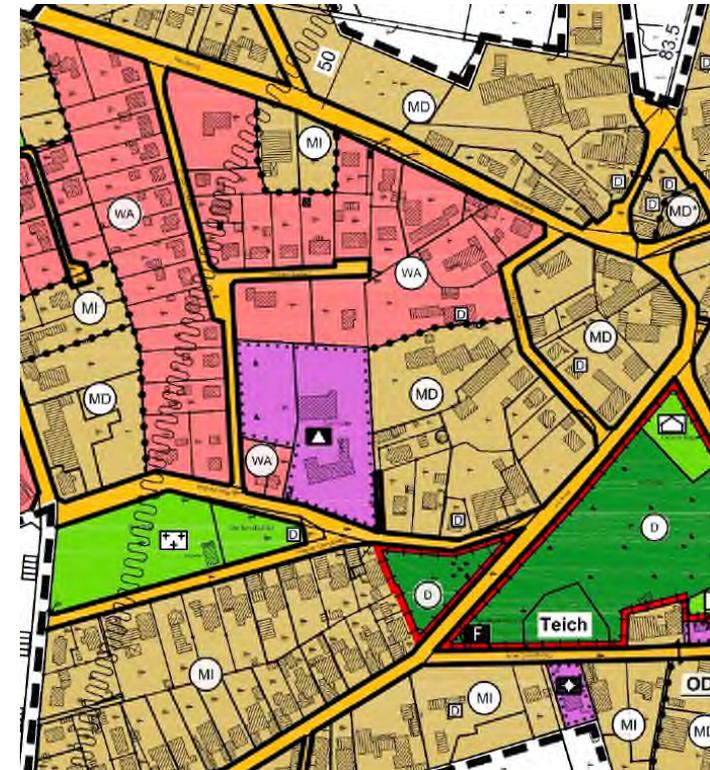
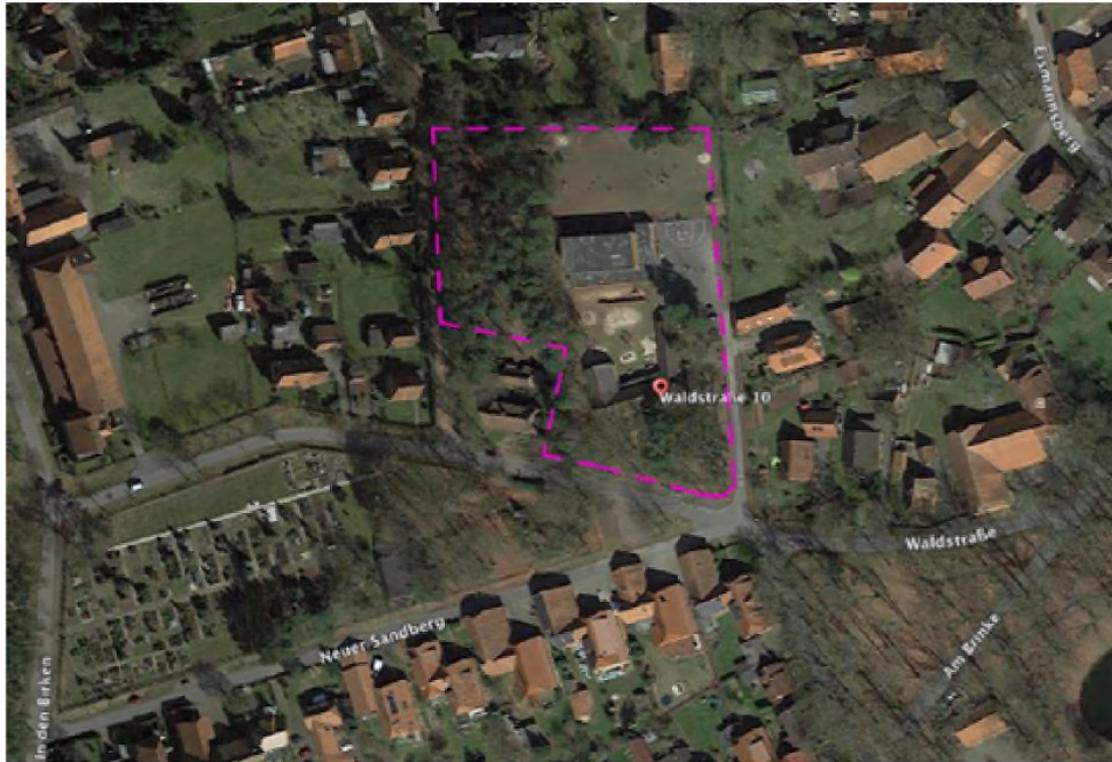


# Machbarkeitsstudie - Erweiterung und Modernisierung der Grundschule Schneeren

bauart Architekten Hainhölzer Str. 13 • 30159 Hannover



## Städtebauliche Situation

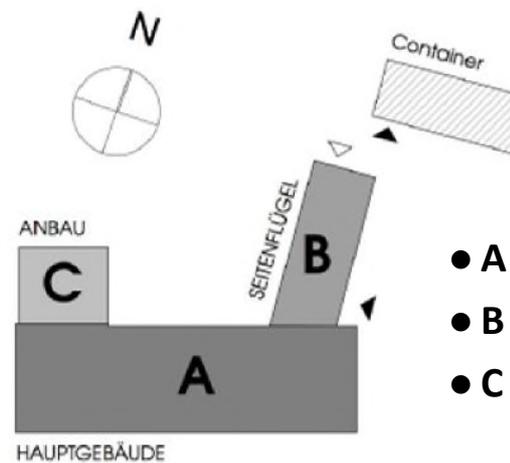
Auf dem 11.083 qm großen Grundstück sind das Schulgebäude, die Turnhalle und Container für zwei Klassen untergebracht. Ferner befindet sich Schulgelände der Schulhof mit Spielgeräten, ein Sport- und Fußballplatz sowie eine Waldfläche.

- die örtliche Bauvorschrift -> II. Abschnitt für den Plangeltungsbereich Zone 2
- der Bebauungsplan Nr. 312 "Dorfgebiet Schneeren" mit Stand vom 24.02.2004
- das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise nach §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches u. der örtlichen Bauvorschrift.

# Aufgabenstellung

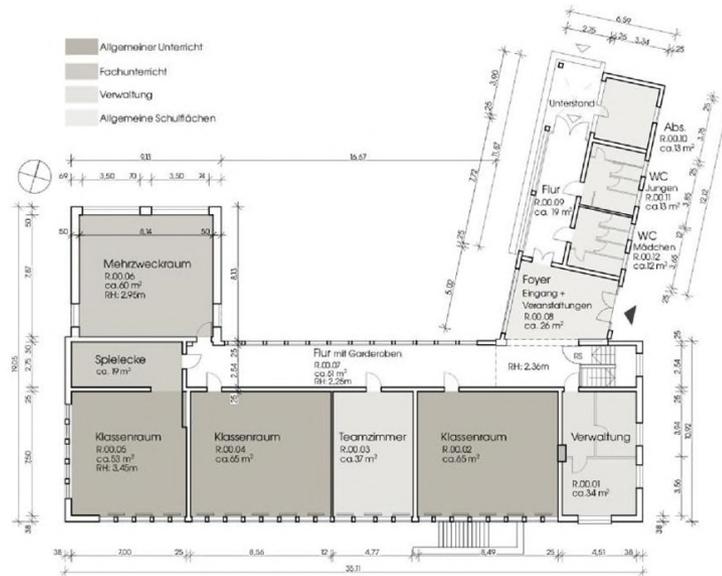
## Inhalt der Begutachtung in Stichworten:

- Bestandsaufnahme mit Erfassung von Bauschäden
- Erweiterungskonzept in zwei Varianten
- Kostenindikation

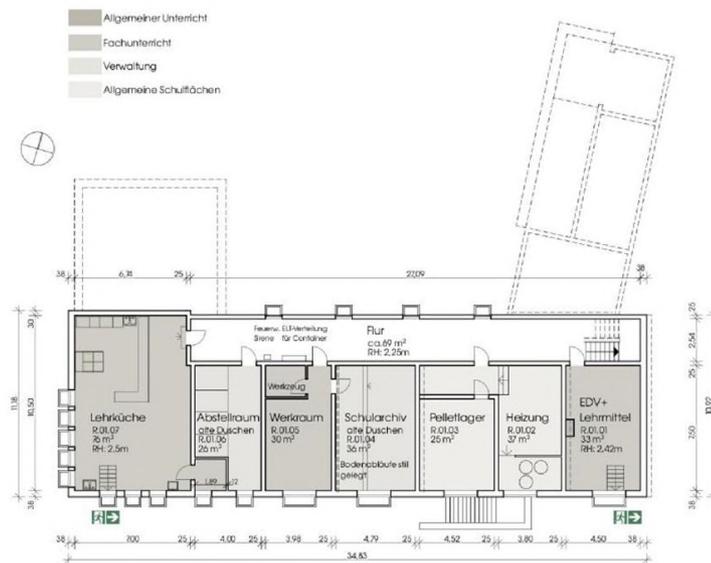


- A HAUPTGEBÄUDE Baujahr 1953/54
- B SEITENFLÜGEL Baujahr 1954
- C ANBAU Baujahr ca. 1997

# Bestandspläne



Erdgeschoss ohne Maßstab



Kellergeschoss ohne Maßstab

# Lageplan Bestand



# Betriebsbeschreibung

Von folgenden Grundlagen wird ausgegangen:

**Art der Nutzung:** Grundschule

**Anzahl der Klassen:** Schuljahr 2023/24 mit 6 Klassen , Erweiterung geplant mit 7 Klassen

**Anzahl der Schüler:** 138 (maximale Anzahl nach Prognose Schülerzahlen)  
168 (bei maximaler Belegung der 7 (8) Klassen)

**Beschäftigte:** 15 Personen lt. Mailangaben vom 07.07.2023

- Lehrkräfte, davon 1 Schulleitung
- sonderpädagogische Lehrkräfte, stundenweise
- Schulsachbearbeiterin
- Hausmeister
- Pädagogische Mitarbeiterinnen
- Schulsozialarbeiterin
- Lesementoren, ehrenamtliche Mitarbeiter/innen

**Zeiten:** Frühaufsicht 7:45 bis 8:00 Uhr  
Schulzeit 8:00 bis 13:30 Uhr  
Ganztags 12:45 bis 16:00 Uhr

**Turnhalle:** ein Neubau befindet sich derzeit in der Planung

# Räumliche Anforderungen

**Summe Nutzungsfläche (NUF) = 1.353 qm** (ohne Verkehrs- u. Technikflächen, ohne Lehrküche)

## Allgemeiner Unterricht (AUR)

Erweiterung von 1- auf 1,5-Zügigkeit (4 auf 7 Klassenräume)

Die Schule soll künftig über 4 Gruppenräume verfügen.

Einer davon dimensioniert für evtl. eine achte Klasse

Förderraum für die Inklusion und Schulsozialarbeit

Pausenhalle und Aula evtl. mit integrierter Mensa

## zusätzlicher Raumbedarf

-> 3 Klassenräume

-> 4 Gruppenräume

-> 1 Förderraum Vergrößerung

-> 1 Pausenhalle mit Aula

## Fachunterricht (FUR)

Fachunterrichtsräume für Kunst/Werken, und Musik + Material

-> 2 Fachräume + Material

## Verwaltung

Erweiterung Verwaltung, ein Teamzimmer

ein Schulleitungsbüro u. vergrößertes Sekretariat

-> Teamzimmer

-> Schulleitung / Sekretariat

## Allgemeine Schulflächen

Gestaltung Erschließungsflächen

Größere Sanitärräume

Größere Abstellräume

-> Lernnischen / Lerninseln

-> Sanitärräume

-> Abstellräume

## Ganztagsbedarf

Die Schule wird zukünftig als Ganztagschule genutzt.

