

# Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
242/074/2015

## ERBA-Villa, Um- und Ausbau des Ober- und Dachgeschosses zum Soziokulturellen Stadtteiltreff und barrierefreie Gebäudeerschließung Vorentwurfs- und Entwurfsplanung, Beschluss nach DA-Bau 5.4 / 5.5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	10.06.2015	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	23.06.2015	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

Amt 20 z.K., Amt 41, Abt. 411, Amt 14, Amt 63, SG 63-4/Untere Denkmalschutzbehörde

#### I. Antrag

Der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung für den Um- und Ausbau des Ober- und Dachgeschosses zum Soziokulturellen Stadtteiltreff und für die barrierefreie Gebäudeerschließung der ERBA-Villa wird zugestimmt.

Sie soll der Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Das Ober- und das Dachgeschoss wird, laut des am 01.10.2014 von KFA beschlossenen Bedarfsnachweises, für soziokulturelle Nutzungen, welche bislang im Angertreff untergebracht sind, um- und ausgebaut. Zudem wird das Gebäude barrierefrei erschlossen und der Brandschutz in allen Geschossen verbessert.

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

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

Nachdem Anfang 2015 die Sanierung des Daches und die Erneuerung des Dachstuhls abgeschlossen wurde, sollen die Räume im Ober- und Dachgeschoss entsprechend der Erfordernisse einer soziokulturellen Nutzung des gesamten Gebäudes umgebaut werden. Hierzu gehören wesentlich die Zusammenlegung von Räumen, der Einbau von ausreichend WC-Anlagen, sowie einer barrierefreien Toilette, entsprechend der Betriebsbeschreibung der Abteilung soziokulturelle Stadtteilarbeit/Bürgertreff „Die Villa“ (Anlage 1). Um die Barrierefreiheit im gesamten Gebäude zu erreichen, soll ein Aufzug eingebaut werden, der alle Stockwerke erschließt, sowie die Außenanlagen angepasst werden, um einen barrierefreien Zugang ohne lange Rampe zu ermöglichen.

Zudem soll im Außenbereich ein Müllhäuschen mit Vordach als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder und Kinderwagen hergestellt werden. Auch die dringendst notwendige Sanierung des Balkons im Obergeschoss wurde in den Maßnahmenumfang mit aufgenommen.

Der Förderverein des Bürgertreffs „Die Villa“ beabsichtigt, wie bereits bei der Nutzbarmachung im Erdgeschoss, wieder die Einbringung von Eigenleistungen im Bereich von Demontagen, Maler- und Lackierarbeiten. Da der genaue Umfang der Eigenleistungen noch unklar ist, können diese nicht beziffert werden und bleiben bei der Kostenzusammenstellung vorerst unberücksichtigt.

Da die Um- und Ausbauarbeiten während des laufenden Betriebs im Erdgeschoss stattfinden, kann es zu Störungen durch Baulärm bei einzelnen Veranstaltungen kommen. Die Terminplanung wird deshalb mit den Nutzern entsprechend abgestimmt.

Folgende Arbeiten sollen ausgeführt werden:

Herrichten und Erschließen (Kostengruppe 200):

Die Hausanschlüsse zur Stromversorgung und Telekommunikation müssen angepasst werden.

Bauwerk – Baukonstruktionen (Kostengruppe 300):

Rohbauarbeiten

Abbrucharbeiten:

Abbruch von Innenwänden im Obergeschoss. Das Dachgeschoss wurde bereits im Zuge der Dachsanierung entkernt. Herstellung von zwei Türdurchbrüchen (EG und OG) in die Außenfassade für die Fluchttüren zur neuen Fluchttreppe.

Maurerarbeiten:

Errichtung eines neuen Aufzugschachtes im Gebäudeinneren (KG bis DG). Die Schließung einer Fensteröffnung im Dachgeschoss erfolgt mit Sichtmauerwerk in Anpassung an den Bestand.

Zimmererarbeiten

Errichtung einer neuen Dachgaube als Ausgang zum außenliegenden Fluchttreppenturm aus dem Dachgeschoss.

