

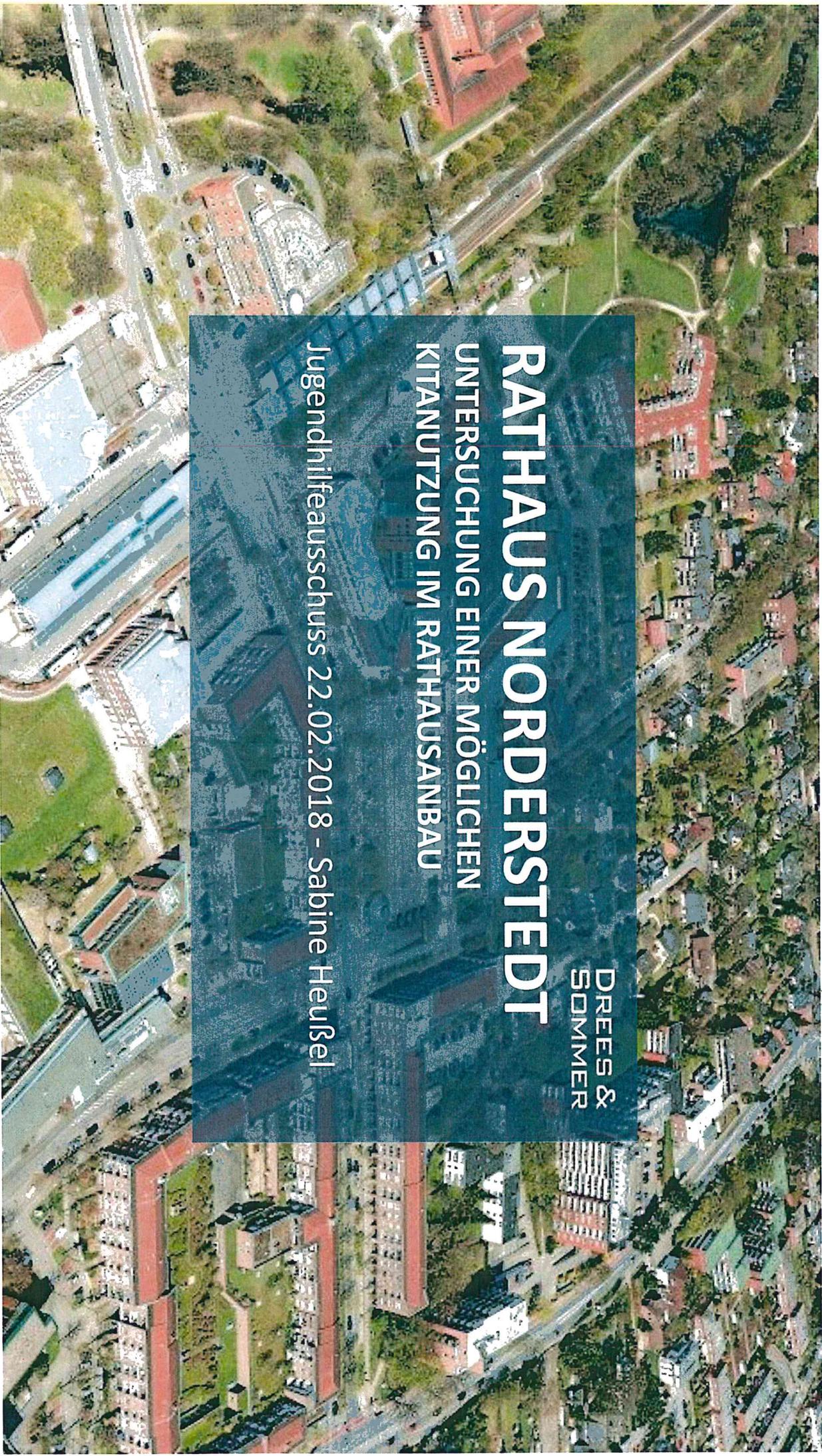
- Anlage 1 -

DREES &
SOMMER

RATHHAUS NORDERSTEDT

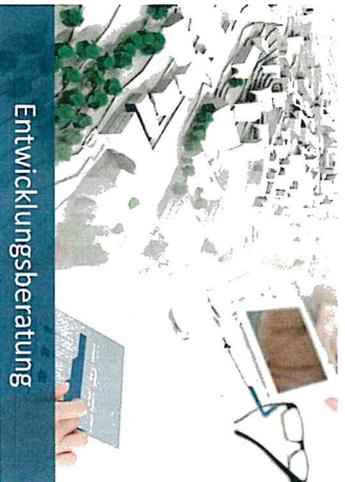
UNTERSUCHUNG EINER MÖGLICHEN
KITANUTZUNG IM RATHHAUSANBAU

Jugendhilfeausschuss 22.02.2018 - Sabine Heußel

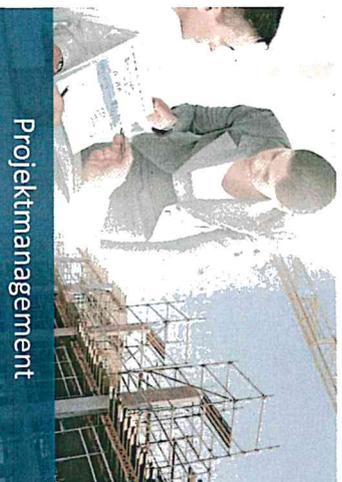


KURZVORSTELLUNG DREES & SOMMER

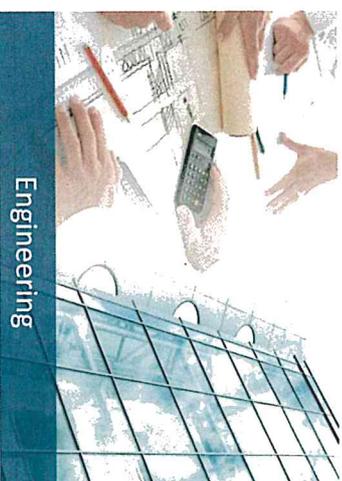
Unsere Kompetenzen



Entwicklungsberatung



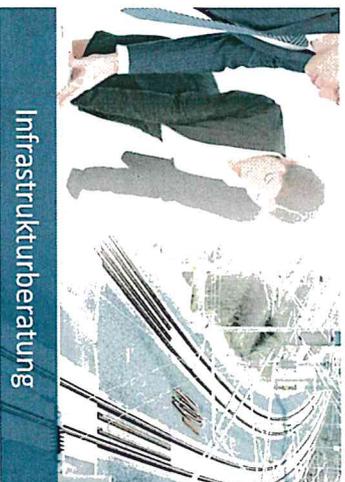
Projektmanagement



Engineering



Immobilienberatung



Infrastrukturberatung



Strategische Prozessberatung

SABINE HEURSEL

Dipl.-Ing. Architektin
Projektmanagerin



Drees & Sommer Kiel
Schloßgarten 6
24103 Kiel

Tel: +49 431 200027-9602
Fax: +49 431 200027-9630
E-Mail: sabine.heursel@dreso.com

Beruflicher Werdegang

seit 2014 Drees & Sommer, NL Kiel, Projektmanagerin
2011-2014 SKA Sibylle Kramer Architekten, Hamburg, Projektleitung
2006-2011 Kramer Biver Mau Architekten, Hamburg, Projektleitung
1999-2006 TU Braunschweig, Architekturstudium
2002/03 Auslandsstudium Ecole d'Architecture de Bretagne, Rennes,
Frankreich

Sonstige Funktionen, Schwerpunkte

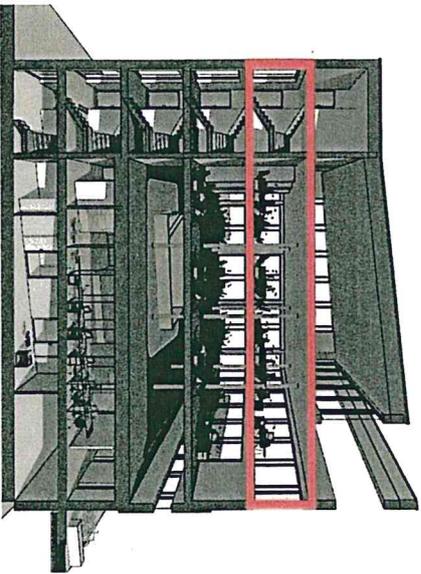
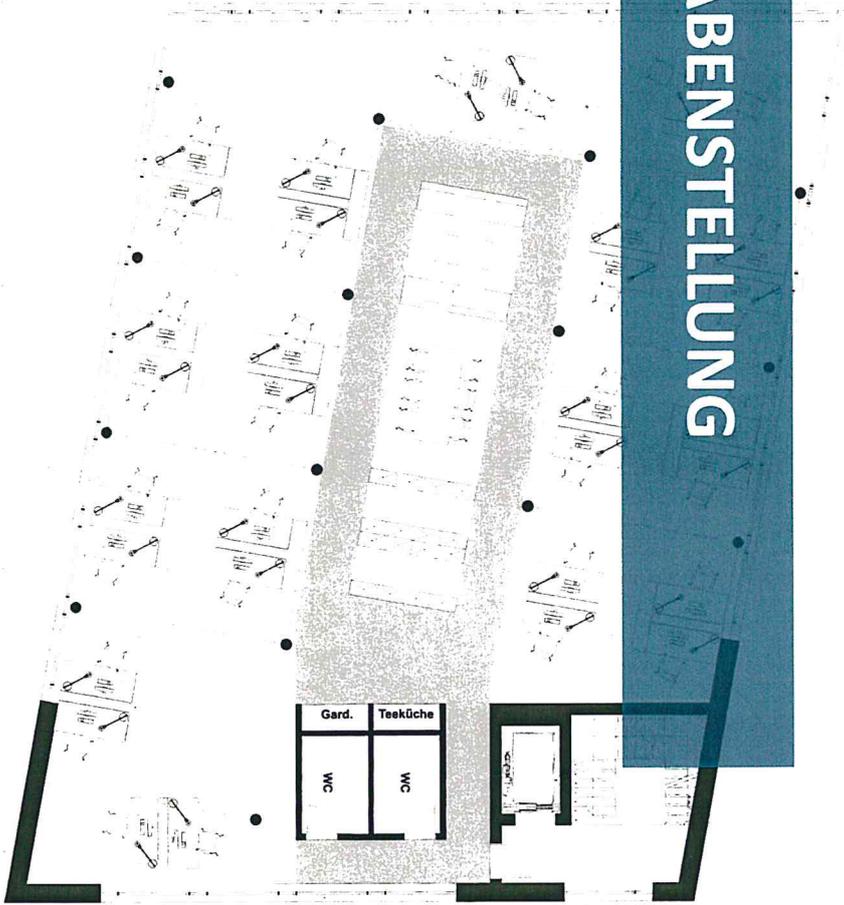
- Projektsteuerung / Projektleitung
- VgV-Verfahren, Wettbewerbsbetreuung
- Programming
- Qualitätscontrolling
- BIM Beauftragte Schleswig-Holstein

Persönliche Referenzprojekte (Auszug)

- Projektsteuerung Erweiterung Holstenhallen Neumünster
- Projektsteuerung Theater Schleswig
- Nutzerbedarfsplanung Grundschulen Flensburg / Stadion Flensburg
- Machbarkeitsstudie Erweiterung Kitz
- Machbarkeitsstudie Schulzentrum Nord Norderstedt
- Nutzerbedarfsplanung und Prozessoptimierung Verwaltungszentralisierung
Westerland auf Sylt
- Projektsteuerung Ersatzneubau Irena Sendler Schule HH-Wellingsbüttel
- Bundesliegenschaften, hochbauliche energetische Gebäudebewertung für die
Liegenschaftsenergiekonzepte



AUFGABENSTELLUNG



KITA IM RATHHAUSANBAU

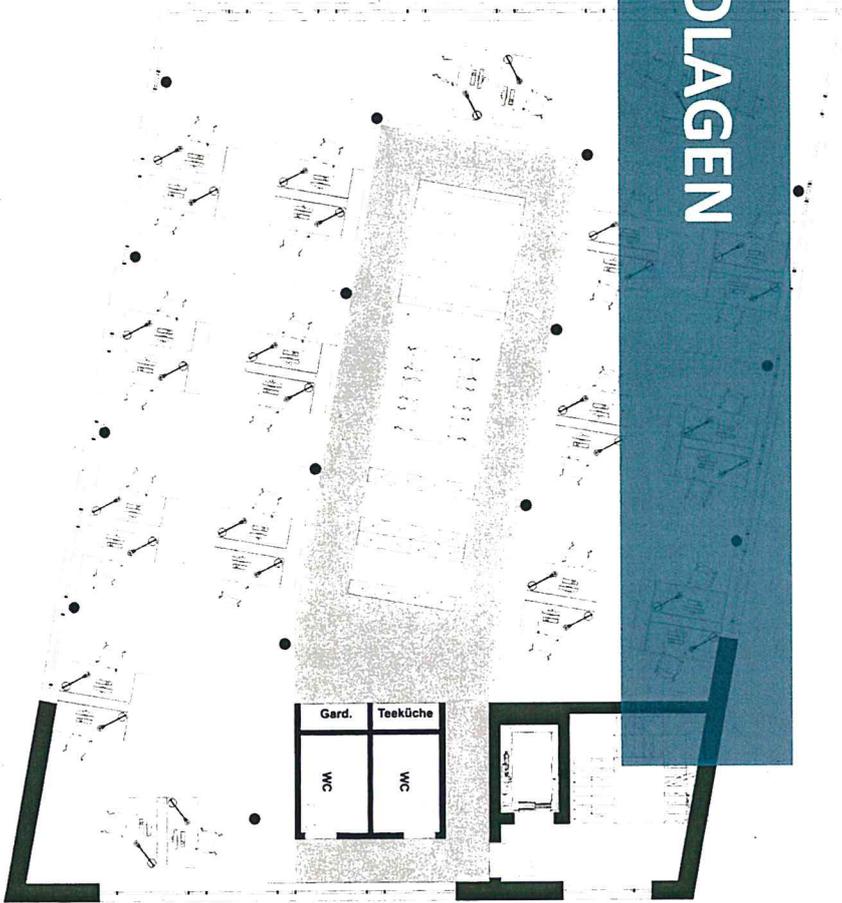
Aufgabenstellung

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt auf dem rückwärtigen Bereich ihres Rathausgebäudes einen Anbau als Erweiterung des bestehenden Rathauses zu errichten.

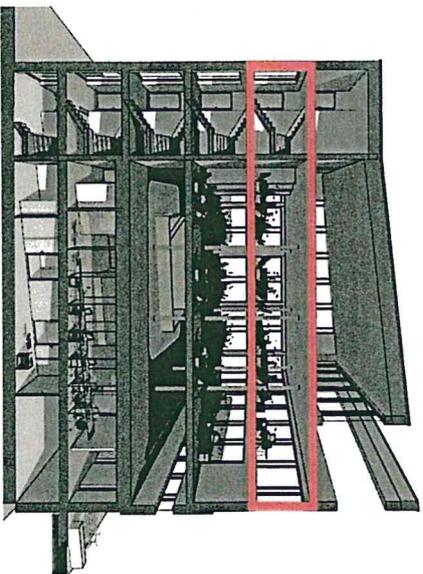
Aufgabe von Drees & Sommer ist es, die Stadt Norderstedt bei Fragen zur Erstellung des Einzelauftrags und der Aufgabendefinition bis hin zur Vorbereitung von Schnittstellen und Qualitäten zu unterstützen. In diesem Zusammenhang **soll Drees & Sommer baulich prüfen, ob eine potenzielle Nutzung des 3. Obergeschosses sowie des Staffelgeschosses durch eine Kita möglich ist.**

Eine Marktfähigkeit sowie eine betriebswirtschaftliche Untersuchung der Kitanutzung wird nicht geprüft.

GRUNDLAGEN



Gebüdeschnitt C



KITA IM RATHAUSANBAU

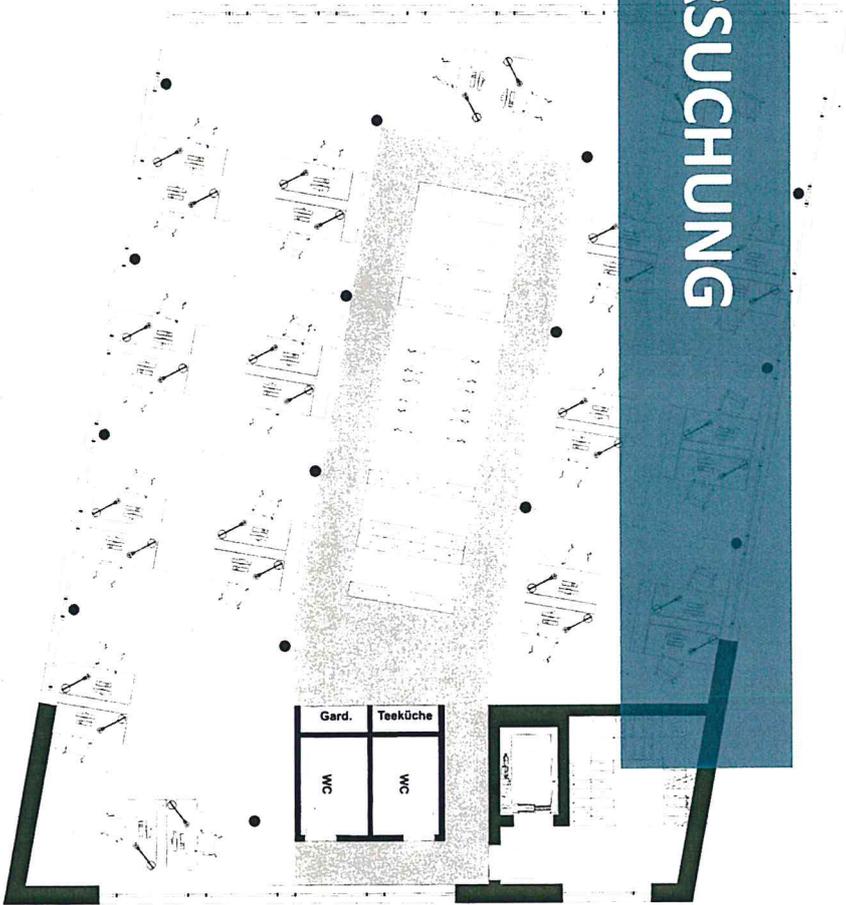
Grundlagen

Gebäude:	Verwaltungsgebäude
Adresse:	Rathausallee 50, 22846 Norderstedt
Anzahl der Geschosse:	Souterrain, EG, 1.-4.OG
Nutzung:	Verwaltung (UG-2.OG), Kita (3.-4.OG)
Anzahl der Nutzer:	2
Fläche:	3. OG: 414 m ² 4. OG: 301 m ² (Staffelgeschoss) 4. OG, Außenfläche: 92 m ²
PKW Stellplätze:	ist der Planungsgrundlage nicht zu entnehmen

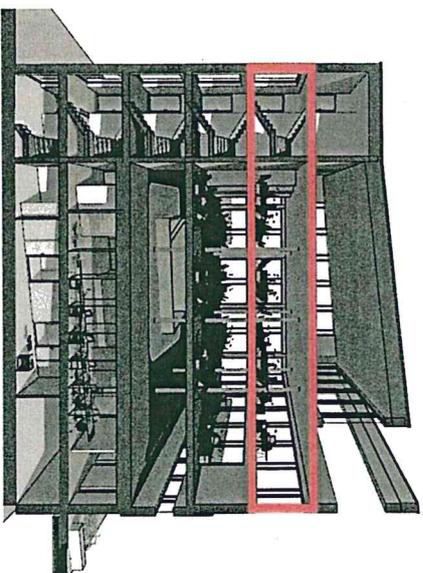
Folgende Flächenverteilung wurden für die Betrachtung gewählt:
(gem. Richtwerte des Kreises Segeberg)

Gruppenraum:	Elementar: 2,5 m ² /Kind Krippen: 3,0 m ² /Kind
Gruppennebenraum:	Elementar: 20 m ² (wünschenswert) Krippe: 15 m ² (Schlafraum)
Sanitärraum:	10-15 m ²
Garderobe:	0,75 m ² / Kind
Außenfläche:	10 m ² / Kind

UNTERSUCHUNG



Gebüdeschnitt C



KITA IM RATHHAUSANBAU

Untersuchung

- Baurechtliche Belange
- Zugänglichkeit / Grundstück
- Brandschutz / Fluchtwege
- Außenraum
- Innenraum
- Flächenanforderung
- Kostenveränderung zu Büronutzung

KITA IM RATHHAUSANBAU

Baurechtliche Belange

Sowohl auf Grund der Höhe, sowie auf Grund der Nutzung durch die Kita ist das Gebäude der Gebäudeklasse V zuzuordnen.

- Hieraus erfolgt keine Veränderung zur reinen Verwaltungsnutzung

KITA IM RATHAUSANBAU

Zugänglichkeit / Grundstück

- **Zufahrten und Parkplatzsituation**
 - Es sind ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden.
 - Die sichere Zuwegung der Kinder vom Auto zum Eingang ist zu gewährleisten.
- **Eingangsbereich und Kinderwagenabstellfläche**
 - Der Gebäudeeingang der Kindertageseinrichtung ist barrierefrei zu gestalten.
 - Es ist genügend Kinderwagenabstellfläche innerhalb des Gebäudes ggf. auch witterungsgeschützt außerhalb des Gebäudes, vorzusehen.
- **Treppen, Rampen, Aufzüge**
 - Treppen und Rampen müssen so beschaffen sein, dass sie entsprechend ihrem Bestimmungszweck von Kindern sicher benutzt werden können. (Stufenhöhe, Abstände und Handläufe)
 - Für die Einrichtung einer Kindertagesstätte im Obergeschoss ist mindestens ein Personenaufzug vorzusehen.

KITA IM RATHHAUSANBAU

Brandschutz / Fluchtwege

- Aus jedem Geschoss einer Kindertageseinrichtung müssen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie zur Verfügung stehen.
- Das Rettungswegkonzept einer Kindertagesstätte darf nicht unterstellen, dass die Rettungswege im Fluchtfall von den Kindern allein und ohne Hilfe Erwachsener benutzt werden.
- Eine brandschutztechnische Abschottung zwischen den beiden Geschossen ist herzustellen. (ggf. Abstimmung mit Feuerwehr)

KITA IM RATHHAUSANBAU

Innenraum (1/2)

- **Tageslicht, Bau- und Raumakustik, Natürliche Belüftung**
Aufenthaltsbereiche für Kinder in Gebäuden müssen entsprechend der Nutzung ausreichend durch Tageslicht belichtet sein, die bau- und raumakustischen Anforderungen einhalten und natürlich belüftet werden.
- **Wände / Stützen / Verglasungen**
Wände und Stützen müssen so beschaffen sein, dass Verletzungsgefahren durch scharfe Kanten und spitzig-raue Oberflächen vermieden werden.
Verglasungen und sonstige lichtdurchlässige Flächen müssen für Kinder leicht und deutlich erkennbar sein und dürfen kein Verletzungsrisiko darstellen.
- **Türen und Fenster**
Türen und Fenster müssen so angeordnet und ausgestattet sein, dass sie kein Verletzungsrisiko für Kinder darstellen. Türen müssen auch für Kinder leicht zu bedienen sein, jedoch ist ein unbemerktes Verlassen der Tagesstätte zu verhindern.

KITA IM RATHHAUSANBAU

Innenraum (2/2)

- **Essensanlieferung, Küche**
Die Essensanlieferung der Kindertagesstätte ist über den Personenaufzug oder einen separaten Speiseaufzug sicher zu stellen.
- **Sanitäranlagen**
Für Kinder sind auf ihre Körpergröße abgestimmte Sanitäröbjekte und Einrichtungsgegenstände bereitzustellen.
Waschräume in Kindertagesstätten werden möglichst dezentral und in direkter Nähe zu den Gruppenräumen angeordnet.
Es sind zusätzliche Sanitäranlagen für die Betreuungskräfte und Besucher einzurichten.

KITA IM RATHHAUSANBAU

Außenraum

- Generell sollten Außenanlagen in unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden, z.B. Lauf-, Ruhe- und Spielzonen mit Rasenflächen, Sand- und Ballspielbereiche, Flächen für Spielplatzgeräte.
- Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie ausreichend hoch sind, nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdung für Kinder darstellen.
- Aufenthaltsbereiche auf dem Außengelände müssen gegen unerlaubtes/unbefugtes Verlassen bzw. Betreten gesichert sein.
- Grundsätzlich ist eine Kindergartennutzung im innerstädtischen Bereich nach aktueller Rechtsprechung zulässig. Da spielende Kinder jedoch eine Lautstärke von 50-80 dB verursachen, ist auf eine Beeinträchtigung der Verwaltungsarbeit auf Grund von Kinderlärm hinzuweisen.

KITA IM RATHAUSANBAU

Flächenanforderung

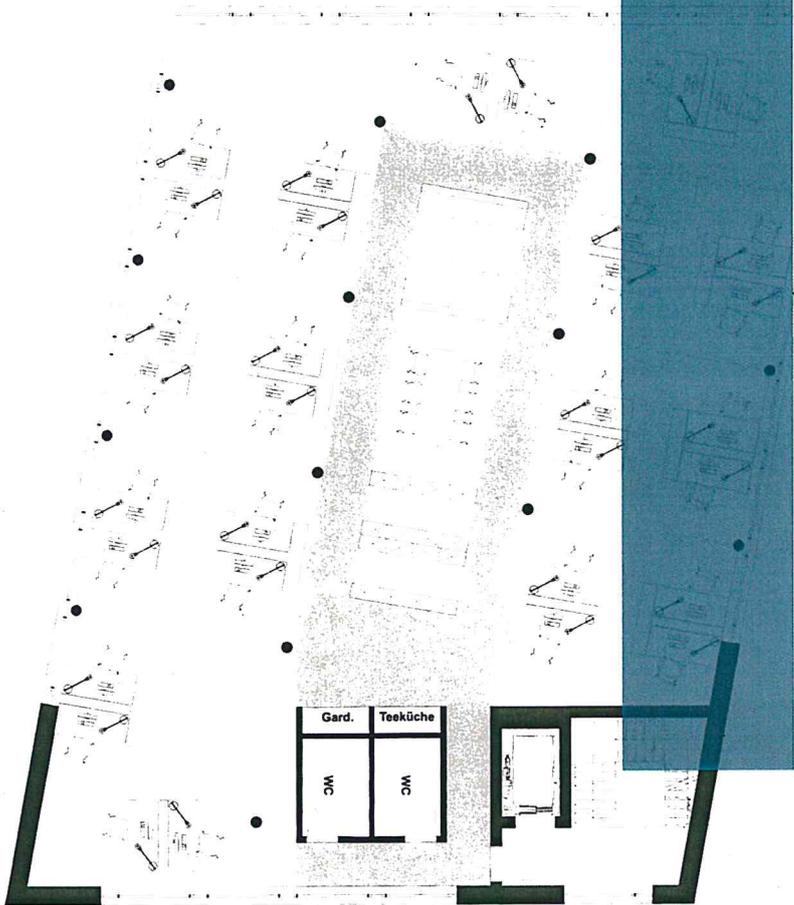
Funktion	Flächenbedarf für 3 Elementar- gruppen (je 20 Kinder (3J))	Betrieblich ideal typisch: 3x Elementar (je 20K) 3x Krippe (je 10K)	Max. mögliche Auslastung auf vorhandener Gesamtfläche (38 Kinder)
GRUPPENRAUM inkl. Funktionsraum, Garderobe und WC	285m ²	473m ²	184m ²
EINGANG, MEHRZWECKRAUM, MATERIAL	110m ²	110m ²	110m ²
SPEISERAUM und KÜCHE	30m ²	30m ²	30m ²
VERWALTUNG und BESUCHER	60m ²	60m ²	60m ²
	485m ²	673m ²	384m ²
Zweiter Baulicher Rettungsweg	30m ²	30m ²	30m ²
Zusätzlicher Aufzug	10m ²	10m ²	10m ²
Gesamt Innenfläche	525m²	713m²	424m²
Gesamt zu Verfügung stehende Fläche (außen+innen)	807m ²	807m ²	807m ²
Gesamt Außenfläche	282m²	94m²	383m²
Außenfläche benötigt	60x 10 m ² = 600 m ²	90x 10 m ² = 900 m ²	38x 10 m ² = 380 m ²
	Gesamtfläche für 60 Kinder nicht ausreichend! (- 318m²)	Gesamtfläche für 90 Kinder nicht ausreichend! (- 806m²)	Gesamtfläche für 38 Kinder ausreichend! (+ 3m²)

KITA IM RATHAUSANBAU

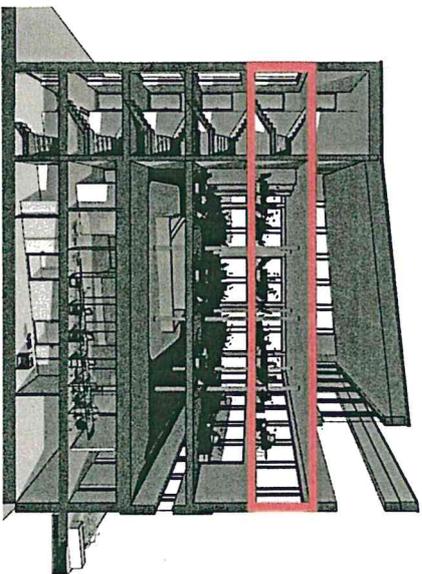
Kostenveränderung zu Büronutzung

Kostenrelevante bauliche Maßnahmen	Geschätzter Kostenansatz (netto)
Einrichtung eines Kinderwagenabstellraumes	*entwurfsabhängig
Einrichtung eines zusätzlichen Treppenhauses	***75.000 €
Kindgerechte Aufrüstung der Treppenhäuser (z. B. Handläufe)	15.000 €
Technische Aufrüstung des Aufzugs	5.000 €
Zusätzliche brandschutztechnische Aufrüstung im Bereich der Kita-Flächen	10.000 €
Vergrößerung des Außengeländes / Umplanung des Entwurfs	*entwurfsabhängig
Zusätzliche Maßnahmen zur Absturzsicherung im Bereich der Dachterrassen	20.000 €
Zusätzliche Maßnahmen zur Absturzsicherung im Bereich der Fenster	10.000 €
Zusätzliche Maßnahmen zur Lärmreduzierung auf der Dachterrasse	20.000 €
Zusätzliche Maßnahmen zur Einrichtung eines Kinderspielplatzes auf der Dachterrasse (statische Aufwertung)	15.000 €
Zusätzliche Maßnahmen zur kindgerechten Ausführung von Fenster und Türen	10.000 €
Zusätzliche Einrichtung eines Küchenbereichs (Aufwärmküche)	*20.000 €
Einrichtung dezentral gelegener Waschräume für Kinder	*10.000 €
	~min 210.000 €
* Führt zu Flächenverlust durch Vergrößerung der Dachterrasse bei Reduzierung der Staffelgeschossfläche. (Reduzierung umbauter Raum)	
Hier nicht eingepreist.	
** Die Einrichtung eines zusätzlichen Aufzugs ist derzeit nicht berücksichtigt.	

FAZIT



Gebäudeschnitt C



KITA IM RATHAUSANBAU

Fazit Flächenanforderung

- Um sich in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen zu bewegen, werden in der Regel Kindertageseinrichtung für ca. 90 Kinder geplant (3 Gruppen U3, 3 Gruppen U3) (gemeinsame Nutzung der Neben- und Fachräume (Küche, Speiseraum, Büro, Besprechung))
- Die vorhandene Fläche kann eine max. Anzahl von 38 Kindern (2 Elementargruppen/Kinder über 3 Jahre) aufnehmen.
- Die baulichen Anforderungen an Kindertagesstätten sind in die aktuelle Planung aufzunehmen. Teilweise ergeben sich hieraus gravierende Umplanungen. (zusätzliches Treppenhaus, Eingangssituation, Dachterrasse)
 - Reduzierung der Nutzfläche von ca. 280 m² im Dachgeschoss
 - Reduzierung der Nutzfläche von ca. 150 m² für das Treppenhaus.
- Die geschätzte Kostenerhöhung gegenüber einer Büronutzung beträgt min. 210.000 € (netto).

KITA IM RATHAUSANBAU

Fazit Außenbereich

- Der Außenbereich in Kitas sollte unterschiedlichen Bewegungsanforderungen von Kindern ausreichend Fläche bieten. Ruhe-, Lauf- und Spielzonen mit Rasenflächen, Sand- und Ballspielbereiche, Flächen für Spielplatzgeräte sind hier auszubilden. Eine Anpassung der Statik ist zu berücksichtigen.
- Als Flächenansatz sind ca. 10 m² / Kind vorzusehen. Die bestehende Dachterrasse mit 92m² erfüllt diesen Bedarf nicht. Die Dachterrasse ist um ca. 250 m² auf dann 390 m² baulich zu vergrößern.
- Zusätzlich zur Flächenvergrößerung des Außengeländes ist insbesondere auf den sicherheitstechnischen Aspekt eines Kinderspielplatzes hinzuweisen. Ein entsprechender Absturz- und Überwurfschutz ist in der Planung zu berücksichtigen.

KITA IM RATHAUSANBAU

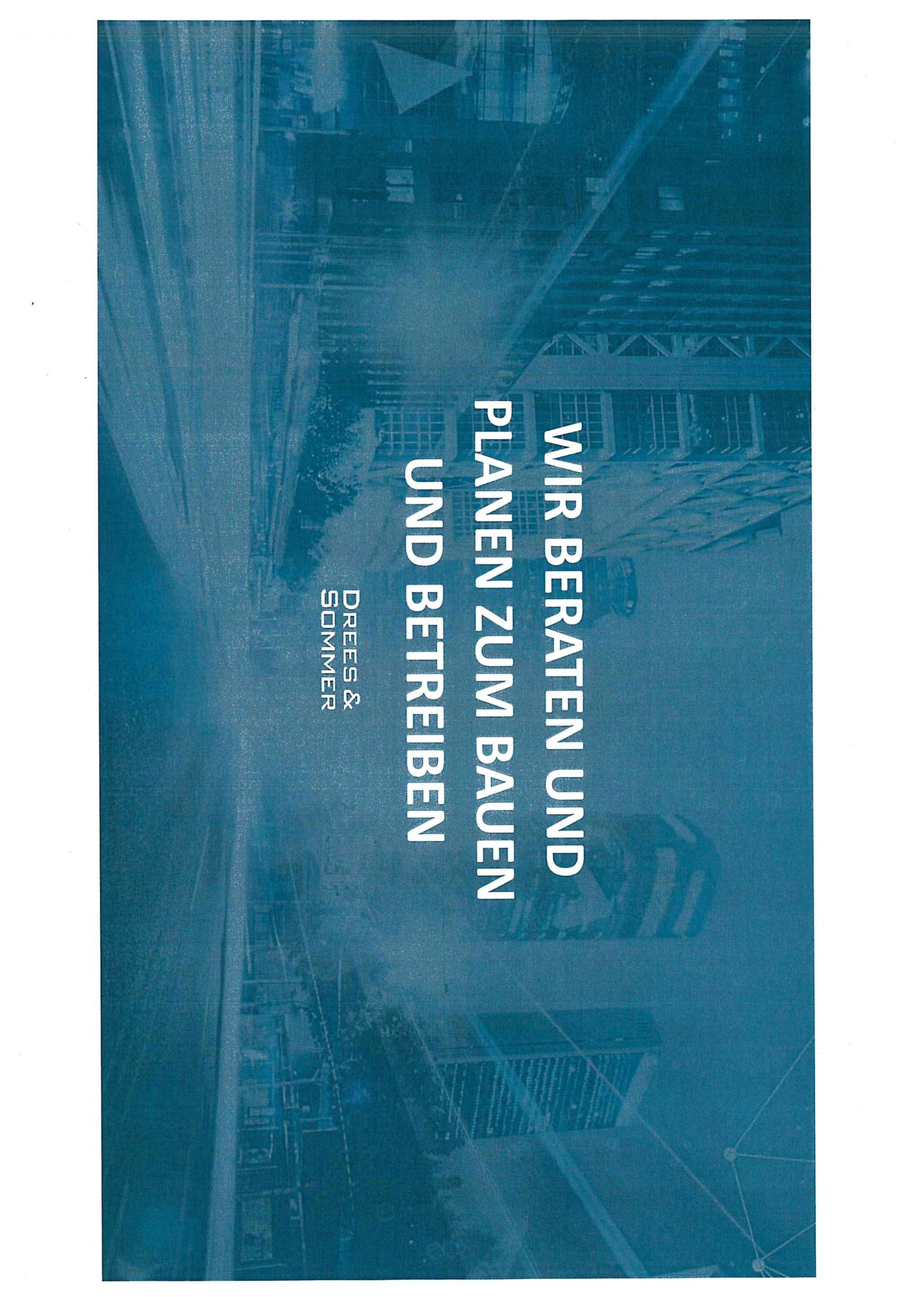
Fazit Brandschutz / Fluchtwege

- Allgemein gilt, dass Aufenthaltsbereiche für Kinder unter drei Jahren nach Möglichkeit im Erdgeschoss angeordnet werden sollten.
- Eine Evakuierung von Traglingen (0-2 Jährige) ist nur mit sehr hohem personellem und zeitlichem Aufwand zu realisieren. Beide Kapazitäten stehen in der Regel jedoch in einer akuten Gefahrensituation nicht zeitgerecht zur Verfügung.
- Auch bei Kleinkindern (3-5 Jährige) stellt sich die Entfluchtung nur geringfügig leichter dar. Im Gefahrenfall sind von diesen Kindern 3 bis 4 Geschosse im Treppenhaus zu überwinden, was als äußerst ungeeignet eingeschätzt wird.
(Bei Entfluchtung über die untere Parkebene käme ggf. noch ein weiteres Geschoss hinzu.)
- Es wird empfohlen mit der Feuerwehr altersgerechte Entfluchtungskonzepte als Alternative zu einem Treppenhaus abzustimmen. In diesem Zusammenhang sollte von einer Nutzung für Krippenkinder Abstand genommen werden.

KITA IM RATHHAUSANBAU

Fazit Zusammenspiel Büro/Kita

- Für ein gutes Miteinander sollte aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen an Sicherheit, Öffentlichkeit, Lärm und Geruch zwischen der Büronutzung und der Kitanutzung eine separate Haupteinschließung inklusive eines separaten Aufzuges zugrunde gelegt werden.



**WIR BERATEN UND
PLANEN ZUM BAUEN
UND BETREIBEN**

**DREES &
SOMMER**