

SOFTTECH GmbH

Anwenderbericht

Umnutzung Wohnhaus zu Kita, Saarbrücken-Gersweiler / Janek Pfeufer Architektur

10.133 Zeichen inkl. LZ

6. Oktober 2014

Titel

Bauen im Bestand

Umnutzung eines Wohnhauses mit Schwimmbad zur Kindertagesstätte

Vorspann

Projekte, die sich im Verlauf der Planung leicht ändern können und kontinuierlich angepasst werden müssen, lassen sich nur mit regelmäßigem Informationsfluss und Vernetzung erfolgreich managen. Anhand der Umnutzung eines Wohngebäudes mit Schwimmbad in eine Kindertageseinrichtung zeigten Janek Pfeufer Architektur aus Saarbrücken den optimalen Einsatz ihrer CAD- und AVA-Software.

Text

Wie allorts in Deutschland arbeitet man am Ausbau des Betreuungsangebotes für unter 3-Jährige, um dem seit 2013 gesetzlichen Anspruch gerecht zu werden. Mitunter gründen sich private Initiativen, die mit sehr begrenztem Budget und durch Förderprogramme unterstützt versuchen, die vielfältigen Auflagen an eine Einrichtung für Klein(st)kinder umzusetzen. Eine solche Initiative ist der Krabbelkiste e.V., der als Familienunternehmen von zwei Schwestern geführt wird und eine Dependance der bestehenden Kita in Saarbrücken suchte. Im Jahr 2011 erwarb der Verein ein Wohngebäude auf einem rund 3.890 m² großen Grundstück in Saarbrücken-Gersweiler. Auf der Grundlage eines Gutachtens erhielt der Krabbelkiste e.V. den Kaufpreis des eingeschossigen, unterkellerten Gebäudes von Bund, Land, Landkreis und Kommune gefördert. Die Sanierungs- und Umbauplanung des beauftragten Büros Janek Pfeufer Architektur aus Saarbrücken musste sich entsprechend an den Förderrichtlinien orientieren. Mögliche Kostenreduzierungen wurden mit dem Fachberater im zuständigen Ministerium erörtert. Nachträge sind bei hundertprozentig geförderten Bauprojekten in der Regel nicht möglich, sodass die Planung von vornherein so exakt wie möglich durchgeführt werden musste. Bei der Kita Krabbelkiste wurde ein Nachtrag aufgrund des vorab nicht absehbaren mangelhaften Baugrundes bewilligt.

Vom Wohnhaus zur Kita

Im ehemaligen Wohnhaus eines Konsuls aus den 1950er-Jahren mit eigenem Schwimmbad sollten nach dem Umbau drei Kinderkrippengruppen mit je zehn Kindern von 12 Monaten bis zu drei Jahren untergebracht werden. Neben der räumlichen und funktionalen Neugliederung sollte das Gebäude energetisch saniert und die großzügigen Außenbereiche so weit wie möglich entsiegelt sowie zum Teil neu angelegt werden. In seiner Struktur blieb das Gebäude erhalten, erhielt jedoch zur Schaffung der benötigten Räumlichkeiten einen massiv errichteten Erweiterungsbau mit Flachdach. Um Kosten zu sparen und die Vorzüge des Altbaus für die Kita modifiziert zu bewahren, wurden beispielsweise Parkett- und Natursteinböden größtenteils erhalten, massive Einbauschränke aus Holz aufgearbeitet und die schmiedeeisernen Treppengeländer aus Sicherheitsgründen mit Plexiglas versehen. In der Außenanlage verblieben ein schmiedeeisernes Tor sowie zahlreiche Leuchten – aus der Teichanlage wurde kurzerhand ein Sandkasten.

Die Haustechnik wurde komplett erneuert, zudem eine Brandmeldeanlage, eine Schließanlage mit Zutrittskontrolle, eine Zeiterfassung sowie eine Telefonanlage eingebaut. Zum Schutz vor Schimmelbildung installierte man eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. In Räumen mit erhöhter Schallbelastung wie den Gruppenräumen oder im Essbereich erhielten die Decken entsprechende Akustikplatten.

