

Antrag auf Vorbescheid

Flur: 2

Flurstück: 660

Bauvorhaben:

Umbau und Sanierung KITA Wulferstedt

Grüne Straße 66

39393 Am Großen Bruch

Bauherr:

Verbandsgemeinde Westliche Börde

Marktstraße 7

39397 Gröningen

Planer:

Architekturbüro Jörg Gardzella

Kirchstraße 2, 38822 Groß Quenstedt

Tel: 039424-942-0, Fax: 039424-942-19

Ausfertigung:

6. Ausfertigung - Bauherr

Umbau und Sanierung KITA "Spatzennest" in Wulferstedt
Grüne Straße 66, 39393 Am Großen Bruch
Gemarkung Wulferstedt, Flur 2, Flurstück 660

**BAUBESCHREIBUNG
EINZELFRAGEN
BEIGEFÜGTE UNTERLAGEN**

BAUBESCHREIBUNG

Nutzungskonzept

Die Verbandsgemeinde Westliche Börde plant den Umbau und die Sanierung der Kita Spatzennest. Geplant ist eine Nutzung für 29 Kindergartenplätze, 16 Krippenplätze und 25 Hortplätze.

Das Dachgeschoss soll nicht ausgebaut werden.

Auf der Südseite des Gebäudes ist eine Erweiterung des Treppenhauses und somit ein Zugang bzw. ein zweiter Rettungsweg nach draußen und eine

Vergrößerung des Schlafräumes im Erdgeschoss, sowie zwei überdachte Terrassen für die Krippe und den Mehrzweckraum geplant.

Darüber im Obergeschoss soll auf der Südseite über die ganze Gebäudelänge eine neue Terrasse gebaut werden, als Ergänzung der Spielflächen im Freien und zur Gewährleistung eines zweiten Rettungsweges über eine neue Außentreppe.

Die Nutzung der Kita soll durch die Anordnung der Krippenräume, sowie einen Mehrzweckraum und der gegenüberliegenden Küche im Erdgeschoss optimiert werden. So können die Räume auch für andere Veranstaltungen der KITA besser genutzt werden.

Außerdem sind der Einbau eines Fahrstuhls und die Anordnung einer Rampe vor dem Eingang vorgesehen.

Raum- und Funktionsprogramm

1.01	Krippe	44,69 m ²
1.02	Schlafräum Krippe	41,40 m ²
1.03	Bad	14,89 m ²
1.07	WC Damen/Behinderte	4,40 m ²
1.08	WC Herren	6,70 m ²
2.01	Kindergarten	44,20 m ²
2.02	Nebenraum	21,70 m ²
2.03	Bad	16,30 m ²
2.04	Garderobe	9,30 m ²
2.05	Mehrzweckraum Kindergarten	25,40 m ²
2.06	Mehrzweckraum Krippe	27,60 m ²
2.09	WC Mädchen	10,60 m ²
2.10	WC Jungen	10,50 m ²
2.11	WC Personal	3,20 m ²
		<hr/>
		280,88 m ²

Allgemeine Räume

1.04	Mehrzweck	56,3 m ²
1.05	Küche	20,50 m ²
1.06	Abstellraum	3,70
1.09	Kinderwagenraum	16,3 m ²
1.10	Geräte	7,69 m ²
2.07	Leitung	12,04 m ²
2.08	Personal	12,2
2.12	Putzmittel	2,50 m ²
		<hr/>
		128,73 m ²
<hr/>		
	Summe	409,61 m ²

Denkmalschutz

Bei der KITA Spatzennest handelt es sich um ein Gebäude im Denkmalsbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Großen Bruch und die Verbandsgemeinde Westliche Börde haben entschieden, dass das Gebäude weitestgehend erhalten bleiben soll.

Im Rahmen von umfangreichen Voruntersuchungen und Schadenskartierungen durch einen Holzschutzgutachter und einen Statiker hat sich jedoch herausgestellt, dass die Holzschäden am Fachwerk, am umlaufenden Laubengang mit Treppe und Geländer und am Tragwerk des Gebäudes erheblich sind. Ebenso sind die Außentüren und Fenster durch Witterungseinflüsse geschädigt und müssen mindestens ausgebessert und neu beschichtet werden. Aufgrund des großen Umfangs der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Kosten, ist geplant, das Gebäude in seiner Kubatur zu erhalten, die Fassade jedoch neu aufzubauen. Denkmalgerecht, in Anlehnung an den Bestand sollen die Fenster und Außentüren ebenfalls erneuert und in Aluminium ausgeführt werden. Die Aufschlagrichtungen der Türen müssen jedoch entsprechend der Brandschutzanforderungen teilweise geändert werden.

Gestaltungskonzept Variante 1

Das Gebäude wird auf der Nord- und Ostseite in seiner äußeren Kubatur nicht verändert.

Auf der Südseite soll im Erdgeschoss in der Gebäudemitte das vorhandene massive Treppenhaus verlängert werden, sowie der nebenliegende Ruheraum der Krippe. Links und rechts davon entstehen zwei neue Terrassen für die dahinter liegenden Räume.

Um die Belichtung und die Nutzung der Gruppen- und Mehrzweckräume im Erd- und Obergeschoss zu verbessern, sollen die Öffnungen zur Gartenseite hin vergrößert werden.

Als Sonnenschutz sind in diesem Bereich außen liegende Schiebeelemente vorgesehen.

Die neue Terrasse im Obergeschoss soll aus Brandschutzgründen in Stahlbeton ausgeführt werden.

Das Geländer und die neue Außentreppe als leichte Stahlkonstruktion.

Der Laubengang und das Geländer zur Hofseite sollen in witterungsbeständigem Hartholz neu wieder aufgebaut werden.

Die neu aufgemauerte Fassade soll als Witterungsschutz im Erdgeschoss eine

Vorhangfassade aus Lärchenholz bekommen. Im Obergeschoss ist auf der Südseite eine gedämmte Putzfassadenverkleidung, auf der Nord- und Ostseite jedoch ein neues Fachwerk geplant.

Neben der Erneuerung der Heizungsanlage ist ergänzend eine PV-Anlage zur Unterstützung der geplanten Wärmepumpe vorgesehen, befestigt auf der Südseite des Daches.

Gestaltungskonzept Variante 2

In der Variante 2 soll die Fassade im Erdgeschoss nicht in Lärchenholz sondern in Ziegel ausgeführt werden mit einem darauf abgestimmten Farbkonzept.

Erschließung / Außenanlagen

Die hintere Zuwegung des Grundstückes ist durch die Wurzeln des alten Baumbestandes beschädigt und soll erneuert werden.

EINZELFRAGEN

Für die folgenden Einzelfragen beantrage ich einen Vorbescheid:

1. Kann eine Betriebserlaubnis für die geplante KITA erteilt werden ?
Welche Auflagen sind mit der Betriebserlaubnis verbunden?
2. Kann aus denkmalpflegerischer Sicht dem Bauvorhaben zugestimmt werden ?
Variante 1 oder Variante 2 ?
Welche Auflagen sind damit verbunden ?
3. Ist die geplante Erschließung hinsichtlich der erforderlichen Rettungswege ausreichend?
Welche Auflagen sind damit verbunden ?
4. Wäre auch ein Rückbau des Bestandes und ein eingeschossiger Neubau der KITA möglich?
Unter welchen Auflagen ?

BEIGEFÜGTE UNTERLAGEN

Konzept - Lageplan
Konzept - Grundriss Erdgeschoss, rot / gelb
Konzept - Grundriss Obergeschoss, rot / gelb
Konzept - Ansicht Nord, Variante 1 und 2
Konzept - Ansicht Süd, Variante 1 und 2
Konzept - Ansicht Ost, Variante 1 und 2
Konzept - Neubau
Holzschutzgutachten
Statische Beurteilung des Gebäudes und der Sanierung

