

Machbarkeitsstudie

Betreuungseinrichtung Hassel

12.01.2023



www.the-deposit.net.au
24012023

24.01.2022

Vorabzug Machbarkeitsstudie

Neubau einer Betreuungseinrichtung
39596 Hassel

Auftraggeber

Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck
An der Zuckerfabrik 1
39596 Goldbeck

Verfasser

TD The Department
Am Hammerrain 152
A-5842 Flachau / Salzburg
t +43 (0)6457 33513
m office@the-department.eu
w the-department.eu

Inhalt

1.	
Einleitung	1
2. Grundlagen	
2.1 Standortmerkmale und Bauplatz	2
2.2 Anforderungen	6
2.3 Richtlinien und Normen	6
2.4 Flächenbedarf	6
3. Machbarkeit	
3.1 Entwicklungsvarianten	7
3.2 Raumprogramm	8
3.3 Interne Organisation und Barrierefreiheit	12
3.4 Rettungswege	12
4. Konzept für den Neubau Betreuungseinrichtung Hassel	
4.1 Räumliche Analyse	12
4.2 Grundrisse	13
4.3 Nutzungsszenarien	17
4.4 Erschließung & Stellplätze	19
4.5 Konstruktion	21
4.6 Technische Gebäudeausstattung	24
4.7 Schnitte und Ansichten	26
5. Flächen + Kostenschätzung	
5.1 Übersicht	28
5.2 Flächentabelle	29
5.3 Kostenschätzung	in dieser Version noch nicht enthalten
6. Anhang	
Weitere Darstellungen	32



Bestehende KITas und Tagespflegen in der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck

1. Einleitung

In der Gemeinde Hassel, Mitglied der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, soll auf dem Grundstück der Dorfstraße 19 auf dem Flurstück 27/4, auf dem sich ein Vereinsgebäude des FC Hassel und der Bauhof befinden, ein Gebäude geplant und errichtet werden. Die beiden derzeit bestehenden Baukörper sollen erhalten bleiben. Neu soll eine Kindertagesstätte (**KITa**) und eine SeniorInnentagespflege (nachfolgend immer mit **SeTa** abgekürzt) in einem Baukörper entstehen, um Begegnungen zwischen Alt und Jung - einen lebendigen Ort des Austauschs - zu schaffen.

Aktuell gibt es in Hassel eine Kindertagesstätte (Hassler Feldmäuse). Das zweigeschossige Gebäude bietet ist allerdings nicht ideal für diese Art der Nutzung geeignet und soll durch die neue Kindertagesstätte ersetzt werden. In der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck gibt es derzeit nur zwei SeniorInnentagespflegen. Mit der neuen SeniorInnentagespflege sollen weitere benötigte Betreuungsplätze im Gebiet bereitgestellt werden.

Auf der Basis einer grundlegenden Analyse der Bestandssituation und des Bauplatzes zeigt die Machbarkeitsstudie zulässige Baukörper am Bauplatz, Raum- und Nutzungsbedarfe sowie die funktionale Aufteilung der Außenflächen auf.

Die Studie dient als Basis für eine weitere Planung.



Blick Richtung Norden auf das Flurstück 28/1



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Dorfstraße nach Osten



Panorama auf den Bauplatz

2. Grundlagen

2.1 Standortmerkmale und Bauplatz

Das gewählte Flurstück mit der Nr. 27/4 ist im Flächen-nutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Ein entsprechen-der Bebauungsplan liegt nicht vor.

Das Flurstück ist im Besitz der Gemeinde Hassel und um-fasst ca. 8420m², wobei auf das Gebäude des FC Hassel ca. 210m² und auf die Gebäude des Bauhofs ca. 320m² entfallen. Um das Grundstück klar zu zonieren, wird in den Entwicklungsvarianten eine Fläche für den Bauhof aus-gewiesen (ca. 700m²). Das Grundstück ist von Bäumen umrandet. Die Parzelle 27/6, die im Süden angrenzt, ist unbebaut, das Gleiche gilt für die Parzelle 163/17 im West-
en.

Da sich das zu bebauende Grundstück nicht direkt an der Straße befindet, muss eine Zufahrt und ein befestigter Weg bis zum Neubau entstehen. Für entsprechende Stell-plätze muss gesorgt werden, wobei die Stellplätze der



Blick Richtung Süden auf Flurstück 27/6



Blick entlang der Mauer, Dorfstraße



FC Hassel Vereinsgebäude



Bestandsmauer mit Tor



Bauhof mit Umfahrung

Betreuungseinrichtung mit denen des FC Hassel geteilt werden können.

Aufgrund des flächenmäßig großzügigen Grundstücks kann – unter der Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen – die Gebäudegeometrie frei gewählt werden. Es wird empfohlen, die Bäume auf dem Grundstück zu erhalten.

Adressbildung

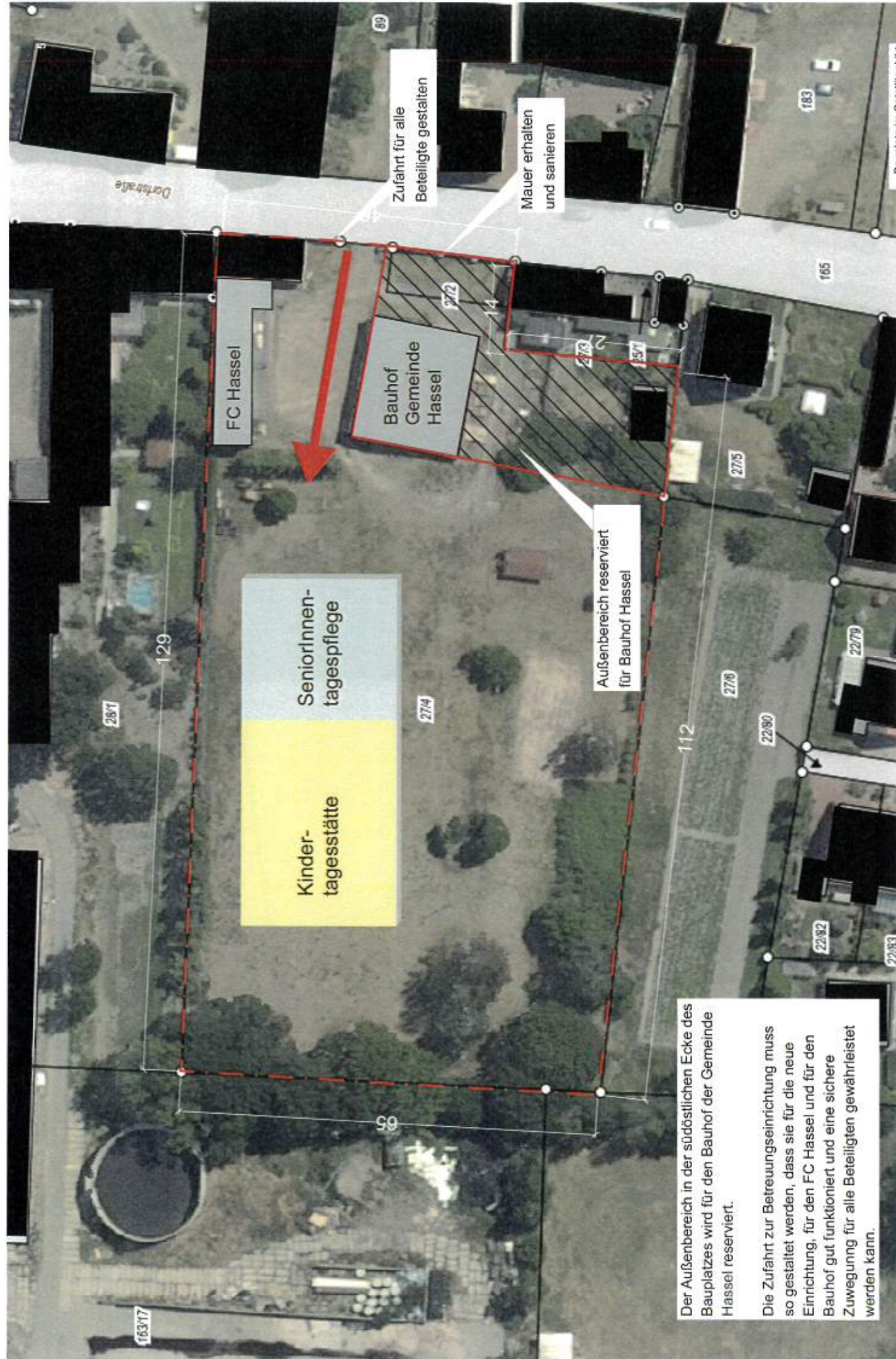
Um dem Neubau eine entsprechende "Adresse" und Präsenz im Ortsbild zu geben, bedarf es einer entsprechenden Gestaltung im Zufahrtsbereich. Die bestehende Mauer könnte erhalten und saniert werden.



Bauplatz im Satellitenbild



Bauplatz im Schwarzplan



Der Außenbereich in der südöstlichen Ecke des Bauplatzes wird für den Bauhof der Gemeinde Hassel reserviert.

Die Zufahrt zur Betreuungseinrichtung muss so gestaltet werden, dass sie für die neue Einrichtung, für den FC Hassel und für den Bauhof gut funktioniert und eine sichere Zuwegung für alle Beteiligten gewährleistet werden kann.

2.2 Richtlinien und Normen

Als Kindertagesstätte und Tagespflege ist das Gebäude als **ungeregelter Sonderbau einzustufen**. Besonders Vorschriften des Brandschutzes und der Barrierefreiheit müssen berücksichtigt werden.

Das weitere greift durch die Klassifizierung als öffentliches Gebäude die **DIN 18040-1**, die für eine barrierefreie Planung bestimmend ist.

Im gesamten Gebäude gilt es die Vorgaben der ASR (**Arbeitsstättenrichtlinien**) zu erfüllen. Diese geben Auskunft über Mindestanforderungen an Personräume, Sanitäreinheiten sowie Beleuchtung und Verkehrswege.

Ebenso müssen die **Vorschriften der Unfallkasse (UV Unfallverhütungsvorschrift)** und die Branchenvorschrift für Kindertageseinrichtungen (DGUV Regel 102-602) eingehalten werden.

Für die Tagespflege gilt die **Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV)** einzuhalten.

Weiterführende Planungen sollen detaillierte Angaben v.a. im Hinblick auf Ausstattung und verbundene Kosten geben.

2.3 Anforderungen

Die Machbarkeitsstudie geht von **zwei unterschiedlichen Betreibern** für die Kita und die SeTa aus. Die zu entwickelnden Varianten sollen daher die separate Nutzung der jeweiligen Einrichtungen ermöglichen und zugleich größtmögliche Nutzungssynergien finden.

Das Gebäude soll mit erneuerbarer Energiequellen zur Strom- und Wärmegewinnung ausgestattet werden.

2.4 Flächenbedarf

In Abstimmung mit einer Arbeitsgruppe mit VertreterInnen der Nutzungsgruppen und Mitgliedern des Gemeinderates Hasel wurden die vorliegenden Flächenbedarfe ermittelt.

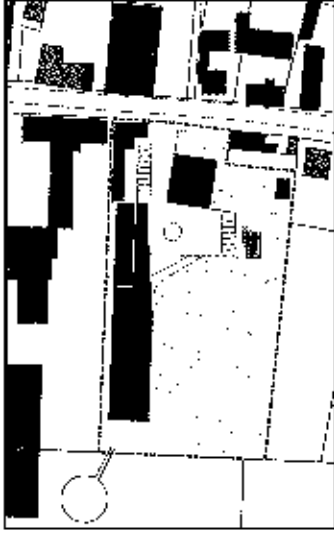
1) E-Form



2) Kreuz-Form



3a) Band, zweigeschossig



3b) Mäander, zweigeschossig



3c) Mäander, eingeschossig

3. Machbarkeit

3.1 Entwicklungsvarianten

Im Verlauf der Studie wurden 3 Entwicklungsvarianten (mit Abwandlungen) überprüft.

Durch das weitläufige Flurstück wurde von der Möglichkeit einer Zweigeschossigkeit des Baukörpers abgesehen. Daraus würde sich auch erheblich mehr Verkehrsfläche ergeben und somit eine Kostensteigerung mit sich bringen. In den Entwicklungsvarianten wurden jeweils die interne Raumorganisation sowie Außenraumzonierung untersucht.

In der Variante 1 (E-Form) ergeben sich zwei halboffene Innenhöfe; hieraus ergeben sich im Innenraum zu lange Wegen für die Gás(e) der SeniorInnenlagespflge.

In Variante 2 (Kreuz-Form) ergibt sich eine klare Nutzungstrennung in einen West- und Ostbereich. Der Garten wurde gewierteilt.

Variante 3 (Band) ist sehr kompakt in der Gebäudekubatur, allerdings zieht die Zweigeschossigkeit mehr Erschließungsfläche nach sich.

In einem weiteren Schritt wurde die Variante 3 zu einem mäanderm, ein (3c)- und zweigeschossigen(3b) Baukörper weiter ausgearbeitet.

Die im Detail getesteten Varianten und die Abstimmungen mit den Beteiligten vor Ort zeigten, dass der mäanderm, einstöckige Baukörper (3c) Vorteile gegenüber den anderen Varianten ergab.

Mit dem Verzicht auf ein zweites Geschoss (3b) können kurze Wege zwischen den Personräumen und Gruppen-/Betreuungsräumen erreicht und an Verkehrsfläche eingespart werden.

3.2 Raumprogramm - Mäander-Variante

Herausforderung war es ein Gebäude zu entwickeln, das den Anforderungen einer Kindertagesstätte und denen einer SeniorInnentagespflege gerecht wird, Sichtbeziehungen und Überschneidungen im Raumprogramm ermöglicht und gleichzeitig Rückzugszonen für beide Parteien schafft. Vor allem ein gemeinsames Foyer für Begegnungen zwischen Alt und Jung sollte eingerichtet werden.

Um den Ablauf im Gebäude möglichst kompakt zu halten, werden potentiell gemeinsam genutzte Räume gebündelt.

Eingeschossigkeit

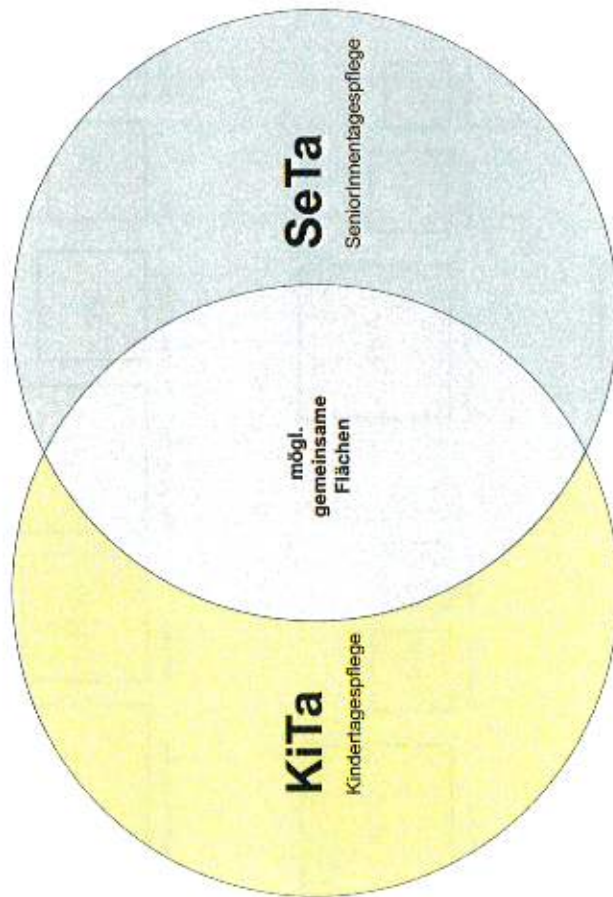
Alle Funktionen erstrecken sich auf einem Geschoss. Dabei unterteilt das Gebäude die Funktionen der SeTa im östlichen Teil, die der KiTa im westlichen Teil des Gebäudes. Der Eingangsbereich ist zentral situiert und wird gemeinschaftlich genutzt; sowohl die Tagespflege als auch die Kindertagesstätte werden über diesen erschlossen.

Die notwendigen Flächen für Hausanschluss-, Heizungs- und Technikräume wurden – um Erschließungsfläche zu sparen – ebenso ebenerdig angeordnet.

Kapazität

Die KiTa stellt Raum für insgesamt 50 Kinder in 4 Gruppen zur Verfügung. Eine Gruppe davon ist für Krippenkinder von 0-3 Jahren vorgesehen.

Die SeTa ist für ca. 15 - 17 Gästen konzipiert.