Im Kellergeschoss befinden sich die Technik mit einem Gasbrennwertkessel, ein Abstellraum, ein Matschraum sowie eine Stiefelzone und der Zugang ins Freie. Das Erdgeschoss beherbergt die drei Gruppenbereiche mit den zugeordneten Schlaf- und Sanitärräumen sowie einen zentralen Speiseraum mit Küche. Hier finden sich außerdem der Bewegungsraum, Bereiche für Leitung und Personal sowie eine Garderobe und drei Ausgänge in den Garten. Im Bereich des verfüllten Schwimmbades sind ein Gruppenraum sowie ein Atelier entstanden.

Büro mit breitem Leistungsangebot

Janek Pfeufer Architektur hat mit der Krabbelkiste nicht die erste Kindereinrichtung geplant. Erste Erfahrungen in diesem Bereich konnte Herr Pfeufer bereits seit 2003 als Projektleiter für den Neubau einer Kindertagesstätte sammeln. Seither ist das Büro regelmäßig mit dem „Bauen für die Kleinsten“ befasst.

Zudem ist es das erste Architekturbüro im Saarland, das im Dezember 2013 das Saarländische Gütesiegel „Familienfreundliches Unternehmen“ für zwei Jahre verliehen bekam, da hier die Vereinbarkeit von Familie und Beruf einen gehobenen Stellenwert einnimmt.

Das Büro Janek Pfeufer Architektur versteht sich nicht nur als klassisches Planungs-, Ausschreibungs- und Bauleitungsbüro, sondern auch als Berater und Dienstleister. Es bietet seinen Auftraggebern eine ganzheitliche Planung, da das Büro nicht nur die Gebäudeplanung unter energetischen Gesichtspunkten durchführt, sondern zusätzlich die Bereiche der Innenarchitektur und Freiflächenplanung mit abdeckt. Zur Umsetzung der Vorgaben der Bauherren werden gegebenenfalls zusätzliche Leistungen erforderlich, die mit Hilfe von Kooperationspartnern umgesetzt werden. Janek Pfeufer Architektur arbeitet daher auch als Generalplaner. Hierbei ist es wichtig kompatible und leistungsfähige Datenverarbeitung einzusetzen.

Daher arbeitet das Architekturbüro mit der interdisziplinären Software der in Neustadt an der Weinstraße ansässigen SOFTTECH GmbH – mit den Programmen SPIRIT 2014 pro (CAD) und AVANTI 2014 (AVA) mit STL-Bau Dynamische BauDaten.

Digitale Bearbeitung von der Bestandsaufnahme zur Umbauplanung

Die Bestandsaufnahme erfolgte zwar noch „manuell“. Zur Erstellung digitaler Daten für die Kinderkrippe Krabbelkiste übertrugen die Architekten die Ergebnisse des Aufmaßes in SPIRIT. Gleiches erfolgte mit den über Skizzenrolle und Bleistift erstellten Skizzen zur Vorplanung. Bereits in diesen ersten beiden Arbeitsschritten setzten sie für die spätere Kostenschätzung und -berechnung den sogenannten Kostenmanager ein, indem sie jedem einzelnen Bauteil einen Elementpreis zuordneten. Grundsätzlich kann dies über DBD (Dynamische BauDaten), STL-Bau oder auch manuell erfolgen. Die Ausgabe der Daten kann direkt per Druck oder als Übergabe an Excel durchgeführt werden. Die Kosten für die KGR 200 und 400 bis 700 können beispielsweise über die Bezugsgrößen der Brutto-Geschossfläche aus statistischen Kennwerten (z. B. BKI) ermittelt und dem Gebäudemodell zugewiesen werden.

Wesentlich bei der digitalen Bearbeitung einer Bauplanung ist für Janek Pfeufer grundsätzlich die konsequente Planeingabe im Architektursystem von Beginn an, denn so lässt sich die Verknüpfung zwischen SPIRIT und AVANTI noch optimaler nutzen.

Die Aktualisierung der Kostenermittlung im Rahmen der Änderungen in der Entwurfsplanung konnte nun entweder wieder mittels Kostenmanager oder die Kostenermittlung von AVANTI unter Einsatz der STL-Bau oder DBD-Kostenelemente vorgenommen werden. „Die Mengenansätze können mit der Verknüpfung zu SPIRIT ermittelt werden. Bei konsequenter Pflege der SPIRIT-Zeichnung kann jedoch auch auf eine

Kostenermittlung über AVANTI verzichtet werden“, erläutert Pfeufer. Layout und Anpassungen erfolgen nach der Auswertung mithilfe des Kostenmanagers in einer Tabellenkalkulation oder Textverarbeitung.

Die Ergebnisse und Auflagen der Baugenehmigung werden in die Ausführungsplanung eingearbeitet und die Kosten entsprechend angepasst. Dies erfolgte beim Projekt „Krabbekiste“ in dieser Phase ausnahmsweise manuell in der Textverarbeitung durchgeführt, da es sich ausschließlich um Rundungsergänzungen handelte. Bei größeren Änderungen sollte die Anpassung systemkonform zur Kostenberechnung erfolgen. Entweder in SPIRIT oder direkt in AVANTI.

Die anschließende Ausschreibung kann grundsätzlich auf zwei unterschiedliche Arten umgesetzt werden:

1. Mithilfe der Bauteildaten und hinterlegten STLB-Bau-Positionen können im Kostenmanager Leistungsverzeichnisse generiert werden, die dann in AVANTI übergeben, weiterbearbeitet und zusammengestellt werden.
2. Die Leistungsverzeichnisse werden in AVANTI entweder aus einer zuvor angelegten Kostenermittlung (DBD-Kostenelemente) oder als einzelne Ausschreibungen bzw. Vergabeeinheiten angelegt.

Dies ist abhängig davon, welche Variante der Bearbeitung zuvor im Zuge der Kostenberechnung gewählt wurde. Janek Pfeufer weist in diesem Zusammenhang auf die konsequente Nachführung der richtigen Kostengruppe bei jeder einzelnen Position hin. Bei STLB-Positionen geschieht dies automatisch, bei freien Positionen müsse es durch den Nutzer manuell ergänzt werden. „Dies ist für die spätere Kostenauswertung (Kostenanschlag und Kostenfeststellung nach DIN 276) unerlässlich“, erläutert Pfeufer.

Über die Kostenauswertung von AVANTI erfolgte schließlich die Erstellung eines Kostenanschlages. Dieser kann als Vergleich zur Kostenberechnung nach DIN 276 herangezogen werden. Die gleiche Vorgehensweise wird bei der Kostenfeststellung nach DIN 276 gewählt und die abgerechneten Kosten verglichen. Wichtig ist die Wahl des richtigen Drucklayouts. Da die Kostenauswertung eine Tabelle mit den hinterlegten Werten der geschätzten Kosten (Grundlage sind die mit Preisen versehenen LVs vor Versand – Grundleistung der Leistungsphase 6 nach HOAI 2013), der beauftragten Leistungen (Kostenanschlag) der aktuellen Kosten (nachgeführter Kostenanschlag inkl. Nachträgen) und der abgerechneten Aufträge (Kostenfeststellung) enthält, muss beim Ausdruck die benötigte Druckmaske gewählt werden. So ist dieses Kostentool multifunktional einsetzbar, wenn die Projektdaten zuvor ordentlich gepflegt wurden.

Punktlandung bei Zeitplan und Baukosten

Die besonderen Herausforderungen lagen für Janek Pfeufer nicht nur in der Anpassung des bestehenden Gebäudes an die Förderrichtlinien und die bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Auch der enge zeitliche und finanzielle Rahmen erforderte eine konsequente Herangehensweise, auch beim Einsatz von AVANTI und SPIRIT, die das Büro hier optimal einsetzen konnte. „Bei den Baukosten haben wir eine Punktlandung hingelegt“, kommentiert Pfeufer. Auch zeitlich befanden sich Planung und Umsetzung im „grünen Bereich“: Nachdem mit dem Anbau im Frühjahr 2011 begonnen werden konnte, zog im Oktober desselben Jahres bereits die erste Gruppe ein und startete den Probetrieb der Kita. Die weiteren Kinder konnten ab Januar 2012 folgen.

