

Bauvorhaben: Kindergarten Am Loh
Machbarkeitsstudie

Bauherr: Gemeinde Schwarmstedt
Am Markt 1
29690 Schwarmstedt

ERLÄUTERUNGSTEXT

Sachstand

Der Kindergarten Am Loh in 29690 Schwarmstedt wurde in mehreren Abschnitten errichtet. Der älteste Gebäudeteil wurde vor 1950 errichtet und 1955 und 1969 in einheitlicher Gestaltung erweitert. In ihm befinden sich zurzeit erdgeschossig ein Gruppenraum, Küche und Nebenräume. Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen und ein Personalraum. Der Altbau ist unterkellert.

Ergänzt wurde das Gebäude 1990 durch einen Anbau, der erdgeschossig Leitungsbüro, einen multifunktional genutzten Raum, zwei Gruppenräume und Nebenräume aufnimmt. In Souterrainlage befindet sich eine große, ursprünglich als Werkraum genutzte Abstellfläche.

Ein zweiter Anbau erfolgte 2007. In ihm befinden sich erdgeschossig zwei Krippenräume und ebenfalls in Souterrainlage der Bewegungsraum, der über das Kellergeschoss des Altbaus angebunden ist.

Aufgrund des Gebäudealters ist eine umfangreiche energetische Sanierung notwendig. Des Weiteren fehlen notwendige Räumlichkeiten, insbesondere Ruhe- und Differenzierungsräume, Materialräume, von der Größe ausreichende Büro- und Personalräume sowie Personal WC. Die bestehende Einrichtung ist aufgrund von unterschiedlichen Höhenniveaus innerhalb des Gebäudes nicht barrierefrei. Sinnvolle funktionale Abläufe sind aufgrund der über die Jahre gewachsenen Gebäudestruktur in vielen Bereichen nicht mehr gegeben – beispielsweise ist der Bewegungsraum nur über Kellergeschossräume und darüber hinaus nicht barrierefrei zu erschließen. Eine umfassende energetische Sanierung ist daher sinnvoll, wenn der Kindergarten gleichzeitig auch im Hinblick auf Raumprogramm und funktionale Abläufe zukunftsfähig entwickelt wird.

Aufgabenstellung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen folgende Lösungsansätze untersucht werden.

Variante A – Umbau und Sanierung

Das Obergeschoss des Altbaus, in dem sich zwei Wohnungen befinden, wird in die Planung einbezogen, um zusätzliche Flächen zur Abdeckung der fehlenden Räumlichkeiten zu erhalten. Zu berücksichtigen ist dabei eine Grundrissstruktur und Anordnung der

Räumlichkeiten, gegebenenfalls durch Umnutzungen, die funktionale Abläufe und eine barrierefreie Erschließung möglichst aller Räumlichkeiten gewährleistet. Das gesamte Gebäude wird, dem jeweiligen Alter der einzelnen Gebäudeteile entsprechend, saniert.

Variante B – Teilneubau (nach Abriss Altbau) und Sanierung

Der Altbau wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Daraus ergeben sich gegenüber Variante A zusätzliche Möglichkeiten in der Grundrissgestaltung und Anordnung der Räumlichkeiten. Die beiden Anbauten werden, dem jeweiligen Alter entsprechend, saniert.

Variante C – Teilneubau (nach Abriss Altbau) und Sanierung

Im Unterschied zu Variante B wird das Kellergeschoss des Neubaus größer ausgebildet um zusätzliche Flächen zu gewinnen. Damit kann durch Umnutzungen im Bestand im Souterrain des Anbaus aus 2007 ein zusätzlicher Gruppenraum angeordnet werden.

Variante D – Neubau auf einem Ersatzgrundstück

Ein vollständiger Neubau auf einem anderen Grundstück ermöglicht eine optimale Umsetzung des pädagogischen Konzeptes in einem Gebäude, das in allen Belangen den aktuellen Standards entspricht.