Raumprogramm Mäander-Variante Kindertagespflege (KiTa)

Kapazität und Gruppengrößen*

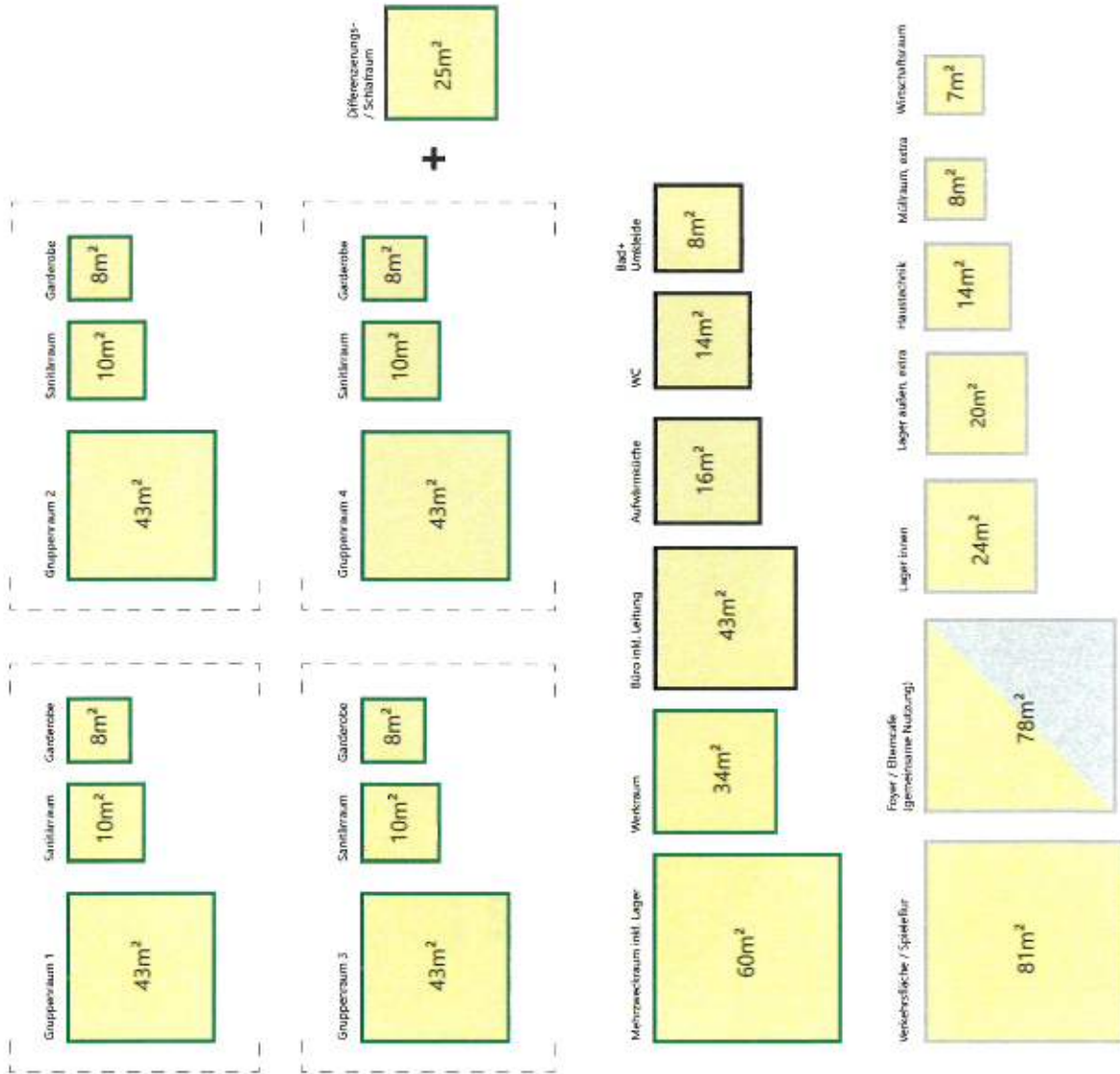
Es wird von maximal 50 Kindern ausgegangen.
4 miteinander verbindbare Räume sind hierfür vorgesehen, davon 1 Raum für Krippenkinder unter 3 Jahren (max. Gruppengröße 12 Kinder) und 3 Räume für Kinder über 3 Jahren (max. Gruppengröße 18 Kinder).

Es wird davon ausgegangen, dass die KiTa keine Inklusionskita ist.

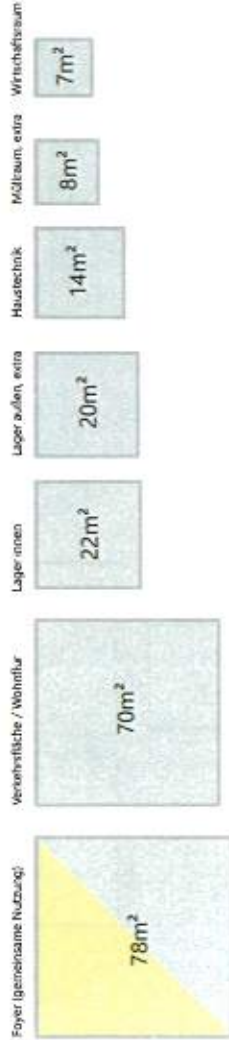
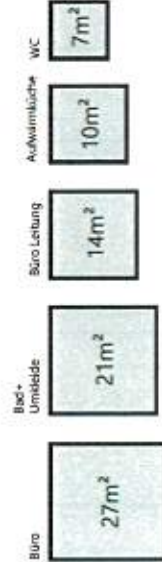
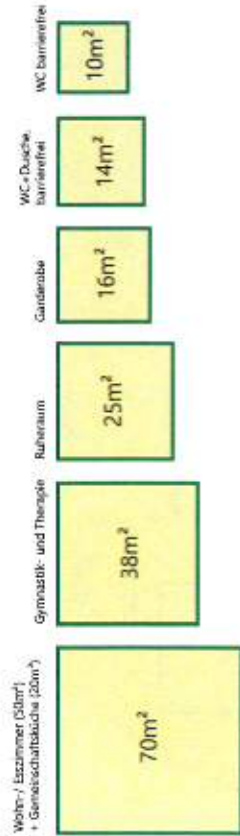
Betreuung*

Bei einem Betreuungsschlüssel von 1:11 werden 5-6 BetreuerInnen benötigt.

Gemeinschaftsräume
Personalräume
Nebenzäume



*Die Angaben zur Kapazität und zum Betreuungsschlüssel wurden durch den Arbeitskreis zur Verfügung gestellt.



Raumprogramm Mäander-Variante SeniorInnentagespflege (SeTa)

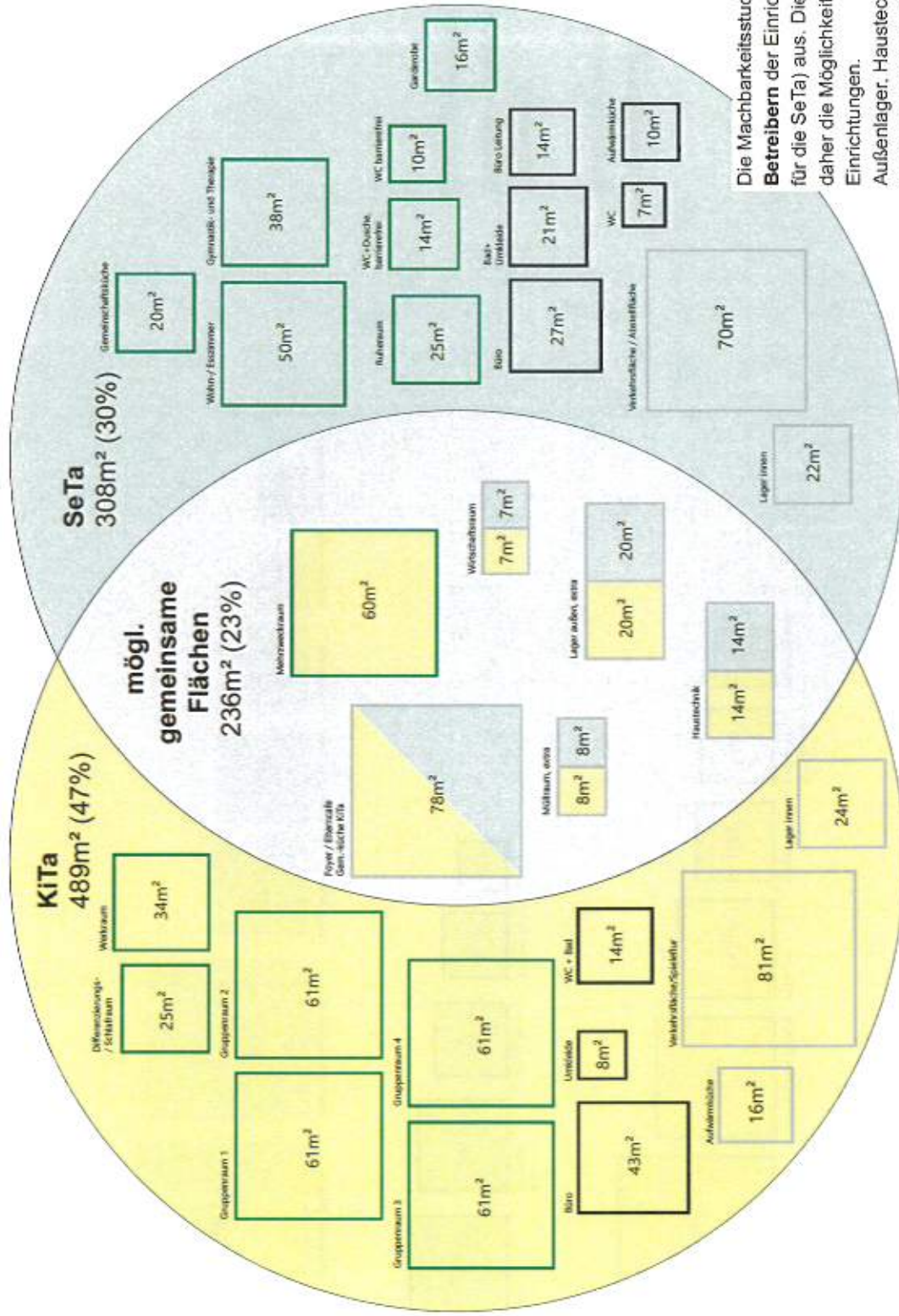
Kapazität und Gruppengrößen*

Die Einrichtung ist für 15-17 Personen konzipiert.

Betreuung*

Bei einem Betreuungsschlüssel von 1:45-1:5 werden 4 BetreuerInnen benötigt.

*Die Angaben zur Kapazität und zum Betreuungsschlüssel wurden durch den Arbeitskreis sowie dem Jugendamt Stendal zur Verfügung gestellt.



Die Machbarkeitsstudie geht von **zwei unterschiedlichen Betreibern** der Einrichtungen (einem für die KiTa, einem für die SeTa) aus. Die Mäander-Variante berücksichtigt daher die Möglichkeit der separaten Nutzung der jeweiligen Einrichtungen.

Außenlager, Haustechnikraum und Wirtschaftsraum können gemeinschaftlich genutzt werden.

Der Mehrzweckraum wird primär zur KiTa gezählt, könnte aber bei Veranstaltungen oder internen gemeinschaftlichen Events von den zwei NutzerInnen gemeinschaftlich genutzt werden.

3.3 Interne Organisation und Barrierefreiheit

Alle Funktionen befinden sich im Erdgeschoss. Das Foyer liegt zentral zwischen den beiden Nutzungseinheiten und bildet den Treffpunkt zwischen den Generationen – SeniorInnen, Kindern und Eltern.

Die Erreichbarkeit aller Ebenen muss bodengleich sein. Es ist darauf zu achten, dass auch die Terrassen und Außenbereich barrierefrei ausgeführt werden. Darüber hinaus sollten ausreichend befestigte Außenflächen für die Gäste der Tagespflege zur Verfügung stehen, damit Personen mit Rollstuhl oder Rollatoren diese uneingeschränkt nutzen können.

3.4 Rettungswege

Die barrierefreie Erreichbarkeit wird durch die Anordnung aller Funktionen im Erdgeschoss sichergestellt. Die notwendigen Bewegungsflächen und Durchgangsbreiten sind berücksichtigt.

4. Konzept für den Neubau Betreuungseinrichtung Hassel

4.1 Räumliche Analyse

Der Baukörper der Mäander-Variante situiert sich entlang der nördlichen Baugrenze des Grundstücks und knickt zweimal ab. So entsteht eine klare Zweiteilung des Grünraums – ein Garten für die SaTa und einer für die KiTa. Das gesamte Außengelände muss zusätzlich eingefriedet werden (nach DUGV).

Räumlich nimmt der Baukörper Bezug auf das bestehende Gebäude des FC Hassels und schließt daran an. In der derzeitigen Skizze liegt der Baukörper im Norden direkt an der Grundgrenze, weshalb eine Brandschutzmauer errichtet werden müsste.

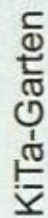
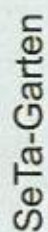
Derzeit sind das Außenlager und der Müllraum als eigens angelegter Baukörper vorgesehen. Es bleibt zu untersuchen, wie und wo genau dieser situiert wird. Die Nutzung einer bestehenden Fläche des FC Hassels oder des Bauhofs für beispielsweise eine Müllsammelstelle wäre favorisiert.



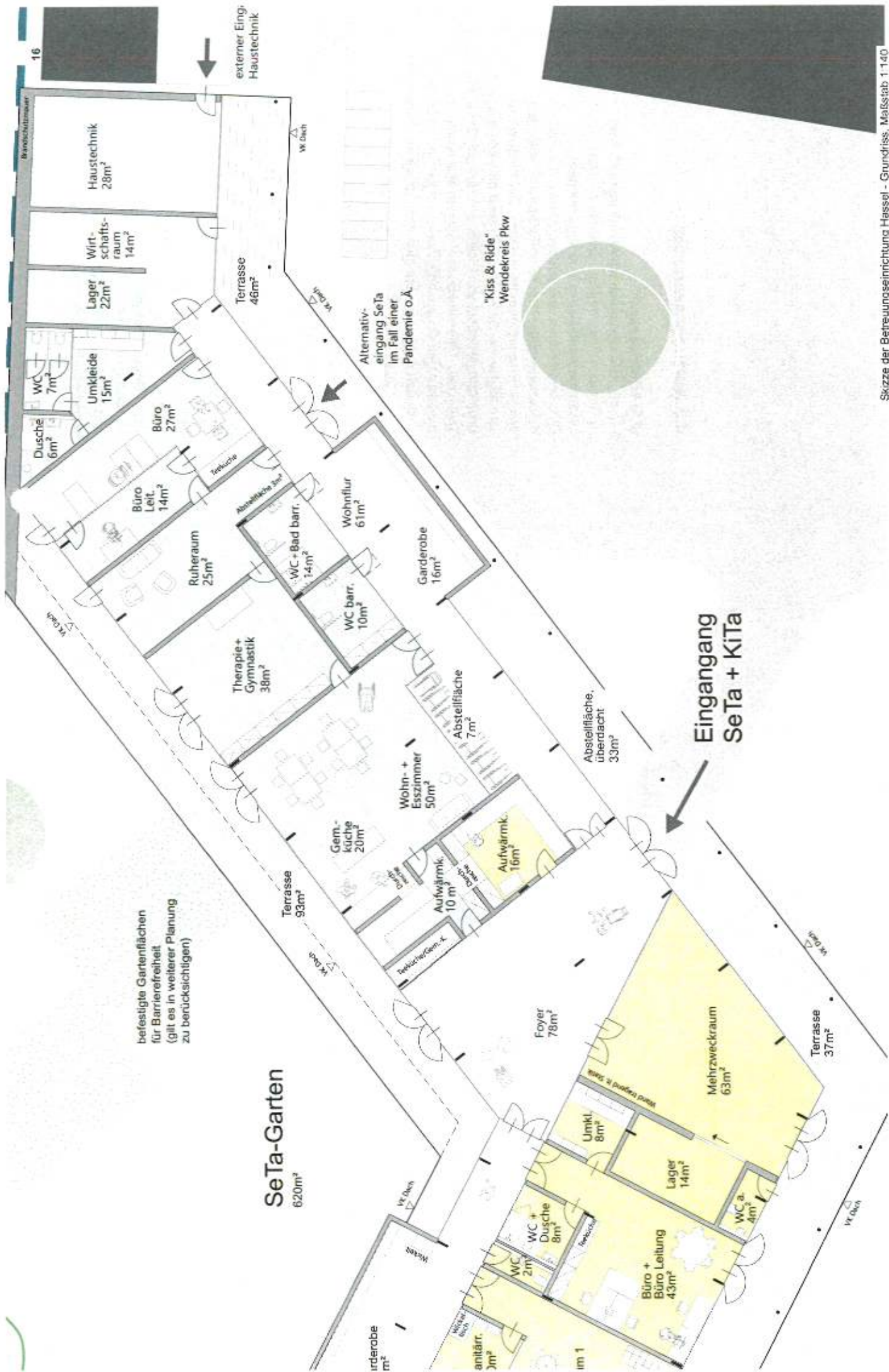
4.2 Grundrisse

Der Überblick zeigt die Zonierung des Grundstücks, die Stellplätze sowie den angrenzenden Kontext.

Skizze der Bereuungseinrichtung Hassel - Übersicht 1:500



Skizze der Betreuungseinrichtung Hassel - Grundriss, Maßstab 1:140



Skizze der Betreuungseinrichtung Hassel - Grundriss, Maßstab 1:140

4.3 Nutzungsszenarien

KiTa "Offenes Haus"

Für die KiTa wird durch die Anordnung der 3 (von

4) Gruppenräumen nebeneinander eine flexible zusammenschließbare Nutzung ermöglicht.

