

Machbarkeitsstudie Neubau/Erweiterung Kindertagesstätte Schneeren

messner abp architekten, Neustadt, Juli 2023



Ausgangslage:

Die vorhandene Kindertagesstätte Schneeren ist derzeit in einem Altbau untergebracht, welcher in den 60er, 70er und zuletzt 90er Jahren umgebaut wurde und durch eine Containeranlage auf dem Nachbargrundstück ergänzt wird.

Neben den räumlichen Defiziten im Bestand werden die Anforderungen an eine zeitgemäße Kita als auch die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz sowie an die Barrierefreiheit nicht erfüllt.

Aufgabenstellung:

Für den Standort Am Brinke 2, in Neustadt-Schneeren soll untersucht werden, ob die bestehende Kita wirtschaftlich und funktional erweitert, saniert und umgebaut werden kann.

Alternativ dazu ist die Möglichkeit eines Neubaus mit 3-5 Kindergartengruppen zu untersuchen.

Zur Überprüfung sollen kein Entwurf, sondern „Raumflächenmodelle“ erstellt werden.

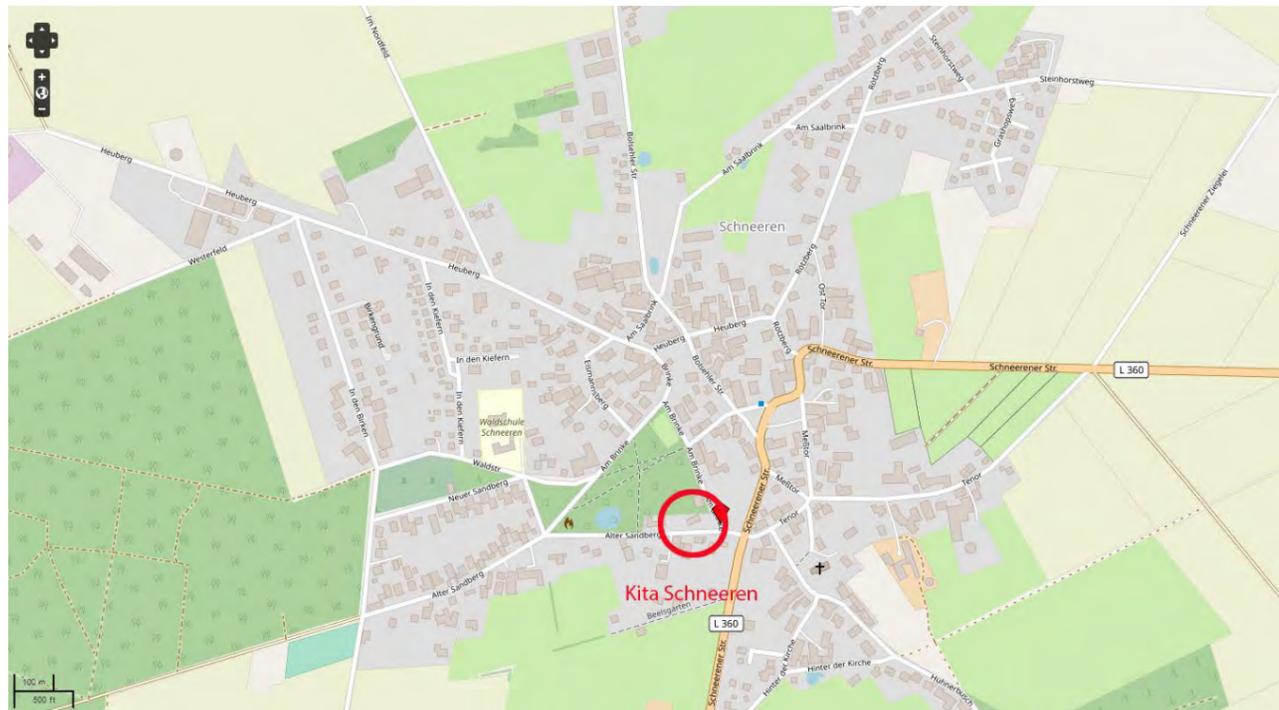
Die Betrachtung erfolgt maximal für eine 4-gruppige Kita mit Integrationsgruppe.

Für beide Betrachtungen ist eine Kostenindikation der Kostengruppen 300 und 400 zu erstellen.

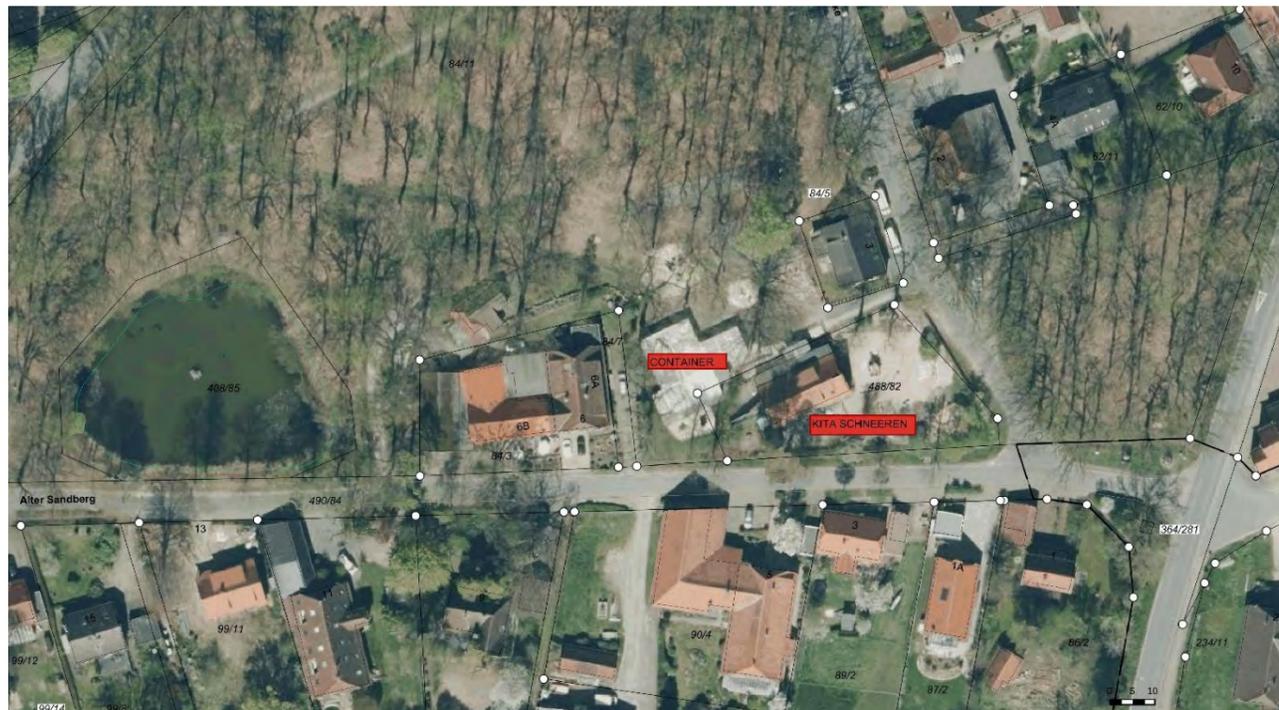
Machbarkeitsuntersuchung:

Aufgrund der beschränkten Grundstücksfläche werden Raumflächenmodelle entwickelt, die einen kompakten Baukörper darstellen und möglichst große, zusammenhängende Freiflächen berücksichtigen. Die örtliche Gestaltsatzung findet dabei Berücksichtigung.

Lage:



