

**Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie
des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth**

**Erläuterungsbericht Architekt
(nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)**

0. Planung

0.1 Allgemeines (z.B. Entwurfsanordnung, Erfüllung des Funktionsplanes usw.):

Planungsgrundlagen:

Die Pfarrgemeinde „Unsere liebe Frau“ betreibt seit 1979 den zweigruppigen Kindergarten sowie das Pfarrzentrum an der Ecke Königstraße Karlsteg. In den Jahren 1977 / 1978 wurde das Gebäude neu errichtet. Seit dieser Zeit, vor mehr als 40 Jahren, wurden beide Einrichtungen ohne nennenswerte Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen intensiv genutzt und eine Generalsanierung ist daher mehr als notwendig.

Aufgabenstellung:

Die Planungen hierzu beinhalten die komplette technische Neuinstallation sowie eine grundlegende Generalsanierung des Bauwerks. Darüber hinaus wurde auch Grund von umwelttechnischen Untersuchungen verschiedene Kontaminationen detektiert, welche im Zuge der Generalsanierung ausgebaut oder behandelt und entsorgt werden müssen. Aus bauphysikalischer Sicht, wozu ebenfalls ein Gutachten mit alternativen Lösungsansätzen vorliegt, ist eine teilweise energetische Sanierung im Zusammenhang mit der Lösung des sommerlichen Wärmeschutzes, welcher sich auf Grund der veränderten klimatischen Bedingungen als größter Mangel des Bestandes erwies, vorgeschlagen. Des Weiteren wurde die Luftdichtheit des Gebäudes sowie der Trittschall vom Kindergarten zum Pfarrzentrum als sanierungs- bzw. modernisierungswürdig erkannt. Der Brandschutz, zu welchem bis dato noch kein Gutachten vorliegt, ist von den Fluchtwegen durch Schaffung direkter Ausgänge aus den Gruppenräumen, dem Mehrzweckraum sowie dem Pfarrsaal gewährleistet. Der bauliche Brandschutz vom UG zum EG ist durch die massive Betonrippendecke in F60 gewährleistet, die Decke über OG, insbesondere zur benachbarten Bebauung ist im Konzept angedacht, in F30 zu ertüchtigen.

0.2 Erfüllung des Raumbedarfs (siehe Flächenzusammenstellung nach 6a zu Art. 44 BayHO):

Die erforderlichen Raumprogrammflächen für zweigruppige Kindergärten werden im Bestand nahezu erfüllt. Schaffung neuer Räume, außer dem Behinderten WC im UG ist nicht geplant.

0.3 Öffentlich-rechtliche Anforderungen

- im Bestand vorhanden –

1. Baugrundstück / Gebäudebestand

1.1 Welche Vertragsverhältnisse bestehen

Das Grundstück mit der Fl. Nr.320/4 Gemarkung Fürth in der Stadt Fürth befindet sich im Besitz der katholischen Kirchenstiftung „Unsere liebe Frau“ Fürth.

1.2 Anzahl der Stellplätze für PKW / Fahrräder auf Grund öffentlich-rechtlicher Forderungen:

- im Bestand vorhanden oder abgelöst –

(auf Grund der Generalsanierung beider Einrichtungen ergibt sich kein weiterer zusätzlicher Stellplatzbedarf)

**Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie
des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth**

**Erläuterungsbericht Architekt
(nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)**

1.3 Lage zum oder im Ort und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln:



(Luftbild Kindergarten mit schrägem Terrassenzuschnitt am Karlssteg)

1.4 Angaben über die Bebauung der Nachbargrundstücke:

In unmittelbarer Nachbarschaft im Süden befindet sich der Karlssteg, ein Fuß- und Fahrradweg (inkl. Unterführungsausgang) aus der Innenstadt zum Stadtpark. Im Osten befindet sich der Stadtpark mit den angrenzenden Spielflächen des Kindergarten. Im Westen grenzt das Pfarrhaus an der Königsstraße direkt an den Kindergarten an, die Wärmeversorgung wird derzeit auch gemeinsam genutzt.