Die Varianten A, B und C werden planerisch untersucht, um zu prüfen und darzustellen, inwieweit sich zukunftsfähige pädagogische Konzepte und funktionale Abläufe am Standort umsetzen lassen. Dazu werden Grundrisslösungen und jeweils eine exemplarische Ansicht entwickelt. Im Hinblick auf die Abwägung, ob stattdessen als vierter Lösungsansatz die Variante D in Betracht kommt, sind nur die Kosten ausschlaggebend, da bei einem Neubau in jedem Fall eine für die Zukunft tragfähige Konzeption entwickelt werden kann.

Raumprogramm

Als Planungsgrundlage wird ein Raumprogramm aufgestellt, welches die aktuellen Raumbedarfe einer Kindertageseinrichtung für die Betreuung von fünf Kindertagesgruppen berücksichtigt. Dabei werden alle Kindertagesgruppen im Raumprogramm einheitlich ausgebildet, unabhängig davon, ob sie als Regelgruppe mit etwas größerem Platzbedarf für maximal 25 Kinder (mindestens 2 m² je Kind erforderlich) oder Krippengruppe mit etwas geringerem Platzbedarf für maximal 15 Kinder (mindestens 3 m² je Kind erforderlich) genutzt werden. Auf Grundlage des Raumprogramms ergibt sich eine Nutzfläche – ohne Verkehrsflächen – von insgesamt 915 m². Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten des Gebäudebestandes ergeben sich in der Planung teilweise Abweichungen vom Raumprogramm. Die Mindestanforderungen werden jedoch in jedem Fall eingehalten.

Planung

Variante A

Bei Variante A erfolgt ein Umbau und eine Sanierung des Gebäudebestandes. Um das gesamte Gebäude barrierefrei zu erschließen wird ein neues Treppenhaus mit Aufzug im Übergang zwischen Altbau und Erweiterungsbau von 1990 errichtet. Mit dem Aufzug werden Kellergeschoss, beide Erdgeschossenebenen und das Obergeschoss erschlossen.

Im Obergeschoss des Altbaus entstehen durch Umbau im Bestand zwei Gruppenräume mit den zugehörigen Wasch- und Materialräumen und vorgelagerten Garderoben. Zur Sicherstellung eines zweiten, notwendigen baulichen Rettungsweges – der erste bauliche Rettungsweg wird über das neue Treppenhaus gewährleistet – wird eine außenliegende Fluchttreppe an der zur Straße „am Loh“ gelegenen Gebäudeseite errichtet. Im Erdgeschoss

des Altbaus werden Verwaltungsräume – Büros und Personalraum, Küche und Hauswirtschaftsraum sowie die erforderlichen Nebenräume untergebracht.

Die Nutzungen im Erweiterungsbau von 1990 bleiben unverändert. Dort befinden sich zwei Gruppenräume mit den zugehörigen Waschräumen und einen Therapie-/Besprechungsraum.

Das Erdgeschoss des Anbaus von 2008 wird zur Anordnung eines Gruppenraumes mit Ruhe-/Differenzierungsraum genutzt. Der dazugehörige Waschraum befindet sich ebenso wie die Garderobe unmittelbar angrenzend im Altbau. Im Souterrain, welches nun durch das neue Treppenhaus und den Aufzug erschlossen wird, wird die Anbindung an den Bewegungsraum aufgewertet und dieser durch eine neue Rampeanlage barrierefrei erschlossen.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen erfolgt eine im Wesentlichen vollständige Erneuerung der gesamten Gebäudetechnik. Der Innenausbau wird in Abhängigkeit von Alter der jeweiligen Bauteile und Erfordernis durch Umbaumaßnahmen saniert.

Der Altbau erhält eine energetische Sanierung, bei der das gesamte Dach erneuert und entsprechend dem aktuellen Standard gedämmt wird. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem oder eine Mineralfaserdämmung mit Vorhangfassade. Sämtliche Fenster werden erneuert.

Der Erweiterungsbau von 1990 entspricht den Dämmstandards der Errichtungszeit. Die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes GEG werden damit zwar nicht erfüllt, jedoch haben Gebäude nach den Anforderungen der damaligen Wärmeschutzverordnung bereits einen vernünftigen Dämmstandard. Da an der Verblendsteinfassade aufgrund der Langlebigkeit des Materials auch langfristig kein Sanierungsbedarf besteht, ist eine zusätzliche energetische Sanierung der Fassaden unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht notwendig. Die Fenster befinden sich zurzeit in einem intakten Zustand. Eine altersbedingte Erneuerung ist aber mittelfristig erforderlich. Daher ist die Erneuerung der Fenster zur Verbesserung der energetischen Qualität vorgesehen.

Beim Anbau von 2008 ist Baujahrbedingt keine energetische Ertüchtigung vorgesehen.

Variante B

Bei Variante B wird der älteste Gebäudeteil abgebrochen und ein Ersatzbau errichtet. Das Erdgeschoss wird höhengleich zum Erdgeschoss des Erweiterungsbaus von 1990 angelegt. Im Ersatzbau werden Treppenhaus und Aufzug angeordnet, sodass das Obergeschoss barrierefrei erschlossen werden kann. Zur barrierefreien Erschließung des Anbaus von 2008 wird ein Hubpodest eingesetzt. Das Kellergeschoss/Souterrain ist nicht mit dem Aufzug erreichbar.

Die Verteilung der Raumfunktionen erfolgt im Wesentlichen wie bei Variante A, jedoch mit folgenden Ausnahmen:

Der Bewegungsraum wird im Eingangsbereich des Ersatzbaus angeordnet und kann mit diesem durch eine mobile Trennwand zusammengeschaltet werden, woraus sich multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Der Personalraum wird dafür im Souterrain des Anbaus von 2008 angeordnet.

Im Erweiterungsbau von 1990 wird eine zusätzliche Treppe hergestellt, die Erdgeschoss mit Souterrain verbindet, sodass die dort befindliche Abstellfläche zu zwei Differenzierungsräumen für die darüber befindlichen Gruppenräume ungenutzt wird.

Die Sanierungsmaßnahmen im Erweiterungsbau von 1990 und im Anbau von 2008 sind identisch mit der Variante A.

Der Ersatzbau wird nach den Anforderungen des aktuellen Gebäude Energiegesetzes GEG errichtet. Wie bei Variante A erhält der Erweiterungsbau von 1990 neue Fenster und sind beim Anbau von 2008 keine energetischen Maßnahmen vorgesehen.

Variante C

Bei Variante C wird im Unterschied zu Variante B das Kellergeschoss des Ersatzbaus größer ausgeführt. So kann im bisherigen Bewegungsraum im Souterrain eine sechste Gruppe untergebracht werden. Der Personalraum wird dafür in der größeren Unterkellerung des Ersatzbaus angeordnet.

Bei Variante C können durch die sechste Gruppe insgesamt mehr Kinder betreut werden. Dadurch erhöht sich auch der Bedarf an Freiflächen (je Kind 12 m²). Die Grundstücksverhältnisse sind jedoch beengt und die vorzuhaltenden Flächen konnten bereits beim Anbau von 2008 gerade noch nachgewiesen werden. Gleichzeitig erhöht sich durch die sechste Gruppe die Anzahl der notwendigen Einstellplätze. Aus diesen Gründen müsste bei Weiterverfolgung der Variante C als erstes bauaufsichtlich abgestimmt werden, ob die Freiflächen die Vorgaben von 12 m² je Kind unterschreiten können und ob Einstellplätze abgelöst werden können. Ein Argument dafür ist, dass zumindest in innerstädtischen Lagen ausnahmsweise geringere Schlüssel für die Freiflächen angesetzt werden können.

Kostenschätzungen

Für die Varianten A, B und C wurden Kostenschätzungen aufgestellt. Die Kostenschätzungen bilden den Kostenstand einer möglichen Vergabe zum 3. Quartal 2024 ab. Für die Kostenermittlung wurden aktuelle Einheitspreise bzw. Kostenansätze nach BKI – statistische Kostenkennwerte für Gebäude 2023 herangezogen. Nach DESTATIS – Baukostenindex geht die Baukostensteigerung zurzeit leicht zurück. Daher wurden aktuelle Einheitspreise für den Kostenstand 3. Quartal 2024 mit ca. 12 % beaufschlagt. Die BKI die Kostenkennwerte bilden das 1. Quartal 2023 ab und wurden für das 3. Quartal 2024 dementsprechend mit ca. 18 % beaufschlagt.

Bei späterem Baubeginn ist abgeleitet aus dem letzten Baukostenindex zur Zeit mit einer Kostensteigerung von jährlich ca. 12 % zu rechnen. Die Kostenschätzungen stellen eine Prognose dar, die je nach wirtschaftlicher Lage sowie Personal- und Materialverfügbarkeit abweichen kann. Eine Baukostenobergrenze ist nicht vereinbart.

Die Kosten für die Variante A, da werden es sich ausschließlich um Umbau und Sanierung handelt, über Einheitspreise und Massenansätze ermittelt. Die Kosten für die Variante B werden für den Erweiterungsbau von 1990 und den Anbau von 2008 auf gleiche Weise wie bei Variante A ermittelt. Der Ersatzbau wird über BKI Kostenkennwerte gerechnet. Die Kosten für die Variante C sind entsprechend der größeren Flächen des Ersatzbaus abgeleitet aus den ermittelten Kosten für die Variante B. Bei den Kosten für ein Vergleichsgebäude/Neubau sind die Kostengruppen 200 - 600 berücksichtigt. Kosten für das Grundstück, Kostengruppe 100, sind nicht enthalten. Für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks, Kostengruppe 200, sind übliche Ansätze für die Herstellung der Hausanschlüsse angesetzt, davon ausgehend, dass das Grundstück erschlossen ist und sämtliche erforderlichen Medien an der Straße zur Verfügung stehen.

Es ergeben sich folgende Kosten:

- Variante A = 2.950.000,00 € brutto
- Variante B = 4.135.000,00 € brutto
- Variante C = 4.560.000,00 € brutto
- Variante D = 6.460.000,00 € brutto

Bei den Varianten A, B und C finden umfangreiche Baumaßnahmen am bestehenden Kindergarten statt. Während bei Variante A eine Kompletterkernung des Altbaus erfolgt, wird dieser bei den Varianten B und C abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Alle Varianten erfordern mindestens eine Teilauslagerung von Gruppen an einen anderen Standort, wobei Variante A über deutlich größere Optionen zur Umsetzung der Baumaßnahme unter laufendem, aber eingeschränkten Betrieb verfügt als Variante B und C.

Umfang der erforderlichen Auslagerung und mögliche vorhandene Ausweichquartiere müssen detailliert mit der Kindergartenleitung abgestimmt und durch den Bauherrn untersucht werden. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt eine fundierte Kostenermittlung für Ausweichquartier nicht möglich und daher in den Kosten nicht enthalten.

Sollten keine Ausweichquartier zur Verfügung stehen, müsste über eine Containerlösung ein Provisorium geschaffen werden, welches erhebliche Kosten verursacht.

Bei der Variante D sind Ausweichquartiere nicht erforderlich, wenn der Neubau auf einem Ersatzgrundstück errichtet wird. Sollte der Neubau auf dem bisherigen Grundstück nach Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz entstehen, ist die Auslagerung des kompletten Kindergartens erforderlich.

Aufgrund der Planungstiefe einer Machbarkeitsstudie handelt es sich bei den Kostenschätzungen um erste Anhaltswerte mit noch hohen Schwankungsmöglichkeiten. Bei Fortführung der Planungen werden diese vertieft und konkretisiert. Auf dieser Grundlage können dann detailliertere und damit genauere Kostenberechnungen aufgestellt werden.

Walsrode, 15.09.2023

Ja

KMS Architekten BDA

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20
www.kms-wa.de · info@kms-wa.de