

An die  
Mitglieder des  
Jugend- und Sozialausschusses

## **EINLADUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der

### **Sitzung des des Jugend- und Sozialausschusses**

**am Montag, dem 28.08.2017, um 16:30 Uhr**

**in die "Alte Post", Bahnhofstraße 9, 31061 Alfeld (Leine)**

ein.

**Hinweis:** Alle anderen Ratsmitglieder sind aufgrund der zu beratenden Thematik herzlich willkommen, an der Sitzung teilzunehmen.

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Jugend- und Sozialausschusses sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Jugend- und Sozialausschusses am 13.06.2017.
3. Kita-Betreuung am Standort „Alte Post“ - **Besichtigung des Objektes.**  
Die Konzeptplanung Müller Rauschgold vom 22.11.2016 liegt bei.
4. Beratung des Besichtigungsergebnisses.
5. Mitteilungen der Verwaltung
6. Anfragen

Nach Beendigung der Sitzung haben die Zuhörer die Möglichkeit, Fragen an den Jugend- und Sozialausschuss zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

# FAMILIENZENTRUM „Alte Post“



für

Stadt Alfeld (Leine)  
Marktplatz 1 - 31061 Alfeld (Leine)

Konzeptplanung



**MÜLLER RAUSCHGOLD**  
Architektur | Stadtplanung

## Motivation



Die Stadt Alfeld plant aufgrund des hohen baulichen Sanierungsbedarfes bestehender Kindertagesstätten die Schaffung eines Familienzentrums im Innenstadtbereich, das neben der Be-

herbergung von Kindertageseinrichtungen, Angebote im Jugend- und Seniorenbereich und vielfältige Bildungs-, Beratungs- und Begegnungsangebote für Familien ermöglicht.

Mit der "Alten Post" in der Bahnhofstraße steht in reizvoller Lage in direktem Anschluss an die Altstadt und in verkehrsgünstiger Lage ein Gebäudekomplex mit Freiflächen zur Verfügung, der den angestrebten Nutzungen einen entsprechenden Raum geben kann.

Vor einer Entscheidung über die Realisierung soll mit Hilfe einer sogenannten Machbarkeitsstudie geklärt werden, ob sich die Immobilie für die angestrebte Nutzung eignet und welcher Kostenrahmen damit verbunden wäre.



## Vorgehensweise

Die Verwaltung hat nach einem Auswahlverfahren unter verschiedenen Planungsbüros mit Erfahrungen im Bereich der Errichtung von Kindertageseinrichtung im Bestand das Büro Müller-Rauschgold mit der Konzeptplanung beauftragt.

Ziel ist zunächst die konkrete Bestands- und Bedarfsermittlung als Grundlage für ein erstes Raumprogramm, dass der Prüfung der Machbarkeit zugrunde gelegt werden kann. Da für ein Familienzentrum keine verbindlichen Vorgaben für die Nutzungsangebote bestehen,

sind unterschiedliche Varianten in Abhängigkeit von Bedarf und sinnvoller baulicher Umsetzbarkeit am Standort denkbar, die jeweils hinsichtlich ihrer nutzungsspezifischen und wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu bewerten wären.

Der Startschuss für die Konzeptplanung wurde Ende September 2016 mit einer intensiven Objektbegehung gegeben.

Am 27.10.2016 fand ein Workshop unter Beteiligung aller beteiligten Fachämter, der Kita-Leitungen sowie von Fachplanern und der für die Betriebserlaubnis von Kindertageseinrichtungen zuständigen Mitarbeiterin des Kultusministeriums statt. Das Arbeitsergebnis des Workshops wird im Folgenden beschrieben.

Auf Grundlage der Workshop-Ergebnisse soll als nächster Schritt Anfang 2017 eine Machbarkeitsstudie mit ersten Vorplanungskonzepten und konkreten Kostenansätzen durch die Planer erarbeitet werden. Vorab ist zur Mittelbedarfsplanung eine erste Grobabschätzung der erforderlichen Kosten auf aktueller Planungsbasis erforderlich, die im Folgenden dokumentiert ist.

## Workshop 27.10.2016

Im Folgenden wird ein kurzer Abriss der Inhalte und des Ablaufs des Workshops gegeben. Die Ergebnisse sind dabei zusammengefasst oder stichwortartig als Grundlage für die weitere Planung wiedergegeben.

Im ersten Teil wurde nach einer Bestimmung des Begriffes "Familienzentrum" eine eingehende Bestandsaufnahme der vorhandenen Einrichtungen in Alfeld durchgeführt und deren jeweiliger aktueller Status und Charakteristika betrachtet. Dabei wurden auch Defizite und Optimierungswünsche abgefragt. Als Ergebnis wurden daraus resultierende Konzepte und Möglichkeiten eines Familienzentrums in Alfeld erarbeitet und diskutiert.

### Agenda Teil 1

- Was ist ein „Familienzentrum“?
- Bestehende Einrichtungen in Alfeld
- Besonderheiten der Einrichtungen
- Defizite + Optimierungsbedarf
- Konzepte für ein Familienzentrum

Der zweite Teil des Workshops konzentrierte sich auf den konkreten Standort "Alte Post", die vorhandenen Rahmenbedingungen und die Nutzungsmöglichkeiten von Gebäuden und Freiflächen sowie auf Ansätze für erste Planungskonzepte.

### Agenda Teil 2

- Standort „Alte Post“
- Gebäudebestand
- Raumbedarf Kindertageseinrichtungen
- Nutzungsmöglichkeiten am Standort „Alte Post“
- Ideensammlung für ein erstes Planungskonzept

## Familienzentrum für Alfeld

Was ist ein Familienzentrum?



Wikipedia:

„Familienzentren (oder: Kinder- und Familienzentren) bieten für Kinder, Eltern und Familien Angebote einer leicht zugänglichen Unterstützung und Förderung. Der Begriff Familienzentrum bezieht sich in dieser Definition auf Kindertagesstätten, die Knotenpunkte in einem Netzwerk bilden, das Kinder individuell fördert sowie Familien umfassend berät und unterstützt.“

Angebote für die Förderung der Kinder (z.B.)

- Partizipation
- Sprachförderung
- Bewegungsförderung
- gesunde Ernährung



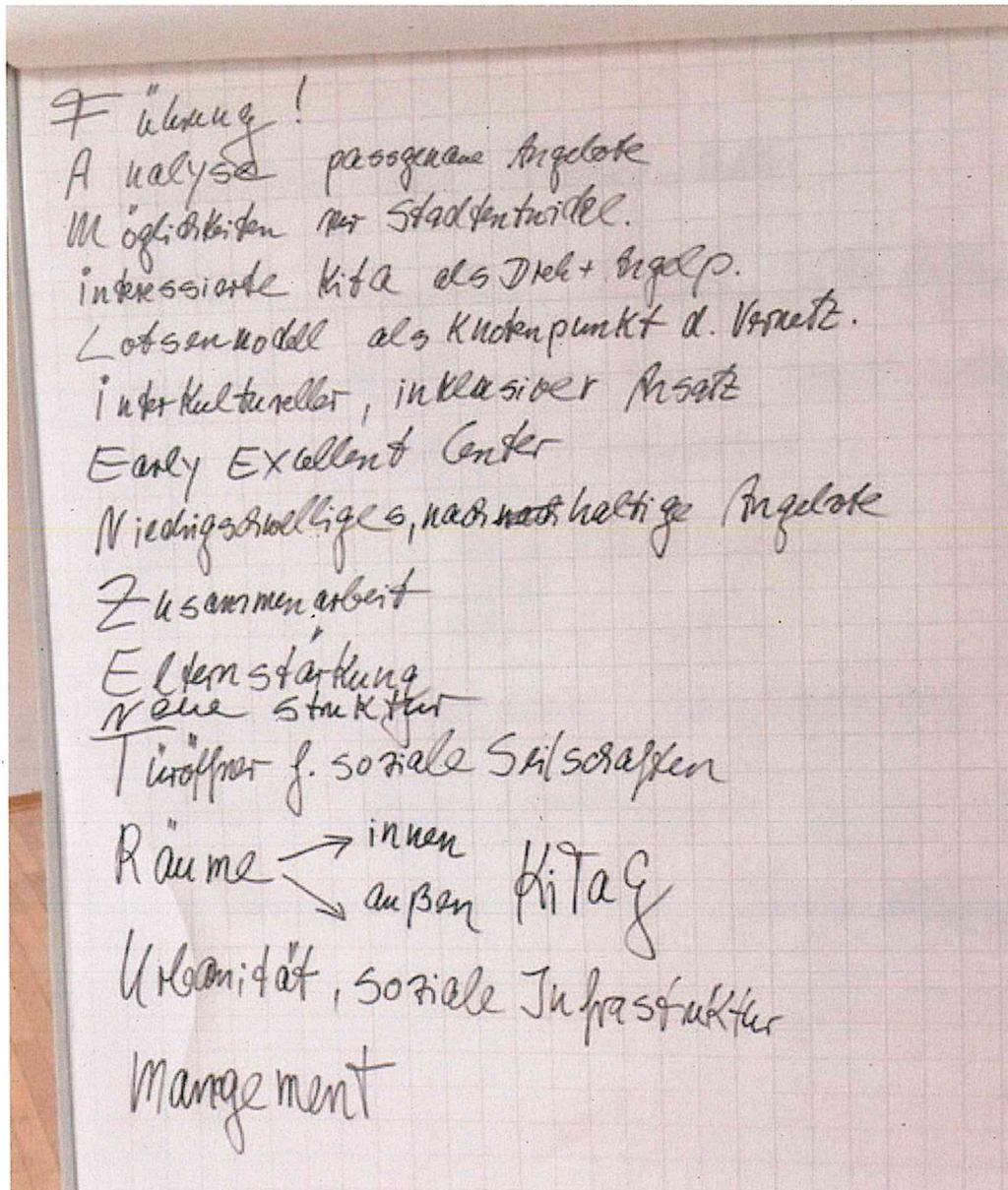
Angebot für Eltern + Familien (z.B.) :

- Austausch und Begegnung (z.B. Eltern-Café)
- Beratung bei Erziehungs-, Ehe- sowie Familienproblemen, bei Schwangerschaftskonflikten oder bei Fragen der Gesundheit (Sucht, psychische Erkrankungen)
- Vermittlung an spezifische Beratungsstellen (z.B. Schuldnerberatung)
- Eltern- und Familienbildung (thematische Elternabende, Mutter-Kind-Gruppen, Eltern-Kind-Kochkurse etc.)
- Unterstützung von Eltern bei der Erziehungskompetenz (Elternschule/Elterntraining)
- Sprachkurse (z.B. Mama lernt Deutsch)
- arbeitsmarktorientierte Angebote (in Kooperation mit Jobcentern)

Die möglichen Elemente eines Familienzentrums sind sehr individuell und weit gefasst. Beispielformen neben der Kindertagesstätte als Basis wären u.a.

Beratungsangebote  
Therapie/ frühe Hilfe  
Hebammen  
Allgemeiner Sozialdienst  
Arbeitsamt  
Werkstätten  
Familien-Service-Büro  
Gastronomie  
Kunst/ Musik  
Veranstaltungen

kleiner Handel  
Ärzte  
Bildung  
Bücherei  
Fair-Kaufhaus  
Dienstleistungen (Friseur z.B.)  
Urban gardening  
Schulen  
Tagespflege  
Jugendzentren



### Workshop-Ergebnisse

- Die geplante Verlagerung von zwei bestehenden Kindertagesstätten an den neuen Standort ist die Kernvoraussetzung für die Einrichtung eines Familienzentrums. Eine Krippe ist dabei von elementarer Bedeutung.
- Das darüber hinaus zu etablierende Angebot zur Förderung, Unterstützung und Beratung von Eltern und Kindern unterliegt keinen normierten Vorgaben.
- Die über die Kitas hinausgehenden Nutzungen können als Teil eines gesamtstädtischen Netzwerkes am neuen Standort angeordnet werden oder auch extern verbleiben.

## Bestehende Einrichtungen in Alfeld

Die Bestandsaufnahme ergibt für die Stadt Alfeld bereits ein reichhaltiges und z.T. etabliertes Angebot zur Unterstützung und Förderung von Eltern, Kindern und Familien. Das neue Familienzentrum kann hier vernetzende Funktionen im Sinne eines "Lotsenmodells" übernehmen.

Beim Lotsenmodell übernimmt die Kindertageseinrichtung als niedrighschwellige erste Anlaufstelle eine Vermittlungsfunktion und leitet die Hilfesuchenden kompetent an ein räumlich nahe gelegenes Angebot der im Netzwerk arbeitenden, gut aufeinander abgestimmten Dienste weiter.

Je nach räumlichen Ressourcen am neuen Standort "Alte Post" wäre auch die Etablierung einiger konkreter Hilfs- und Beratungsangebote unter einem Dach mit der Kindertageseinrichtung möglich. Bei diesem sog. "Galeriemodell" würde ebenfalls an die verbleibenden ergänzenden Angebote im Umfeld weitergeleitet.

### Kindertageseinrichtungen für die "Alte Post"

Die für die Verlagerung an den neuen Standort vorgesehenen Kindertageseinrichtungen "Vormarsch" und "Lützowstraße" weisen (stichwortartig) folgende Charakteristika auf:

#### Kita "Vormasch"

- 91 genehmigte Plätze in 5 Gruppen, Betreuung nur von 3 - 6 Jahren
- viele Migranten-Kinder, viele Eltern mit Sprachproblemen
- zusätzliche Angebote: Elternberatung, Musikschule
- nicht barrierefrei, Raummangel erfordert Improvisationen (Ausflüge etc.)

#### KiTa "Lützowstraße"

- mit 45 Kinder in 2 Gruppen, 2 Etagen, ebenfalls nur Ü3-Betreuung
- eine Ganztagsgruppe + eine Halbtagsgruppe
- "Brennpunkt"-KiTa mit über 50 % Migrantenanteil
- Raummangel (Bewegungsräume nur in benachbarter Schule, keine Mitarbeiteräume)
- Sprachprobleme - Sprachförderung/ Frühförderung



Beide Einrichtungen sind "Brennpunkt"-Einrichtungen mit einem hohen Anteil an Sozial-schwachen Nutzern und bewältigen die besonderen Herausforderungen trotz schwieriger Rahmenbedingungen mit großem Engagement und Improvisationsvermögen. Sie beschäftigen noch keine Mitarbeiter mit Ausbildung für Integration und Kleinkindbetreuung. Für den neuen Standort bestehen insbesondere Erwartungen hinsichtlich kürzerer Wege, der Begegnung von Sprachproblemen und der Verkehrsanbindung (Fahrrad, ÖPNV etc.).



### *Workshop-Ergebnisse*

- *Das Familienzentrum sollte Lotsenfunktion innerhalb des in der Stadt Alfeld bereits etablierten Angebotes zur Unterstützung und Förderung von Eltern, Kindern und Familien übernehmen.*
- *Im neuen Familienzentrum sind "Anlaufstellen" für sozial Schwache und zur Überwindung von Sprachbarrieren wünschenswert.*
- *Die zu integrierenden Kitas erwarten Synergieeffekte, ein auf die Schwerpunkte optimiertes größeres Raumangebot und eine weitere positive Vernetzung mit anderen Institutionen.*

## Standort "Alte Post"

Der Standort liegt in der Bahnhofstraße vor der Zufahrt zur Altstadt zwischen Leinebrücke und Flutbrücke in landschaftlich reizvoller "Werder"-Lage und ist gut und zentral erreichbar.



Das Grundstück ist nordwestlich durch die Bahnhofstraße begrenzt. Die Außenflächen sind durch das angrenzende Überschwemmungsgebiet und die relativ stark befahrene Bahnhofstraße begrenzt. Hinsichtlich der Lärmemissionen dieser Hauptverkehrsstraße wirkt sich der vorhandene Gebäudebestand aber abschirmend aus.



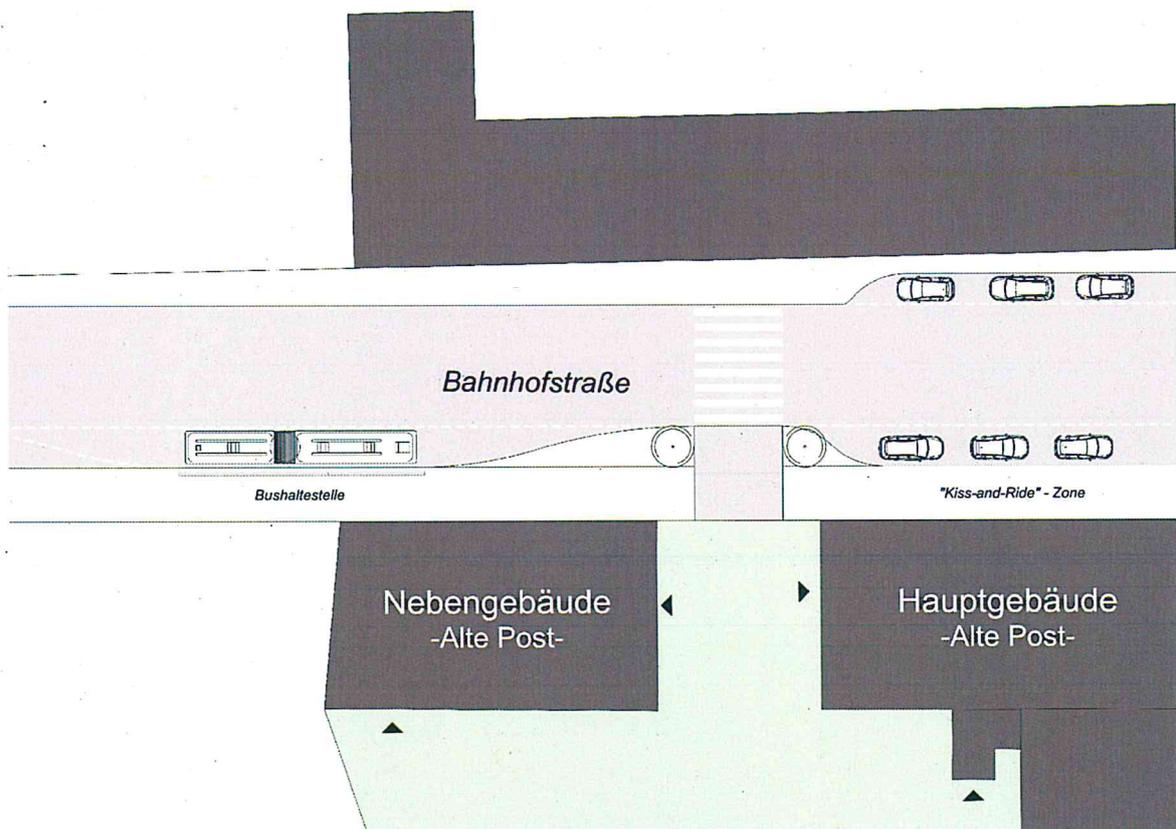
Nordöstlich schließt die private Zufahrt zur Nachbarbebauung an. Der Grenzabstand von ca. 2 Meter ermöglicht in diesem Bereich keine befahrbare Erschließung des Grundstücks.

Südwestlich und südöstlich schließt das Überschwemmungsgebiet der Leine (Leineauve) an. Das extensiv genutzte Grünland liegt ca. 2 Meter unter dem Grundstücksniveau und ist derzeit nicht direkt erschlossen. Eine Erschließung und eine temporäre Nutzung durch das Familienzentrum sind hier ggf. unter Beachtung der Vorgaben des Überschwemmungsgebietes grundsätzlich möglich.

zentrum sind hier ggf. unter Beachtung der  
grundsätzlich möglich.

Der Individualverkehr kann sowohl aus der Innenstadt als auch von außerhalb problemlos anfahren. Der westlich benachbarte Bahnhof mit großzügigen Parkmöglichkeiten befindet sich in unmittelbarer Nähe.

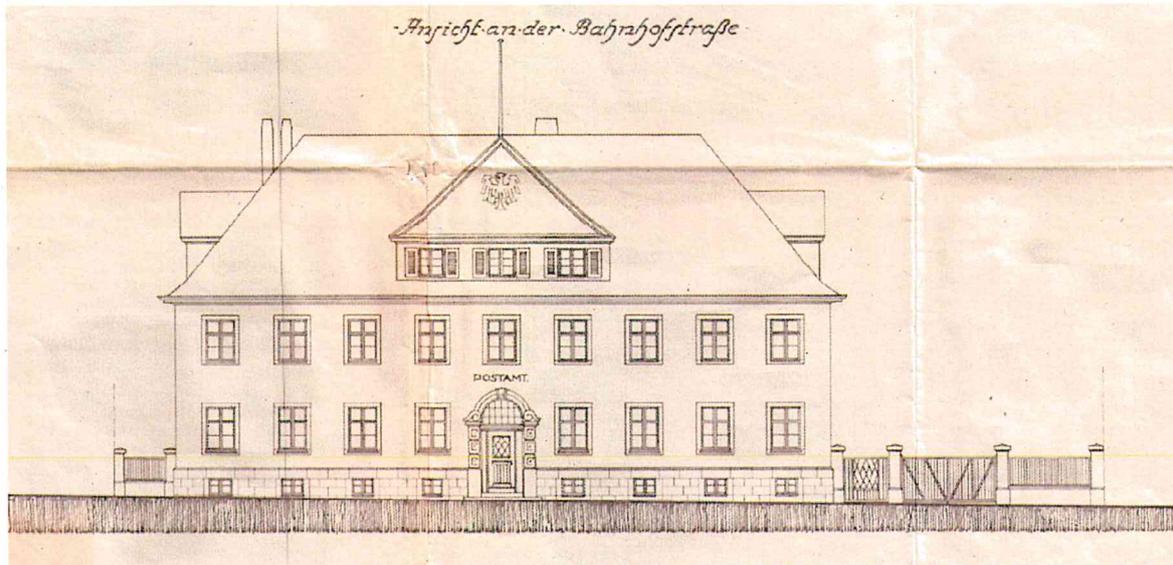
Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße ist mit ca. 9 Metern so dimensioniert, dass beidseitige Parkstreifen bestehen bzw. eingerichtet werden können. Die Anlage einer "Kiss-and-Ride"-Zone sowie einer Bushaltestelle direkt am Grundstück ist grundsätzlich möglich. Die Anlage einer Querungshilfe in Richtung Bahnhof würde eine Anbindung weiterer Stellplatzflächen (gegenüberliegende Straßenseite/ Bahnhof) erleichtern (siehe Vorschlag unten).



### Workshop-Ergebnisse

- Der Standort ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch per PKW, Rad und fußläufig gut zu erreichen - eine direkte Bushaltestelle wäre wünschenswert.
- Parkmöglichkeiten für den Individualverkehr können in unmittelbarer Nähe genutzt bzw. geschaffen werden und müssen nicht zu Lasten der Außenflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.
- Die Außenflächen sind durch das angrenzende Überschwemmungsgebiet und die relativ stark befahrene Bahnhofstraße begrenzt - außerhalb des Grundstücks sind öffentliche Freiflächen nur temporär nutzbar.

## Gebäudebestand "Alte Post"



### Postamtsgebäude (ursprüngliche Nutzung)

auf Stahlbeton-Rammpfählen gegründeter zweigeschossiger Massivbau mit Sockel- und Dachgeschoss aus dem Jahr 1926 mit Walmdach und Gauben. Zwei Treppenhäuser und Lastenaufzug (später angebaut mit LKW Laderampe)

#### Erdgeschoss

ursprünglich mit Schalterhalle für Kundenverkehr sowie Brief- und Paketannahme und Paketsortierung.

#### Obergeschoss

Dienstwohnung und Räume für Postamt.

#### Dachgeschoss

weitere Dienstwohnung, Trockenboden sowie Bodenräume.

#### Kellergeschoss

Kellerräume, Waschküche, Heizungsanlage mit Lager, Baustoffe, Fahrräder

### Kraftwagenhalle (ursprüngliche Nutzung)

eingeschossig mit Flachdach/flach geneigtem Dach, Stahlskelett mit Außenmauerwerk von ca. 1926

4 Stellplätze, Raum für Handkarren sowie Werkstatt und Baustofflager

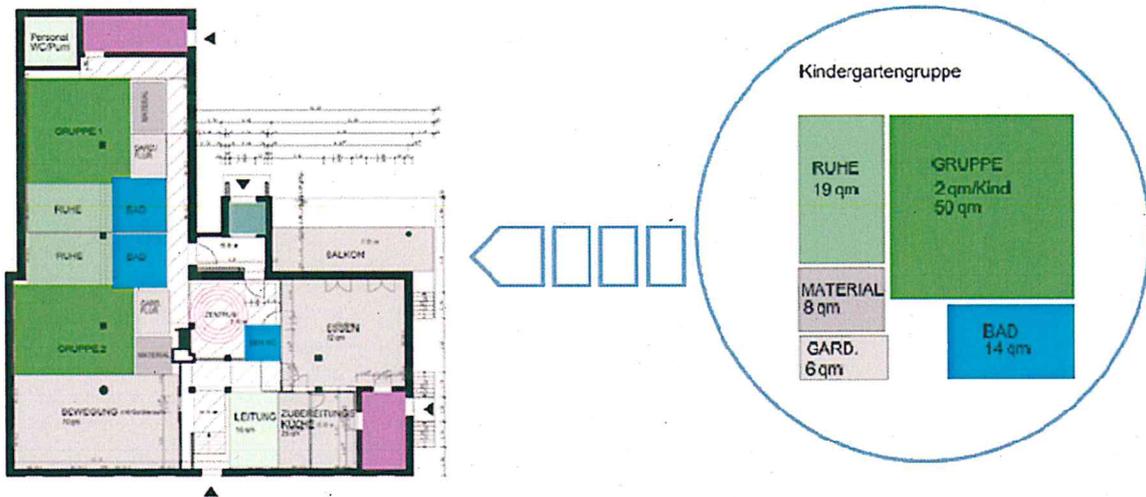
Erweiterung 1936: 3 Stellplätze mit Werkstatt (Stahlskelett und Außenmauerwerk).

### Unterkunftsgebäude (ursprüngliche Nutzung)

eingeschossiger Massivbau mit Dachgeschoß mit Gauben als Walmdach ca. aus dem Jahr 1937 mit Fahrzeugstellplätzen im EG (teilweise ausgebaut) sowie Wasch- und Aufenthaltsräume im EG und DG. Gründung Rammpfähle - spätere Umnutzung als Paket-/Postsortierung

## Raumbedarf Kindertageseinrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten am Standort

Zur Vorbereitung des Workshops wurden schematische Raumflächen in die Bestandsgrundrisse des Postgebäudes und des kleineren Nebengebäudes projiziert. Ziel war eine Prüfung der Raumkapazitäten und Flächenverfügbarkeit für die Nutzung durch Kindertageseinrichtungen und die möglichen zusätzlichen Angebote.



Die Flächenplanung kommt zu dem Ergebnis, dass die für Aufenthaltsräume geeigneten, barrierefrei erschlossenen Gebäudeebenen im Hauptgebäude der alten Post (EG + OG) Platz für maximal 5 Kita-Gruppen bieten. Bei einer Einrichtung weiterer Gruppen und zusätzlicher Nutzungen müssen das Dachgeschoss und/ oder das kleine Nebengebäude für die Nutzungen herangezogen werden.

### Workshop-Ergebnisse

- Die Nutzflächen der Bestandsimmobilie bieten ausreichend Raum für die Kernnutzungen des Familienzentrums.
- Eine barrierefreie Erschließung des Dachgeschosses ist anzustreben.
- Eine Einbeziehung des kleineren Nebengebäudes in die Nutzung ist sinnvoll.
- Die Umwandlung von Teilen der Fahrzeughallen in einen (überdachten) Außenspielbereich würde die erforderlichen Außenflächen nach DVO-KiTaG schaffen.

## Nutzungen und Raumprogramm für ein erstes Planungskonzept

Aufgrund des teilweise bereits etablierten und guten Angebotes zur Unterstützung und Förderung von Eltern, Kindern und Familien in Alfeld wird das Familienzentrum voraussichtlich nach dem Lotsen- oder Galeriemodell geführt werden. Das bedeutet, dass am Standort "Alte Post" ein zentraler niedrigschwelliger Anlaufpunkt etabliert werden sollte, der die Vernetzung zu den externen Einrichtungen herstellt.

Als ergänzende Angebote und Raumnutzungen über die benötigten 6 KiTa-Gruppen (davon 2 altersübergreifend) hinaus, sind nach aktuellem Bedarf u.a. gewünscht:

- ▷ tägliche Essensbereitung "vor Ort" (ggf. gewerbliche Mensa), kurze Wege - gesundes Essen
- ▷ Küche/ Kochen Angebot zur Integrations-/ Sprachförderung
- ▷ Seminar-/ Schulungsraum erforderlich
- ▷ Elterncafé (ggf. Steh-Café)
- ▷ Hausmeister, Reinigung
- ▷ Räume für Sprach-, Musik- u. Frühförderung (ggf. auch für externe Einrichtungen nutzbar)
- ▷ Räume für Logopädie
- ▷ Räume für Kinderarzt (Außensprechstunden,)
- ▷ Seminar-, Schulungsräume u.a. für Erzieher
- ▷ Räume für Mehrgenerationenangebote
- ▷ Eltern-Service-Büro vor Ort
- ▷ gute verkehrliche Anbindung (Bus-Verbindungen etc.) vorhanden, aber ggf. Einrichtung einer direkten Bushaltestelle und eines Kurzparkstreifens vor den Gebäuden
- ▷ Seniorenwerkstatt 280 m<sup>2</sup> (Besuche in den Einrichtungen erwünscht)
- ▷ Platz für Vereine z.B. Musikräume im Keller, Platzbedarf ca. 4 x 20 m<sup>2</sup>

Beide Alfelder Kernstadt-Grundschulen sind bereits Ganztagschulen, daher ist die Schaffung von Hortplätzen eher nicht erforderlich. Die Einrichtung von Krippenplätzen wird aber aufgrund der elementaren Schlüsselfunktion für ein Familienzentrum als notwendig angesehen.



## Überschlägige Kostenermittlung zur Mittelbedarfsplanung

Auf Basis der Workshop-Ergebnisse wurden überschlägige Kosten für die Realisierung des Projektes Familienzentrum ermittelt, die im Folgenden dargestellt sind:

### Grundlagen

- Begehungen von Gebäude und Außenflächen zur augenscheinlichen Beurteilung der baulichen Substanz und haustechnischen Bestandsanlagen
- Begehung des angrenzenden Umfeldes
- Sichtung von Altunterlagen zum baulichen Bestand
- Anforderungen an ein Raumprogramm auf Basis der Workshop-Ergebnisse
- System-Grundrisse und dargestellte Flächennutzungen und Raumaufteilungen aus der Voruntersuchung zum Workshop
- Konkrete Elementkostenwerte aktuell realisierter Kindertageseinrichtungen (Neu- und Umbauten, Umnutzungen von Bestandsgebäuden) des Büros
- Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG)
- Verordnung über Mindestanforderungen an Kindertagesstätten (1.+2. DVO-KiTaG)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbstättVO) / Arbeitsstättenrichtlinie (ASR)
- Richtlinien des Bundesverbandes der Unfallkassen (GUV)
- Planungshilfen der Landeschulbehörde Niedersachsen

### Zugrunde gelegte Raumnutzungen

Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine konkreten Entwürfe zur Grundriss- oder Freiflächengestaltung vorliegen, wurden hilfsweise die für den Workshop erarbeiteten und in die Bestandsgrundrisse projizierten Systemgrundrisse und Beispielraumaufteilungen herangezogen. Sie dienen als erster planerischer Ansatz für eine Massenermittlung für die nachfolgende Elementkostenschätzung.

Dabei wurden zunächst folgende Nutzungsannahmen für die Gebäudebereiche getroffen:

#### Hauptgebäude „Alte Post“

##### Kellergeschoss

- Musikräume, Lagerräume, Werkstatt

##### Erdgeschoss

- Gruppen- und Differenzierungsräume für die Kindertagesstätten
- Küche, Speiseraum, Elterncafé, Bewegungsraum etc.

##### Obergeschoss

- Gruppen- und Differenzierungsräume für die Kindertagesstätten

##### Dachgeschoss

- Elternbildung/ Beratung.....

Projekt: FAMILIENZENTRUM "Alte Post" in Alfeld  
KONZEPTPLANUNG



Nebengebäude Fahrzeughallen

Erdgeschoss Nord-Ost-Trakt

- Senioren-Werkstatt

Erdgeschoss Süd-West-Trakt

- Überdachte Freispiel- und Aktionsfläche

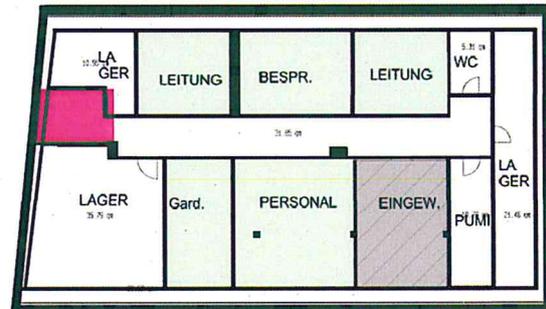
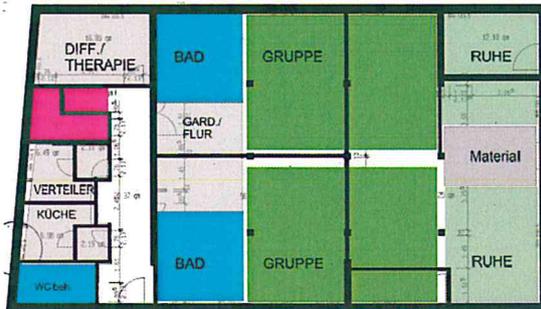
## Nebengebäude „Alte Post“ (Brief-/ Paketverteilung)

### Erdgeschoss

- Gruppen- und Differenzierungsräume für die Kindertagesstätten

### Dachgeschoss

- Nebenräume für die Kindertagesstätten



## Kostengruppen

### Gebäude "Alte Post"

#### Kostengruppe 300 – Baukonstruktionen

- Dämmung der Außenwände, einschließlich Abdichtung/ Dränage des Kellermauerwerks unter Berücksichtigung und weitestgehender Erhaltung der markanten Gebäudeoptik
- Austausch aller Fenster und Außentüren
- Erneuerung der Dachflächen, einschließlich Dämmung der obersten Geschossdecken
- Teilentkernung des Erd- und Obergeschosses und Schaffung der benötigten neuen Raumzuschnitte
- Ausgleich der unterschiedlichen Fußbodenhöhen im Erdgeschoss
- bauliche Anpassung zur Erschließung des Dachgeschosses mittels Fahrstuhl
- Erneuerung aller Innentüren, einschließlich erforderlichem Klemmschutz
- Erneuerung aller Boden-, Wandbeläge und Deckenbekleidungen (Abhang-Decken)

#### Kostengruppe 400 – technische Anlagen

- Erneuerung der Regenwasser-Entwässerung am Gebäude
- komplette Deinstallation der haustechnischen Anlagen mit Ausnahme der Hauptverteilungseinrichtung in und zwischen den Gebäuden unter Berücksichtigung von möglichen Schadstoffbelastungen im üblichen Umfang (Entsorgung)
- Umbau/ Erneuerung der Fahrstuhlanlage
- Erneuerung der Wärmeerzeugung und Verteilung
- Installation von Fußbodenheizungen im Bereich der Kita-Nutzungen im Erdgeschoss, Einzelheizkörper in sonstigen Räumen
- Schaffung/ Erneuerung aller Sanitärbereiche
- Schaffung von Verteilerküchen im Bereich der Kita-Nutzungen
- Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im gesamten Gebäude
- Anpassung/ Erneuerung der gesamten Elektroinstallationen
- neue Beleuchtungsanlagen im Bereich der Kita-Nutzungen und Teilen der übrigen Bereiche in LED-Technik

#### Kostengruppe 500 – Außenanlagen

- Schaffung und Gestaltung der Außenflächen als Außenspielfläche und Erschließungsfläche auf dem Grundstück (Schätzkosten gem. Angaben Außenanlagen-Planer)

#### Kostengruppe 600 – Ausstattung

- Ausstattung des Bereichs der Kita-Nutzungen und der Verteilerküchen
- einfache Grundausstattung der übrigen Bereiche im Dachgeschoss (Büro- u. Besprechungs-Nutzung)

#### Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

- Erfassung von Planungskosten für Gebäude, Haustechnik, Tragwerk, Außenanlagen
- Gutachterkosten (z.B. Brandschutz, Geologie)
- Gebühren (Prüfung, Genehmigung, Abnahmen, Vermessung etc.)

#### Gebäude "Nebengebäude"

#### Kostengruppe 300 – Baukonstruktionen

- Dämmung der Außenwände, einschließlich Abdichtung/ Dränage des Sockelmauerwerks unter Berücksichtigung und weitestgehender Erhaltung der markanten Gebäudeoptik
- Austausch aller Fenster und Außentüren
- Erneuerung der Dachflächen, einschließlich Dämmung
- Teilentkernung des Erdgeschosses und Schaffung der benötigten neuen Raumzchnitte
- Dämmung des Fußbodens und Einbau eines neuen Estrichs
- Erneuerung der Treppe
- Erneuerung aller Innentüren, einschließlich erforderlichem Klemmschutz
- Erneuerung aller Boden-, Wandbeläge und Deckenbekleidungen (Abhang-Decken)

#### Kostengruppe 400 – technische Anlagen

- Erneuerung der Regenwasser-Entwässerung am Gebäude
- komplette Deinstallation der haustechnischen Anlagen mit Ausnahme der Hauptverteilungseinrichtung in und zwischen den Gebäuden unter Berücksichtigung von möglichen Schadstoffbelastungen im übliche Umfang (Entsorgung)
- Erneuerung der Wärmeerzeugung und Verteilung
- Installation von Fußbodenheizungen im Erdgeschoss, Einzelheizkörper in sonstigen Räumen
- Schaffung/ Erneuerung aller Sanitärbereiche
- Schaffung einer Verteilerküche
- Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im Erdgeschoss
- Anpassung/ Erneuerung der gesamten Elektroinstallationen
- neue Beleuchtungsanlagen im Bereich der Kita-Nutzungen und Teilen der übrigen Bereich in LED-Technik

#### Kostengruppe 500 – Außenanlagen

- Schaffung und Gestaltung der Außenflächen als Außenspielfläche und Erschließungsfläche auf dem Grundstück (Schätzkosten gem. Angaben Außenanlagen-Planer)

#### Kostengruppe 600 – Ausstattung

- Ausstattung des Bereichs der Kita-Nutzungen und der Verteilerküche
- einfache Grundausstattung der übrigen Bereiche im Dachgeschoss (Büro- u. Besprechung-Nutzung)

#### Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

- Erfassung von Planungskosten für Gebäude, Haustechnik, Tragwerk, Außenanlagen
- Gutachterkosten (z.B. Brandschutz, Geologie)
- Gebühren (Prüfung, Genehmigung, Abnahmen, Vermessung etc.)

### Gebäude "Fahrzeughalle"

#### Kostengruppe 300 – Baukonstruktionen

- pauschale Annahme von Kosten für die Einrichtung einer Seniorenwerkstatt (z.B. für Erneuerung Fenster und Außentüren, Schaffung/ Anpassung Sanitärbereich, malermäßige Aufarbeitung)
- pauschale Annahme von Kosten für die bauwerkstechnische Umgestaltung einer Teilfläche zur überdachten Außenspielfläche

#### Kostengruppe 400 – technische Anlagen

- pauschale Annahme von Kosten für die Einrichtung einer Seniorenwerkstatt (z.B. für Anpassung Elektroinstallationen/ Beleuchtung, Schaffung/ Anpassung Sanitärbereich, Anpassung/ Erneuerung einer temporären Beheizung)
- pauschale Annahme von Kosten für die haustechnische Umgestaltung einer Teilfläche zur überdachten Außenspielfläche (z.B. Anpassung der Bestandsanlagen und Schaffung notwendiger Beleuchtung etc.)

#### Kostengruppe 500 – Außenanlagen

- Schaffung und Gestaltung der Außenflächen als Außenspielfläche und Erschließungsfläche auf dem Grundstück (Schätzkosten gem. Angaben Außenanlagen-Planer)

#### Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

- Erfassung von Planungskosten für Gebäude, Haustechnik, Tragwerk, Außenanlagen
- Gutachterkosten (z.B. Brandschutz, Geologie)
- Gebühren (Prüfung, Genehmigung, Abnahmen, Vermessung etc.)

---

## Vorbemerkung zur nachfolgenden Kostenaufstellung

Die Ermittlung der Kosten erfolgte auf Grundlage des aktuellen Planstandes konservativ unter der Annahme eines Umbaus aller bestehenden Gebäude in allen Geschossen auf Neubaustandard. Der ermittelte Gesamtbetrag reduziert sich ggf. in folgenden Bereichen:

- ▷ In der Kostengruppe 300 Baukonstruktionen sind je nach Nutzungsgrad z.B. des Dachgeschosses und des Kellergeschosses erhebliche Minderkosten bei Reduzierung des Standards zu erwarten.
- ▷ In der Kostengruppe 300 Baukonstruktionen wurden Kosten für eine energetische Sanierung aller Wand- und Dachflächen in Ansatz gebracht. Erhebliche Minderkosten sind hier in Abhängigkeit der genehmigungsrechtlichen Anforderungen an die neue Nutzung (EnEV) durch Reduzierung des Wärmeschutzes möglich. In diesem Fall müsste über eine alternative nachhaltige Wärmeerzeugung nachgedacht werden.
- ▷ In der Kostengruppe 400 Ausstattungen wurden konservativ die Kosten für eine nachhaltige Beleuchtung weitgehend in LED-Technik für alle Bereiche zugrunde gelegt. Hier ist in Teilen eine Standardreduzierung möglich. Ferner wurde eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung für alle Aufenthaltsbereiche projektiert (Lärmschutz, Wärmeschutz, Komfort), die nicht zwingen in allen Bereichen ausgeführt werden muss.
- ▷ Die Kostengruppe 500 Außenanlagen wurde die überschlägige Kostenannahme des Fachplaners übernommen, die von wesentlichen Investitionen für die Erschließung der angrenzenden Flussaue ausgeht. Bei Nutzung von Teilen der Fahrzeughalle als überdachte Außenspielfläche besteht die Möglichkeit des Nachweises der erforderlichen Außenspielflächen auf dem Grundstück.
- ▷ In der Kostengruppe 600 Ausstattungen wurden die Kosten für eine komplette Neuausstattung der Kindertageseinrichtungen angesetzt. Hier ist der Anteil der wiederverwendbaren vorhandenen Ausstattungen der Bestandseinrichtungen noch nicht kostenmindernd berücksichtigt.
- ▷ Für die Kostengruppe 700 Baunebenkosten wurden an den Bausummen orientierte Honorare gem. HOAI und weitere Nebenkosten prozentual in Ansatz gebracht. Die Kosten reduzieren sich entsprechend den tatsächlich zugrunde zu legenden Kosten der übrigen Kostengruppen. Ferner sind erhebliche Reduzierungen z.B. im Rahmen einer Generalplanung realisierbar.

