# STAßFURT | KITASTANDORT **„BERGMÄNNCHEN“**

**1| Voruntersuchung**

_Bedarfsanalyse

_Fotodokumentation

**2| Minimalvariante**

_Grundrisse

_Maßnahmenbeschreibung und Kosten

**3| Umbauvariante**

_Grundrisse

_Maßnahmenbeschreibung und Kosten

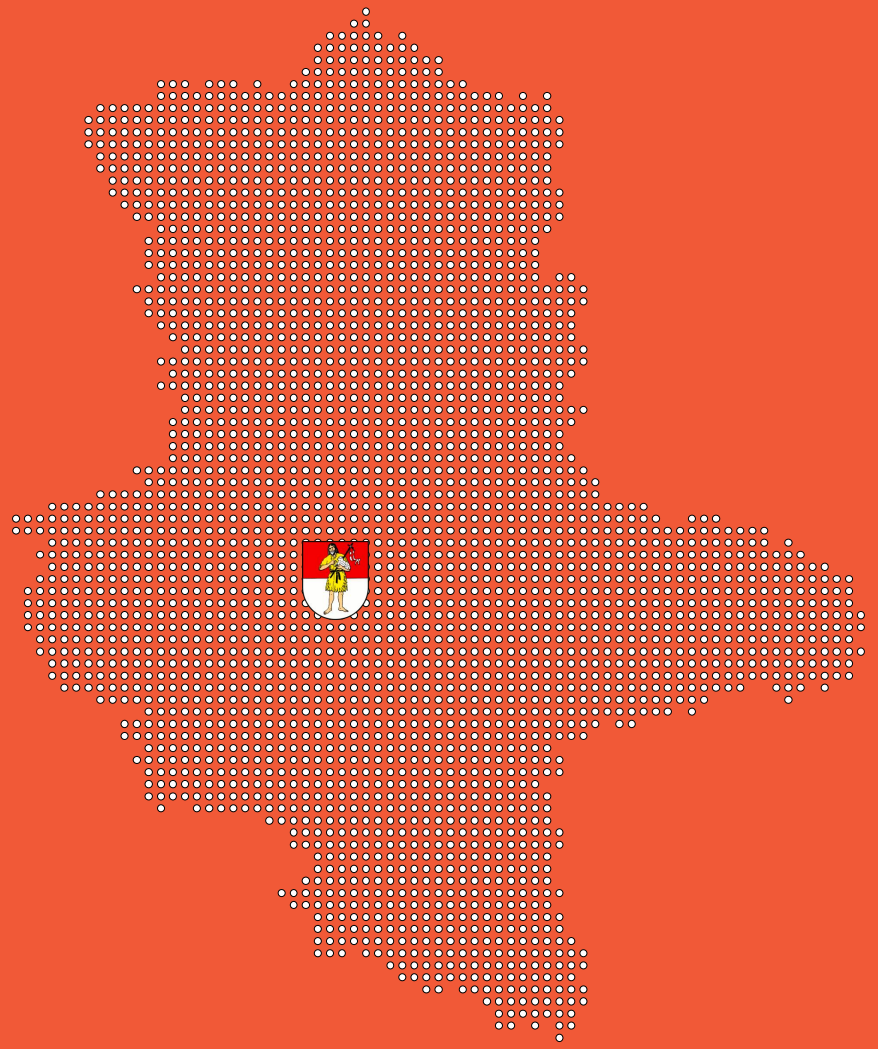
_Hinweise

**4| Neubauvariante Kindertagesstätte**

_Standort

_Kosten

_Kostenvergleich der 3 Varianten



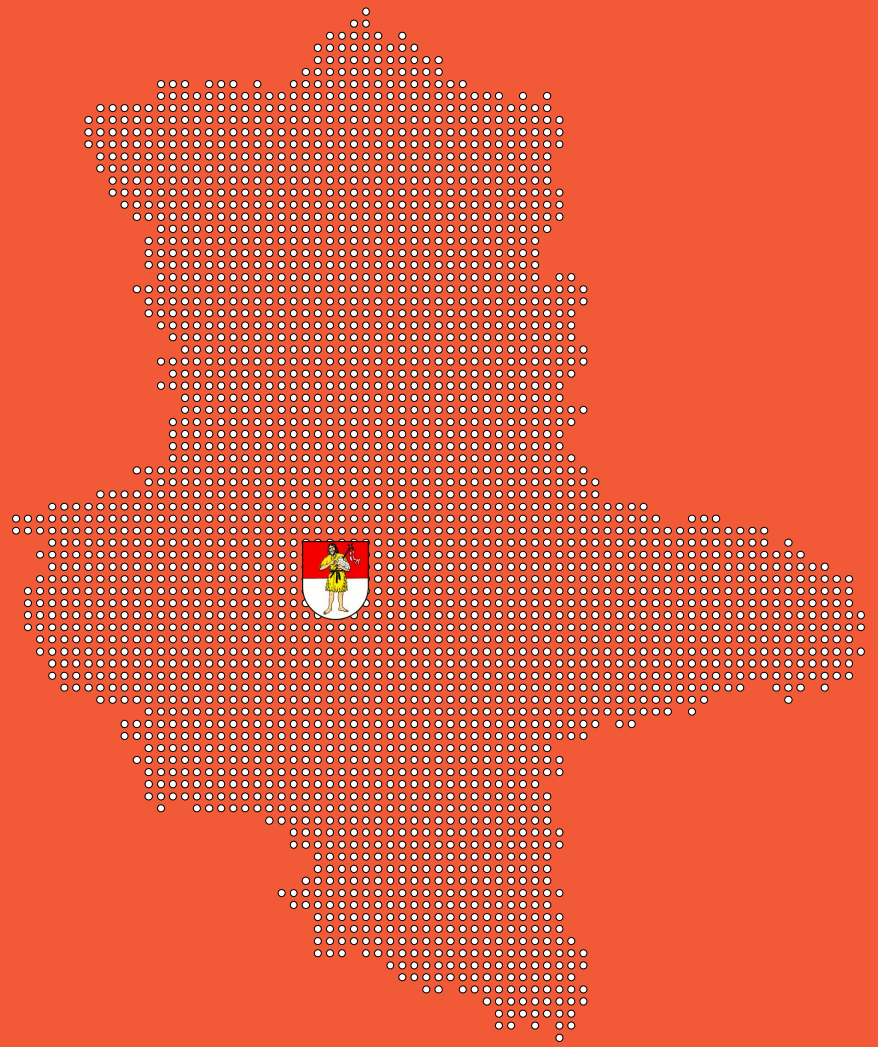
SALEG

**[1] Voruntersuchung**

[2] Minimalvariante

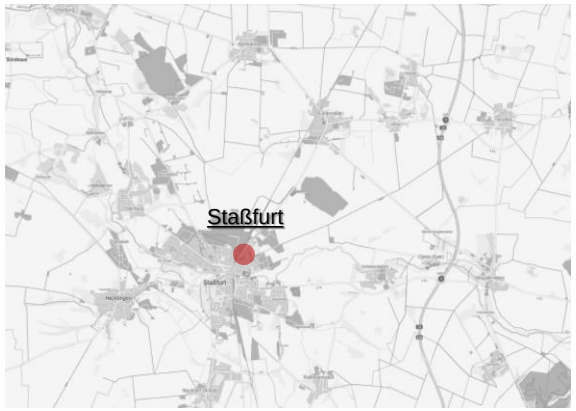
[3] Umbauvariante

[4] Neubauvariante Kindertagesstätte



# Voruntersuchung

## Fotodokumentation



Lage im Ort

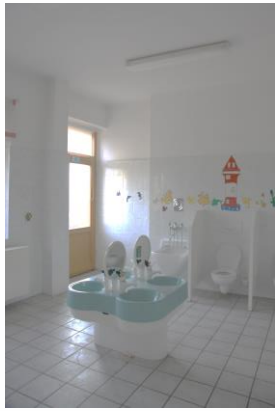
Straßenansicht

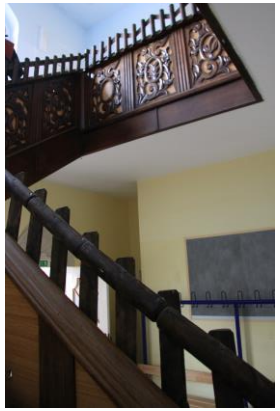
Außenspielfläche

Gruppenräume

Grundstück

Gruppenräume


Waschraum


Flur mit Treppe

Innenliegender Gruppenräume

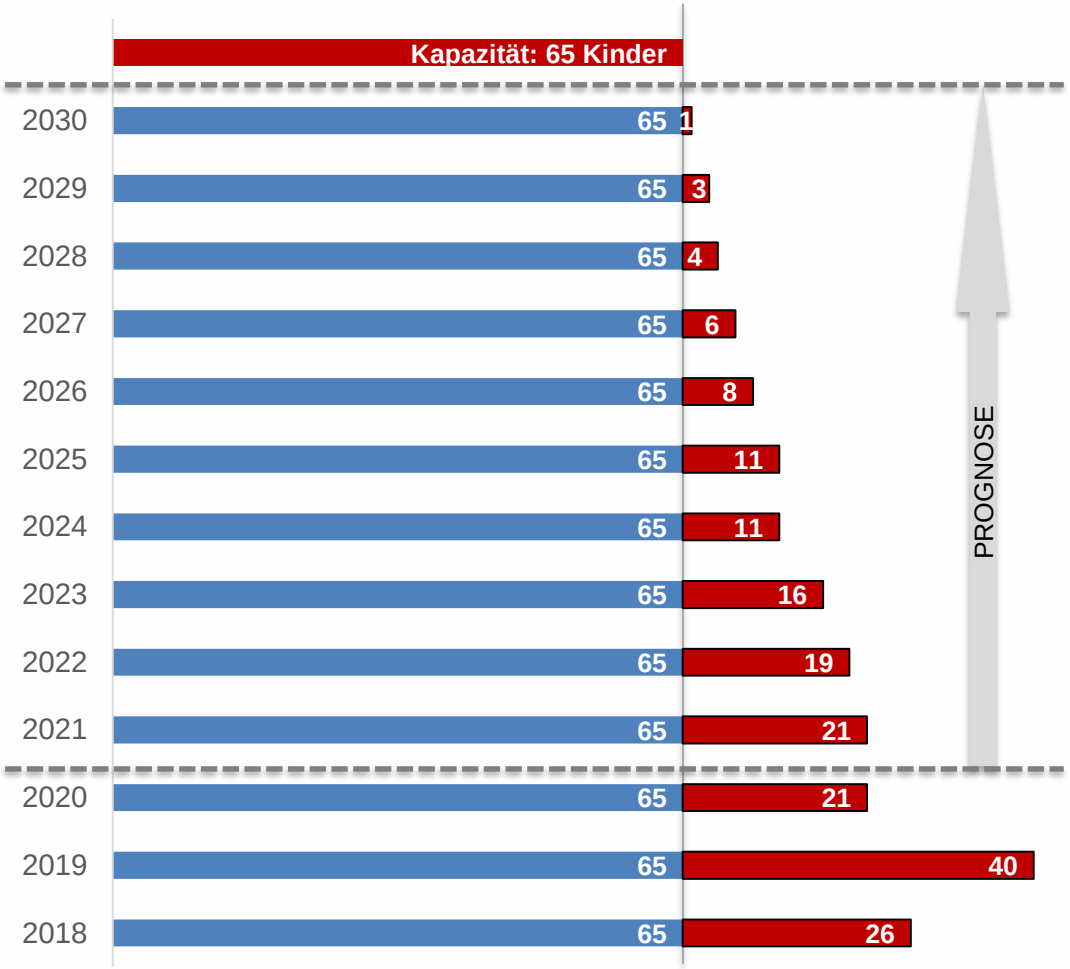
# Voruntersuchung

## ECKDATEN | Einrichtung

- Grundstücksfläche: 2.536m²
- bebaute Fläche: 339 m²
- Ausbauoption: nein
- Baujahr: 1924
- letzte Maßnahme: 1996

  Anbau der Fluchttreppe
- Geschosse: 2
- Barrierefreiheit: nein
- Beh.-gerecht: nein
- Beh.-WC: nein

## AUSLASTUNG | Kinderkrippe, Kindergarten, Hort




## WOHNORTE | Entfernung 2020

- 90,7% Staßfurt
- 2,3% Unseburg: 10,8 km
- 1,2% Güsten: 9,2 km
- 1,2% Tarthun: 13,7 km
- 1,2% Wolmirsleben: 14,5 km
- 1,2% Förderstedt: 6,2 km
- 2,3% Hecklingen: 5,2 km

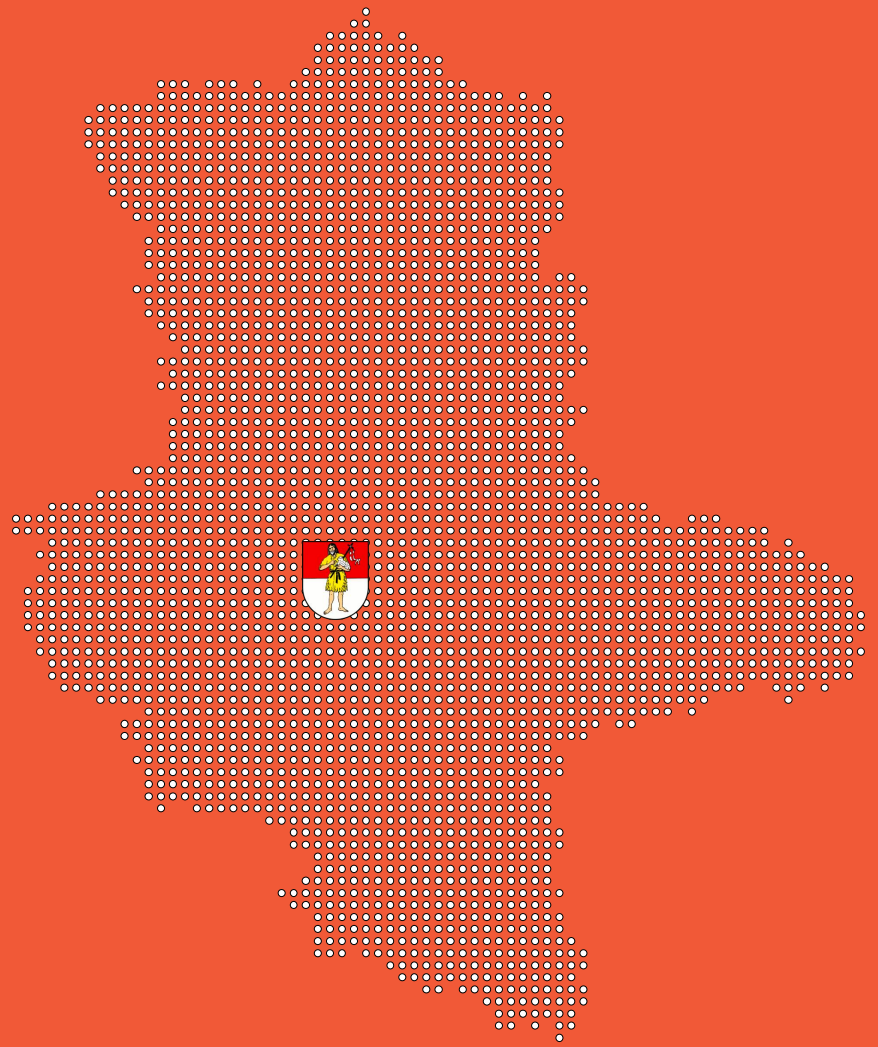
SALEG

[1] Voruntersuchung

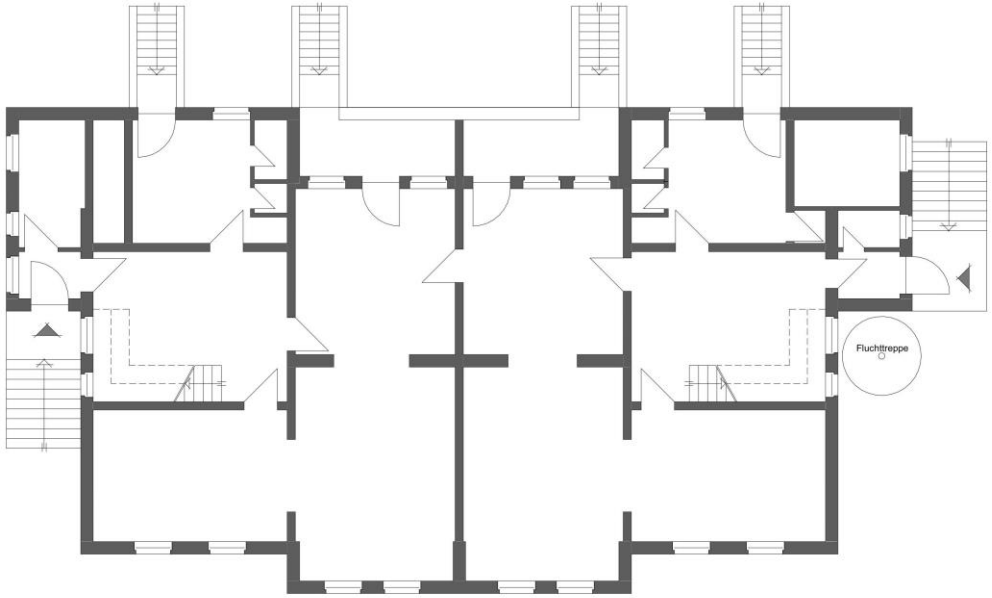
**[2] Minimalvariante**

[3] Umbauvariante

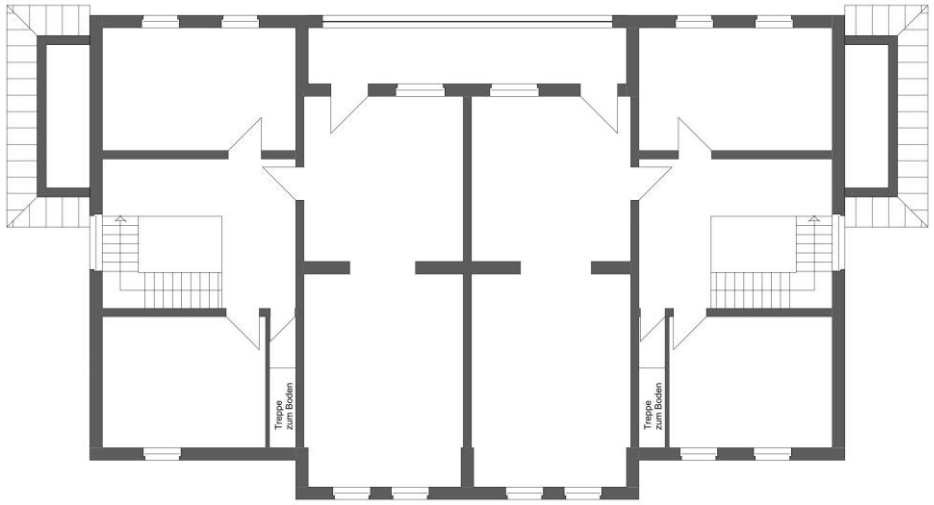
[4] Neubauvariante Kindertagesstätte



# **Minimalvariante** | Notwendige Maßnahmen für einen Wiedereinzug




**ERDGESCHOSS**




**OBERGESCHOSS**

**GRUNDRISSE**
**MAßNAHMESCHREIBUNG**
**HINWEISE**

# Begehungsprotokolle Ämter/Behörden

## [Auffälligkeiten zwischen 08/2011 und 11/2016 ]

**FD 20 Hygiene Kreis SLK 08/2011 – „Das Wasserversorgungssystem muss erneuert werden.“**

**FD 34 Gesundheit Kreis SLK 09/ 2016 – „Die Anordnung der Räumlichkeiten im Haus entspricht nicht mehr der heutigen Zeit.“**

**Landesamt für Verbraucherschutz 10/2016 – „Die räumlichen Bedingungen sind sehr beengt. Der Schlafbereich der Kindergartenkinder befindet sich in einem Durchgangsraum.“**

**Bezirksschornsteinfeger Kopper 09/2016 – „Das Schornsteinmauerwerk wird besonders im Bodenbereich über einen Abschnitt von 6 Metern erneuert werden müssen.“**

**Freiwillige Feuerwehr Staßfurt (Brandschutzübung) 09/2016 – „Warnsystem extrem veraltet – keine Sicherheit gegeben.“**

**FD 33.8 Brandschutzprüfung 05/2012 und 11/2016 – Im Zuge der Brandsicherheitsschau wurden 7 brandschutz-techn. Mängel bauordnungsrechtlicher Natur festgestellt, z. B. „fehlende Alarmierungsanlage, brennbare Treppen und Wandverkleidungen, falsche Türen, usw.“**

# **Minimalvariante** | Notwendige Maßnahmen für einen Wiedereinzug

| **Maßnahmen KG 300** (Stand 05/2020) | **Kosten** |
|---|---|
| _Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und bauliche Umsetzung | 85.000 € |
| _Erneuerung Treppenanlage inkl. Einbau Aufzug | 250.000 € |
| _Herstellung der Feuerwehrzufahrt | 55.000 € |
| _weitere Anforderungen des Brandschutzes | 30.000 € |
| _Austausch der Fenster | 85.000 € |
| _Neue Zwischentür an der Garderobe | 3.500 € |
| _Abriss des Schornsteins | 15.000 € |
| _Erneuerung Fußböden | 45.000 € |
| _malermäßige Überarbeitung | 60.000 € |
| _Einrichtung Festeinbauten | 25.000 € |
| **Summe Maßnahmen KG 300** | **653.500 €** |

**GRUNDRISSE**
**MAßNAHMESCHREIBUNG**
**HINWEISE**

# **Minimalvariante** | Notwendige Maßnahmen für einen Wiedereinzug

| **Maßnahmen KG 400** (Stand 05/2020) | **Kosten** |
|---|---|
| _Rückbau und Erneuerung sämtlicher Elektro-Installationen | 105.000 € |
| _Installation Blitzschutzanlage | 14.000 € |
| _Erneuerung Beleuchtung | 16.000 € |
| _Rückbau und Erneuerung sämtlicher Sanitär-Installationen | 130.000 € |
| _Schaffung von Sanitärräumen im Keller | 30.000 € |
| _Rückbau und Erneuerung sämtlicher Heizungs-Installationen | 125.000 € |
| _Gasanschluss im Brandfall trennbar gestalten | 12.000 € |
| **Summe Maßnahmen KG 400** | **432.000 €** |

| **Maßnahmen KG 500** (Stand 05/2020) | |
|---|---|
| _Feuerwehraufstellfläche | 40.000 € |
| _Anpassung der Außenanlage | 50.000 € |
| **Summe Maßnahmen KG 500** | **90.000 €** |
| **Gesamtkosten KG 300 - 500** | **1.175.500 €** |

**GRUNDRISSE**

**MAßNAHMESCHREIBUNG**

**HINWEISE**

# Minimalvariante

**Die Erfüllung heutiger Ansprüche an das Raumprogramm einer Kindertagesstätte ist im Bestand nicht möglich.**

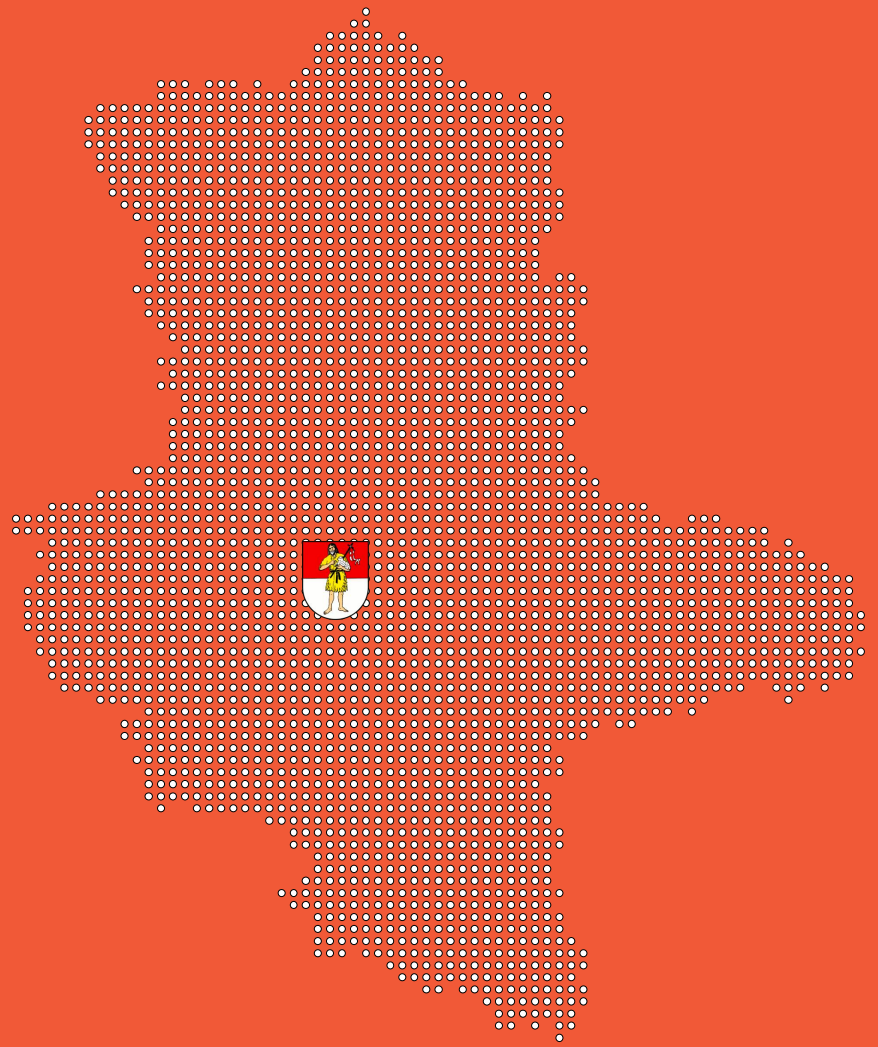
SALEG

[1] Voruntersuchung

[2] Minimalvariante

**[3] Umbauvariante**

[4] Neubauvariante Kindertagesstätte



# **Umbauvariante** | Erweiterung, Umbau und Sanierung

NUTZUNGSKONZEPT

- VERKEHRSFLÄCHE
- KINDERWAGENRAUM
- GARDEROBE
- BÜRO LEITERIN
- GRUPPENRÄUME
- SANITÄR, BEH.-WC, PUMI
- SPEISERAUM
- VERTEILERKÜCHE
- LAGER

ABRISS UND NEUBAU

- BESTAND
- ABRISS
- NEUBAU

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

**GRUNDRISSE**

**MAßNAHMEBESCHREIBUNG**

**HINWEISE**

# **Umbauvariante** | Erweiterung, Umbau und Sanierung

NUTZUNGSKONZEPT

- VERKEHRSFLÄCHE
- BEWEGUNGSFLÄCHE, SPIELGERÄTE
- GARDEROBE
- PERSONAL
- GRUPPENRÄUME
- SANITÄR

ABRISS UND NEUBAU

- BESTAND
- ABRISS
- NEUBAU

**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**

**GRUNDRISSE**

**MAßNAHMESCHREIBUNG**

**HINWEISE**

# **Umbauvariante** | Erweiterung, Umbau und Sanierung

## Maßnahmen KG 300

_Erweiterungsbau, dadurch barrierefreien Erreichbarkeit aller Geschosse
_Neustrukturierung der Grundrisse, bedingen massiven Eingriff in die vorhandene Bausubstanz
_Abbruch der innenliegenden Treppen und Schließung der Decken
_Dämmung der Gebäudehülle und Erneuerung der Fenster gemäß EnEV
_Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge, ggf. Abbruch des Fußbodenaufbaus bis auf die Rohbalken
_Erneuerung sämtlicher Wandbeläge
_Erneuerung sämtlicher Deckenbeläge
_Erneuerung sämtlicher Innentüren unter Berücksichtigung des zu erstellenden Brandschutzkonzeptes, Schallschutzanforderungen und der Klimaklassen

## Maßnahmen KG 400

_Rückbau und Erneuerung sämtlicher Elektro- und HLS-Installationen

## Maßnahmen KG 500

_Feuerwehraufstellfläche
_Anpassung der Außenanlage

**GRUNDRISSE**
**MAßNAHMESCHREIBUNG**
**HINWEISE**

# Umbauvariante am aktuellen Standort

## Objektstandard

**Die Erfüllung heutiger Ansprüche an das Raumprogramm ist nur durch einen Anbau möglich.**

_KG und DG des Bestandsgebäudes bleiben ohne Nutzung

_kleinteilige Raumstruktur aus dem Bestand bleibt erhalten

_Anforderungen an die Nutzflächen nur knapp erfüllt

_Einrichtung erstreckt sich über 3 Geschosse

_weiterhin hohe Risiken im Bereich des Brandschutzes

_hohes Kostenrisiko für die Baumaßnahme

_Gesamtbild der Immobilie wandelt sich stark

**GRUNDRISSE**

**MAßNAHMEBESCHREIBUNG**

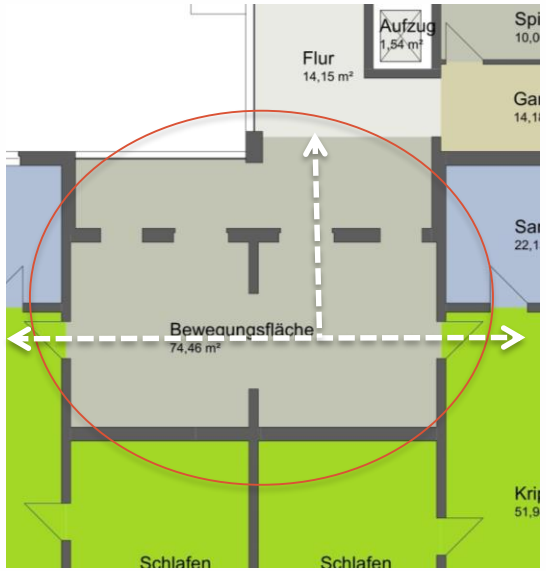
**HINWEISE**

# Umsetzbarkeit Raumprogramm

## Standort 1 - Schlachthofstraße 1b

| | |
|---|---|
| Bruttogrundfläche - Neubau | 387 m² |
| Bruttogrundfläche - Bestand | 678 m² |
| **Bruttogrundfläche - Gesamt** | **1.065 m²** |
| **Nettogrundfläche** | **831,61 m²** |

Der Bewegungsraum ist Teil der Erschließungsfläche.




| GESCHOSS FUNKTION | RAUM | IST [m²] | SOLL [m²] |
|---|---|---|---|
| **Summe KG** - HAR, Treppe | | **70,00** | |
| ERDGESCHOSS | Foyer | 36,63 | |
| **KINDERGARTEN** | Aufzug | 1,54 | 1,54 |
| 2,5m² pro Kind | Lager | 12,04 | |
| | Kinderwagen | 25,59 | 20,00 |
| | Verteilerküche | 24,93 | |
| Platzbedarf für 24 Kinder | Speiseraum | 31,74 | 20,00 |
| | Garderobe | 24,48 | |
| | B-WC | 6,74 | 5,76 |
| | Pumi | 9,84 | |
| | Büro Leiterin | 15,25 | 12,18 |
| | Balkon | 7,94 | |
| | WC | 7,67 | |
| | Flur | 8,43 | |
| | Flur | 2,69 | |
| Kindergartengruppe 1 | Kindergarten 1 | 51,98 | 57,50 |
| 23 Kinder | Sanitär | 22,13 | |
| Kindergartengruppe 2 | Kindergarten 2 | 63,30 | 55,00 |
| 22 Kinder | Sanitär | 23,60 | |
| **Summe EG** | | **376,52** | |
| OBERGESCHOSS | Treppe | 14,31 | |
| **KINDERKRIPPE** | Flur | 11,40 | |
| 5m² pro Kind | UK-D | 6,22 | |
| | Sanitär | 4,83 | |
| | UK-H | 3,44 | |
| | Sanitär | 3,56 | |
| | Personal | 17,60 | |
| | Flur | 14,15 | |
| | Garderobe | 14,18 | |
| | Begegnungsfläche | 74,46 | 50,00 |
| | Spielgeräte | 10,00 | |
| Kinderkrippe 1 | Krippe 1 | 51,98 | 65,00 |
| 13 Kinder | Schlafen | 31,36 | |
| | Sanitär | 22,13 | |
| Kinderkrippe 2 | Krippe 2 | 51,98 | 60,00 |
| 12 Kinder | Schlafen | 31,36 | |
| | Sanitär | 22,13 | |
| **Summe OG** | | **385,09** | |
| **Summe gesamt** | | **831,61** | |

# **Kosten** (Stand 05/2020)

| | Ausbauvariante |
|---|---|
| **NGF** | **850 m²** |
| 200 - Herrichten und Erschließen | 30.000 € |
| **300 - Bauwerk – Baukonstruktion** | **1.360.000 €** |
| **400 - Bauwerk – Technische Anlagen** | **540.000 €** |
| 500 – Außenanlagen | 150.000 € |
| 600 – Ausstattung | 100.000 € |
| 700 - Baunebenkosten | 624.000 € |
| **Baukosten 300/400** | **1.900.000 €** |
| **Gesamtkosten 200 – 700** | 2.804.000 € |

| | |
|---|---|
| m² pro Kind | 11,9 m² |
| Kosten KG 300/400 pro m² | 2.235 € |

ausgehend von

25 Kinderkrippenplätze

45 Kindergartenplätze

Vergleichsprojekte

NGF 850 m²

12 m² pro Kind

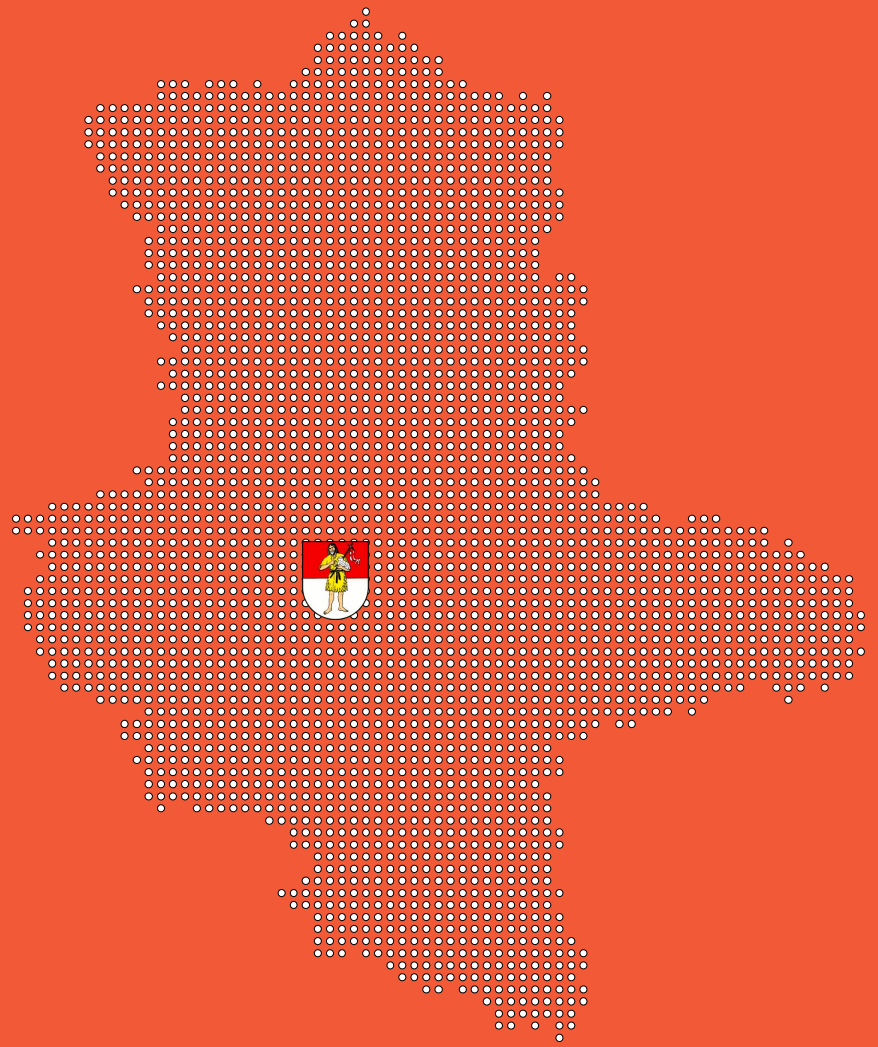
SALEG

[1] Voruntersuchung

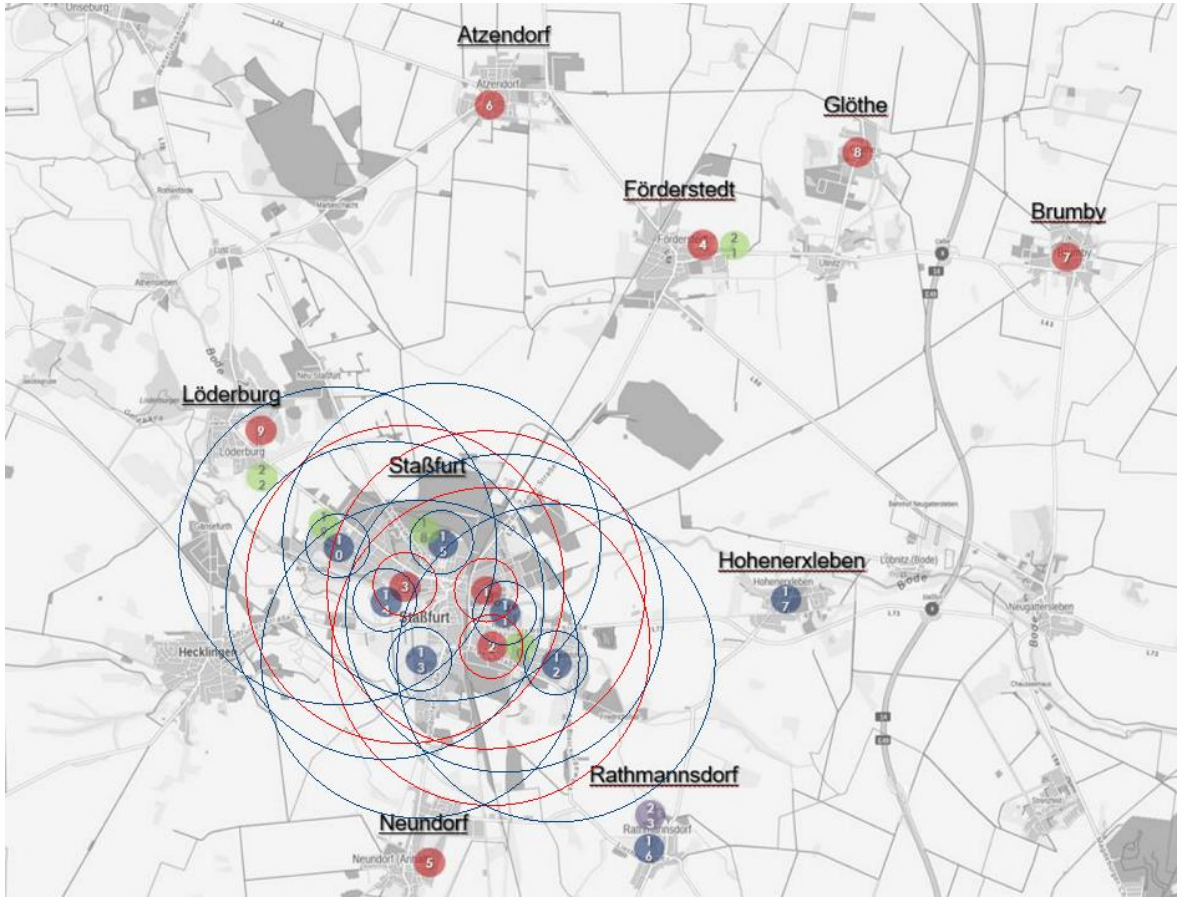
[2] Minimalvariante

[3] Umbauvariante

**[4] Neubauvariante Kindertagesstätte**



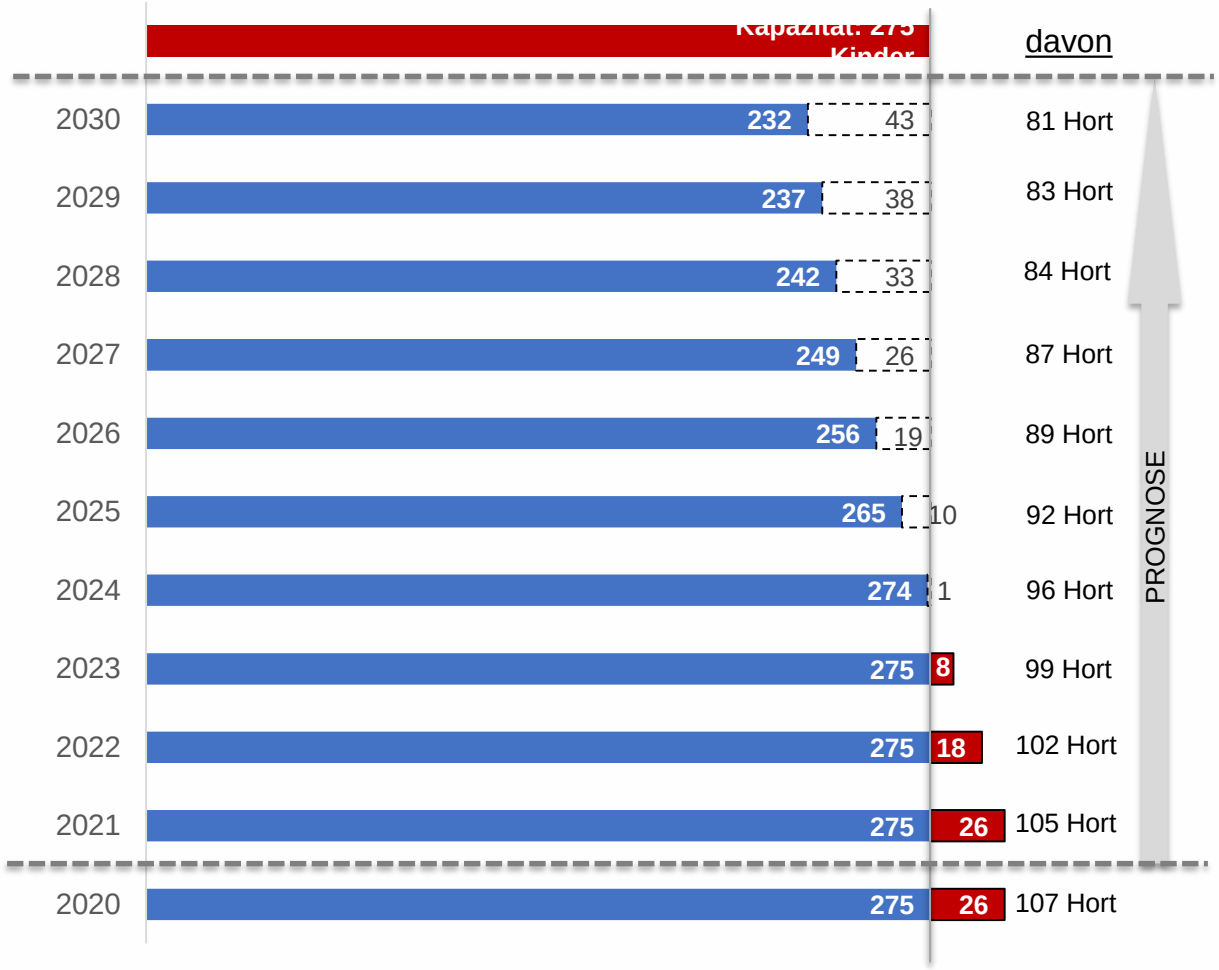
KITA kommunale Träger KITA freie Träger kommunale Grundschule freie Grundschule



## EINRICHTUNGEN IN DER KERNSTADT

1 – **Bergmännchen** (Schlachthofstraße 1b, Staßfurt)
2 – **Leopoldshaller Spatzennetz** (Bernburger Straße 29, SFT)
3 – **Sandmännchen** (Sülzestraße 1a, Staßfurt)
10 – **Bummi** (August-Bebel-Straße 23, Staßfurt)
11 – **Kinderland** (Hohenerxlebener Straße 85, Staßfurt)
12 – **Struwwelpeter** (Berliner Straße 19, Staßfurt)
13 – **Regenbogenland** (Am Tierpark 3, Staßfurt)
14 – **St. Petri und Johannis** (Sülzestraße 12, Staßfurt)
15 – **St. Martin** (Kalistraße 24, Staßfurt)

## EINRICHTUNGEN IN DER KERNSTADT




| | KITA | ADRESSE | Kapaz. | Zahl der Kinder 2020 | | | | Ausla- | Zahl der Kinder 2030 | | | | Ausla- |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | fix. | 0 - 3 | 3 - 6 | 6 - 10 | Σ | stung | 0 - 3 | 3 - 6 | 6 - 10 | Σ | stung |
| 01 | Bergmännchen | Schlachthofstr. 1 b | 65 | 16 | 40 | 30 | 86 | 132,3% | 12 | 31 | 23 | 66 | 101,54% |
| 02 | Leopoldshaller Spatzennetz | Bernburger Straße 29 | 125 | 18 | 57 | 33 | 108 | 86,4% | 15 | 39 | 29 | 83 | 66,40% |
| 03 | Sandmännchen | Sülzestraße 1a | 85 | 21 | 42 | 44 | 107 | 125,9% | 15 | 39 | 29 | 83 | 97,65% |
| **kommunaler Träger Kernstadt** | | | **275** | **55** | **139** | **107** | **301** | **109,5%** | **42** | **109** | **81** | **232** | **84,36%** |

**kommunaler Träger** | 3 Einrichtungen

- Auslastung 2020: 109,5 % (301 Kinder)
- Auslastung 2030: 84,4 % (232 Kinder)

**freie Träger** | 6 Einrichtungen

- Auslastung 2020: 78,6 % (634 Kinder)
- Auslastung 2030: 60,6 % (489 Kinder)

**Lage im Ort** Schlachthofstraße 1c

## HINWEIS zum Grundstück

- Erstellung Boden- und Schadstoffgutachten

# Planungsgrundsätze | Raumprogramm

## Optimale Rahmenbedingungen

### Gruppenräume

2 Gruppenräume schaltbar
Kinderkrippe _dauerhafte Aufstellung von 8 Betten
Kindergarten _Prüfen Unterbringung von 15 Matten 70*1,40
abschließbare Garderobe für die Erzieher am Gruppenraum
Garderobe / Sanitär / Abstellraum für 2 Gruppen

### Raum für besondere pädagogische Nutzung

Werken und Malen ggf. schaltbar / Musik
einsehbar vom Gruppenraum
Wasseranschluss

### Mehrzweckraum

Verbindung zur Küche
Nutzung als zentraler Speiseraum
Verbindung zu Lagerräumen

### Snoeselraum

Ruhe
Entspannung
multifunktionaler Raum

### Büro

zentrale Lage
Verbindung Eingang und Personalraum

### Besucher-WC

behindertengerecht
zentrale Lage am Eingang

### Geräteraum

von außen zugänglich

### integrativ

verfolgt das Prinzip der Inklusion
gemeinsame Betreuung und Förderung
von Kindern mit und ohne Behinderung

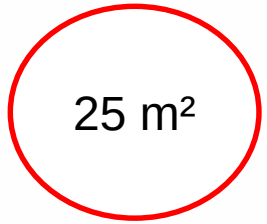
# Raumbedarf

Neben der Förderung der kognitiven und sozialen Entwicklung der Kinder spielt die Bewegungsförderung eine entscheidende Rolle.

Folgende Möglichkeiten zur Schaffung der ausreichenden Bewegungsfreiräume lassen sich bei der baulich-räumlichen Konzeption integrieren:

- Gestaltung des Gruppenraumes

  Spielfläche und Platz für Spiele- bzw. Erzählkreis | Freifläche von min. 25 m²




- Nutzung des Flurs als Bewegungsraum

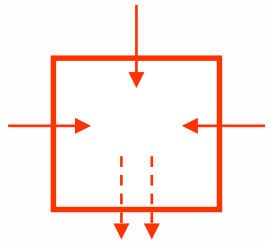
  Spielfläche für Lauf- und Kreisspiele | Mindestbreite 2 m | Vermeidung von Überschneidungen der Nutzungen (Garderoben und Schränke in abgetrennten Bereichen)

- Multifunktionalität des Mehrzweckraumes

  Zentrale Lage | keine dauerhafte Nutzung | Verbindung zum Außenspielbereich

- Snoeselraum

  Ruhe | Entspannung | Rückzug



# Vorteile und Nachteile integrative Kita

## VORTEILE

- individuelle Förderung aller Kinder
- Integration der Kinder mit Behinderung in die Gruppen
- kleiner Kindergartengruppen
- gezielte Förderung
- Abbau von Berührungsängsten
- lernen Toleranz, Rücksichtnahme und Akzeptanz
- Personenschlüssel großzügiger, in der Regel 1:5
- intensive Zusammenarbeit mit den Eltern und medizinischem Fachpersonal (z. B. Logopäden, Physiotherapeuten oder Ergotherapeuten)

## NACHTEILE

- höhere Betreuungskosten
- wenig echte Integrationsplätze, daher lange Wartezeiten
- oftmals Personalmangel
- häufig unzureichende Rahmenbedingungen in den Einrichtungen
- Kita oftmals nicht in Wohnortnähe

# Bedarf Kindertagesstätte

## derzeitiger Bestand

20 - 25 Kinderkrippen (5 m² pro Kind)

- 1 Gruppe Kleinkinder je 10 - 15 Kinder
- 1 Gruppe Säuglinge und Kleinstkinder (Liege- und Krabbelgruppe) je 8 - 10 Kinder

40 - 45 Kindergartenplätze (2,5 m²)

- 2 Gruppen je 20 - 22 Kinder

## Neubau integrative Kita

30 Kinderkrippen (5 m² pro Kind)

- 1 Gruppe Kleinkinder je 10 - 15 Kinder
- 1 Gruppe Säuglinge und Kleinstkinder (Liege- und Krabbelgruppe) je 8 - 10 Kinder

60 Kindergartenplätze (2,5 m² pro Kind)

- 3 Gruppen je 20 - 22 Kinder

davon 30 Betreuungsplätze integrativ (5 m² pro Kind)

### Raumbedarf

| | | |
|---|---|---|
| 5 Gruppenräume: | 300 - 340 m² | |
| Mehrzweckraum: | 60 m² | |
| Raum für bes. päd. Nutzung: | 20 – 60 m² | |
| Snoeselraum: | 25 m² | **625 m²** |
| Küchenbereich: | 20 – 40 m² | |
| Personalbereich: | 16 – 45 m² | |
| Geräteraum: | 55 m² | |

- zzgl. Flur, Eingangsbereich, Sanitärbereich

# **Kosten** (Stand 04/2021)

| Neubau Kindertagesstätte | |
|---|---|
| NGF | Ca. 890 m² |
| 200 - Herrichten und Erschließen | 40.000 € |
| **300 - Bauwerk – Baukonstruktion** | **1.650.000 €** |
| **400 - Bauwerk – Technische Anlagen** | **550.000 €** |
| 500 – Außenanlagen | 350.000 € |
| 600 – Ausstattung | 150.000 € |
| 700 - Baunebenkosten | 673.400 € |
| **Baukosten 300/400** | **2.200.000 €** |
| **Gesamtkosten 200 – 700** | 3.413.400 € |

| | |
|---|---|
| m² pro Kind | 10 m² |
| Kosten KG 300/400 pro m² | 2.470 € |

**NEUBAU**

- Bauweise: Holzständerbauweise
- Tech. Anlagen: Photovoltaik; Wärmepumpe
- Geschosse: 1
- Barrierefreiheit: ja
- Beh.-gerecht: ja
- Beh.-WC: ja

ausgehend von

30 Kinderkrippenplätze

60 Kindergartenplätze

davon **30 integrativ**

Vergleichsprojekte

Ca. 10 m² NGF pro Kind

# Kostenvergleich der Varianten

| Minimalvariante | |
|---|---|
| NGF | ca. 600 m² |
| 200 - Herrichten und Erschließen | |
| **300 - Bauwerk – Baukonstruktion** | **653.500 €** |
| **400 - Bauwerk – Techn. Anlagen** | **432.000 €** |
| 500 – Außenanlagen | 90.000 € |
| 600 – Ausstattung | |
| 700 - Baunebenkosten | 352.650 € |
| **Baukosten 300/400** | **1.085.500 €** |
| **Gesamtkosten 200 – 700** | **1.528.150 €** |
| m² pro Kind (65 Kinder) | 9,2 m² |
| Kosten KG 300/400 pro m² | 1.810 €* |

*Kostenstand 05/2020

**Raumprogramm** nach heutigen Ansprüchen **nicht erfüllt.**

| Ausbauvariante | |
|---|---|
| NGF | ca. 850 m² |
| 200 - Herrichten und Erschließen | 30.000 € |
| **300 - Bauwerk – Baukonstruktion** | **1.360.000 €** |
| **400 - Bauwerk – Techn. Anlagen** | **540.000 €** |
| 500 – Außenanlagen | 150.000 € |
| 600 – Ausstattung | 100.000 € |
| 700 - Baunebenkosten | 624.000 € |
| **Baukosten 300/400** | **1.900.000 €** |
| **Gesamtkosten 200 – 700** | **2.804.000 €** |
| m² pro Kind (70 Kinder) | 11,9 m² |
| Kosten KG 300/400 pro m² | 2.235 €* |

*Kostenstand 05/2020

**Raumprogramm** nach heutigen Ansprüchen **nicht optimal erfüllt** (Ursache ist der Bestand).

| Neubau Kindertagesstätte | |
|---|---|
| NGF | ca. 890 m² |
| 200 - Herrichten und Erschließen | 40.000 € |
| **300 - Bauwerk – Baukonstruktion** | **1.650.000 €** |
| **400 - Bauwerk – Techn. Anlagen** | **550.000 €** |
| 500 – Außenanlagen | 350.000 € |
| 600 – Ausstattung | 150.000 € |
| 700 - Baunebenkosten | 673.400 € |
| **Baukosten 300/400** | **2.200.000 €** |
| **Gesamtkosten 200 – 700** | **3.413.400 €** |
| m² pro Kind (90 Kinder) | 10 m² |
| Kosten KG 300/400 pro m² | 2.470 €* |

*Kostenstand 04/2021

**Raumprogramm** nach heutigen Ansprüchen **erfüllt.**