

Städtischer Kindergarten Bueloch in 72469 Meßstetten

Bauherr: Stadt Meßstetten
Hauptstrasse 9
72469 Meßstetten

Architekt: Ute Hölle Dipl. Ing FH
Egartenweg 4
72336 Balingen

Machbarkeitsstudie zur Anbaubarkeit



Balingen, den 01.05.2023

Machbarkeitsstudie für den städtischen Kindergarten Meßstetten- Bueloch zur Erweiterung für 2 Gruppen mit Nebenräume und Unterkellerung

Erläuterungsbericht:

Aufgabenstellung:

Das Büro Ute Hölle wurde am 28.11.2022 beauftragt, am bestehenden städtischen Kindergarten eine baulichen Erweiterbarkeit für **ein- oder zwei** Gruppen zu untersuchen. Die Nachfrage an Betreuungsplätze im Wohngebiet Bueloch ist sehr hoch.

Bei der Untersuchung stellte sich die Lösung der zweigruppigen Erweiterung bezüglich Kosten- Nutzenfaktor als der wirtschaftlichere Lösungsansatz heraus.

Gefordert wird eine Gegenüberstellung einer Flächenermittlung anhand der Vorgaben des geforderten Raumprogrammes der KVJS und den aktuellen Vorgaben des Gesundheitsamtes. Eine Aufstellung der bestehenden Bauteile werden mitaufgelistet, sowie eine Kostenschätzung zur Umbau- und Anbaumaßnahme am Bestand.

Konstruktion und Architektur:

Der einst dreigruppige Kindergarten erbaut im Jahre 1972, umgebaut und aufgestockt im Jahre 2010 vom Architekturbüro Achim Mayer aus Meßstetten, befindet sich im Wohngebiet Bueloch in Meßstetten. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch das Schulzentrum.



Auffallend erscheint die Farbgebung der Aufstockung aus dem Jahre 2010 mit versetztem Pultdach. Der nordseitige Haupteingang ist barrierefrei erreichbar. Das Bestandsgebäude hebt sich farblich mit Flachdach zur Gartenseite ab.

Die fast identischen Gruppen- und Nebenräume sind über den zentralen Garderobenflur, welcher als reine Verkehrsfläche genutzt wird, ringsum angeordnet. Die Gruppenräume sind hell und freundlich gestaltet.

In der Teilunterkellerung sind ein Aussengeräte-, Aussen -WC.s sowie ein Technikraum untergebracht.

Der zweite Fluchtweg der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss erfolgt über das Flachdach über eine Fluchttreppe an der Westseite.

Durch die Hangsituation ergeben sich 9 Stück Differenzstufen in den Gartenbereich.

Die Freiflächen auf dem geneigtem Hanggrundstück mit ca. 1089 qm Fläche sind naturnah gestaltet.

Durch einen geplanten Anbau und den Wegfall an Gartenspielfläche sollte das benachbarte öffentliche Grundstück unbedingt zum Flächenausgleich miteinbezogen werden. Sinnvoll erscheint dann eine Neuplanung des gesamten Außenspielbereiches. Dankbar wäre einen separaten Gartenanteil für die Krippengruppen auszuweisen.



Das Grundstück befindet sich in der Ferdinand-Steinbeis-Straße im Wohngebiet Bueloch. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan sind im Lageplan angegeben. Es ist eine Sondernutzung und das Bauen mit II Vollgeschossen mit einer Dachneigung DN0° erlaubt. Angaben zur Grund- und Geschossflächenzahl sind nicht vorgegeben.

Die Parkplätze befinden sich im oberen Grundstücksbereich. Nach Vorgaben der Stellplatzverordnung wird 1 Stellplatz je 20/30 Kinder gefordert sowie 5 Stück Fahrradabstellplätze je Kindergartengruppe. Momentan stehen 8 Stück PKW Stellplätze zur Verfügung. Fahrradabstellplätze sind am Haupteingang teilweise vorhanden, diese müssten allerdings aufgestockt werden.



In der Anlage Nr.1 sind die Gebäudedaten und Bauteile separat aufgelistet.

Funktionales Konzept:

Der Kindergarten für Kinder im Alter ab 2 Jahren bis zum Schuleintritt wird **fünfgруппig** geführt. Es werden unterschiedliche Betreuungsmöglichkeiten angeboten.

Altersgemischt, Ganztagesbetreuung und Gruppen mit verlängerten Öffnungszeiten.

Gruppe 1: 22-25 Kinder

Gruppe 2: 22-25 Kinder

Gruppe 3: 20 -22 Kinder

Gruppe 4 und 5: reine Krippengruppen je 10 Kinder

Durch die Gegenüberstellung der Raumflächen der Vorgaben der KVJS (für 5 Gruppigen Betrieb) wird deutlich, dass es in den zusätzlichen Funktionsflächen einen Engpass gibt.

Die reinen Gruppen- und Nebenraumfläche sind zwar ausreichend bemessen, jedoch manche geforderten Zusatzflächen sind teilweise unterschritten.

Teilweise wird der Nebenraum der Stammgruppen z.B als Ruhe- oder Kreativraum genutzt.

Zu klein wären:

- Der Personal-Besprechungsraum und Mehrzweckraum
- Bei der Anzahl der Mitarbeiterinnen sollte ein getrennter Personal- und Besprechungsraum zur Verfügung stehen
- Die Flächen von Materialräumen wird unterschritten.
- Es fehlt ein Elterngesprächszimmer. Das kompakte Büro wird zu diesen Zwecken genutzt und ist dazu nicht geeignet.
- Ein Kinderwagenabstellplatz für den Krippenbereich ist zu klein und befindet sich im Windfangbereich des Haupteinganges. Wegen Freihalten des Fluchtweges ist der Windfang nur bedingt nutzbar.

Die Vorgaben des Gesundheitsamtes in Bezug der WC- Anzahl werden im Minimum eingehalten. Für den Krippenbereich ist eine eigene Sanitäreinheit berücksichtigt.

Die Anzahl der der Sanitärgegenstände (Erhöhung der Minimumanforderung) kann im Zuge der Umbaumaßnahme angepasst bzw aufgestockt werden.

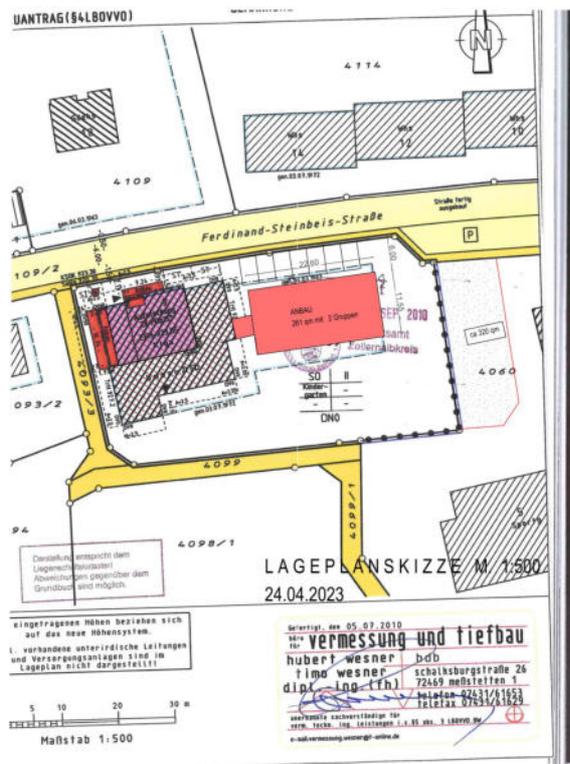
Die Außenspielfläche mit 1089 qm für den 5 Gruppigen Betrieb (max. 95 Kinder) ist ausreichend groß. (8-10 qm / Kind) wird in den Richtlinien gefordert .

Eine genaue Gegenüberstellung der Flächen für die Um- und Anbaulösung sind in der Anlage 2 zu entnehmen.

Die An- und Umbaulösung:

Umbau:

Der bestehende fünfgruppige Kindergarten kann in seiner Grundstruktur erhalten bleiben. Ein Anbau von 2 Gruppen und Neben- und Funktionsräumen kann nur auf dem ostseitig gelegenen Baufeld erfolgen. Siehe Lageplan.



Die Erschließung des Anbaues erfolgt über eine Verlängerung des Garderobenflures.

Durch den Wegfall des Gruppen- und Nebenraumes an dieser Stelle, kann an dem Übergang eine Kommunikationszone mit Küche und Essbereich entstehen. Angebunden über die Möglichkeit einer Essensanlieferung über den Innenhof bei den Stellplätzen- Eine Erweiterung des WC- Bereiches an den Bestand wäre auch umsetzbar.

Die Gruppe im Erdgeschosses wird in das frei werdende Obergeschoss (Wegfall Essens- und Mehrzweckraum) verlagert.

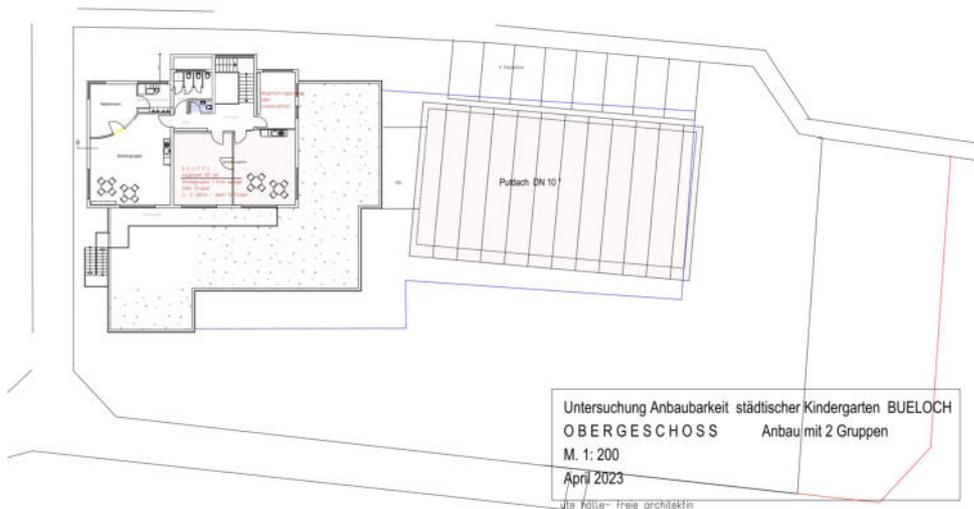
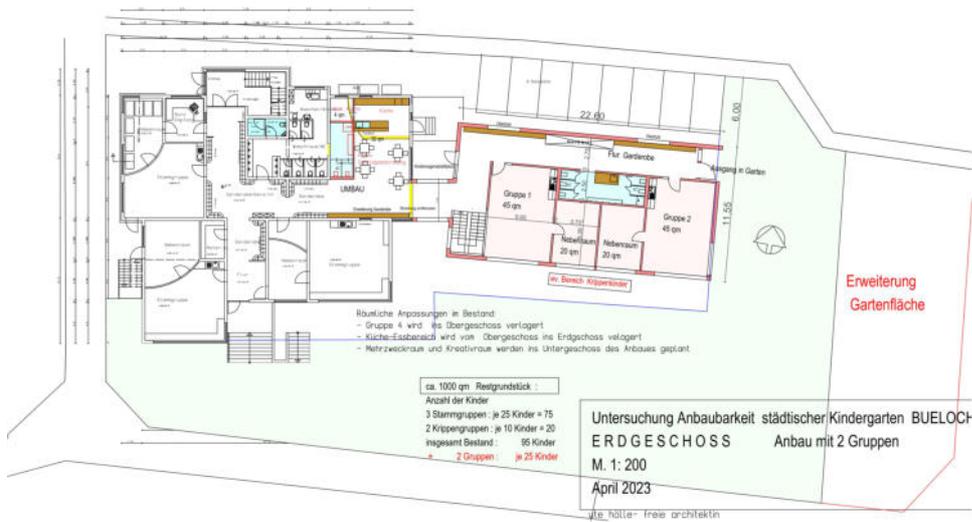
Das Personalzimmer im Obergeschoss kann für Intensivarbeit oder Besprechungszimmer genutzt werden.

Anbau wegen der Hangsituation mit II Vollgeschossen

Im Anbau der Verlängerung des Erdgeschosses wären

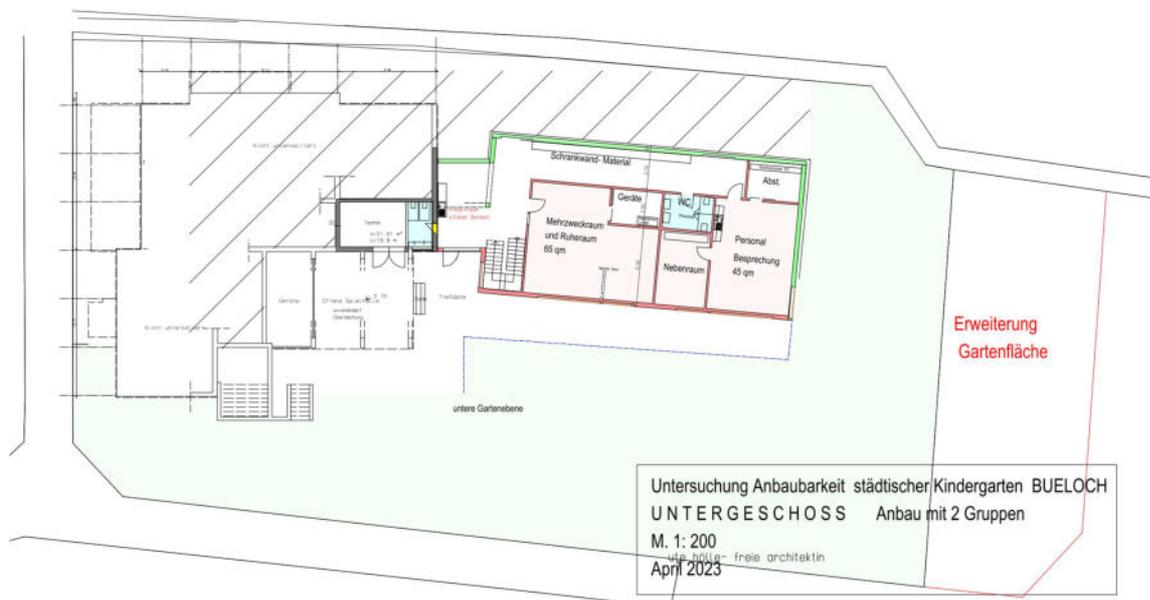
- zwei eigenständige Gruppeneinheiten mit Nebenraum, Sanitär- und Garderobenbereich
- Die Materiallagerung könnte über Materialschränke außerhalb der Gruppen im Flur erfolgen
- Eine Anbindung an der Gartenbereich ist Richtung Osten vorgesehen.
- Ein Kinderwagenabstellbereich könnte im Lichthof angeboten werden

Pädagogisch sinnvoll wären im geplanten Anbau die zwei Krippengruppen auszuweisen. Die Gruppen wären von den Stammgruppen als eigene Einheit besser nutzbar. Eine gute Erreichbarkeit in den Garten wäre durch Geländemodellierung ohne Aussentreppe möglich.

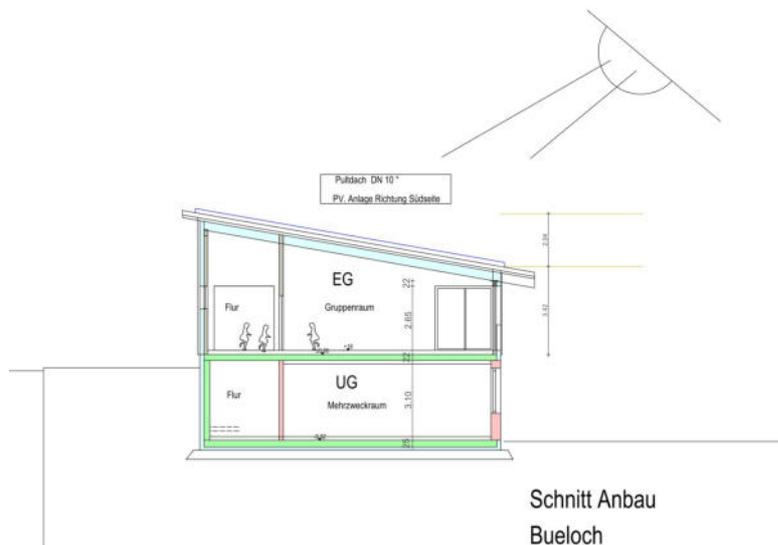


Das Untergeschoss wird über eine separate Treppe erschlossen und kann sehr gut Richtung Süden belichtet werden.

- Die Gartenanbindung erfolgt über den offenen Flurbereich
- Ein offener Kreativbereich mit Ausgussbecken ist möglich
- der Mehrzweckraum kann mit Mehrfachnutzung als Ruheraum (Stapelbetten) genutzt werden
- er ergibt sich ein Personalbereich mit Besprechungsraum und WC-Bereich
- Materialschränke und Abstellraum ist im rückwärtigen Bereich Flur möglich



Der geplante Anbau könnte mit einem Pultdach mit 10 ° Dachneigung Richtung Süden mit optimaler Ausrichtung für eine PV- Anlage ausgeführt werden.
 Eine PV-Anlagenpflicht ist für Neubauten gesetzlich vorgeschrieben,
 Die Vorgaben des Bebauungsplanes mit einer Dachneigung DN 0° müssten im Genehmigungsverfahren befreit werden.





Beispielhafte Isometrie der Gartenseite



Beispielhafte Isometrie der Strassenseite

Der Wegfall der Außenspielfläche durch den Anbau sollte durch Erweiterung der Gartenfläche Richtung Schule kompensiert werden. (Siehe Lageplan)

Auf die Forderung des barrierefreien Bauens bei öffentlichen Gebäuden muss hingewiesen werden. Es können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Anforderungen zum Beispiel für den Bau eines Aufzuges bei zweigeschoßiger Bauweise nur mit einem unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfüllt werden können.

Falls kein Personal mit Behinderung beschäftigt wird bzw. der Arbeitgeber eine andere barrierefreie Einrichtung unterhält, kann dies auch als zusätzliche Begründung für den Wegfall eines Aufzuges herangezogen werden.

Zu klären wäre noch die Übernahme des Grundstückes an der Schule.

Sanierungskonzept für das Bestandsgebäude

Eine Technische Bestandsanalyse und Aufnahme der Bauschäden an bestehenden Bauteilen könnte verbunden mit einer energetischen Analyse noch erfolgen. Dies beinhaltet nicht die Machbarkeitsstudie.

Anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen könnten in der Umbaumaßnahme ausgeführt werden.

Kostenschätzung

Die Kostenermittlung erfolgt nach DIN 276

Kostenschätzung für die Um-Anbaulösung an den Bestand

Siehe Anlage

- **Kostengruppe 1+2**
 - die Baukosten können noch nicht genau beziffert werden. Hierzu muss die best. Kanalisation und Entwässerung überprüft und aufgenommen werden. Auch sollte noch die Grundstückbeschaffenheit (Bodengutachten) überprüft werden.
- **Kostengruppe 3 +4**
 - Die Baukosten des Anbaues wurden über Kostenkennwerte der BKI-Baukosteninformationszentrum (2.Quartal 2022) ermittelt.
 - Die Baukosten der Umbaumaßnahme konnten nach Gewerken hochgerechnet werden
- **Kostengruppe 5**
 - Die Baukosten zur Außenanlage wurden über Kennzahlen der BKI-Baukosteninformationszentrum (2.Quartal 2022) ermittelt.
- **Kostengruppe 6**
 - Für das Mobiliar zur Ausstattung ist eine pauschale Annahme vorgenommen
- **Kostengruppe 7**
 - Die Baunebenkosten der Kostengruppe 7 sind prozentual mit 18% berücksichtigt.

Mit einer Kostensteigerung für das kommende Jahr wird zu rechnen sein. Die Materialpreise insbesondere für Holz- und Dämmstoffe sind im Moment schwer abschätzbar und wurden mit einem Zuschlag für Holzbau im Erdgeschoss berücksichtigt.

Interimsmaßnahmen zur Auslagerung des 5 gruppigen Kindergartens müssen noch mit dem Träger abgestimmt werden. Unter Umständen kann der Kindergartenbetrieb während der Baumaßnahme der Anbauphase zeitweise stattfinden.

Betriebskosten für Personal und Sachkosten sowie Zuschüsse sind nicht aufgeführt.

Im nächsten Schritt sollten zur weiteren Entscheidungshilfe andere am Bau Beteiligten miteinbezogen werden. Insbesondere Fachbehörden , Nutzer und Bauherr. Gegebenenfalls müsste das Raumprogramm angepasst werden.

Der nächste Schritt zur Ausarbeiten eines Vorentwurfes wird wegen der Dringlichkeit der Maßnahme empfohlen.

Anlagen erwähnt

Aufgestellt: Balingen, den 01.05.2023