Im Norden grenzt ein Restaurant mit Dachterrassennutzung und einem Gartenbereich in der Höhenentwicklung nahezu baugleich an.

1.5 Gelände:

- im Bestand vorhanden -

1.6 Tragfähigkeit des Baugrundes

- im Bestand vorhanden -

2.0 **Erschließung (öffentliche und private)**

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

Abzutretende Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht bekannt.

2.2 **Versorgung und Entsorgung; Verkehrsanlagen:**

Versorgung und Entsorgung (Wasser, Gas, Abwasser, Elektro) ist im Bestand vorhanden.

2.3 **Angaben über rechtlich entstehende Verpflichtungen für Folgemaßnahmen:**

Verpflichtungen für Folgemaßnahmen sind nicht zu erwarten. Rücksprachen der Fachplaner für Elektro und HLS mit den zuständigen Behörden haben diesbezüglich noch zu erfolgen.

**Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie
des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth**

**Erläuterungsbericht Architekt
(nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)**

3.0 Bauwerk/Baukörper

3.1 Baukonstruktion / Bauelemente

3.1 (1) Gründung:

- im Bestand vorhanden- (Eingriffe sind nicht geplant)

3.1 (2) Baukonstruktion:

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Massivbauweise in Form von Stahlbetonwänden sowie teilweise in Mauerwerksbau in zweischaligem Sichtziegelbau, die Dachkonstruktion ist in Holzbau mit Holzbalkendecke, Tragschalung und Warmdachaufbau hergestellt.

Maßnahmen:

- Auf Grund des umwelttechnischen Gutachtens wurde in der Holzkonstruktion Kontaminationen in Form von Dichlofluanid, Lindan und PCB nachgewiesen.
- Nachdem ein kompletter Austausch der Dachkonstruktion inkl. der zu erstellenden Abdichtungs- und Verblechungsarbeiten mehr als 300.000€ veranschlagen würde, scheidet diese Alternative aus, um noch eine förderfähige Generalsanierung durchführen zu können (ca. 80% der Neubaukosten). Auf Grund dessen wurde die alternative Möglichkeit, wie auch vom Gutachter vorgeschlagen, „luftdichter Kapselung der Holzkonstruktion gekoppelt mit einer kontrollierten Lüftungsanlage“ weiter verfolgt.

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-

Massivbauweise mit Stahlbetonwänden und Stahlbetondecken sowie teilweise in Mauerwerksbau in zweischaliger Sichtziegelbauweise

Maßnahmen

- sind in der Baukonstruktion nicht vorgesehen, außer die Ertüchtigung / Neuerstellung von Durchbrüchen sowie brandschutztechnischer Schottung

3.1 (3) Außenwände und Fassade

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Vorgehängte hinterlüftete Sichtziegelfassaden sowie vorgehängte hinterlüftete Titanzinkverblechungen,

Maßnahmen

- sind nur im geringen Umfang in Form von Ausbesserungs- bzw. Reinigungsarbeiten notwendig.

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-

Vorgehängte hinterlüftete Sichtziegelfassaden sowie vorgehängte hinterlüftete Titanzinkverblechungen,

Maßnahmen

- Sind nur im geringen Umfang in Form von Ausbesserungs- bzw. Reinigungsarbeiten notwendig.
- Bei den Sichtbetonbauteilen sind kosmetische und reinigungstechnische Arbeiten im mittleren Umfang notwendig.

3.1 (4) Innenwände und Wandbeläge

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Überwiegend gemauerte Sichtziegelwände, teilweise mit Holzverkleidungen teilweise als Leichtbauwände in Holzständerbauweise.

Maßnahmen

- Sind nur im geringen Umfang in Form von Ausbesserungs- bzw. Reinigungsarbeiten notwendig

Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth

Erläuterungsbericht Architekt (nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)

- Holzverkleidungen und Leichtbauwände in Holzbauweise werden auf Grund der nachgewiesenen Kontaminationen erneuert / ersetzt.

