

FORMAT4IER ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGEN GMBH
SCHLEMMERWIESEN 9, 96123 LITZENDORF/PÖDELDFORF

Kath. Filialkirchenstiftung St. Kunigund
z.H. Herrn Pfarrer Pflaum
Holzschuherring 40

91058 Erlangen

K/24+51, 23.4.13

DATUM
06.03.2013

Betreff: Stellungnahme zum Zuschussantrag Kinderkrippe St. Kunigund

Sehr geehrter Herr Pfarrer Pflaum, sehr geehrte Frau Mosler-Stöhr,

die uns gestern übermittelte Stellungnahme des Amtes 24 der Stadt Erlangen kann von uns nicht unkommentiert bleiben. Erneut hat man uns leider keine Möglichkeit gegeben im Vorfeld der Stellungnahme auftauchende Fragen zu beantworten, obwohl wir mehrmals sowohl beim Treffen am 13.12.2012 mit den Mitarbeitern des Jugendamtes der Stadt Erlangen als auch bei Abgabe der Unterlagen bei Unklarheiten darum gebeten hatten, kontaktiert zu werden. Bereits beim Treffen am 13.12.2012 wurde uns zugesichert, dass das Amt 24 richtungweisend Stellung nimmt, ob eine positive Betrachtung der geänderten Planunterlagen in Aussicht gestellt werden kann, damit nicht wieder ein Förderantrag gestellt wird, der dann als unwirtschaftlich abgelehnt wird. Bis zu der gestern eingegangenen Stellungnahme (3 Tage vor der Sitzung des Jugendhilfeausschusses) bekamen wir keine Resonanz; im Gegenteil, nach mehreren Rückfragen durch den Träger wurden wir zu allem Überduss noch aufgefordert die kompletten Antragsunterlagen einzureichen, ohne jegliche richtungweisende Stellungnahme. Wir sind seit 20 Jahren mit öffentlichen Bauvorhaben vertraut, eine solche Vorgehensweise sind wir nicht gewohnt und sie ist für uns nicht nachvollziehbar. Es werden anscheinend sämtliche Übereinkünfte zwischen Ordinariat Bamberg, Kirchenverwaltung, Regierung von Mittelfranken und dem Jugendamt ignoriert. Lassen Sie uns im Einzelnen auf die verschiedenen Punkte der Stellungnahme eingehen:

*Protokoll:
Hinweise zu
Kosten!*

! s. Protokoll

Entwurfsplanung:

Beim Treffen am 28.06.2012 wurde folgende Vorgehensweise festgelegt. Wir Architekten sollten prüfen, ob

- a) die benötigten Räumlichkeiten in den bestehenden Baukörper St. Kunigund untergebracht werden können
- b) ein kompakterer Neubau an einer anderen Stelle Sinn macht oder
- c) durch den Abbruch weiterer Garagen das empfohlene Raumprogramm für eine erdgeschossige Kinderkrippe erfüllt werden kann.

Nach mehrwöchiger intensiver Prüfung und nach Rücksprache mit dem Träger und dem Ordinariat Bamberg wurden die Möglichkeiten a und b für nicht durchführbar beschieden. Der Träger entschloss sich an dem einzig möglichen Standort für St. Kunigund festzuhalten und zwei weitere Garagen abzubauen. Zeitgleich entstand der Wunsch und auch die Notwendigkeit unter Umständen eine seit Jahren ausgesiedelte heilpädagogische Tagesstättengruppe in den Gebäudebestand zu integrieren. Dadurch entstand für die Architekten die Anforderung das Raumprogramm der Kinderkrippe als auch das der heilpädagogischen Tagesstätte in einem Neubau zusammenzufassen. Hierzu müssen natürlich Kompromisse eingegangen werden. Trotzdem ist es gelungen beide Raumprogramme zu erfüllen und die Räume sinnvoll anzuordnen.

** Der Träger wurde informiert, dass die Hinweise zu Kosten, Flächen, Pflg zu beachten sind.*

Format4ier Architekten und Sachverständigen GmbH • Stockseestr. 21 • 96117 Lichteneneiche/Memmelsdorf
Postanschrift: Schlemmerwiesen 9 • 96123 Litzendorf/Pödeldorf
Tel: 09505/80 61 780 • Fax: 09505/90 61 789 • Email: info@format4ier.de
Konto: 403 422 682 • BLZ: 770 601 00 • VR Bank Bamberg eG • Steuernr.: 207 126 701 35

Wegen fehlender Änderungsstreitschafft: Planung wird so vorgelegt, JHA soll entscheiden

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

Wird auf den Hof verzichtet, ist es nicht mehr möglich die Verkehrswege und den Garderenbereich der Krippe zu belichten. Sowohl der Träger als auch die Kirchenverwaltung wünschten die Anbausituation an die bestehende Garagenzeile, um den Neubau fließend zu integrieren und dem bestehenden Krippengruppenraum so wenig Belichtung wie nötig zu nehmen. Gerade die Belichtungsmöglichkeiten auf der Südseite bieten durch Ihre hochwertige Verglasung im Winter die Möglichkeit solaren Zugewinns, (=Flur) welcher bei der Beurteilung völlig unbewertet bleibt, genauso wie vorgeschriebene Mindestbelichtungsflächen. Ein kompakter Baukörper ließe sich mit den an das Gebäude gestellten Anforderungen sicherlich auf „grüner Wiese“ verwirklichen, nicht aber auf dem zur Verfügung stehenden Geländezuschnitt von St. Kunigund. Dies haben wir immer wieder bekräftigt und sowohl die Architekten der Fa. Rehau als auch die Architekten des Ordinariats Bamberg befürworteten die vorgelegte Planung. Die Regierung von Mittelfranken befürwortete vor allem auch den in den Antragsformularen beschriebenen städtebaulichen Ansatz. Die diskutierte kompaktere Bauweise brächte übrigens bei ca. 550m² Außenwandfläche gerade mal eine Einsparung von ca. 100m² Außenwandfläche, also weniger als 1/5 Außenwandfläche und das bei einem U-Wert von 0,14 W/m²K in Holzständerbauweise. Dafür auf notwendige Belichtung und solaren Zugewinn zu verzichten ist sinnlos und dies könnte jederzeit auch in einem energetischen Konzept dokumentiert werden.

„... ein zusätzliches Treppenhaus... Diese Planung ist unausgegoren... die Erschließung wurde einfach angefügt, ohne die ursprüngliche Planung zu überdenken...“

Das neu geplante Treppenhaus wird den alten und maroden Treppenaufgang zum Kindergarten ersetzen und um einen Aufzug erweitern. Diese Planung wurde nicht einfach angefügt, sondern als logische Konsequenz aus der Erschließung der HPT im Obergeschoss des Neubaus entworfen. Ein zwischen Altbau und Neubau angeordnetes Treppenhaus wurde in einem der vergangenen Besprechungsterminen vorgeschlagen aber verworfen, da hierfür an den Gebäudeachsen kein Platz besteht. Die Räumlichkeiten in denen ein Treppenhaus möglich gewesen wäre, sind im Erdgeschoss auf Dauer für eine Krippengruppe mit 5 Kindern vorgesehen.

„... wenn der nur 1,40m schmale, lange und über Oberlichter schlecht belichtete Haupteingangsflur im OG auf der Südseite des Baukörpers angeordnet wäre, könnte...“

Der Flur ist mit einer Breite von 1,50m eingeplant (siehe Eingabeplan OG) und entspricht so der Barrierefreiheit für Tagesstätten gem. BayBO § 48 Absatz 4. Die Eingangsrampe (Haupteingang der HPT) ist mit einer Steigung von 6% eingezeichnet und gemäß BayBO barrierefrei. Wir möchten dazu anmerken, dass es sich hier um die Eingabeplanung handelt. Die Rampe im Gebäudeinneren stellt lediglich eine Verbindung zum Altbau dar, welche durch Mitarbeiter genutzt werden kann. Sie ist weder als Rettungsweg noch zur Benutzung durch behinderte Kinder und Erwachsene gedacht. Den Flur an die Südseite zu legen, würde bedeuten, dass sämtliche Räume der HPT-Nutzung im Norden und Nordosten angelegt wären und deren Belichtung dementsprechend unzureichend wäre. Wiederum wäre der solare Zugewinn nicht verfügbar, somit wäre eine Anordnung des Flures auf der Südseite nicht zweckmäßig. Die Anordnung aller genutzten Räume zum Innenhof der Gesamtbebauung sehen wir als die optimale Lösung der Raumaufteilung. Für den auf der Nordseite befindlichen Flur ist es ausreichend ihn so zu belichten, dass eine Begehbarkeit bei Tageslicht ohne zusätzliche Lichtquelle möglich ist. Dies erfüllen die Oberlichter ausreichend.

Die gesamte Planung wurde mehrfach mit dem für zuständigen Mitarbeiter der Regierung von Mittelfranken besprochen, gewünschte Änderungen wurden umgesetzt.

Kinderkrippe im EG

„... Personalraum und Küche sind schlecht belichtet, im Waschaum ist gar kein Fenster eingeplant...“

Gemäß BayBo § 45 Abs. 2 ist für Aufenthaltsräume die Fenstergröße von 1/8 der Nettogrundfläche vorgeschrieben. Diese Flächen halten wir nachweislich ein. Dennoch schlecht Aus unserer Sicht ist die Belichtung mehr als ausreichend. Im Grundriss wurde lediglich das Fenster im Waschaum vergessen einzutragen. In der Ostansicht sind alle Öffnungen ersichtlich. Hier wäre eine telefonische Nachfrage bei uns sicherlich hilfreich gewesen. Der Gruppenraum der Kinderkrippe hat große Fensterelemente mit Türöffnungen zum Innenhof (siehe Ansichten). Im Grundriss einer Eingabeplanung werden keine Öffnungsrichtungen von Fensterelementen eingetragen.

fraglich.?
2 f

!
! aber nicht geprüft.

von wem?

f.

Pers. Leitung Lager

ggf: Reg MFr./Präg fragen!!

Außenanlagen:

Bezüglich abgegrenzten Spielflächen für die Krippenkinder verweisen wir auf die unzähligen Gespräche ^{vgl. Protokolle!} zwischen Frau Mosler-Stöhr und dem Jugendamt. Es ist unverständlich, warum dieser Punkt erneut bemängelt wird. Wir verweisen auf die Stellungnahme von Frau Mosler-Stöhr. Kosten für Stellplätze wurden nicht angesetzt, da bereits ausreichend geeignete und bereits gepflasterte Flächen zur Verfügung stehen. Hier wird auf den Stellplatznachweis und die geführten Gespräche im Vorfeld mit der Bauaufsicht verwiesen.

Baukonstruktion:

„... die vorgesehene Holzbauweise mit teilweiser Holzfaserdämmung dürfte kostenerhöhend wirken. Laut Erläuterungsbericht ... an alle neuen Fenster neue Raffstores eingebaut werden. Dies ist zumindest auf der Nordseite überflüssig.“

Ausschreibungsergebnisse aus dem letzten Jahr belegen, dass die Holzständerbauweise in den meisten Fällen mittlerweile kostengleich mit der Massivbauweise einhergeht, sofern als Voraussetzung von gleichen erzielbaren U-Werten der Wandkonstruktion ausgegangen wird. Die Holzbauweise punktet nach unserer Erfahrung vor allem mit den Ausbaugewerken, da die Rohinstallation Heizung, Sanitär und Elektro in der entsprechenden Installationsebenen kosteneffizienter und schneller als im Massivbau durchgeführt werden kann. Holzfaserdämmungen kommen in der Wandkonstruktion als Putzträgerplatten zum Einsatz und diese Wandkonstruktion ist seit Jahrzehnten erprobt. In den Ausbaugewerken haben wir Holzfaserplatten als Dämmung unter den Estrichen vorgesehen, da die Krippenkinder bekanntlich viel auf dem Boden herumkriechen und handelsübliches Styropor aufgrund seines Ausgasungsverhaltens im offenen Randfugenbereich hierfür ungeeignet erscheint. Entsprechend durchgeführte Messungen in der Vergangenheit vor allem in Bezug auf VOC-Belastungen geben uns Recht. Experten arbeiten bereits an einer DIN-Norm für Raumlufthygiene. Entsprechende Messungen werden in nächster Zeit bindend. Selbstverständlich können die Raffstores auf der Nordseite entfallen, der Grund sie in die Kosten mit aufzunehmen war einzig und allein die Fortführung der bestehenden Fassadenarchitektur des Bestandsgebäudes von St. Kunigund

Holzbauelemente + Kunststoff-Fenster...

Haustechnik:

„... Die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Heizung ist zweifelhaft. Der hohen Investition steht wegen des relativ kleinen Gebäudes (Heizlast 14kW) nur ein eingeschränktes Energieeinsparpotenzial gegenüber. Sinnvoller wäre die marode Heizung im Bestand zu erneuern und anteilig zu fördern. Alternativ könnte eine konventionelle Heizung eingeplant werden...“

Das marode Heizsystem im Moment zu erneuern ist für St. Kunigund unmöglich, da sich St. Kunigund im Umbruch befindet und nicht klar ist, welche Gebäudeteile in Zukunft abgerissen werden, ob und wann ein geplantes Seniorenwohnheim verwirklicht wird und ob aus dem Pfarrbüro zukünftig ein Pfarrheim werden wird. Über all diese Dinge wird in den nächsten Jahren entschieden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aber unter keinen Umständen ein Heizsystem dimensioniert werden, welches eventuell allen Anforderungen der nächsten Jahre gerecht wird. Hier jetzt zu investieren wäre eine komplette Fehlinvestition. Aus Sicht unserer Energieberater und unserer Heizungsbauingenieure wurden verschiedenen Szenarien im Zuge unseres Energiekonzeptes überprüft. Sämtliche überprüfte Varianten hier aufzuzeigen ginge zu weit. Gern erläutern wir unsere Berechnungen nach Bedarf im Detail.

Raumprogramm, Flächen:

Die im letzten Jahr vorgelegte Planung und die jetzt vorliegende Planung entsteht an der einzig verfügbaren Fläche, welche für den Anbau einer Krippe Sinn macht. Dies ist nicht allein unsere Meinung sondern wurde zum Gegenstand vieler Diskussionen mit den Mitgliedern der Kirchenverwaltung, den Architekten von Fa. Rehau und den Architekten vom Ordinariat Bamberg. Aus der Sicht aller Beteiligten stellt die jetzt eingereichte Planung, unter Berücksichtigung aller objektspezifischer Umstände, eine akzeptable und durchführbare Lösung. Aufgrund der Standortfrage, dem Übergang zu den bestehenden Räumlichkeiten, der zeitgleichen Planung einer HPT im Obergeschoss und dem aus Sicht aller Beteiligten notwendigen separatem Eingang mussten Kompromisse in der Grundrissgestaltung eingegangen werden. Die Grundfläche der Räume und der Bezug der Räume zueinander entsprechen den Empfehlungen der Stadt Erlangen, jedoch ergibt sich aufgrund der eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten ein höherer Verkehrsweganteil. Diesem Kompromiss sollte zugestimmt werden, genauso wie im Gegenzug die Kirchenverwaltung St. Kunigund dem Abbruch weiterer Bestandsgebäude zugestimmt hat, um die

Empfehlungen zu realisieren. Einen um 4% (!) erhöhten Verkehrsflächenanteil halten wir in diesem Zusammenhang für mehr als akzeptabel. *VF uns Zuzug, Gesamtfläche zu hoch*

Angemessenheit der Kosten:

Im Jahr 2012 wurden in unserer ARGE und in unserem Partnerbüro zwölf vergleichbare Kinderkrippen auf unterschiedlichste Art bearbeitet. Die Kosten pro Kind betragen bei 9 vergleichbaren Objekten zwischen 38.500 und 42.300 € brutto pro Kind. Drei Krippen waren günstiger, bei den Krippen handelt es sich lediglich um Erweiterungsbauten bestehender Kindergärten. Weiterhin zeigen unsere Beobachtungen aus den letzten zwei Jahren, dass der Baukostenindex, abhängig von den jeweiligen Gewerken sich um ca. 10-20% erhöht hat. *?* Dass heißt, dass wenn die Krippe vor zwei Jahren realisiert worden wäre, mit einer konjunkturabhängigen Einsparung von ca. 6.000 € pro Kind hätte gebaut werden können. Etliche Ausschreibungen im öffentlichen Bereich sind in den letzten zwei Jahren aufgrund der stark erhöhten Preise in der Bauwirtschaft aufgehoben worden. Es wäre unverantwortlich diese Entwicklung außer Betracht zu lassen und mit veralteten Baukosten zu rechnen. Es ist uns völlig unklar, mit welchen Vergleichsobjekten wir in diesem speziellen Fall verglichen werden und ob die genannten üblichen Platzkosten von 30.000-34.000 € Netto- oder Bruttokosten sind. *Siehe Protokoll*
Bei der Besprechung am 13.12. im Rathaus wurde unsere Kostenschätzung mit Pro-Platz-Kosten von ca. 39.000€ vorgelegt. Auf Wunsch von Frau Roth sollten dann die fest eingebauten Ausstattungsgegenstände und die künstlerische Wandgestaltung in die KG 300 (Baukonstruktion) eingearbeitet werden und nicht wie bisher angenommen in die KG 600. Dadurch erhöht sich die Pro-Kopf-Kosten auf ca. 41.000€. Bei rechteckigen, demontierbaren Spielebenen wird die Zuordnung zur Kostengruppe 600 von Amt zu Amt verschieden differenziert. Positiv muss bewertet werden, dass durch die Verlängerung der Krippenförderrichtlinie die Ausbaugewerke beispielsweise nun auch in den Spätherbst verlegt werden können, dies bringt aus unserer Erfahrung eine Kostenersparung von ca. 5%, auch dies würde bedeuten, dass die Kostenschätzung nach unten korrigiert werden kann.

Unterhalt, Betrieb:

Aufgrund der hochenergetischen Bauweise sowie der geplanten Wärmepumpe sind keine erhöhten Betriebskosten zu erwarten, im Gegenteil, die Energiekosten werden deutlich niedriger ausfallen als bei vergleichbaren Objekten.

Bautechnische Beurteilung:

Wer von einer fragwürdigen Entwurfsqualität spricht, hat die Problematik St. Kunigund nicht verstanden. Die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kann an dem angesetzten Energiebedarf abgelesen werden. Auch hier geben uns die simulierten Berechnungen aus dem Energiekonzept Recht, welches im Zuge der Werkplanung detailliert ausgearbeitet wird.

FAZIT:

Viele angesprochene Kritikpunkte hätten vor Verfassung der Stellungnahme des Amtes 24 geklärt werden können, über vieles kann sicherlich diskutiert werden und ist bereits diskutiert worden. Persönlich sind wir enttäuscht, dass ein Dialog nicht wie gewohnt möglich war. *Senden!*

Mit freundlichem Gruß

Dieter Nitsche

- Diplom Ingenieur (FH) Architekt
- Diplom-Sachverständiger (DIA)
 - für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
- freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- BAFA eingetragener Vor-Ort-Energieberater