Dies kommt auch dem pädagogischen Konzept der Kindertagesstätte "Hasseler Feldmäuse" entgegen,

das als Entwurfsgrundlage diente. Der Kindergarten

wird als teiloffenes Haus geführt und orientiert sich am

Bewegungskonzept von Pickler und Hengstenberg. An

Tagen des "Offenen Hauses" können sich Kinder frei

zwischen den Gruppenräumen bewegen und im Sommer

auch den Terrassenraum mitnutzen (ohne Straßenschuhe

anziehen zu müssen).

KiTa "Zwei und Zwei"

Der Grundriss ermöglicht eine Zusammenschaltung

von Werkraum und Gruppenraum oder von zwei

Gruppenräumen.

Vom Krippengruppenraum sowie einem der Gruppenräume

gibt es direkten Zugang zum Differenzierungsraum, der

als Schlafraum, aber auch als Extraraum genutzt werden

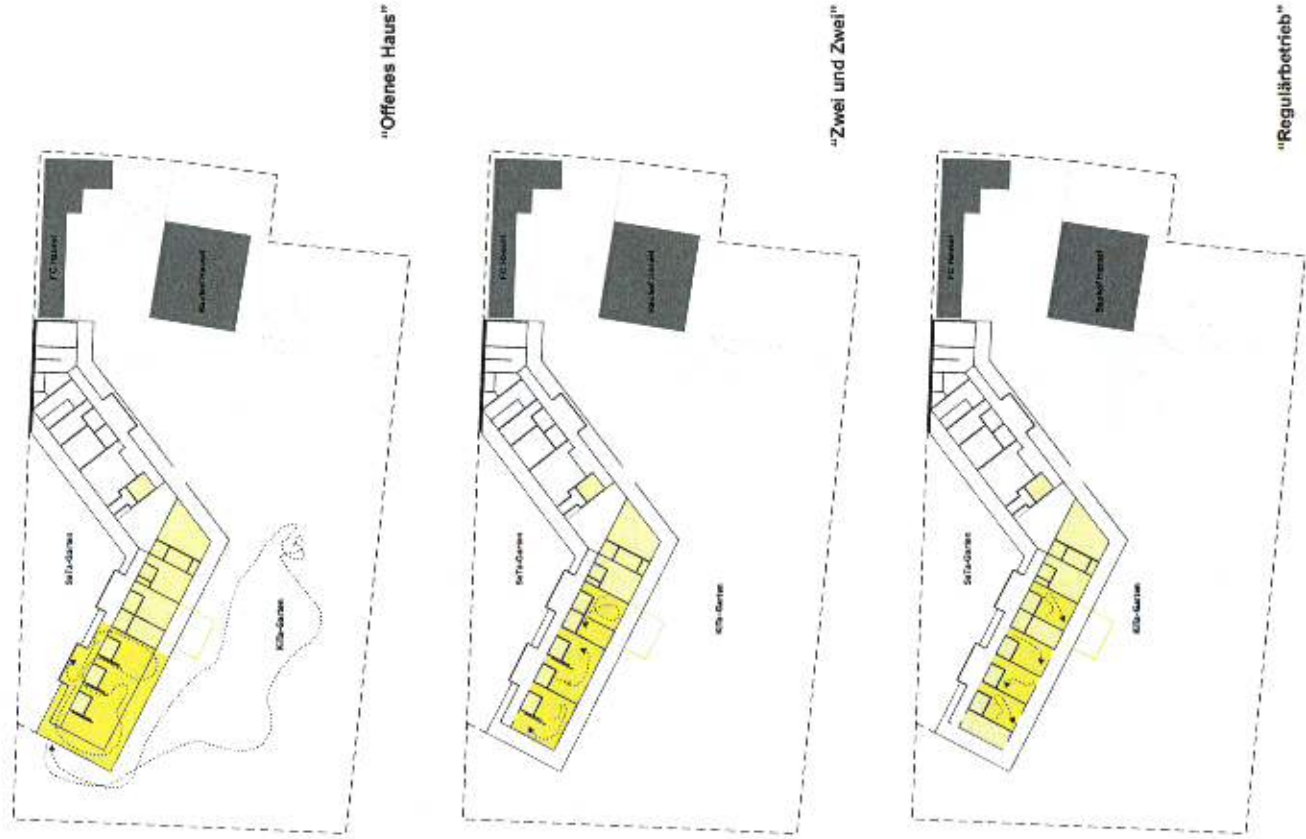
kann.

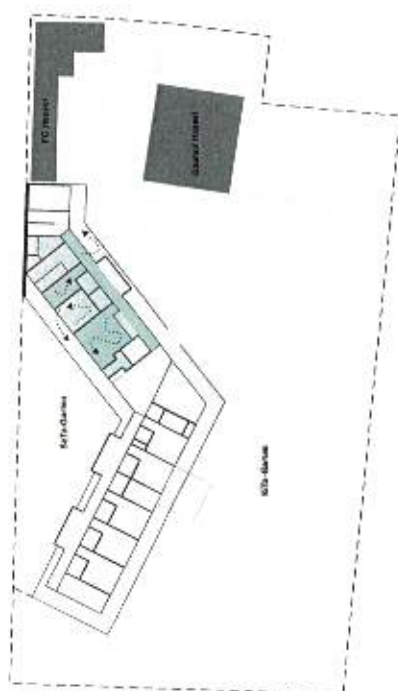
KiTa "Regulärbetrieb"

Im regulären Betrieb können alle Einheiten singulär

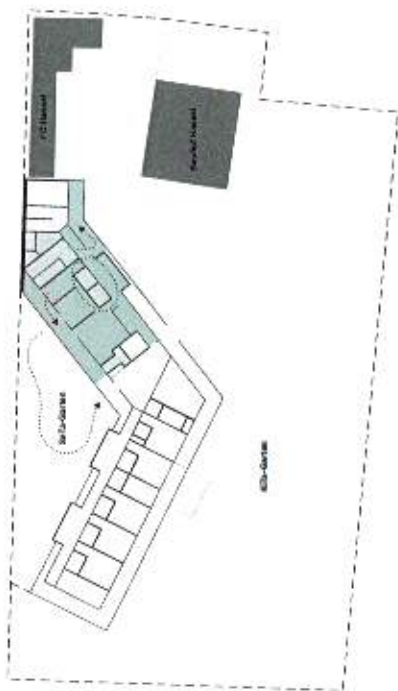
und unabhängig voneinander genutzt werden. Auf gute

akustische Trennung in der Ausführung ist zu achten.





"Winter"



"Sommer"



"Veranstaltung"

SeTa Winter und Sommer

Für die SeTa Gäste ist es durch die Durchgangssituationen möglich, Spaziergänge vom Wohnzimmer über den Therapieraum und Ruheraum zu machen und über den Wohnflur wieder den Ausgangspunkt zu erreichen ohne in einer "Sackgasse" zu landen.

Im Sommer wird die Raumnutzung um Garten und Terrasse erweitert und aufgewertet.

SeTa und KiTa Veranstaltung

Ist eine Veranstaltung für Kinder und Eltern oder ein Event von der Tagespflege aus geplant, kann der Multifunktionsraum mit dem Foyer gemeinsam genutzt werden.

4.4 Erschließung & Stellplätze

Benötigte PKW Stellplätze für

- 5-6 BetreuerInnen KITA
- 3-4 BetreuerInnen Tagespflege
- 4 Gäste (Elterngespräche oder BesucherInnen)

resultiert in etwa **14 PKW Stellplätze**

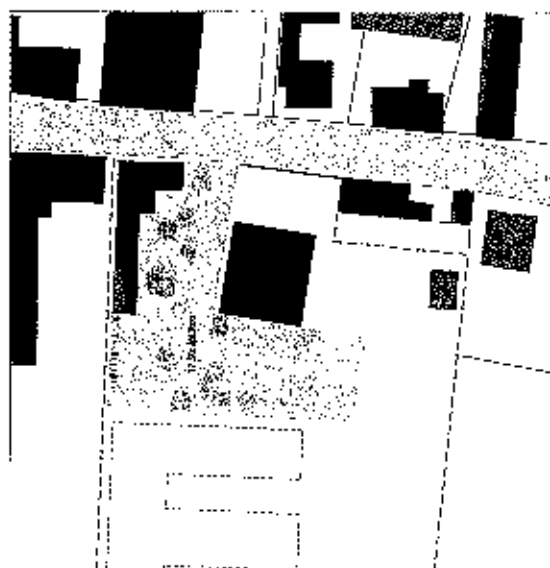
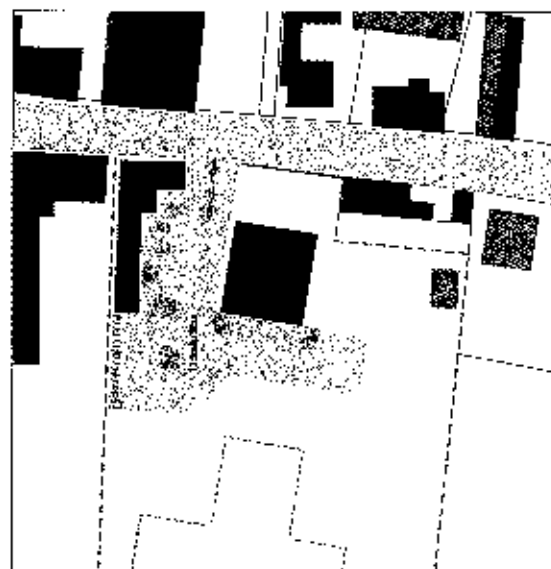
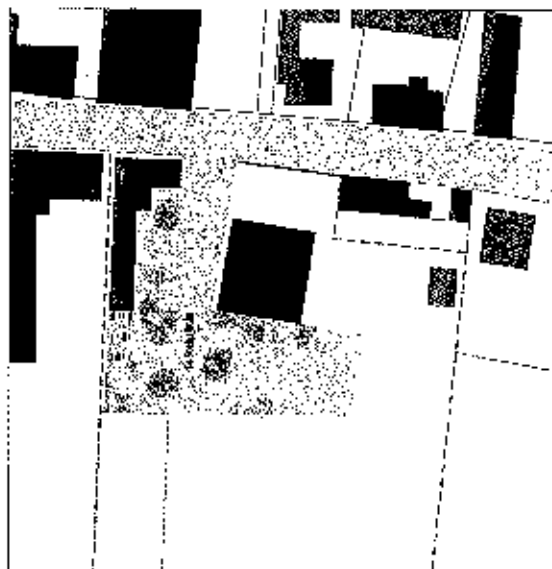
Öffnungszeiten des Kindergartens:

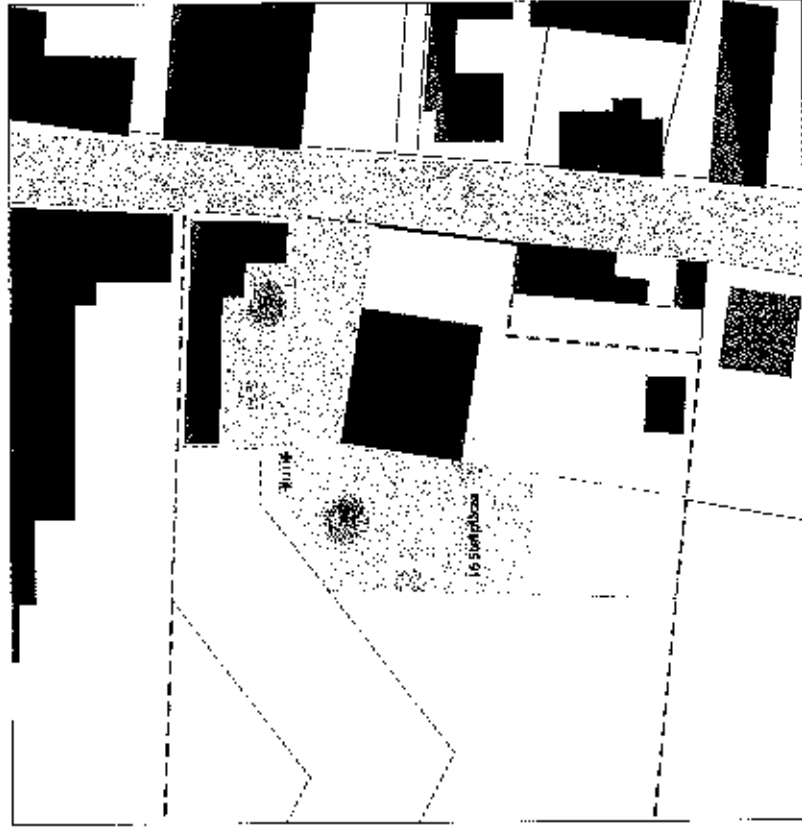
montags bis freitags von 8:30 bis 16:30 Uhr

Es wird davon ausgegangen, dass der FC Hassel die PKW Stellplätze nur außerhalb der Öffnungszeiten der Betreuungseinrichtung benötigt. Zu Öffnungszeiten der Einrichtung sind die PKW Stellplätze bei der Feuerwehr zu benutzen.

Erschließung

Es wurden fünf Optionen für die Erschließung der Betreuungseinrichtung von der Dorfstraße untersucht.