Datum

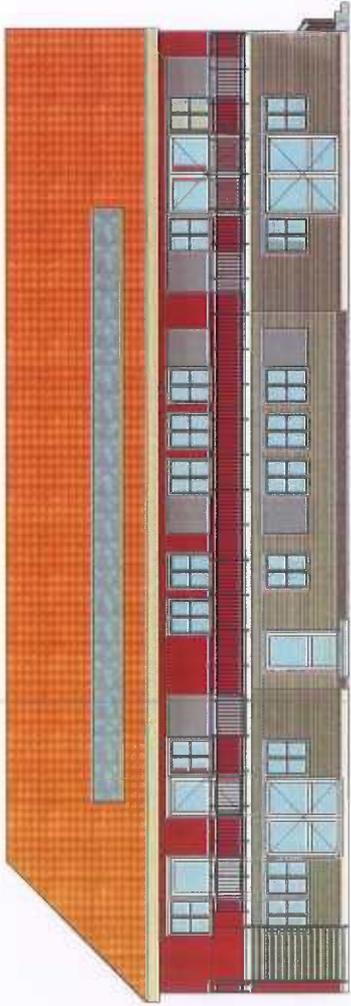
Antragsteller

Architekt

ANSICHT NORD



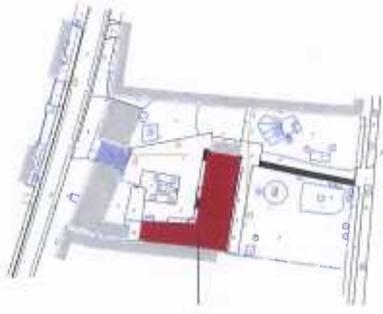
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



LAGEPLAN



KITA

LEGENDE.

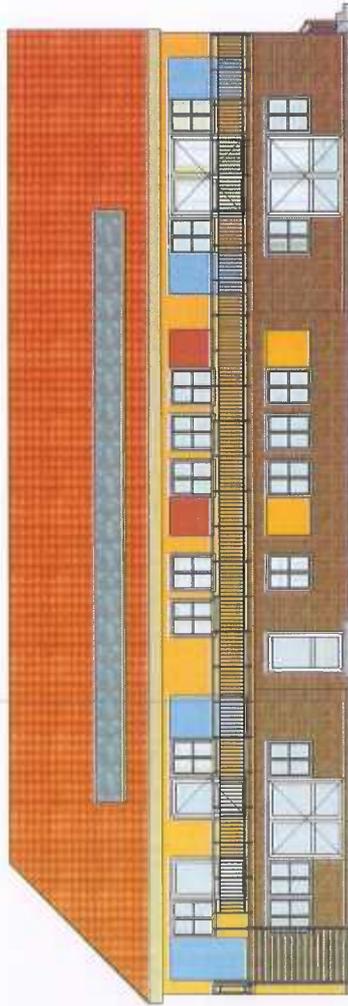
- KINDERKRIPPE
- KINDERGARTEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- SANITÄREINRICHTUNGEN
- ALLGEMEIN
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

BAUVORHABEN: SANIERUNG DER KITA WULFERSTEDT GRÜNE STRASSE 66, 39393 AM GROSSEN BRUCH		ARCHITEKT: HEINZ UND JÖRG GARDZELLA FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN KIRCHSTRASSE 7 38622 GROSS QUENSTEDT TEL.: 053424 / 942-0, FAX: -7 942-19	
BAUHERR: VERBANDGEMEINDE WESTLICHE BÖRDE Bauverwaltung MARK STRASSE 7 39391 GRONINGEN			
PLAN: Ansichten Variante 1		DER ARCHITEKT:	
MASSSTAB: 1:100		DATUM: 01.06.2020	
DER BAUHERR:		NR.: A	

ANSICHT NORD



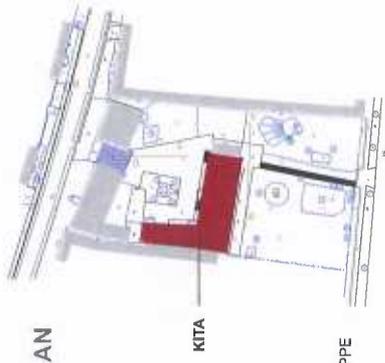
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



LAGEPLAN



KITA

LEGENDE

- KINDERKRIPPE
- KINDERGARTEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- SANITÄREINRICHTUNGEN
- ALLGEMEIN
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

BAUVORHABEN

SANIERUNG DER KITA WULFERSTEDT

GRÜNE STRASSE 66, 38993 AM GROSSEN BRUCH

BAUHERR:

VERBANDSGEMEINDE WESTLICHE BÖRDE
 Marktplatz
 Marktstrasse 7
 39397 GRÖNINGEN

ARCHITEKT:

HEINZ UND JÖRG GARDZELLA
 HEINZ UND JÖRG GARDZELLA
 KIRCHSTRASSE 10
 38822 GROSS QUENSTEDT
 TEL.: 038424 / 942-0, FAX: - / 942-19

PLAN:

Ansichten Variante 2

MASSSTAB: 1:100

DATUM: 04.06.2020

NR.: A.2

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

An die untere Bauaufsichtsbehörde

LANDKREIS WÜRDE
TRIFTSTRASSE 9-AG
34227 OSCHERSLEBEN (BODE), STAAT

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde

Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde

Antrag auf Vorbescheid (§ 74 BauO LSA)

1. Bauherr(in) / Bauherrngemeinschaft

Name, Vorname
Verbandsgemeinde Westliche Börde

Telefon (mit Vorwahl) 039403/1580	Fax (mit Vorwahl) 039403/158299	E-Mail-Adresse post@westlicheboerde.de
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------------

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort
Marktstraße 7, 39397 Gröningen

Der / Die Bauherr(in) / Bauherrngemeinschaft ist Eigentümer(in) Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes ja nein

Vertreter(in) der Bauherrngemeinschaft: Name, Vorname
S.O.

Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
-----------------------	-------------------	----------------

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Angaben zum Bauvorhaben
Umbau und Sanierung KITA Wulferstedt

3. Baugrundstück

Gemeinde Am Großen Bruch	Gemeindeteil
Straße, Haus-Nr. Grüne Straße 66	Gemarkung Wulferstedt
Flur 2	Flurstück 660

Die Geh- und Fahrrechte nach § 4 Abs. 1 BauO LSA sind rechtlich gesichert: ja nein

Baulasten gem. § 82 BauO LSA auf dem Baugrundstück wegen Übernahme von
 Geh- und Fahrrechten Überbauungsrechten Abstandsflächen anderen Rechten:

Baulastenblatt-Nr. Gemarkung, Flur-Nr. und Flurstück-Nr. des beherrschenden Grundstücks

Bezeichnung der / des Begünstigten

4. Fragestellung zum Bauvorhaben

Angaben
s. Anlagen Einzelfragen

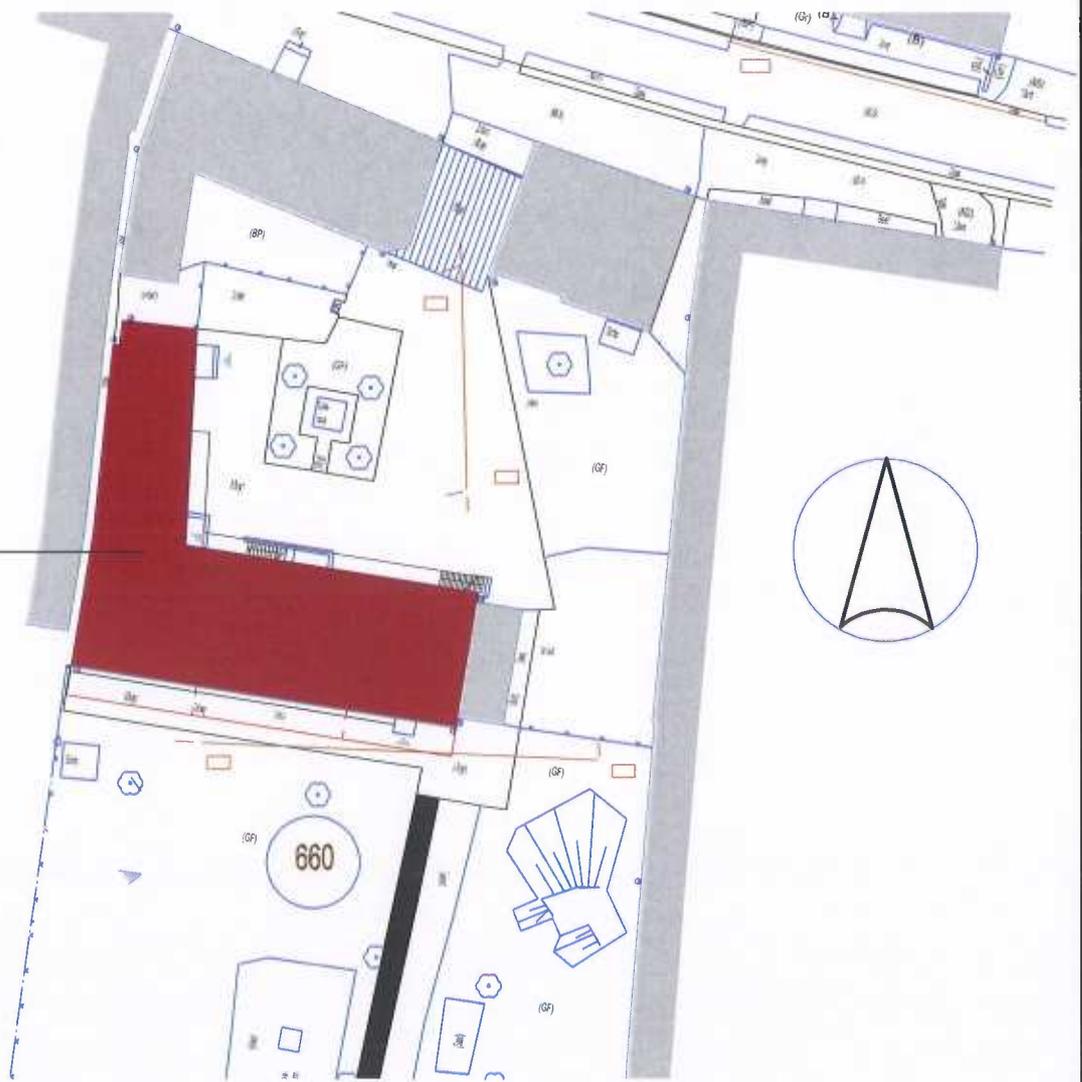
5. Anlagen im Sinne der BauVorIVO (soweit erforderlich)

-fach Lageplan Maßstab 1:500 -fach Übersichtsplan Maßstab 1:10000

-fach

Datum, Unterschrift Bauherr(in)
Gröningen, den 03.07.2020 

KITA



BAUVORHABEN:

SANIERUNG DER KITA WULFERSTEDT

GRÜNE STRASSE 66, 39393 AM GROSSEN BRUCH

BAUHERR:

VERBANDSGEMEINDE WESTLICHE BÖRDE

Bauverwaltung
MARKTSTRASSE 7
39397 GRÖNINGEN



ARCHITEKT:



HEINZ UND JÖRG GARDZELLA
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN
KIRCHSTRASSE 2
38822 GROSS QUENSTEDT
TEL.: 039424 / 942-0, FAX: -/ 942-19

PLAN:

Lageplan

MASSTAB: 1:500

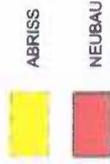
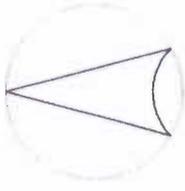
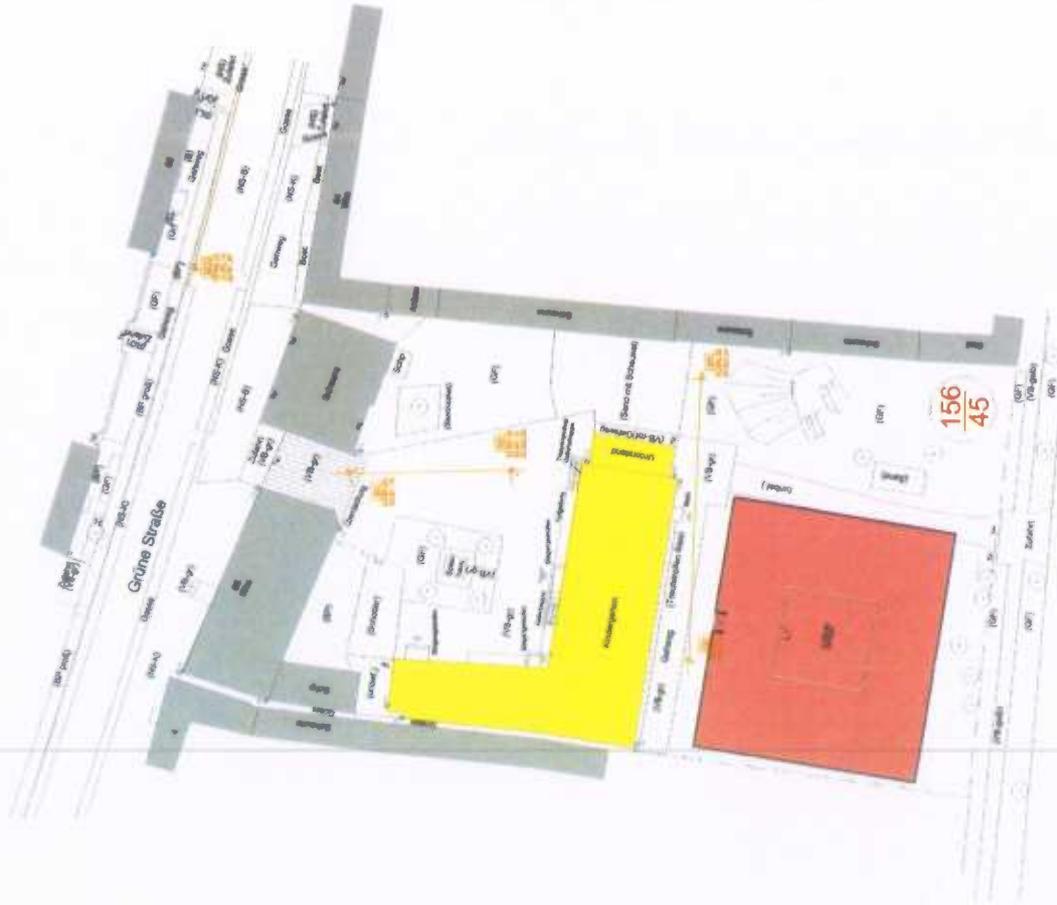
DATUM: 26.05.2020

NR.: L

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

LAGEPLAN



GRUNDSTÜCKSGRENZE

GEMARKUNG: WULFERSTEDT; FLUR 2
FLURSTÜCKS-NR. 156/45

BAUVORHABEN:

SANIERUNG DER KITA WULFERSTEDT - STARK V

GRÜNE STRASSE 66, 39393 AM GROSSEN BRUCH

BAUHERR:

VERBANDSGEMEINDE WESTLICHE BÖRDE
Bauverwaltung
MARKTSTRASSE 7
39397 GRÖNINGEN



ARCHITEKT:

ARGE Zaidler-Gantzella, ARCHITECTEN

KIRCHSTRASSE 2
39622 GROSS CUENSTEDT
TEL: 039424 / 942-0 FAX: - / 942-19
e-mail: gantzella@carate.de

VERMESSUNG: STAND APRIL 2017



vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Siegfried Wiese
Berater der Ingenieure

Vermessungsbüro Siegfried Wiese
Bismarck 3
39104 Wulferstedt
Tel.: 039416848121
e-Mail: vermessung@ing-wiese.de

PLAN:

LAGEPLAN

MASSSTAB: 1:500

DATUM: 12.12.2017

BLATT-NR.: 1

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

Stempel, Unterschrift

Stempel, Unterschrift

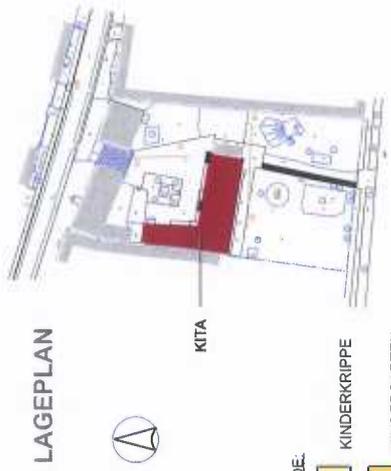
Neue Reihe-K1363



BESTAND UND ABRUCH



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



- LEGENDE.**
- KINDERKRIPPE
 - KINDERGARTEN
 - VERKEHRSFÄCHEN
 - SANITÄREINRICHTUNGEN
 - ALLGEMEIN
 - BESTAND
 - ABRUCH
 - NEU

BAUVORHABEN:
SANIERUNG DER KITA WULFERSTEDT
 GRÜNE STRASSE 66, 39393 AM GROSSEN BRUCH

BAUHERR:
 VERBANDSGEMEINDE WESTLICHE BÖRDE
 Bauverwaltung
 Marktstrasse 7
 39387 GRONINGEN

ARCHITEKT:
 HEINZ UND JÖRG GARDZELLA
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN
 RINGSTRASSE 1
 39103 WULFERSTEDT
 TEL.: 039424 / 942-0, FAX: + 942-19

PLAN: **GRUNDRISS OBERGESCHOSS**

MASSSTAB: 1:100 DATUM: 04.06.2020 NR.: GR OG

DER BAUHERR: DER ARCHITEKT: