

Projekt: Neubau „Permanenter Interimsstandort“ Tiroler Straße für Auslagerungen bei KiTa-Sanierungen – Förderung/Raumorganisation als 2-mal 2-gruppiger Hort KiHo[2+2]

Standort: Tiroler-Str. / Ingolstädter Str., 90461 Nbg.-Gibitzenhof, Flur.-Nr. 509/16

Auftraggeber: Stadt Nürnberg, vertreten durch WBG KOMMUNAL GmbH

hier: Objektplan

ENTSCHEIDUNGSVORLAGE

BEGRÜNDUNG UND UMFANG DER MAßNAHME

1. Planungsanlass und -historie

Die Generalsanierung von im Betrieb befindlichen Einrichtungen des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg ist häufig mit der kostenintensiven Errichtung oder Anmietung/Umbau von Interimslösungen verbunden. Um entsprechende Interimskosten bei künftigen Generalsanierungen zu reduzieren wird für das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg ein Neubau geplant, der als 'Permanenter Interimsstandort' jeweils im Buspendelverkehr sanierungsbedingt auszulagernde KiTa-Einrichtungen – Krippe, Kindergarten, und/oder Hort – aufnehmen soll.

Der Neubau wird an der Tiroler- / Ecke Ingolstädter Straße situiert und als insgesamt 4-gruppige KiTa-Einrichtung mit ca. 110 Plätzen dimensioniert. Hinsichtlich Förderung und Raumorganisation wird der Neubau mit 2 getrennt nutzbaren Organisationseinheiten als 2 x 2-gruppiger Hort KiHo[2+2] mit jeweils nochmals 10% zusätzlichen geförderten Nutzflächen konzipiert. Insofern und entsprechend Zweckbestimmung hat die Einrichtung erheblich mehr Flächen als ein normaler 4-gruppiger Hort und ist entsprechend auch kostenseitig aufwändiger.

Zur Findung des exakten Standorts auf dem Gelände wurde in Verbindung mit dem Bedarf der Rummelsberger Diakonie nach drei weiteren Einrichtungen ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem sich der Entwurf von Huber Staudt Architekten, Berlin, mit vier um ein gemeinsames ‚Forum‘ gruppierten Gebäuden durchsetzte.

Der Kinderhort wird als freistehendes und 2-geschossig-kompaktes Gebäude mit 1.354 m² Bruttogrundfläche angrenzend an die Ingolstädter Straße errichtet.

2. Baubeschreibung

2.1 Städtebau und Situierung

Grundstück

Zwischen der Tiroler Straße im Westen und der Ingolstädter Straße im Süden entsteht aus städtischem Hort und 3 weiteren bauabschnittsweise geplanten Einrichtungen der Rummelsberger Diakonie sukzessive ein neuer Stadtbaustein. Das gesamte Areal ist weitgehend eben und liegt 1,50 m bis 2,50 m unter dem Niveau der nach Westen hin ansteigenden Ingolstädter Straße. Sämtliche Höhenunterschiede zum Gelände hin sind als Böschungen ausgebildet. Das gesamte Areal des Wettbewerbsumfangs ist nach in diesem Bereich abgeschlossener Bodenschadstoffsanierung geschottert. Auf dem Grundstück inklusive Böschungen befindet sich kein geschützter Baumbestand.

Baukörper

Der städtische Hort ist zusammen mit 3 künftigen Einrichtungen der Rummelsberger Diakonie städtebaulich als ein insgesamt 4-teiliges Gebäudeensemble geplant. Das zentrale ‚Forum‘ – ein ruhiger Platz mit Aufenthaltsqualität – soll nach bauabschnittsweiser Errichtung aller Sozialimmobilien den räumlichen Mittelpunkt dieses Gebäudeensembles bilden. Das ‚Forum‘ soll künftig als Raum des Austauschs zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen der angrenzenden Gebäude dienen. Der städtische Hortneubau ist im südlichen, zur Ingolstädter Straße orientierten Baukörper des Ensembles situiert.

Das geplante 2-geschossige, kubisch einfach gehaltene und im EG mit zwei markanten Unterschnitten versehene Atrium-Gebäude umfasst 1.354 m² Bruttogrundfläche und 838 m² Nutzfläche für den mit 2 getrennt nutzbaren Organisationseinheiten konzipierten 2 x 2-gruppigen Hort.

Stellplätze und Erschließung

Die Erschließung des bauabschnittsweiser errichteten 4-teiligen Gebäudeensembles ‚Hort + 3 x Diakonie‘ erfolgt über die Ingolstädter Straße. Da die Ingolstädter Straße im weiteren Verlauf durch Straßenpoller abgesperrt ist, ist für den die Imterimseinrichtung andienenden Buspendelverkehr eine Buswendeschleife mit anschließenden Bushalteflächen erforderlich. Im Bereich des ‚Forums‘-Zugangs werden dem Hortneubau gegenüberliegend 4 Stellplätze angeordnet und der Bedarf satzungsgemäß nachgewiesen.

Von der Ingolstädter Straße aus führt als Zugang zum ‚Forum‘ eine breite Erschließungszone mit einheitlichem Belag, in der durch einen Grünstreifen nochmals ein rein den Fußgängern vorbehaltener Bereich untergliedert wird. Für die seitens Rummelsberger Diakonie als erster Bauabschnitt zeitgleich zum Hort geplante ‚Muschelkinderschule‘ für autistische Kinder soll die restliche Erschließungszone in geringfügigem Umfang auch Hol- und Bringverkehr per Kleinbus aufnehmen.

Da die Stadt parallel zu den Planungen die Grundstücksbelange mit der Rummelsberger Diakonie klärt, wurde unter Einbeziehung von SÖR folgende praktikable Lösung bzgl. Planungsumgriffen und auch bzgl. vorläufigen Kostenzuständigkeiten vereinbart: der Zugangsbereich zum ‚Forum‘ wird ausschließlich vom städt. Hortprojekt getragen und geplant, das ‚Forum‘ wiederum wird ausschließlich von der Rummelsberger Diakonie getragen und geplant. Der Zugangsbereich zum ‚Forum‘ soll später öffentlich gewidmet werden.

Da sowohl eine Kostenbeteiligung der Rummelsberger Diakonie an dem ‚Forums‘-Zugang als auch eine solche des städt. Hortes am ‚Forum‘ sachgerecht sind, ist im Zuge der abschließenden Grundstücksvereinbarung der Stadt mit der Rummelsberger Diakonie eine diesbezügliche Kostenausgleichsregelung mit zu vereinbaren. Aufgrund von Kostenprognosen werden aktuell jedoch auch nach Abschluss der Maßnahmen und jeweiligen Kostenfeststellungen wenn überhaupt nur geringfügige Ausgleichszahlungen zwischen den Projekten erwartet.

2.2 Funktionen und Nutzung des Gebäudes

Der Neubau des mit 2 getrennt nutzbaren Organisationseinheiten konzipierten Hortes gliedert sich in 2 Ebenen mit jeweils ca. 55 Kindern in jeweils 2 Gruppen. Ein im EG angeordneter Unterschnitt in das 2-geschossige, kubisch einfach gehaltene Gebäude bildet einen wettergeschützten und zum zentralen „Forum“ orientierten Eingangsbereich. Eine zweiläufige Treppe sowie ein behindertengerechter Aufzug binden das Obergeschoss an den Eingangsbereich an.

Ein für alle Gruppen im Haus gemeinsam genutztes behindertengerechtes WC ist im Eingangsbereich des Gebäudes angeordnet. Der Hausanschlussraum und ein Raum zur Wärmeversorgung werden unmittelbar von außen erschlossen. Auf eine Unterkellerung des Gebäudes kann verzichtet werden.

Im Erdgeschoss bindet ein Foyer/Atrium mit Aufenthalts- und Spielnutzungsqualität an den Eingang an und dient als Verteiler zu den Gruppenräumen. Beide Ebenen des Neubaus sind im Prinzip gleich aufgebaut. Eine kompakte zweigeschossige Halle bildet den räumlichen Mittelpunkt des Gebäudes. Über ein Oberlicht dringt Tageslicht in die Mitte der beiden Ebenen. Die jeweiligen Mehrzweckräume, sowie die jeweiligen Gruppenhaupte Räume werden nach Süden zum Garten orientiert und die jeweiligen Gruppennebenräume nach Westen. Dienende Räume, wie die jeweiligen Personalräume, die Küche im OG und die jeweiligen Toilettenanlagen orientieren sich nach Norden. Zur Gartenseite hin sichert im OG eine Außentreppe, die auch die Funktion der Fluchttreppe übernimmt, die Verbindung in die Außenanlagen. In der Außenansicht ist die im OG-Bereich durch freie Wandscheiben eingefasste Außentreppe erst im EG-Bereich wahrnehmbar, so dass die Wahrnehmung eines im EG angeordneten Unterschnitts in die Gebäudekubatur entsteht.

Der Neubau wird mit einem ebenerdigen Hauptzugang sowie Aufzugsanlage barrierefrei erschlossen. Eine Abstimmung mit dem Behindertenbeirat der Stadt Nürnberg hat stattgefunden, die Planung wurde u.a. mit taktilen Grundrissplänen für Sehbehinderte erläutert.

2.3 Bauliche Beschreibung der Maßnahme

Gebäude

Der Hortneubau wird als Massivbau mit Lochfassade geplant. Außenwände und Flurwände werden als tragende Wände ausgebildet. Die Außenwände aus einschaligem, hochdämmend-porositertem Ziegelmauerwerk bedürfen keiner weiteren Dämmlage. Die Fassade wird mit silbergrauem, durch mechanische Nachbearbeitung nach Putzauftrag strukturiertem Kammputz ausgebildet, die Fensterleibungen und -einfassungen als aufgesetzte Putzfaschen aus Glattputz. Sämtliche Innenwände werden ebenfalls aus porositertem Ziegelmauerwerk errichtet.

Im Erdgeschoss wird der in die Gebäudekubatur eingeschnittene Eingangsbereich außen sowohl im Bereich der Wand wie des Deckenüberstands mit einer Lärchenholzlamellen-Verkleidung akzentuiert. Die Fenster werden in Holz-Alu-Fensterbauweise gefertigt. Raffstoreanlagen schützen als außenliegender Sonnenschutz die Hauptnutzflächen vor sommerlicher Überhitzung.

Die jeweiligen Mehrzweck-, Gruppenhaupt- und Gruppennebenräumen werden vollflächig mit Akustikdecken ausgestattet. Der Fußböden werden mit Linoleum bzw. in den Bädern und der Küche mit mittel- bis großformatigen Fliesen ausgestattet. Im Gebäude dominieren die natürlichen Farben der eingesetzten Materialien, helle Putzflächen, Holz und farbiger Linoleumbelag, sowie einzelne farbige Akzente.

Die Hauptbauteile sind im Wesentlichen wie folgt zusammengesetzt:

Fundament: gedämmte Stahlbetonbodenplatte mit Frostschräge

Außenwände: einschaliges, hochdämmend-porositertes Ziegelmauerwerk und überdämmte Stahlbetonteile, innenseitig verputzt und gestrichen, außenseitig silbergrauer, durch mechanische Nachbearbeitung nach Putzauftrag strukturierter Kammputz

Innenwände tragend und nicht-tragend: porositertes Ziegelmauerwerk [tragende Innenwände: 24cm; nicht-tragende Innenwände: 17,5cm Stärke] und Stahlbetonteile, beidseitig verputzt und gestrichen

Bodenaufbau im EG: Schotterpackung, Sauberkeitsschicht, Perimeterdämmung, Stahlbetonbodenplatte, Abdichtung, Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Estrich, Linoleumbelag

Deckenaufbau: Akustikdecke, Stahlbetondecke, Trittschalldämmung, Estrich, Linoleumbelag

Dachaufbau: Akustikdecke, Stahlbetondecke, Dampfbremse, Wärmedämmung, Dachabdichtung diffusionsoffen, Extensive Dachbegrünung

Treppe: Stahlbetonfertigteile, Werksteinbelag, Flucht- bzw. Gartentreppe als Gitterrostkonstruktion mit galvanisiertem Stahl

Fenster: Fensterelemente in Holz/Alu-Verbundbauweise, mit 3fach-Verglasung

Sonnenschutz: Raffstoreanlagen, außenliegend, elektrisch

Innentüren: Holzwerkstofftüren, teilweise kunststoffbeschichtet, mit Umfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitt bzw. verglastem Seitenteil, Brandschutzelemente und Türen in Erschließungsbereichen als verglaste Aluminium-Rahmen-Türen

Wandoberflächen: gestrichen, im Sockelbereich abwaschbar, Sanitärbereiche gefliest

Betriebliche Einbauten

Die Garderoben, Ranzenregale und Sitznischen sind als feste Einbauten konzipiert. Die vorgesehene Verteilerküche ist als Festeinbau vorgesehen und kann später optional auf Cook&Chill-Betrieb umgestellt werden. In zwei Gruppenräumen sind als pädagogische Küchen Einbauküchen vorgesehen.

2.4 Haustechnik

Das haustechnische Konzept wurde von dem Fachplaner nach den Maßgaben des Benutzers und des Bauherrn abgestimmt:

Heizungsinstallation: Der Anschluss an eine nahegelegene Fernwärmehauptleitung wäre aufgrund deren besonderer Dimension besonders kostenintensiv und nach intensiver Prüfung nur in Verbindung mit einem gemeinsamen Anschluss mit den Gebäuden der Rummelsberger Diakonie als potentieller Hauptabnehmer kostenseitig darstellbar gewesen. Da die Rummelsberger Diakonie sich in deren Abwägung jedoch für einen Gasanschluss entschied, wurde diese Konstellation auch bei dem städtischen Hort als dann gravierend günstigere Variante gewählt. Daher wird der städtische Hortneubau über eine Gasbrennwertheizung sowie für den regenerativen Anteil über eine Luftwärmepumpe mit Wärmeenergie versorgt. Für die Regelung der Kreise wird die Kesselregelanlage genutzt. Die Heizung wird mit Hocheffizienzumwälzpumpen ausgestattet. Wärmeverteilung mittels Stahlrohr, hydraulisch abgeglichen. Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Röhren- bzw. Plattenheizkörpern mit hohem Strahlungsanteil, Heizungsrohrnetz als Zweirohrsystem, raumweise Temperaturregelung.

Warmwasserbereitung: über dezentrale Warmwasserbereiter, elektrisch.

Lüftungsinstallation: zentrale Lüftungsanlage für Garderobe mit rekuperativer Wärmerückgewinnung, einzelne Räume werden mit dezentralen Lüftungsgeräten mit rekuperativer Wärmerückgewinnung ausgestattet. WC's und innenliegende Räume erhalten eine Abluftanlage mit Einzelraumlüftern.

Starkstromanlagen: Decken- und Wandleuchten in LED-Technik, an/aus manuell. Sonnenschutzsteuerung über Wetterstation. Antennenanlagenverkabelung. Beamerverkabelung in jeweils einem Gruppenhauptraum. Für Brandschutz Hausalarmanlage. Kennzeichnung der Notausgänge gemäß Brandschutzkonzept.

Blitzschutzanlage: Für den Neubau werden Potentialausgleichs- und Ringerder geplant.

Fernmeldeanlagen: Multifunktionales Daten- und Telefonnetz Kat.7

Aufzugsanlage: Fördertechnische Anlage mit Haltestellen, ohne Überfahrt, maschinenraumlos, barrierefrei.

2.4 Freianlagen

Das Freianlagenkonzept wurde von dem Fachplaner nach den Maßgaben des Benutzers und des Bauherrn abgestimmt.

Um den Zugangsbereich zum ‚Forum‘ und somit sämtliche um das ‚Forum‘ gruppierten Gebäude barrierefrei zu erschließen wird das Gelände sowohl im Bereich des städt. Hortes wie auch der Rummelsberger-Diakonie-Gebäude vollflächig durch Auffüllungen angehoben. Die an der oberen Böschungskante liegende etwa 3,00 m hohe Stahlbeton-Umfassungsmauer des ehemaligen Kasernenareals wird durch Betonschneideverfahren auf eine Höhe von etwa 1,50 m und somit dem Hortnutzungszweck angemessen eingekürzt.

Die Außenanlagen der Kindertageseinrichtung gliedern sich entsprechend den potentiellen interimweise aufgenommenen Einrichtungen – Krippe, Kindergarten, und/oder Hort – in drei Bereiche mit diversen Angeboten für die entsprechenden Altersgruppen. Ein gepflasterter Rundweg aus Betonpflaster erschließt alle Bereiche und kann durch Wartungs-/Pflegefahrzeuge mit benutzt werden.

Im Grundstücksstreifen westlich des Gebäudes sowie in dessen Verlängerung sind diverse Spiel- und Nutzseinrichtungen konzentriert: Dort ist neben einer Nestschaukel ein Kletterparcours für ältere Kinder vorgesehen, daran schließt sich zur Unterbringung von Außenspiel- und Gartengeräte ein mit Holzlamellen verkleidetes Gerätehaus an. Dessen nördliche Stirnseite ist als Boulder-/Kletterwand ausgebildet. Mit einer Hangrutsche wird die Topografie der an die Ingolstädter Straße angrenzenden Böschung in die Spielwelt der Kinder integriert.

Vorgelagert zur im Bereich des Kubatur-Unterschnitts in das EG teilüberdachten Terrasse befindet sich ein Sandspielbereich. Dieser ist mit Balanzierhölzern, einem Spielhaus und einem Schatten spendenden Sonnensegel ausgestattet. Die in erheblichem Umfang neben dem konzentriert belegten westlichen Grundstücksstreifen verbleibende freie Rasenfläche dient dem freien Spiel. Im Norden, mit Anschluss an den Forumsplatz, befindet sich ein 3,00 m breiter Zugang für Pflegefahrzeuge.

Eine robuste Pflanzung mit ungiftigen, frei wachsenden Sträuchern rahmt den Garten, der weiterhin von diversen Einzelbäume und Baumgruppen gegliedert wird, die perspektivisch auch Schatten spenden.

Da die Ingolstädter Straße im weiteren Verlauf durch Straßenpoller abgesperrt bleibt, ist für den die Imterimseinrichtung andienenden Buspendelverkehr eine Buswendeschleife mit anschließenden Bushaltemöglichkeiten erforderlich. Die bisherigen Straßenpoller werden zur kostengünstigeren Ausbildung der Buswendeschleife weiter nach Osten verlegt.

Nach Wendevorgang könne die Busses entlang der Ingolstädter Straße zwei provisorische Bushaltemöglichkeiten von je 20 m Länge anfahren: diese im Grünstreifen entlang der Ingolstädter Straße angeordneten Ein- und Ausstiegsbereiche werden mit einfachem Betonpflaster befestigt. Bei einem durch die Stadt Nürnberg ohnehin vorgesehenen späteren Ausbau der Ingolstädter Straße werden diese 2 provisorischen Bushaltemöglichkeiten dann zu vollwertige Haltebuchten mit ausgebaut. Von den Bushaltemöglichkeiten gelangen die Kinder und ihre Begleitpersonen barrierefrei über den Gehweg der Ingolstädter Straße und den Fußgängerbereich der ‚Forums‘-Zugangs zum Haupteingang der städt. Kindertagesstätte.

Für die seitens Rummelsberger Diakonie als erster Bauabschnitt zeitgleich zum Hort geplante ‚Muschelkinderschule‘ für autistische Kinder soll über den Zugangsbereich des ‚Forums‘ in geringfügigem Umfang auch Hol- und Bringverkehr per Kleinbus erfolgen. Ansonsten soll der zentrale Forumsplatz auch nach den weiteren bauabschnittswisen Vorhaben der Rummelsberger Diakonie autofrei verbleiben. Im Zugangsbereich zum ‚Forum‘ trennt eine Pflanzfläche mit Gräsern und niedrigen Spiersträuchern den Zugang der Fußgänger von der Fahrgasse ab. Um die gestalterische Einheit mit dem Forumsplatz zu unterstreichen, wird der Zugangsbereich mit demselben mit SÖR abgestimmten anthrazitfarbenen Werkstein im Format 50x30x14cm befestigt, wie das Forum. Die Entwässerung erfolgt über eine Rinne mit Anschluss an eine Versickerungs-Rigole, die aufgrund der später geplanten öffentlichen Widmung des Zugangsbereichs separat ausgebildet und nicht mit der Versickerungs-Rigole der städt. Kindertagesstätte verbunden ist.

Auf der Ostseite wird der Zugangsbereich des ‚Forums‘ von einem Grünstreifen mit drei Bäumen begleitet. Darin integriert befinden sich der Müllstellplatz der städt. Kindertagesstätte und der von der Rummelsberger Diakonie betriebenen Muschelkinderschule. Die 4 für die städt. Kindertagesstätte nachzuweisenden Stellplätze befinden sich östlich des vorgenannten Grünstreifens. Hiervon ist ein Stellplatz behindertengerecht mit einer Breite von 3,50 m geplant. Die Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Rasenpflaster befestigt.

3. Energetischer Standard und Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme

Das Vorhaben wurde auf der Basis der „Leitlinien zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren“ geplant.

Aufgrund des Interimszwecks mitsamt ständig wiederkehrender Interims-Eingewöhnung der fortlaufend wechselnden Nutzer wurde das Vorhaben in enger Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg besonders eingewöhnungsfreundlich und nur unterdurchschnittlich mit Lüftungstechnik ausgestattet geplant.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß den energetischen Leitlinien ist auch aufgrund der vorgenannten einfachen Grundausstattung der EnEV-Variante mit dem Ergebnis erfolgt, dass sich eine Passivhausausführung im vorliegenden Fall nicht amortisiert. Es kommt daher EnEV-Standard zur Ausführung, der bei Investitions- und Folgekosten die wirtschaftlichste Lösung darstellt. Die Einhaltung des EEWärmeG wird durch Einsatz einer Luftwärmepumpe sichergestellt, die in dem für dieses System effizienten Außentemperaturbereich anstelle der Gasbrennwertheizung arbeitet.

4. Terminplan

Es ist folgende terminliche Abwicklung geplant:

| | |
|---|---------------|
| Planung..... | bis Mrz. 2018 |
| Ausschreibungs- und Ausführungsphase..... | ab Mrz. 2018 |
| Rohbau, Dach, Fassade..... | bis Mrz. 2019 |
| Ausbau..... | bis Jul. 2020 |
| Außenanlagen | bis Aug. 2020 |
| Inbetriebnahme bzw. Übergabe | bis Sep. 2020 |

5. Finanzierung und Folgelasten

Die Finanzierung erfolgt über die MIP-Nummer 543.

Die jährlichen Folgekosten für das integrierte Vorhaben „Neubau Permanenter Interimsstandort Tiroler Straße“ betragen voraussichtlich 518.123,00 € [Bedarfsträger: Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg].

6. Kosten

Nach der detaillierten Kostenberechnung vom 15.09.2017 betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten für das Vorhaben „Neubau Permanenter Interimsstandort Tiroler Straße“ 4.833.000,00 € [siehe separate Aufgliederung nach DIN 276].