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-

Überwiegend gemauerte Sichtziegelwände, teilweise mit Holzverkleidungen teilweise als Leichtbauwände in Holzständerbauweise.

Maßnahmen:

- Sind nur im geringen Umfang in Form von Ausbesserungs- bzw. Reinigungsarbeiten notwendig, Holzverkleidungen und Leichtbauwände in Holzbauweise werden auf Grund der nachgewiesenen Kontaminationen erneuert / ersetzt.
- Zur Schaffung des Behinderten WC werden mehrere Wände abgerissen und die neuen Raumaufteilungen durch Trockenbaukonstruktionen geschaffen.
- Die eingebauten mobilen Trennwandsysteme bleiben im Bestand vorhanden, die Trennwand im nördlichen Teil des Pfarrsaales (welcher derzeit nicht genutzt wird) wird zur Außenwand hin verschoben, um ein abgeschlossenes Stuhl- und Tischlager zu schaffen.

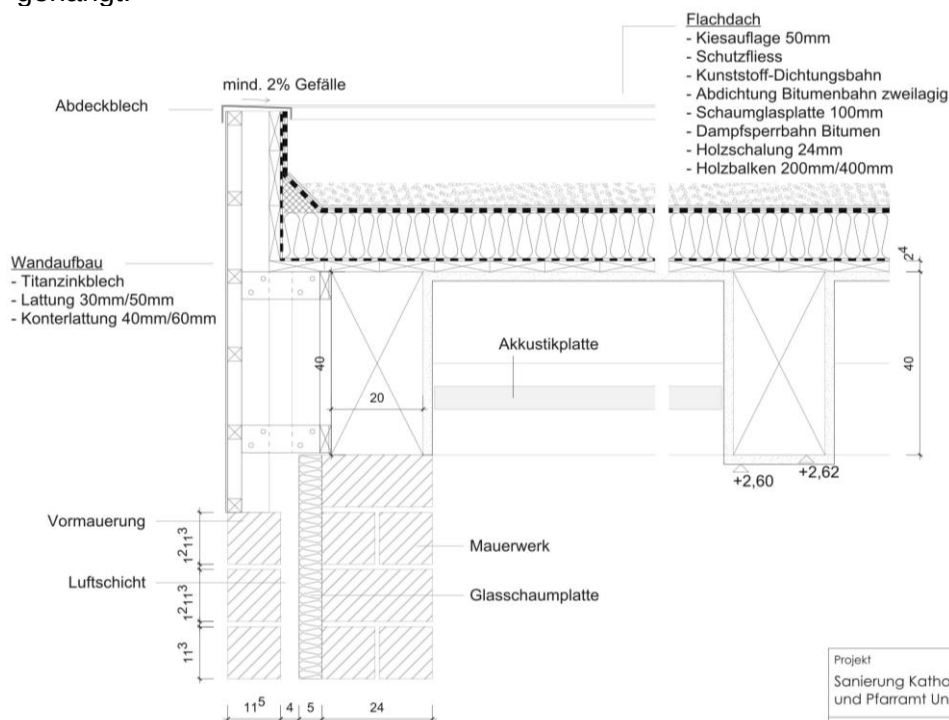
3.1 (5) Decken und Deckenbehandlung sowie Bodenbeläge und Bodenaufbau

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Holzbalkendecke mit akustisch wirksamer Holzverkleidungen, Bodenbeläge Linoleum in allen Räumen außer Fliesenbelag in den Sanitärräumen

Maßnahmen:

- Wie oben schon beschrieben wird die Holzbalkendecke komplett mit Trockenbaubrandschutzplatten verkleidet, die akustisch wirksame Holzverschalung demontiert und entsorgt (Kontamination). Als Ersatz zur akustischen Ertüchtigung werden akustisch wirksame Holzfaserplatten zwischen die verkleideten Holzbalken gehängt.



