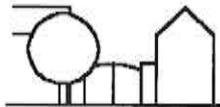




21-54 • Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung -



Michael Thiel - Freier Architekt

Kirchstraße 1 in 01683 Nossen / OT Ziegenhain
Tel. 035246 / 50 850 Fax 035246 / 50851
e-mail: architekturbuero@dachselhof.de
home: www.dachselhof.de



Standortuntersuchung
Kindertageseinrichtungen der Stadt Radeburg



Auftraggeber:

Stadtverwaltung Radeburg
Heinrich-Zille-Straße 6
01471 Radeburg

Projektnummer:

2021-54

Ziegenhain, den 10.01.2024


Michael Thiel - Freier Architekt



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Aufgabenstellung / Einleitung	
1.1	Aufgabenstellung der Stadt Radeburg	
1.2	Allgemeine Angaben zur Stadt Radeburg	
1.3	Angaben zu Kindereinrichtungen der Stadt Radeburg (Bestand)	
1.4	Standorte im Stadtgebiet	
1.5	Kurzbeschreibung und Einordnung der Kindereinrichtungen im Bestand	
1.6	Zusammenfassung der Analyseergebnisse	
2.	Einordnung in übergeordnete Planungen	
2.1	Landesentwicklungsplan	
2.2	Flächennutzungsplan	
2.2.1	Entwicklungsgebiete Industrie / Gewerbe und Handel	
2.2.2	Entwicklungsgebiete Wohnbebauung	
2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	
3.	Rahmenbedingungen für Kindereinrichtungen	
3.1	Raumprogramm für Kindereinrichtungen	
3.2	Freibereiche für Kindereinrichtungen	
3.3	„Nebenanlagen“ zu Kindereinrichtungen	
3.4	Mindestflächenbedarf potentieller Grundstücke für Kindertagesstätten	
4.	Potentielle Standorte	
4.1	Auswahl der Standorte	
4.2	Lage der Standorte im Stadtgebiet	
4.3	Einordnung der potentiellen Grundstücksangebote	
4.4	Medienschließung	
4.5	Verkehrstechnische Erschließung	
4.5.1	Anbindung Straßenverkehr	
4.5.2	Anbindung Fuß- und Radweg	
4.5.3	Vorhandene Stellplätze für PKW	
4.6	Umgebungsbebauung	
4.7	Bewertung Flächenangebote	
5.	Auswahl potentieller Baugrundstücke	
6.	Entwurfsansätze	
7.	Baukosten	
8.	Förderung	
9.	Zusammenfassung der Analyse	
10.	ANLAGEN	



1. Aufgabenstellung / Einleitung

Die Stadt Radeburg plant die strategische Ausrichtung der Kindertageseinrichtungen zu überdenken. Dabei sind die vorhandenen Ressourcen zu analysieren und die erforderlichen Rahmenbedingungen zu erfassen. Als Ergebnis soll eine Ideenfindung zu potentiellen Standorten für Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet der Stadt Radeburg erbracht werden.

1.1 Aufgabenstellung der Stadt Radeburg

Bestandsaufnahme und Ausarbeitung von baulichen Potentialen für die bestehenden Kindereinrichtungen sowie konzeptionelle Betrachtung möglicher Ergänzungen bzw. Ersatzbauten als Grundlage für die Erstellung einer Strategie für die Kindereinrichtungen der Stadt Radeburg

1.2 Allgemeine Angaben zur Stadt Radeburg

Die Stadt Radeburg mit ihren insgesamt 7 Ortsteilen befindet sich im südöstlichen Bereich des Landkreises Meißen. Auf der Ostseite grenzt direkt der Landkreis Bautzen an. Südlich befindet sich direkt anschließend die Landeshauptstadt Dresden. Die Gemeinden Thendorf, Ebersbach und Moritzburg als Kommunen des Landkreises Meißen grenzen auf der Nord- bzw. Westseite an die Stadt Radeburg an.

Östlich des Stadtgebietes verläuft die A 13 als wichtige Verbindungsachse von Ostsachsen nach Norden sowie als Transitstrecke aus Süden (nördliche Verlängerung der A 17 aus Tschechien). Eine Anbindung an das Bahnnetz besteht nur durch die Kleinbahnstrecke Radebeul – Radeburg, der sogenannten „Löbnitzgrundbahn“. Diese besitzt jedoch überwiegend touristische Bedeutung im Zusammenhang mit den Touristenmagnet Moritzburg.

Die Stadt Radeburg hat derzeit ca. 7.300 Einwohner. Diese Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren geringfügig zurückgegangen. Mit der Ausweisung von Wohngebieten wirkt die Stadt Radeburg diesem Trend entgegen.

Im Bereich von Industrie und Gewerbe war die Stadt Radeburg bis zur politischen Wende 1989 eher untergeordnet ausgestattet. Mit der Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes an der A 13 siedelten sich verarbeitendes Gewerbe, Großhandel und Speditionen an.

1.3 Angaben zu Kindereinrichtungen der Stadt Radeburg (Bestand)

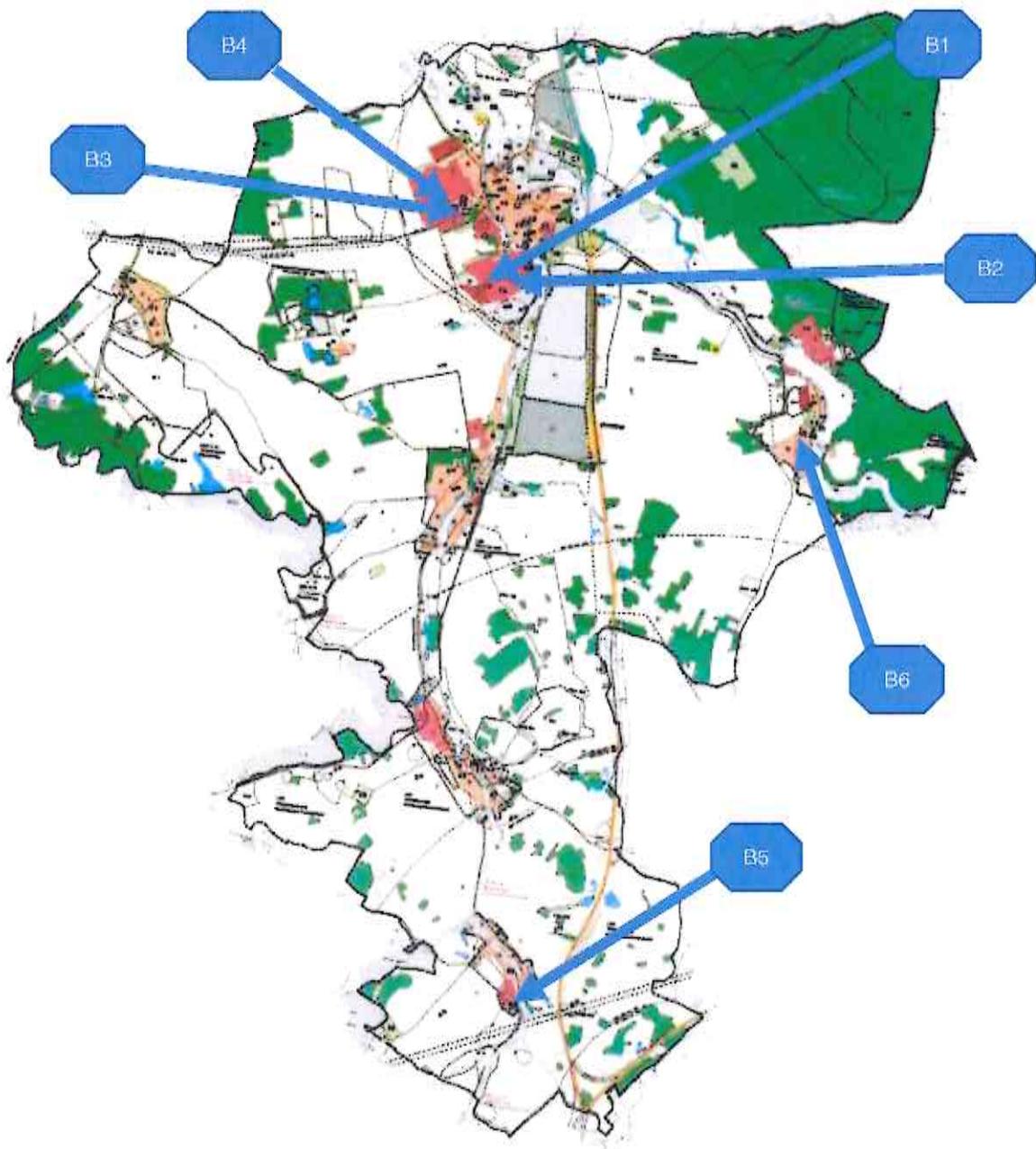
Die Betreuungsangebote für Kinder in der Stadt Radeburg werden durch mehrere Einrichtungen abgedeckt. Diese sind im gesamten Stadtgebiet verteilt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Einrichtungen:

- Standort B1: KiTa „Sophie Scholl“ – Bärwalder Straße 17 in Radeburg
- Standort B2: KiTa „Haselnussspatzen“ – Eichenstraße 21a in Radeburg
- Standort B3: Kinderhaus „Glückspilze“ – Am Meißner Berg 82 in Radeburg
- Standort B4: Hort „Zillekids“ – Am Meißner Berg 80 in Radeburg
- Standort B5: KiTa „Villa Regenbogen“ – Radeburger Straße 1 in Volkersdorf
- Standort B6: KiTa Großdittmannsdorf – Berbisdorfer Straße 8 in Großdittmannsdorf

Zusätzlich gibt es in der Stadt Radeburg ein Angebot für die Kinderbetreuung durch Tagesmütter.



1.4 Standorte im Stadtgebiet



Standorte der Kindertageseinrichtungen im Bestand auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Radeburg



1.5 Kurzbeschreibung und Einordnung der Kindereinrichtungen im Bestand

Standort B1: KiTa „Sophie Scholl“



Ansicht KiTa „Sophie Scholl“ von Westen



Ansicht KiTa „Sophie Scholl“ von Südwesten

Das Objekt wurde als Systembau (Plattenbau) in der Vorwendezeit errichtet. Neben der Nutzung als Kindertagesstätte erfüllte der Bau auch die Aufgabe des Zivilschutzes durch den Einbau von Schutzräumen im Kellergeschoss. Im Objekt sind in der Nachwendezeit Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden, welche der derzeitigen Gebäudesubstanz an sich eine mittelfristige Restnutzungsdauer erlauben.



