

Erläuterungsbericht

Entwurfsplanung zum Bauvorhaben

Anbau, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen im
Jugendklub Stotternheim

Walter-Rein-Straße 154
99095 Erfurt



Inhaltsverzeichnis

Projektübersicht	3
Darstellung der Baumaßnahme	4
Gebäude	4
Baukonstruktion und Bauteile.....	5
Technische Ausstattung und Barrierefreiheit.....	5
Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	5
Brandschutzmaßnahmen.....	6
Technische Anlagen	6
Wärmeversorgung und Heizsystem.....	6
Sanitärinstallation.....	6
Lüftung.....	6
Stromversorgung und Verteilungen.....	7
Beleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung.....	7
Blitzschutz und Erdung.....	7
Kommunikation und Sicherheit.....	7
Daten- und Steuerungstechnik.....	7
Photovoltaikanlage.....	7
Freiflächen	8
Allgemeine Beschreibung der Freiflächen.....	8
Infrastruktur der Freiflächen.....	8
Freizeit- und Bildungsnutzung.....	8
Ökologische Aspekte und Naturschutz	8
Technische und gestalterische Aspekte	8

Projektübersicht

Projektname	Anbau, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen im Jugendklub Stotternheim Walter-Rein-Straße 154 99095 Erfurt
Bauherr	Stadtverwaltung Erfurt Amt für Gebäudemanagement Löberwallgraben 19 99096 Erfurt
Planer/Architekt	ARCHITEKT MAURICE FIEDLER Schlachthofstraße 85 99085 Erfurt
Aufgabenstellung	Die Stadt Erfurt plant die Sanierung und die Erweiterung des Jugendklubs Stotternheim in der Walter-Rein-Straße 154 im Ortsteil Stotternheim. Ziel der Maßnahme ist es, die bestehende Einrichtung funktional und qualitativ zu verbessern. Damit wird der langfristige Erhalt des Jugendklubs gesichert und eine Nutzung für Kinder und Jugendliche verschiedener Altersklassen ermöglicht. Der Abbruch des eingeschossigen Gebäudeteiles eröffnet die Möglichkeit für eine funktionale Neuordnung im Bestand sowie eine Erweiterung. Durch diese Maßnahmen werden heutige Brandschutzanforderungen erfüllt, es entstehen moderne und attraktive Räume für Freizeit, Bildung und Gemeinschaft.

Darstellung der Baumaßnahme

Das Grundstück befindet sich im Ortskern des Erfurter Stadtteils Stotternheim in der Walter-Rein-Straße 154. Die Umgebung ist durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Der Jugendklub Stotternheim ist eine zentrale soziale Einrichtung im Ort, die Kindern und Jugendlichen einen Treffpunkt für Freizeitgestaltung und Gemeinschaft bietet.

Gebäude

Das bestehende Gebäude weist bauliche, teils statische und brandschutztechnische Mängel auf.

Die sanitären Anlagen befinden sich aktuell in einem WC-Container auf den Freiflächen im rückwärtigen Grundstück. Bereits seit 2015 werden Gespräche geführt, die hygienischen Zustände zu verbessern und die WCs im Inneren des Gebäudes zu integrieren und wenn möglich barriere reduziert auszuführen. Erste Entwürfe entstanden im eingeschossigen Gebäudeteil, welcher sich entlang der Walter-Rein-Straße befindet.

Im Zuge der Untersuchungen zur Bausubstanz wurde festgestellt, dass der eingeschossige Bestandsbau über eine asbesthaltige Dacheindeckung auf Nagelbrettbindern, einer einfachen Holzkonstruktion, besteht und zudem auf nicht ausreichend tragfähigen Fundamenten gegründet ist. Die statischen Missstände zeigen sich hier bereits in immer wieder auftretenden Mauerwerksrissen. Aus diesen Gründen ist eine Sanierung bzw. Ertüchtigung des eingeschossigen Gebäudeteiles wirtschaftlich nicht darstellbar. Bei den vorgenannten Untersuchungen wurde unter dem rückwärtigen Anbau des Bestandsgebäudes ein bisher nicht bekannter und auch nicht zugänglicher Kellerraum entdeckt. Die Deckenträger dieses Kellers sind bereits vollkommen verrostet und nicht mehr tragfähig. Der darüber befindliche Sportraum wurde nach Feststellung dieser Situation sofort für die Nutzung gesperrt.

Der festgestellte Gebäudezustand machte einmal mehr deutlich, dass die Sanierung und Erweiterung des Jugendklubs dringend notwendig ist, um den sicheren Betrieb dauerhaft zu gewährleisten und die Nutzung langfristig zu sichern.