Projekt Sanierung Katholische Kindertagesstätte und Pfarramt Unsere Liebe Frau	
Dachdetails	Maßstab 1:10
Bearbeiter kas	Datum 30.07.2020

**Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie
des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth**

Erläuterungsbericht Architekt
(nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)

- Der Linoleumbelag sowie der Fliesenbelag werden komplett entsorgt und erneuert.
- Auf Grund der Trittschallproblematik (siehe Gutachten Bauphysik) sowie der auszubauenden technischen Medien und der Bestandsfußbodenheizung wird vorgeschlagen, den Estrich komplett auszubauen und zusammen mit einer neuen flächigen Fußbodenheizung neu einzubauen. Mit dieser Maßnahme können gleich mehrere Mangelpunkte aus den Bestand optimal gelöst werden
 - o Flächiges Wärmesystem (Vorteilhaft für die geplante Wärmepumpe)
 - o Flächiges Kühlsystem (Vorteilhaft für den sommerlichen Wärmeschutz)
 - o Lösung der Trittschallproblematik
 - o Erneuerung des Bodenaufbaus

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-

Die massive Betonrippendecke erfüllt weiterhin sowohl die tragende Konstruktion, als auch die brandschutztechnische Trennung zum OG als auch die optimale Speichermasse zur Nachtauskühlung.

Maßnahmen:

- Zur Verbesserung der Akustik wird vorgeschlagen, in den Rippenholräumen weitere akustische Segel wie im Bestand schon teilweise vorhanden einzuhängen.
- Der Linoleumbelag sowie der Fliesenbelag werden komplett entsorgt und erneuert.
- Ein Ausbau des Estrichs und Neueinbau mit Wärmedämmung und somit eine Anhebung der Oberkante Fertigfußboden wäre aus energetischen Gründen zwar wünschenswert (da derzeit zum Erreich keinerlei Wärmedämmung vermutet wird), ist aber aus wirtschaftlichen Gründen (da nicht nachweisbar) nicht zu empfehlen.

3.1 (6) Treppen (Konstruktion, Belag, Geländer)

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Maßnahmen:

- Die Sicherheitsmängel aus den Begehungsberichten der Treppen und Geländer werden behoben und Instand gesetzt. Ein kompletter Austausch der Terrassenbeläge ist derzeit nicht geplant, da keine Mängel bis dato bekannt sind

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand nicht vorhanden-

3.1 (7) Dachkonstruktion, Dachdeckung, Dachentwässerung

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Dachkonstruktion - *siehe Baukonstruktion-*

Dachdeckung und Dachentwässerung ist im Bestand in Form eines Warmdaches mit bituminöser Abdichtung auf Schaumglasdämmung mit innen liegender Entwässerung und Kiesaufschüttung vorhanden.

Maßnahmen:

- Nachdem es sich bei der Dachabdichtung mit Schaumglasdämmung um einen sehr hochwertigen Dachaufbau handelt, welcher in seiner Funktion außer bei den Anschlusspunkten wie Oberlichter und Technikdurchführungen voll funktionsfähig ist, wird vorgeschlagen, den Dachaufbau so zu belassen, die Anschlusspunkte, welche auf Grund des Austausches der Einbauteile sowieso erneuert werden, zu erneuern und die Wärmedämmung auf Empfehlung des Bauphysikers mittels einer Umkehrdämmung zu modernisieren.

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-

Dachdeckung und Dachentwässerung ist im Bestand in Form eines Warmdaches mit bituminöser Abdichtung auf Schaumglasdämmung mit innen liegender Entwässerung und Terrassenbelag vorhanden.

Maßnahmen:

**Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie
des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth**

Erläuterungsbericht Architekt (nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)

- Nachdem diese Terrassenbeläge in Ihrer Funktion vorhanden sind und die Wärmedämmstärken auf Grund der Fußbodenoberkanten nicht verändert werden können, schlagen wir vor, diese Terrassen im Bestand zu erhalten und nur notwendige Einzelpunktinstandsetzungen vorzunehmen.