Mensa mit Küche und eventuell Lehrküche

Erweiterung Bücherei zu größerer Schulbibliothek

-> Mensa, Küche

-> Bibliothek

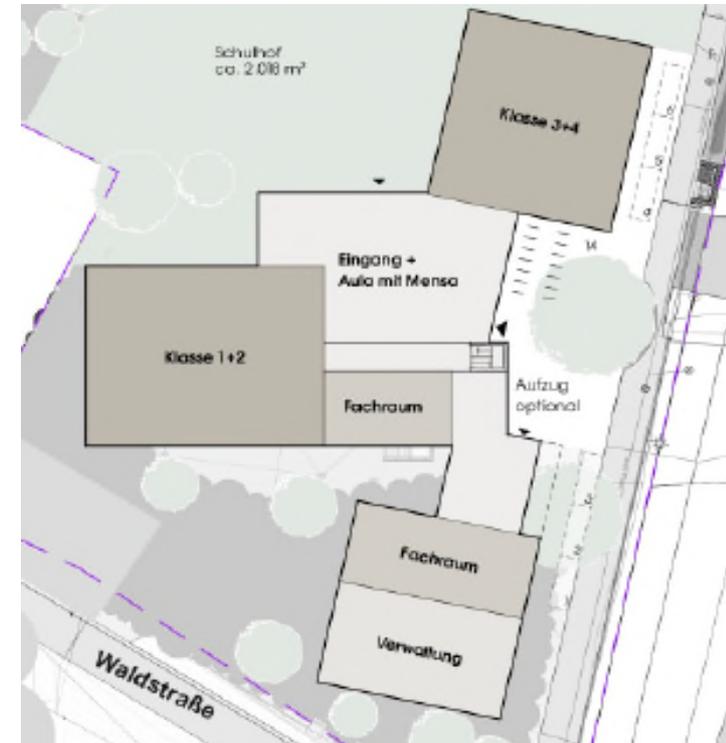
## Sport

-> 1-Feld-Sporthalle / Baubeginn Frühjahr 2024

# Erweiterung Variante 1

## Entwurfsidee

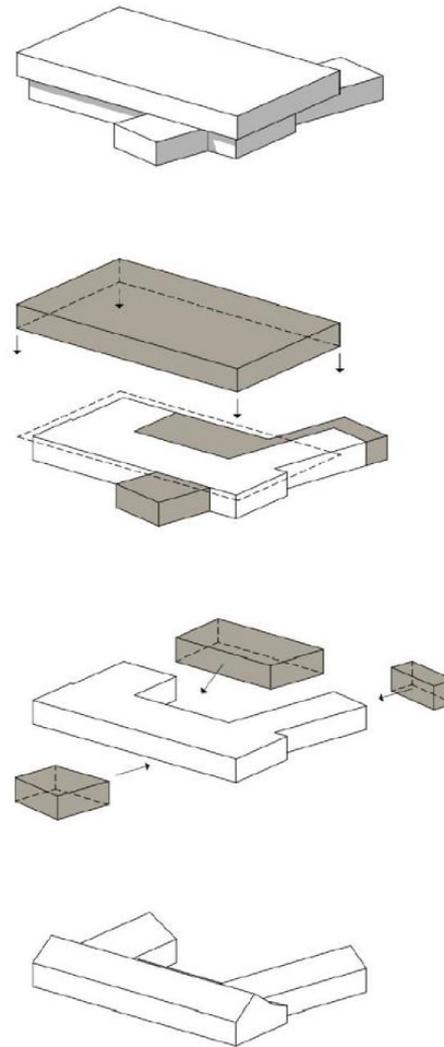
- Orientierung an der dörflichen Struktur mit erdgeschossigen Anbauten
- Satteldächer als Hauptdachform, die durch Flachdächer ergänzt werden
- Gebäudeerweiterung auch zur Waldstraße für möglichst viel Außenfläche Schulhof
- Beibehaltung Eingangsbereiches
- Bereichsbildungen um ein Zentrum



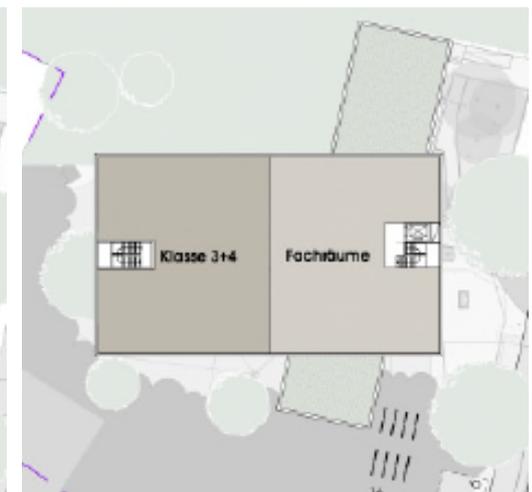
# Erweiterung Variante 2

## Entwurfsidee

- Orientierung an der Bestandsbebauung und Herstellung eines kompakten Baukörpers
- möglichst geringe Flächenversiegelung mit möglichst großen Außenbereichen
- Beibehaltung der Eingangssituation im Osten
- Aufstockung ggf. in vorgefertigter, elementierter Holzbauweise



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Priorität

- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz
- Einfügung in die vorhandene kleinteilige Dorfstruktur
- Erhalt eines möglichst großen Teils des bestehenden Schulhofs
- Erhalt des westlichen Waldes als besonderen Lernort und Spielfläche
- Erhalt der Eingangssituation mit Zentrumsbildung der Schule

## Die Variante 1 weist folgende Vorteile auf:

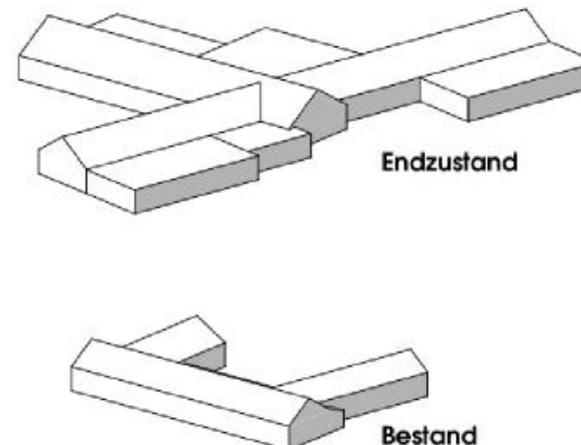
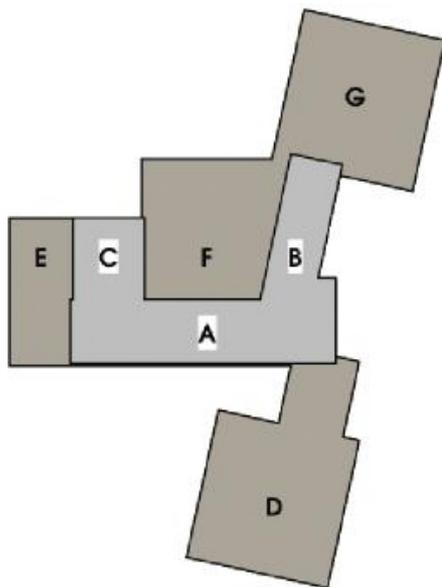
- eingeschossige Variante ohne erforderliche Treppen oder Aufzüge
- Gebäudehöhen u. Dachformen passen sich in die bestehende Dorfstruktur ein
- Eine Erweiterung der Schule kann abschnittsweise erfolgen.

1. BA Neubau Trakt D + Anbau Bereich E

2. BA Anbau Bereich B + F + G

3. BA Umbau Trakt A mit energetischer Modernisierung der Fassaden und Dächer.

4. BA Umbau / Wiederherstellung der Außenanlagen



## **Fazit**

**Das bestehende Schulgebäude fügt sich gut in die Umgebung und den dörflichen Charakter des Ortes ein.**

**Die Schule zeichnet sich besonders durch das weitläufige Waldgrundstück aus, als besonderer Raum zum Lernen und Spielen.**

**Das Schulgebäude befindet sich grundlegend in einem guten baulichen Zustand.**

**Aus diesen Gründen, sowie aus Aspekten der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung, ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz zu empfehlen.**

**Die Modernisierung und Erweiterung der Grundschule ist mit den erforderlichen Flächen auf dem Grundstück realisierbar**

## **Kosten**

- Kostenindikation Baukosten und Planungskosten (KG 300/400/700) ca. 11.000.000,- Euro.**
- Die Gesamtprojektkosten liegen bei ca. 13.000.000,- EUR.**

# Kita Eilvese      Machbarkeitsstudie - Erweiterung um eine Krippengruppe

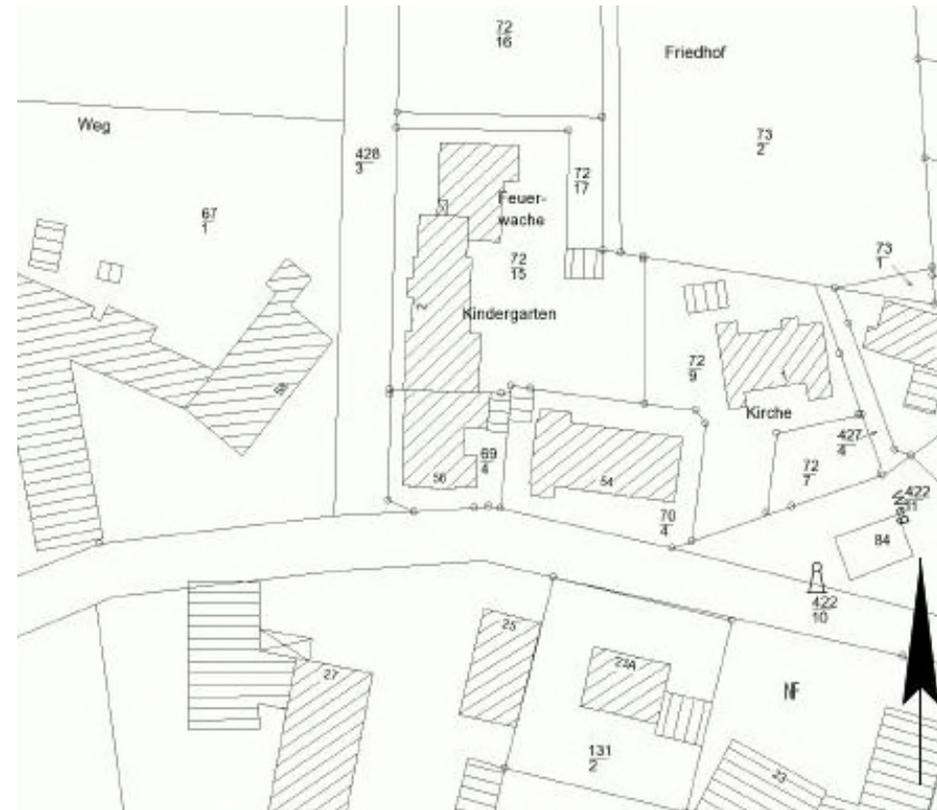
Stadt Neustadt am Rübenberge , Fachdienst Immobilien, Dipl.-Ing. (FH) Silke Baum, M.A., 30.10.2019



## Aufgabenstellung und Zielsetzung

Am Standort der Kindertagesstätte in Eilvese besteht der Bedarf an der Einrichtung einer zusätzlichen Krippengruppe. Diese wird Ende 2019/ Anfang 2020 zunächst in einer Containeranlage untergebracht (**Baugenehmigung bis Oktober 2024**). In dem Bestandsgebäude stehen Flächen im Dachgeschoss leer, bzw. das Gebäude der Feuerwehr wird in 2020 durch den Neubau der Feuerwehr an einem anderen Standort, frei.

**Die Nachnutzung dieser Flächen ist für die Nutzung als Kita zu überprüfen.**



## Grundstück und Gebäude

Kita Eilvese, Zum Eisenberg 2, Neustadt a.Rbge., OT Eilvese

Baujahr: um 1905, Gebäude steht unter Denkmalschutz

Grundstücksgröße: 1.610 m<sup>2</sup>,

Eigentümer: Stadt Neustadt a.Rbge.

## Feuerwehrgerätehaus

Erdgeschoss Fahrzeughalle, Obergeschoss Schulungsraum

Baujahr 1973, Anbau Treppenhaus und Aufstockung 2004

## Städtebauliche Situation

Das zu betrachtende Gebäude befindet sich im Innenbereich des Ortsteils Eilvese. In unmittelbarer Nähe befindet sich die evangelische Kirche mit ihrem Gemeindehaus.

Flächennutzungsplan vorhanden, „Flächen für den Gemeinbedarf“

Kein Bebauungsplan vorhanden, §34 des BauGB ist anzuwenden:

„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Gestaltungssatzung vorhanden:

Anforderung an das Material der Außenwände, Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung, Farbgestaltung u.a.

# Durchgeführte Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen

<b>1969/70</b>	<b>Umbau zum Kindergarten</b>
1992	Dachsanierung
1995	Umbau Dachgeschoss - Wohnungen
<b>2004</b>	<b>Erweiterung Kita, Aufstockung Feuerwehrgerätehaus</b>
2009	Fenster austausch
2019	Innenputz im Keller , Abdichtungsarbeiten
<b>2023</b>	<b>Umbau Wohnungen zum Personal- und Mitarbeiterraum</b>

## Bauzustand

- **Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Nutzungsdauer.**
- **Die funktionalen und baulichen Mängel des Gebäudes wurden im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie untersucht und dessen Sanierungsfähigkeit bestätigt.**
- **Für eine langfristige Nutzung der Alten Schule als 3-gruppige Einrichtung sind umfangreiche Maßnahmen notwendig.**
- **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.**

# **Raumprogramm Erweiterung Krippengruppe**

Für die Einrichtung einer Krippengruppe sind Räume aus dem Raumprogramm der Stadt Neustadt am Rübenberge notwendig. Der bestehende Kindergarten hat ebenfalls Erweiterungsbedarf um die heutigen Anforderungen an Kindergärten zu entsprechen.

## **Räume:**

Gruppenraum, Ruheraum, Sanitärraum, Garderobe, Personalraum, Multifunktionsraum, Nebenräume, Verkehrs- und Technikflächen

**→ Notwendige Erweiterungsfläche ca. 300 m<sup>2</sup>**

**→ Notwendige Baumaßnahmen in folgenden Bereichen**

- Rettungswege-/ Brandschutzkonzept**
- Barrierefreiheit**
- Schallschutz**
- Statik**
- Belichtung mit Tageslicht**
- Denkmalschutz**
- Arbeitsstättenverordnung**
- Energiestandard**

# Vorentwurf Variante 2 – Alte Schule, EG + DG + Erweiterung als Neubau



Grundriss EG o.M.

# Vorentwurf Variante 2 – Alte Schule, EG + DG + Erweiterung als Neubau



Grundriss DG, Schnitt, o.M.

## **Fazit**

- Die funktionalen und baulichen Mängel des Gebäudes wurden im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie untersucht und dessen Sanierungsfähigkeit bestätigt.
- Für eine langfristige Nutzung der Alten Schule als 3-gruppige Einrichtung sind umfangreiche Maßnahmen notwendig.
- Durch eine Sanierungsmaßnahme kann ein ortsprägendes Gebäude mit sozialer Nutzung erhalten werden.
- Empfehlung → Weiterverfolgung der Variante 2 mit der Erdgeschoss- und Dachgeschossnutzung und Erweiterungsbau

## **Kostenindikation**

Sanierung mit Erweiterung als Neubau (Var. 2) 3 Summe, brutto = 2.966.155,50 €

# Standortuntersuchung

## Erweiterung/Neubau Kindertagesstätte in Neustadt-Schneeren



# Machbarkeitsstudie - Neubau/Erweiterung Kindertagesstätte Schneeren

messner abp architekten, Neustadt, Juli 2023

## 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.



## Ausgangslage:

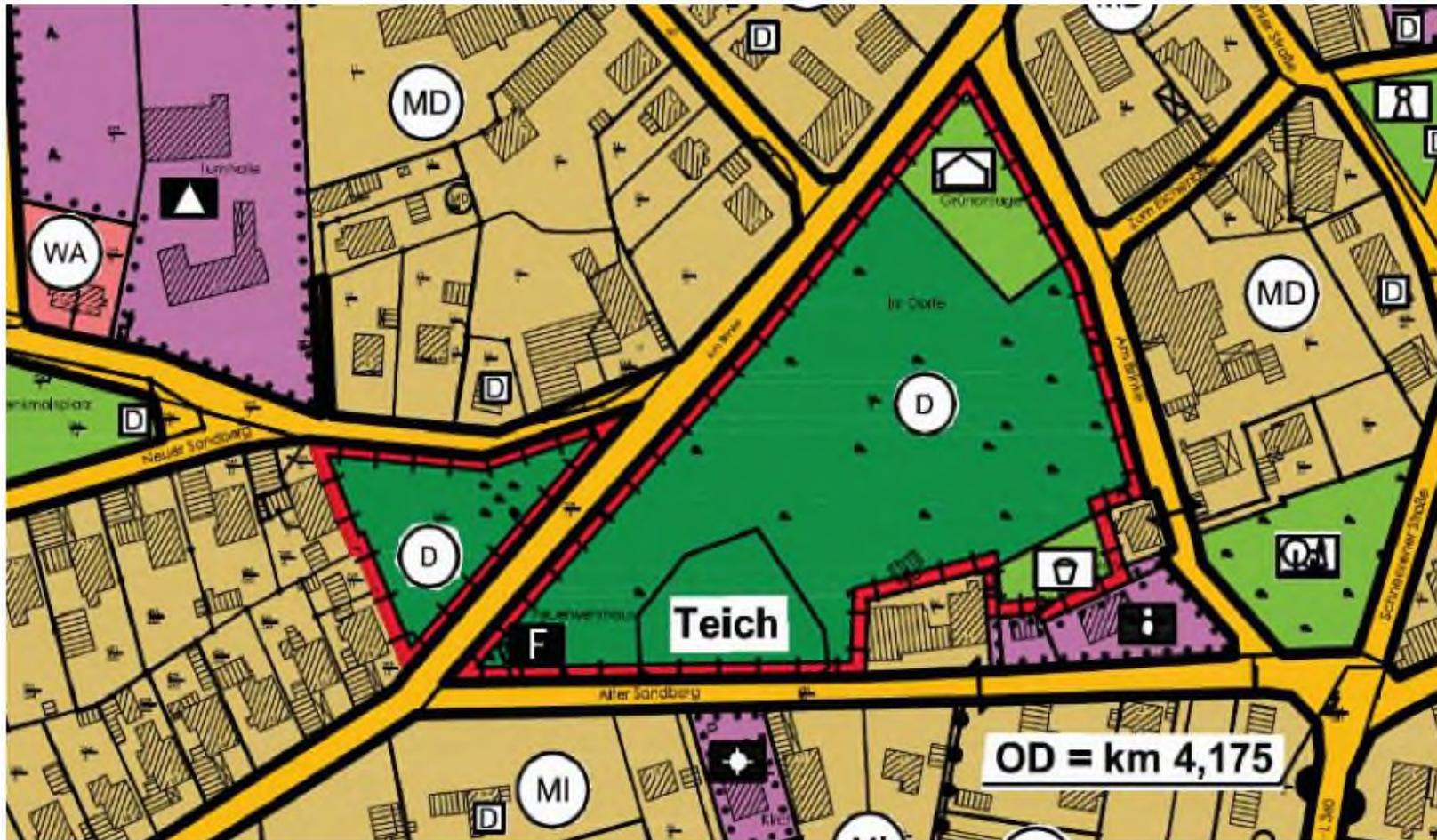
Die vorhandene Kindertagesstätte Schneeren ist derzeit in einem Altbau untergebracht, welcher in den 60er, 70er und zuletzt 90er Jahren umgebaut wurde und durch eine Containeranlage (**Baugenehmigung bis März 2025**) auf dem Nachbargrundstück ergänzt wird. Neben den räumlichen Defiziten im Bestand werden die Anforderungen an eine zeitgemäße Kita als auch die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz sowie an die Barrierefreiheit nicht erfüllt.

## Grundstück / Erschließung:



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“.

# 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.

# **Baulicher Zustand Bestandsgebäude**

- **Das Gebäude ist massiv gebaut und mit einer Klinkerfassade versehen.**
- **Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt und verfügt über zwei Dachgauben.**
- **Die Fenster sind mit einer Isolierverglasung versehen und stammen tlw. aus den 90er Jahren.**
- **Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasbrennwerttherme und Wandheizkörpern.**
- **Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine zweifach gewendelte Holzterppe.**
- **Eine zusätzliche Außentreppe ist vorhanden.**
- **Das Gebäude ist nicht unterkellert.**

**Sämtliche Räume weisen Abnutzungen auf, insbesondere die sanitären Einrichtungen sowie die Küche im Obergeschoss wirken überaltert.**

**Das Gebäude weist erhebliche funktionale und energetische Mängel auf.**

**Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Nutzungsdauer seit der letzten größeren Umbaumaßnahme 1995.**

# Raumprogramm

## Bestand KiTa Schneeren

Das umgebaute Einfamilienhaus bietet 47 Plätze für 2 altersübergreifende Halbtagsgruppen (23/24 Plätze) für Kinder im Alter von 1,5 – 6 Jahren. In der neuen Containeranlage stehen zusätzlich 25 Plätze für eine altersübergreifende Ganztagsgruppe zur Verfügung.

## Bestand KiTa Schneeren

Gruppenart	Anzahl	Anzahl Kinder/Gruppe
Altersübergreifend	1	23
Altersübergreifend	1	24
Altersübergreifend	1	25
		72

## Planung KiTa Schneeren bei Neubau

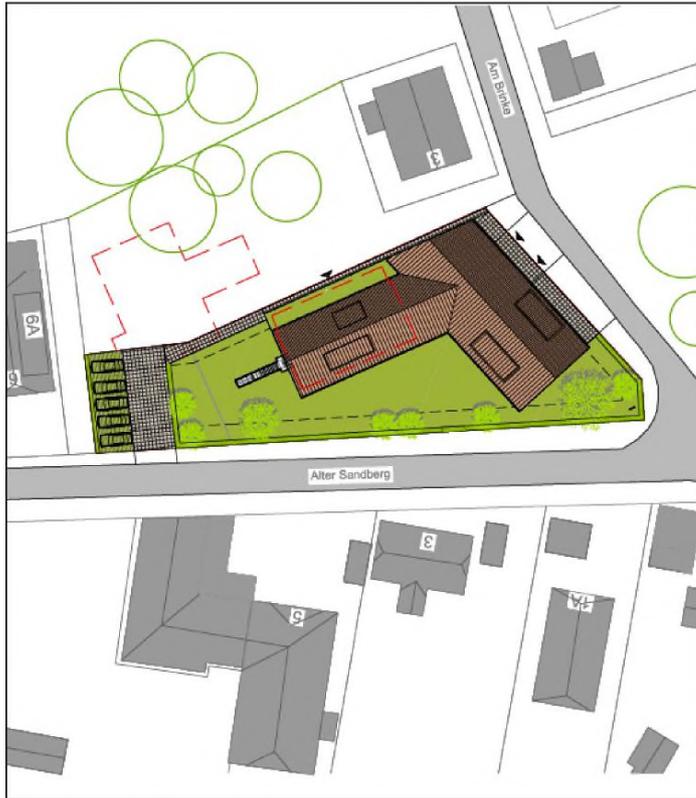
Gruppenart	Anzahl	Anzahl Kinder/Gruppe
Krippengruppen*	2	15
KiGa-Gruppen	3	25
		105

\*Gruppenräume von Krippen-Gruppen werden immer in der Größe einer KiGa-Gruppe geplant, um zukunftsgerichtet aufgestellt und flexibel handlungsfähig zu sein.

## Räume:

Gruppenraum, Ruheraum, Sanitärraum, Garderobe, Personalraum, Multifunktionsraum, Nebenräume, Verkehrs- und Technikflächen

### Lageplan - 3 Gruppen Umbau u. Erweiterung



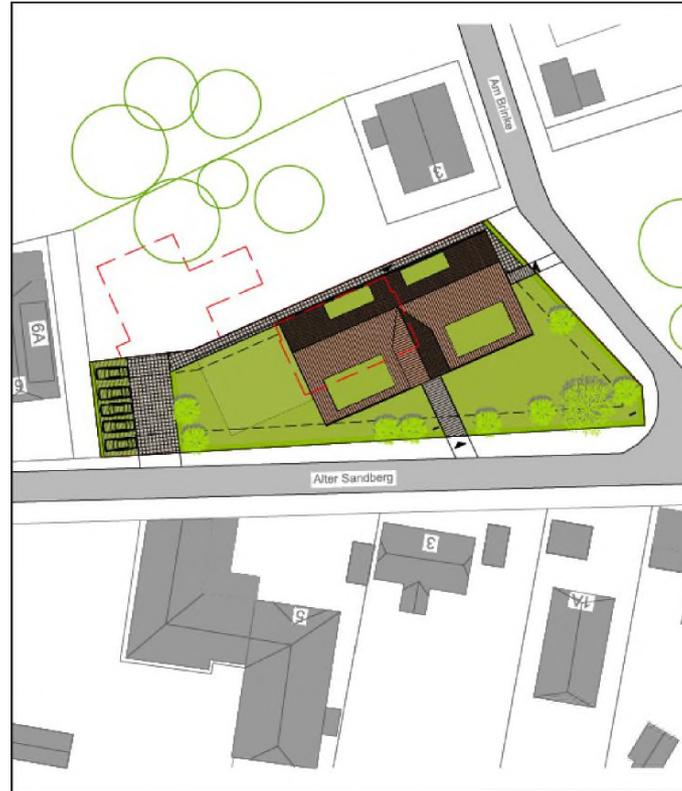
Grundstücksfläche: 1.652m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: 559m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 168m<sup>2</sup>  
 Befestigte Fläche: 141m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Außenspielfläche: 795m<sup>2</sup>

Notwendig  
 Außenspielfläche 864m<sup>2</sup>

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

**BAUKOSTEN 300 + 400 = 2.500.000,- €**

### Lageplan - 3 Gruppen Neubau



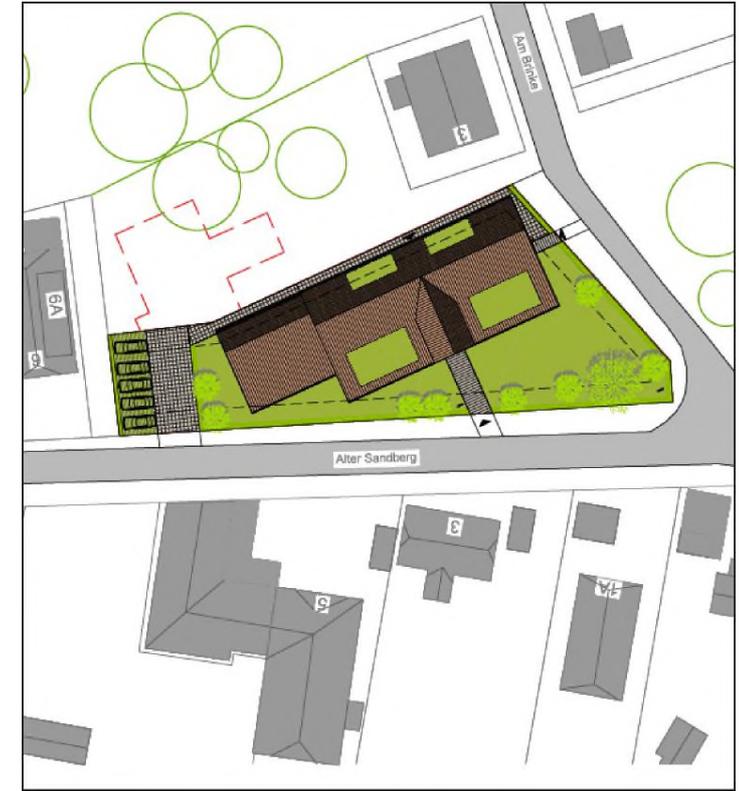
Grundstücksfläche: 1.652m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: 509m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 168m<sup>2</sup>  
 Befestigte Fläche: 102m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Außenspielfläche: 902m<sup>2</sup>

Notwendig  
 Außenspielfläche 864m<sup>2</sup>

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.

**BAUKOSTEN 300 + 400 = 2.800.000,- €**

### Lageplan - 4 - 5 Gruppen Neubau



Grundstücksfläche: 1.652m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: 651m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 168m<sup>2</sup>  
 Befestigte Fläche: 102m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Außenspielfläche: 729m<sup>2</sup>

Notwendig  
 Außenspielfläche 1260m<sup>2</sup>

Bei der 4-gruppigen Variante sind die Freiflächen auf dem Grundstück nicht mehr ausreichend. 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 zu überprüfen, inwieweit sich der Baukörper noch in die Umgebung einfügt.

**3.100.000,- € bis  
 BAUKOSTEN 300 + 400 = 3.400.000,- €**

# Machbarkeitsstudie

bauart Architekten • 30159 Hannover

## Neubau Kita Schneeren auf dem Grundstück der Grundschule



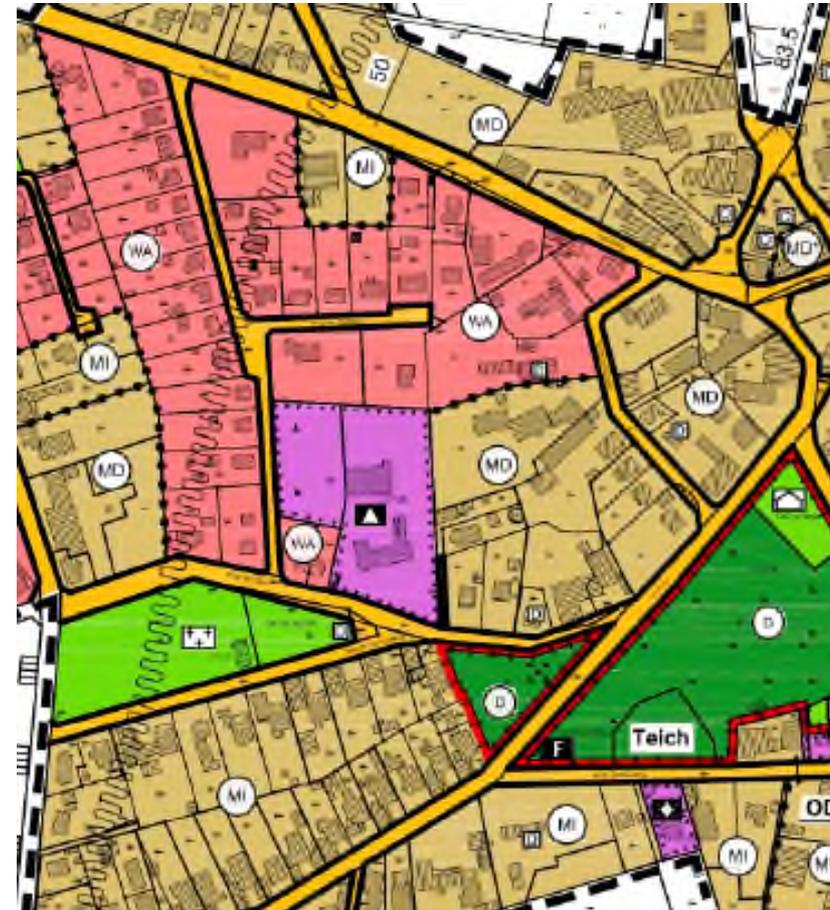
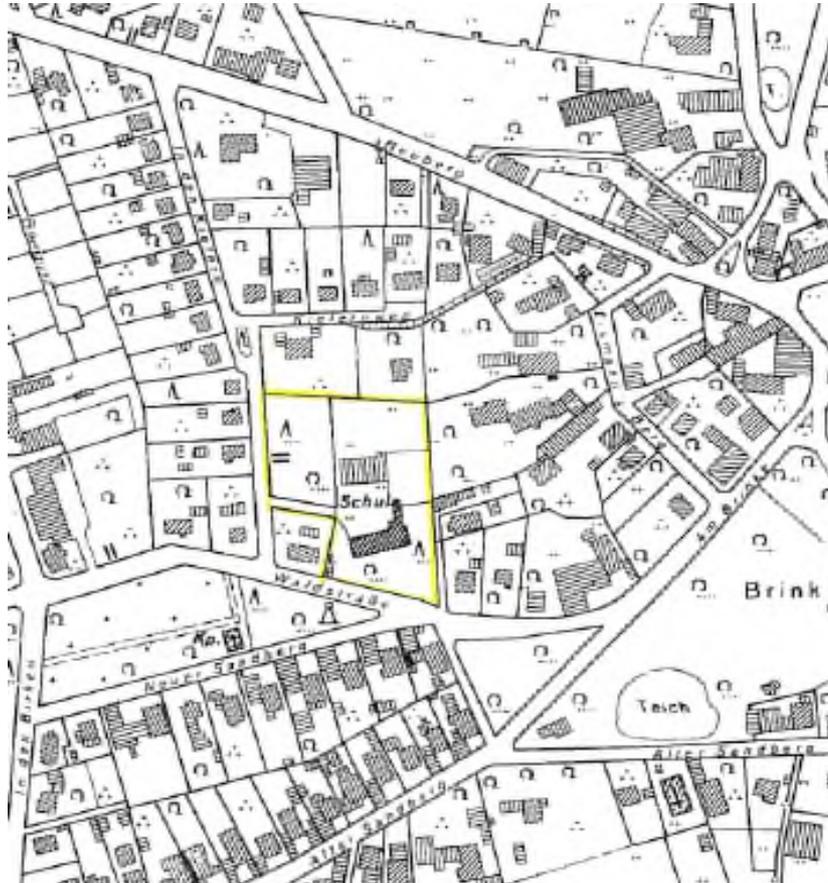
Auf dem **11.083 qm** großen Grundstück befindet sich das Bestandsgebäude der Grundschule Schneeren, eine Sporthalle, sowie eine Containeranlage für zwei Klassen.

Ferner findet man auf dem weitläufigen Schulgelände den Schulhof mit Spielgeräten, ein Sport- und Fußballplatz sowie eine Waldfläche.

Für den Neubau der Kita 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.

## Aufgabenstellung:

Es soll überprüft werden, ob ein Neubau für die Kindertagesstätte mit 5 Gruppen neben der Schulerweiterung auf dem Grundstück der Waldschule Schneeren möglich ist.



## Ausgangslage:

Für das Grundstück gelten die städtebaulichen Vorgaben:

- der Bebauungsplan Nr. 312 "Dorfgebiet Schneeren" mit Stand vom 24.02.2004
- die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes
- die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches.

# Raumprogramm

## Bestand KiTa Schneeren

Gruppenart	Anzahl	Anzahl Kinder/Gruppe
Altersübergreifend	1	23
Altersübergreifend	1	24
Altersübergreifend	1	25

**72**

## Planung KiTa Schneeren bei Neubau

Gruppenart	Anzahl	Anzahl Kinder/Gruppe
Krippengruppen*	2	15
KiGa-Gruppen	3	25

**105**

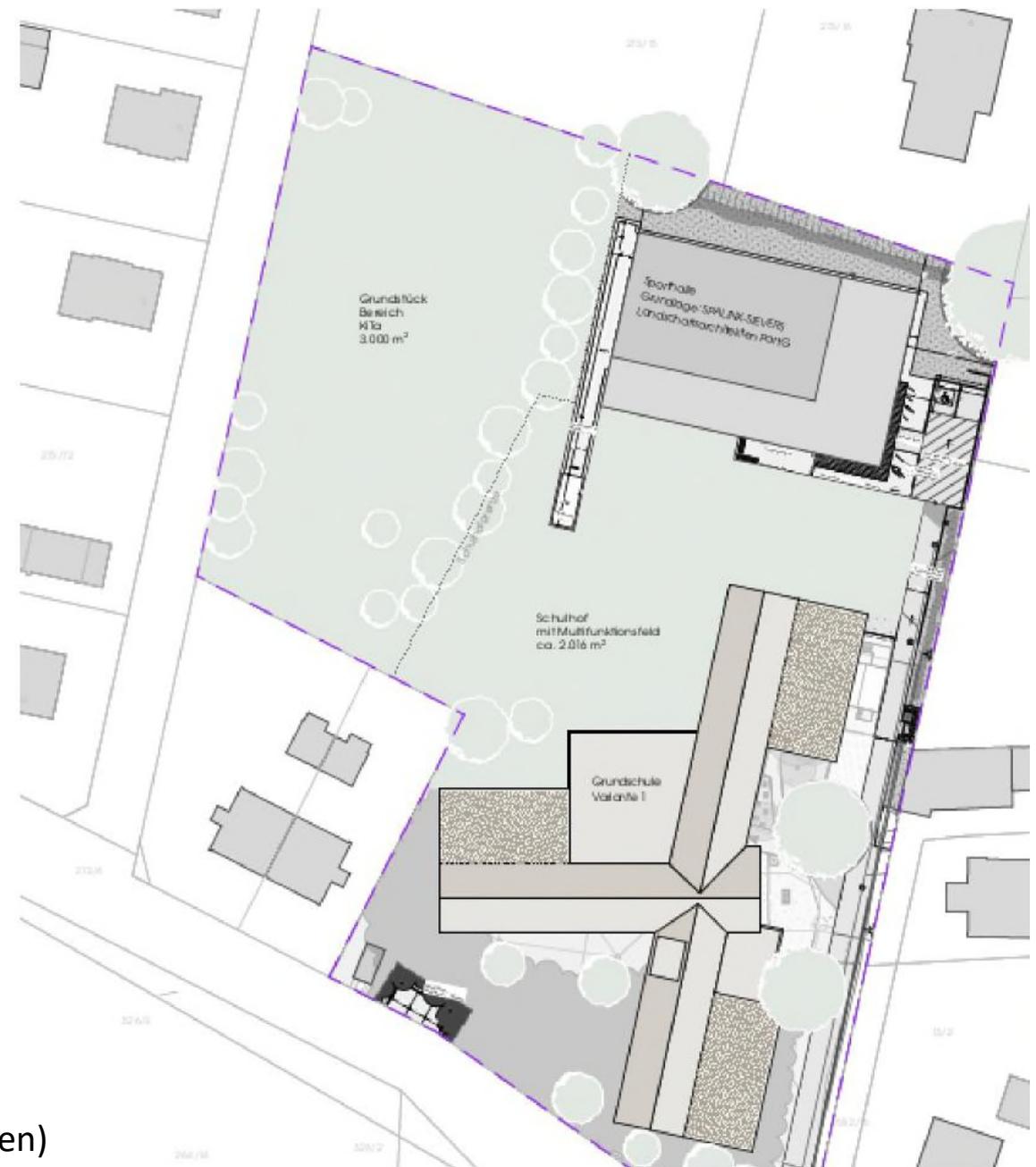
## Räume:

Gruppenraum, Ruheraum, Sanitärraum, Garderobe, Personalraum, Multifunktionsraum, Nebenräume, Verkehrs- und Technikflächen

**Summe NUF 769,50 m<sup>2</sup>**

(ohne Erschließungs-, Technik und Konstruktionsflächen)

# Lageplan Schulerweiterung



## Neubau Kita, Variante 1 - I-Form



## Neubau Kita, Variante 2 - L-Form



Variante 1 – BGF 1.1000 m<sup>2</sup> –  
Baukosten (KG 300 + 400) = 4.700.000,- €

Variante 2 – BGF 1.152 m<sup>2</sup>

# Fazit

**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.**