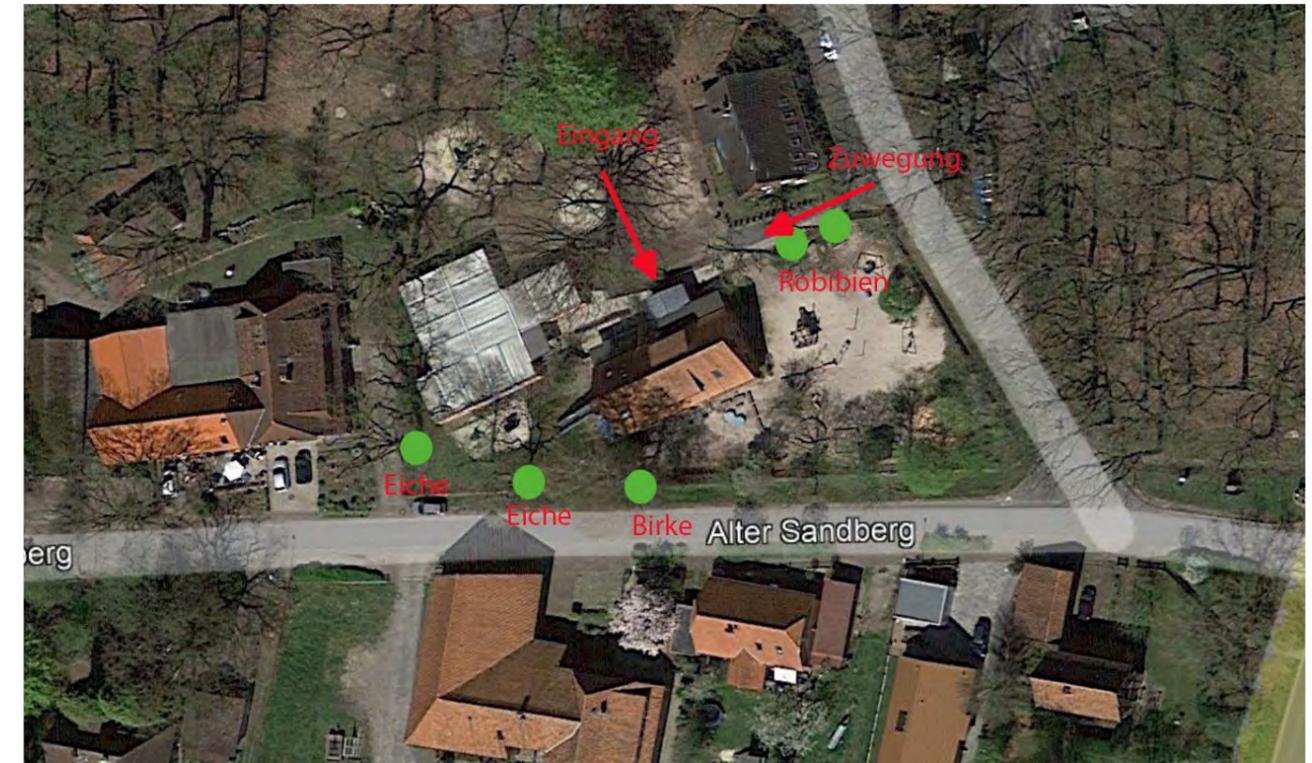
Die Kindertagesstätte Schneeren befindet sich südlich des denkmalgeschützten Eichenwaldes im Ortskern von Schneeren. Das Grundstück grenzt östlich an die Straße „Am Brinke“, südlich an die Straße „Alter Sandberg“. Westlich schließt sich ein Wohngebäude an.



Grundstück / Erschließung:

Umgeben von dichtem Baumbestand befindet sich der Eingang auf der Nordseite des Gebäudes und wird über einen Stichweg von der Straße „Am Brinke“ erschlossen.

Auf dem Grundstück befinden sich einige sehr alte Bäume, darunter Eichen und Robinien. Während die Robinien an der Zuwegung bei einem Neubau weichen müssten, sollten die Eichen hingegen erhalten werden können.



Die nördliche Eingangsüberdachung reicht über die Grundstücksgrenze bis auf das Waldgrundstück. Die derzeitige Zuwegung zu den Containern befindet sich ebenfalls auf dem Waldgrundstück.

Außenanlagen:



Umgebung:



Der Eichenwald nördlich des Grundstücks



Südliche Grundstücksgrenze „Alter Sandberg“



Blick auf die südliche Grundstücksgrenze und das westlich anschließende Wohnhaus



Östliche Nachbarbebauung



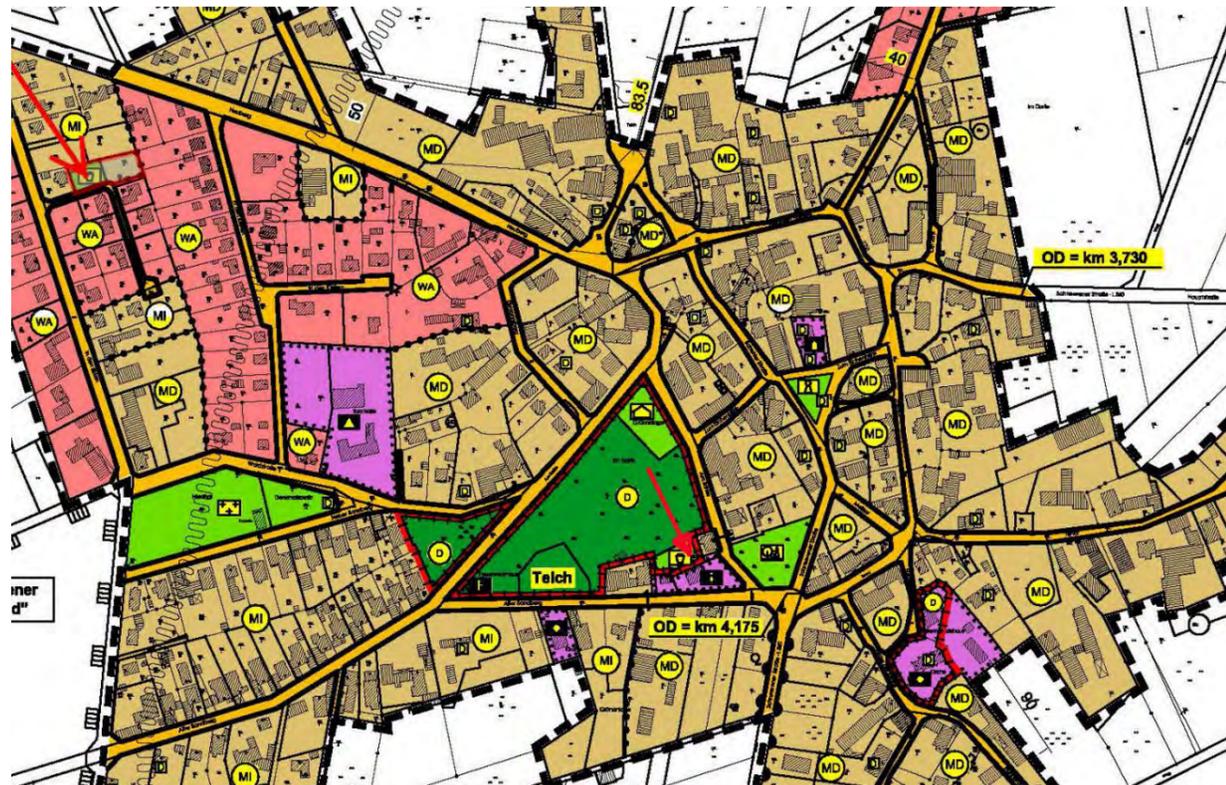
Südöstliche Nachbarbebauung



Südlicher Nachbar am „Alter Sandberg“

Planungsrechtliche Situation:

Für das Grundstück der Kita Schneeren gilt der Bebauungsplan 312 „Dorfgebiet Schneeren“. Das Grundstück ist als Sondergebiet „Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten“ ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches.



Im Weiteren findet die „Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes“ seine Anwendung.

§ 3

I. Abschnitt

Gestalterische Festsetzungen für den Ortskern

- (1) Die **Traufhöhe** der Hauptkörper muss zwischen 2,75 m und 3,80 m betragen. Drempel sind zulässig.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur 0,80 m über der Straßenoberkante oder bei hängigem Gelände im Mittel 0,80 m über dem natürlichen Gelände liegen. Soweit bei besonders hohem Grundwasserstand eine Sockelhöhe von 0,80 m nicht einzuhalten ist, ist ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zulässig.

2

- (2) Die **Außenwände** von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude sind nach außen hin sichtbar in Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung oder ortsüblichem Fachwerk in Ziegelausfachung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbrauner Vormauerziegel im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben, wie sie ortsüblich Verwendung finden. Ein andersfarbiger Anstrich des Mauerwerks ist nicht zulässig. Bei Lehmfachwerkfüllungen der alten Bausubstanz sind bei Neuanstrich nur die Farben weiß (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 1013, 1015, 9010 und 9001 festgelegten Farben) oder ockergelb (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 1004, 1005 und 1006 festgelegten Farben) zugelassen.

Für Wirtschaftsgebäude sind außerdem im Bereich Traufe, des Giebeldreiecks sowie der übrigen Außenwände oberhalb der Höhe des ortsüblichen Erdgeschosses Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen mit roten oder rotbraunen Wellasbestzementplatten, Spundwandprofilen oder Schindeln in dem vorgenannten Farbraumen zulässig.

- (3) Als **Dachform** sind nur Krüppelwalmdach oder Satteldach zugelassen. Dacherker dürfen max. 2/3 der Dachlänge einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten muss 2,00 m betragen. Bei Schleppegauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.
- (4) Die **Dachneigung** muss bei Wohngebäuden 40 bis 48° betragen, bei Wirtschaftsgebäuden und Nebenanlagen 19 – 48°.
- (5) Als **Dachdeckung** sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für Wirtschaftsgebäude sind außerdem rote bis rotbraune Wellasbestzementplatten und Spundwandprofilplatten in dem vorgenannten Farbraumen zulässig.
- (6) **Abweichende Dachformen und -deckungen** sind für Garagen nicht über 30 qm und Windfangbauten zugelassen.
- (7) Vorhandene Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie bemerkenswerte Werksteine und Beschläge sind zu erhalten.