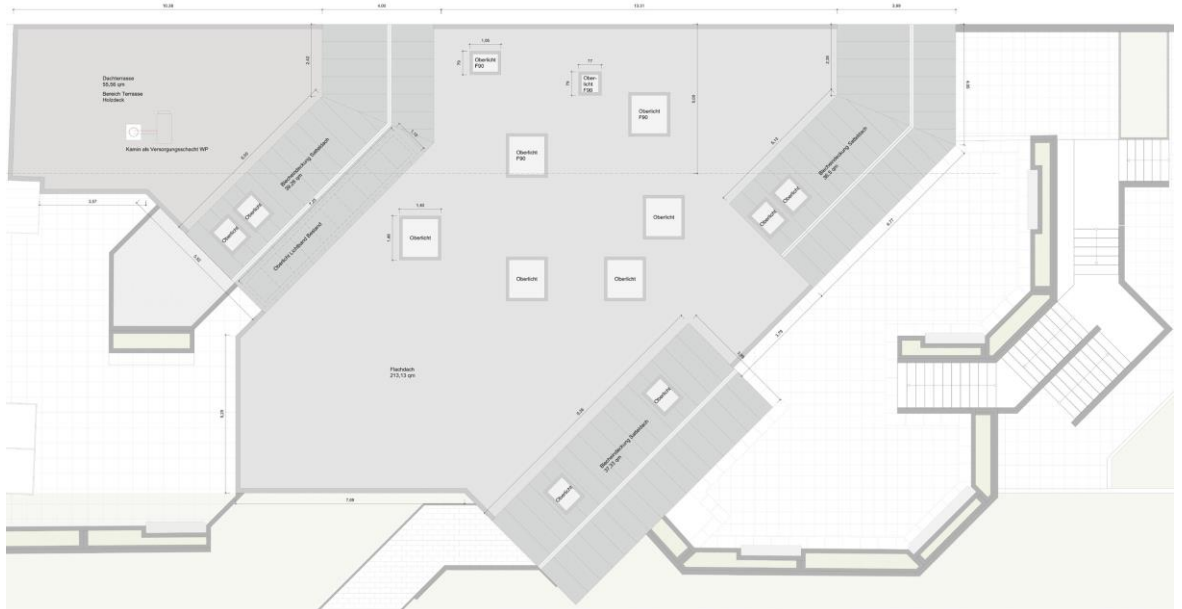
3.1 (8) Sonnenschutz- und Verdunkelungseinrichtungen

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Außen liegende Raffstoren an den senkrechten Fensterflächen und Oberlichter ohne Sonnenschutz

Maßnahmen:

- Im Zuge des Komplettaustausches der Fensterkonstruktionen werden die Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen ebenfalls komplett erneuert.
- Das Oberlichtfensterband wird zurückgebaut und geschlossen, als Ersatz werden je zwei Einzeloberlichtfenster mit höchstwertigen Sonnenschutzgläsern ($g < 15$) je in den Gruppen- als auch im Mehrzweckraum in den Dachflächen integriert.



Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-

Außen liegende Raffstoren an den senkrechten Fensterflächen

Maßnahmen:

- Im Zuge des Komplett austausches der Fensterkonstruktionen werden die Sonnenschutzanlagen ebenfalls komplett erneuert.

3.1 (9) Außen- und Innentüren und Fenster

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-

Holzfensterkonstruktionen mit Zweifachverglasung mit dem zur Errichtungszeit gängigen U-Werten von 3,0 bis 4,0.

Maßnahmen:

- Komplettaustausch sämtlicher Holzfenster- und Holztürkonstruktionen inkl. Fensterstock und Glasscheiben.

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-

Holzfensterkonstruktionen mit Zweifachverglasung mit dem zur Errichtungszeit gängigen U-Werten von 3,0 bis 4,0.

Maßnahmen:

**Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie
des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth**

Erläuterungsbericht Architekt
(nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)

- Komplettaustausch sämtlicher Holzfenster- und Holztürkonstruktionen inkl. Fensterstock und Glasscheiben.