21-54 ◦ Kindertageseinrichtungen Radeburg - Standortuntersuchung -

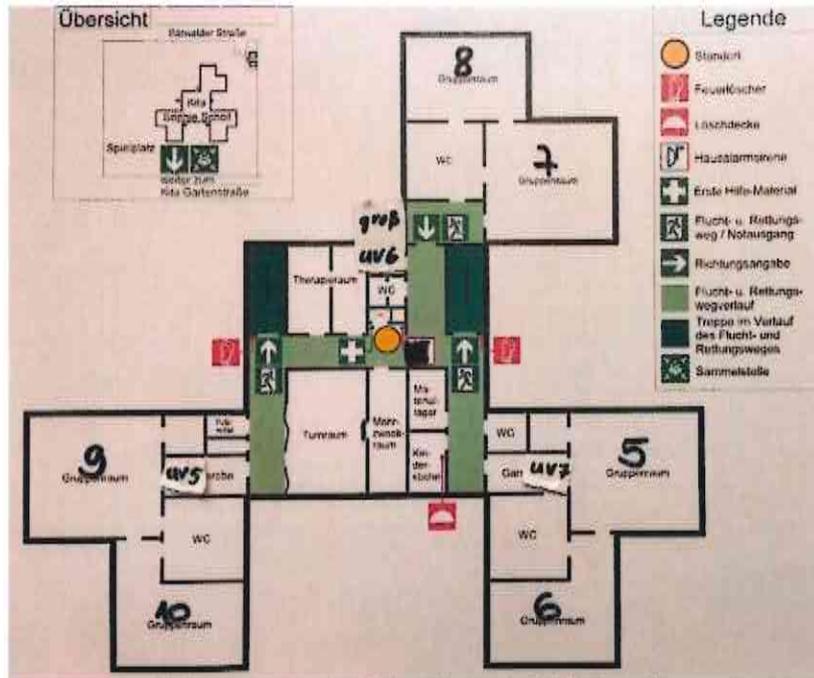


Bild Rettungswegplan Erdgeschoss mit Gebäudestruktur

Die Gebäudestruktur besitzt durch die drei Gruppenbereiche mit zugeordneter Garderobe und WC, welche um den zentralen Eingangsbereich angeordnet sind, eine für diese Bereiche ausgewogene Grundrisslösung. Der mittlere Bereich wiederum beherbergt erforderliche Nebenräume und ist stark gegliedert. Zudem besitzt der mittlere Teil auf Grund der auseinandergesetzten Anordnung der Gruppenbereiche einen großen Anteil an Verkehrsflächen im Verhältnis zur Grundfläche. Strukturell kann diese Einrichtung durch den optimierten Systembau nur bedingt umstrukturiert werden.

Fazit: => Gebäudebestand mit Einschränkungen mittelfristig nutzbar

Standort B2: KiTa „Haselnussspatzen“



Bild KiTa „Haselnussspatzen“ Quelle: Homepage DKSB Radebeul e.V.



Das Objekt ist nach Angaben auf der Homepage des DKSB Radebeul e.V. im Jahr 2013 errichtet und beherbergt eine Kinderkrippe mit insgesamt 65 Kindern. Diese Einrichtung muss in der Konzeption als Kinderkrippe Berücksichtigung finden. Baulich ist diese auf dem aktuellen Stand.

Fazit: => Gebäudebestand für 65 Krippenplätze – verbleibender Standort

Standort B3: Kinderhaus „Glückspilze“



Ansicht KiTa „Glückspilze“ von Westen



Innenansicht KiTa „Glückspilze“ – Mehrzweckraum

Die KiTa „Glückspilze“ wurde 1994 errichtet und wird derzeit durch die AWO Regionalverband Radeberger Land e. V. betrieben. Die Einrichtung bietet derzeit 94 Betreuungsplätze an. Das Objekt ist auf der Grundlage eines Erbpachtvertrages errichtet worden. Im Jahr 2018 wurde ein erstes Schadensgutachten vom Ingenieurbüro „Energieberatung & Baudiagnostik



Lehmann erstellt. Im Jahr 2020 wurde eine Energetische Bestandsaufnahme durch das Büro „Bauphysik John“ erstellt. Beide Gutachten weisen weitgehende bauphysikalischen Nachbesserungsbedarf aus, welche als Schlussfolgerung eine energetische Sanierung des Gebäudes als nicht zielführend darstellen.

Somit ist dieser Standort unter dem Ansatz des Betriebes bis zum potentiellen kurzfristigen Ersatz zu betrachten und es sollten nur die zwingend erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen getätigt werden.

Fazit: => kurze Restnutzungsdauer => Ersatzneubau

Standort B4: Hort „Zillekids“



Bild Hort „Zille-Kids“ Quelle: Homepage DKSB Radebeul e.V.

Der Hort ist im Jahr 2011 eingeweiht worden und befindet sich im direkten Anschluss an die Zille-Grundschule. In dieser Einrichtung werden bis zu 280 Kinder nach der Schule betreut.

Fazit: => Gebäudebestand für 280 Hortplätze – verbleibender Standort



Standort B5: KiTa „Villa Regenbogen“



Bild KiTa „Villa Regenbogen“ Quelle: Homepage Stadt Radeburg

Die Kindereinrichtung befindet sich im Ortsteil Volkersdorf. Diese Einrichtung deckt mit ihrer Lage im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Radeburg den Bedarf für die Ortsteile Volkersdorf, Bärnsdorf und Cunnertswalde ab. Potentiale sind auch für den „Pendlerbedarf“ für die Berufspendler nach Dresden gegeben. Der Standort ist nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem guten Zustand.

Fazit: => Gebäudebestand – verbleibender Standort

Standort B6: KiTa Großdittmannsdorf



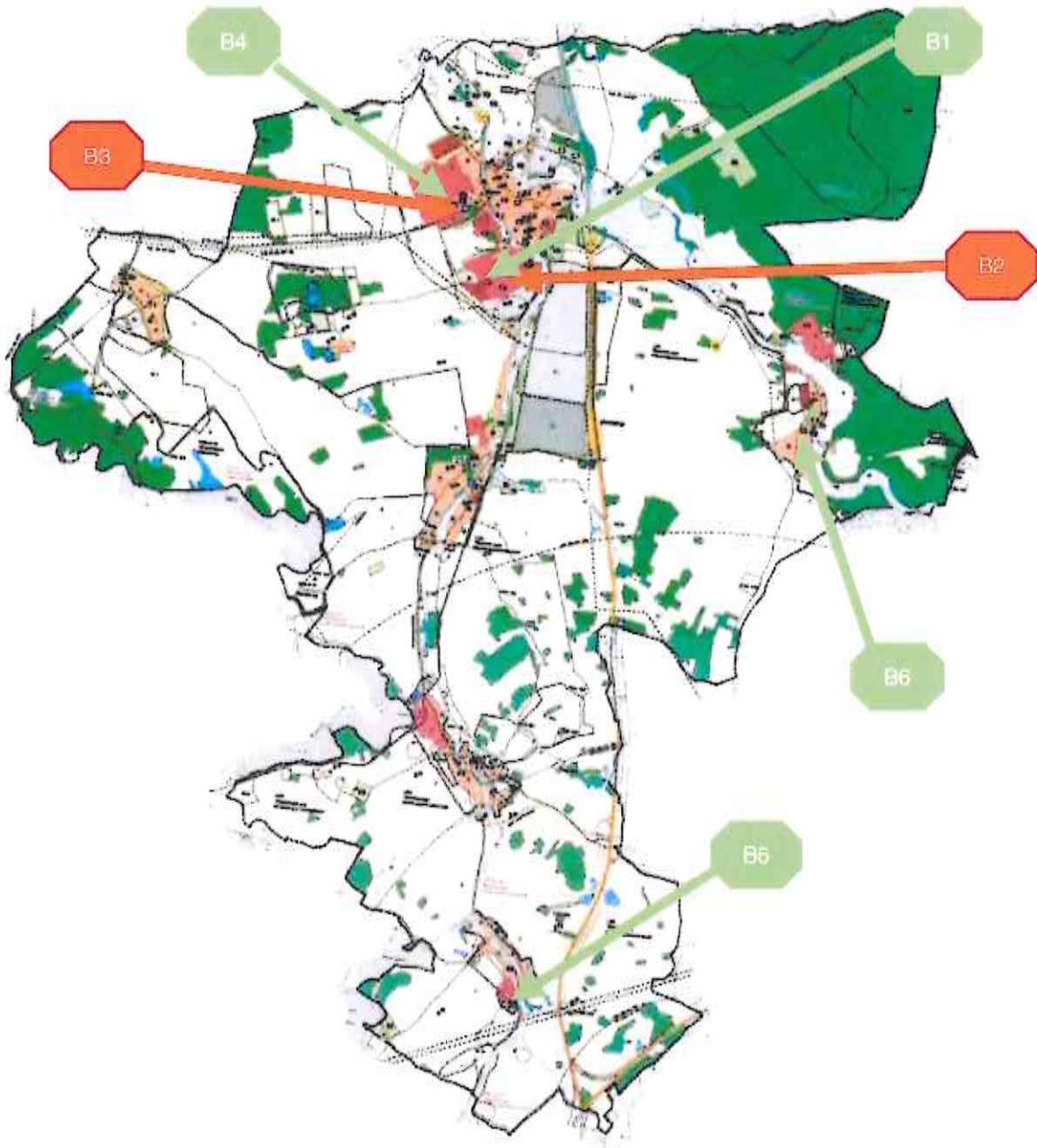
Bild KiTa „Großdittmannsdorf“ Quelle: Homepage Stadt Radeburg



Ähnlich der KiTa in Volkersdorf, deckt diese Einrichtung den Bedarf der umliegenden Ortsteile Großdittmannsdorf sowie Boden ab. Potentiale sind auch für den „Pendlerbedarf“ für die Berufspendler nach Dresden gegeben. Der Standort ist nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem guten Zustand.

Fazit: => Gebäudebestand – verbleibender Standort

1.6 Zusammenfassung der Analyseergebnisse



Bewertung der Kindertageseinrichtungen im Bestand auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Radeburg

Mit den beiden Kindertagesstätten in Volkersdorf und Großdittmannsdorf sind die südlichen und östlichen Ortsteile der Stadt Radeburg weitestgehend abgedeckt. Diese beiden Standorte besitzen daher auch weiterhin den Ansatz als verbleibende Standorte. Gleiches gilt für den Hort sowie Krippenstandort, welche beide auch aus baulicher Sicht längerfristig Bestand haben.



Der Bestand der weiteren Kindereinrichtungen in der Stadt Radeburg weist unterschiedliche Qualitätsstufen der baulichen Gegebenheiten auf. Für insgesamt 4 Einrichtungen besteht bei den erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen auch mittelfristig kein erhöhter Bedarf an baulichen Nachbesserungen. Die beiden größten Einrichtungen der Stadt Radeburg mit KiTa „Sophie Scholl“ und Kinderhaus „Glückspilze“ sind in der Restnutzungsdauer eher kurzfristig zu ersetzen. Dabei ist nicht in erster Linie das Gebäudealter der ausschlaggebende Aspekt für die eventuell erforderlichen Maßnahmen. Vielmehr sind erforderliche Nachbesserungen im bauphysikalischen Bereich sehr kostenintensiv, so dass über einen Ersatz nachgedacht werden sollte. Im Objekt Kinderhaus „Glückspilze“ ist dies fundiert mit entsprechenden Gutachten im Jahr 2018 bzw. 2020 belegt worden.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Vor der Betrachtung der einzelnen Standorte wurde die Konformität mit vorhandenen Planungen der Stadt Radeburg geprüft. Dabei sind vor allem der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 12/2009) sowie die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK – Stand 06/215) zu beachten.