Anmerkung:

Zu (1) Die Festsetzung der Traufhöhe meint die Höhe des Traufpunktes, nicht die Höhe der Traufe als solches. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Gebäude, die die festgesetzte Traufhöhe überschreiten (s. Fotos).

Zu (3) Dacherker, im Gegensatz zu Dachgauben, dürfen max. 2/3 der Dachlänge einnehmen. Zur Gestaltung von Dachgauben gibt es mit Ausnahme zu Schleppegauben keine Vorgaben. Auch hier gilt die Beurteilung nach §34.

Das Bestandsgebäude:

Nach den Angaben aus der Gebäudeerfassung der Stadt Neustadt wurde das Bestandsgebäude um 1900 als Schulgebäude erreicht. Seitdem hat es mehrere Umnutzungen/Umbauten erfahren. In den 60er Jahren wurde es weitreichend zu Wohnungen umgebaut. In den 70er Jahren erfolgte eine Teilumnutzung zum Kindergarten. 1995 wurde das Dachgeschoss um- und ausgebaut und fortan in seiner Gesamtheit als Kindergarten genutzt.



Eingangsbereich, Foyer mit Treppe zum OG



Flur im Erdgeschoss zu einem Gruppenraum und den WC-Anlagen



Gruppenraum im Erdgeschoss



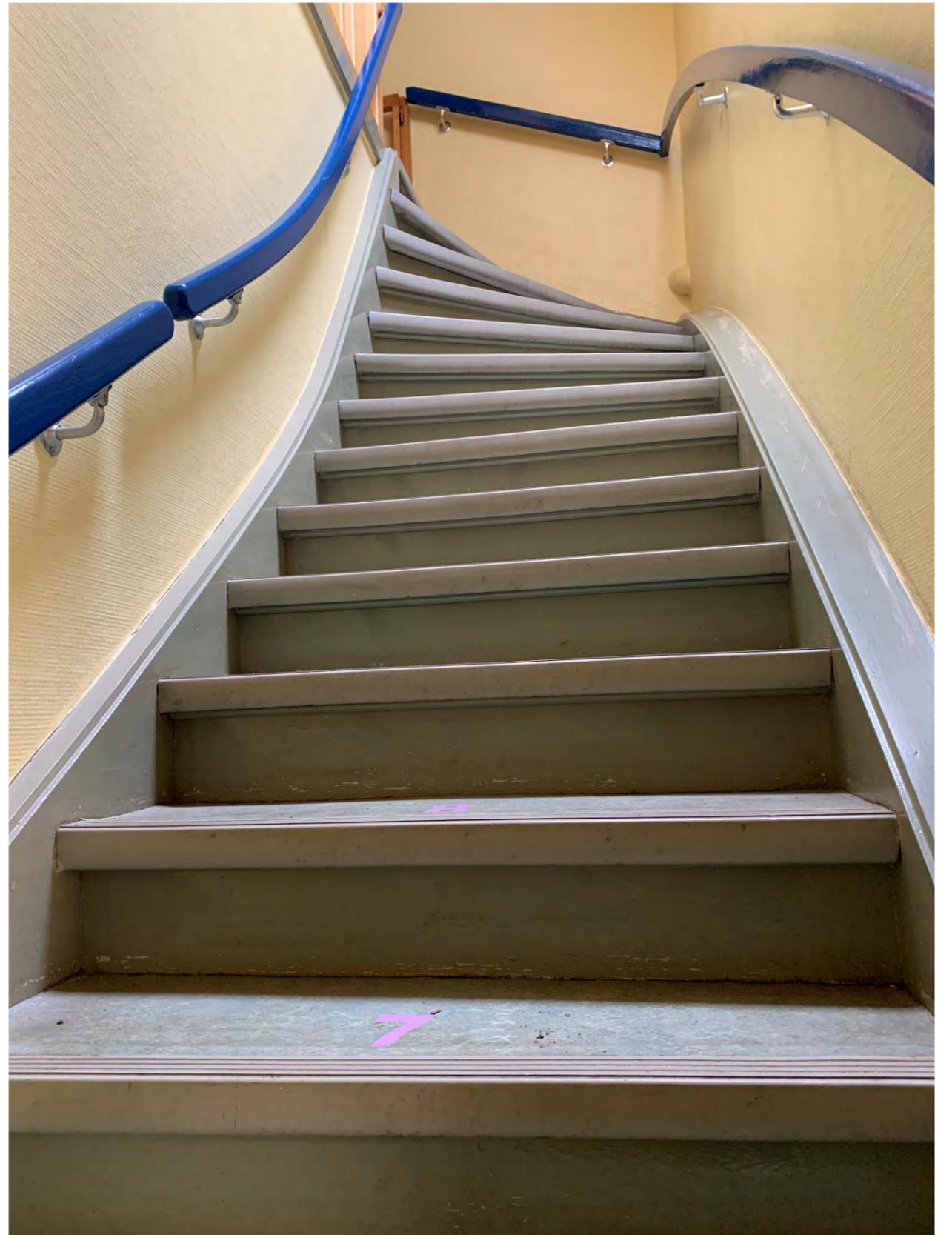
Personal WC und Putzmittelraum im EG



Gruppenraum mit Küche im OG



Personalraum im OG



Gewendelte Treppe ins Obergeschoss



Küche im OG



Außenwandaufbau



Kinder - WC



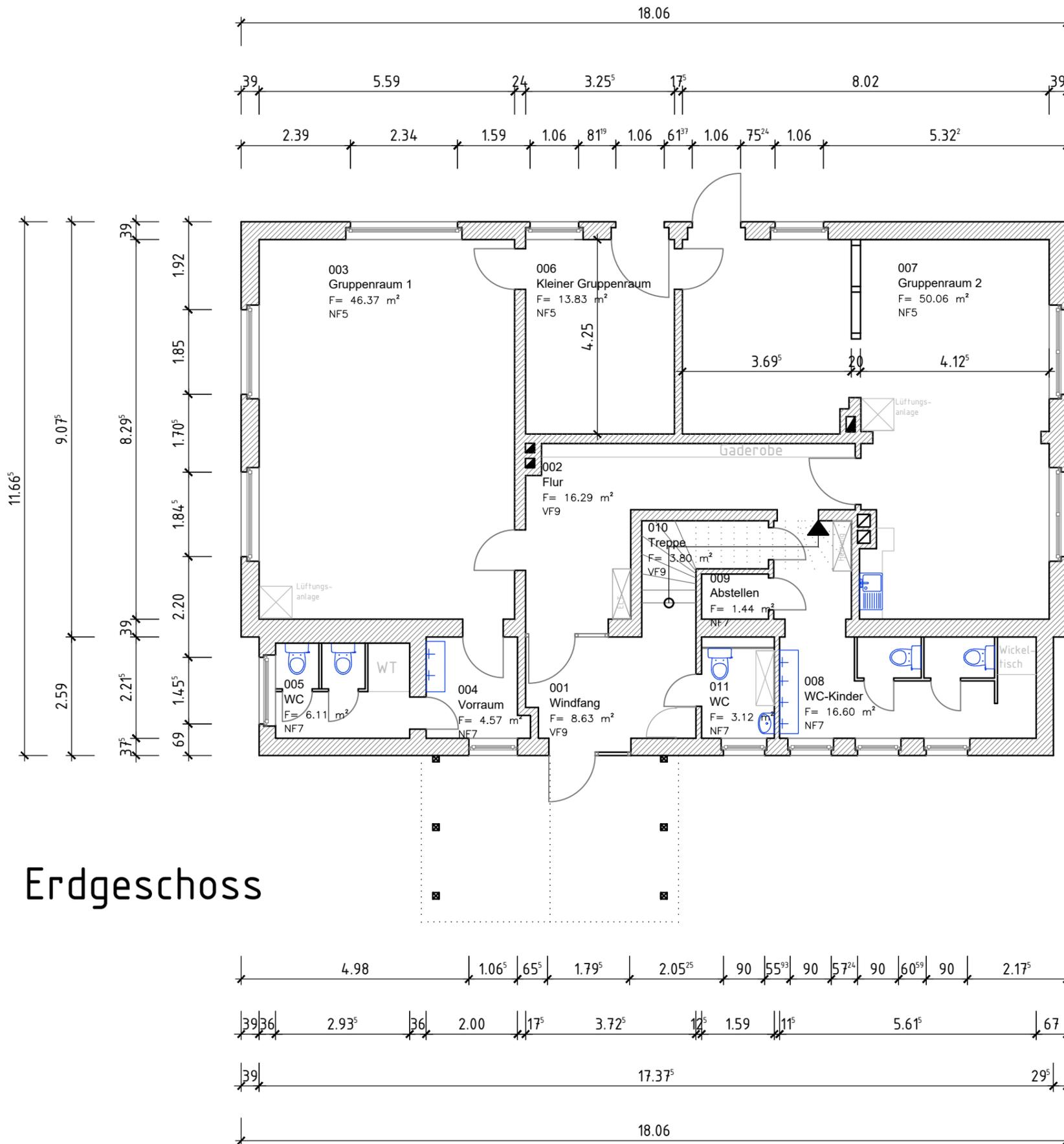
Gruppenraum 2 im EG



Kleingruppenraum EG



Kinder WC



			g	
			f	
			e	
			d	
			c	
			b	
			a	
Änderungen / Ergänzungen:		gezeichnet:	Datum:	Index:
Grafik:				
Bauherr:				
Stadt Neustadt am Rübenberge Nienburger Straße 31 31535 Neustadt a. Rbge.				
Planer:				
Stadt Neustadt am Rübenberge Theresenstraße 4 Fachdienst Immobilien / Team Technik 31535 Neustadt a. Rbge.				
Objekt:				
Kita Schneeren Am Brinke 1 31535 Neustadt a. Rbge. Schneeren				
Baumaßnahme:				
Bestandsaufnahme				
Planungsphase:		Gewerk:		
Bestand		Hochbau		
Zeichnung:		Geschoss:		
Erdgeschoss		EG		
Zeichnung Nr:	Maßstab:	Zeichnungsdatum:		
BS 01	1:100	17.03.2022		
gezeichnet:		Bearbeiter:		
J.Dreyer 05032-84 233		D.Neumeister 05032-84 263 dneumeister@neustadt-a-rbge.de		

Beurteilung:

Grundlage der folgenden Beurteilung ist eine Begehung vom Mai 2023. Diese beschränkte sich lediglich auf eine Inaugenscheinnahme, detaillierte Bauteiluntersuchungen sowie eine Untersuchung der technischen Einbauten haben nicht stattgefunden.

Baulicher Zustand:

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden über einen Stichweg auf dem denkmalgeschützten Waldgrundstück. Die Eingangsüberdachung erstreckt sich über die eigene Grundstücksgrenze hinaus bis auf das Waldgrundstück. Stellplätze für PKW sind nicht vorhanden.

Die Außenanlagen erstrecken sich östlich, südlich und westlich um das Gebäude herum und sind über den Haupteingang sowie den Gruppenräumen zu erreichen. Überwiegend Sandflächen sind mit Spielgeräten und vereinzelt Buschwerk ausgestattet.

Das Gebäude ist massiv gebaut und mit einer Klinkerfassade versehen. Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt und verfügt über zwei, in den 90er Jahren erstellte Dachgauben.

Die Fenster sind mit einer Isolierverglasung versehen und stammen teilweise aus den 90er Jahren.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasbrennwerttherme und Wandheizkörpern.

Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine zweifach gewendelte, innenliegende Holzterrasse. Eine zusätzliche Außenterrasse ist vorhanden.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Nutzungsdauer seit der letzten größeren Umbaumaßnahme 1995. Sämtliche Räume weisen Abnutzungen auf, insbesondere die sanitären Einrichtungen sowie die Küche im Obergeschoss wirken überaltert. Gravierende Bauschäden, die einer unmittelbaren Beseitigung bedürften, sind augenscheinlich und unmittelbar nicht zu erkennen.

Der energetische Standard des Gebäudes ist altersentsprechend.

Funktionale Mängel

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich das Personal-WC mit Putzmittelraum sowie zwei Gruppenräume mit einem angrenzenden Kleingruppenraum und angegliederte Kinder-WCs. Die Erschließung der Gruppenräume erfolgt über einen schmalen, fensterlosen Flur. Die Garderoben sind in den Fluren, bzw. dem kleinen Windfang untergebracht. Gesonderte Abstellräume sind nicht vorhanden.