3.1 (10) Schall- und Wärmeschutz

Ausführung Schall- und Wärmeschutz nach Angabe Bauphysiker unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestanforderungen;

3.1 (11) Sonstige Angaben

- keine -

3.2/3.3 Installationen/Zentrale Betriebstechnik

siehe Fachplaner

3.4 Betriebliche Einbauten (z.B. Einbaumöbel)

Kindergarten (EG): -im Bestand vorhanden-
Kücheneinrichtung

Maßnahmen:

- Komplettaustausch und Neuinstallation der Küche inkl. Geräte.

Pfarrzentrum (UG): -im Bestand vorhanden-
Kücheneinrichtung

Maßnahmen:

- Komplettaustausch und Neuinstallation der Küche inkl. Geräte.

3.5 Besondere Bauausführungen

Im Zuge der Generalsanierung wird im Untergeschoß im Pfarrzentrum im Bereich zwischen den Toilettenanlagen und der Küche eine zusätzliche Behindertentoilettenanlage eingebaut. Hierzu wird der bestehende Abstellraum vergrößert und in einen Putzraum mit vorgelagertem Behinderten WC aufgeteilt.

4. Gerät

Türschilder, ca. 20/20/0,8 cm aus Plexiglas,
Handfeuerlöschgeräte entsprechend den Auflagen der örtl. Feuerwehr,
Hygienegerät entsprechend der Arbeitsstättenverordnung;
Eine Modernisierung oder Neubeschaffung von loser Möblierung ist im Generalsanierungskonzept nicht enthalten !

Beleuchtung: siehe Fachplanung;

5. Außenanlagen

Wiederherstellung der durch die Baumaßnahmen beschädigten Außenanlagen.
Eine Modernisierung oder Neubeschaffung von Außenspielgeräten und Außenspielflächen ist im Generalsanierungskonzept nicht enthalten!

6. Zusätzliche Maßnahmen

Grundreinigung
Schlechtwetterbau

**Sanierung des zweigruppigen Kindergarten sowie
des Pfarrzentrums der Gemeinde „Unsere liebe Frau“ in Fürth**

**Erläuterungsbericht Architekt
(nach Muster 6 zu Art. 44 BayBO)**

7. Planung

7.1.1 Objektplanung Gebäude und raumbildende Ausbauten

Heid + Heid Architekten BDA Part mbB, Hardenbergstr. 53, 90768 Fürth
Tel: 0911 - 99721-0
Fax: 0911 - 99721-11
Email: info@heid-architekten.de

7.1.2 Statik, Brandschutz

trafektum gbr, Rennweg 60-62, 90489 Nürnberg
Tel: 0911 - 9567-0
Fax: 0911 - 9567-11
Email: statik@trafektum.de

7.1.3 Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro

IB Kalb, Blumenstr. 21, 90762 Fürth
Tel. 0911 - 97467-75
Fax. 0911 - 974 67-78
Email: info@ib-kalb.de

7.1.4 Brandschutz

HIG mbH, Eisenbahnweg 8, 91217 Hersbruck
Tel. 09151 - 816611
Fax. 09151 - 816612
Email: hig-herrmann@gmx.de

7.1.5 Wärme- u. Schallschutz, Bauphysik

BASIC GmbH, Wirthstraße 2, 95445 Bayreuth
Tel. 0921-1510520
Fax: 0921-1510519
Email: bayreuth@basic-ing.de

7.1.6 Umweltgutachten

Anbus GmbH, Mathildenstraße 48, 90762 Fürth
Tel: 0911-743717-0
Fax: 0911-743717-6
Email: info@ambus-analytik.de

8. Voraussichtliche Genehmigungs-, Planungs- und Bauzeiten

- Förderantrag	Sommer	2021
- Bauantrag (falls erforderlich)	Sommer	2021
- <u>Fördergenehmigung</u>	<u>Herbst</u>	<u>2021</u>
- Werkplanung	Winter	2022
- Ausschreibung	Frühjahr	2022
- <u>Baugenehmigung</u>	<u>Sommer</u>	<u>2022</u>
- Baubeginn (mit Komplettauslagerung)	ab Sommer	2022
- Fertigstellung	bis Sommer	2023