2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (Stand 2013) wird die Stadt Radeburg als Grundzentrum mit den Funktionen Siedlungs- und Versorgungskern ausgewiesen. Diese Ausweisung bestätigt die Entwicklung der Stadt Radeburg in den letzten 25 Jahren und stellt zudem die Funktion für das Umland dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg bildet die Grundlage für die Nutzungen der Flächen der Stadt Radeburg im Bestand sowie mit einem Horizont von ca. 10 Jahren. Aus dem Flächennutzungsplan können Entwicklungsziele abgeleitet werden, welche Einfluss auf die strategischen Zielvorgaben für die Bevölkerungsentwicklung ableiten lassen.

2.2.1 Entwicklungsgebiete Industrie / Gewerbe und Handel

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich Entwicklungspotentiale für Industrie / Gewerbe und Handel in folgenden Gebieten:

- a) Nördlich von Radeburg, westlich der A13
- b) Südliche Erweiterung Gewerbegebiet zwischen A 13 und Berbisdorf

2.2.2 Entwicklungsgebiete Wohnbebauung

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich Entwicklungspotentiale für Wohnbauflächen in folgenden Gebieten:

- a) Nord-westlich Radeburg – westlich der S 81
- b) Westlich des Stadtgebietes - südlich Bärwalder Straße
- c) Bärnsdorf – Zur Kleinbahn
- d) Südwestlich von Volkersdorf

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt bereits erste Erkenntnisse aus der bisherigen Stadtentwicklung dar und gibt Ausblicke auf eine zukünftige Entwicklung der Stadt Radeburg. Dabei sind aus dem Gesamtkonzept und der Umsetzungsstrategie Teilaussagen beispielhaft herausgezogen und mit den Ansätzen für die Entwicklung der KiTa-Standorte beschrieben worden.

Kernaussage	Bezug zu KiTa-Entwicklung
Nachhaltige Entwicklung der Siedlungsflächen und energieeffizienter Städtebau	a) Bezug zwischen Wohnen und KiTa beachten b) Energieeffiziente Bauweise für Sanierungen / Neubauten beachten



Innen- vor Außenentwicklung	c) Nachnutzungen, Verdichtungen etc. beachten
Sicherung einer ausreichenden Flächenversorgung, insb. auch in den dörflich geprägten Ortsteilen	d) Ergänzung der Funktion KiTa auch in den dörflichen Ortsteilen prüfen
Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes und entsprechender Rahmenbedingungen	e) KiTa kann Rahmenbedingungen für Wohnumfeld verbessern
Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen	f) Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung von wohnraumnahen Kindereinrichtungen
Ausbau und Sicherung der Energieversorgung (erneuerbare Energien)	g) Einhaltung GEG einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien
Sicherung der Versorgung im Bereich Kinder- und Jugendeinrichtungen	h) Sicherung der Versorgung durch Erarbeitung der Umsetzungsstrategie
Aufwertung des qualitativen Kinderbetreuungsangebots	i) Ergänzung / Schaffung von zusätzlichen Angeboten
Flächendeckende Versorgung im Bereich Soziales	j) Unterstützung der Demographischen Verantwortung durch Verbindung von Wohnen – Kindereinrichtung
Angebotssicherung der Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit	k) Schaffung von Voraussetzungen zur Angebotssicherung

Die hier aufgenommenen Kernaussagen aus dem INSEK verdeutlichen die Bedeutung der Kindereinrichtungen der Stadt Radeburg und seiner Ortsteile in Bezug auf die Entwicklung von Wohnort (Standort-)nahen Angeboten zur Kinderbetreuung und somit der Verbesserung des sozialen Wohnumfeldes.

3. Rahmenbedingungen für Kindereinrichtungen

3.1 Raumprogramm für Kindereinrichtungen

Grundlage der konzeptionellen Betrachtung des Raumprogrammes stellt die Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen vom 02. Juli 2005 dar. Die Zusammenfassung der Bedarfe für potentielle Kindereinrichtungen ist als Anlage tabellarisch beigelegt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für Kindertageseinrichtungen in etwa folgende Flächen vorzuhalten sind:

Gebäudeflächen

60 zu betreuende Kinder	736 m ² BGF
75 zu betreuende Kinder	1.050 m ² BGF
100 zu betreuende Kinder	1.391 m ² BGF
150 zu betreuende Kinder	2.043 m ² BGF

Durch eine mehrgeschossige Ausführung erhöht sich die erforderliche Bruttogrundfläche leicht für die zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen und Treppen. Die zu überbauende Grundstücksfläche mit Gebäuden reduziert sich jedoch wesentlich. Energetisch sind mehrgeschossige Gebäude effektiver.

3.2 Freibereiche für Kindereinrichtungen

Bei der Einordnung der erforderlichen Freiflächen ist wiederum die Anzahl der Kinder in der entsprechenden Einrichtung maßgebend. Die Zusammenfassung ist wiederum nachfolgender Tabelle zu entnehmen.



Freiflächen

60 zu betreuende Kinder	1.360 m ² Grundstücksfläche
75 zu betreuende Kinder	1.706 m ² Grundstücksfläche
100 zu betreuende Kinder	2.266 m ² Grundstücksfläche
150 zu betreuende Kinder	3.377 m ² Grundstücksfläche

3.3 „Nebenanlagen“ zu Kindereinrichtungen

In der Ermittlung der Freiflächen für die Kindereinrichtungen wurden die Nebenanlagen, wie PKW-Stellplätze, Müllplatz etc. berücksichtigt. Flächen für gegebenenfalls erforderliche Zufahrten oder Wendeanlagen fanden keine Berücksichtigung.

3.4 Mindestflächenbedarf potentieller Grundstücke für Kindertagestätten

Die erforderliche Grundstücksgröße für eine Kindertagestätte wurde mit beigefügter Anlage ermittelt und ergibt für die einzelnen angenommenen Anzahl der betreuten Kinder folgenden Flächenbedarf. Die angegebenen Flächen entsprechen dabei einem „optimalen Grundstückszuschnitt“ ohne Höhenversätze oder andere Einschränkungen.

Mindestbedarf KiTa 60 Plätze		
	Flächenbedarf in m ²	Flächenbedarf mit 20% Reservefläche in m ²
Eingeschossig	2.096	2.515
Zweigeschossig	1.783	2.140
Dreigeschossig	1.654	1.985

Mindestbedarf KiTa 75 Plätze		
	Flächenbedarf in m ²	Flächenbedarf mit 20% Reservefläche in m ²
Eingeschossig	2.756	3.307
Zweigeschossig	2.309	2.771
Dreigeschossig	2.126	2.551

Mindestbedarf KiTa 100 Plätze		
	Flächenbedarf in m ²	Flächenbedarf mit 20% Reservefläche in m ²
Eingeschossig	3.656	4.387
Zweigeschossig	3.065	3.678
Dreigeschossig	2.822	3.386

Mindestbedarf KiTa 150 Plätze		
	Flächenbedarf in m ²	Flächenbedarf mit 20% Reservefläche in m ²
Eingeschossig	5.420	6.504
Zweigeschossig	4.552	5.462
Dreigeschossig	4.194	5.033

4. Potentielle Standorte

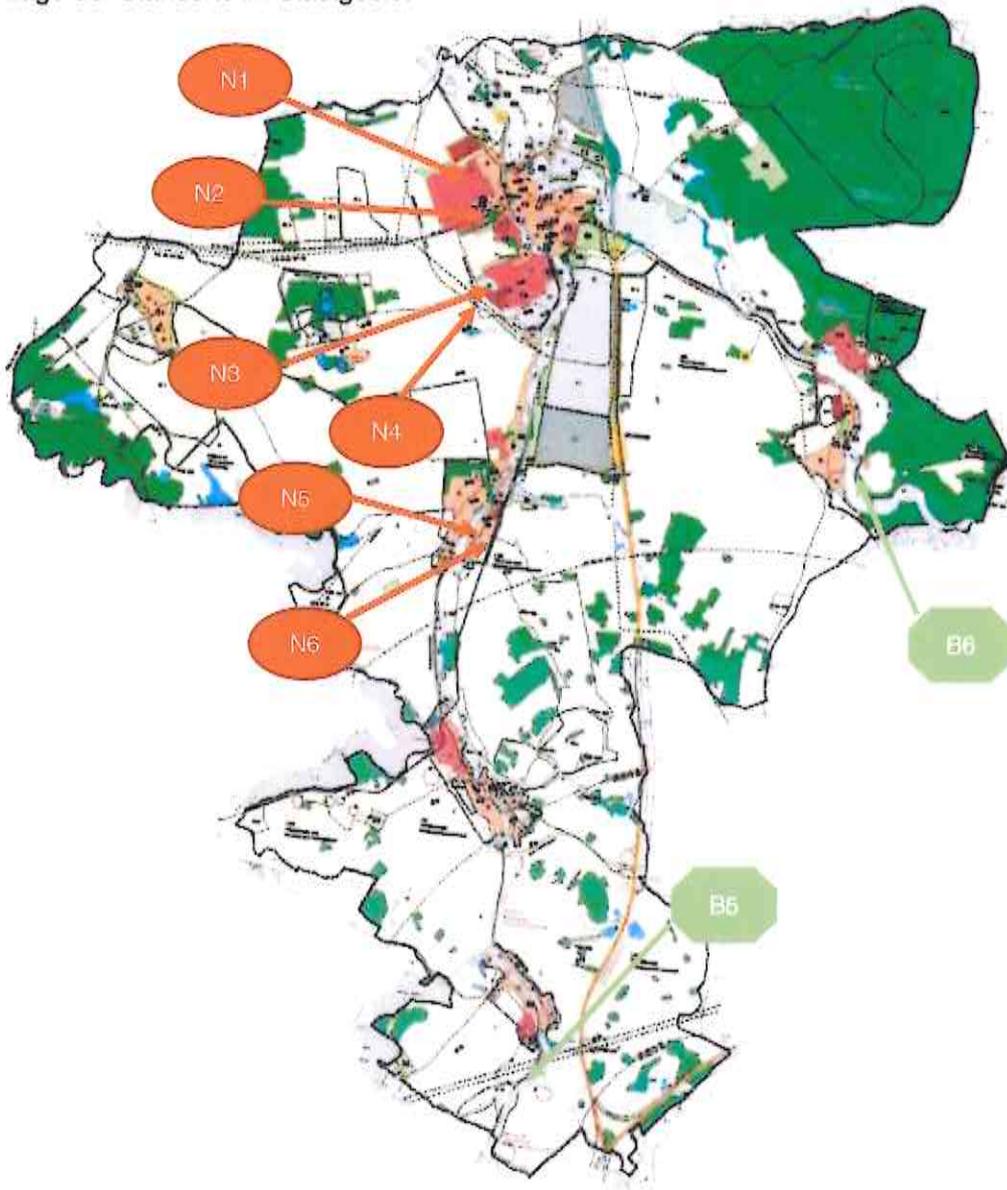
Die Vorauswahl potentieller Standorte erfolgte auf Grundlage der Auswertungen des Flächennutzungsplanes sowie des INSEK mit Einschätzung der Lage im Stadtgebiet.



4.1 Auswahl der Standorte

- Standort N1: Stadtgebiet Radeburg „Meißner Berg – Nord“
Flurstück 855/22 und angrenzende
- Standort N2: Stadtgebiet Radeburg „AWO – Meißner Berg“
Flurstücke 855/4 zzgl. 855/1 und 8710/5
- Standort N3: Stadtgebiet Radeburg „Sophie Scholl“
Flurstücke 756p, 756q, 756r, 571/6, 571i und 571l
- Standort N4: Stadtgebiet Radeburg „Westlich Sophie Scholl“
Flurstück 756/9 (oder 751/13)
- Standort N5: Ortsteil Berbisdorf „Alte Schule“
Flurstücke 44/1 und 44/3
- Standort N6: Ortsteil Berbisdorf „Schulgarten an Alter Schule“
Flurstücke 45/5

4.2 Lage der Standorte im Stadtgebiet



Potentielle Standorte für Kindertageseinrichtungen auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Radeburg



21-54 • Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung-

Mit gleichzeitiger Betrachtung der Bestandskindertagesstätten in Volkersdorf und Großdittmannsdorf und deren Abdeckungsgrad für die angrenzenden Ortsteile ergibt sich eine „Konzentration potentieller Standorte“ im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebietes Radeburg und somit angrenzend an die Siedlungsschwerpunkte Radeburg und Berbisdorf (sowie Bärnsdorf).

4.3 Einordnung der potentiellen Grundstücksangebote



Standort N 1 auf Grundlage Ausschnitt Geoportal Sachsen

		Bemerkung
Flächenangebot	4.900 m ²	
Altlasten	(ja)	Südlich ehem. Kläranlage
Auffüllungen	(ja)	Aus Geschosswohnungsbau (DDR)
Geländesituation	Eben	Böschung östlich des Grundstückes
Gebäudebestand	Ohne	
Vorh. Nutzungen	Ja	Stellplätze für Geschosswohnungen
Besonderheiten		Option öffentl. Spielplatz südlich angrenzend
		Verschattung durch angrenz. Wohnblöcke
Potentiale f. Erweiterung	Ja	Richtung Süden; ehemalige Kläranlage!



21-54 ◦ Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung -



Standort N2 – Radeburg „AWO – Meißner Berg“

		Bemerkung
Flächenangebot	10.100 m ²	Anteil 855/4 = 5.300 m ²
Altlasten		
Auffüllungen		
Geländesituation	Eben	Böschung zwischen Teilgrundstücken
Gebäudebestand	Ja	(Rückbau vorgesehen)
Vorh. Nutzungen	Ja	Kindertagesstätte
Besonderheiten		Hort und Grundschule angrenzend
		Hofpause Grundschule ⇔ Ruhepausen KiTa
		Stichstraße zum Standort
		Höhenversatz von ca. 3,0 m auf Grundstück
Potentiale f. Erweiterung	Nein	



21-54 • Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung -



Standort N3 • Radeburg „Sophie Scholl“

		Bemerkung
Flächenangebot	5.400 m ²	
Altlasten		
Auffüllungen		
Geländesituation	Eben	Böschung westlicher Grundstücksbereich
Gebäudebestand	Ohne	
Vorh. Nutzungen	Ja	Kindertagesstätte
Besonderheiten		Luftschutzraum (DDR)
		Mehrere Flurstücke
		Option Straßengrundstück mit Wohnhäusern
		Parzellen bereits gebildet
		Geduldete Stellplätze auf Nachbarflurstück
Potentiale f. Erweiterung	Ja	Richtung Westen (Wohngebiet geplant)



21-54 • Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung-



Standort N 4 – Radeburg „Westlich Sophie Scholl“

		Bemerkung
Flächenangebot	10.500 m ²	
Altlasten		
Auffüllungen		
Geländesituation	Eben	
Gebäudebestand	Ohne	
Vorh. Nutzungen	Ja	Ackerland
Besonderheiten		Wohngebiet geplant (FNP)
Potentiale f. Erweiterung	Ja	Richtung Westen



21-54 • Kindertageseinrichtungen Radeburg
 - Standortuntersuchung -



Standort N 4.1 – Radeburg „Westlich Sophie Scholl“ – Bärwalder Straße

		Bemerkung
Flächenangebot	8.500 m ²	
Altlasten		
Auffüllungen		
Geländesituation	Eben	
Gebäudebestand	Ohne	
Vorh. Nutzungen	Ja	Ackerland
Besonderheiten		Wohngebiet geplant (FNP)
		Südl. Teil als EFH-Bebauung nutzbar
		Gewerbestandort nördlich „lärmintensiv“
		Potential für Lärmschutz für vorg. Wohngebiet
Potentiale f. Erweiterung	Ja	Richtung Westen



21-54 • Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung-



Standort N 5 – Berbisdorf „Alte Schule“

		Bemerkung
Flächenangebot	1.900 m ²	
Altlasten	(ja)	Ehem. Schule
Auffüllungen		
Geländesituation	Eben	Höhenversatz zw. Eingang und Schulhof
Gebäudebestand	Ja	Ehem. Schule mit Turnhalle und Nebengebäude BGF ca. 1.100m ²
Vorh. Nutzungen	Ja	Stellplätze für Geschosswohnungen
Besonderheiten		3 Seiten mit Straßen / Bahnlinie angebaut Nordseite Grenzbebauung Freifläche West ca. 800m ² an Straße Ehem. Schulhof ca. 350 m ² „verschattet“
Potentiale f. Erweiterung	Nein	



21-54 ◦ Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung-



Standort N 6 – Berbisdorf „Alte Schule“ Schulgarten

		Bemerkung
Flächenangebot	4.800 m ²	
Altlasten	(ja)	Ehem. Schulgarten
Auffüllungen		
Geländesituation	Eben	Höhenversatz zw. Eingang und Schulhof
Gebäudebestand	Nein	Eventuell Reste von Schulgarten
Vorh. Nutzungen	Ja	Stellplätze für Geschosswohnungen
Besonderheiten		NUR von Nordseite auf einer Länge von ca. 40 m an „Nebenstraße“ angeschlossen Grenzbebauung zur Kleinbahnlinie
Potentiale f. Erweiterung	Nein	

4.4 Medienschließung

Die beiden Standorte N2 und N3 sind mit den vorhandenen Medienanschlüssen versehen. Im Zuge der Standortuntersuchung müssen diese vorhandenen Erschließungen jedoch unberücksichtigt bleiben, da nur bei Erhalt der jeweiligen Einrichtung diese Medien weiter genutzt werden können. Die potentiellen Standorte werden auch unter den Aspekt möglicher Erweiterungen mit „Neuan schlüssen“ der Medien zu versorgen sein und somit werden alle Standorte als „unerschlossen“ eingestuft.



4.5 Verkehrstechnische Erschließung

4.5.1 Anbindung Straßenverkehr

Anbindung / Abstände zu Verkehrseinrichtungen						
	N1	N2	N3	N4/N4.1	N5	N6
Straße vorhanden?	ja	ja	ja	ja	ja	(ja)
Länge Straße?	0	0	0	0	0	40 m
Abstand zu Hauptverkehrsstraße	60 m (160 m)	30 m	270 m	220 m	0 m	50 m
Abstand zu Bahnanlage	> 400 m	> 400 m	> 400 m	> 400 m	0 m	0 m

Alle Standorte sind verkehrstechnisch erschlossen bzw. mit kurzen Straßenabschnitten anzubinden. Bei dem Ansatz einer eigenständigen Nutzung des Standortes N6 (Schulgarten in Berbisdorf) ist die Anbindung über eine schmale Stichstraße auf einer Länge von ca. 50 m gegeben. Diese Zufahrt ist für den „Schuttleservice“ der Eltern ungeeignet. Potentielle „Kurzzeitparkplätze“ ergeben sich nur mit entfernten Standorten mit zusätzlichem Fußweg > 50 m sowie mit Kreuzung von Verkehrseinrichtungen (Straßen, Bahnlinie).

Somit kann hier aus der Anbindung der Grundstücke kein Ausschlussgrund für einen Standort abgeleitet werden. Jedoch gibt es für den Standort N 6 Einschränkungen.

In Bezug auf den erforderlichen Lärmpegel der Umgebung ist der Abstand zu den Verkehrseinrichtungen (Hauptverkehrsstraße) in dieser Übersicht mit betrachtet worden. Dabei ergeben sich an den Standorten N2 und N5 Beeinträchtigungen durch die im Nahbereich vorbeiführende Hauptverkehrsstraßen. Für den Standort N1 ergibt sich die Nähe zur Ein- bzw. Ausfahrtstraße des Wohngebietes „Meißner Berg“ zur Großenhainer Straße (S 91). Zur „Großenhainer Straße“ selbst beträgt der Abstand ca. 160 m und hat somit keinen Einfluss auf den Standort.

Der Abstand zur Bahnanlage hat mit dem aktuellen Fahrplan kaum Einfluss auf die Kindereinrichtung. Die Löbnitzgrundbahn passiert die Standorte N 5 und N 6 jeweils in den Zeitfenstern 5:50 – 6:30 Uhr; 10:40 – 11:15 Uhr sowie 15:10 – 15:45 Uhr. Diese Fahrzeiten schränken den Betrieb der Kindereinrichtung. Vielmehr sind die beiden letzten Fahrzeiten für den Außenspielbereich eine mögliche „Attraktion“.

4.5.2 Anbindung Fuß- und Radweg

Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz besteht jeweils an den einzelnen Standorten nur in Form von straßenbegleitenden Fußwegen, welche teilweise beim Errichten von Zufahrtsstraßen berücksichtigt werden müssen.

4.5.3 Vorhandene Stellplätze für PKW

Im Bereich des Standortes N2 ergibt sich weiterhin der Ansatz, dass sich der „Bring- und Holdienst“ an der Einrichtung teilweise mit denen des Hortes „Zille-Kids“ überlagern. Vielmals stellt dies kein Problem dar, da beispielsweise Geschwisterkinder so auf „einem Weg“ in die Einrichtung gelangen.

4.6 Umgebungsbebauung



Abstände zu Bebauungen						
	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Einfamilienhäuser	160	90	0	0	0	0
Geschosswohnungen	0	120	50	100	0	0
Altenheim	-	-	-	-	-	-
Gewerbe / Handel	0	280	80	30	1.000	1.000
Freiflächen	100	500	0	0	50	20

Die Umgebungsbebauung hat auf der einen Seite kurze Wege zwischen Wohnen und KiTa für die Kinder zur Folge, gleichzeitig stellt der Abstand jedoch auch ein „störendes Lärmpotential“ für die Wohnbebauung dar. Daher sind die Standorte in Bezug auf die Wohnbebauung auch mit beiden Blickwinkeln abzuwägen.

Für angrenzendes Gewerbe / Handel sind die Standorte N1 sowie N3 und N4 „vorbelastet“. An diesen Standorten ist der tatsächliche „Lärmpegel“ der angrenzenden gewerblichen Nutzung noch zu bestimmen.

Der Standort N2 besitzt als einziger Standort keinen direkten Bezug zum offenen Freiraum. Alle weiteren Standorte sind aktuell an den unverbauten Freiraum angeschlossen. Bei den Standorten N3 und N4 ist aus dem Flächennutzungsplan abzulesen, dass dieser Bezug durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der westlichen Seite „verloren gehen“ könnte. Hier sollte in Bezug auf den Standort der KiTa auch dieser Aspekt mit betrachtet werden.