Insgesamt sind die Bewegungsflächen in den Fluren sowie dem Windfang zu klein, da hier auch die Garderoben untergebracht sind. Die Fenster der Gruppenräume haben sämtlich eine Brüstung, eine unmittelbare Sichtbeziehung für spielende Kinder in den Gartenbereich ist somit nur eingeschränkt möglich. Fehlende Abstellräume für Spielsachen schränken die Nutzungsmöglichkeiten in den Gruppenräumen ein, da hier entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Die WC- Räume für Kinder sind sehr knapp bemessen und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Nur ein Gruppenraum verfügt über einen separaten Kleingruppenraum zur Differenzierung. Die Putzmittel sind im Personal-WC untergebracht. Eine barrierefreie Ausstattung fehlt.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss ist der Personalraum, weitere WC-Anlagen, Abstellräume und ein kombinierter Gruppenraum/Essbereich mit Küchenzeile vorhanden. Die Erschließung erfolgt über eine schmale, innenliegende und zudem noch zweifach gewendelte Holzterrasse. Der Fluchtweg aus dem OG wird über eine Außenterrasse sichergestellt.

Insbesondere die Erschließung des Obergeschosses wird als problematisch angesehen. Als Fluchtweg ist die Treppe nach heutigen Anforderungen nicht mehr zulässig, durch die Wendelungen im Treppenlauf entsteht zudem ein erhöhtes Gefährdungspotential bei der Benutzung. Die Anlieferung und Entsorgung für den Essensbereich ist unkomfortabel. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Fazit:

Durch die hier aufgezeigten funktionalen Mängel werden bei einer Integration des Gebäudebestandes in ein künftiges Nutzungskonzept erhebliche Umbaumaßnahmen erforderlich. Im Ergebnis werden aber auch dann nicht alle Konfliktpunkte beseitigt und optimal gelöst werden können.

Für eine langfristig ausgelegte Nutzung ist zudem die gesamte Gebäudehülle energetisch zu sanieren. Dies führt zu einer weitest gehenden Rückführung des Bestandsgebäudes auf den Rohbau.

Hinsichtlich der Baukonstruktion sind unvorhersehbare Mängel mit einzukalkulieren. Der Planungsaufwand für die Umbaumaßnahme/Sanierung liegt deutlich über dem eines Neubaus.

Positiv hingegen kann sich eine Integration des Gebäudebestandes auf die CO₂- Bilanz auswirken. Da sich hier aber, wie im folgenden Beispiel gezeigt, ein eher ungünstiges Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsfläche ergibt und auch die Inanspruchnahme der Grundstücksfläche etwas höher als bei einem Neubau ist, wird im Ergebnis die Gesamtbetrachtung aller Nachhaltigkeitskriterien voraussichtlich schlechter als bei einem Neubauprojekt ausfallen. Zur wirtschaftlichen Abschätzung ist eine Kostenschätzung nach BKI im Anhang dargestellt.

Teil 1:

Integration des Bestandsgebäudes in ein erweitertes Nutzungskonzept, Umbau- und Erweiterung

Das Bestandsgebäude liegt mittig, nah an der nördlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund des Grundstückszuschnittes sowie der vorhandenen Grundrissaufteilung ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes auf der Ostseite möglich.

Im dargestellten Konzept werden die Gruppenräume erhalten, die innenliegende Treppe entfernt und eine WC-Gruppe verlagert.

Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit einer Anbindung an den Erweiterungsbau, der auch die Haupteinfahrt aufnimmt. Die Garderoben verbleiben in den Flurzonen.

**Zusätzliche, den Gruppenräumen im Bestand zugeordnete Abstellflächen, können nicht dargestellt werden!
Die Flächen für die WC-Anlagen erfüllen nicht die Vorgaben aus dem Raumprogramm.**

Der Eingang des Erweiterungsbaus liegt direkt an der Straße „Am Brinke“. Über einen Windfang gelangt man in ein großzügiges Foyer, welches den Bestand mit dem Erweiterungsbau verbindet. Von hier aus werden sämtliche Bereiche erschlossen.

Die Küche hat eine direkte Anlieferung über den Lagerraum von außen.

Das Büro der Kindergartenleitung befindet sich gut auffindbar neben dem Eingang.

In den Sommermonaten kann sich der Essbereich in den Außenbereich ausdehnen.

Im Obergeschoß des Erweiterungsbaus befinden sich ein weiterer Gruppenraum, Therapieraum, Kleingruppenraum sowie der Personalraum.

Der Bewegungsraum wird im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes vorgesehen.

Beurteilung:

Im Ergebnis wird der Raumflächenbedarf für eine 3-gruppige Kita, mit Einschränkungen im Altbau teil, dargestellt. Dies geht allerdings mit einem verhältnismäßig großen Flächenverbrauch für die Erschließung einher. Zusätzliche Erweiterungen sind funktional kaum möglich.

Flächennzusammenstellung Umbau und Erweiterung Kita Schneeren / 3 Gruppen

Angaben zusammengestellt aus **pädagogischem Konzept und KITAG-DVO**

1. KiGA/Krippe AÜ Gruppen

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Gruppenraum	2	2	50	96	50/46/
I-Gruppenraum	1	1	54	58	
Kleingruppenraum	1	1	20,5	14	
Schlafraum	2	2	25	49	25/24
Sanitärbereich	3	3	16,75	41,8	12,4/12,8/16,6
1 Bewegungsraum	1	1	65	70	
1 Therapieraum	1	1	20	20	
Unterstellmöglichkeit für Krippenwagen	2	2		6	
Abstellraum Lagerung von Materialien/Spielsachen	3	2	8	12	5m2 und 7m2 im OG
Ausgabe Küche + Lager	1	1	30	33	
Essraum	1	1	50	63	
Garderobe Kinder	3	3		16	Garderoben im EG sind in den Fluren angeordnet

2. Verwaltung

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Leitungsbüro	1	1	15	14,2	EG
Personalraum	1	1	30	32	OG
Personal-WC Herren und Damen	1	1	7	9	EG
ggfs. barrierefreies WC	1	1	6	6	EG
Personalgarderobe	1	1		7,4	OG
Summe				547,4	
Putzmittelraum	1	2		11	EG/OG
Flure/Treppen/Foyer/Aufzug				237,7	
Technik				12	EG

Summe 260,7

Gesamt: 808,1

3. Außengelände

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
12 m² je genehmigtem Platz	72		864	794	ggf. Mitbenutzung Spielplatz im angrenzenden Wald oder Verringerung der Stellplatzfläche PKW

BGF EG Bestand: 209
 BGF EG Neu: 350
 BGF OG Bestand: 136
 BGF OG Neu: 293

Gesamt Neu: 643
 Gesamt Bestand: 345

Summe 988m²

Kindertagesstätte Schneeren



Lageplan 1:500 / 3 Gruppen – Umbau und Erweiterung

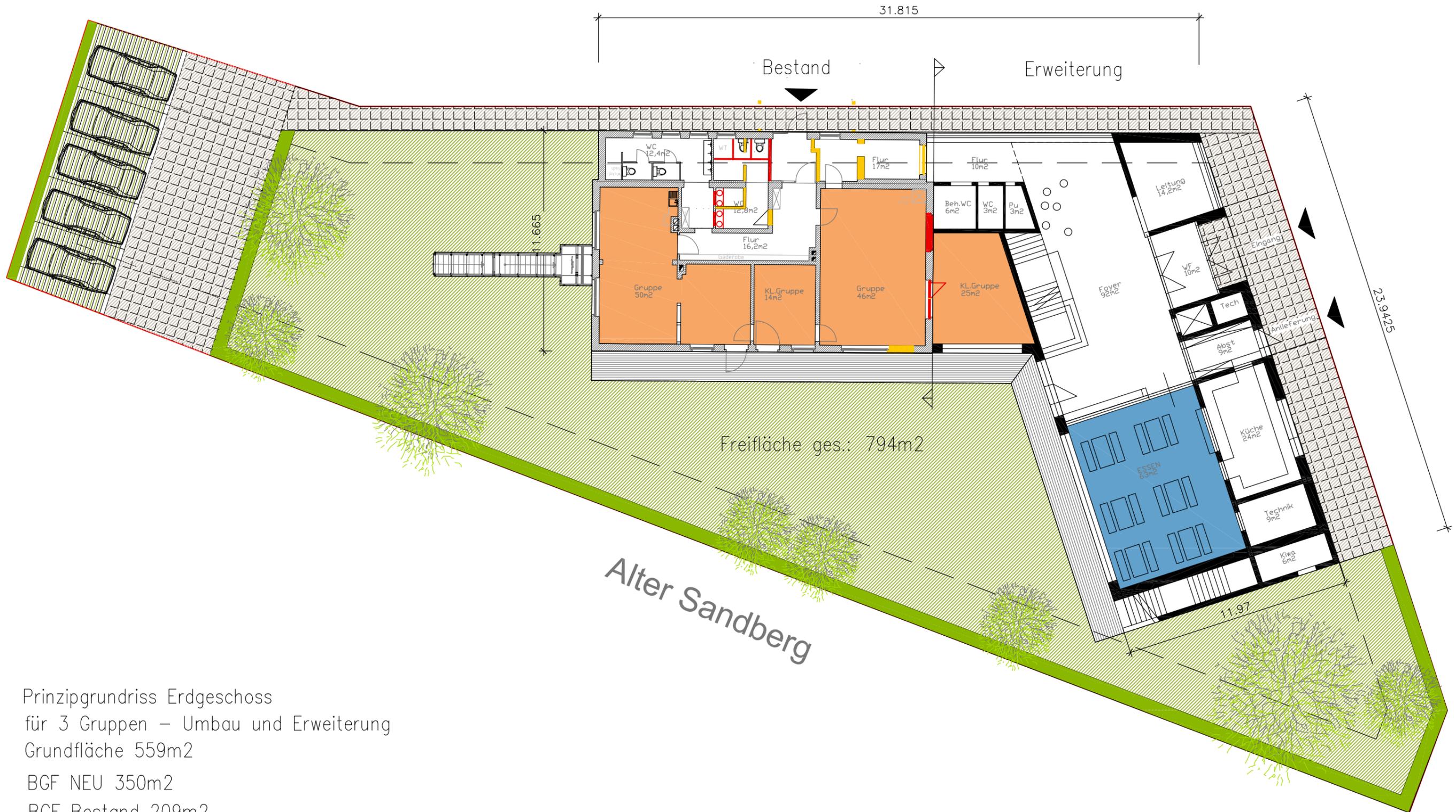


17.07.23

Machbarkeitsstudie
Erweiterung / Neubau 3-5 Gruppen



Kindertagesstätte Schneeren

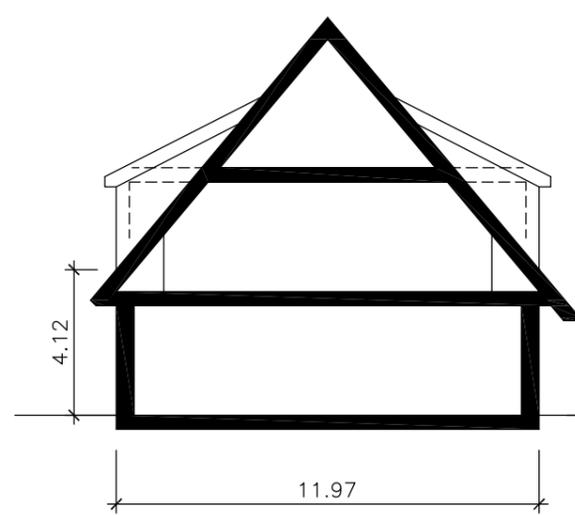
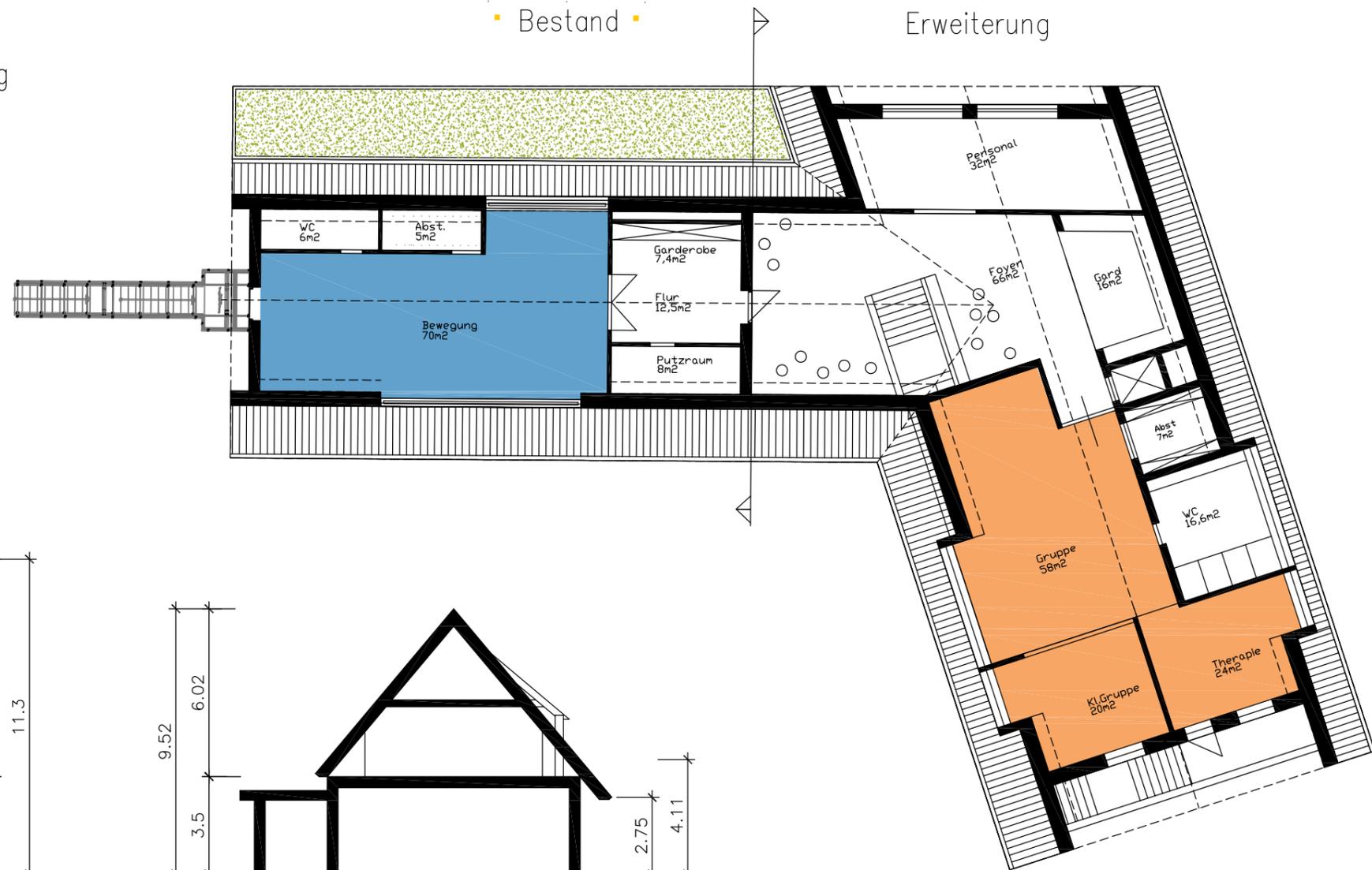


Prinzipgrundriss Erdgeschoss
für 3 Gruppen – Umbau und Erweiterung
Grundfläche 559m²
BGF NEU 350m²
BGF Bestand 209m²

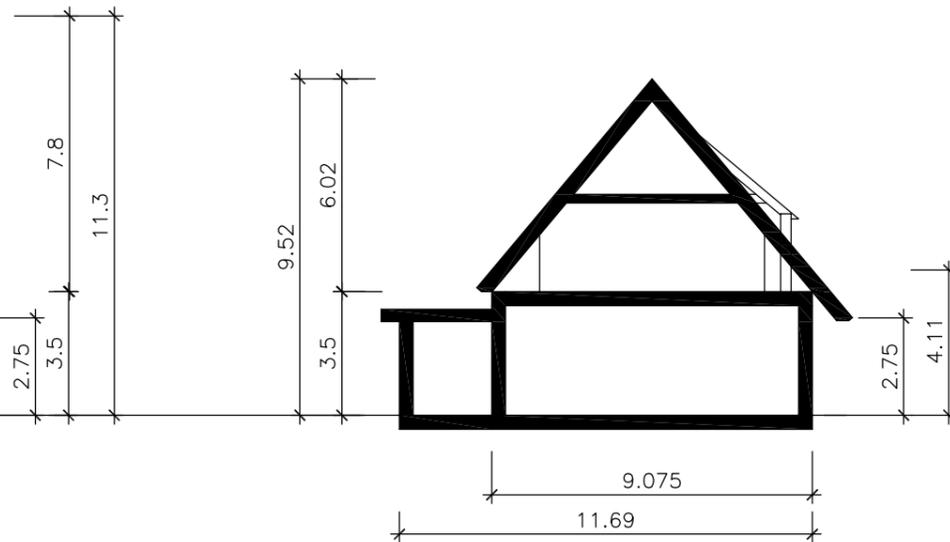
Kindertagesstätte Schneeren

Prinzipgrundriss Obergeschoss
für 3 Gruppen – Umbau und Erweiterung

BGF ges. 429m²
BGF NEU 293m²
BGF Bestand 136m²



Prinzipschnitt Erweiterung



Prinzipschnitt Bestand

Teil 2:

Neubau einer 3-5 gruppigen Kita

Bei der Betrachtung eines Neubaus der Kita Schneeren wird von einem 3-gruppigen Grundmodul ausgegangen, welches um bis zu zwei Gruppen erweitert werden kann.

In den Raumflächenmodellen ist ein kompakter Baukörper mit optimierten Verkehrsflächen dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Alter Sandberg“ und das Freigelände. Die Anlieferung für die Küche erfolgt auf kurzem Wege von der Straße „Am Brinke“.

Über das Freigelände erreicht man den Eingang zu einem großzügigen Foyer, von dem aus alle Funktionsbereiche übersichtlich erschlossen werden. Im Erdgeschoss des 3-gruppigen Grundmoduls ist der Essbereich, der Personalbereich sowie eine Krippengruppe untergebracht. Foyer und Essbereich können zu einer multifunktionalen Einheit zusammengeschlossen werden. Der Essbereich ist dem Freigelände im Süden zugeordnet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Kindergartengruppen sowie der Bewegungsraum.

Erweiterungen um jeweils eine Gruppe können im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss auf der Westseite erfolgen.

Beurteilung:

Der 3-gruppige Hauptbaukörper wird zentral über die Freifläche erschlossen. Dadurch ergeben sich zwei übersichtliche Außenbereiche, die von Kindern unterschiedlicher Altersgruppen genutzt werden können.

Bei der 3-gruppigen Variante kann weitestgehend auf Flure verzichtet werden. Ggf. können der Essbereich im Erdgeschoss mit der darüber liegenden Kindergartengruppe auch getauscht werden. Der kompakte Baukörper lässt auf dem Grundstück ausreichend Platz für die notwendigen Freiflächen.

Bei der 4-gruppigen Variante sind die Freiflächen auf dem Grundstück nicht mehr ausreichend. Die Nutzung des Spielplatzes auf dem nördlich gelegenen Waldgrundstück müsste gesichert werden.

Bauordnungsrechtlich müsste ein Verzicht auf die ausgewiesenen PKW-Stellplätze geprüft werden, um die fehlende Freifläche teilweise kompensieren zu können.

Städtebaulich würde sich der Baukörper in einen Haupt- und einen Nebenkörper gliedern. In einem konkreten Entwurf ist die städtebauliche Verträglichkeit zu überprüfen.

Die 5-gruppige Variante stellt die größtmögliche Grundstücksnutzung dar. Allerdings wird der Bedarf an Außenspielflächen massiv unterschritten. Ebenso ist es kritisch zu beurteilen bzw. zu überprüfen, inwieweit sich der Baukörper noch in die Umgebung einfügt.

Flächennzusammenstellung Neubau Kita Schneeren / 3 Gruppen

Angaben zusammengestellt aus: pädagogischem Konzept und KITAG-DVO

1. KIGA/Krippe AU Gruppen

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m ²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Gruppenraum	2	2	50	105	50/55
I-Gruppenraum	1	1	54	55	
Kleingruppenraum	1	1	20,5	27	OG
Schlafraum	2	2	25	49	27/22 OG/EG
Sanitärbereich	3	3	16,75	50	16,2/16,9/16,9
1 Bewegungsraum	1	1	65	72	
1 Therapieraum	1	1	20	18,2	
Unterstellmöglichkeit für Krippenwagen	2	2			im Freigelände
Abstellraum Lagerung von Materialien/Spielsachen	3	3	8	24,4	8,4/8/8
Ausgabe Küche + Lager	1	1	30	31	
Essraum	1	1	75	74	
Garderobe Kinder	3	3		22	Garderoben im EG sind in den Fluren angeordnet

2. Verwaltung

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m ²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Leitungsbüro	1	1	15	15,2	EG
Personalraum	1	1	30	30	EG
Personal-WC Herren und Damen	1	1	7	3	EG
ggfs. barrierefreies WC	1	1	6	6,2	EG
Personalgarderobe	1	1			EG
Summe				582	
Putzmittelraum	1	2		11	EG/OG
Flure/Treppen/Foyer/Aufzug				172,9	EG 120,9m ² / OG 52m ²
Technik				17	EG

Summe 200,9

Gesamt: 782,9

3. Außengelände

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m ²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
12 m ² je genehmigtem Platz	72		864	902	

BGF EG Bestand:
 BGF EG Neu: 509
 BGF OG Bestand:
 BGF OG Neu: 465

Gesamt Neu
 Gesamt Bestand

Summe 974m²

Flächennzusammenstellung Neubau Kita Schneeren / 3 Gruppen + Gruppe 4

Angaben zusammengestellt aus pädagogischem Konzept und KITAG-DVO

1. KIGA/Krippe AU Gruppen

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Gruppenraum	3	3	50	160	50/55 +55m2
I-Gruppenraum	1	1	54	55	
Kleingruppenraum	2	2	20,5	54	27/27OG
Schlafraum	2	2	25	44	22/22 EG
Sanitärbereich	4	4	16,75	67	16,2/16,9/16,9/17
1 Bewegungsraum	1	1	65	72	
1 Therapieraum	1	1	20	18,2	
Unterstellmöglichkeit für Krippenwagen	2	2			im Freigelände
Abstellraum Lagerung von Materialien/Spielsachen	4	4	8	32,4	8,4/8,8/8
Ausgabe Küche + Lager	1	1	30	31	
Essraum	1	1	75	74	
Garderobe Kinder		3		32	1 Garderobe im EG ist in dem Flur angeordnet

2. Verwaltung

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Leitungsbüro	1	1	15	15,2	EG
Personalraum	1	1	30	30	EG
Personal-WC Herren und Damen	1	1	7	3	EG
ggfs. barrierefreies WC	1	1	6	6,2	EG
Personalgarderobe	1	1			EG
Summe				694	
Putzmittelraum	1	2		11	EG/OG
Flure/Treppen/Foyer/Aufzug				178,9	EG 126,9m2 / OG 52m2
Technik				17	EG
Ausbaureserve OG für Technik und Differenzierung					95m2
Summe				206,9	
Gesamt:				900,9	

3. Außengelände

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
12 m² je genehmigtem Platz	80		960	729	Mitbenutzung Spielplatz auf Waldgrundstück erforderlich

BGF EG Bestand:

BGF EG Neu: 651

BGF OG Bestand:

BGF OG Neu: 465

Gesamt Neu

Gesamt Bestand

Summe 1116m2

Flächennzusammenstellung Neubau Kita Schneeren / 5 Gruppen

Angaben zusammengestellt aus **pädagogischem Konzept** und **KITAG-DVO**

1. KIGA/Krippe AÜ Gruppen

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Gruppenraum	4	4	50	195	50/55 +42m2 + 48
I-Gruppenraum	1	1	54	55	
Kleingruppenraum	3	3	20,5	78	27/27OG +23m2
Schlafräum	2	2	25	44	22/22 EG
Sanitärbereich	5	5	16,75	84	16,2/16,9/16,9/17/17
1 Bewegungsraum	1	1	65	72	
1 Therapieraum	1	1	20	18,2	
Unterstellmöglichkeit für Krippenwagen	2	2			im Freigelände
Abstellraum Lagerung von Materialien/Spielsachen	5	5	8	37,4	8,4/8/8/8/8
Ausgabe Küche + Lager	1	1	30	31	
Essraum	1	1	75	74	
Garderobe Kinder	5	5		41	1 Garderobe im EG ist in dem Flur angeordnet

2. Verwaltung

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
Leitungsbüro	1	1	15	15,2	EG
Personalraum	1	1	30	30	EG
Personal-WC Herren und Damen	1	1	7	3	EG
ggfs. barrierefreies WC:	1	1	6	6,2	EG
Personalgarderobe	1	1			EG
Summe				784	
Pulzmittelraum	1	2		11	EG/OG
Flure/Treppen/Foyer/Aufzug				197,9	EG 126,9m2 / OG 68m2
Technik				17	EG

Summe 225,9

Gesamt 1009,9

3. Außengelände

Raumbezeichnung	Anzahl	Ist	Größe in m²		Bemerkungen
			Soll	Ist	
12 m² je genehmigtem Platz	105		1260	729	Mitbenutzung Spielplatz auf Waldgrundstück erforder

BGF EG Bestand:
 BGF EG Neu: 651
 BGF OG Bestand:
 BGF OG Neu: 599

Gesamt Neu
 Gesamt Bestand

Summe 1250m2

Schlussbemerkung:

In der Gegenüberstellung der Varianten „Neubau“ und „Umbau/Erweiterung“ für 3 Kindergartengruppen ist festzustellen, dass bei der Umbauvariante bei annähernd gleicher Bruttogeschoßfläche der Grundstücksflächenverbrauch um ca. 50m2 größer ist, das Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsfläche deutlich ungünstiger ausfällt und funktionale Mängel im Bestand nicht sämtlich behoben werden können.

Dem wirtschaftlichen Vorteil von ca. 300.000 Euro stehen Unwägbarkeiten in der Baukonstruktion und ein höherer Planungsaufwand entgegen.

Im Sinne einer nachhaltigen Betrachtung sind neben dem sparsamen Umgang von Ressourcen insbesondere auch die Innenraumqualitäten, die Anpassbarkeit an sich ändernde Nutzungsanforderungen sowie ein minimierter Aufwand im Betrieb und Unterhaltung zu berücksichtigen.

Bei optimierten Raumflächen und Gebäudevolumen sind zudem langfristig signifikante wirtschaftliche Einsparungen zu erwarten.

Wir empfehlen daher, die Neubauvariante zu präferieren.

Sollte sich als Ergebnis weiterer Abstimmungen die Möglichkeit eröffnen, für die PKW-Stellplätze eine andere Lösung zu finden und den Spielplatz auf dem Waldgrundstück mit in die Nutzung einzubeziehen, könnte aus unserer Sicht auch die 4-gruppige Variante darstellbar sein. Dies müsste anhand eines konkreten Entwurfes überprüft werden.

messner abp architekten, Juli 2023

Kindertagesstätte Schneeren



Lageplan 1:500 / 3 Gruppen Neubau



17.07.23

Machbarkeitsstudie
Erweiterung / Neubau 3-5 Gruppen



Kindertagesstätte Schneeren



Lageplan 1:500 / 4-5 Gruppen Neubau



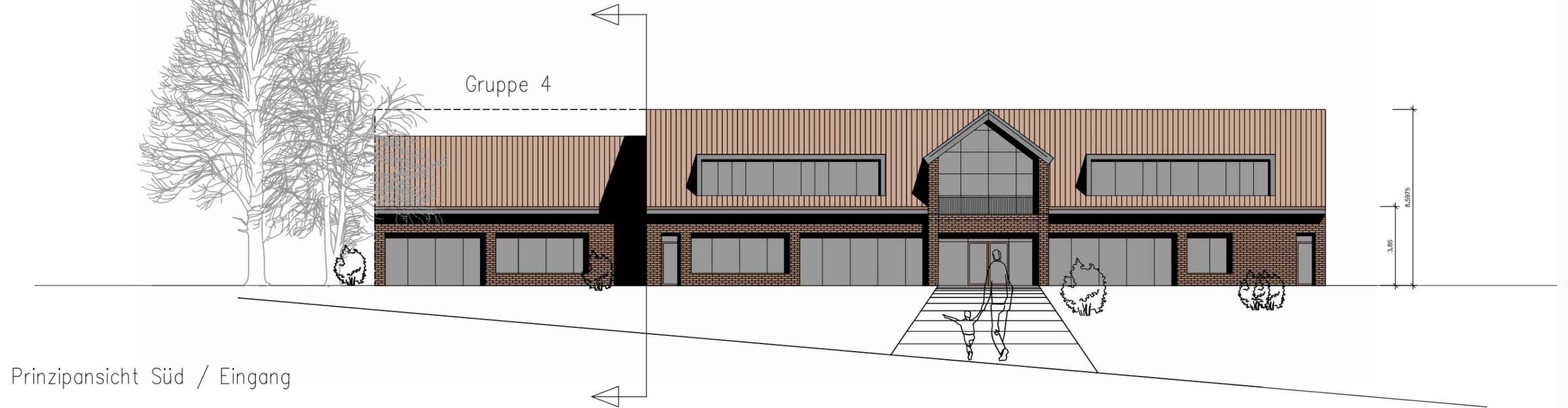
17.07.23

Machbarkeitsstudie
Erweiterung / Neubau 3-5 Gruppen



Kindertagesstätte Schneeren

Ansichten 1:200 3-4 Gruppen



Prinzipansicht Süd / Eingang



Prinzipansicht West

Prinzipschnitt

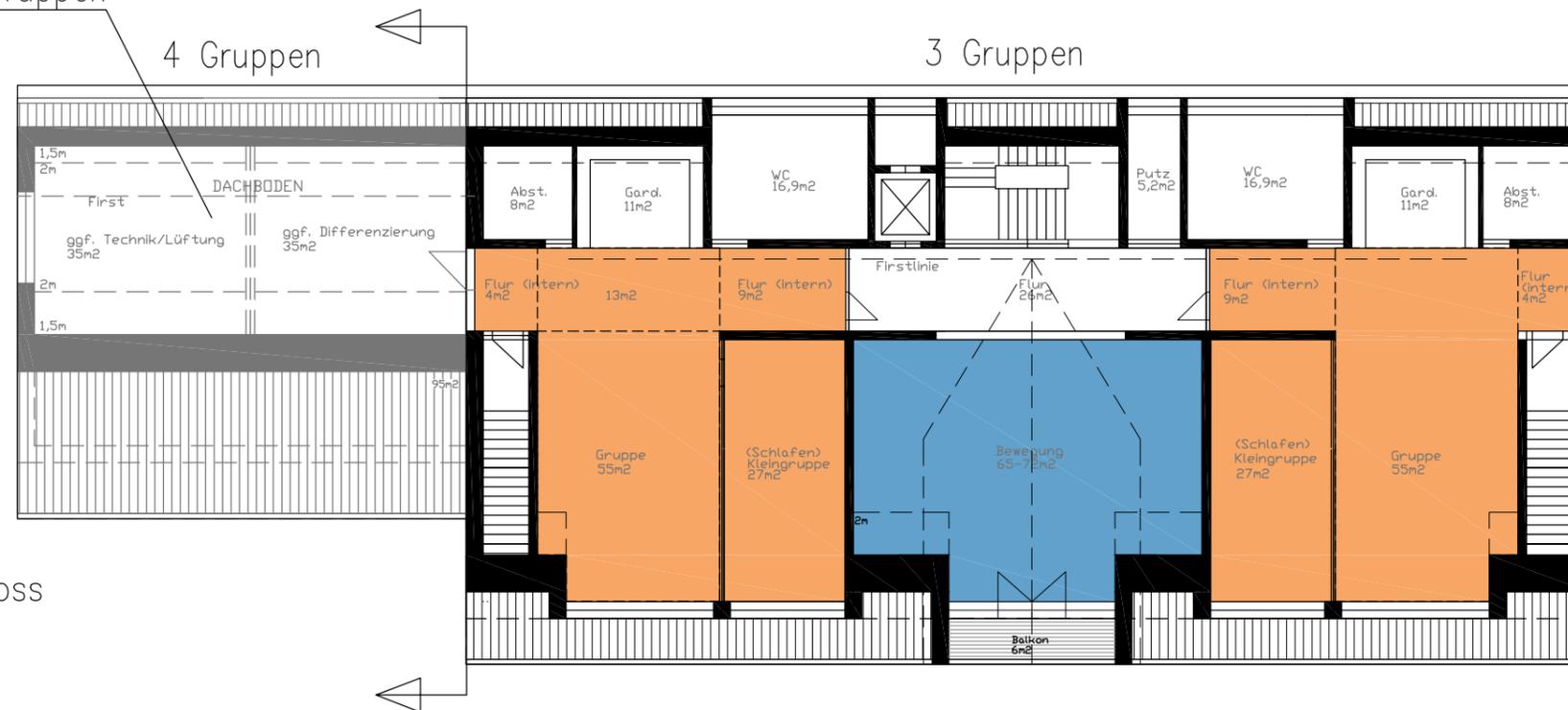
Kindertagesstätte Schneeren



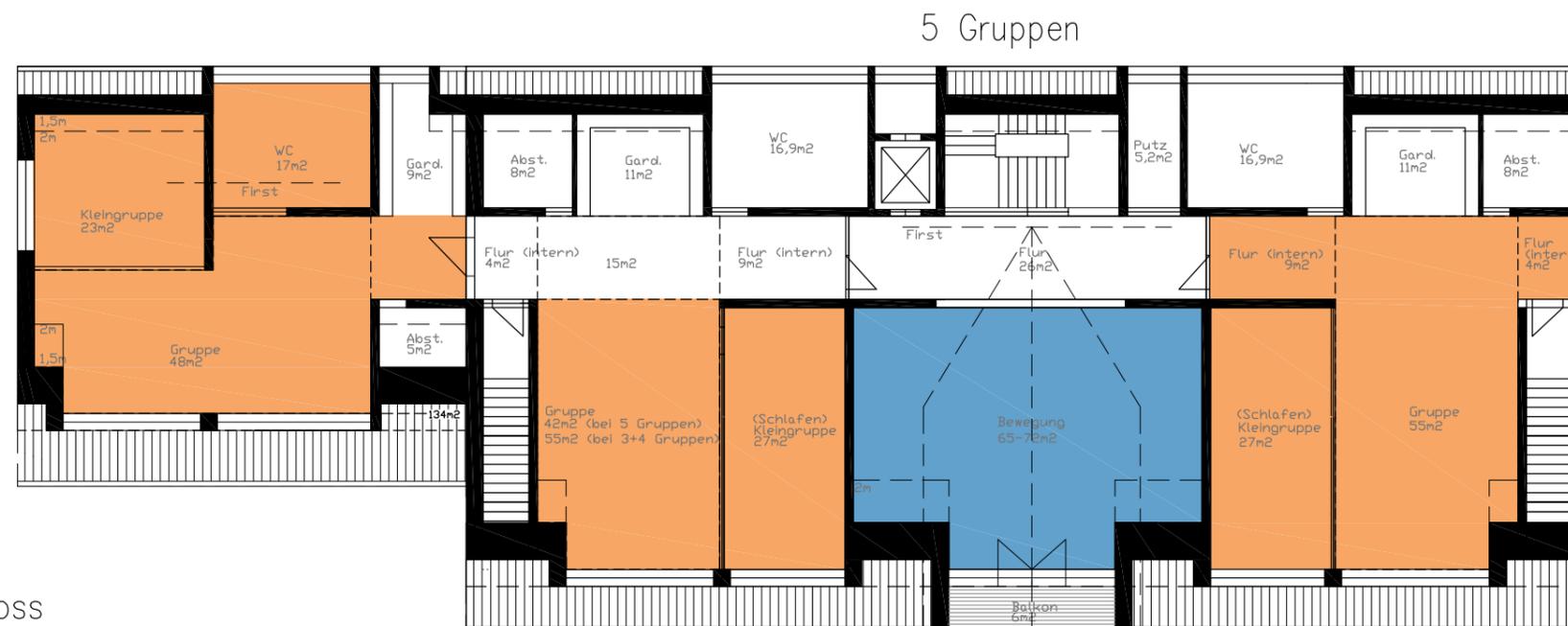
Prinzipgrundriss Erdgeschoss
für 3–5 Gruppen
Grundfläche 509/651m²

Kindertagesstätte Schneeren

ggf. zus. Nutzung bei 4 Gruppen



Prinzipgrundriss Obergeschoss
für 3-4 Gruppen
BGF 465/561m²



Prinzipgrundriss Obergeschoss
für 5 Gruppen
BGF 599m²

Zusammenstellung der Optionen:

Umbau und Erweiterung

Positiv:

- Mitverwertung der Bausubstanz verbessert die CO2 Bilanz
- Abrisskosten werden verringert
- Baukosten geringfügig kleiner

Negativ:

- Erhöhter Planungsaufwand
- Schlechteres Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsfläche
- Funktionale Defizite
- Einschränkungen im Entwurf
- Unvorhergesehenes in der Bausubstanz, Planung
- Erweiterungsmöglichkeit für eine weitere Gruppe entfällt
- Höherer Grundstücksflächenverbrauch

Überbaute Grundstücksfläche

- 559m²
-

BGF gesamt

- 988m²

Nutzbare Freifläche

- 795 m² (notw. 900 m²)

Baukosten

- **KG 300/400 2.476 179 Mio**

Neubau 3 Gruppen

Positiv:

- Flächenoptimierter, kompakter Baukörper
- Individuelle Grundrissgestaltung in Abstimmung mit dem päd. Konzept
- Optimierter Energiestandard
- Ausreichender Freiflächenanteil für 3 Gruppen
- Erweiterungsmöglichkeit für 4. Gruppe
- Geringerer Planungsaufwand ggü. Umbauvariante

Negativ:

- Etwas höhere Baukosten ggü. Umbauvariante
- Abrisskosten höher als bei Umbauvariante

Überbaute Grundstücksfläche

- 509m²

BGF gesamt:

- 974m²

Nutzbare Freifläche

- 902 m²

Baukosten

- **KG 300/400 2.785 640 Mio**

Neubau 4 Gruppen

Positiv (ggü. 3 Gruppen Neubau):

- Optimales Verhältnis zwischen Verkehrs- und Nutzfläche
- Zwei Krippengruppen im Erdgeschoss möglich

Negativ (ggü. 3 Gruppen Neubau)

- Überbaute Grundstücksfläche höher
- Nutzbare Freifläche nicht mehr ausreichend, angrenzendes Waldgrundstück muss mitgenutzt werden können
- städtebauliche Einfügung ist zu prüfen

Überbaute Grundstücksfläche

- 651m²

BGF gesamt:

- 1.116m²

Nutzbare Freifläche

- 729 m² (notw. 960 m²)

Baukosten:

- **KG 300/400 3.110 292 Mio**

Neubau 5 Gruppen

Positiv:

- Max. Grundstücksausnutzung

Negativ:

- Nutzbare Freifläche deutlich kleiner als notwendig, angrenzendes Waldgrundstück muss mitgenutzt werden
- Städtebauliche Einfügung möglicherweise problematisch (Gebäudevolumen)

Überbaute Grundstücksfläche

- 651m²

BGF gesamt:

- 1.250m²

Nutzbare Freifläche

- 729 m² (notw. 1.260 m²)

Baukosten:

- **KG 300/400 3.399 637 Mio**