Die vorgestellte Maßnahme umfasst den Abriss des maroden eingeschossigen Gebäudeteiles, den Neubau eines kleineren eingeschossigen Baukörpers an selber Stelle und die Sanierung weiterer Räume im zweigeschossigen Bestandsgebäude. Die Neuordnung von Funktionen schuf die Möglichkeit die sanitären Anlagen in die unbelichteten rückwärtigen Bereiche des Gebäudes einzuordnen, die sich für Aufenthaltsräume nicht eignen. Weiterhin werden die statischen und brandschutztechnischen Missstände behoben. Nach Freizug des

Jugendklubs werden noch einige Bauteilöffnungen erfolgen, was zu einer Anpassung der Kosten führen kann. Die vorhandene Gasheizung aus den 1990er Jahren wird durch eine Heizung auf Basis erneuerbarer Energien ersetzt und durch eine PV-Anlage auf dem Flachdach des neuen Anbaus ergänzt.

Dadurch entstehen moderne und energieeffiziente Räume, die den heutigen Anforderungen an einen Jugendklub entsprechen.

Der neue Baukörper enthält einen Mehrzweckraum und einen Fitnessraum. Die Küche wird im Gebäude an einer neuen Stelle mit direkter Verbindung zum Außenbereich verortet. Es entsteht ein Synergieeffekt für die Nutzung im Innen- wie im Außenbereich. Der neue Eingangsbereich wird zwischen Bestandsgebäude und Neubau angeordnet und gliedert die Fassade. Die Maßnahme fügt sich trotz Modernisierung harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

Baukonstruktion und Bauteile

Der Neubau wird in massiver Bauweise mit Kalksandsteinmauerwerk und einer Stahlbetondecke mit Flachdachausbildung errichtet. Das Bestandsgebäude besteht aus Mauerwerks- sowie Fachwerkwänden und Holzbalkendecken. Der nicht mehr nutzbare Keller wird verfüllt, um die Standsicherheit herzustellen. Das Brandschutzkonzept fordert die Feuerwiderstandsklasse F30 aller tragender Bauteile im Neubau. Die Fassade des Neubaus wird mit einer gedämmten Vorhangfassade ausgestattet, Fenster und Türen als Aluminium- oder Kunststoffelemente mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Das Erscheinungsbild bleibt schlicht und fügt sich in das Ortsbild ein.

Technische Ausstattung und Barrierefreiheit

Ein Aufzug ist nicht vorgesehen, da das Gebäude überwiegend eingeschossig genutzt wird. Eine vollständige Barrierefreiheit kann aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten nicht erreicht werden. Die Zugänglichkeit wird jedoch optimiert, um eine möglichst barrierereduzierte Nutzung zu ermöglichen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Der Neubau erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen versorgen das Gebäude mit Wärme. Der alte Gasanschluss wird zurückgebaut. Auf dem Dach des Neubaus wird eine Photovoltaikanlage installiert (s. Technische Anlagen). Durch die energetische Sanierung, die Verwendung moderner

Baustoffe und den Rückbau schadstoffhaltiger Bauteile wird die ökologische Bilanz des Gebäudes deutlich verbessert.

Brandschutzmaßnahmen

Ein Brandschutzkonzept wurde erstellt. Alle brandschutztechnischen Anforderungen werden umgesetzt. Dazu gehören u.a. die Sicherstellung von Flucht- und Rettungswegen sowie die brandschutzgerechte Ausführung der tragenden Elemente.

Technische Anlagen

Wärmeversorgung und Heizsystem

Die technischen Anlagen werden umfassend erneuert und an heutige Anforderungen angepasst, um Sicherheit, Energieeffizienz und Betriebskomfort zu erhöhen.

Das Gebäude wurde bisher über einen Gasheizkessel versorgt, der technisch überholt und überdimensioniert ist. Im Zuge der Baumaßnahme wird die alte Anlage vollständig zurückgebaut. Künftig übernehmen zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen die Wärmeversorgung des gesamten Gebäudekomplexes. Die Beheizung erfolgt über Plattenheizkörper. Soweit möglich werden vorhandene Heizkörper weiter genutzt. Der neue eingeschossige Anbau erhält eine Fußbodenheizung, um eine gleichmäßige und energieeffiziente Temperierung zu gewährleisten.