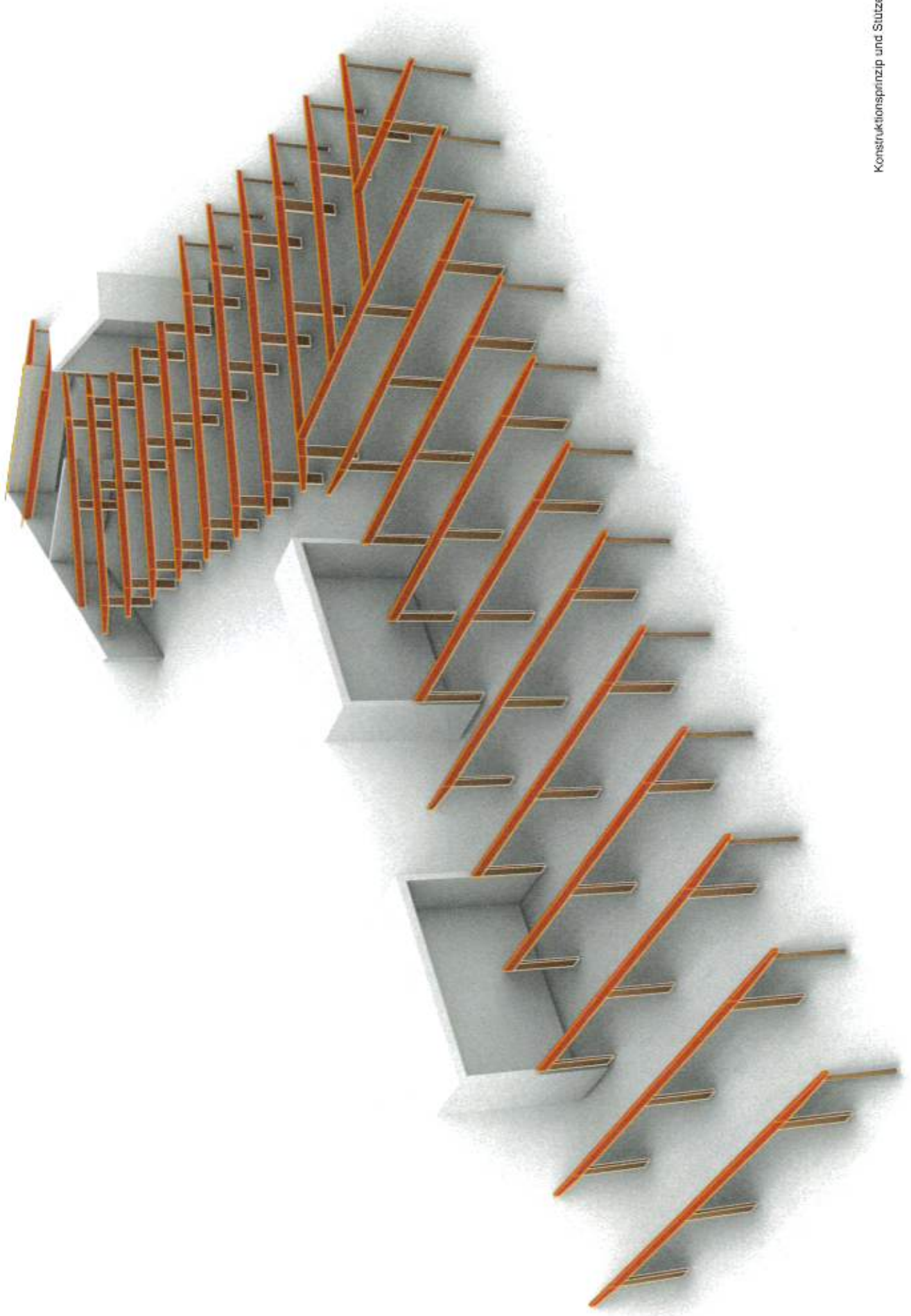
Erschließung Mäander-Variante

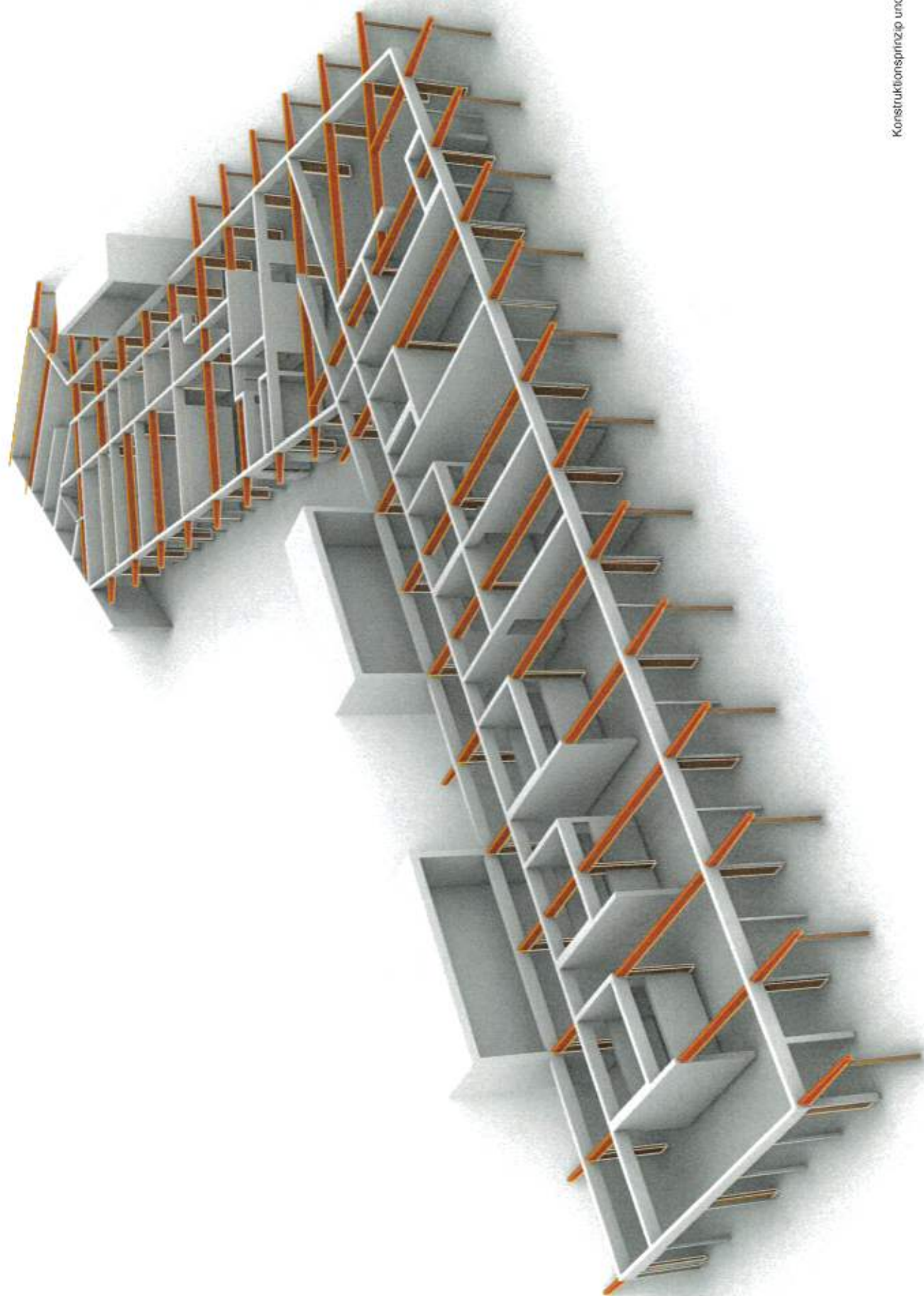
Die Erschließung der Mäander-Variante hat den Vorteil, dass sie ohne Wendehammer kompakter ist. Hinweisschilder auf Gefahrenstellen sollten hier platziert werden.

Ein Drittel der Stellplätze muss als E-Parkplätze ausgewiesen werden.

Für die Mäander-Variante wurde eine Skelettkonstruktion gewählt. Die tragende Struktur besteht aus Stützen und Balken und beruht auf einem Stützenraster mit 4 Meter Abständen.

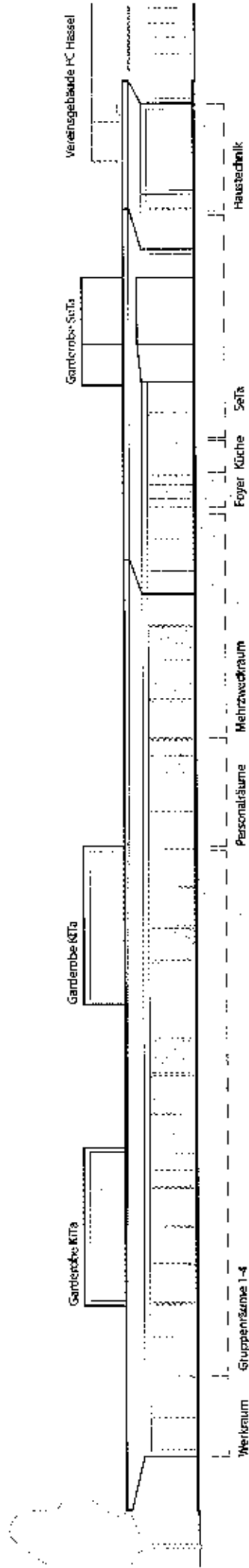
Die Ausführung der Decke wäre in BSH (Brettschichtholz) Elementen möglich.



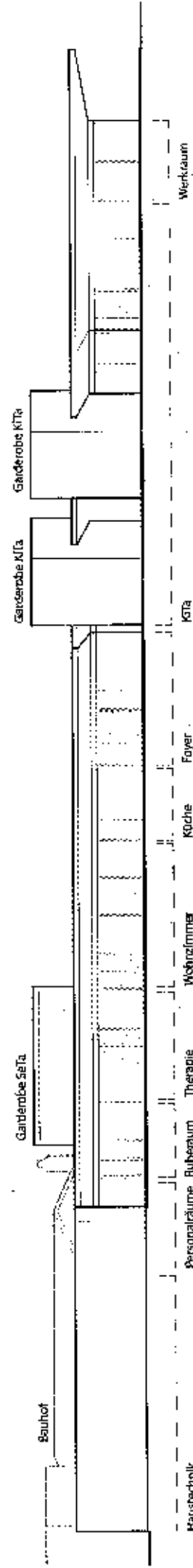


4.6 Technische Gebäudeausstattung

Das Gebäude soll mit erneuerbaren Energiequellen zur Strom- und Wärmeproduktion ausgestattet werden, um die Energiekosten zu senken und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Das Flachdach des Baukörpers bietet die Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikpaneelen. Die genaue Anzahl, Größe und Ausrichtung müssen im weiteren Planungsprozess mit FachplanerInnen konkretisiert werden. Ebenso muss das Grundstück auf die Möglichkeit zur Gewinnung von Erdwärme über eine Erdwärmesonde im weiteren Verfahren geprüft werden.



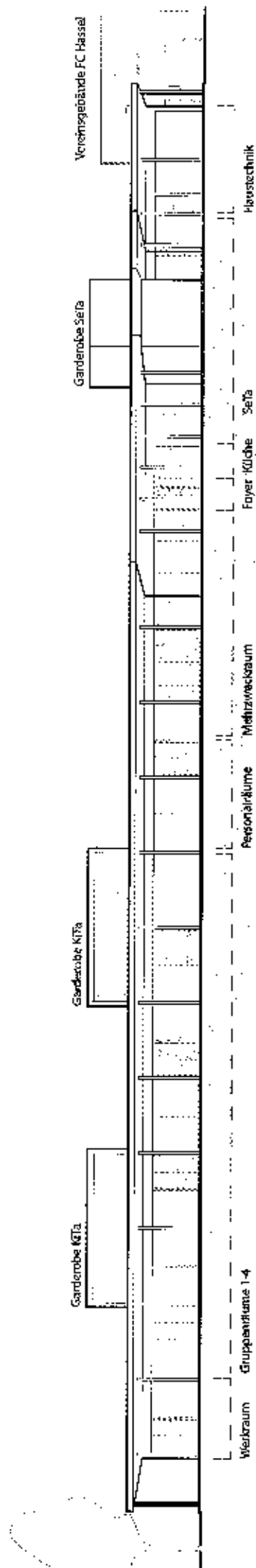
Ansicht vom KITA-Garten



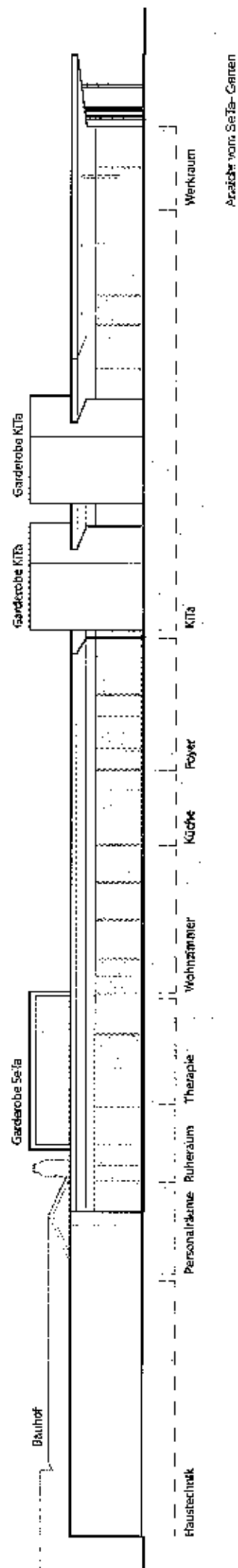
Ansicht vom SeTa-Garten

Schematische Ansicht ohne Stützen, 1:250

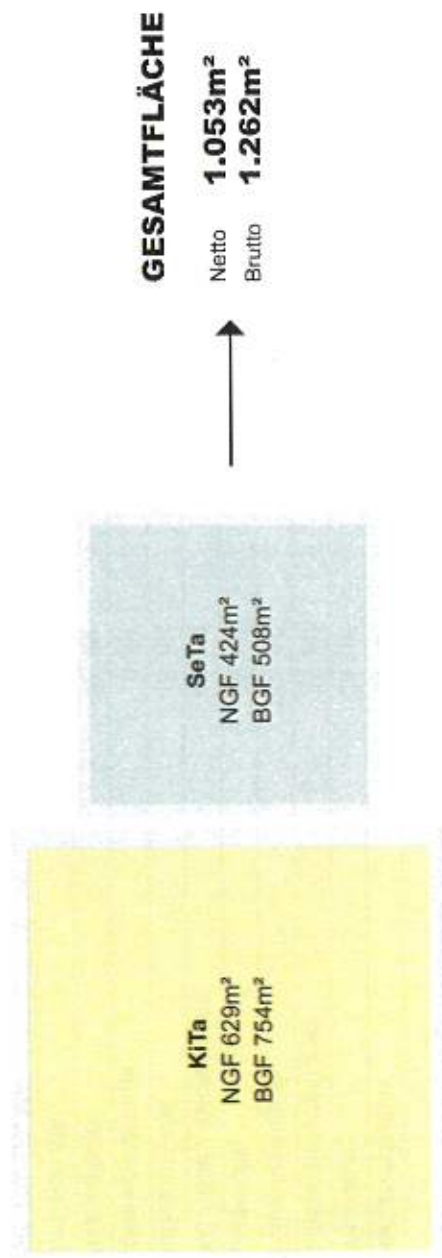
Kontext: Haus für die Zukunft



Ansicht vom Kitz-Garten



Arzische von Setz-Garten



5. Flächen

5.1 Übersicht

Die Gesamtfläche der Mäander-Variante bemisst knapp über 1000 Quadratmeter. Müllraum und Außenlager sind hier inkludiert, werden aber in einem gesonderten Baukörper vorgeschlagen.

Die Grundstücksgröße beträgt 8420m².

5.2 Flächentabelle

Die Tabelle listet die Flächen der einzelnen Räume der Mäander-Variante separat auf.
NRF beschreibt die Nettoraumfläche, also die Quadratmeteranzahl die genutzt werden kann, **BGF** die Bruttofläche, die die konstruktiven Wandflächen mitrechnet.

KiTa

	Variante	Anmerkung
Gruppenräume	Mehrzweckraum	60 m²
	Werkraum	34 m²
	Differenzierungsraum	25 m²
	4 Gruppenräume	172 m²
Personalräume	Garderobe	32 m²
	WC / Bad / Wickelraum	40 m²
	Aufwärmküche	16 m²
	LeiterInnenzimmer	0 m²
	Personalbüro	43 m²
	Umkleide MA	8 m²
	WC+Dusche MA	14 m²
	Lager innen	24 m²
	Verkehrsfläche, Spieleflur	81 m²
	Foyer halb	39 m²
Verkehrsfläche Nebenräume, geteilt	Haustechnik	14 m²
	Wirtschaftsraum	7 m²
	NRF	629 m²
	BGF	754.8 m²

SeTa

	Variante	Anmerkung
--	----------	-----------

Gruppenräume

Garderobe	16 m²	(in der Eingehung inkl. Foyer berechnet)
Wohn-/ Esszimmer	50 m²	
Gemeinschaftsküche	20 m²	
Gymnastik / Therapieaum	38 m²	
Ruherraum	25 m²	
WC+Dusche, barrierefrei	14 m²	
WC, barrierefrei	10 m²	
Aufwärmküche	10 m²	
Büro, Dienstraum	27 m²	
WC, MitarbeiterInnen mit Vorraum	7 m²	
Büro Leitung	14 m²	
Umkleide mit Bad	21 m²	
Lager innen	22 m²	
Verkehrsfläche (inkl. Abstellfl.), Wohnflur	70 m²	Verkehrsfläche VF
Foyer halb	39 m²	Verkehrsfläche VF
Haustechnik	14 m²	Technische TF
Wirtschaftsraum	7 m²	
	NRF	424 m²
	BGF	508.8 m²

Personalräume

Verkehrsfläche Nebenräume, geteilt

Nebengebäude

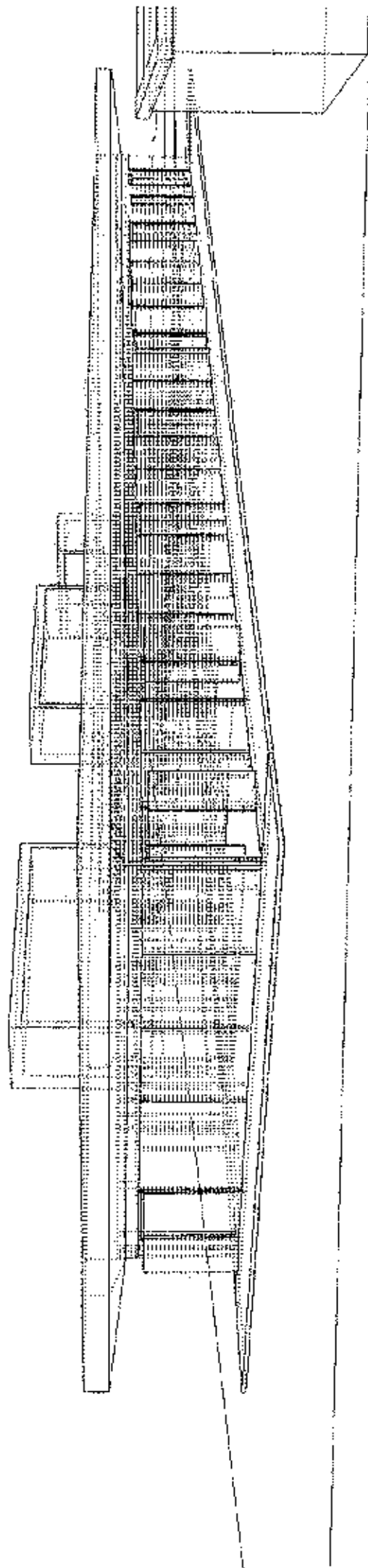
Lageraum außen	40 m²	
Müllraum	16 m²	
	NRF	56 m²
	BGF	61.6 m²

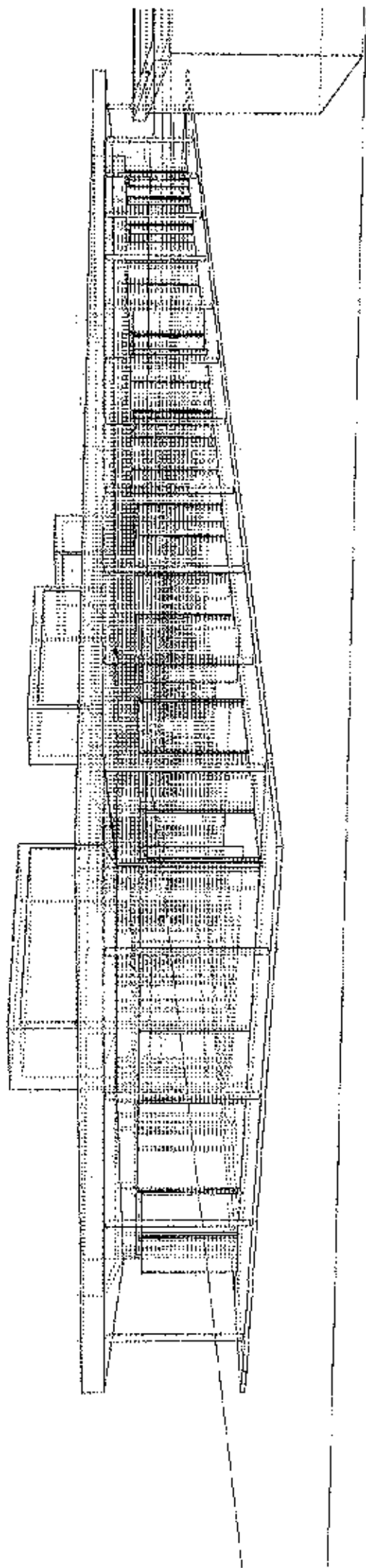


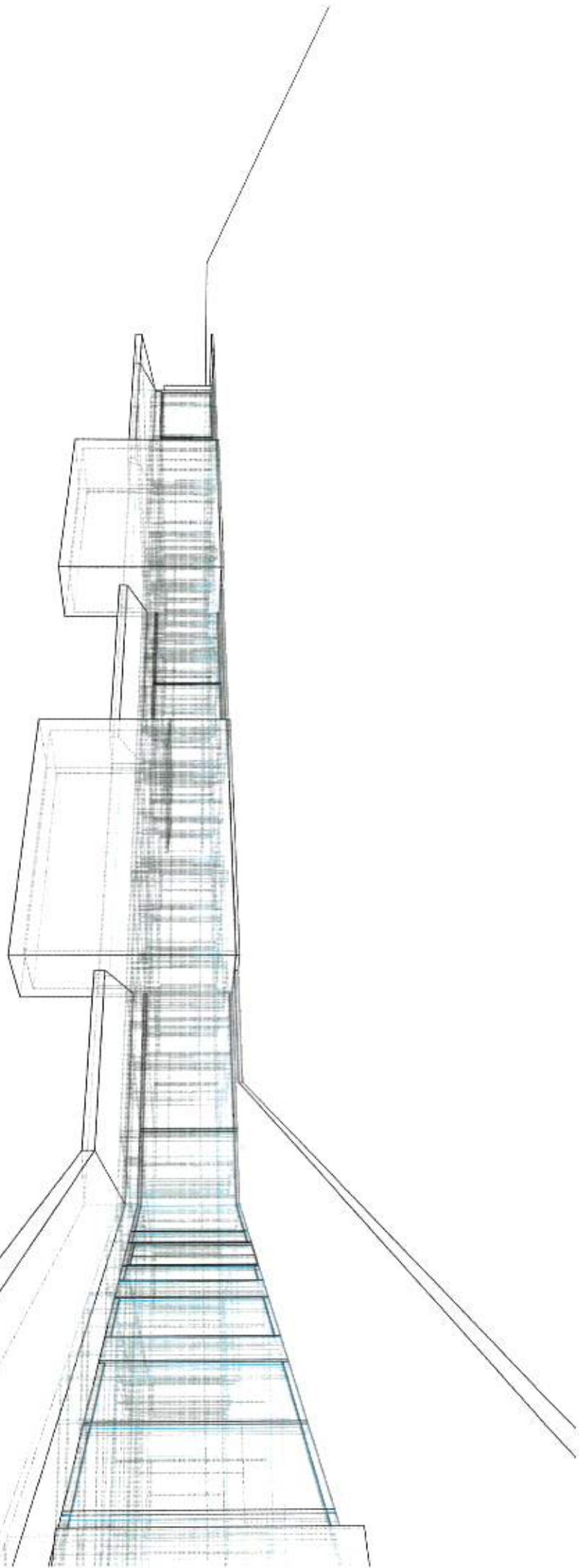
Gemeinschaftsräume
 Personalaräume
 Naturräume
 (MT) Versammlungsräume
 (K) Aufenthaltsräume
 Küchen
 Nassräume

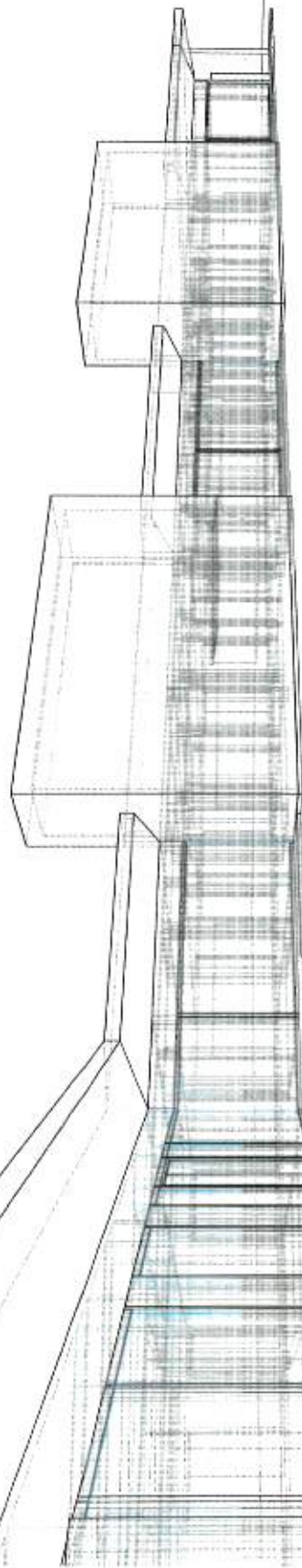
6. Anhang

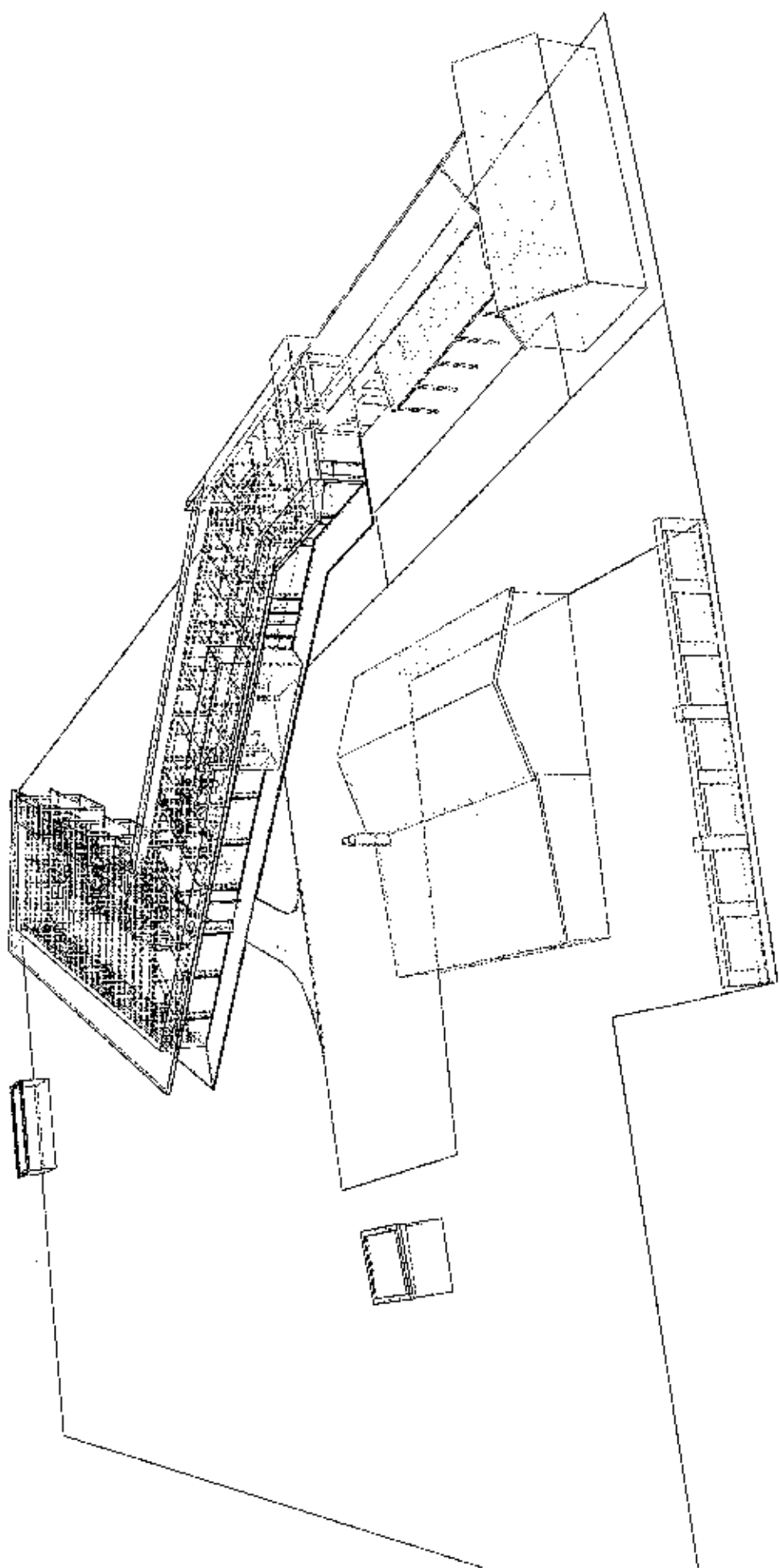
Weitere Darstellungen der Mäander-Variante:
Modellfotos und perspektivische Ansichten

