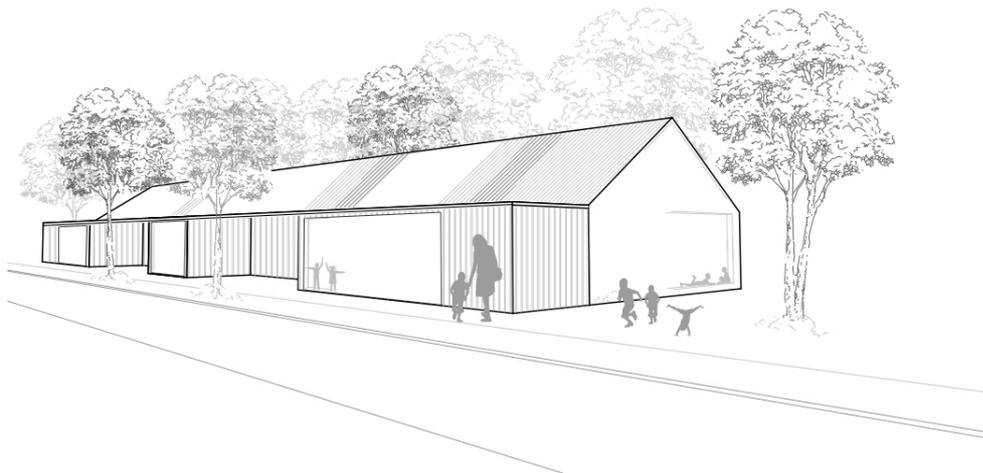

Kita Schneeren

Waldstraße 10
31535 Neustadt a. Rbge. Ortsteil Schneeren

Überprüfung eines Neubaus der Kita Schneeren
auf dem Grundstück der Waldschule



bauart Architekten

Hainhölzer Str. 13 • 30159 Hannover • Tel. 0511 / 260 911 60
sekretariat@bauartarchitekten.de

Kita Schneeren

Waldstraße 10
31535 Neustadt a. Rbge. Ortsteil Schneeren

Überprüfung eines Neubaus der Kita Schneeren auf dem Grundstück der Waldschule

(Stand 31.08.2023 mit Korrekturen vom 16.01.2024)

Im Auftrag der Stadt Neustadt am Rügenberge
Fachdienst Immobilien
Nienburger Straße 31
31535 Neustadt a. Rbge.



Bearbeitung:
Architekt Dipl.-Ing. Friedhelm Birth
Architektin Dipl.-Ing. Stefanie Sagebiel
M. Sc. Célia Steffen

bauart Architekten

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1 Einleitung | 7 |
| 1.1 Aufgabenstellung | 7 |
| 1.2 Städtebauliche Situation | 7 |
| 1.3 Grundstück | 8 |
| 2 Anforderungen und Vorgaben | 11 |
| 2.1 Raumprogramm | 11 |
| 2.2 Außenfläche | 12 |
| 2.3 PKW-Einstellplätze | 12 |
| 2.4 Fahrradabstellmöglichkeiten | 12 |
| 2.5 Anforderungen an Kindertagesstätten | 13 |
| 3 Planung | 14 |
| 3.1 Zielsetzung | 14 |
| 3.2 Neubaumöglichkeiten | 15 |
| 3.2.1 Neubau Kita, Variante 1 - I-Form | 17 |
| 3.2.2 Neubau Kita, Variante 2 - L-Form | 18 |
| 3.2.3 Gebäudedaten | 19 |
| 4 Kosten | 20 |
| 4.1 Grundlagen der Kostenindikation | 20 |
| 4.2 Kostenindikation | 20 |
| 4.2.1 Erläuterungen zur Kostenindikation | 21 |
| 4.2.2 Kostenindikation - Neubau Kindertagesstätte, Variante 1 | 22 |
| 4.3 Ergebnis | 24 |
| 5 Zusammenfassung | 25 |

Genderaspekte

Schülerinnen und Schüler, Lehrerinnen und Lehrer sowie Frauen, Männer und Diverse Personen sind mit dem vorliegenden Gutachten gleichermaßen angesprochen.

1 Einleitung

Mit dieser Ausarbeitung möchte die Stadt Neustadt am Rübenberge die Möglichkeit einer weiteren Bebauung auf dem Grundstück der Grundschule in der Waldstraße 10 in Schneeren klären.

1.1 Aufgabenstellung

Es soll überprüft werden, ob ein Neubau für die Kindertagesstätte Schneeren neben der Schulerweiterung auf dem Grundstück der Waldschule Schneeren möglich ist.

Die Überprüfung der Machbarkeit erfolgt ausschließlich auf einer groben städtebaulichen Ebene als Volumenmodell. Es werden zwei mögliche Neubauvarianten für die Kita geprüft. Diese beziehen sich auf die zwei Erweiterungsvarianten für das Schulgebäude, die in einem separaten Gutachten durch das Büro bauart Architekten entwickelt wurden.