Sanitärinstallation

Der bisher im Außengelände stehende Sanitärcontainer entfällt. Stattdessen werden alle Sanitärbereiche im Bestandsgebäude neu angeordnet. Dafür werden die Grundleitungen teilweise erneuert. Das gesamte Trinkwassernetz wird neu installiert. Waschtische in den WC-Vorräumen werden mit Kaltwasser versorgt. Für die Küche und das Ausgussbecken sind Warmwasseranschlüsse vorgesehen, die jeweils über kleine Durchlauferhitzer bereitgestellt werden.

Die Sanitärobjekte sind robust, einfach zu nutzen und gut zu reinigen.

Lüftung

Alle innenliegenden Sanitärräume erhalten Kleinventilatoren mit Feuchtsteuerung oder Nachlauffunktion. Die Lüftungsleitungen werden gebündelt und oberhalb des Daches ins Freie geführt.

Stromversorgung und Verteilungen

Die elektrische Anlage des Gebäudes wird vollständig erneuert. Dazu gehören ein neuer Hausanschluss, die Hauptverteilung sowie Unterverteilungen für das Erdgeschoss und den neuen Anbau. Bestehende Unterverteiler im Dachgeschoss werden weiter genutzt. Alte elektrische Installationen werden vollständig zurückgebaut und fachgerecht entsorgt.

Beleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung

Die Allgemeinbeleuchtung erfolgt durch energiesparende LED-Leuchten in allen Aufenthalts-, Sanitär- und Technikräumen sowie der Küche. Für Flucht- und Rettungswege wird eine Sicherheitsbeleuchtung inkl. Piktogrammeleuchten mit Einzelbatterien installiert. Der Außenbereich und der Haupteingang erhalten robuste LED-Außenleuchten.

Blitzschutz und Erdung

Die bestehende Blitzschutzanlage wird überprüft und instandgesetzt. Für den Neubau wird der Blitzschutz erweitert und um neue Ableitungen, Tiefenerder und Fundamenterder ergänzt, um den Schutz des gesamten Gebäudes zu verbessern.

Kommunikation und Sicherheit

Der Haupteingang erhält eine neue Klingelanlage mit Sprechstelle. Die Brandfrüherkennung wird gemäß Konzept über funkvernetzte Rauchwarnmelder sichergestellt.

Daten- und Steuerungstechnik

Datenleitungen und Leitungen für Telefon- sowie Gegensprechanlage werden neu verlegt. Die elektrisch betriebenen Raffstores werden über eine Sonnenschutzzentrale mit Wetterstation automatisch gesteuert; eine manuelle Bedienung ist weiterhin möglich.

Photovoltaikanlage

Auf dem Flachdach des Neubaus wird eine Photovoltaikanlage mit 20 Modulen und einer Leistung von rund 8,9 kWp installiert. Die Anlage dient der Eigenstromnutzung und speist überschüssigen Strom ins Netz ein.

Freifläche

Allgemeine Beschreibung der Freiflächen

Die Freiflächen sind als funktionale und robuste Ergänzung der Innenräume geplant. Sie bieten Raum für Aufenthalt, Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen. Aufgrund der Gelände- und Bestandssituation kann keine vollständige Barrierefreiheit erreicht werden. Die Oberflächen werden trittsicher und möglichst eben ausgeführt, um eine barrierereduzierte Nutzung zu ermöglichen.

Infrastruktur der Freiflächen

Es stehen zwei Pkw-Stellplätze und zehn Fahrradstellplätze direkt am Gebäude zur Verfügung. Zudem sind Flächen für Anlieferung und die Aufstellung kleiner Hütten oder mobiler Spielgeräte vorgesehen.

Freizeit- und Bildungsnutzung

Die Freiflächen bieten ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien. Neben befestigten Aufenthaltsbereichen sind Grünflächen für pädagogische Gartenarbeit vorgesehen. Kinder und Jugendliche können Beete oder Pflanzkübel anlegen und pflegen, wodurch die umweltpädagogische Arbeit des Jugendklubs unterstützt wird.

Ökologische Aspekte und Naturschutz

Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und sorgt für natürliche Verschattung und ein angenehmes Mikroklima. Eine Dach- oder Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen. Die Versiegelung der Flächen wird jedoch auf das notwendige Maß begrenzt.

Technische und gestalterische Aspekte

Die befestigten Bereiche beschränken sich auf Stellplätze sowie hofseitige Zugänge und Sitzbereiche. Alle übrigen Flächen werden wasserdurchlässig oder unversiegelt ausgeführt, um die natürliche Versickerung zu fördern. Das Regenwasser wird über die Grundstücksentwässerung abgeleitet. Insgesamt entsteht eine pflegeleichte, funktionale und naturnahe Außenanlage, die das Nutzungskonzept des Jugendklubs sinnvoll ergänzt.