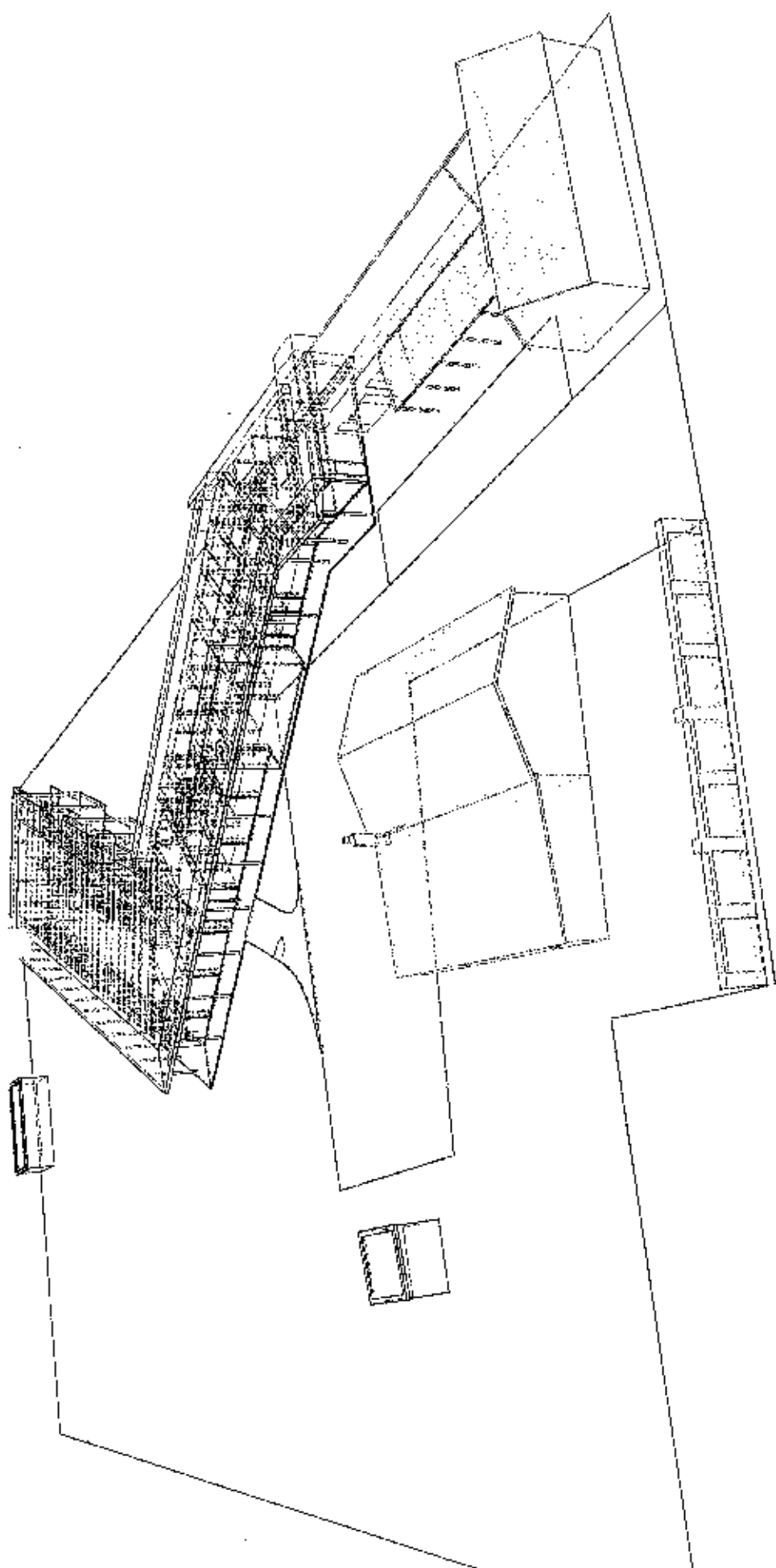


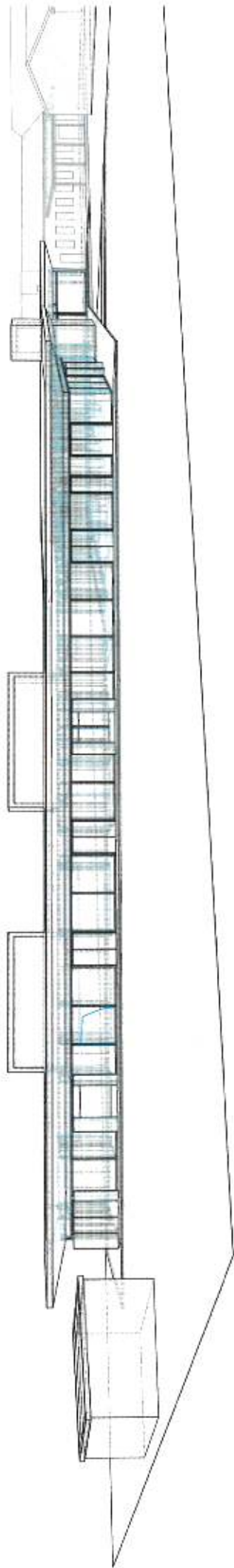


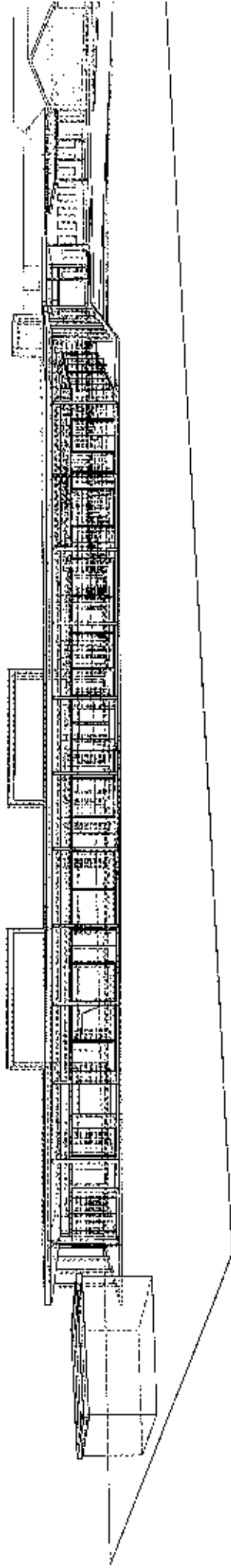


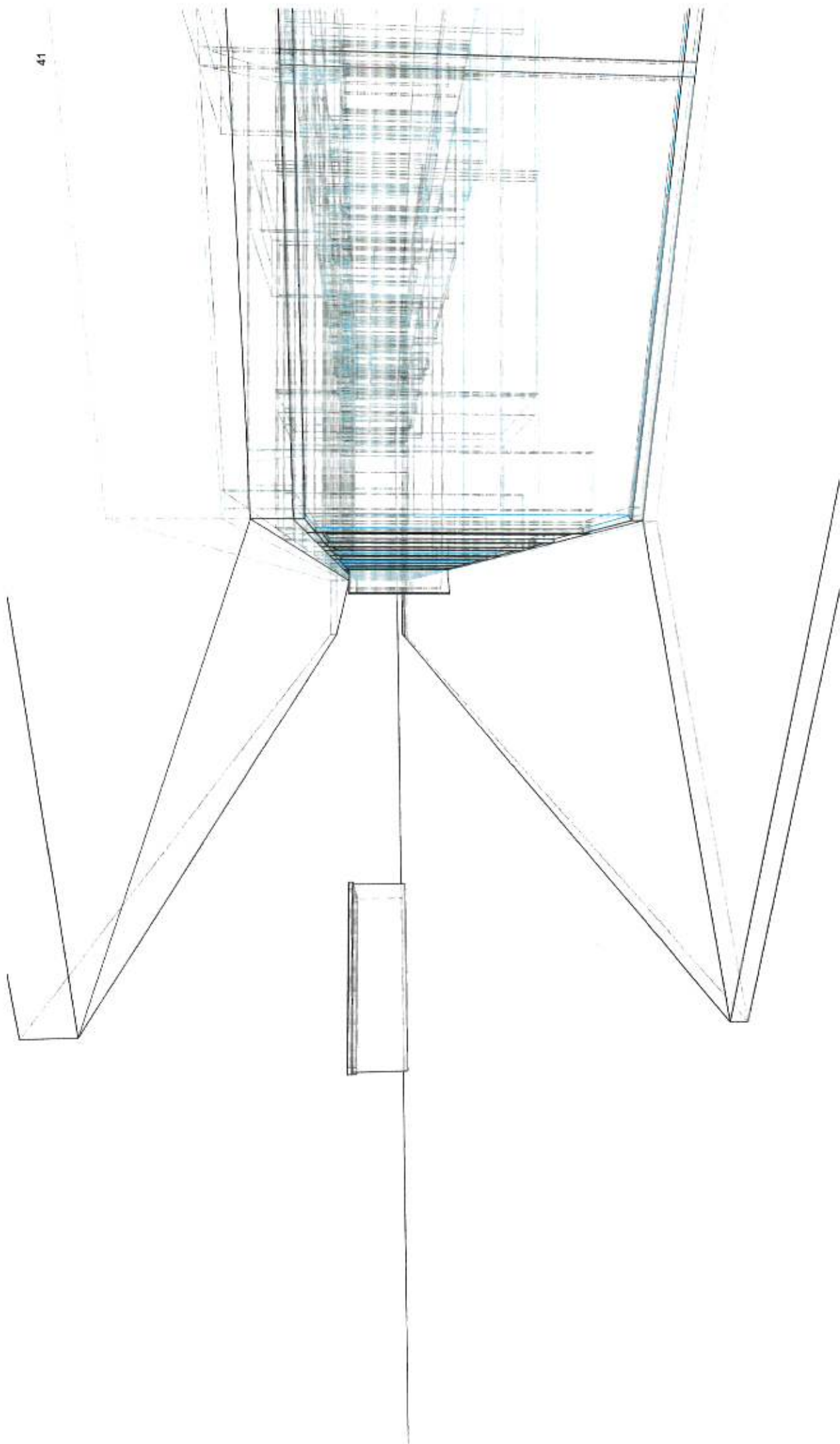


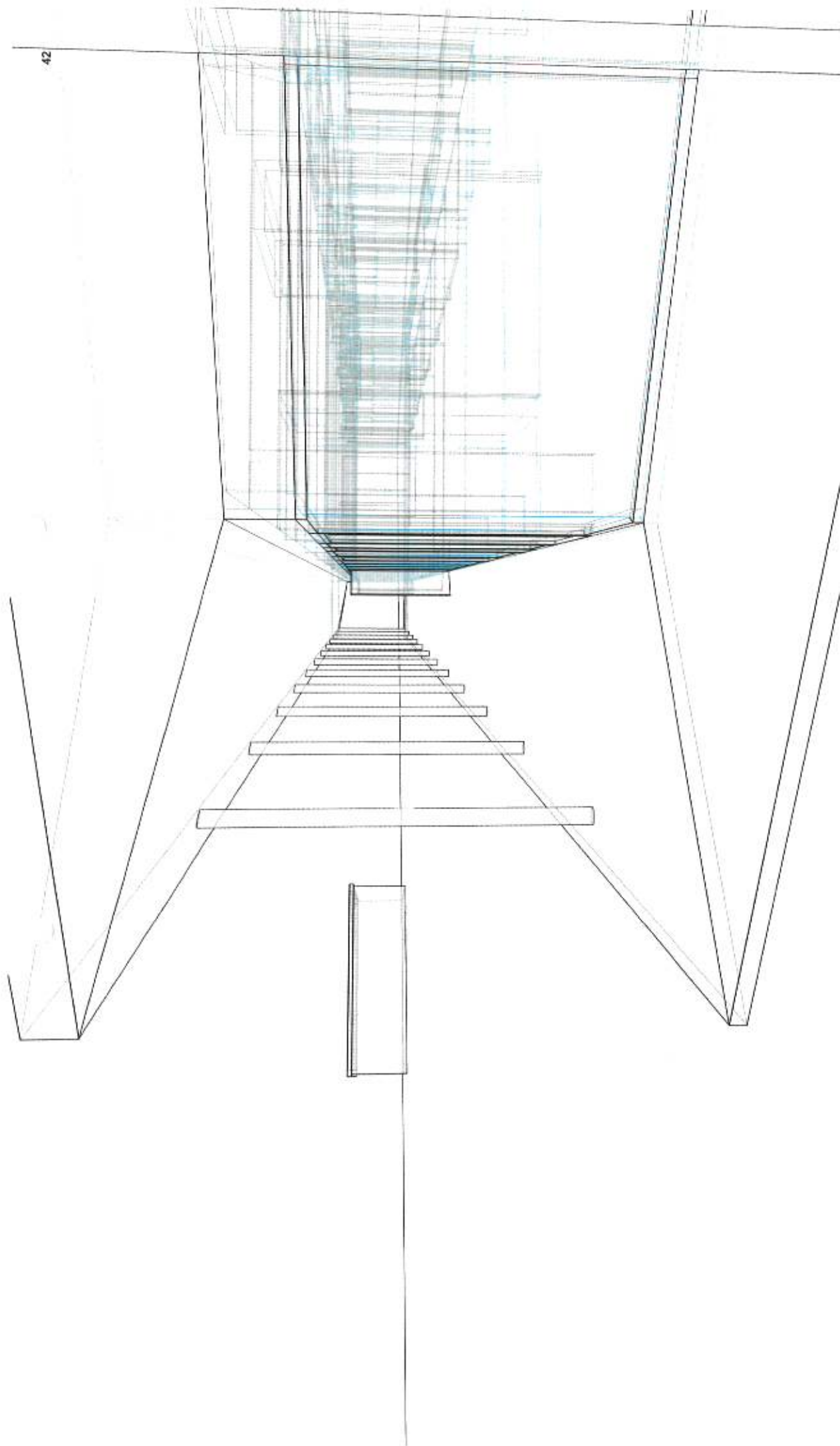


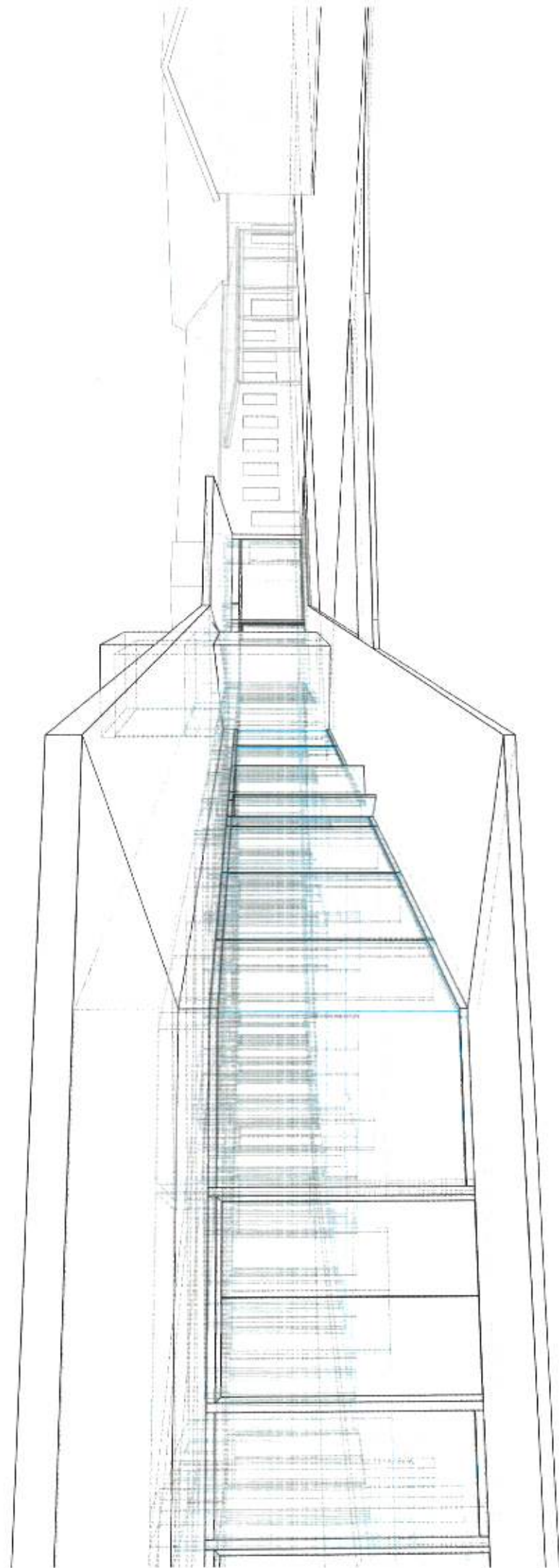


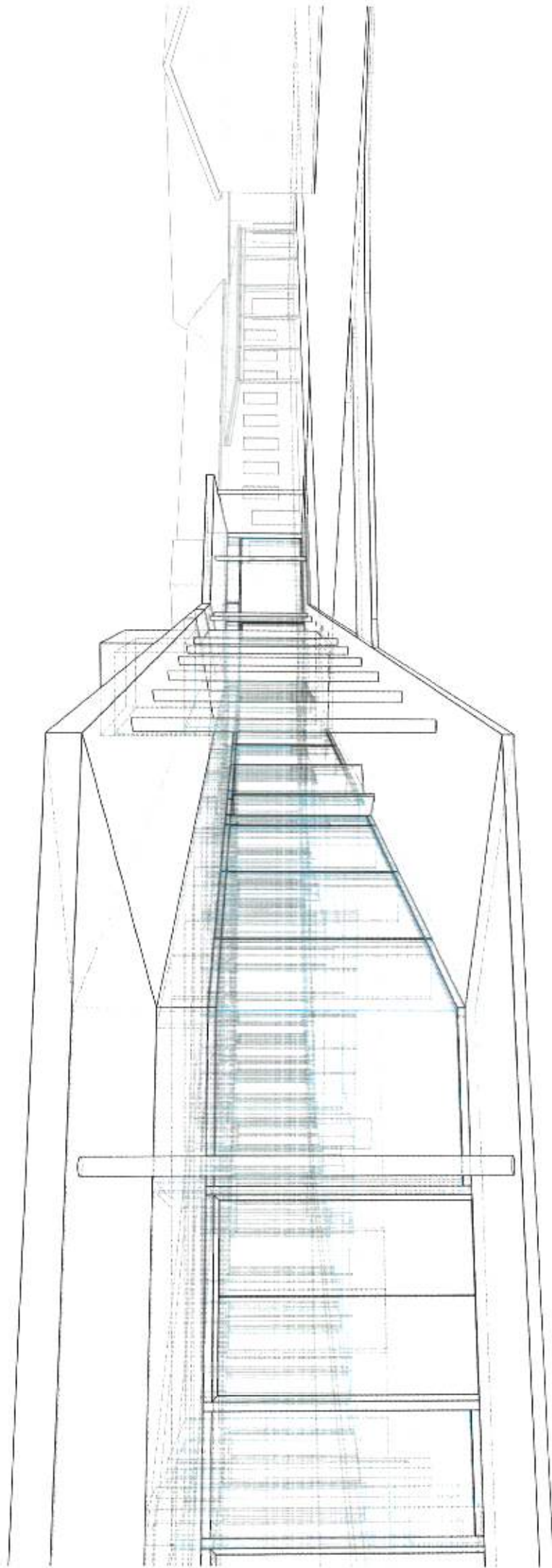


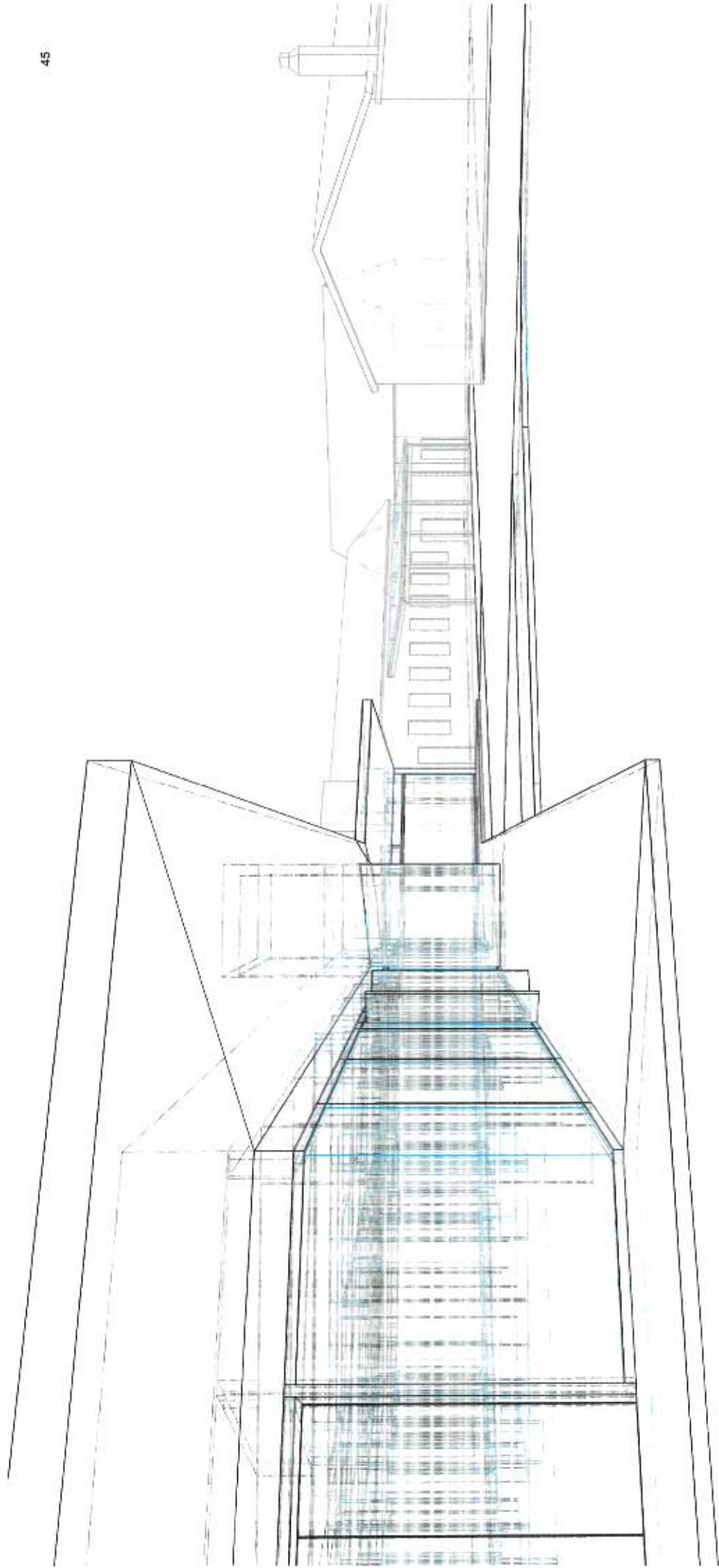


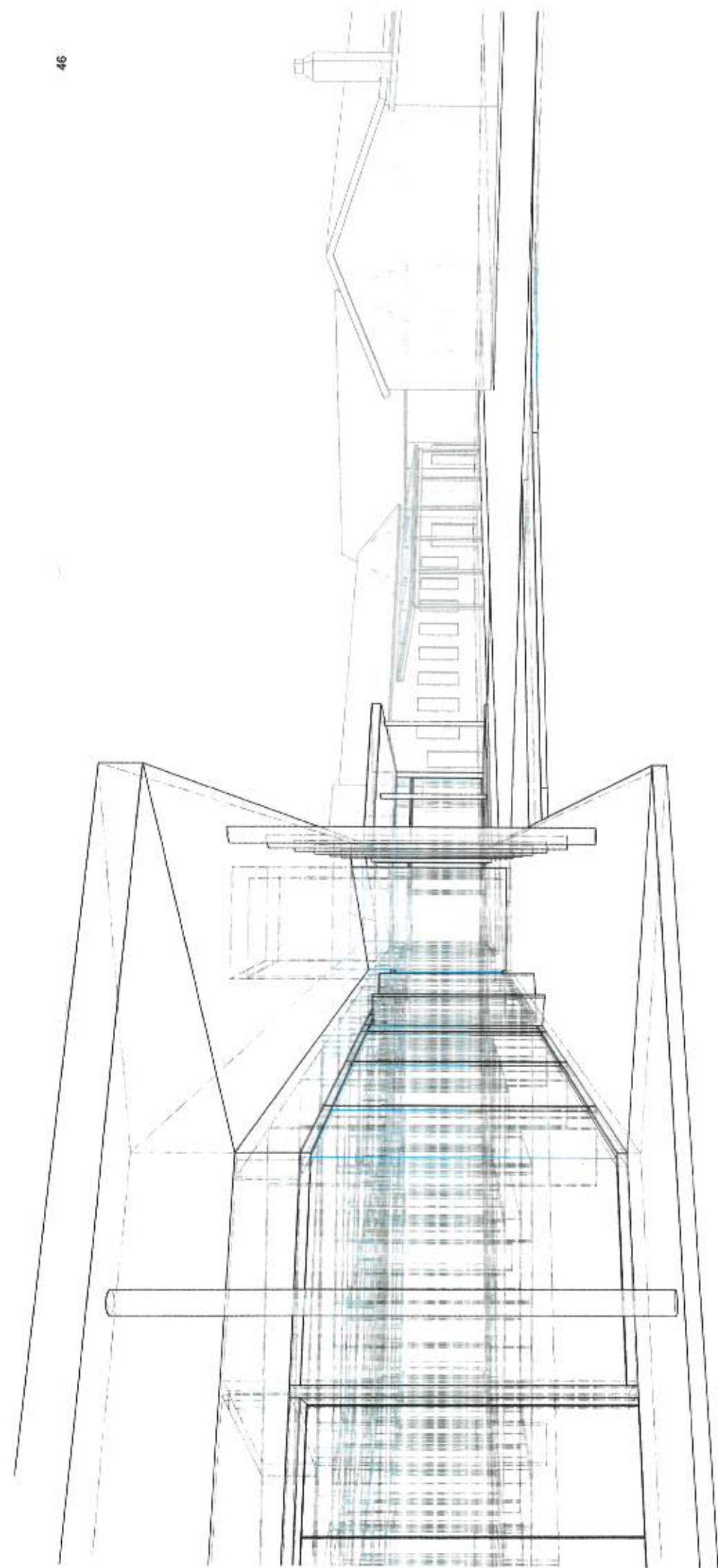


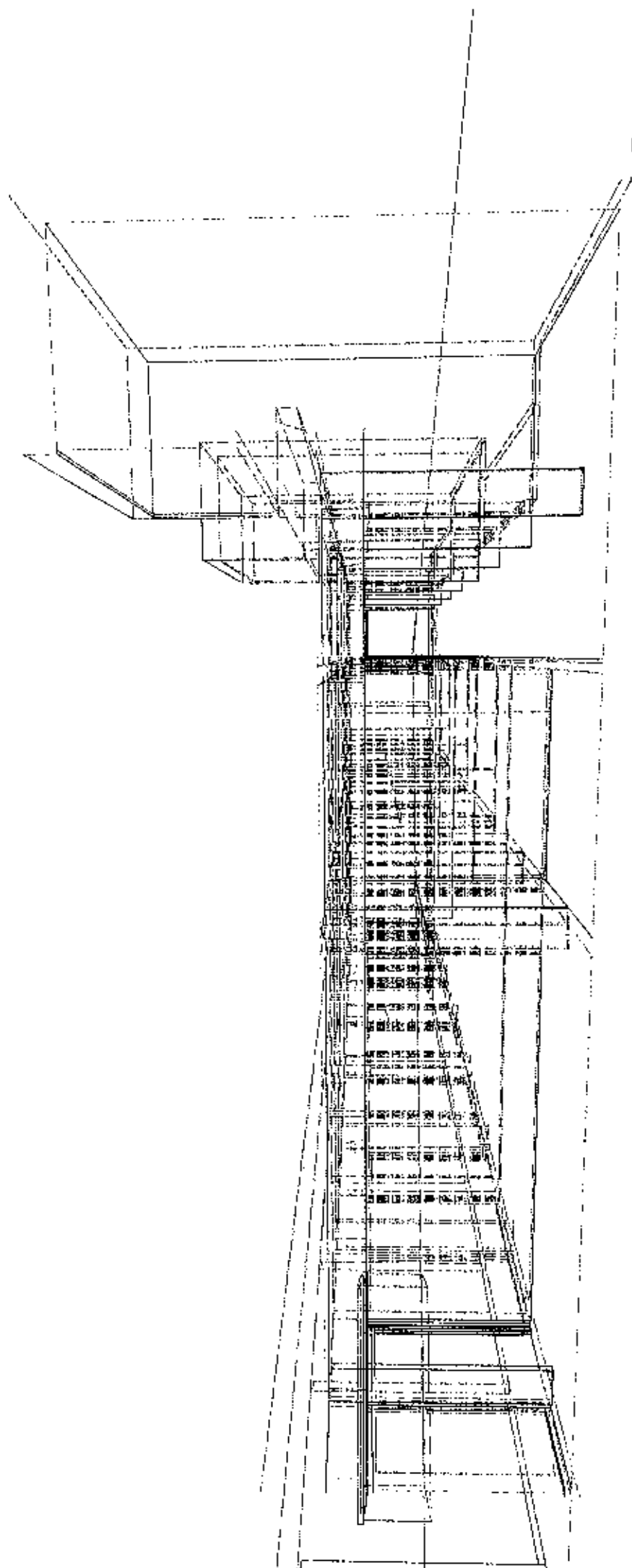


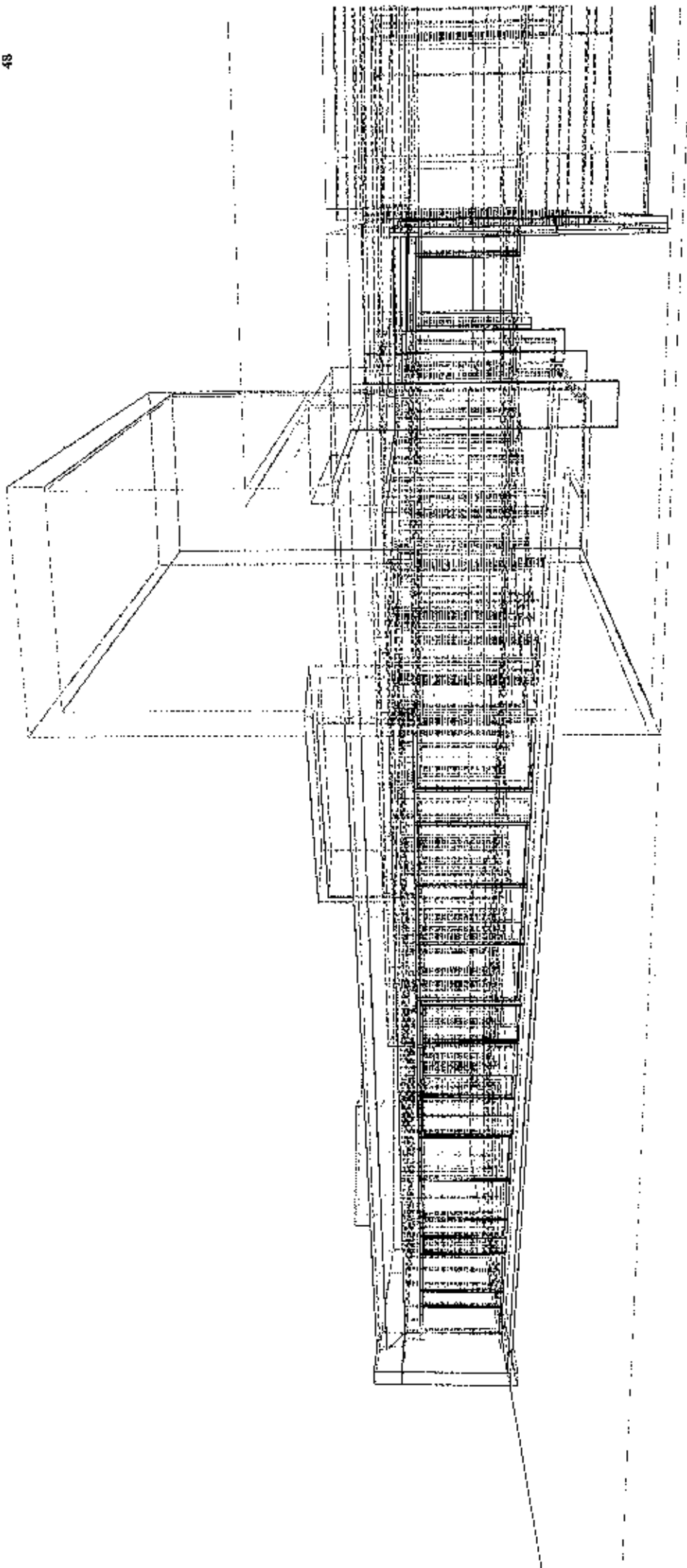


