



## Ersatzquartier „Netz für Kinder“ in der Luitpoldstraße 8

---

### Erläuterungsbericht

#### 0. Planung

##### 0.1 Allgemeines

##### 0.1.1. Veranlassung

Die Maßnahme wurde aufgrund der anstehenden Sanierung des Frankenhofes und dem damit verbundenen Auszug des langjährigen Mieters, der Betreuungseinrichtung Netz für Kinder, zur Planung und Umsetzung gebracht. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss der Luitpoldstraße stand seit dem Auszug des letzten Mieters 2012 leer.

### 0.1.2. Ziele

Folgende Ziele werden mit der Nutzungsänderung verfolgt:

1. Mittel- bis langfristige Bindung der Kinderbetreuungseinrichtung an die Örtlichkeiten im Erdgeschoss der Luitpoldstraße.
2. Verbesserung des Energiehaushaltes durch Erneuerung der haustechnischen Installationen und Einrichtungen.
3. Reduzierung des Energiebedarfs durch Erneuerung der Fensterelemente hof- und straßenseitig.
4. Erhalt der Gebäudesubstanz.

### 0.1.3. Entwurfsanordnung

An dem wohl älteren Gebäudekern, in der Erlanger Altstadt gelegen, wurden vermutlich verschiedene Umbauten und Erweiterungen vorgenommen. Bis vor ca. 3 Jahren war im Erdgeschoss eine Drogerie Filiale untergebracht wodurch eine geräumige Erdgeschosszone als Planungsgrundlage vorhanden ist. Ein Eingriff in die Gebäudestruktur ist daher nicht notwendig.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen

- 1.1. Die Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf das Erdgeschoss.
- 1.2. Erneuerung der Heizungsanlage als Fußbodenheizung.
- 1.3. Erneuerung der Elektroinstallationen.
- 1.4. Erneuerung der Sanitärinstallationen mit behindertengerechten WC.
- 1.5. Austausch der Fenster hofseitig sowie Elemente Fassade straßenseitig.
- 1.6. Einbau einer Aufwärmküche.
- 1.7. Rückbau der untergehängten Bestand-Decke und Einbau einer Brandschutz Konstruktion. Ertüchtigung tragender Bauteile nach den Forderungen des Brandschutzes.
- 1.8. Einbau neuer GK-Trennwände für Nebenräume.

### 0.2 Erfüllung des Raumbedarfs

siehe beil. Flächenzusammenstellung / Planung

### 0.3 Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalschutzliste der Stadt Erlangen eingetragen, grenzt allerdings direkt an ein Einzeldenkmal des Erlanger Altstadtensembles.

## **1. Baugrundstück**

### **1.1 Welche Vertragsverhältnisse bestehen im Hinblick auf die geplante Bebauung (Eigentumsverhältnisse)**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum von Herrn T. Lutz.

### **1.2 Anzahl der Stellplätze für Kraftwagen auf Grund öffentlich-rechtlicher Forderungen**

Stellplätze für Kraftwagen (und Fahrräder) gemäß „Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen“ sind in ausreichender Zahl vorhanden.

### **1.3 Lage zum oder im Ort und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln**

Das Gebäude befindet sich in der Luitpoldstraße.

### **1.4 Angaben über die Bebauung der Nachbargrundstücke u. dgl.**

Die Nachbargrundstücke sind bebaut.

### **1.5 Gelände – Höhenlage (Grundwasserstand), Notwendigkeit wesentlicher Erdbewegungen**

Die Höhenlage des Gebäudes bleiben unverändert. Erdbewegungen sind nicht erforderlich.

### **1.6 Tragfähigkeit des Baugrundes (Ergebnis von Baugrunduntersuchungen und dgl.)**

Baugrunduntersuchungen sind nicht notwendig.

## **2. Erschließung (öffentliche und private)**

### **2.1 Angabe über abzutretende Flächen für den Gemeinbedarf**

Flächenabtretungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### **2.2 Versorgung und Entsorgung; Verkehrsanlagen**

Das Grundstück ist bereits erschlossen.

### **2.3 Angaben über rechtlich entstehende Verpflichtungen für Folgemaßnahmen (Neubau oder Vergrößerung kommunaler Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Einrichtungen usw.)**

keine Angabe

### **3. Bauwerk/Baukörper (nach DIN 276 – neu)**

#### **3.1 Baukonstruktionen/Bauelemente**

##### **(1) Gründung**

Keine Maßnahme / Bestand

##### **(2) Baukonstruktion (System)**

Keine Maßnahme / Bestand:

Teilunterkellertes Massivbau aus Ziegelmauerwerk. Das Satteldach besteht aus Holzsparren.

##### **(3) Außenwände und Fassadenbehandlung**

Keine Maßnahme / Bestand

##### **(4) Innenwände und Wandbehandlung**

Bestand: verputztes Mauerwerk, Innenwände Trockenbau

Nebenträume werden als GK-Leichtbauwände neu errichtet und in den Sanitärbereichen mit Wandfliesen bekleidet.

##### **(5) Decken und Deckenbehandlung sowie Bodenbeläge**

Bestand: Die Decke über KG ist mit Terrazzoplatten belegt, diese bleiben erhalten.

Neuaufbau eines Dünnschichtheizestrichs auf Trennlage und mit Dämmschicht.

Bestand: abgehängte GK-Decken und Trägerbekleidungen werden zurückgebaut.

Einbau einer Brandschutz GK-Deckenkonstruktion.

##### **(6) Treppen (Konstruktion, Belag, Geländer)**

Der Treppenabgang zum Keller wird mit einem Türchen gesichert.

##### **(7) Dachkonstruktion, Dachdeckung, Dachentwässerung**

Keine Maßnahme / Bestand

##### **(8) Sonnenschutz- und Verdunkelungseinrichtungen**

Einbau von Sonnenschutzverglasung in neuen Fassadenelementen der Südseite.

Verdunkelung und Sichtschutz über innenliegende Vorhangschielen.

#### (9) Außen- und Innentüren und Fenster

Austausch der Holzfenster Hofseite und der Segment Alu-Glas-Elemente an der Straße, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Innentüren sind aus Holz mit HPL-Schichtstoff geplant.

#### (10) Schall- und Wärmeschutz

Einbau von Akustikdeckenfeldern nach Entwurf und Abstimmung zukünftiger Nutzer.

#### (11) Sonstige Angaben

### 3.2/3.3 Installationen/Zentrale Betriebstechnik

#### (1) Abwasser

Anschluss der neuen Sanitärgegenstände an bestehende Grundleitungen.

#### (2) Wasser

Anschluss der neuen Sanitärgegenstände an bestehende Wasserversorgung.

#### (3) Heizung (Energieträger, System)

Anschluss der neuer Heizleitungen an bestehendes Heizsystem.

Einbau einer Fußbodenheizung als Dünnschichtsystem.

#### (4) Elektrischer Strom (Spannungsart und dgl.)

Erneuerung der elektrischen Leitungen im Erdgeschoss und Einbau eines neuen Elektroverteilerkastens mit FI-Sicherheitsschutzschalter.

#### (5) Fernmeldetechnik (Fernsprech-, Ruf-, Melde-, Übertragungsanlagen u.Ä.)

Erneuerung der Fernmeldeleitung im Erdgeschoss für Daten und Telefonie.

#### (6) Raumluftechnik

Einbau von WC-Lüftern in den Sanitärräumen.

#### (7) Fördertechnik (Aufzüge, Förderanlagen)

-

#### (8) Sonstige Installationen/Sonstige zentrale Betriebstechnik

#### (9) Maßnahmen zur Energieeinsparung

Austausch der hofseitigen, verbrauchten 60er-Jahre Fenster sowie Austausch der straßenseitigen Fassadenelemente als 3-FachIsolierverglasungen.

#### 3.4 Betriebliche Einbauten

(z.B. Einbaumöbel, Maschinen u.Ä.)

#### 3.5 Besondere Bauausführungen (Bauteile zu 3.1 mit 3.4)

Die Verglasungen der Fassadenelemente und Türen werden mit entsprechenden Sicherheitsgläsern ausgeführt.

#### 4. Gerät

(z.B. Möbel, Textilien, Arbeitsgerät, Beleuchtung u.Ä.)

Einbau von LED Grund- und Raumbeleuchtung.

#### 5. Außenanlagen

(z.B. Einfriedungen, Geländegestaltung, Kunstwerke und künstlerisch gestaltete Bauteile u.Ä.)

Herstellen eines kindersicheren Zugangs im Hof.

#### 6. Zusätzliche Maßnahmen

-

#### 7. Baunebenkosten

In den Baunebenkosten ist die Haustechnikplanung enthalten.

#### 8. Voraussichtlicher Baubeginn

Januar 2017