

## **Fachplanung Technische Ausrüstung ELT**

### **Neubau Kindertagesstätte Raiffeisenstraße Frankfurt am Main**

**Beschreibung:** Der Auftrag umfasst die Leistungen Fachplanung Technische Ausrüstung ELT gem. HOAI, Anlagengruppen 4-6 und 8 für den Neubau der Kindertagesstätte Raiffeisenstraße in Frankfurt am Main, die zur sachgerechten und vollständigen Ausführung der Planung sowie sonstiger erforderlicher Leistungen notwendig sind. Es ist eine stufenweise Beauftragung von Leistungen der LPH 1-9 vorgesehen. Stufe 1 LPH 1-3, Stufe 2 LPH 4-7 und Stufe 3 LPH 8-9.

#### **Leistungsbeschreibung:**

Am südlichen Ende der Schöfflestraße im Frankfurter Stadtteil Riederwald befindet sich das Gebäudeensemble aus der Philippuskirche mit dem Kinder- und Familienzentrum Philippus sowie weiteren Gemeinde- und Wohnnutzungen. Das Anfang der 1960er Jahre errichtete Kirchengebäude ist seit Ende 2023 geschlossen, da die Dachkonstruktion als einsturzgefährdet gilt. Der Evangelische Regionalverband Frankfurt am Main und Offenbach hat sich infolgedessen sowie aufgrund weiterführender Überlegungen entschlossen, anstelle der Kirche sowie der weiteren Bestandsgebäude auf dem Grundstück eine neue sechsstufige Kindertagesstätte mit angeschlossenem Familienzentrum zu errichten.

Die Bestandsgebäude sollen nach sorgfältiger Prüfung aufgrund konstruktiver Mängel und weiterer schwerwiegender Gründe zurückgebaut werden. Die zur Verfügung stehende Fläche ist bei kompakter Anordnung größer als für die Bedarfe von Kindertagesstätte/Familienzentrum erforderlich. Die nicht benötigte Fläche soll so geschnitten sein, dass sie aus den vorhandenen Parzellen herausgeteilt und zur Errichtung eines Wohngebäudes genutzt werden kann.

#### **Kindertagesstätte mit Familienzentrum:**

Die geplante Kindertagesstätte umfasst eine Krabbelstube (u3) mit 11 Kindern, einen Kindergarten (ü3) mit 3 Gruppen für jeweils 21 Kinder sowie einen Hort mit 2 Gruppen für jeweils 20 Kinder, sodass insgesamt in der Einrichtung 114 Kinder betreut werden können. Das Familienzentrum umfasst ein Familiencafé, einen Betreuungsraum, einen Kursraum sowie einen Beratungsraum, der auch als Büro genutzt wird. Die Kindertagesstätte mit Familienzentrum soll maximal zwei Geschosse umfassen; auch im Sinne einer leichten Beaufsichtigung aller Bereiche. Der Haupteingang soll adressbildend nach Norden in Richtung des Cäcilie-Breckheimer-Platzes bzw. der Raiffeisenstraße angeordnet werden. Der Neubau soll eine ähnliche städtebauliche Wirkung zum Platz und zur Straße entfalten wie die zurückzubauende Kirche.

Pädagogische Nutzfläche 734 qm: u.a. 6 Gruppenräume/Spielräume, 6 Intensivräume/Schlafräume, 1 Mehrzweckraum/Bewegungsraum; Nebenräume; Kinder- und Familienzentrum mit Familiencafé, Betreuungsraum, Kursraum und Beratungsraum.

Betriebsflächen 86 qm: Sanitärräume, Abstellräume, Hauswirtschaftsräume.  
Gesamtsumme Nutzungsflächen KiTa: 820 qm.

## Projektziele:

**Technische Anforderungen** - In den nach der Auftragsvergabe folgenden Planungsphasen sind die Inhalte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Sachgebiets Bau von Kindertagesstätten und Krabbelstuben des Evangelischen Regionalverbands Frankfurt und Offenbachs zu beachten.

**Wirtschaftlichkeit** - Bei der Planung und Ausführung der Kindertagesstätte wird besonderer Wert auf die Ausarbeitung einer wirtschaftlichen Gesamtlösung gelegt. Es ist in erhöhtem Maße auf eine wirtschaftliche, zweckentsprechende und einfache Planung und Bauausführung zu achten. Dabei sollen im Sinne eines nachhaltigen Gesamtprojekts die gesamten Lebenszykluskosten als Summe aus einmaligen Investitionskosten und Investitionsfolgekosten betrachtet werden.

**Konstruktion** - Angestrebt wird eine Minimierung des Massen- und Energieaufwands zur Erstellung der Tragstruktur sowie des für die Gebäudeerstellung insgesamt erforderlichen Werkstoffeinsatzes. Ziel ist die Einsparung von »Grauer Energie«. Grundsätzlich sinnvoll sind durchgängige, direkte Lastabtragungswege, effiziente, regelmäßige Spannweitenverhältnisse sowie einfache, bauphysikalisch klare Schnittstellen zur Fassadenkonstruktion. Zugleich sollen die eingesetzten Konstruktionen möglichst weitgehend rückbaufähig gewählt werden. Im Sinne eines langlebigen Gebäudekonzepts soll auch die Gebäudekonstruktion eine hohe Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit des Gebäudes unterstützen.

**Varianten zur Konstruktionsweise** (Massivbau, Holz- oder Holzhybridbauweise) sollen in den ersten Planungsphasen durch das Planungsteam vergleichend geprüft und dem AG zur Entscheidung vorgelegt werden.

**Gebäudehülle/Fassade** - Die Qualität der Gebäudehülle trägt maßgeblich zur Minimierung des Wärmebedarfs für die Raumkonditionierung und gleichzeitig zur Sicherstellung einer hohen thermischen Behaglichkeit bei. Sinnvoll sind fassadenbezogene Vorschläge für eine natürliche Kühlung des Gebäudes.

**Dauerhaftigkeit und Wartungsarmut** - Im Sinne der Nachhaltigkeit der Gebäudekonzeption sind auch die Langlebigkeit der Materialien sowie einfache Wartungs- und Reinigungsmöglichkeiten von Bedeutung.

**Materialien** - Bei der Wahl der Baumaterialien sollen Aspekte der Kreislauffähigkeit bzw. des zirkulären Bauens beachtet werden. Im Sinne der Nutzergesundheit sind für den Auftraggeber Themen der Baubiologie von hoher Bedeutung und sollen bei der Materialauswahl berücksichtigt werden.

**Klimaschutz/Klimaanpassung** - Im Zuge des Klimawandels werden Maßnahmen zur Begrünung und Beschattung an Bedeutung gewinnen. Neben der Hitzebelastung zählen auch Starkregenereignisse zu den zukünftigen

Herausforderungen.

Baukosten nach aktuellem Kenntnisstand:

4,62 Mio. EUR netto

KG 300 75 % = 3,465 Mio. EUR netto

KG 400 25 % = 1,155 Mio. EUR netto

KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen EUR 1,155 Mio. EUR netto

darin enthalten

440 Elektrische Anlagen 370.000 EUR netto

450 Kommunikations-, Sicherheits- und informationstechnische Anlagen  
92.000 EUR netto;

460 Aufzugsanlage 46.000 EUR netto;

480 Gebäude- und Anlagenautomation 29.000 EUR netto;

Rahmentermine:

Der Projektstart soll unmittelbar nach Auftragsvergabe erfolgen.

- Planungsbeginn im zweiten Quartal 2026;
- schnellstmögliche Einreichung des Bauantrages 2026;
- Baubeginn 2027;
- Fertigstellung 2028/29.