4.7 Bewertung Flächenangebote

Aus dem erforderlichen Flächenbedarf für die einzelnen Kinderzahlen der einzelnen Einrichtungen mit 60 / 75 / 100 bzw. 150 zu betreuenden Kindern wurden die quantitativen Potentiale der einzelnen in Betracht kommenden Grundstücke abgeleitet.

Potentiale der Grundstücke			
Standort	Grundfläche	KiTa-Plätze	Bedingung
N1	4.900	max. 100	
N2	10.100	150	
N3	5.400	150	3-gesch.
N4	10.500	150	
N5	1.900	max. 60	3-gesch.
N6	4.800	max. 100	3-gesch.

Aus energetischer Sicht ist eine mehrgeschossige Bauweise für die Kindertagesstätte sinnvoll. Daher stellt die Bedingung einer 3-geschossigen Bauweise auch keinen Ausschlussgrund dar. Vielmehr stellt diese Bedingung die Frage zur Einordnung in die Umgebungsbebauung dar. Der Standort N4 im Bestand ist 2-geschossig mit Kellergeschoss. Somit erfüllt dieser Standort die Anforderungen an eine Kindertagesstätte für 150 Kinder nicht. Am Standort wäre somit nur eine Aufstockung, welche statisch zu prüfen ist, oder ein Neubau möglich. Mit der Umgebungsbebauung würde jedoch diese 3-geschossige Bauweise in Konflikt treten. Für den Standort wäre eine Erweiterung als 2-geschossiger Anbau sowie die Erweiterung der Außenanlagen in Richtung Westen optional auch möglich.

Der Standort N5 besitzt das geringste Flächenangebot, hat jedoch auf Grund der bestehenden 3-geschossigkeit des ehemaligen Schulgebäudes das Potential für eine Kindereinrichtung für 60 Kinder.



Für den Standort N6 ist der Umstand gegeben, dass dieser als Übergang von der Ortsbebauung zur offenen Landschaft vorhanden ist. Zudem steigt das Gelände von West nach Ost um ca. 3,0 m an, so dass eine 3-geschossige Bauweise mit der Umgebungsbebauung (II + Dach) bzw. der „Alten Schule“ als 3-geschossiger Bau nur bedingt als „In die Umgebung eingepasst“ angesehen werden kann.

Für die Errichtung der erforderlichen Einrichtung an einem Standort mit 150 Betreuungsplätzen kommen somit nur die Standorte N2, N3, N4 (Anbau / Neubau mit erweitertem Außenbereich) und N4 in Betracht.

5. Auswahl der potentiellen Baugrundstücke

Zur Auswahl der Baugrundstücke sind die Rahmenbedingungen nochmals in Bezug der Einschätzung der Bestandsbauten, deren Restnutzungsdauer sowie deren Bezügen zu potentiellen Ergänzungen / Neubauten analysiert worden.

Standort N1

Kapazität	100 Kinder	
Zusätzlicher Standort erforderl.	Ja	zusätzlich 50 Kindern
Potentielle Standorte als Ergänzung	N 2	erst nach Rückbau / Entfernung ca. 300 m / innerhalb gleichen Wohngebiets
	N 3	erst nach Rückbau / Entfernung ca. 1.200 m / Einfamilienhaussiedlung / potentielle Wohnbebauung angrenzend
	N 4	Entfernung ca. 1.200 m / Einfamilienhaussiedlung / potentielle Wohnbebauung angrenzend
	N 5 / N 6	Entfernung ca. 3.200 m (OT Berbisdorf) / Ortskerngebiet
Besonderheit	Neubau auf Freifläche, Bezug nach Fertigstellung	

Standort N2

Kapazität	150 Kinder	
Zusätzlicher Standort erforderl.	Nein	
Besonderheit	Umzug KiTa in „Ausweichquartier“, Neubau erst nach Abbruch möglich	

Standort N3

Kapazität	150 Kinder	
Zusätzlicher Standort erforderl.	Nein	
Besonderheit	Umzug KiTa in „Ausweichquartier“, Neubau erst nach Abbruch möglich	

Standort N4

Kapazität	150 Kinder	
Zusätzlicher Standort erforderl.	Nein	
Besonderheit	Neubau auf Freifläche, Bezug nach Fertigstellung	



Standort N5

Kapazität	60 Kinder	
Zusätzlicher Standort erforderl.	Ja	zusätzlich 90 Kindern
Potentielle Standorte als Ergänzung	N1	Entfernung ca. 3.200 m / innerhalb eines Wohngebiets
Potentielle Standorte als Ergänzung	N2	erst nach Rückbau / Entfernung ca. 2.900 m / innerhalb eines Wohngebiets
	N3	erst nach Rückbau / Entfernung ca. 2.000 m / Einfamilienhaussiedlung / potentielle Wohnbebauung angrenzend
	N4 / N4.1	Entfernung ca. 2.000 m / Einfamilienhaussiedlung / potentielle Wohnbebauung angrenzend
Besonderheit	Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes, Bezug nach Fertigstellung	

Standort N5.1

Kapazität	100 Kinder	
Zusätzlicher Standort erforderl.	Ja	zusätzlich 50 Kindern
Potentielle Standorte als Ergänzung	N1	Entfernung ca. 3.200 m / innerhalb eines Wohngebiets
Potentielle Standorte als Ergänzung	N2	erst nach Rückbau / Entfernung ca. 2.900 m / innerhalb eines Wohngebiets
	N3	erst nach Rückbau / Entfernung ca. 2.000 m / Einfamilienhaussiedlung / potentielle Wohnbebauung angrenzend
	N4 / N4.1	Entfernung ca. 2.000 m / Einfamilienhaussiedlung / potentielle Wohnbebauung angrenzend
Besonderheit	Neubau auf Freifläche, Bezug nach Fertigstellung	

Zusammenfassung der Standortbezüge

Standort N1 in Verbindung mit Standort N5 bzw. N5.1

Verteilung Stadtkern 2/3 zu OT Berbisdorf 1/3

Standort N2 – eigenständiger Standort mit 150 Plätzen => Ausweichquartier erforderlich

Standort N3 – eigenständiger Standort mit 150 Plätzen => Ausweichquartier erforderlich

Standort N4 – eigenständiger Standort mit 150 Plätzen

Standort N5 in Verbindung mit Standort N1; N2; N3

Verteilung Stadtkern 2/3 zu OT Berbisdorf 1/3

Standort N6 in Verbindung mit Standort N1; N2; N3; N4

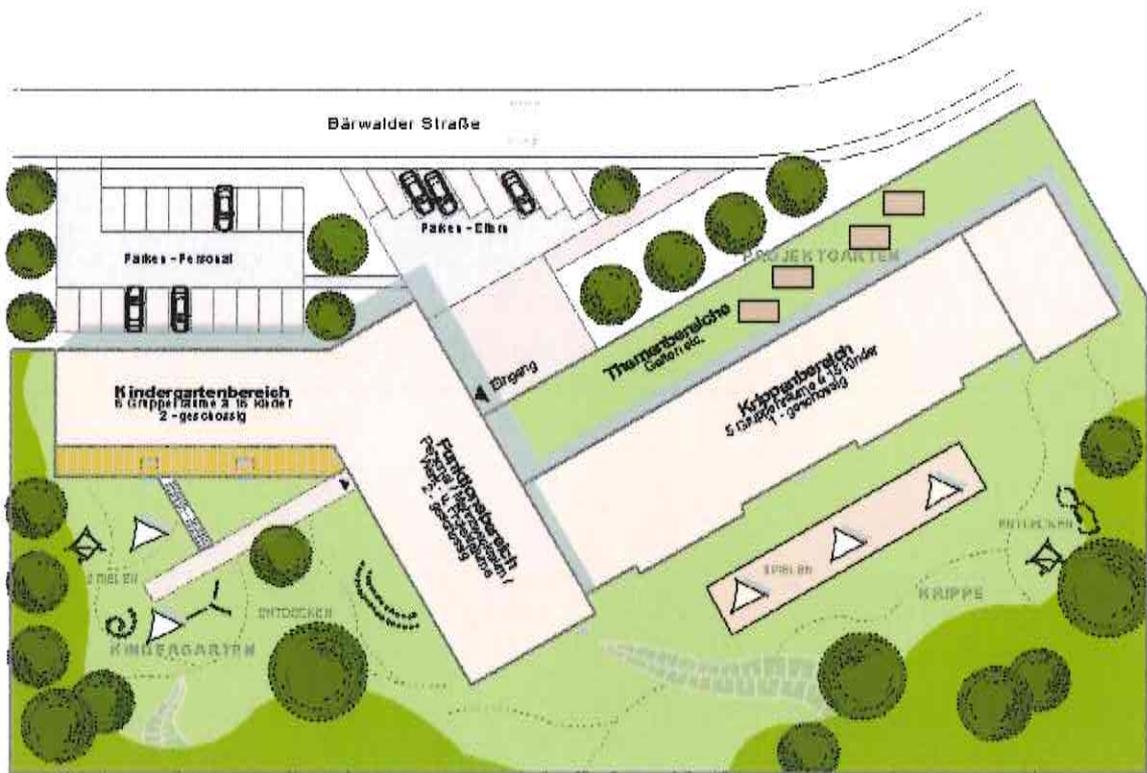
Verteilung Stadtkern 1/3 zu OT Berbisdorf 2/3



6. Entwurfsansätze

Für die Einordnung einer potentiellen Fläche für eine Kindertagesstätte wurde die Fläche N 4.1 ausgewählt. Diese Fläche befindet sich lt. Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg in einer potentiellen Erweiterungsfläche für Wohnbebauung. Somit ist zumindest eine Entwicklungsrichtung am Standort vorgesehen. Zudem könnte dieses Bauwerk einen „Lärmriegel“ zwischen Gewerbestandort auf der Nordseite sowie potentieller Wohnbebauung übernehmen. Mit dem Freilenken des bestehenden Standortes N3 könnten zudem die bereits gebildeten Parzellen des Standortes der Wohnbebauung zugeordnet werden.

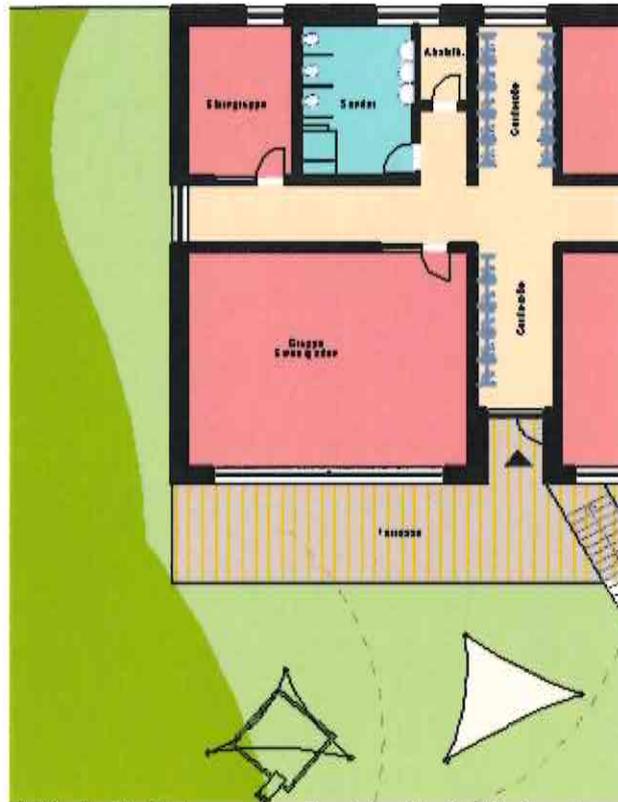
*Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Flächen im Gebäude sowie im Außenbereich stellen die Empfehlungen des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales dar. Diese sind in der Anlage für die Einrichtungsgrößen von 60; 75; 100 und 150 Kindern abgebildet. Der nachfolgende Entwurf beinhaltet einen Neubau an der Bärwalder Straße. Sowohl Standort als auch Größe der Einrichtung sind nur zur Einordnung der Einrichtung gewählt worden. **Diese stellen keinen favorisierten Standort und Größe dar.***



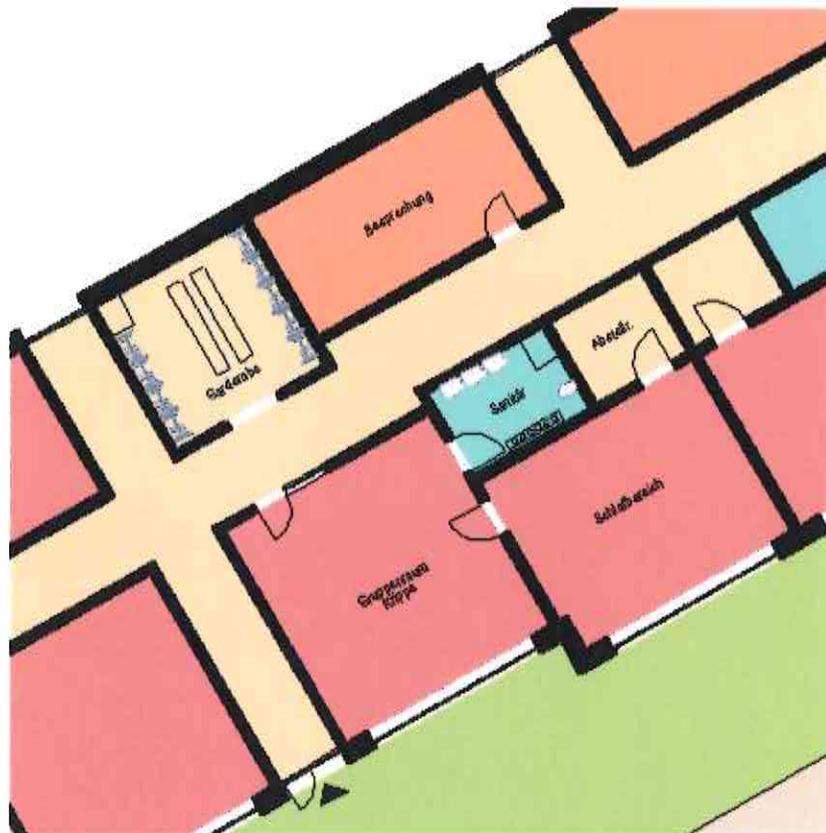
Standort N4.1 mit Beispiel einer möglichen Bebauung mit einer Kindertagesstätte mit 150 Plätzen



21-54 • Kindertageseinrichtungen Radeburg
- Standortuntersuchung -



Beispiel für die Strukturierung eines Bereiches für eine Kindergartengruppe



Beispiel für die Strukturierung eines Bereiches für eine Krippengruppe



7. Baukosten

Die Baukosten sollten auf dem konkreten Entwurf basierend ermittelt werden, um die größtmögliche Genauigkeit zu erzielen. Dabei spielen die bereits aufgenommenen Faktoren eine wesentliche Rolle. Daher werden diese auch erst mit Auswahl der Zielsetzung mit einem oder mehrerer Standorte darzustellen. Zu berücksichtigen sind dabei **folgende Kostennoten:**

- a) Kaufpreis Grundstück
- b) Beräumung und Freimachen Grundstück, gegebenenfalls mit Abbruch
- c) Erschließungskosten des Standortes / der Standorte
- d) Baukosten der Bauwerke sowie der Technischen Anlagen
- e) Baukosten für Außenanlagen einschl. Parkflächen
- f) Baunebenkosten

Zur Betrachtung der Standorte gehört zudem **potentielle Erlöse** aus dem Verkauf (eventuell auch ohne Rückbauten) der Bestandsgrundstücke.

7.1 Baukosten (Sanierungskosten) Standort B 3 – AWO „Glückspilze“

Der Standort wurde bereits im Vorfeld dieser Standortuntersuchung bautechnisch betrachtet. Dabei konnten Defizite im Bereich der Bauphysik bereits festgestellt werden. Eine tiefgreifendere Betrachtung des Standortes, vor allem potentieller Schädigungen am Tragwerk aus Holz, wurden im Zuge der Standortuntersuchung nicht vorgenommen. Daher bezieht sich die vorgenommene Kostenschätzung für die Sanierung des Standortes auch auf die erforderlichen Ertüchtigungen an der Bausubstanz **OHNE Tragwerk**.

Bezeichnung	KGR DIN 276	Kostenansatz
Erschließung	200	- €
Baukonstruktion	300	1.074.000,00 €
Technische Gebäudeausrüstung	400	268.000,00 €
Außenanlagen	500	471.000,00 €
Baunebenkosten	700	334.000,00 €
Gesamtsumme		2.147.000,00 €

Zusammenfassung der Sanierungskosten „KiTa Glückspilze“

7.2 Baukosten Neubau 150 Plätze (ohne Grunderwerb)

Für einen Neubau einer KiTa mit insgesamt 150 Plätzen wurde basierend auf dem erforderlichen Raumprogramm eine Kostenschätzung für einen Neubau erstellt. Dieser beinhaltet einen normalen Ausstattungsstandard sowohl bauphysikalisch als auch in Bezug auf die Ausstattung des Gebäudes sowie der Freianlagen. Daher können sich aus den potentiellen veränderten Anforderungen auch Änderungen des Kostenansatzes ergeben.

Bezeichnung	KGR DIN 276	Kostenansatz
Erschließung	200	71.400,00 €
Baukonstruktion	300	5.997.000,00 €
Technische Gebäudeausrüstung	400	778.000,00 €
Außenanlagen	500	1.268.000,00 €
Baunebenkosten	700	1.253.000,00 €
Gesamtsumme		9.367.400,00 €

Zusammenfassung der Baukosten für einen potentiellen Neubau mit 150 Plätzen



8. Förderung

Potentielle Fördermöglichkeiten sind im Rahmen der Festlegungen der Zielrichtung aktuell zu prüfen. Argumente wie „Energetische Sanierung“, „Ersatzneubau“ oder auch „Kapazitätserweiterung“ spielen für potentielle Förderkulissen eine entscheidende Rolle. Zudem ist die Verfügbarkeit von Fördermitteln für die vorgesehenen Maßnahmen jeweils aktuell zur vorgesehenen Zeitschiene erforderlich. Eine Einschätzung dieser Kofinanzierung ist daher nicht belastbar im Rahmen der Standortuntersuchung zu benennen.

Neben der Fachförderung für Kindertagesstätten könnten dabei folgende Förderkulissen beispielsweise eine Rolle spielen:

- Energieeinsparung (für Sanierungen) bspw. über Sächsische Aufbaubank
- Energieeffiziente Gebäude (für Neubau) bspw. über Sächsische Aufbaubank
- Infrastrukturförderung
- Daseinsvorsorge
- Mehrgenerationsstätten / Begegnungsstätten
- Integrationseinrichtungen
- Abbau von Barrieren (für Sanierung)
- Etc.

9. Zusammenfassung der Standortuntersuchung

Mit der Standortuntersuchung sind objektive Argumente für eine Weiterentwicklung der Kindereinrichtungen aufgezeigt worden. Die Bewertung der tatsächlichen Umsetzungsstrategie unterliegt jedoch der städtebaulichen Entwicklung, der zeitlichen geplanten Umsetzung sowie der finanziellen Ausstattung des Haushaltes sowie der potentiellen Kofinanzierung. Daher kann diese Standortuntersuchung als Leitfaden für die potentielle Entwicklung angesehen werden. Jedoch sind die hier beschriebenen Faktoren vor der Umsetzung dieses Konzeptes nochmals auf Änderungen zu prüfen.

10. Anlagen

Anlage 1: Matrix Raumprogramm / Flächenbedarf

Anlage 2: Kostenschätzung Sanierung „AWO – Glückspilze“ (ohne Tragwerk)

Anlage 3: Kostenschätzung „Neubau 150 Plätze“

Anlage 4: Zeitstrahl für Variante Sanierung bzw. Neubau

Ziegenhain, den 10.01.2024



Michael Thiel – Freier Architekt

Auftraggeber:

Stadt Radeburg

**Standortuntersuchung KiTa Radeburg
Allgemeine Ansätze**

Kinder je Jahrgang	30-40
Jahrgänge in KiTa	6
Gesamtzahl	180-240

Matrix Raumprogramm / Flächenbedarf					
KiTa-Muster	Hinweise / Anmerkungen	bis 60	75	100	150
abgeleitete "Personenzahlen"					
	6 Jahrgänge in KiTa davon 2 Krippe => 1/3 Krippe	60	75	99	150
Kinder	Krippe	20	25	33	50
Kinder	Kindergarten	40	50	66	100
Personal	Krippe (je 5 Kinder)	4	5	7	10
Personal	Kindergarten (je 12 Kinder)	4	5	6	9
	Gesamtzahl Personal ohne Leiter	8	10	13	19
Personal	Leiter (je 10 Vollzeitkräfte)	1	1	2	2
	Personalanzahl Gesamt	9	11	15	21

Raumprogramm in m² (Mindestanforderungen)					
	Garderobe	48	60	79,2	120
Bereich Krippe					
Gruppenräume	Krippe 3,0 m² / Kind	60	75	99	150
Schlafraum	Krippe (?) ca. 2,4 m² / Kind	48	60	79,2	120
Sanitärbereich	WC + Waschtische (1 x je 6 Kinder)	12	15	20	31
	Toiletentöpfchen	5	6,25	8,25	12,5
	Dusch- / Bademöglichkeit	4	5	7	10
	Wickelkommode	2	2,5	3,3	5
	"Integrationsbereich" - Betreuungsschlüssel + 20%	12	15	19,8	30
	WC-Bereich Integrativ	9	11,25	14,85	22,5
Bereich Kindergarten					
Gruppenräume	Gruppenräume - Kindergarten	100	125	165	250
Sanitärbereich	WC + Waschtische (1 x je 6 Kinder)	24	30	39,6	60
	Dusch- / Bademöglichkeit	8	10	13,2	20
	"Integrationsbereich" - Betreuungsschlüssel	20	25	33	50
	WC-Bereich Integrativ	18	22,5	29,7	45
Werkräume	NUR für Kindergartenbereich - 1 Raum / je 24 Kinder	20	25	33	50
Projekträume	NUR für Kindergartenbereich - 1 Raum / je 24 Kinder	20	25	33	50
"Kinder-TEE-küche"	1 Stück je Einrichtung möglich!	20	20	20	20
Mehrfunktionsraum	ab 61 Kinder! (1 m³ je Sitzplatz aus Versammlungsst.)	0	61	81	121
Geräteraum	für Mehrfunktionsraum (1/5 des Raumes)	0	12,2	16,2	24,2
Raum Leiterin	"Büroraum mit Beratungsbereich" á 15 m² je Leiterin	15	15	30	30
"Quarantänerraum"	"Ruheraum mit Liege" / 1 Raum je 50 Kinder á 12 m²	14,4	18	23,76	36
Aufenthalt Personal	Pausenraum mit Teeküche 1,5 m² je Personal	13,5	16,5	22,5	31,5
Umkleiraum Personal	"geschlechtergetrennt" > 1,2 m² / Personen	10,8	13,2	18	25,2
Sanitär Personal	"geschlechtergetrennt" eine Einheit = 5 Personen	7,56	9,24	12,6	17,64
Kinderwagenraum	barrierefrei (1 Stellplatz je 5 Kinder á 3,5 m² max 20m²)	14	17,5	20	20
Raum "Reinigung"	Reinigungsmittel / Ausguss (2,0m² á 20 Kinder)	6	7,5	9,9	15
Raum "Wäsche"	Schmutzwäsche-Schleuße (2,0m² á 20 Kinder)	6	7,5	9,9	15
Abstellraum "Möbel"	10% der Gruppenräume	16	20	26,4	40
Zwischensumme Raumprogramm		534	731	967	1421
Zulage Technikbereiche		53	73	97	142
Zulage Verkehrsbereiche		53	110	145	213
Zulage Konstruktionsfläche		96	137	181	267
BGF Gebäude		736	1050	1391	2043

Mehrgeschossig???					
eingeschossig		736	1.050	1.391	2.043
zweigeschossig	inkl. 15% Zulage Treppen etc.	423	604	800	1.175
dreigeschossig	inkl. 20% Zulage Treppen etc.	295	420	556	817

Freianlagen					
Spielbereich	10 m² Freianlagen je Platz	600	750	990	1.500
"Raum" Außenspielgeräte	2% der Freianlagen	12	15	20	30
Zugang - Vorbereich zu Straße	8% der Gebäudefläche	59	84	111	163
Fahrradabstellplatz	1 je 20 Kinder (à 4 m² je Stellplatz)	12	15	20	30
PKW-Parkplätze (Personal)	1 je Person (à 26 m² je Stellplatz)	234	286	390	546
PKW-Parkplätze (Eltern zeitl.)	1 je 10 Kinder (à 26 m² je Stellplatz)	156	195	257	390
PKW-Parkplätze (Stoßzeit)	zusätzl. 1 je 10 Kinder (à 26 m² je Stellplatz)	156	195	257	390
Müllplatz (eingezäunt)	1% je m² Nutzfläche	7	11	14	20
Summe Außenanlagen		1.236	1.551	2.060	3.070
Pufferbereiche für Abstandsflächen etc.??? 10%		124	155	206	307
Flächenansatz Außenanlagen		1.360	1.706	2.266	3.377

Mindestbedarf Grundstücksgröße für Einrichtungsgröße (Kinderzahl)					
Kinderzahl	Gesamt	60	75	99	150
	Kinderkrippe	20	25	33	50
	Kindergarten	40	50	66	100
Geschossbauweise => Flächenbedarf Grundstück in m²					
	eingeschossig	2.096	2.756	3.656	5.420
	zweigeschossig	1.783	2.309	3.065	4.552
	dreigeschossig	1.654	2.126	2.822	4.194

Potentiale Erweiterungen??? => 20%					
	eingeschossig	419	551	731	1.084
	zweigeschossig	357	462	613	910
	dreigeschossig	331	425	564	839


 Funk 0370 / 209 94 30

Kostenschätzung Sanierung "AWO - Glückspilze" (ohne Tragwerk)

		Netto!!!		B 3 AWO "Glückspilze"	Bruttosummen
Dach	Dachdeckung aufnehmen	40 €/m ²	860	34.400,00 €	
	Lichtkuppel ersetzen	2100 €/Stck	4	8.400,00 €	
	Dachdeckung Ziegel mit HWL-Platten	210 €/m ²	860	180.600,00 €	
Wand	Fassadenelemente ausbauen	90 €/m ²	290	26.100,00 €	
	HET ausbauen	300 €/Stck	4	1.200,00 €	
	Fassadenelemente neu	980 €/m ²	290	284.200,00 €	
	Massive Wände WDVS	180 €/m ²	130	23.400,00 €	
Decke	Ausbau UHD	36 €/m ²	680	24.480,00 €	
	Einbau Akustikdecke, Dampfsperre, Dämmung	160 €/m ²	680	108.800,00 €	
Fußboden	Ausbau Bodenbelag	12 €/m ²	680	8.160,00 €	
	Ausbau Estrich	29 €/m ²	680	19.720,00 €	
	Neuaufbau Zementestrich m. Belag	115 €/m ²	680	78.200,00 €	
	Fliesen Wand (Boden)	130 €/m ²	120	15.600,00 €	
Innenwände	Abbruch Metallständerwand	26 €/m ²	100	2.600,00 €	
	Neue Wände??? 56 dB	110 €/m ²	100	11.000,00 €	
	Anschlussarbeiten an Fassade	8000 pau	1	8.000,00 €	
	Neue Innentüren (Ersatz)	520 €/Stck	28	14.560,00 €	
	Glastrennwand 56dB	490 €/m ²	40	19.600,00 €	
Malerarbeiten	Wände + Decken	28 €/m ²	1200	33.600,00 €	
	Summe Bauwerk netto			902.620,00 €	1.074.117,80 €

TGA	Rückbau Heizkessel	1300 €/Stck	1	1.300,00 €	
	Heizkessel neu	24500 €/Stck	1	24.500,00 €	
	Solaranlage	8000 €/Stck	1	8.000,00 €	
	FB Heizung	65 €/m ²	680	44.200,00 €	
	Ersatz Sanitärzelle	12000 €/Stck	5	60.000,00 €	
	Ersatz Elektro	65000 €/Stck	1	65.000,00 €	
	Ersatz Lüftung	22300 Stck	1	22.300,00 €	
		Summe TGA			225.300,00 €

Außenanlagen	(Anteil von 10.100m ²)				
	Einfache Überarbeitung	75 €/m ²	4000	300.000,00 €	
	Spielgeräte	12000 €/Stck	8	96.000,00 €	
	Summe Außenanlagen			396.000,00 €	471.240,00 €

Baunebenkosten	Architekt		pauschal	128.000,00 €	
	Tragwerksplaner (nicht Bestandteil!)		pauschal	46.000,00 €	
	TGA-Planer		pauschal	81.000,00 €	
	Außenanlagen		pauschal	72.000,00 €	
	Summe Planung			281.000,00 €	334.390,00 €

	Gesamtansatz			1.804.920,00 €	2.147.854,80 €
--	---------------------	--	--	-----------------------	-----------------------

Die Kostenschätzung basiert auf aktuellen Baupreisen aus dem Baupreiskatalog SIRADOS in Verbindung mit Erfahrungswerten zu den vorgesehenen Bauleistungen in Bezug auf durchschnittliche Bauweisen mit einem normalen Standard. Die Werte können durch Änderungen der Ausstattungsstandards, Änderungen der Anforderungen an Energiebilanzen des Gebäudes oder auch Forderungen aus Nutzerprofilen abweichen.

Michael Thiel
 Freier Architekt
 Form. 21/201/2014/550

Bauherr: Stadt Radeburg Projekt-Nr. 21-54
 Vorhaben: Standortuntersuchung Kindertageseinrichtungen der Stadt Radeburg

Kostenschätzung Sanierung "NEUBAU 150 Plätze"

		Netto!!!	Neubau 150 Plätze			Bruttosummen
Erschließung	Medien und Straßenanschluss	40000	pauschal	1	40.000,00 €	
	Vorbereitung Gelände	20000	pauschal	1	20.000,00 €	
	Summe Medien				60.000,00 €	71.400,00 €
Nutzflächen	Nutzfläche	2.800	€/m²	1800	5.040.000,00 €	
	Summe Bauwerk netto				5.040.000,00 €	5.997.600,00 €
TGA	Heizkessel	65.000	€/Stck	1	65.000,00 €	
	Solaranlage	18.000	€/Stck	1	18.000,00 €	
	FB Heizung	65	€/m²	1800	117.000,00 €	
	Sanitärzellen	14.000	€/Stck	14	196.000,00 €	
	Elektro	200.000	€/Stck	1	200.000,00 €	
	Lüftung	58.000	Stck	1	58.000,00 €	
	Summe TGA				654.000,00 €	778.260,00 €
Außenanlagen	(Anteile von ca. 6.000 m²)					
	Stellplätze etc.	180	€/m²	1800	324.000,00 €	
	Spielbereiche	110	€/m²	4200	462.000,00 €	
	Spielgeräte etc.	14.000	€/Stck	20	280.000,00 €	
	Summe Außenanlagen				1.066.000,00 €	1.268.540,00 €
Baunebenkosten	Architekt		pauschal		596.000,00 €	
	Tragwerksplaner (nicht Bestandteil!)		pauschal		220.000,00 €	
	TGA-Planer		pauschal		217.000,00 €	
	Außenanlagen		pauschal		240.000,00 €	
	Summe Planung				1.053.000,00 €	1.253.070,00 €
Gesamtansatz					7.873.000,00 €	9.368.870,00 €

Die Kostenschätzung basiert auf aktuellen Baupreisen aus dem Baupreiskatalog SIRADOS in Verbindung mit Erfahrungswerten zu den vorgesehenen Bauleistungen in Bezug auf durchschnittliche Bauweisen mit einem normalen Standard. Die Werte können durch Änderungen der Ausstattungsstandards, Änderungen der Anforderungen an Energiebilanzen des Gebäudes oder auch Forderungen aus Nutzerprofilen abweichen.

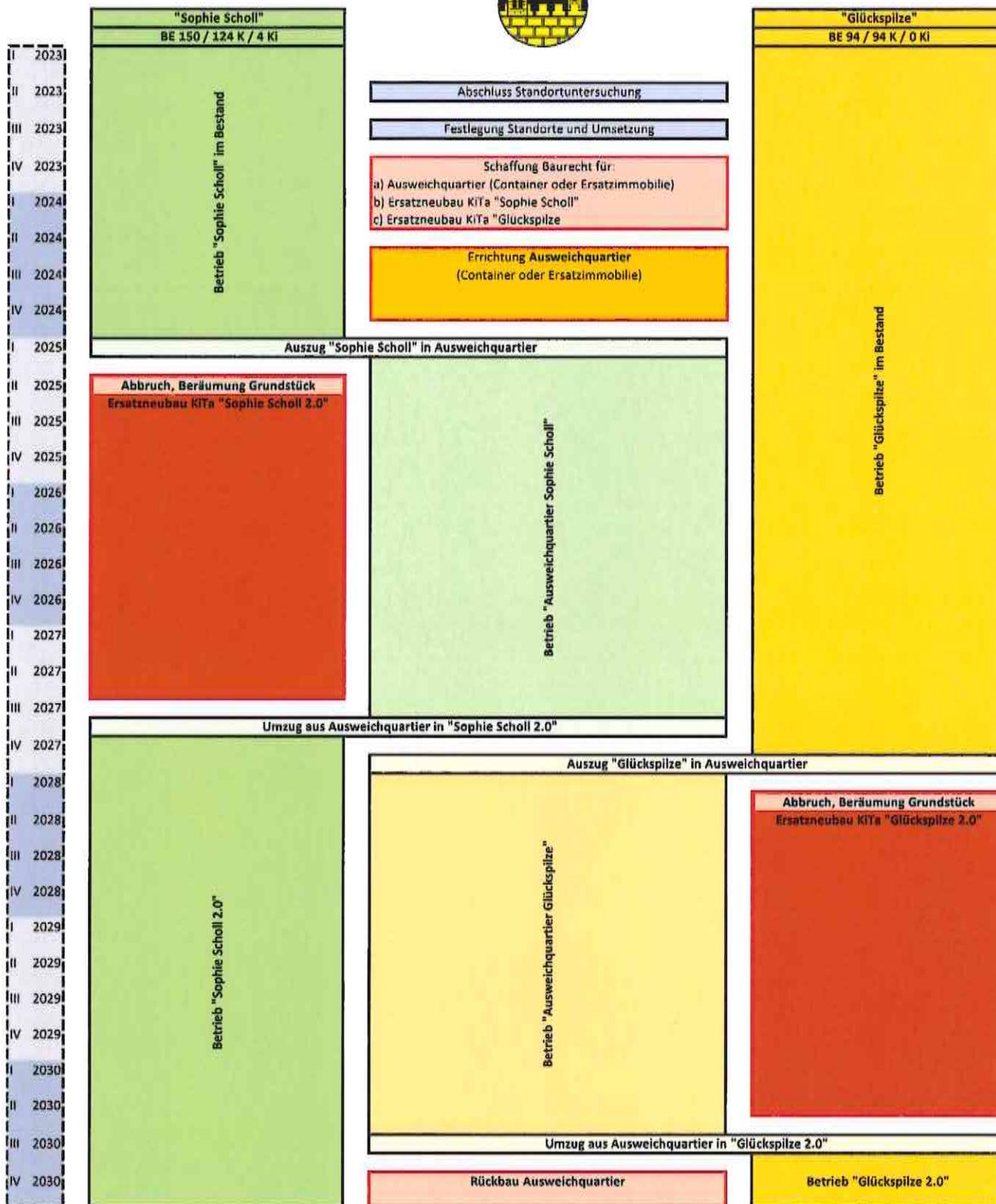
Ziegenhain, 10.01.2024

gez. Michael Thiel - Freier Architekt

Auftraggeber:
Auftrag:

Stadt Radeburg
Standortuntersuchung Kindertagesstätten

Ablauf Umsetzung mit 2 Standorten mit Ersatzneubau an Bestandsstandorten

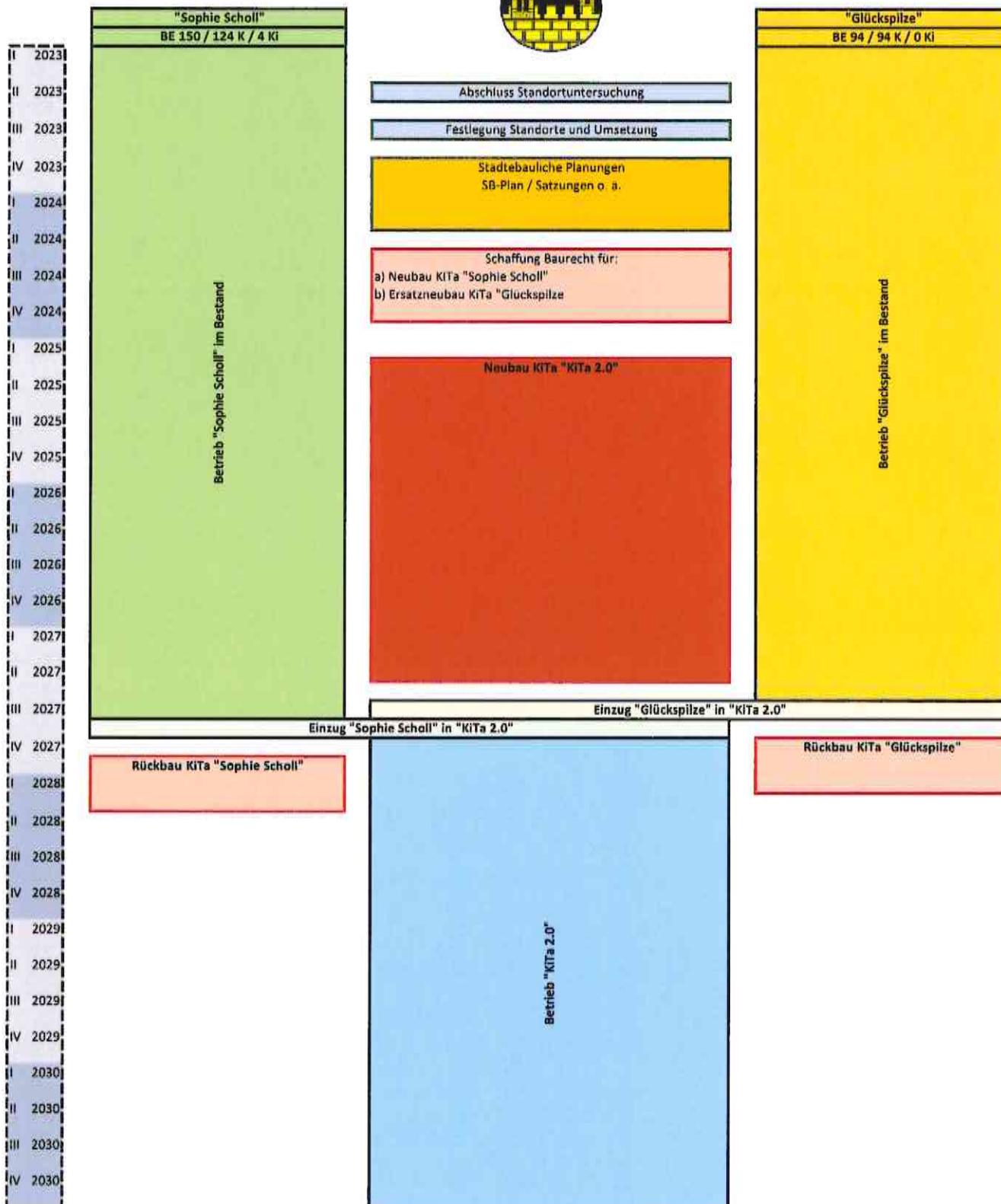


Radeburg
Funkt. 0179 31 99 49 47

Auftraggeber:
Auftrag:

Stadt Radeburg
Standortuntersuchung Kindertagesstätten

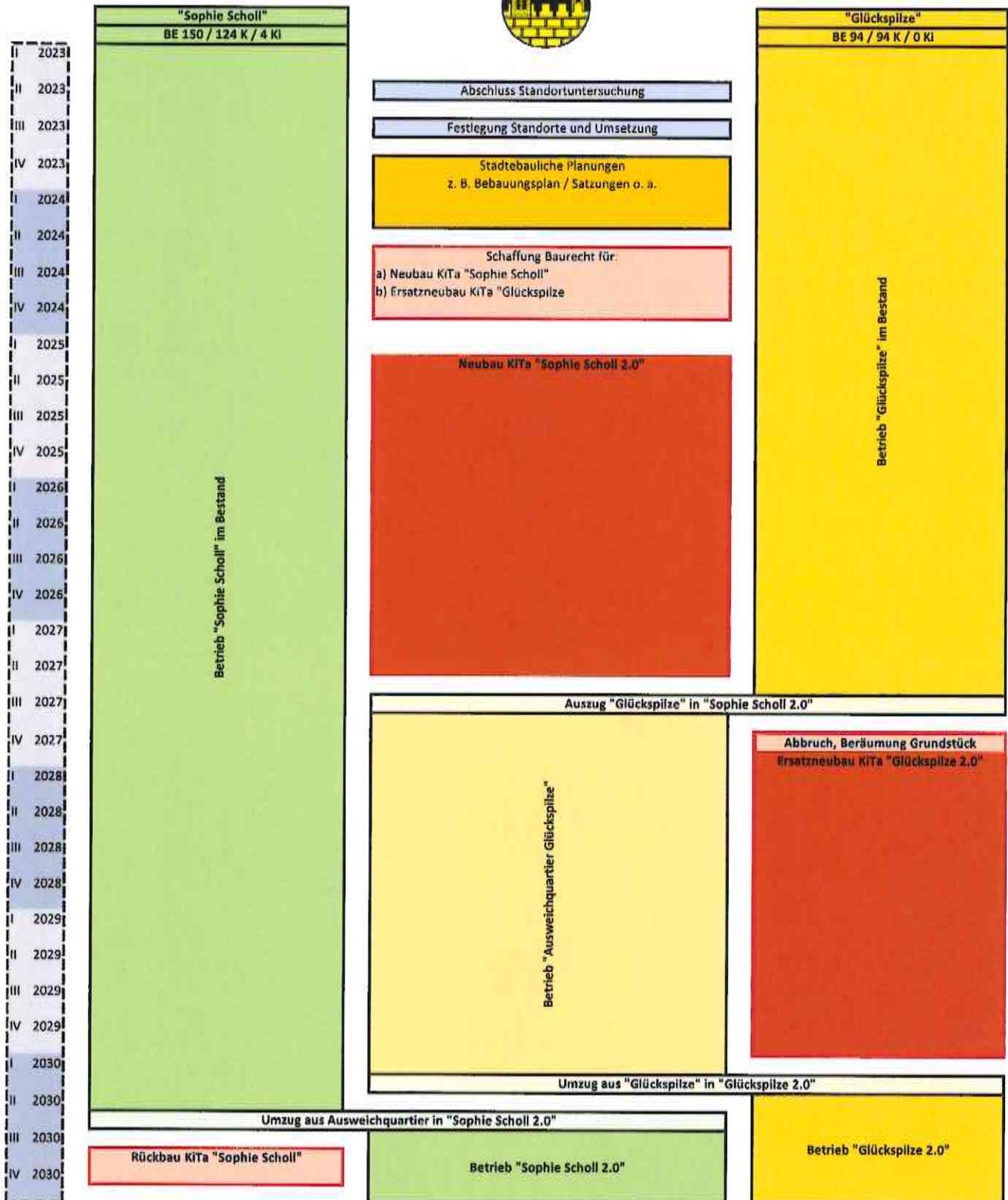
Ablauf Umsetzung mit 1 neuen Standort als eine gesamte Kindereinrichtung



Auftraggeber:
 Auftrag:

Stadt Radeburg
 Standortuntersuchung Kindertagesstätten

Ablauf Umsetzung mit 2 Standorten - Neuer Standort und Ersatzneubau




 Amt für
 Kindertagesstätten
 Tel. 0371 31111
 E-Mail: 0371 31111