Dachdeckungs- / Klempnerarbeiten

Neueindeckung der neuen Dachgaube inkl. aller Trauf-, Kehl-, Rinnen- und Anschlussverblechungen sowie neue Außenfensterbänke für die erneuerten Fenster.

Wärmedämmarbeiten

Die Dachflächen des Hauptgebäudes sowie die Dachgauben werden als Zwischensparren-Dämmung gemäß EnEV gedämmt.

Dachabdichtungsarbeiten

Die Balkon-/Terrassenfläche vor dem Büro im OG (R 103) wird neu abgedichtet.

Estricharbeiten

Die Fußbodenaufbauten im OG und im DG werden mit einem Trockenestrich-System in nach Brandschutz-Nachweis geforderter Klasse ausgeführt.

Putzarbeiten

Im OG als auch im DG werden alle Wandputze erneuert. Hier bestehen im Bestand sehr viele Putz-Hohllagen. Im Bereich der neuen Fenster werden Beiputzarbeiten ausgeführt.

Trockenbauarbeiten

Im EG werden die Decken des Umbaubereiches (Flur und Beh.-WC) wie der Bestand als F90-Decke ausgeführt, in OG und DG neue Raum-Trennwände in Trockenbauweise hergestellt. Die Decke über OG wird gem. Brandschutz-Nachweis unterseitig als F60-Decke in Trockenbauweise ausgeführt, darunter teilweise Akustikdecken abgehängt. Im DG ist die raumseitige Verkleidung der Dach- und Gauben-Innenflächen sowie die Deckenfläche zum Spitzboden in Gipskarton herzustellen. Die Decke über dem Flur vor dem Ausgang zum außenliegenden Treppenturm wird gem. Brandschutz -Nachweis in Klasse F60 als Gipskarton-Decke ausgeführt.

#### Tischlerarbeiten

Die bestehende Holzterapie inkl. Handlauf wird vom EG bis ins DG überarbeitet.

Die im OG und DG vorhandenen historischen Innentüren werden restauriert. Im Bereich der neuen Wände sollen so weit wie möglich die Beständstüren wieder verwendet werden – neue Innentüren werden bei Brandschutz Türen zum Einsatz kommen.

Die bestehenden Verglasungen einzelner Türen und Fenster sind durch Sicherheitsgläser zu ersetzen.

Die Fluchttüren von EG, OG und DG zum neu herzustellenden Fluchttreppenturm sind neu herzustellen und die Fenster zum Fluchttreppenturm durch festverglaste Brandschutzfenster zu ersetzen.

Die im östlichen Anbau bestehenden Verbundfenster im OG werden durch neue Isolierglasfenster ausgetauscht.

#### Bodenbelagsarbeiten

Im EG wird der Umbaubereich Flur mit Linoleum-Belag wie Bestand ergänzt, der WC-Bereich gefliest.

Im OG wird der Altbelag entfernt und die Hauptnutzflächen mit neuem Linoleum-Belag versehen. Die Sanitäräume werden gefliest.

Im DG werden Reste von Altbelägen entfernt und die Hauptnutzflächen mit PVC- oder Kautschuk-Belag versehen. Der Sanitärbereich wird gefliest.

#### Metallbauarbeiten

Statische Maßnahmen:

Im OG wird im Anbau (Bewegungsraum) aus statischen Gründen ein Stahlrahmen eingebaut. Außenliegende Fluchttreppe

An der SO-Ecke des Gebäudes wird ein Stahlreppenturm als Fluchttreppe mit Gitterrost-Podesten und – stufen sowie Geländeranlage errichtet.

#### Maler- und Lackierarbeiten

Im KG werden die neu erstellten Aufzugswände gestrichen sowie die Aufzugsunterfahrt mit ölfestem Anstrich versehen.

Im EG werden sowohl die neu geschaffenen Wandbereiche als auch die neuen Putzflächen auf Beständswänden beidseitig gestrichen – im Flurbereich wird ein Latex-Anstrich aufgebracht.

Im OG und DG werden alle Wandflächen und Deckenflächen neu gestrichen.

Zu großen Teilen werden Beständstüren und -zargen geschliffen und neu gestrichen, Metallzargen neuer VDS- oder T30-Türen lackiert.

#### Bauwerk – Technische Anlagen (Kostengruppe 400)

##### Elektroinstallationsarbeiten

Die komplette Unterverteilung und Elektroinstallation im Ober- und Dachgeschoss wird erneuert. Im Erdgeschoss werden brandschutztechnische Einrichtungen (Sicherheitsbeleuchtung und Brandmelde-Hausalarmanlage) nachgerüstet.

Zusätzlich muss auf Grund des Umfangs der Maßnahmen und des veralteten Bestands auch die Hauptverteilung sowie die Elektroinstallation im Kellergeschoss erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen:

Alle Räume im Ober- und Dachgeschoss werden mit neuen Leuchten für die Grundbeleuchtung ausgestattet.

Sicherheitsbeleuchtung:

In allen Geschossen werden Ausgangs-Hinweisleuchten, als Zentralbatterieleuchten gemäß Brandschutzkonzept zur Kennzeichnung der Flucht- und Rettungswege eingebaut. Die Sicherheitsbeleuchtung in den Fluren / Rettungswegen erfolgt als separate Zentralbatterieleuchten in Bereitschaftsschaltung.

#### Brandmeldeanlage:

Ausführung nach Brandschutzkonzept der Stadt Erlangen vom 19.03.2015 als Hausalarmanlage in Ringbustetechnik, bestehend aus Handdruckmeldern an den Ausgängen der Geschosse jeweils zu Treppenraum und Außentreppe, sowie an den Ausgängen ins Freie und Rauchmeldern für die Brandfallsteuerung des Aufzugs.

Die Alarmierung erfolgt durch Alarmhupen in den Fluren und in den nicht an Flure angrenzenden Räumen.

Für den Aufzug ist eine halbdynamische Brandfallsteuerung mit Brandfallhaltstellen im EG bzw. 1.OG und automatischen Meldern vor den Aufzugstüren KG, EG, OG und DG geplant.

#### Türsprechanlage:

Es wird ein Türsprechmodul mit Klingel an der Hauptzugangstüre mit Innensprechstellen im OG und DG eingebaut

#### Fernmeldeleitungsnetz (FM) und Installationen:

Die FM-Versorgung des Gebäudes mit Anbindung in die bestehenden Installationen.

Verkabelung der Brandmeldeanlage, RWA. Leitungen zu den Alarmierungshupen in Funktionserhalt E-30-Verlegung.

#### Telekommunikation, DV-Verkabelung und Anschlussstechnik:

Der Daten- und Netzwerktechnik wird im Bürobereich EG ein 19-Zoll-Wandschrank aufgestellt. Im Büro 1.OG werden Anschlussdosen für 3 Arbeitsplätze vorgesehen.

#### Medientechnik Verkabelung und Anschlussstechnik:

Im Mehrzweckraum 1.OG werden Verkabelung und Anschlüsse für einen Beamer, Lautsprecher und Leinwand installiert.

Die Beschaffung der Endgeräte erfolgt durch den Nutzer.

#### Sanitärinstallationsarbeiten

##### Abwasseranlagen:

Innerhalb des Gebäudes wird das Schmutz- und Regenwasser getrennt verlegt.

Das im Haus anfallende Schmutzwasser wird über Fall- und Sammelleitungen dem Grundleitungssystem auf dem Grundstück zugeführt. Die Fallstränge werden über Dach entlüftet.

Vor Austritt der Leitungen aus dem Gebäude bzw. im Keller werden Reinigungsöffnungen eingebaut. Als Rohrleitungsmaterial wird Kunststoffrohr eingesetzt. Beim Durchdringen von Geschossdecken bzw. Brandabschnitten werden brandschutztechnische Abschottungen eingebaut. Zur Schallentkopplung erhält die Abwasserinstallation einen Dämmschlauch. Einzel- und Sammelanschlussleitungen ohne Belüftung über Dach erhalten Rohrbelüfter.

##### Wasseranlagen:

Über einen gesonderten Verteilerabgang des Trinkwasserhausanschlusses wird der Umbau mit Trinkwasser versorgt. Das neue Rohrleitungssystem aus Edelstahl wird zu allen Verbrauchern aufgebaut.

Die Waschbecken in den WCs im EG, OG und DG erhalten nur einen Kaltwasseranschluss.

Die Küche sowie das Ausgussbecken im Obergeschoss erhalten einen Kaltwasseranschluss und werden jeweils mit einem 5 Liter Untertischspeicher mit Warmwasser versorgt.

Im Obergeschoss wird eine Dusche eingebaut und die dazugehörigen sanitären Ausstattungsgegenstände mit einem Durchlauferhitzer mit Warmwasser versorgt.

Die Verlegung erfolgt mit kurzen Anbindeleitungen um das Anlagenvolumen gering zu halten und die Stagnation von Trinkwasser zu minimieren.

Die Leitungen werden gegen Schwitzwasserbildung diffusionsdicht isoliert. Armaturen erhalten Dämmkappen. Die Dämmung der warmgehenden Leitungen erfolgt nach EnEV.

In den Geschossdecken werden Brandschutzabschottungen eingebaut.

Für die Zählung der Kaltwasser-Verbraucher wird ein Passstück für die 2 Steigleitungen der neu angebundenen Geschosse vorgesehen.

Für die Außenbewässerung wird im Erdgeschoss im barrierefreien WC eine Wandarmatur mit Schlauchanschluss vorgesehen. Diese Zapfstellen werden in das Leistungssystem eingeschleift um Stagnationen zu vermeiden.

Alle keramischen Einrichtungsgegenstände sind in der Farbe weiß, Armaturen und Zubehör in verchromter Ausführung vorgesehen.

Das barrierefreie WC wird, in Anlehnung an die DIN 18040-1 (öffentliche Gebäude), mit Stützklappgriffen, verlängertem WC, Rückenstütze, unterfahrbarem Waschbecken etc. ausgestattet.

#### Heizungsinstallationsarbeiten

##### Wärmeverteilnetz:

Das Heizungssystem wird als 2-Rohr-System ausgeführt. Die weitere Leitungsführung erfolgt über Steigstränge und Leitungsverzweigungen innerhalb der abgehängten Decke. Die Heizungsanschlussleitungen werden über in einer Sockelleiste an der Wand entlang verlegt. Die neuen Leitungen werden aus C-Stahlrohr mit gepressten Rohrverbindungen und bei größeren Dimensionen als Stahlrohr mit Schweißverbindung ausgeführt.

Bei Durchdringung von Brandabschnitten werden sämtliche Leitungen mit Brandschutzmanschetten ausgestattet.

##### Raumheizflächen:

Folgende Räume werden mit neuen Profilheizkörpern ausgestattet:

EG: barrierefreies WC und Küche

OG: alle Räume

DG: alle Räume

#### Lüftungsinstallationsarbeiten

Die innenliegenden Räume - ohne Fenster oder Oberlicht (WCs / Küche) erhalten eine mechanische Entlüftung. Die Einzelraumventilatoren werden über Wickelfalzrohre in der abgehängten Decke zusammengefasst und über Dach in den freien Luftstrom geführt.

Die Abluft aus der innenliegenden Verteilerküche wird gesondert über Dach geführt.

Die Luftnachströmung erfolgt jeweils vom Flur über bzw. Türunterschnitt.

Die einzelnen Lüftungen sind mittels Nachlaufrelais gesteuert.

Für die Küche im Obergeschoss wird keine Küchen-Lüftungsanlage vorgesehen, da von keinem erhöhten Kochbetrieb ausgegangen wird. Brandschutztechnische Auflagen werden berücksichtigt.

#### Außenanlagen (Kostengruppe 500)

##### Roden von Bewuchs:

Der gegenüber des Haupt-Gebäudezugangs im SO gelegene vorhandene Bewuchs (Sträucher + u. kl. Bäume) entlang des angrenzenden Fußweges muss teilweise gerodet werden. Große bestehende Bäume bleiben erhalten und werden geschützt.

##### Erdarbeiten:

Das Gelände im Gebäudeumgriff zwischen dem angrenzenden Fußweg bzw. hinter dem Haupt-Gebäudezugang (NO-Ecke d. Gebäudes) wird, bis zur neu zu schaffenden Außentreppe mit barrierefreiem ebenerdigen Gebäudezugang, sukzessive um bis zu ca. 60cm aufgefüllt und der Untergrund für die Neugestaltung geebnet bzw. mit entsprechenden Ablaufneigungen für das Oberflächenwasser versehen. Die bestehenden befestigten Flächen werden dabei teilweise abgebrochen und entsorgt und zum Einbau eines neuen Plattenbelages vorbereitet.

##### Pflasterarbeiten:

Nach der Auffüllung und Verdichtung des Untergrundes werden eine neue Tragschicht und ein neuer Pflasterbelag eingebaut.

##### Müllhäuschen:

Errichtung eines Müllhäuschens mit Vordach als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder und Kinderwagen.

Die Ausführung der Arbeiten ist von Oktober 2015 bis August 2016 geplant.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Bauliche Umsetzung der Ausführungsplanung durch Ausschreibung und Vergabe der Leistungen nach VOB/A und VOB/B; Ausführung der Bauleistungen nach VOB/C.

Projektsteuerung durch Amt 24/GME  
 Projektleitung durch Sachgebiet 242-1  
 Planungsleistungen für Statik, Gebäude und Technische Gebäudeausrüstung werden an  
 Fachbüros vergeben.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Kosten:

Nach vorliegenden Kostenberechnungen ergeben sich nachfolgend aufgelistete Gesamtkosten  
 (nach DIN 276, 2008)

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Gesamtbetrag brutto
200	Herrichten und Erschließen	1.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	371.452,82 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	192.290,74 €
500	Außenanlagen	52.986,20 €
600	Ausstattung	0,00 €
700	Baunebenkosten	196.136,93 €
	Gesamtkosten	813.866,69 €
	Zur Aufrundung	1.133,31 €
	<b>Gesamtkosten gerundet:</b>	<b>815.000,00 €</b>

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer  
 Genauigkeit von +/- 10 % ermittelt werden.

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	815.000 €	bei Sachkonto 521112
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
 X sind für 2015 vorhanden in Höhe von 610.000 € auf Budget Amt 24,  
 SK 521112, KSt 920371, KTR 21210024 und für 2016 in Höhe von 205.000 € im  
 Arbeitsprogramm Amt 24 vorgesehen.  
 sind nicht vorhanden

#### Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem Re-  
 vA vorgelegen. Bemerkungen waren  
 nicht veranlasst  
 veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

21.5.2015 gez. Grasser

- Anlagen:**
- 1 Betriebsbeschreibung Bürgertreff
  - 2 Übersicht mit Außenanlagen
  - 3 Grundriss Kellergeschoss
  - 4 Grundriss Erdgeschoss
  - 5 Grundriss Obergeschoss
  - 6 Grundriss Dachgeschoss
  - 7 Süd-Ost-Ansicht
  - 8 Süd-West-Ansicht
  - 9 Visualisierung

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Kultur- und Freizeitausschuss am 10.06.2015

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung für den Um- und Ausbau des Ober- und Dachgeschosses zum Soziokulturellen Stadtteiltreff und für die barrierefreie Gebäudeerschließung der ERBA-Villa wird zugestimmt.

Sie soll der Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Aßmus  
Vorsitzende/r

gez. Lender-Cassens  
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 23.06.2015

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung für den Um- und Ausbau des Ober- und Dachgeschosses zum Soziokulturellen Stadtteiltreff und für die barrierefreie Gebäudeerschließung der ERBA-Villa wird zugestimmt.

Sie soll der Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Wening  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang