

# Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
242/142/2022

## Neubau Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek - Entwurfsplanung nach DA Bau 5.5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	10.05.2022	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Ref IV, 14, 31, 41, 42, 43, 47, 66, EB77, Stadtteilbeirat Büchenbach, 20 – nur zur Kenntnis

## I. Antrag

Der Entwurfsplanung für den Neubau des Stadtteilhauses West mit Stadtteilbibliothek wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen. Die notwendigen Haushaltsmittel werden zum städtischen Haushalt 2023 ff angemeldet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Soziokulturelle Angebote, partizipative Stadtteilarbeit, stadtteilnahe Angebote an Medien aller Art

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

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

Schaffung eines soziokulturellen Zentrums mit Stadtteilbibliothek im Stadtwesten. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der 2019 durchgeführten Bürgerbeteiligung wird ein hoch attraktives Gebäude in nachhaltiger Bauweise geschaffen.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### 3.1 Ausgangslage

Auf den Beschluss des Stadtrats zum Vorentwurf (Vorlagennummer 41/013/2021) vom 22.07.2021 nach Begutachtung durch KFA, BildA und BWA wird verwiesen.

#### 3.2 Lage im Stadtteil

Das Baugrundstück (Fl.Nr. 690) liegt an der Lindnerstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 411 der Stadt Erlangen und ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das Gebäude liegt an exponierter Lage in der in Ost-West-Richtung verlaufenden Infrastrukturachse des Entwicklungsgebietes Erlangen West und ist über eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV (Bus, StUB) für einen über den Stadtteil hinausgehenden Einzugsbereich sehr gut erreichbar. In Nord-Süd-Richtung liegt das Grundstück innerhalb des Grünzugs, der sich ausgehend vom Bimbachgraben im Süden entlang des Dresselweges bis zum Rudelplatz im Norden erstreckt. Das Gebäude orientiert sich in Höhe und Bauflucht an dem benachbarten Geschosswoh-

nungsbau und wirkt raumgebend für die Lindnerstraße und das nördlich liegende Nahversorgungszentrum mit Rudeltplatz.

### 3.3 Nutzungskonzept

Der Entwurf setzt die Ergebnisse des intensiven Bürgerbeteiligungsverfahrens optimal um. Die im Partizipationsprozess formulierten Vorstellungen zu den Angeboten und den dazugehörigen Atmosphären finden sich in ihm sehr gut umgesetzt wieder.

Insbesondere wurde dem Wunsch nach mehrfach nutzbaren Bereichen gefolgt, die eine flexible, intensive Nutzung durch unterschiedliche Nutzer ermöglichen.

Es wurden schließlich folgende Bereiche definiert:

- offener Mitgestalten-Marktplatz (EG-2.OG)
- vielfältige Handwerker-Wiese (EG)
- ungezwungene Feierbühne (1.OG)
- gesunde Genießer-Lunge (1.OG)
- verwinkelte Entspannungs-Oase (2.OG)
- helle Atelier.Lichtung (2.OG)

Die unterschiedlichen Bibliotheksnutzungen verteilen sich auf die verschiedenen Bereiche des Gebäudes, Stadtteilhaus und Bibliothek gehen thematisch wie atmosphärisch ineinander auf. Im EG ist ein inklusiv betriebenes Bistro geplant, der angehende Pächter wird in die Planung einbezogen und dessen Anforderungen berücksichtigt.

Auf Wunsch der Bürgerschaft wurde auch der Freiflächenplanung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden auch im Umgriff des Gebäudes umgesetzt.

Der Entwurf wurde vom Amt für Gebäudemanagement und dem beauftragten Architekturbüro in intensiver Abstimmung mit dem Amt für Stadtteilarbeit, der Stadtbibliothek, der VHS und der Jugendkunstschule/Kulturamt weiterentwickelt. Der Stadtteilbeirat Büchenbach und die Baufamilie, an der neben den genannten Ämtern auch interessierte Bürger\*innen beteiligt sind, wurden bei der Entwurfsplanung und werden im Laufe der nächsten Planungsschritte regelmäßig eingebunden.

Das Gebäude erhält ein Notstromaggregat nach Erfordernissen des stadtweiten Konzepts zur Versorgung der Bevölkerung im Katastrophenfall.

### 3.4 Entwurfskonzept

Das 3-geschossige Gebäude ist freistehend und teilunterkellert. Die Zugänge erfolgen hauptsächlich im Norden über die Lindnerstraße. Zusätzliche Eingänge befinden sich im Süden und Osten. Das in seiner Gestalt einzigartige Stadtteilhaus erlaubt über großflächige Fassaden großzügige Einblicke. Innen erschließt sich ein offenes Raumkonzept mit einem über alle Geschosse gehenden, glasgedeckten Innenhof mit geschwungener aufgehender Treppe als Zentrum und Orientierungspunkt. Um das 3-geschossige, ovale Atrium gruppieren sich in allen Geschossen offene und halb-offene Bereiche als Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und geschlossene Räume für Nutzungen mit Rückzugsbedarf. Über zwei abgetrennte Treppenhäuser führen die inneren Fluchtwege. Zusätzliche Außentreppen erschließen das obere Stockwerk. In allen Geschossen befinden sich schmale Umgänge für Wartungs- und Reinigungsarbeiten, die sich in Teilbereichen zu nutzbaren Balkonen und Loggien aufweiten. Verwaltungs-, Büro- und Beratungsräume sowie die Sanitär- und Nebenräume sind über die Geschosse verteilt.

Das Konzept des Gebäudes und deren technische Umsetzung gewährleistet eine maximale Flexibilität, um einen zukünftigen Bedarf für heute noch nicht absehbare Änderungen in der Nutzung berücksichtigen zu können.

## Inklusion

Es wurde ein Inklusionskonzept in intensiver Zusammenarbeit mit der Inklusionsbeauftragten erarbeitet, welches über die gesetzlich bindenden Vorgaben der Bayerischen Bauordnung hinaus Bedarfe und Empfehlungen aus den jeweiligen Fachgesprächen mit Vertreter\*innen von unterschiedlichen Betroffenenverbänden zusammenführt und auf ergänzende inklusive Maßnahmen hinweist. Auf diese Weise konnten mögliche Zielkonflikte erfasst und inklusive Anforderungen in der Planung berücksichtigt werden.

## Baukonstruktion

Das Tragwerk ist als Betonskelett mit Stützen, aussteifendem Kern und Betonflachdecken konzipiert. Innenwände sind nichttragend aus Holz, Metall, Glas und Trockenbau. Die Fassade besteht aus elementierten Holztafeln und raumhohen Fensterelementen in einer Pfosten-Riegel-Konstruktion. Diese ist mit einer sehr durchlässig gestalteten Brüstung aus Edelstahlnetz umwehrt.

Verschattung durch Balkonauskragungen wird durch Sonnenschutzlamellen an den Fenstern ergänzt, in Teilbereichen werden stattdessen mechanisch verstellbare, vertikale Sonnenschutz-Lamellen aus Holz raumhoch an der Brüstung angeordnet. Die Fensterzonen erhalten umlaufend Oberlichtflügel. Die Teilunterkellerung besteht aus wasserundurchlässigem Beton.

## Brandschutz

Bezogen auf die Gebäudetypologie wurde ein differenziertes Brandschutzkonzept erarbeitet. Zur Sicherstellung der offenen und flexiblen Nutzung sind die Nutzflächen durch eine Sprinkleranlage gesichert.

## Klima, Energiestandard und Lüftungskonzept

Der Gebäudeentwurf erfüllt die Kriterien eines Effizienzgebäudes 40-Standards (EG40) gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in der Erneuerbaren-Energien-Klasse EE. Bausteine zur Erreichung des Standards sind eine energieeffiziente Gebäudehülle, Wärmezeugung im Schwerpunkt regenerativ über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden in Ergänzung durch ein Nahwärmeangebot der Erlanger Stadtwerke. Vervollständigt wird das Energiekonzept über eine flächenmäßig maximal mögliche Photovoltaik auf dem Dach.

Die Beheizung erfolgt im Wesentlichen über Bauteilaktivierung der massiven Decken, partiell ergänzt um Heiz- und Kühlsegel mit kürzerer Reaktionszeit. Das Gebäude erhält eine mechanische Grundlüftung mit gering ausgelegtem Luftwechsel, bei höherem Bedarf erfolgt eine zusätzliche natürliche Lüftung über mechanisch öffnbare Oberlichtfenster (hybride Lüftung). Die Veranstaltungsräume sind aus emissionsschutztechnischen Gründen rein mechanisch belüftet.

Der sommerliche Wärmeschutz wird durch die Bauteilaktivierung und eine automatische Steuerung der Oberlichtfenster zur Nachtkühlung des Gebäudes erzielt.

## Freiflächenplanung und Verschwenk Dresselweg

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden durch die Schaffung verschiedener atmosphärischer Bereiche konsequent umgesetzt. Ziel der Planung war eine größtmögliche Entsiegelung der Belagsflächen sowie flexibel nutzbare Freiflächen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsräumen. Dies geschieht durch Holzdecks, Leseinseln und Sitzmöglichkeiten in den Hochbeeten der Fassadenbegrünung. Es werden insgesamt 38 Bäume gepflanzt. Darunter Obstbäume, klimatolerante Baumarten und wo möglich, Hitze- und trockenheitsresistente heimische Baumarten.

Um den Nutzer ausreichend große Funktionsbereiche zu ermöglichen und mögliche Unfallgefahren zwischen Fußgängern und Radfahrern auszuschließen, wird der Dresselweg nach Osten verschwenkt.

### Fließender Übergang zum Grünzug

Im südlichen Bereich der Freiflächen gehen die Nutzungsbereiche fließend in die Freizeitnutzung des Grünzugs über. Dieser Bereich liegt in der Zuständigkeit vom EB77. Um Synergien und maximale Flexibilität zu erreichen, sowie den von den Bürgern gewünschten fließenden Übergang in den Grünzug zu gewährleisten, werden diese Flächen durch den Landschaftsarchitekten des Stadtteilhauses mitbeplant. Die Errichtung erfolgt dann zeitgleich mit den Freiflächen des Stadtteilhauses aus dem Budget des E-West II (IPNr. 551.612). Die Mittel sind dort im Rahmen des Gesamtbudgets vorhanden. Die Einstellung der notwendigen Rate für den EB77. i.H.v. 310.082,74 € ist auf den Zeitplan der Ausführung des Stadtteilhauses abzustimmen.

### Naturschutz und Verbesserung des Mikroklimas

Das Gebäude erhält eine extensive Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen und eine umfangreiche Fassadenbegrünung. Die Mülleinhausung und das Gartenhaus (Gartenküche) erhalten ebenfalls eine extensive Dachbegrünung. Es ist vorgesehen das Regenwasser der Dachflächen sowie das Oberflächenwasser der befestigten Platzflächen den Bäumen und der Begrünung der Fassade direkt über ein Baumrigolen- System zur Verfügung zu stellen (Schwammstadt). Dies leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und reduziert in Zukunft den Unterhaltsaufwand für das Wässern der Gehölze. Das anfallende Regenwasser verbleibt somit vollständig auf dem Grundstück.

Als Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag werden kritische Verglasungsflächen mit integriertem Siebdruck vorgesehen. Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter werden in die Fassade integriert.

### Kunst am Bau

Ein zweistufiger künstlerischer Wettbewerb zur Realisierung Kunst am Bau ist vorgesehen. Eine Beteiligung in verschiedenen Formaten und Teilnehmerkreisen ist geplant. Anfang 2023 wird die Vorlage in die städtischen Gremien eingebracht.

## 3.5 Zeitplan und weitere Planungsschritte

August 2022	Abgabe Bauantrag
ab August 2022	Ausführungsplanung und Vorbereitung erster Vergaben
2./3. Quartal 2023	Baubeginn
2./3. Quartal 2025	Baufertigstellung

## 3.6 Kosten

Kostengruppe	Kostenberechnung Entwurfsplanung	
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	116.000 €
	Herrichten Verschwenk Dresselweg	50.000 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	8.653.000 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	4.569.000 €
500	Außenanlagen	1.329.000 €
600	Ausstattung Bau mit Leitsystem	55.000 €
600	Kunst am Bau	198.000 €
700	Baunebenkosten	3.755.000 €
	<b>Gesamtkosten Bau</b>	<b>18.725.000 €</b>
	<i>Gesamtkosten Einrichtung (nachrichtlich)</i>	<i>2.593.000 €</i>
	<i>Gesamtkosten Bau und Einrichtung</i>	<i>21.318.000 €</i>

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von -5%/+15% ermittelt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten **Bau** i. H. v. 18.725.000 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 17.789.000 € und 21.534.000 € liegen.

Gegenüber der Kostenschätzung in Höhe von 14.950.000 € ergeben sich zum Vorentwurf folgende Änderungen:

- Baukostensteigerungen allgemein, Baupreisindexanpassung 2021-2022 (ca. 1,4 Mio. €)
- Energiestandard EG 40 (350.000 €)
- Konkretisierung Baukonstruktion (300.000 €)
- Vogelschutzmaßnahmen (100.000 €)
- Konkretisierung Sprinkleranlage (530.000 €)
- Konkretisierung Lüftungsanlage (180.000 €)
- Konkretisierung Außenanlagen insbesondere Berücksichtigung der Regenwassernutzung auf dem Baugrundstück. Vergrößerung der Baumrigolen und Einbeziehung der Fassadenbegrünung (Schwammstadt) (320.000 €)
- Anpassung Nebenkosten (500.000 €)
- Verschwenk Dresselweg zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Vergrößerung der Funktionsbereiche (50.000 €)

Die zur Finanzierung notwendigen Haushaltsmittel stellen sich wie folgt dar:

	bis 2021 €	2022 €	2023 €	2024 €	2025 €	2026 ff €	Gesamt €
<b>Haushalt 2022</b>	1.050.000	1.000.000	3.580.200	3.300.000	6.019.000		14.949.200
VE							
Einrichtung (nachrichtlich)							
<b>Amt 41</b> 573.352				200.000	300.000	1.270.000	1.770.000
<b>Amt 42</b> 272.354				345.000	300.000		645.000
<b>Stand Entwurf</b> Ansatz Amt 24 <b>Tatsächlicher Bedarf anhand Entwurf</b>	<b>1.050.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.200.000</b>	<b>6.780.000</b>	<b>4.800.000</b>	<b>1.900.000</b>	<b>18.730.000</b>
VE			<b>6.000.000</b>				
Einrichtung (nachrichtlich)							
<b>Amt 41</b> 573.352				440.000	1.070.000	270.000	1.780.000
<b>Amt 42</b> 272.354				40.000	550.000	220.000	810.000

#### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

*Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*
- nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

**Die Verwaltung verfolgt ein Klima-Konzept in den folgenden priorisierten Schritten:**

1. Reduktion/Suffizient/Vermeidung/Begrenzung  
= nur unabdingbar notwendige Flächen sind zu errichten
2. Effizienz/Optimierung/Verbesserung  
= auf energetische Belange optimierte Bauweisen, Techniken, Materialien incl. Einsatz nachwachsender Materialien
3. Kompensieren/Reparieren  
= Ausgleich/Kompensation, auch an anderer Stelle

Das Ergebnis kann der Anlage „CO2-Bilanz“ entnommen werden

**Ergebnis:**

Die CO2-Bilanz mit einem negativen Ergebnis von – 876 Tonnen CO2 über den Zeitraum von 40 Jahren ist klimapositiv.

**5. Ressourcen**

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	18.725.000 €	bei IPNr.: 573.406
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	1.154.000 € p.a.	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Das Vorhaben erfüllt die Bedingungen zur Förderung nach BEG –Zuschuss für Nichtwohngebäude EG Effizienzstufe 40 EE. Die Antragsstellung konnte im ersten Anlauf wegen Begrenzung des Fördertopfes leider nicht erfolgen. Sollte das Förderprogramm von Seiten des Bundes wieder aufgelegt, bzw. aufgestockt werden, wird die Stadt eine Bezuschussung beantragen.

**Haushaltsmittel**

- werden nicht benötigt
- sind zum Teil vorhanden
- sind vorhanden auf IvP-Nr. bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

## **Einsichtnahme durch das Revisionsamt**

Das Revisionsamt hat die Unterlagen zur Entwurfsplanung gemäß Ziffer 5.5.3 DA Bau zur Einsichtnahme erhalten.

### **Anlagen:**

- Objektbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse UG bis 2. OG, Dachaufsicht
- Schnitt
- Fassadenskizze
- Ansichten Nord, Ost, Süd und West
- Freianlagen
- Baunutzungskosten
- CO2 - Bilanz

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang