





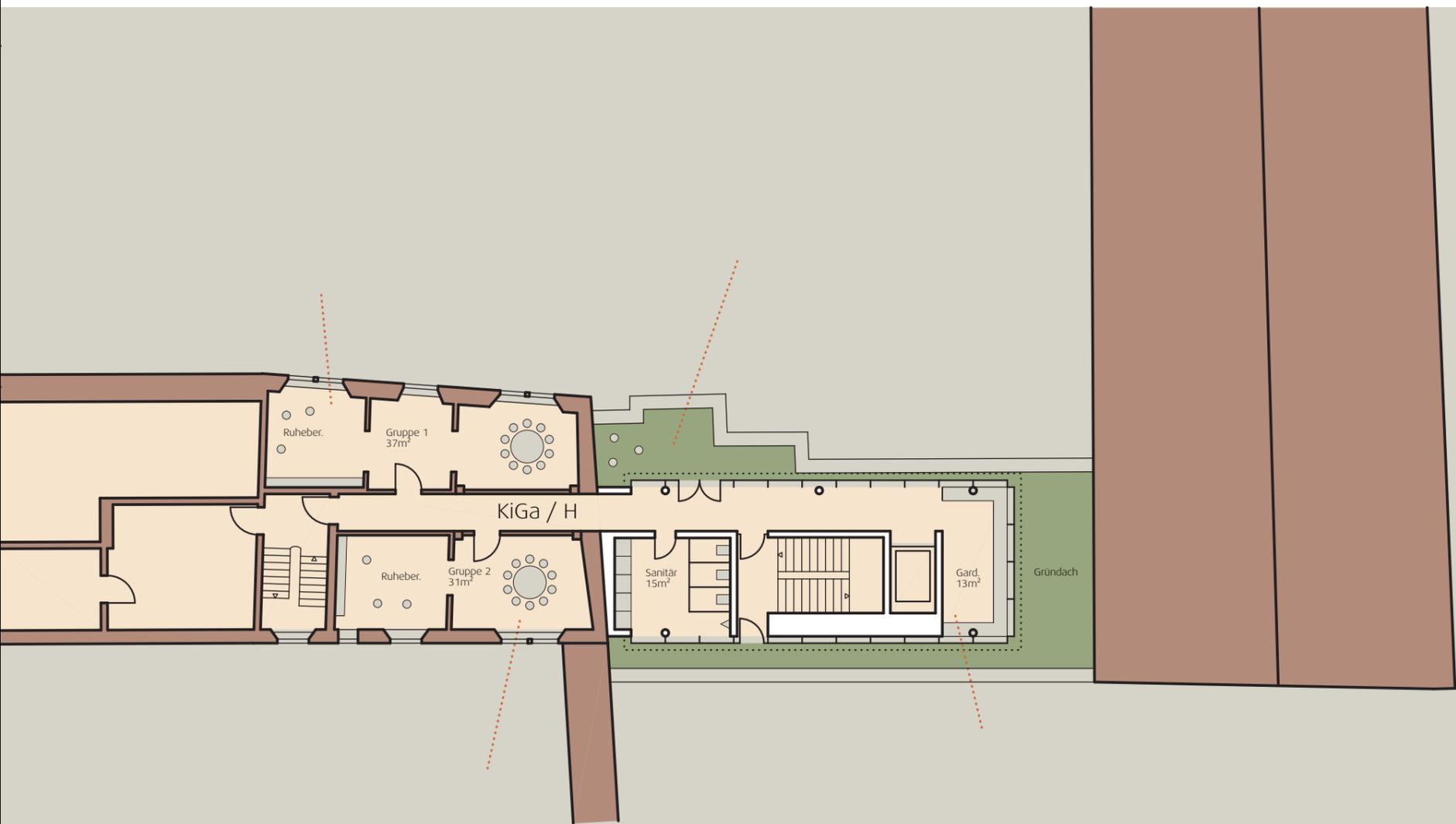
Impression Gartenseite



Lageplan 1:500



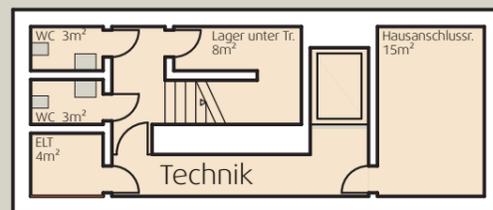
Erdgeschoss 1:200 - Kinderkrippe, Eingang und Gemeinschaft



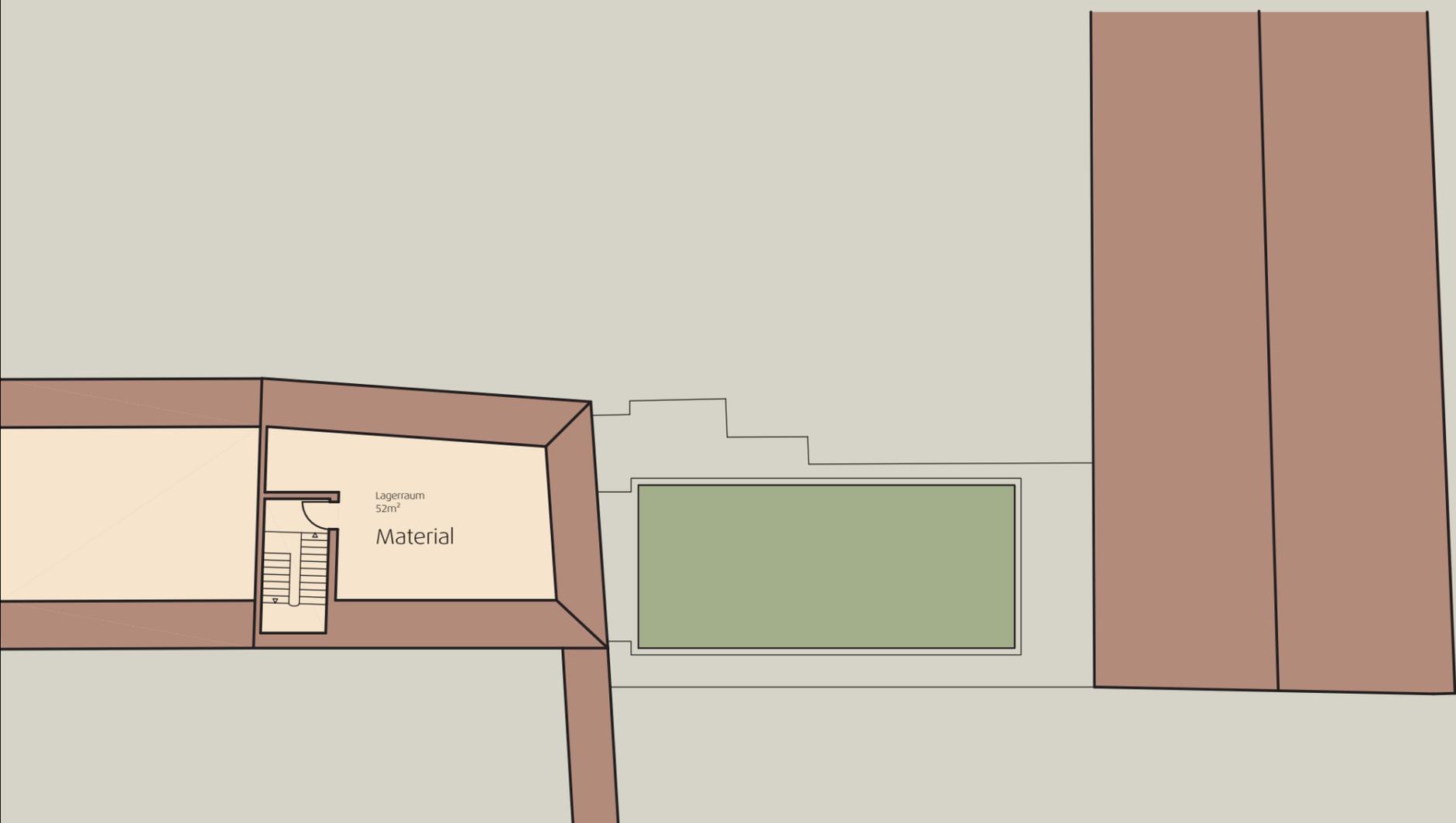
1. Obergeschoss 1:200 - Kindergarten



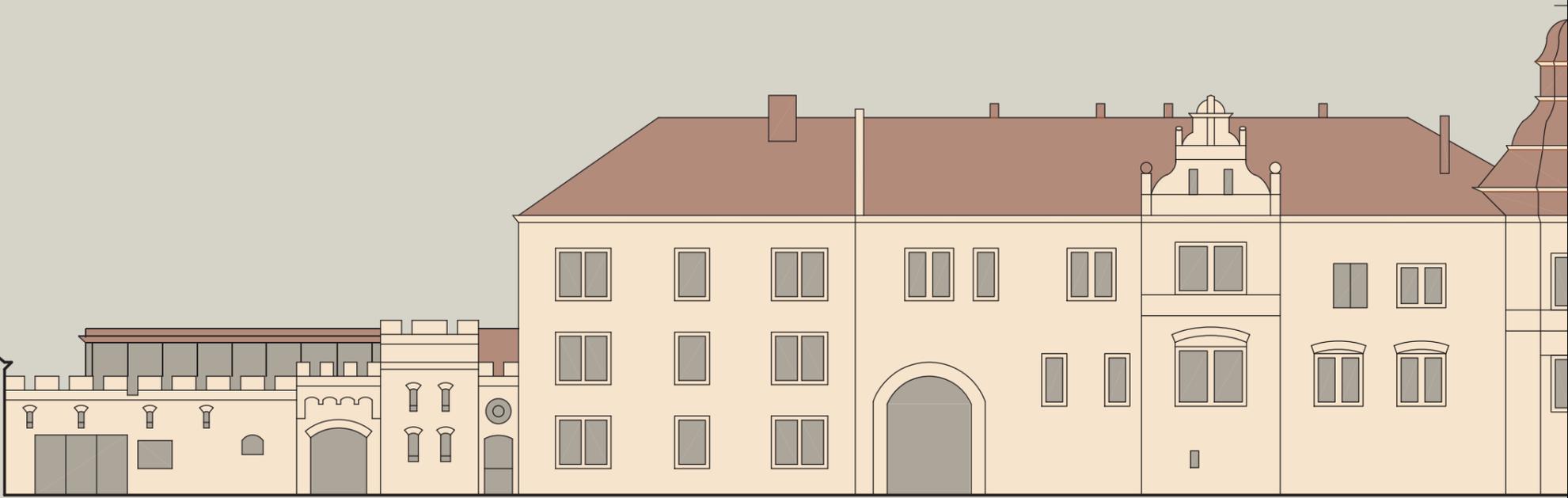
2. Obergeschoss 1:200 - Büros, Verwaltung



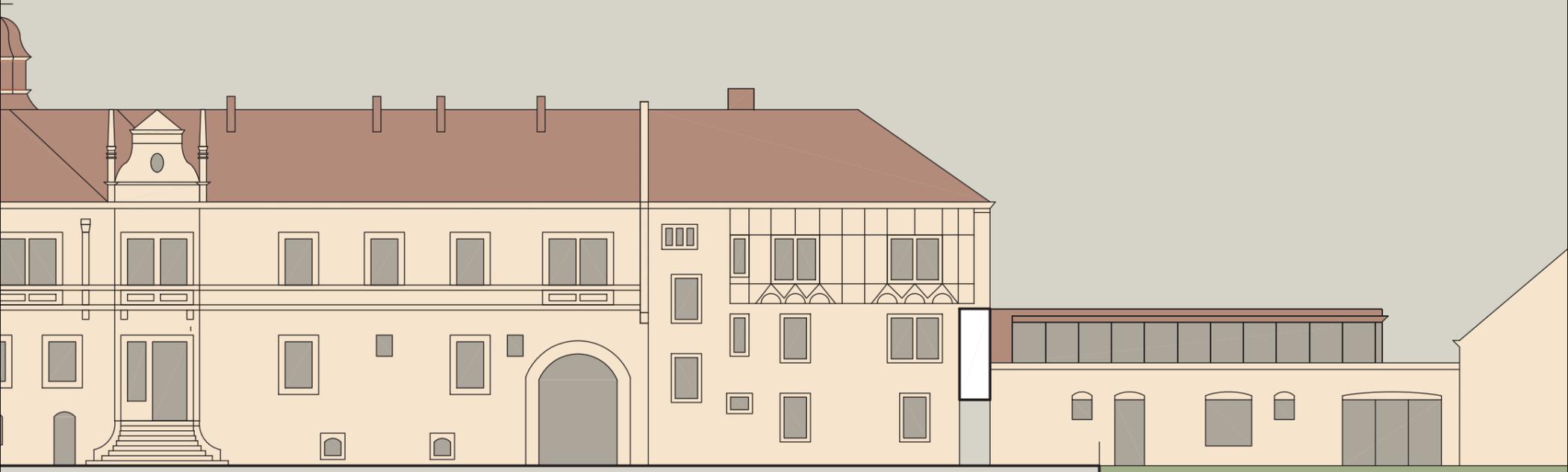
Keller 1:200 - Technik und WC



Dachgeschoss 1:200 - Lager



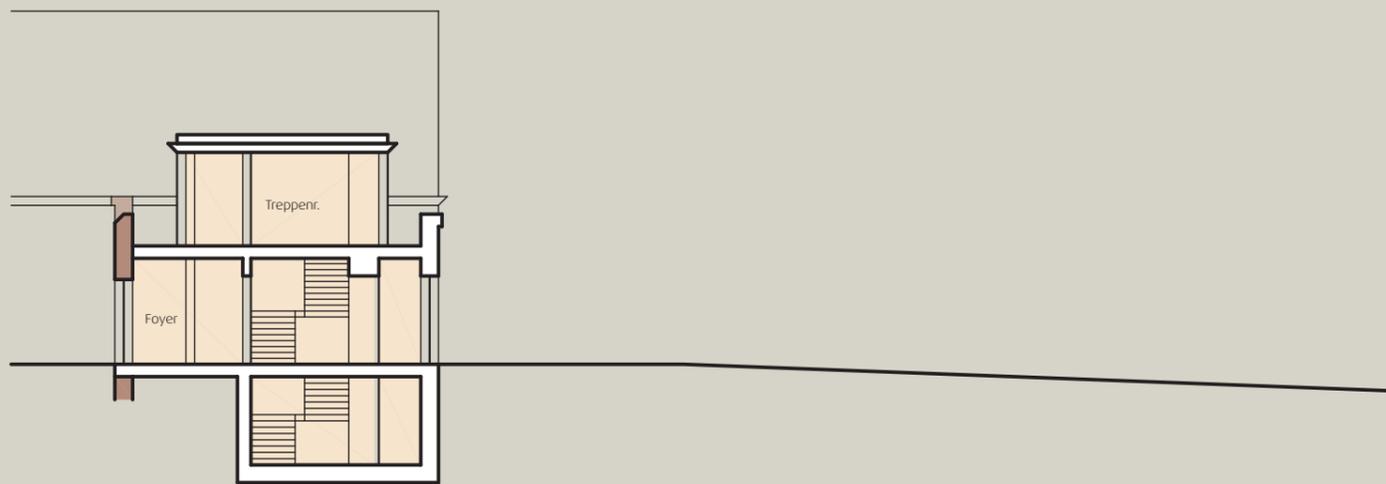
Ansicht Nord 1:200 - Eingangsseite



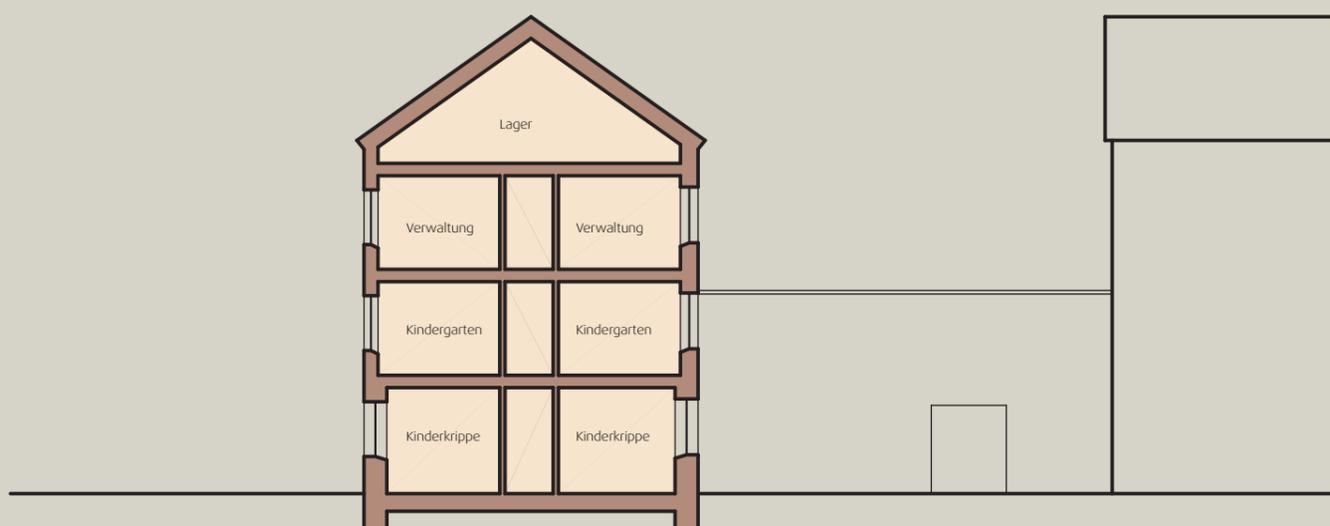
Ansicht Süd 1:200 - Gartenseite



Querschnitt C-C 1:200 - Neubau



Querschnitt B-B 1:200 - Neubau



Querschnitt A-A 1:200 - Altbau

AUSGANGSSITUATION

Mit dem Kita-Projekt könnten ein leerstehender Teil des Renaissanceschlosses Krottorf (Gut) und eine ruinöse angrenzende Tischlerei mit einer Fassade aus dem 19. Jahrhundert neu belebt werden. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, für die Gemeinde ein zeitgemäßes Raumangebot der Kinderbetreuung zu schaffen. Dafür sollen die beiden Gebäudeteile umgebaut und erweitert sowie eine südlich angrenzende Parzelle zum „Kitagarten“ umgestaltet werden. Insgesamt werden adäquate Räume für die Betreuung von 35 Kindern benötigt, davon 12 Kinderkrippen-, 18 Kindergarten- und 5 Hortplätze. Als Grundlage für den Konzeptentwurf dient die Richtlinie für den Bau, die Gestaltung und den Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder im Landkreis Börde.

RÄUMLICHES KONZEPT

Über eine bestehende Öffnung in der historischen Fassade der ehemaligen Tischlerei gelangt man vom gestalterisch aufgewerteten Vorplatz in das Foyer der Kita. Kinderwagen können hier temporär abgestellt werden, eine Infotafel gibt Auskunft vom aktuellen Geschehen. Nach Westen hin schließt sich ein gemeinsamer Bewegungsraum an, der auch für interne Feste genutzt werden kann und mit dem Garten verbunden ist. Am Eingang befinden sich weiterhin eine barrierefreie Gästetoilette, ein Erste-Hilferaum und eine Aufwärmküche mit Anbindung an den Bewegungsraum.

Nach Osten hin gelangt man in die Kinderkrippe für 12 Kinder bis zum Alter von 3 Jahren. Die Kinderkrippe verfügt neben einem unterteilbaren Gruppenraum über einen separaten Schlafräum sowie über einen eigenen Garderoben- und Sanitärbereich. Vis-a-vis vom Haupteingang erreicht man einen Treppenraum und einen barrierefreien Aufzug für die Erschließung des Kindergartens im 1. Obergeschoß (18 Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt sowie 5 betreute Hortkinder). Der Kindergarten verfügt über zwei unterteilbare Gruppenräume sowie über einen eigenen Garderoben- und Sanitärbereich. Unter Aufsicht können die Kinder eine geschützte Dachterrasse nutzen. Personal- und Verwaltungsräume wurden bewusst im 2. Obergeschoß des Schlossflügels angeordnet, damit Klein- und Kleinstkinder möglichst wenige Treppen steigen müssen. Lager- und Technikflächen belegen den Keller und den Dachraum.

GESTALTUNG

Mit der Unterbringung der Kita ist eine kompakte räumliche Erweiterung der Bestandsflächen erforderlich. Um das äußere Erscheinungsbild des Schlosses von seinen öffentlich erlebbaren Seiten - Eingangsseite im Norden und Schlosshof im Inneren - so wenig wie möglich zu beeinflussen, wird das gegenwärtige Erscheinungsbild der ehemaligen Tischlerei nur geringfügig erhöht. Es wird vorgeschlagen, die historische Fassade der ehemaligen Tischlerei mit der rückseitig neu zu planenden Erdgeschoßfassade gestalterisch zu einem Sockel zu verbinden. Weiterhin ist auf dem Sockel ein pavillonartiger Aufbau angedacht - dreiseitig eingerückt - um die barrierefreie Erschließung sowie einen Teil der Nutzflächen aufzunehmen, ohne die historische Situation zu verunklären. Der „Pavillon“ ist dabei nur unwesentlich höher als die historische Fassade der ehemaligen Tischlerei aus dem 19. Jahrhundert. Der nach oben hin verspringende Zinnenkranz soll mit dieser Maßnahme zudem gestalterisch beruhigt werden. So vermittelt der Neubau insgesamt zwischen dreigeschossigem Schloss und den benachbarten eingeschossigen Scheunen. Weiterhin ist ein gestalterischer Kontrast zwischen einem massiven Sockel (z.B. Mauerwerk, Beton) und einem leicht anmutenden Pavillon (z.B. Glas, Holz, Metall) Konzeptbestandteil. Auf den Dachflächen wird eine Begrünung vorgeschlagen. Die weitere Detaillierung der Materialien und Konstruktionen erfolgt in der weiteren Planung.

FREIANLAGEN

Eine südlich an die Eingangsebene angebundene Parzelle wird als Kita-Garten gestaltet. Vor dem Gebäude vorgelagert, wird eine große Terrasse mit Sitzbereich und Tischtennisplatte vorgeschlagen. An die Terrasse schließt sich ein Rundweg ohne Stufen an, der Geländehöhe barrierefrei ausgleicht und an den unterschiedlichen Aktivitätsbereiche angebunden sind, z.B. Matschbereich, Sandhaufen, Kleinkindbereich Kinderkrippe, Entdeckerland, Spielgerätehaus, Schaukeln und Wippen. Verbleibende Bereiche werden kindgerecht gärtnerisch ausgestaltet. Der Garten wird aus Sicherheitsgründen eingefriedet. Die weitere Ausdetaillierung der Gartenbereiche und der Spielgeräte sowie Gartenmöbel erfolgt in der weiteren Planung.

BAURECHTLICHE BELANGE UND DENKMALSCHUTZ

Ein Bebauungsplan liegt für das Bearbeitungsgebiet nach aktueller Kenntnis nicht vor, daher wird vermutet, dass die Bewertung nach §34 BauGB erfolgt. Mit der Unterbringung der Kita ist eine Nutzungsänderung des Bestandes verbunden, welche zu beantragen ist. Dabei wird ein Teil des Schlosses umgebaut. Die ruinöse ehemalige Tischlerei wird bis auf die historische Nordfassade zurückgebaut. Die vorhandene geschlossene Bauweise bleibt im Erdgeschoss erhalten, da der Neubau die volle Parzellengröße ausnutzt (Grenzbebauung). Das eingerückte 1.Obergeschoss unterliegt nach erster Einschätzung den Abstandsflächenregelungen entsprechend der Landesbauordnung. Weiterhin wird eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich, da die Baumaßnahme im Umfeld historisch bedeutender Bausubstanz entstehen soll.

BRANDSCHUTZ

In konzeptioneller Sicht sind 2 unabhängige bauliche Fluchtwege in den Bereichen mit Kindern gewährleistet. Die Kinderkrippe im Erdgeschoß kann direkt ins Freie flüchten, der Kindergarten im 1. Obergeschoss ist an 2 notwendige Treppenräume mit Ausgängen ins Freie angebunden. Ein Aufzug befindet sich außerhalb dieser Treppenräume. Der erste Fluchtweg für ortskundige Mitarbeiter führt im Brandfall aus dem Personal- und Verwaltungsbereich im 2.OG des Bestandsbaus über eine notwendige Treppe und im 2. Fluchtweg über Leitern der Feuerwehr vom Vorplatz aus ins Freie. Die Bildung von Brandabschnitten wird in der weiteren Planung untersucht, die Einschaltung eines Brandschutzgutachters wird in der weiteren Planung empfohlen.

BARRIEREFREIHEIT

Das Gebäude verfügt über einen barrierefreien Eingang und im angrenzenden Foyer über ein barrierefreies WC. Die Bereiche mit Kindern werden über einen Aufzug barrierefrei erschlossen. In Bezug auf das Personalgeschoß wird davon ausgegangen, dass die Erschließung ausschließlich über eine Treppe ausreicht, sodass aus Gründen des Denkmalschutzes die Neubauhöhe gering gehalten werden kann.

VERMESSER

Der aktuelle Konzeptentwurf basiert auf analog vorliegenden Grundrissen und einem Katasterplan sowie auf Fotos. Damit sind maßliche Abweichungen zur tatsächlichen Situation und daraus resultierend Flächenabweichungen nicht auszuschließen. Für die weitere Bearbeitung sollte ein Vermessungsbüro beauftragt werden, um den zu erhaltenden Bestand als Planungsgrundlage aufzunehmen (verlässliche Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Katastergrenzen usw.).

Konzeptbeschreibung

Übersicht Bemessung Raumgrößen und Sanitäreinrichtungen gem. Kinderzahlen

Kinderanz.	35					
Krippe	12					
KiGa+Hort	23					
Nr.	Bereich	NF/Kind Soll	NF Ist	Kinderzahl	Max. Krippe	Max. KiGa
1	Krippe GR	5	34	7	13	
2	Krippe SR	5	28	6		
3	KiGa GR 1	2,5	37	15		27
4	KiGa GR 2	2,5	31	12		

Sanitär Kita									
Nr.	Bereich	WC Soll	WB Soll	D Empf.	W Soll	WC geplant	WB geplant	D geplant	W geplant
1	Krippe	1WC/8Ki = 2WC/12Ki	1WB/5Ki = 3WB/12Ki		1 SW/Krippe	2	3		1
2	KiGa+Hort	1WC/8Ki = 3WC/23Ki	1WB/5Ki = 5WB/23Ki	1DU		3+ 1 Urinal		5	1 in Beh.-WC

Sanitär Barrierefrei			
Nr.	Geschlecht	Toilette Soll	Toilette geplant
3	Beh.-WC (M/W)	1 Toilette	1 Gästetoilette

Legende

- WC Wasserklosett
- UR Urinal
- WB Waschbecken / Waschtisch
- D Dusche
- W Säuglingswanne
- Beh. Behindertentoilette

Richtlinie LK Börde

erfüllt
 unterschritten

Hinweise: Das Barrierefreie WC kann alternativ auch von Herren und Damen genutzt werden.

Übersicht Flächen gem. DIN 277

Ebene	NUF	VF	TF	KF	BGF	BRI
UG	31	16	3	30	80	268
EG	142	70	3	66	281	941
1.OG	96	61	3	46	206	649
2.OG	72	18	0	26	116	348
DG	52	12	0	54	118	305
Summe	393	177	9	222	801	2511

Übersicht Grobkosten nach statistischen Kostenkennwerten (BKI)

KG	Bezug		Kennwert BKI	Kosten
KG 300+400	BRI (m ³)	2511	520,00 €	1.305.720,00 €
KG 300+400	BGF (m ²)	801	2.010,00 €	1.610.010,00 €
KG 300+400	NUF (m ²)	393	3.250,00 €	1.277.250,00 €
KG 300+400	NE (Kinder)	35	38.480,00 €	1.346.800,00 €
KG 300+400	ØBRI, BGF, NUF, NE		100,00%	1.384.945,00 €
KG 100	KG 300+400		0,00%	0,00 €
KG 200	KG 300+400		2,10%	29.083,85 €
KG 500	KG 300+400		9,50%	131.569,78 €
KG 600	KG 300+400		4,30%	59.552,64 €
KG 700	KG 300+400		30,00%	415.483,50 €
Rückbau Abbruch	Pauschal		Schätzung	125.000,00 €
KG 100-700	Summe			2.145.634,76 €
	Rundung			2.150.000,00 €
	Puffer			350.000,00 €
KG 100-700	Rundung+Puffer			2.500.000,00 €

Kostenansatz: Neubau Kindergarten unterkellert

Grundlage: BKI 2021, Mittelwerte