Ein Großteil der Räume der neuen Kita sollen im Erdgeschoss angeordnet werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. wünscht die Betrachtung einer Kita mit 4 Gruppen sowie der Unterbringung einer I-Gruppe.

Inhalt der Ausarbeitung in Stichpunkten:

- Grundlagen
- Neubauoptionen
- Kostenindikation

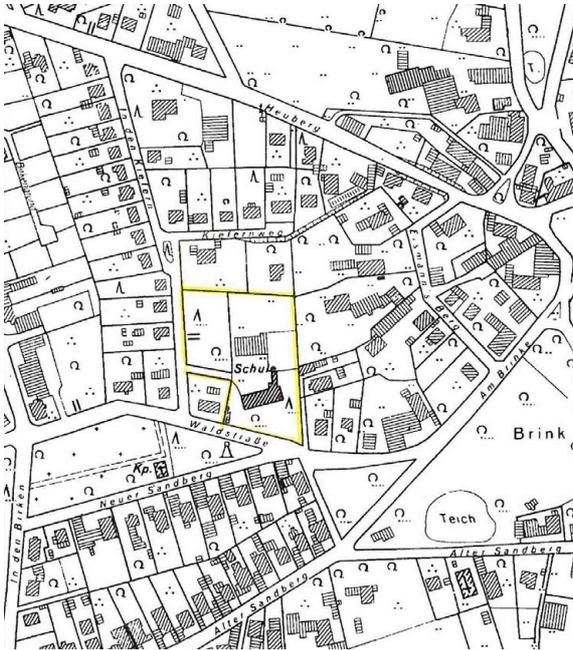
1.2 Städtebauliche Situation

Das Grundstück der Waldschule Schneeren liegt in der Waldstraße 10, in einer zentralen Lage von Schneeren. Das etwa 1.500 Einwohner zählende Dorf ist ein Ortsteil der Stadt Neustadt am Rübenberge, in der Region Hannover in Niedersachsen und befindet sich im Naturpark Steinhuder Meer.

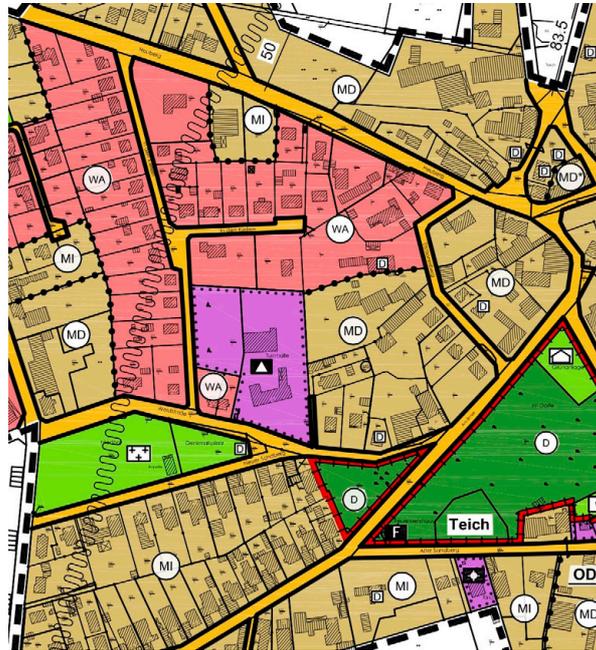
Für das Grundstück gelten die städtebaulichen Vorgaben, die in dem Gutachten für die Grundschule Schneeren bereits beschrieben wurden:

- der **Bebauungsplan Nr. 312** "Dorfgebiet Schneeren" mit Stand vom 24.02.2004

- die **Örtliche Bauvorschrift** zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Schneeren -> II. Abschnitt für die Gestaltungszone 2



Übersichtsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 312, s. violett

Das Schulgelände ist in dem geltenden Bebauungsplan Nr. 312 als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen. Die Zweckbestimmung "Kindergarten" ist hier nicht vermerkt. In der weiteren Bearbeitung ist zu klären, ob der Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Schulgrundstück unter den aktuell geltenden Vorgaben des Bebauungsplans möglich ist. Ggf. ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Grundstück nicht getroffen.

1.3 Grundstück

Auf dem 11.083 qm großen Grundstück befindet sich das Bestandsgebäude der Grundschule Schneeren, eine Sporthalle, sowie eine Containeranlage für zwei Klassen. Ferner findet man auf dem weitläufigen Schulgelände den Schulhof mit Spielgeräten, ein Sport- und Fußballplatz sowie eine Waldfläche.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant derzeit den Abbruch der bestehenden Sporthalle und einen Neubau im Außenbereich an der nördlichen Grundstücksgrenze.



Übersicht - Quelle Google Earth Stand 12-2019

Das Schulgebäude soll zu einer Ganztagschule umgebaut werden. Dafür wurden im Rahmen eines Modernisierungs- und Erweiterungsgutachtens zwei Varianten entwickelt. Um die auf dem Grundstück vorhandene Waldfläche als Besonderheit für die bestehende Grundschule zu erhalten wurde diese nicht für die Gebäudeerweiterung und nur geringfügig für die erforderliche Schulhoffläche in Anspruch genommen.

Die Waldfläche wird nicht zwingend für den Schulbetrieb benötigt und soll in dieser Ausarbeitung als Fläche für den zu überprüfenden Neubau der Kita Schneeren betrachtet werden. Die Waldfläche befindet sich im westlichen Teil des Grundstückes. Sie ist frei von Bebauung und kann separat über die Straße in den Kiefern erschlossen werden.

Im nordwestlichen Teil des Grundstückes befindet sich parallel zu der Grenze zur Nachbarbebauung ein Waldweg, der durch die Eigentümer der ehemaligen Lehrerhäuser als Erschließung der Nebengebäude genutzt wird. Gemäß Angabe der Stadt Neustadt vom 15.08.2023 ist kein Wegerecht im Grundbuch eingetragen. Auch der Bauordnung liegen demnach keine entsprechenden Informationen zu einer Baulast vor.



Waldfläche auf dem Grundstück



Waldweg an Nachbarbebauung

In der Ausarbeitung gehen wir davon aus, dass der Waldweg für den Neubau der Kita mit berücksichtigt werden kann. Eine genaue Prüfung ist jedoch in der weiteren Planung erforderlich. Somit steht eine Fläche von 3.000 qm für den Neubau der Kita zur Verfügung.



Lageplan mit möglicher Fläche für die Kita

2 Anforderungen und Vorgaben

2.1 Raumprogramm

Als Grundlage für die Bearbeitung haben wir das abgestimmte Raumprogramm für die Kita Schneeren mit Stand vom 10.03.2023 erhalten. Dieses Raumprogramm wurde in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Eine Betriebsbeschreibung der Kita Schneeren liegt uns nicht vor.

Raumprogramm Kita Schneeren

5 Gruppen = 105 Kinder

| 1 KiGA/Krippe AÜ Gruppen | | | |
|--|------------------|----------------------|-----------------------|
| Raumbezeichnung | Anzahl | Größe | Summe |
| Gruppenraum | 4 | 50,00 m ² | 200,00 m ² |
| I-Gruppenraum | 1 | 54,00 m ² | 54,00 m ² |
| Kleingruppenraum | 3 | 20,50 m ² | 61,50 m ² |
| Schlafräum | 2 | 25,00 m ² | 50,00 m ² |
| Sanitärbereich | 5 | 17,00 m ² | 85,00 m ² |
| Bewegungsraum | 1 | 65,00 m ² | 65,00 m ² |
| Therapieraum | 1 | 20,00 m ² | 20,00 m ² |
| Unterstellmöglichkeit für Krippenwagen | 2 | 8,00 m ² | 16,00 m ² |
| Abstellraum für Lagerung von Materialien/Spielsachen | 5 | 8,00 m ² | 40,00 m ² |
| Ausgabe-Küche | 1 | 25,00 m ² | 25,00 m ² |
| Essraum | 1 | 75,00 m ² | 75,00 m ² |
| | | | |
| 2. Verwaltung | | | |
| Raumbezeichnung | Anzahl | Größe | |
| Leitungsbüro | | 15,00 m ² | |
| | 1 | 20,00 m ² | 20,00 m ² |
| Personalraum | 1 | 30,00 m ² | 30,00 m ² |
| Personal-WC Herren und Damen | 1 | 18,00 m ² | 18,00 m ² |
| ggf. barrierefreies WC (in WC-Planung enthalten) | 1 | 5,00 m ² | |
| Personalgarderobe | 1 | 5,00 m ² | 5,00 m ² |
| Putzmittelraum | 1 | 5,00 m ² | 5,00 m ² |
| Flure | Entwurfsabhängig | | |
| Technikraum (Hausanschluss) | 1 | 15,00 m ² | |

Summe NUF

769,50 m²

(ohne Erschließung-, Technik und Konstruktionsflächen)

Für die in der Tabelle **blau** gekennzeichneten Größen wurden von Seiten der Stadt keine Vorgaben zu der gewünschten Fläche gemacht. Der dort gewählte Ansatz wurde überschlägig ermittelt, und ist in der weiteren Planung zu überprüfen.

2.2 Außenfläche

Die Ermittlung der erforderlichen Außenfläche für die Kita erfolgt gem. der DVO-N KiTaG, § 4 Außenfläche.

| 3. Außengelände | | | |
|--|--------|----------------------|-------------------------|
| Raumbezeichnung | Anzahl | Größe | |
| 12 m ² je genehmigtem Platz | 105 | 12,00 m ² | 1.260,00 m ² |

Summe Außengelände

1.260,00 m²

2.3 PKW-Einstellplätze

In der weiteren Bearbeitung wird davon ausgegangen, dass die PKW-Einstellplätze für die Kita direkt auf dem Grundstück auszuweisen sind und keine anderweitigen Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Gemäß den Ausführungsempfehlungen zu §47 NBauO, den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf, ist nach Punkt 8.5 für Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche 1 Estpl. je 20 bis 30 Kinder erforderlich. Mindestens sind jedoch 2 Einstellplätze zu schaffen. Bei einer Kita mit 105 Kindern sind **4 bis 6 Einstellplätze** für die Einrichtung erforderlich.

Eine mögliche Lage dieser notwendigen Einstellplätze wird in den Neubauvarianten beispielhaft dargestellt. Die Lage ist jedoch vom konkreten Gebäudeentwurf und der zu planenden Außenraumgestaltung abhängig und in der weiteren Bearbeitung zu überprüfen.

2.4 Fahrradabstellmöglichkeiten

Gemäß §48 NBauO sind für Kindergärten und Kindertagesstätten Fahrradabstellanlagen zu berücksichtigen. Die Zahl der abzustellenden Räder wird in Anlehnung an die Richtzahlen für den Bedarf an Fahrradabstellanlagen (Auszug aus dem früheren Runderlass des MS vom 16.08.1996, Nds. MBl. S. 1478; -> Rn.7) ermittelt. Gemäß Punkt 8.3 ist 1 abzustellendes Rad je 10 bis 30 Kinder anzusetzen. Für die Kita sind somit Abstellmöglichkeiten für **4 bis 11**

Räder erforderlich.

Wir empfehlen, im Außenbereich zusätzliche Flächen für Fahrradanhänger und Kinderwagen vorsehen.

2.5 Anforderungen an Kindertagesstätten

Für den Neubau einer Kindertagesstätte sind die rechtlichen Grundlagen, technische Anforderungen, Vorgaben der Stadt, etc. in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. In der weiteren Planung sind die entsprechenden Fachplanungen (Brandschutz, Energieeffizienz, Landschaftsplanung, Schallschutz, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, etc.) hinzuzuziehen.

3 Planung

3.1 Zielsetzung

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. soll eine Überprüfung erfolgen, ob ein Neubau der Kita Schneeren auf dem Grundstück der GS Schneeren nach dem Neubau der Sporthalle sowie der Erweiterung des Schulgebäudes möglich ist.

Das Bestandsgebäude der Kita Schneeren befinden sich derzeit auf den Grundstück Am Brinke 2 in Schneeren. Die Entfernung zu der Grundschule beträgt ca. 500 m.



Übersicht - Quelle Google Earth Stand 08-2023

In dem Bestandsgebäude der Kita sind aktuell zwei Gruppen auf zwei Etagen untergebracht. Eine weitere Gruppe befindet sich in der angrenzenden Containeranlage. Für einen Neubau sind aktuelle Aspekte wie Inklusion und Barrierefreiheit sowie der gestiegene Raumbedarf und räumliche Verbesserungen zum Bestand zu berücksichtigen.

Der Neubau wird schematisch als Volumenmodell und nach Flächenansatz in zwei Varianten dargestellt. Zur Vertiefung werden im Grundriss Flächen zu einzelnen Bereichen schematisch dargestellt, die vom Zuschnitt und der Lage variieren können.

Die Darstellung zeigt lediglich den Raumbedarf. Es handelt sich dabei um keinen Gebäudeentwurf. Das Volumen kann sich je nach Entwurf auf Grund von z.B. gewählter Dachform, Erschließungsflächen, Geschossigkeit, etc. verändern. Die Genehmigungsfähigkeit der dargestellten Volumenmodelle ist separat zu prüfen und nicht Umfang dieses Auftrages. Ebenfalls ist der Gebäudebestand der Kita Schneeren nicht Thema dieser Ausarbeitung.

3.2 Neubaumöglichkeiten

Grundlage des für die Kita zur Verfügung stehenden Bereiches ist das Modernisierungs- und Erweiterungsgutachten der Schule. Dies gibt das Grundstück für die Kitaplanung vor. Somit stehen für den Neubau einschließlich Waldweg 3.000 qm zur Verfügung.



Lageplan mit Schulerweiterung ohne Maßstab (exemplarisch Variante 1)

Sobald für die Schulerweiterung ein Entwurf erstellt wurde, kann abschließend angegeben werden wie viel Fläche auf dem Grundstück durch die Nutzung der Grundschule erforderlich ist und welcher Bereich für den Neubau einer Kita genau zur Verfügung stehen könnte.

In dem Neubau sollen jeweils zwei Krippen- und Kindergartengruppen sowie eine I-Gruppe untergebracht werden. Die entsprechenden Räume sind im Erdgeschoss unterzubringen. Es ist jedoch auch möglich Teilbereiche zweigeschossig auszuführen. So würde dies eine größere Außenfläche zum Spielen ermöglichen.

Der Grundstücksbereich für die Kita fällt von Osten (Turnhalle Bestand) bis zur Straße In den Kiefern bis zu ca. 2,00 m ab. Bei der schematischen Darstellung der Kita bleibt diese Höhendifferenz außer Betracht. In einer späteren Planung kann ein Ausgleich der Höhen im Grundriss zum Beispiel mit Rampen oder durch Anpassung der Außenanlagen und Abtreppungen des Geländes erfolgen. Für die Außenanlagen sollte ein gesamtheitliches Konzept im Zusammenhang mit der Schulerweiterung und dem Neubau der Sporthalle erstellt werden.

Der Neubau der Kita wird in zwei Varianten dargestellt. Die räumlichen Erweiterungsanforderungen ergeben sich aus dem Raumprogramm.

Folgende Merkmale werden in beiden Erweiterungsvarianten als prioritär angesehen:

- eingeschossige Lösung
- Einfügung in die vorhandene Dorfstruktur
- Transparenz zwischen Innen- und Außenräumen
- Bezug zur Schule
- eine große zusammenhängende, übersichtliche Außenfläche, um den Personalaufwand für die Aufsichtspflicht nicht zu erhöhen

Für das Gebäude werden Satteldächer vorgeschlagen. Der Dachraum kann sowohl für die Technik genutzt werden, als auch zur Schaffung großzügiger Raumhöhen in Gruppen- oder Bewegungsräumen.

Die erforderlichen Einstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden schematisch in den Plänen der einzelnen Varianten dargestellt. Diese Vorschläge sind im Rahmen einer weiteren Freiraumplanung zu überprüfen, ggf. anzupassen, bzw. in das Konzept für die Erstellung der Außenanlagen aufzunehmen.

Eine Pufferfläche für eine ggf. erforderliche rückwärtige Erschließung der beiden Nachbargebäude (ehem. Lehrerhaus) wird vorsorglich freigehalten.

3.2.1 Neubau Kita, Variante 1 - I-Form

Der lange rechteckige Gebäudekörper orientiert sich an der Straße In den Kiefern und richtet sich parallel zur westlichen Grundstücksgrenze aus. Wie bei der angrenzenden Wohnbebauung vorhanden, ist ein Satteldach geplant. Der Zugang zum Gebäude wird mittig angeordnet. Beidseitig des Eingangs befinden sich Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen, Fahrrädern und Kinderwagen.

In dem Gebäude sind die Nebenräume zur Straße angeordnet. Die Aufenthaltsräume orientieren sich zu der Außenfläche. Somit besteht aus den jeweiligen Gruppenräumen eine direkte Zugangsmöglichkeit zum Außenbereich. Die Kita wird in drei Bereiche gegliedert: Kindergarten, Krippe und I-Bereich mit Verwaltung. Den einzelnen Bereichen sind jeweils die entsprechenden Nebenräume und ein großer Multifunktionsraum für Bewegungsangebote und Essen zugeordnet. Die Räume sollen möglichst eine Transparenz zum Flur aufweisen und Blickbeziehungen ermöglichen.



3.2.2 Neubau Kita, Variante 2 - L-Form

Der Baukörper wird an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze als "L" angeordnet. Er erhält ebenfalls ein Satteldach, wie die angrenzende Wohnbebauung. Eine Fläche zum Parken von Fahrzeugen, Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern ist im Westen entlang der Straße vorgesehen.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt im Nordwesten. Über den Eingang gelangt man in den Multifunktionsbereich, das Zentrum der Kita. Hier befinden sich die Gemeinschaftseinrichtungen mit Küche und Essraum. Über den Multifunktionsbereich gelangt man in den I-Bereich und die Teamräume sowie in den Kindergarten/Krippen-Bereich.

Bei dieser Variante orientieren sich die Nebenräume ebenfalls zur Straße und die Aufenthaltsräume sind in Richtung Außenfläche angeordnet. So besteht auch hier ein direkter Zugang von den Gruppenräumen zur Außenfläche.

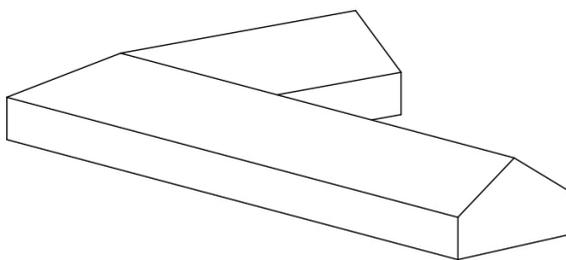
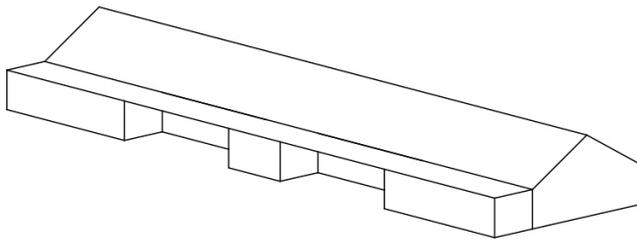


Grundriss Variante 2 - ohne Maßstab

3.2.3 Gebäudedaten

Auf der Grundlage des Raumprogramms und der schematischen Flächenverteilung der beiden Varianten ergibt sich für die **Variante 1 eine BGF von 1.100 qm** und für die **Variante 2 eine BGF von 1.152 qm** im Erdgeschoss.

Die Variante 1 zeichnet sich durch ihre kompakte Struktur aus. Bei der Variante 2 ergeben sich durch die Gebäudeform ein großzügiger Multifunktionsbereich sowie Erschließungsflächen, die Platz für Garderobennutzung bietet.



Volumenmodelle Variante 1+2 - ohne Maßstab

4 Kosten

4.1 Grundlagen der Kostenindikation

Auf Grundlage des erstellten Volumenmodells der Variante 1 und der schematischen Flächenverteilung wurde zur Ermittlung der Kosten für dieses Stadium eine Kostenindikation erstellt. Die Kostenindikation für einen Neubau der Kita bildet eine Entscheidungshilfe für die weitere Planung. Dabei wurden ausschließlich die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 berücksichtigt. Die ausgewiesenen Baunebenkosten beziehen sich lediglich auf die Kostengruppen 300 und 400. Werden Ergänzungen in den derzeit noch unberücksichtigten Kostengruppen vorgesehen, so sind die Baunebenkosten entsprechend anzupassen.

Die Grundlage der benannten Kostenkennwerte bildet die folgende Literatur:

- **Baukosten Gebäude Neubau, 2023 BKI Kostenplanung**, mit Kostenstand I/2023

Die in der Kostenindikation angegebenen Preise wurden an den aktuellen Baupreisindex mit **Stand II/2023** angepasst. Preissteigerungen bzw. eine Prognose für einen bestimmten Termin sind ggf. zu ergänzen. Eine Überprüfung und Konkretisierung der Kosten, die verschiedene Fachbereiche betreffen, muss in der weiteren Bearbeitung durch die entsprechende Fachplanung erfolgen. Eine Anpassung ist ggf. erforderlich.

Die zugrunde gelegten Mengen (BGF, BRI, NUF) basieren auf dem von der Stadt Neustadt zur Verfügung gestellten Raumprogramm (Stand 10.03.2023), den Bestandsunterlagen zum Standort Schneeren, dem Grundriss mit der schematischen Flächenverteilung sowie dem beispielhaften Volumenmodell (siehe Punkt 4.2.2). Für die Innen- sowie Außenwände wurde jeweils eine Wandstärke exemplarisch angenommen. Zur Ermittlung des BRI der Erweiterung wurden Annahmen zu den Geschosshöhen getroffen. Die Geschosshöhen sind entwurfsabhängig, so dass ggf. Anpassungen erforderlich werden können.

Bei Neubauten von Kindergärten wird ein zusätzlicher BKI-Kennwert für den Bereich NE in der Kostenindikation ausgewiesen. Dieser gibt die Anzahl der zu betreuenden Kinder an.

4.2 Kostenindikation

Im Folgenden wird eine Kostenindikation für die Variante 1 erstellt, die eine erste grobe Richtung der zu erwartenden Baukosten (Kostengruppe 300, 400 und 700) aufzeigt. Die an-

gegebenen Kosten wurden auf Grundlage der schematischen Flächenverteilung erarbeitet und hängen stark von der gewählten Kubatur, der Dachform, den Gebäudehöhen, den gewählten Materialien, energetischem Standard, etc. ab.

Auf eine Angabe zu den Kosten für die Variante 2 wurde verzichtet, da es sich um Neubauten mit annähernd gleichen Flächen handelt.

4.2.1 Erläuterungen zur Kostenindikation

BKI-Kennwerte

In der Tabelle sind die Von-, Mittel- und Bis-Werte aus der BKI Kostenplanung aufgeführt. Als Grundlage wurden die Kennwerte für nicht unterkellerte Kindergärten mit einem mittleren Standard gewählt. Aufgrund der aktuellen Lage im Baubereich, der nach wie vor angespannten Preisbildung sowie der aktuellen Planungstiefe (keine Entwurfsplanung mit Vorgaben zu energetischen oder brandschutztechnischen Anforderungen, keine Angaben zu einer geplanten Konstruktion) wurden die Bis-Sätze der Kostenkennwerte (Ausnahmen werden im Folgenden beschrieben) angesetzt. Es erfolgte eine Anpassung der gewählten Werte an den aktuellen Preisindex.

Kostenermittlung, KGR 300+400: Neubau KITA-Gebäude

Die Kennwerte in der angegebenen Literatur basieren hauptsächlich auf Objektbeispielen von Kindergärten mit Flachdächern. Somit würden sich in Bezug auf die BGF für den Dachbereich mit einem geplanten Satteldach zu hohe Kosten ergeben. Um dies zu berücksichtigen, wurde die Menge der BGF für das Dachgeschoss anteilig mit 1/2 angesetzt. Die Mengen des BRI wurden nicht angepasst, da hier das tatsächliche Volumen abgebildet wird.

Die Werte für die NUF und NE liegen einmal deutlich unter und einmal deutlich über dem Durchschnitt. Zusammen betrachtet bilden sie aber den Durchschnitt ab. Daher sehen wir an diesem Punkt keine erforderliche Anpassung.

4.2.2 Kostenindikation - Neubau Kindertagesstätte, Variante 1

ALLE WERTE BRUTTO

| | | |
|----------------------|--|-------|
| Bauvorhaben: | Kita Schneeren | |
| Datengrundlage: | BKI - Baukosten, Gebäude Neubau - Kostenstand I/2023 | |
| Baukostensteigerung: | Baukostenindex für gewerbliche Betriebsgebäude, Abruf 14.08.2023 | |
| | I 2023 | 161,6 |
| | II 2023 | 162,5 |
| | Faktor | 1,01 |

KGR 100 - Grundstück

Zwischensumme 100er vorhanden **0,00 €**

KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen

Zwischensumme 200er durch Bauherrin (BH) zu ergänzen **0,00 €**

KGR 300+400 - Bauwerk - Baukonstruktionen und Bauwerk - Technische Anlagen

BKI Baukosten, Gebäude Neubau 2023, Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard - S. 298

| BKI- Kennwerte | von | mittel | bis | gewählt | Anpassung |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| BRI (Brutto-Rauminhalt) | 565,00 € | 660,00 € | 790,00 € | 790,00 € | 794,00 € |
| BGF (Brutto-Grundfläche) | 2.135,00 € | 2.560,00 € | 2.990,00 € | 2.990,00 € | 3.007,00 € |
| NUF (Nutzungsfläche) | 3.120,00 € | 3.880,00 € | 4.610,00 € | 4.610,00 € | 4.636,00 € |
| NE (Anzahl Kinder) | 24.885,00 € | 35.800,00 € | 53.075,00 € | 53.075,00 € | 53.371,00 € |

| Kostenermittlung | Menge | Einheit | Kennwert | Betrag |
|--------------------------|---------|---------|-------------|----------------|
| BRI (Brutto-Rauminhalt) | 6225,00 | cbm | 794,00 € | 4.942.650,00 € |
| BGF (Brutto-Grundfläche) | 1560,00 | qm | 3.007,00 € | 4.690.920,00 € |
| NUF (Nutzungsfläche) | 770,00 | qm | 4.636,00 € | 3.569.720,00 € |
| NE (Anzahl Kinder) | 105,00 | Stk | 53.371,00 € | 5.603.955,00 € |

Zwischensumme: BRI, BGF, NUF, NE gemittelt und gerundet **4.700.000,00 €**

Zwischensumme 300er und 400er **4.700.000,00 €**

KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen

Zwischensumme 500er durch Bauherrin zu ergänzen **0,00 €**

KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke

Zwischensumme 600er durch Bauherrin zu ergänzen **0,00 €**

Zwischensumme Kostengruppe 200 bis 600 **4.700.000,00 €**

KGR 700 - Baunebenkosten

pausch. Ansatz (BKI Baukosten Gebäude Neubau - S. 243) 24,0% 1.130.000,00 €

Zwischensumme 700er **1.130.000,00 €**

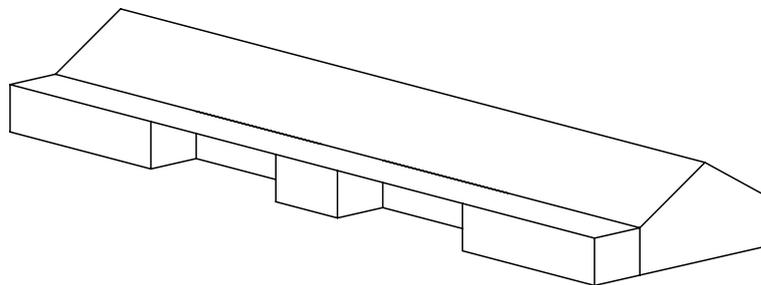
Gesamtkosten 100 bis 700 (angegebene Teilsummen gerundet) **5.830.000,00 €**

Anmerkungen:

Brutto-Rauminhalt (BRI): Gesamtvolumen des Bauwerks (DIN 277-1:2016-01). Es sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung anzusetzen.

Brutto-Grundfläche (BGF): Grundfläche aller Grundrissebenen (DIN 277-1:2016-01). Sie setzt sich aus den nutzbaren Netto-Raumflächen und den Konstruktions-Grundflächen zusammen.

Nutzungsfläche (NUF): Teilfläche der Netto-Raumfläche, die der wesentlichen Zweckbestimmung dient (DIN 277-1:2016-01). Technikflächen und Verkehrsflächen sind nicht enthalten, siehe DIN 277-1:2016-01, Tabelle 1+2.



Volumenmodell - Neubau Kita Schneeren, Variante 1, Stand 31.8.2023

Hinweis: Die Darstellung zeigt den Raumbedarf für den Neubau als beispielhaftes Volumenmodell. Es handelt sich hierbei um keinen Entwurf.

4.3 Ergebnis

Die Kosten für den KITA-Neubau werden für die Kostengruppe 300, 400 und 700 mit ca. 6.000.000,- Euro brutto veranschlagt. Die fehlenden Angaben zu den Kostengruppen 200, 500 und 600 sowie zusätzlich erforderliche Werte sind durch den Bauherrn zu ergänzen und bei der Gesamtbetrachtung des Projektes zu berücksichtigen.

Die Kostenindikation gibt in diesem frühen Planungsstadium lediglich eine Tendenz als Orientierung an. Die Kennwerte bilden dabei einen üblichen Ansatz verschiedener Maßnahmen ab. Eine Konkretisierung ist daher in der weitergehenden Planung erforderlich.

Ausblick/weitere Schritte

Die folgenden Punkte sind aus unserer Sicht tiefergehend zu betrachten und für die, bzw. in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Klärungen zur Standortwahl
- Klärung der Zweckbestimmung des Grundstücks
- Erstellung eines Neubaukonzeptes unter Beteiligung der weiteren Fachplanungen (Tragwerk, TGA, Energie, Brandschutz, Schallschutz, Freianlagen, etc.)
- Erstellen einer Entwurfsplanung als Grundlage für die Mengenermittlung.
- Festlegung eines energetischen Standards
- baurechtliche Klärungen

5 Zusammenfassung

In dieser Ausarbeitung wurde untersucht, ob auf dem Grundstück Waldstraße 10 in Schneeren neben der Schulerweiterung ein Neubau einer 5-gruppigen Kita Platz findet. Dafür steht ein ca. 3.000 qm großer Teil im Westen des Grundstücks zur Verfügung. Dieser bewaldete Außenbereich steht derzeit der Waldschule Schneeren als besonderer Raum zum Lernen und Spielen zur Verfügung. Der Grundstücksteil ist frei von Bebauung und kann separat über die Straße in den Kiefern erschlossen werden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Raumprogramms wurden zwei Varianten schematisch dargestellt und mögliche Bereiche für Stellplätze für PKW's und Fahrräder ausgewiesen. Für das Gebäude der Kita sind ca. 770 qm Nutzungsfläche erforderlich. Darin sind weder Erschließungs- und Technikflächen noch Flächen für die Konstruktion enthalten.

Da in dem Neubau eine Krippengruppe, eine Kiga-Gruppe und eine I-Gruppe untergebracht werden sollen, wurde eine eingeschossiger Lösungsansatz überprüft. Wenn sich dieser auf dem Grundstück umsetzen lässt, können ebenfalls zweigeschossige Gebäudeteile umgesetzt werden. In diesem Fall werden weniger Flächen versiegelt und es steht mehr Außenfläche zur Verfügung.

Variante 1, I-Form

Die Variante zeigt einen kompakten Baukörper, der sich an der Straße in den Kiefern orientiert. Stellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder können entlang des Gebäudes oder zum Beispiel im Bereich der eingerückten Gebäudeteile angeordnet werden. Die Innere Erschließung erfolgt über einen durchgängigen Flur, an den sich die Nebenräume und die Gruppenräume angliedern. Die Gruppenräume sind in Richtung der Außenfläche ausgerichtet.

Variante 2, L-Form

Der Baukörper liegt als L-Form an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. Stellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder können im nördlichen Teil des Grundstücks angeordnet werden. Über den Multifunktionsbereich gelangt man in die verschiedenen Bereiche des Gebäudes. Die Gruppenräume sind ebenfalls in Richtung der Außenfläche ausgerichtet.

In der Ausarbeitung wurde unter Kapitel 4 eine Kostenindikation für die Variante 1 erstellt, die sich an der mindestens erforderlichen Nutzungsfläche orientiert. Die Kosten für den Neubau der Kita werden für die Kostengruppe 300, 400 und 700 mit ca. 6.000.000,- Euro brutto veranschlagt. Die fehlenden Angaben zu den weiteren Kostengruppen sind durch den Bauherrn zu ergänzen.

Die Kostenindikation gibt in diesem frühen Planungsstadium lediglich eine Tendenz als Orientierung an. Die Kennwerte bilden dabei einen üblichen Ansatz verschiedener Maßnahmen ab. Eine Konkretisierung ist daher in der weitergehenden Planung zwingend erforderlich. Somit kann eine differenzierte Kostenangabe erst nach der tieferen Bearbeitung eines Entwurfes erfolgen.

Abschließend ist festzustellen, dass der Neubau einer Kita gemäß den Anforderungen aus dem Raumprogramm möglich ist und die erforderlichen Flächen auf dem Grundstück untergebracht werden können. Eine Umsetzung dieses Vorhabens ist nur möglich bei Aufgaben und Rodung der vorhandenen Waldfläche. Inwiefern dies rechtlich möglich oder gewünscht ist, bedarf einer weiteren Klärung und ist nicht Grundlage dieser Ausarbeitung. Im Einzelnen ist zu Prüfen ob einigen Bäume erhalten werden können.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass nach dem Neubau der Sporthalle, der vorgesehenen Erweiterung der Schule (eingeschossig) und dem Neubau einer Kindertagesstätte (eingeschossig) auf dem Grundstück kaum Spielraum für eine ggf. später erforderliche Erweiterung an einem der Gebäude möglich ist. Lediglich mit einer Umsetzung von zweigeschossigen Bereichen oder Gebäuden kann auf dem Grundstück eine Flächenreserve geschaffen werden.