©Dipl.-Ing. Annette Galinski, Agentur Architekturtext

Projektinfos:

Projekt: Umbau und Umnutzung eines Wohngebäudes mit Schwimmbad zu einer Kindertagesstätte

Standort: Hindenburgstraße 3, 66128 Saarbrücken

Bauherr: Kinderkrippe Krabbelkiste e.V.

Planungs- und Bauzeit: 2010 bis 2012

Grundstücksfläche: 3.890 m²

BRI: 2.700 m³

NF: 600 m²

Architekt: Janek Pfeufer Architektur, Baubetreuung, Planung und Design, Brandenburger Platz 19, 66121

Saarbrücken, Tel.: (0681) 980 38-0, E-Mail: mail@janek-pfeufer.de, www.janek-pfeufer.de/

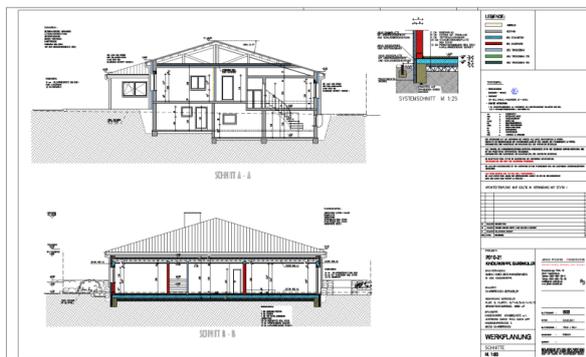
Leistungsphasen: 1 bis 8

Abbildungen inkl. Bus u. Bildrechten

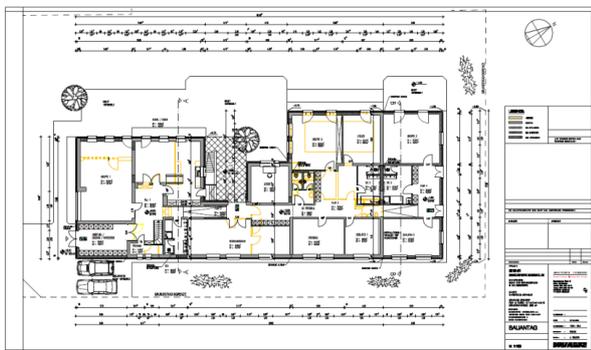
Bitte nach Bedarf bei Architekturtext in Druckqualität anfordern, die Rechte liegen bei Janek Pfeufer Architektur und sind für die Veröffentlichung in einer Fachzeitschrift unter Angabe der Urheber geklärt:



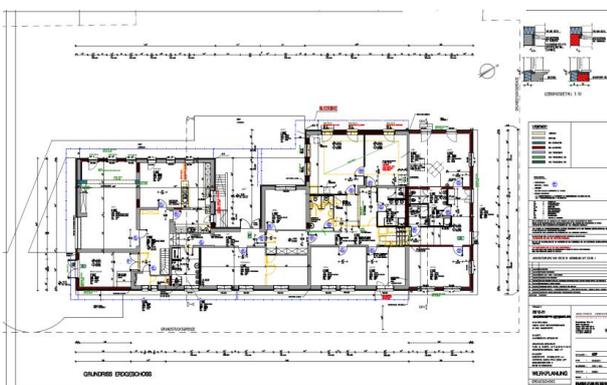
Plan 01: Entwurf Außenanlage



Plan 02: Gebäudeschnitte Werkplanung



Plan 03: Grundriss Erdgeschoss für Bauantrag



Plan 04: Grundriss Erdgeschoss – Werkplanung



Foto 01: Zugang zum Gebäude mit historischer Laterne



Foto 02: Außenansicht



Foto 03: Außenansicht



Foto 04: Küche



Foto 05: Waschbereich



Foto 06: Gruppenraum „Affenbande“