

## BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

### Kinderhaus II Wohnpark Roggenstein

#### hier: Plan- und Projektgenehmigung, Fortschreibung

#### Beratungsfolge

---

13.12.2016

Stadtrat

öffentlich

#### Beschlussvorschlag

---

Der Stadtrat nimmt von den aktuellen Entwicklungen bei der Planung Kenntnis und erteilt als Fortschreibung für den Neubau des Kinderhauses mit vier Kindergartengruppen und einer Krippengruppe sowie acht Wohnungen die Plan- und Projektgenehmigung. Die vorläufigen Gesamtkosten belaufen sich, wie bereits im Ferienausschuss angekündigt, auf ca. 7.100.000,00 €.

#### Vorschlagsbegründung

---

In der Planung der Kita II im Wohnpark Roggenstein haben sich einige Änderungen ergeben.

1. Für die Wohnungen wurden Fördermittel nach dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern beantragt. Die DIN 18048, Barrierefreies Bauen (eingeschränkt mit Rollstuhl nutzbar), ist für alle im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zu fördernden Wohnungen verbindlich vorgeschrieben. Für die Zusatzanforderung „uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar R“ (R-Standard) sind noch größere Maße und Rangierflächen nötig. Die geplanten Wohnungen werden nicht nach dem „R“-Standard ausgerichtet.

In der aktuellen Planung wird der Aufzug bis ins DG geführt und alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. Auch bei der Planung der Wohnräume, vor allem bei den Bädern, wurde auf Barrierefreiheit geachtet.

Die Zugänge der Dachterrassen im 2. OG werden barrierefrei ausgebildet. Im DG erhalten die

äußeren Appartements (Whg. 5 und Whg. 8) barrierefreie Zugänge zu den Freisitzen.

Bei den Wohnungen 6 und 7 würde man die Zugänge auf die Freisitze nur mit erheblichem Aufwand und Einschränkungen der darunterliegenden Wohnungen (Deckenabsenkungen im Wohnraum, etc.) barrierefrei ausbilden können. Daher erhalten diese beiden Wohnungen keine barrierefreien Zugänge zu den Freisitzen. Die Förderfähigkeit wird in diesem Zusammenhang bei der weiteren Planung überprüft.

2. Die Grundrisse im 2. OG und im DG wurden in Abhängigkeit der DIN 18040-2, in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und unter Berücksichtigung der Gewerke HLS und Elektro komplett umgeplant. Wesentliche Änderungen sind die Barrierefreiheit, die Orientierungen der Aufenthaltsräume und die Größe der Wohnungen. Entgegen der ursprünglichen Planung werden im 2.OG zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 1-Zimmer-Appartements und im DG vier 1-Zimmer-Appartements errichtet.  
Einzelheiten sind aus den Grundrissplänen zu entnehmen.

3. Die Geschosshöhen wurden angepasst. Die Lage des obersten Fußbodens liegt 18 cm höher als in der ursprünglichen Planung. Somit hat sich das Gesamtgebäude um 58 cm erhöht, um die Änderung der Geschosshöhen und die notwendigen Konstruktionsstärken ausgleichen zu können.

Um im geometrischen Bereich, der sich aus dem Bebauungsplan ergibt, zu bleiben, muss das DG und damit zwangsläufig das 2.OG weiter von der Nord- und Ost-Fassade eingerückt werden. Das 2.OG und das DG wurden um 75 cm nach Süden, bzw. nach Westen geschoben. Diese Änderung bedingt jedoch eine Verkürzung der Süd- und West-Fassade.

Durch diese Änderung der Geschosshöhen und der Erhöhung des Gebäudes, wird die im Bebauungsplan zulässige Wandhöhe im Bereich des Treppenhauses um 18 cm überschritten. Für diese Überschreitung ist eine Befreiung beantragt.

Die westliche Außenwand im EG und im 1.OG wurde um 40 cm verschoben, so dass die Gruppenräume 1 und 3 unter 50 m<sup>2</sup> liegen. Ebenfalls wurden die Innenwände geringfügig verschoben, damit auch die Gruppenräume 2 und 4 Raumgrößen unter 50 m<sup>2</sup> haben. Bei Raumgrößen unter 50 m<sup>2</sup> ist nach Arbeitsstättenrichtlinien eine lichte Raumhöhe von 2,50 ausreichend.

Der Mehrzweckraum im 1.OG ist mit 78 m<sup>2</sup> größer als 50 m<sup>2</sup>, wird aber ebenfalls mit einer lichten Raumhöhe von 2,50 m ausgeführt. Für diesen Mehrzweckraum wurde eine Gefährdungsanalyse gemäß § 3 ArbStättV und §§ 5 & 6 ArbSchG erstellt.