Die abgebildeten Kostenwerte sind nachvollziehbar über Massenermittlungen und detaillierte Elementkosten in Tabellen errechnet worden. Sie können daher entsprechend erläutert werden. Anpassungen z.B. durch Standardveränderungen oder veränderte Nutzungsanforderungen sind einfach möglich.

Aufgestellt: Holzminden, der 22.11.2016

  
.....  
Thorsten Müller-Rauschgold  
(Architekt + Stadtplaner)

Projekt **Familienzentrum "Alte Post" Alfeld**  
 Bauherr **Stadt Alfeld**  
 Markplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)  
 Planer **Architektur+Stadtplanung Müller-Rauschgold**  
 Corveyblick 48, 37603 Holzminden

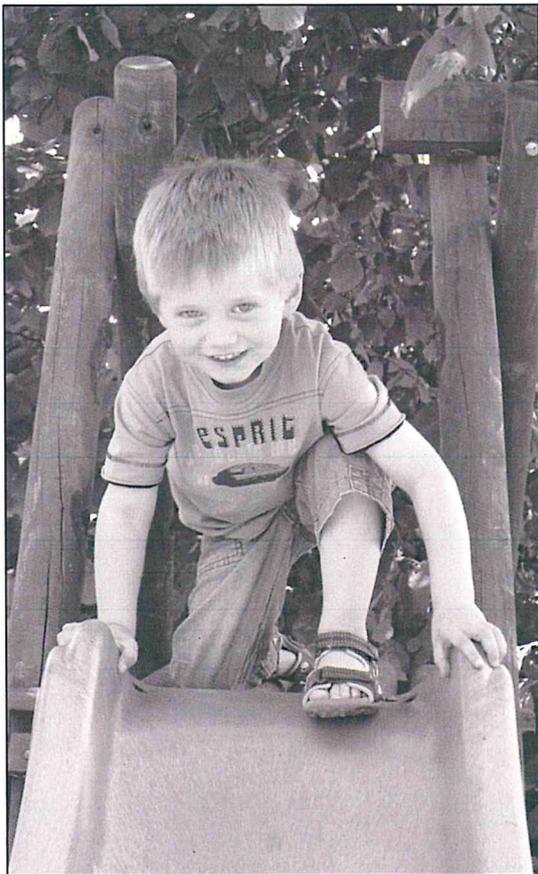
## überschlägige Mittelbedarfsplanung

Grundlage: Grobkostenschätzung zum Projektstand 11.2016

KG	Kostengruppe der 2. Ebene	Gebäude "Alte Post"	Gebäude "Nebengebäude"	Gebäude "Fahrzeughalle"	Umbau öffentl. Bereich Bahnhofstraße
200	Herrichten und Erschließen	derzeit noch nicht bewertbar			
310	Baugrube	10.996 €	4.582 €		
320	Gründung	57.659 €	40.713 €		
330	Außenwände	277.668 €	108.063 €		
340	Innenwände	440.667 €	149.854 €		
350	Decken	219.958 €	47.560 €		
360	Dächer	169.980 €	110.688 €		
370	Baukonstruktive Einbauten	13.090 €	0 €		
390	Sonstige Baukonstruktionen	76.302 €	27.291 €		
	<b>GESAMT</b>	<b>1.266.319 €</b>	<b>488.750 €</b>	<b>150.000 €</b>	<b>0 €</b>
410	Abwasser, Wasser, Gas	158.473 €	36.213 €		
420	Wärmeversorgungsanlagen	235.227 €	54.265 €		
430	Lufttechnische Anlagen	165.916 €	24.675 €		
440	Starkstromanlagen	259.967 €	66.844 €		
450	Fernmeldeanlagen	71.602 €	11.532 €		
460	Förderanlagen	86.394 €	0 €		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	26.180 €	16.363 €		
480	Gebäudeautomation	0 €	0 €		
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	62.178 €	37.045 €		
	<b>GESAMT</b>	<b>1.065.937 €</b>	<b>246.936 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>0 €</b>
500	Außenanlagen	357.000 €	89.250 €	29.750 €	57.120 €
	<b>GESAMT</b>	<b>357.000 €</b>	<b>89.250 €</b>	<b>29.750 €</b>	<b>57.120 €</b>
600	Ausstattungen	412.335 €	121.279 €		
	<b>GESAMT</b>	<b>412.335 €</b>	<b>121.279 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
700	Baunebenkosten	806.414 €	246.016 €	27.570 €	12.566 €
	<b>GESAMT</b>	<b>806.414 €</b>	<b>246.016 €</b>	<b>27.570 €</b>	<b>12.566 €</b>
	<b>GESAMT (Brutto)</b>	<b>3.908.004 €</b>	<b>1.192.232 €</b>	<b>257.320 €</b>	<b>69.686 €</b>
	<b>GESAMT-PROJEKTKOSTEN (Brutto)</b>				<b>5.427.242 €</b>

Gebäude "Alte Post"				
(nur KG 300 + 400)				
Bruttogeschoßfläche	BGF	2415 m <sup>2</sup>	966 €	€/m <sup>2</sup>
Nutzfläche (hier Netto-Grundfläche)	NGF	2016,18 m <sup>2</sup>	1.157 €	€/m <sup>2</sup>

Gebäude "Nebengebäude"				
(nur KG 300 + 400)				
Bruttogeschoßfläche	BGF	664 m <sup>2</sup>	1.108 €	€/m <sup>2</sup>
Nutzfläche (hier Netto-Grundfläche)	NGF	537,13 m <sup>2</sup>	1.370 €	€/m <sup>2</sup>



**MÜLLER RAUSCHGOLD**  
Architektur | Stadtplanung

Bearbeitung:

Thorsten Müller-Rauschgold  
Sina Rauschgold  
Achim Burgstaller

Corveyblick 48  
37 603 Holzminden

Telefon 0 55 31/ 60 425  
Fax 0 55 31/ 140 489

info@mueller-rauschgold.de  
www.mueller-rauschgold.de