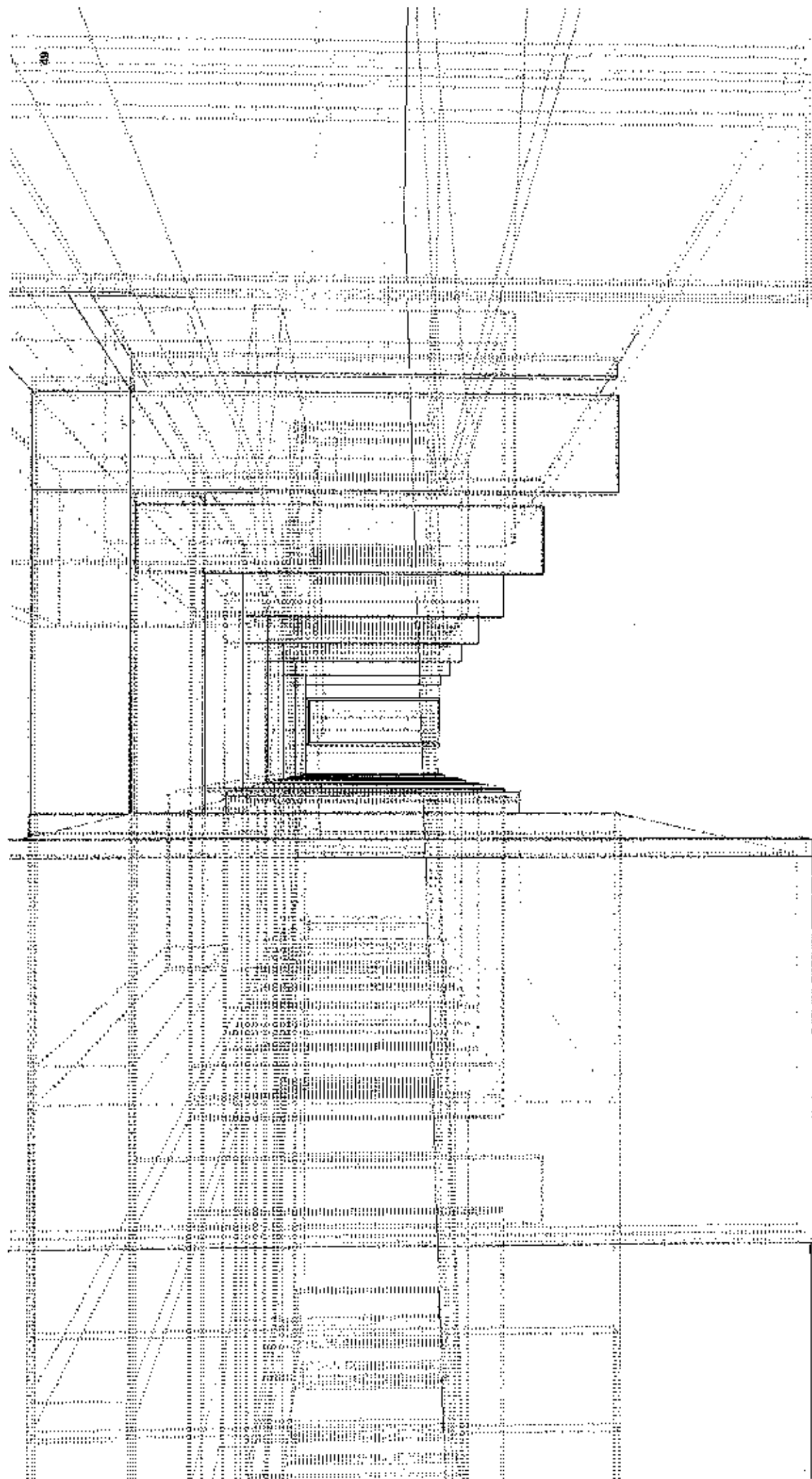


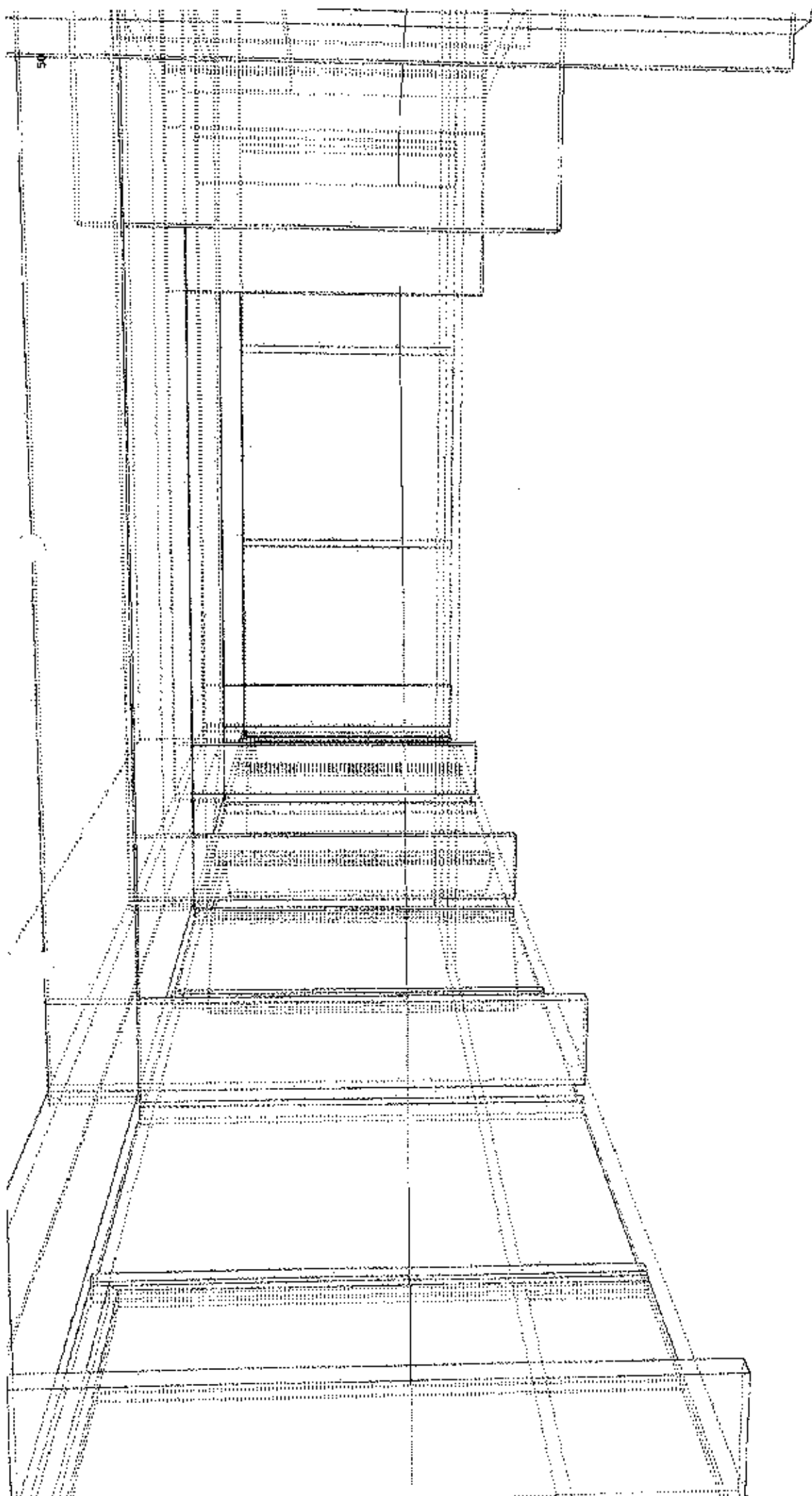


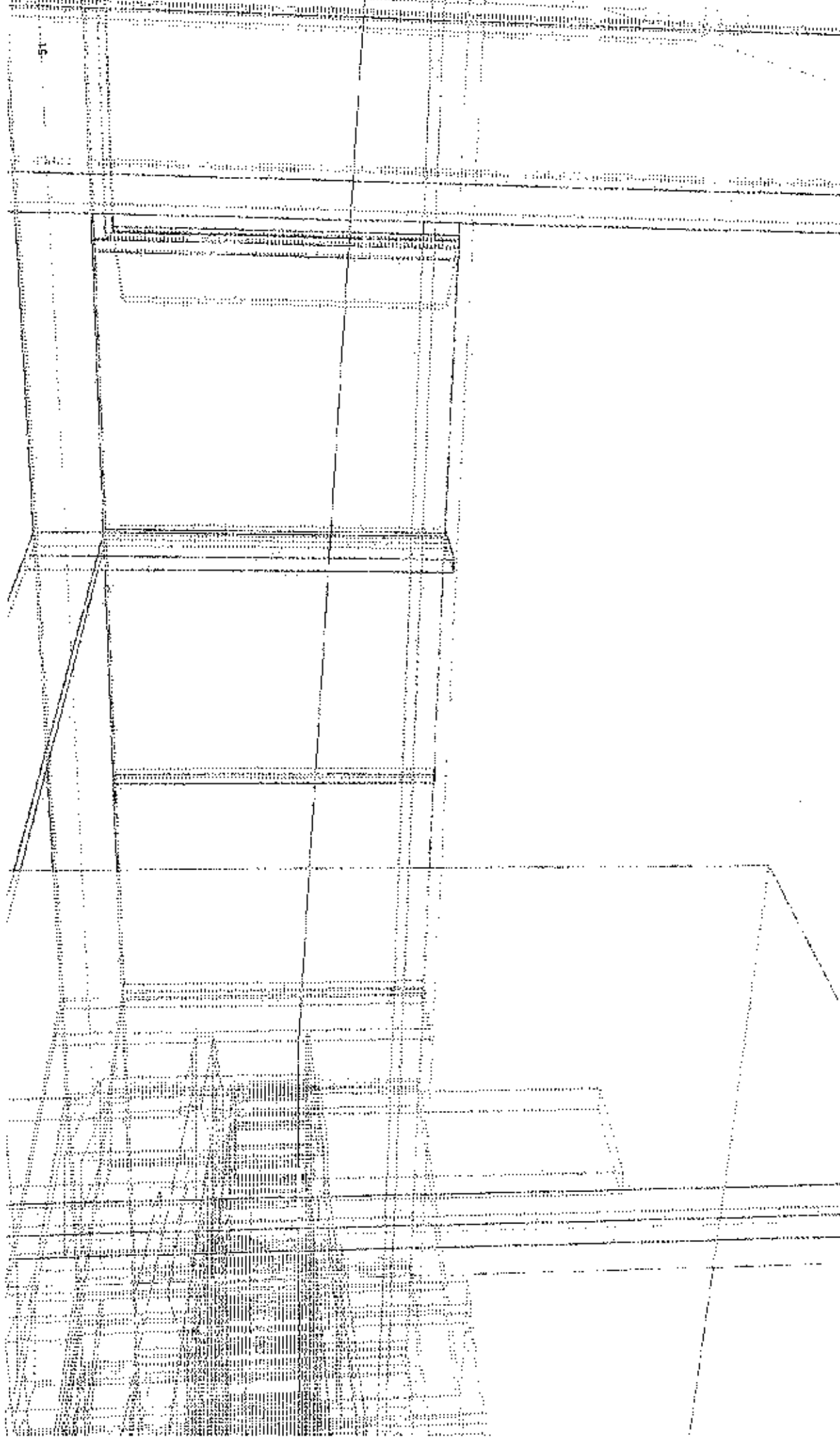


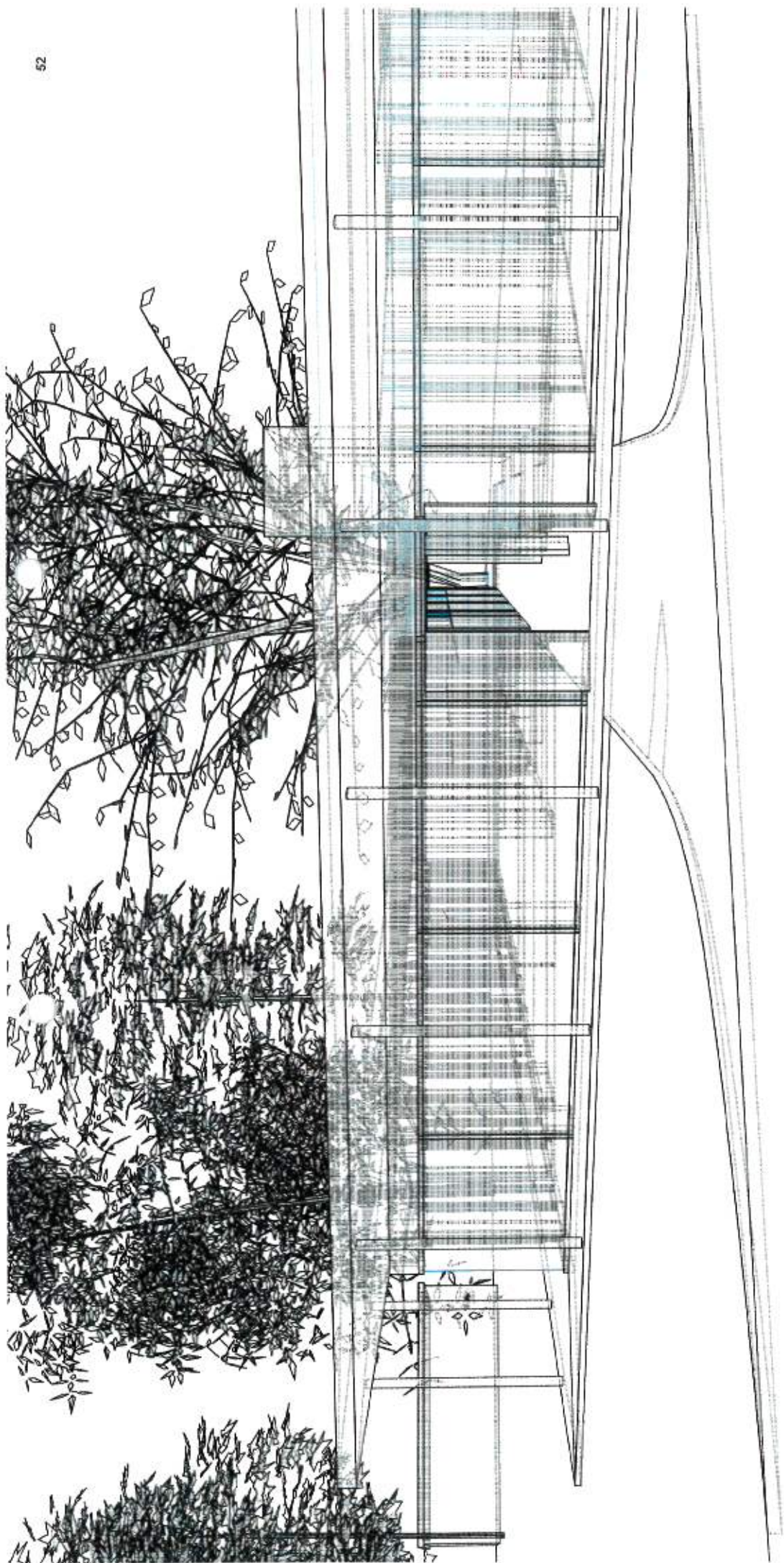


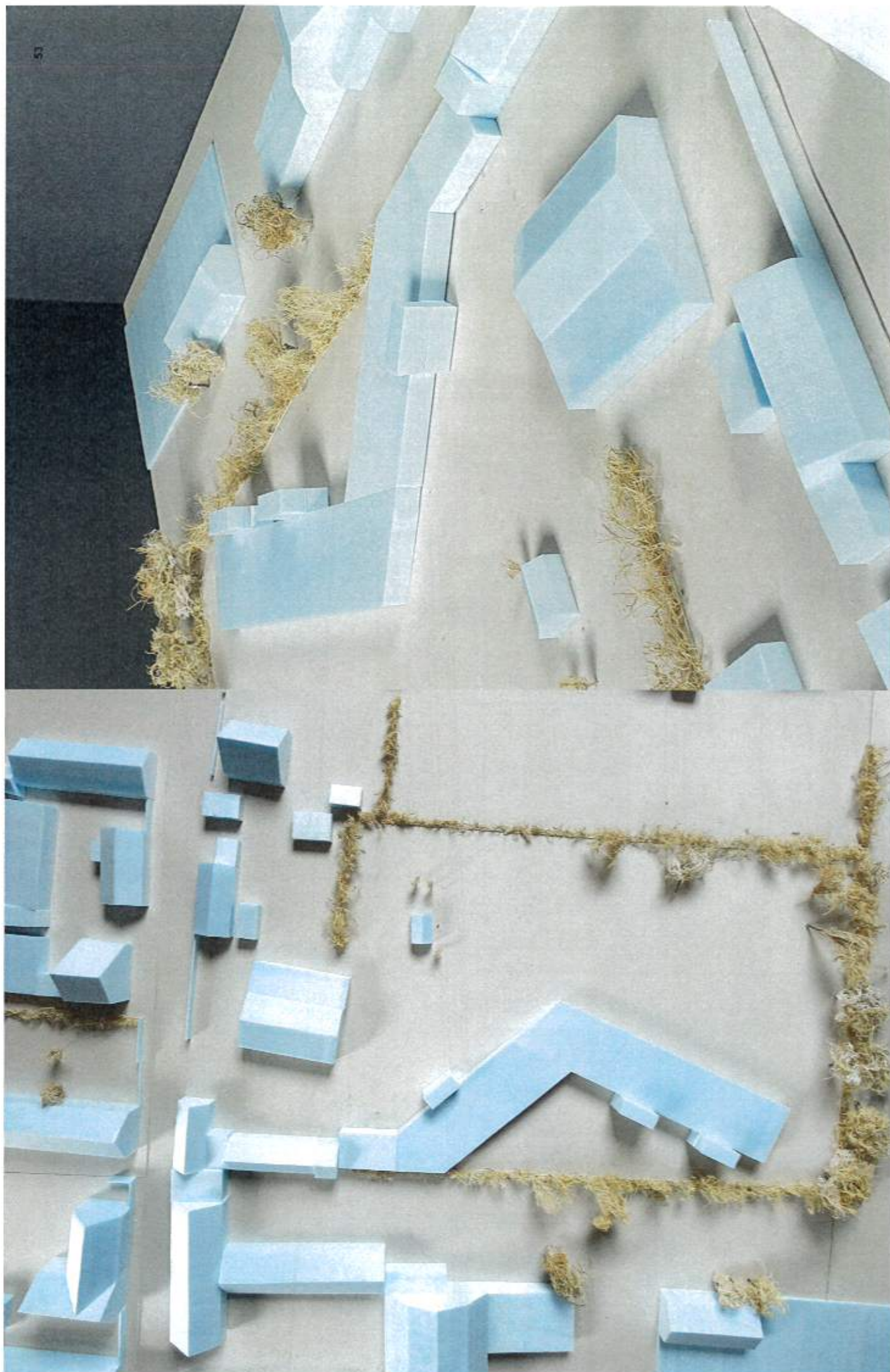














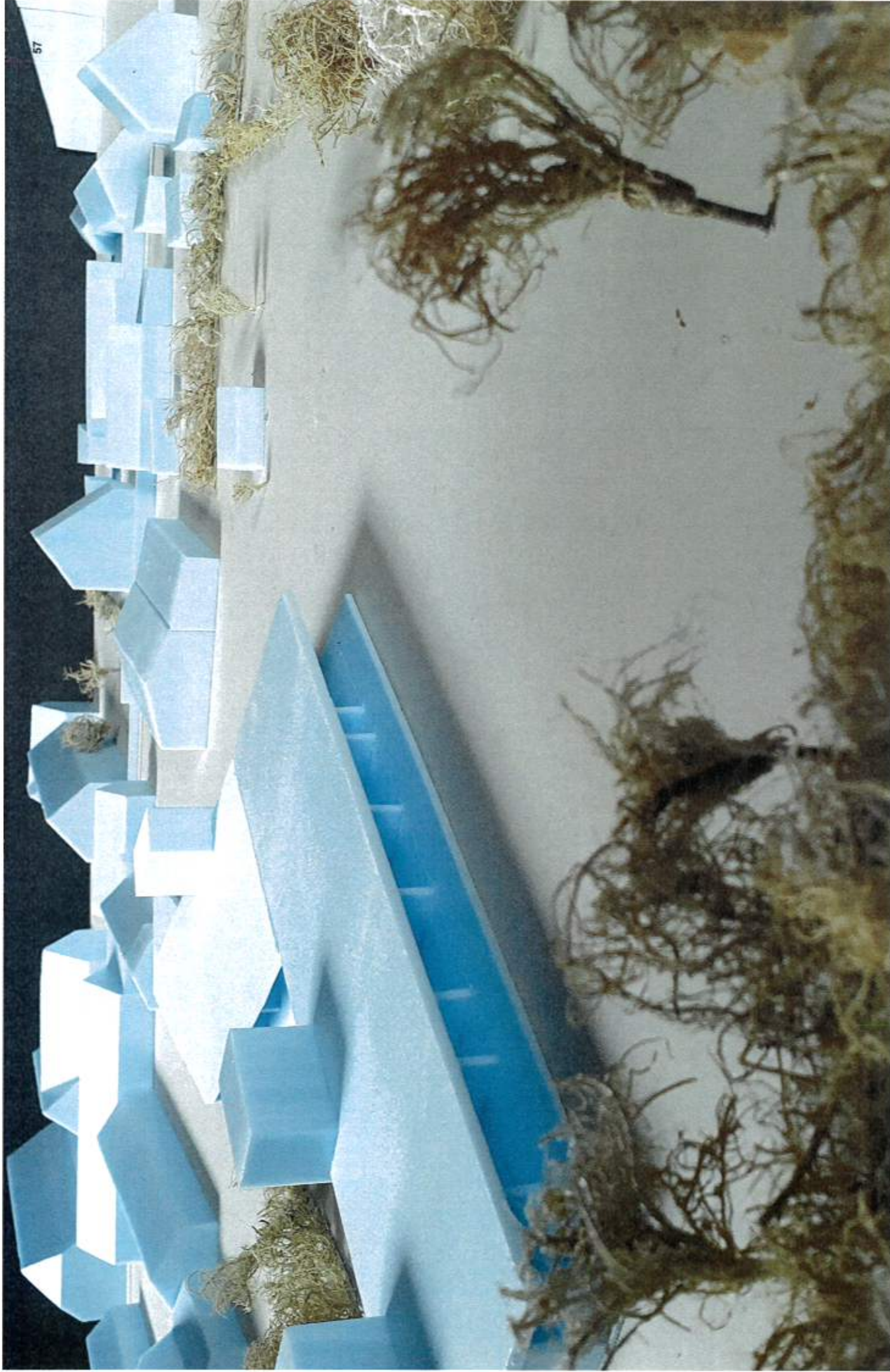
Arbeitsmodell der Betreuungseinrichtung Hassel - Mäander (eingeschossig)



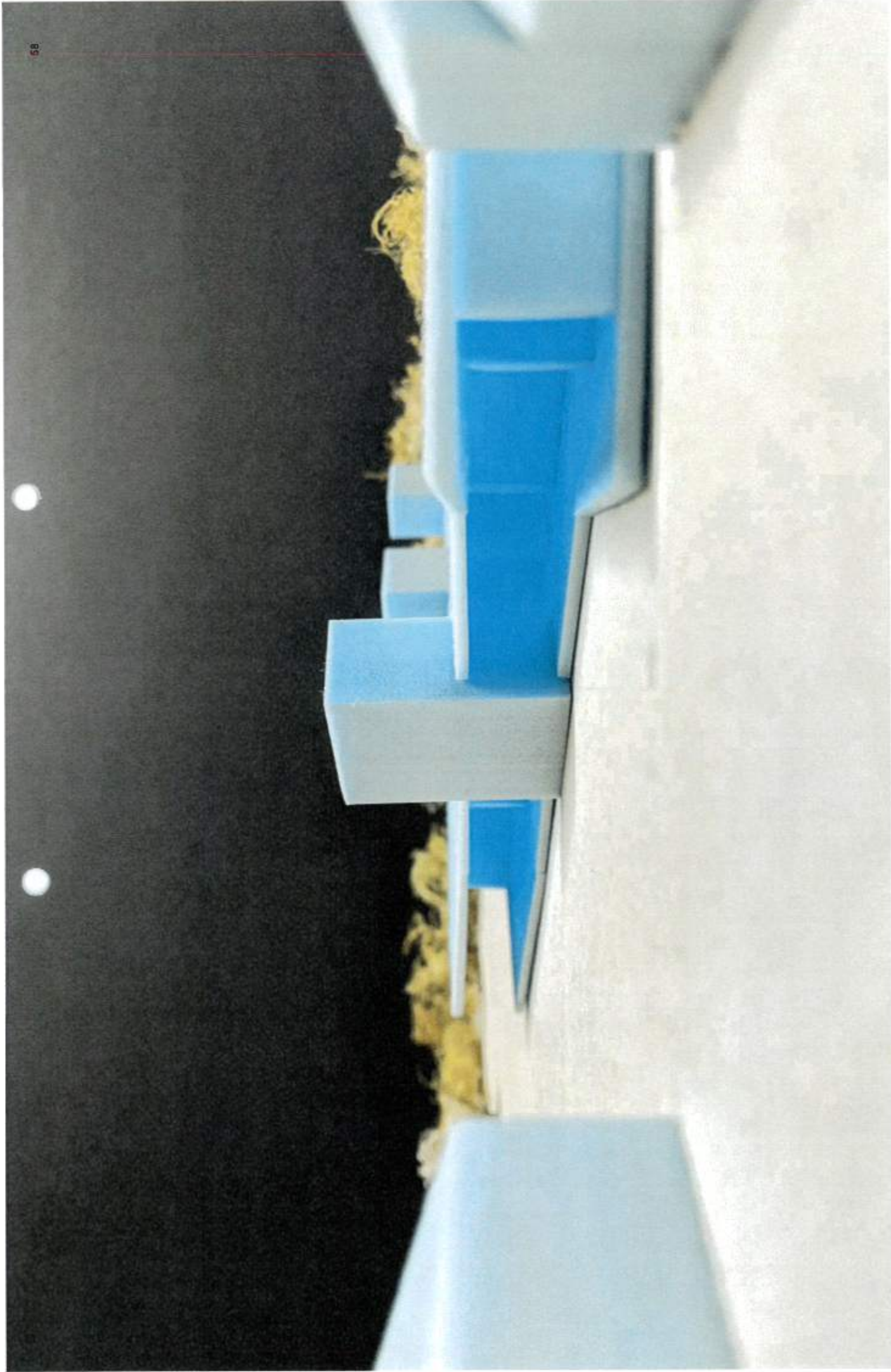
Arbeitsmodell der Betreuungseinrichtung Hassel - Mäander (eingleisig)



Arbeitsmodell der Betreuungseinrichtung Hassel - Mäander (eingeschossig)



Arbeitsmodell der Betreuungseinrichtung Hassel - Mäander (eingeschossig)





Arbeitsmodell der Betreuungseinrichtung Hassel - Mäander (eingeschossig)

TD Austria
Am Hammerstein 152
A-5542 Flachau / Salzburg
T: +43 (0)6457 33513

TD Germany
Sonnenallee 94
DE-12045 Berlin
T: +49 (0)177 8666146

TD Netherlands
Klaprozenweg 75A
NL-1033 NN Amsterdam
T: +31 (0)6 13707126



www.the-department.eu
24/07/2022