4. Das Kinderhaus erhält keine Lüftungszentrale. Die Gruppenräume und die Flure mit den angrenzenden Garderoben werden über Einzellüftungsgeräte an den Decken in den Gardero-

ben, bzw. über Schrankgeräte direkt im Raum, mechanisch be- und entlüftet. Die Leitungen werden als sichtbare Spiralfalzrohre unter der Decke in den Fluren, Gruppen- und Nebenräumen, geführt.

Das Ingenieurbüro Bauer erstellt ein Lüftungskonzept für die acht Wohnungen. Nach Untersuchung der ersten Wohnungen wird, um die ENEC 2016 zu erfüllen, eine mechanische Lüftung auch für die Wohnungen unumgänglich.

Geplant ist eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die einzelnen Lüftungsgeräte sind in der jeweiligen Wohnung als unsichtbare Unterputzausführung in der Außenwand integriert.

5. Das Treppenhaus zur Erschließung der Wohnungen wurde in Größe und Form angepasst. Ebenfalls haben wir das gesamte Gebäude um 50 cm nach Süden verschoben und um 1° nach Westen gedreht. Somit liegen sämtliche Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück. Beide Maßnahmen bewirken nun, dass die vorher minimale Überschreitung der Abstandsflächen an der Nordgrenze nicht mehr vorhanden ist und dadurch die benachbarte Eigentümergemeinschaft keiner Abstandsflächenübernahme zustimmen muss. Lediglich die südlich des Gebäudes angeordneten Fahrradstellplätze mussten umorganisiert werden.

Die Vordachbereiche wurden gekürzt und die Eingangsvordächer im DG auf Hinweis des LRA-FFB (Landratsamtes Fürstfeldbruck) aus der Planung genommen (vollständig offener, nicht überdachter Laubengang = Vorgabe des LRA)

6. Das Gebäude wird ohne Holzverschalung ausgeführt. Dies resultiert aus der Ausarbeitung des Brandschutzkonzeptes.

### **Kosten**

Die Kostenschätzung wurde fortgeschrieben, es haben sich keine wesentlichen Änderungen zu den damals im Ferienausschuss am 30.08.2016 vorgestellten Kosten ergeben.

Die zusätzlichen Maßnahmen bezüglich der Lüftung wurden in der aktuellen Kostenschätzung berücksichtigt.

Mit Vergabe der Leistungsphase 5 wird eine Kostenberechnung im Schärfegrad 3. Gliederungsebene nach DIN 276 Objektbezogen mit Massennachweis in den Hauptpositionen erstellt.

### **Vorhergehende Beschlüsse**

ASB	30.07.2015	2015/0093	Auswahl der weiter zu bearbeitenden Variante
BAS	01.12.2015		Einvernehmen zum Neubau
ASB	03.03.2016	2016/0201	Vorstellung und Genehmigung Entwurfsplanung

ASB	12.05.2016	2016/0227	Vorberatung Projektgenehmigung
StR	31.05.2016	2016/0236	Projektgenehmigung
StR	31.05.2016	2016/0237	Vergabe von Ingenieurleistungen
FerA	30.08.2016	2016/0312	Vorstellung der aktuellen Entwicklung (Schwerpunkt Kosten)
ASB	13.09.2016	2016/0313	Planungsentwicklungen – Vorberatung für weitere Planung
Stadtrat	27.09.2016	2016/0324	Vergabe von Ingenieurleistungen LPH 6-9
ASB	11.10.2016	2016/0335	Planungsentwicklungen

### Finanzielle Auswirkungen

---

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von           € erforderlich. Deckung:
- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von           € erforderlich. Deckung:

### Anlagen

---

161017\_Puchheim\_Entscheidungsvorlage\_RLT  
 20161125\_001\_Eingabe EG  
 20161125\_002\_Eingabe 1.OG  
 20161125\_003\_Eingabe 2.OG-DG  
 20161125\_004\_Eingabe Ansichten  
 20161125\_007\_Lageplan-mit-Abstandsflächen  
 20161125\_011\_Eingabe-Lageplan-1000  
 20161125\_A3-01\_Lageplan-500  
 20161125\_A3-06.1\_Schnitt B-B  
 20161125\_A3-06.2\_Schnitt D-D  
 20161125\_Kostenschätzung-BKI-DIN276-KIHA-WOPARO-II-Aufgliederung

Fachbereich:           Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in:       Frau Westmeier-Dilg