonkretisierung soll im Rahmen des Haushalts 2019 für die Jahre 2020 und 2021 eingeplant werden. Der Mittelabfluss über die folgenden Haushaltsjahre gestaltet

sich wie folgt:

Mittelabfluss

	bis 2017 €	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	Gesamt €
Anmeldung HH 2019 Stand Vorentwurf Bau+Ersatzquartier VE	52.000	300.000	3.356.000	1.000.000 VE 400.000		4.708.000
Nachmeldung HH 2019 Bau+Ersatzquartier VE	52.000	300.000	2.550.000	2.413.000 VE 1.800.000	150.000 €	5.465.000

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten: 5.465.000 € bei IPNr.: 365B.412
Sachkosten: € bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto): € bei Sachkonto:
Folgekosten € bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen 2.179.000 € bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf IvP-Nr. 365B.412
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
 sind teilweise vorhanden (Kostenkonkretisierung i.H. von 757.000 € sowie Ausstattungskosten)

Zuschuss

Die Baumaßnahme wird nach FAG gefördert (ca. 2.150.000 € + 29.000 € Mietkostenzuschuss f. Containergebäude). Ein entsprechender Zuschussantrag wird bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht.

Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem Revisionsamt gemäß Nr. 5.5.3 DA-Bau vorgelegen und wurden einer kurzen Durchsicht unterzogen. Bemerkungen waren

- nicht veranlasst
 veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

21.09.2018

gez. Auernhammer

.....
Datum, Unterschrift

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Grundriss EG
- 3 Grundriss OG
- 4 Grundriss UG
- 5 Ansichten Nord + Süd
- 6 Ansichten West + Ost
- 7 Außenanlagenplan
- 8 Container EG
- 9 Container OG
- 10 Container Außenanlagen und Ansicht
- 11 Objektbeschreibung
- 12 Kennwerte der Sanierungsmaßnahme

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang