

# Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:  
VI/242

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
242/353/2019

## Neubau Familienzentrum Röthelheimpark im BBGZ - Entwurf nach DABau 5.5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	17.09.2019	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Amt 51, Amt 14, Amt 20 zur Info

## I. Antrag

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung für den Neubau des Familienzentrums Röthelheimpark wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

2. Die Kostenkonkretisierung zum Vorentwurfsbeschluss (Beschluss 511/068/2019 am 29.05.2019 im Stadtrat in Höhe von 241.000 € ist zur Haushaltsplanung nachzumelden.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Bedarfsgerechter Ausbau von zusätzlichen Kindertagesplätzen für den Bereich Röthelheim, Bau von Ersatzräumen für die Einrichtungen in der Schenkstraße (Spiel- und Lernstuben) und Angebote für offene Familien- und Jugendarbeit.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Neubau eines Familienzentrums mit offenen Angeboten – Familienstützpunkt, Familienpädagogische Einrichtung und offene Jugendsozialarbeit – und Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippe, Kindergarten, Spielstube, Lernstube) an der Hartmannstraße im Anschluss an das BBGZ.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### Ausgangslage

Die Vorplanung nach DABau 5.4 wurde am 29.05.2019 (Vorlage Nr. 511/068/2019) im Stadtrat beschlossen.

#### Nutzung

Folgende Einrichtungen mit jeweilig unterschiedlichen Nutzungen sind im Familienzentrum vorgesehen:

Im nördlichen Bereich die Offene Jugendsozialarbeit (OJSA, für bis zu ca. 30 Jugendliche), Familienpädagogische Einrichtung (FapE, für ca. 26 Personen), Lernstube (3-gruppig mit 60 Plätzen) und Spielstube (2-gruppig mit 40 Plätzen). Im südlichen Bereich: Kinderkrippe (2-gruppig mit 24 Plätzen) und ein Kindergarten (2-gruppig mit 50 Plätzen).

## Planung

Grundlage für das äußere Erscheinungsbild des Familienzentrums in Form, Material und Proportion ist nach wie vor die Wettbewerbsplanung zum BBGZ aus dem Jahre 2014.

Der Neubau entsteht an der Hartmannstraße im Bereich des BBGZ. Die drei Hauptnutzungen Vierfachsporthalle, Kletterzentrum des DAV und Familienzentrum sollen städtebaulich und architektonisch zu einem Ganzen werden. Dies wird durch ein gemeinsames Dach, welches die verschiedenen Gebäude miteinander verbindet, ermöglicht. Auch die umlaufenden Balkone an den Fassaden aller drei Gebäude tragen zu einem homogenen Erscheinungsbild bei.

Der Neubau des Familienzentrums besteht aus einem winkelförmig angeordneten Gebäude mit drei oberirdischen Geschossen und einer Teilunterkellerung. Der ebenerdige Haupteingang erfolgt über den einladenden Hof zwischen dem DAV und dem Familienzentrum. Die offene Jugendsozialarbeit und der Kindergarten mit Kinderkrippe haben separate Eingänge.

Im Erdgeschoss sind die Offene Jugendsozialarbeit, die Familienpädagogische Einrichtung, sowie der gemeinsame Bereich des öffentlichen Trägers mit Café, Beratungszimmer und Mehrzweckraum gelagert, im südlichen Bereich des Gebäudes sind die Kinderkrippe sowie die gemeinsamen Nutzungen für Kinderkrippe und Kindergarten geplant.

Im ersten Obergeschoss sind sowohl Jugend- als auch Grundschullernstube und im südlichen Bereich ist der Kindergarten untergebracht. Der Baukörper auf dem Dach beherbergt die Spielstube sowie Mitarbeiterbereiche. Im Keller sind hauptsächlich Lager und Technikflächen angesiedelt.

Die vertikale Erschließung erfolgt im nördlichen Bereich durch ein Treppenhaus mit einem barrierefreien Aufzug, der auch als Lastenaufzug (z.B. Austausch des Spielsandes auf dem Dach) dienen kann. Der südliche Bereich wird ebenfalls über eine eigene Treppe mit barrierefreiem Aufzug erschlossen.

Dem ersten Obergeschoss ist ein Balkon vorgelagert, der sich fast um das gesamte Gebäude zieht und als Fluchtweg dient. Darüber hinaus können die Nutzer im Alltag mit den Kindern über diesen Weg direkt das den Einrichtungen zugeordnete Außengelände erreichen. So ist es im ganzen Gebäude -mit Ausnahme des notwendigen Treppenhauses im nördlichen Gebäudeteil- möglich, die Flure als Spielflure zu nutzen.

Im Haus gibt es neben verschiedenen Teeküchen (zu denen auch die Küchen in den Gruppenräumen zählen) zwei größere Hauptküchen. Eine befindet sich im Bereich Kindergarten/ Kinderkrippe im Erdgeschoss. Die Hauptküche im Bereich der Grund- und Jugendlernstube ist im 1.OG geplant.

Das Energiekonzept des Familienzentrums wurde mittels einer Energiesimulation eingehend untersucht und in verschiedenen Varianten berechnet. Gewählt wurde eine in Bezug auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit optimierte Variante.

Das Gebäude wird mit Fernwärme der EStW beheizt. Die Fernwärmestation befindet sich in der Technikzentrale der Vierfachsporthalle. Von dort erfolgt die Versorgung des Familienzentrums über eine Nahwärmeleitung auf städtischem Grundstück. Die Beheizung des Gebäudes wird über Fußbodenheizung sichergestellt. Der Keller wird nicht beheizt. Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt durch eine maßvolle Reduzierung der Fensterflächenanteile, eine entsprechende Verglasung und den Einsatz von außenliegendem Sonnenschutz.

Das Lüftungsgrundkonzept basiert auf natürlicher Be- und Entlüftung. An zwei Stellen im Gebäude wird die Abluft über zentrale Kamine über Dach geführt. Die Zuluft erfolgt über dezentrale Geräte mit Nachkonditionierung auf Raumtemperaturniveau. Eine zusätzliche Stoßlüftung bei Bedarf ist gewünscht und jederzeit möglich. Im Sommer kann über Nachtlüftung und die Fußbodenheizung passiv gekühlt werden. Die Erzeugung der Fußbodenkühlung erfolgt über das Erdsondenfeld der Vierfachsporthalle. Für die beiden Hauptküchen ist je ein Zuluftgerät mit Ablufthaube vorgesehen.

Ein Teil der Dachfläche der Spielstube wird mit extensiver Dachbegrünung ausgebildet. Es soll eine Kräuterwiese mit Insektenhotel angelegt werden. Das Dach über der Spielstube erhält eine Dachbegrünung und eine PV-Anlage, die auch im Grundlastbetrieb des Familienzentrums zu 100% im Eigenverbrauch genutzt werden kann. Für die Gründachflächen ist eine Regenwassernutzungsanlage vorgesehen.

Auf Grund des großen Dachüberstandes und des im Süden befindlichen dichten Baumbestandes sind die Fassaden für Begrünung nicht geeignet. Für Gebäudebrüter können unter dem Dachüberstand ausreichend Nistgelegenheiten vorgesehen werden.

Die vorliegende Planung wurde mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt Erlangen abgestimmt. Das Gebäude ist barrierefrei geplant. Von der Halle führt ein Leitsystem für Sehbehinderte über die Erschließungsstraße bis zum Eingang des Familienzentrums. In der weiteren Planungstiefe werden die Belange konkretisiert.

### Freiflächengestaltung

Jeder Einrichtung im Gebäude ist ein eigener Freibereich zugeordnet. Diese Freibereiche werden von Kindern unterschiedlicher Altersstufen benutzt, so dass sie jeweils differenziert und altersgerecht ausgestattet sind.

Es wurde ein Spielraumkonzept entwickelt, welches sich gut in die landschaftlich geprägte Umgebung einbettet. Dies äußert sich in der Verwendung natürlicher Materialien (Holz, Stein, Wasser, Pflanzen) und einem behutsamen und differenzierten Umgang mit der unter Bestandsschutz bestehenden Hecke.

Die Spielstube nutzt die Dachfläche als Außenbereich. Sie gliedert sich in einen „Aktivitätsbereich“ im Süden mit diversen Spielangeboten sowie einen Ruhebereich im Norden mit Sitzinseln und Pflanzbeeten. Beide Bereiche sind miteinander verbunden.

### Termine

Genehmigungsplanung bis Dezember 2019

Baubeginn im September 2020

Baufertigstellung bis Mitte 2022

## 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

### Kostenberechnung

Die Kostenberechnung auf der Grundlage des Entwurfs endet bei rund 13.431.000 €.

#### Gesamtübersicht Kostenberechnung

Kostengruppen nach DIN 276		Gesamtkosten
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	132.021 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	7.404.149 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.310.975 €
500	Außenanlagen	1.241.923 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	97.151 €
	Ausstattung Amt 51	650.000 €
700	Baunebenkosten	2.245.164 €
	<b>Gesamtkosten einschl. Ausstattung Amt 51</b>	<b>14.081.383 €</b>
	<b>Gesamtkosten ohne Ausstattung Amt 51</b>	<b>13.431.383 €</b>

Im Haushaltsentwurf 2020 sind Investitionskosten in Höhe von 13.190.000 € vorgesehen. Die Kostenkonkretisierung i.H.v. 241.000 € ist Ergebnis der in allen Bereichen in der Schärfe der Kostenberechnung exakter kalkulierten Kosten. Sie liegt 2% über der Kostenschätzung und damit innerhalb der Toleranzgrenzen.

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 10% ermittelt werden. Bei berechneten Gesamtkosten in Höhe von 13.431.383 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 12.088.245 € und 14.774.521 € liegen.

Krippe, Kindergarten, Spiel- und Lernstube werden nach BayFAG gefördert. Gemäß Summenraumprogramm können bei Einzelförderung für die vier Kindertageseinrichtungen (insgesamt 9 Gruppen) 1.266 m<sup>2</sup> gefördert werden (Kostenrichtwert 4.682,00 €/m<sup>2</sup>). Aufgrund der Sonderinvestitionsprogramme (für Horte angekündigt) kann nun im günstigsten Fall für alle Bereiche von einer 90%igen Förderung der förderfähigen Kosten ausgegangen werden. Durch die Erhöhung des Kostenrichtwerts könnten sich somit die Einnahmen nochmals von 5.076.027 € auf 5.334.671 € erhöhen.

Für die offene Arbeit, also die Räume des Familienstützpunktes, Jugendsozialarbeit und die familienpädagogische Einrichtung werden Mittel aus der Förderung „Soziale Stadt“ beantragt.

Investitionskosten: Bau	13.431.383 €	bei IPNr.: 365E.403
Einrichtung	650.000 €	bei IPNr: 365E.352, 365B.359
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	5.334.671 € FAG	bei Sachkonto: bei IPNr. 365E.403ES
Weitere Ressourcen	zusätzliche Förderung Soziale Stadt (Höhe noch nicht bekannt)	

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. 365E.403, 365E.352, 365B.359 bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk in Höhe von 7.960.000 €
- sind nicht vorhanden in Höhe von 5.471.000 €. Die zusätzlichen Haushaltsmittel sind in der Haushaltsaufstellung berücksichtigt; 241.000 € werden nachgemeldet.

#### 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)

23.08.2019, gez. Deuring  
Datum, Unterschrift

#### Anlagen:

- Anlage 1 Familienzentrum Röthelheimpark Lageplan
- Anlage 2 Familienzentrum Röthelheimpark UG
- Anlage 3 Familienzentrum Röthelheimpark EG

- Anlage 4 Familienzentrum Röthelheimpark 1.OG
- Anlage 5 Familienzentrum Röthelheimpark 2.OG
- Anlage 6 Familienzentrum Ansichten Nord/ Süd
- Anlage 7 Familienzentrum Ansichten Ost/ West
- Anlage 8 Familienzentrum Familienzentrum Schnitt
- Anlage 9 Familienzentrum Röthelheimpark Außenanlagen
- Anlage 10 Familienzentrum Röthelheimpark Außenanlagen Dach
- Anlage 11 Erläuterungsbericht
- Anlage 12 Folgekostenberechnung

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 17.09.2019

#### Ergebnis/Beschluss:

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung für den Neubau des Familienzentrums Röthelheimpark wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

2. Die Kostenkonkretisierung zum Vorentwurfsbeschluss (Beschluss 511/068/2019 am 29.05.2019 im Stadtrat in Höhe von 241.000 € ist zur Haushaltsplanung nachzumelden.

mit 12 gegen 0 Stimmen

Frau Dr. Marenbach  
Vorsitzende/r

Astrid Dietrich  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang