

## **Umbau im Bestand**

### **Gebäude Bestand**

- 3-geschossiger Massivbau mit Holzbalkendecken. Vermutlich ein Gewerbebau aus dem Ende des 19. Jahrhunderts.
- durch diverse Umbauten ist die ursprüngliche Bausubstanz stark überformt
- Das Gebäude ist in Teilflächen modernisierungsbedürftig
- die Nutzung im Erdgeschoß ist für Gemeinschafts- und Nebenräume vorgesehen, in den beiden Obergeschoßen befinden sich die pädagogischen Flächen.
- die Außenspielfläche ist attraktiv, liegt jedoch räumlich ungünstig und besitzt Modernisierungsbedarf.

Durch den Erwerb der angrenzenden Flurstücke ist eine komplette Umstrukturierung der Außenanlagen möglich. Der Krippengarten kann mit einer direkten Anbindung an das Gebäude neu geschaffen werden. Der Elementargarten schließt sich zukünftig auch direkt an das Gebäude an. Insgesamt wird eine Mindestfläche von 1.200 qm benötigt. (die Flurstücke 717/1, 717/2 und 718/3 genügen zur Abdeckung des Bedarfes und bieten darüberhinaus großzügige Außenanlagen)

- Das Gebäude mit Südausrichtung verfügt über keinen außenliegenden Sonnenschutz

### **Erdgeschoß**

#### **A. Bestandssituation**

Im Erdgeschoß befinden sich neben der Haupteinschließung alle notwendigen Neben- und Gemeinschaftsräume außer ein Garderobenraum, der Besprechungsraum sowie das Büro.

Ein Mehrzweckraum und eine Kinderküche sind ebenfalls vorhanden.

#### **B. Inhaltliche Mängel**

- die Haupteinschließung ist schlecht belichtet und belüftet.
- Das Büro mit Besprechungsbereich fehlt
- Die Garderobenräume sind überdimensioniert und zum Teil unbelichtet und unbelüftet.
- Die Kinderküche ist in der Lage und Ausstattung für die Nutzung durch Kinder unattraktiv
- Der Mehrzweckraum ist als Bewegungsraum zu klein
- Die Küchenräume sind in allen Oberflächen und in der Ausstattung modernisierungsbedürftig.

### **C. bauliche Mängel**

- aus den inhaltlichen Mängeln resultieren bauliche Mängel. Darüber hinaus sind brandschutztechnische Mängel festzustellen.

### **D. Lösungsvorschlag**

- Sanierung der Haupteinschließung
- Schaffung von Flächen für das Büro mit Besprechungsbereich
- Anpassung der Garderobenflächen an den Gesamtbedarf
- Schaffung von Gartenausgängen Krippe und Elementar aus den Garderobebereichen
- Schaffung eines großen Mehrzweckraumes mit bodentiefen Fenster zu der Außenanlage
- Umbau der Flursituation vor der Küche zur besseren Kücheneinschließung
- Errichtung eines barrierefreien Personenaufzuges (Nutzung auch als Speisenaufzug)
- Errichtung eines barrierefreien KundenWCs
- Umbau der Kinderküche zu einem Sozialraum mit Teeküche und Personalspinden
- Umbau und Sanierung der Küche
- Errichtung einer natürlich belüfteten Waschkammer
- Errichtung einer Küchensanitäreinheit
- Errichtung eines PersonalWCs
- Umbau des GartenWCs für Krippe und Elementar
- Herstellen einer Kinderwerkstatt

## **1tes Obergeschoß**

### **A. Bestandssituation**

Die Prüfung der pädagogischen Fläche ergibt eine Kapazität von 42 Krippenplätzen und 18 Elementarplätzen

### **B. Inhaltliche Mängel**

- zwei Gruppenräume sind jeweils Durchgangsräume zu den benachbarten Gruppenräumen
- zwei Gruppenräume sind gefangene Räume ohne Anbindung an die Sanitärbereiche. In einem Fall müssen die Elementarkinder durch einen Krippengruppenraum gehen, um in den Sanitärbereich zu gelangen.
- die Schlafräume sind für 42 Kinder überdimensioniert und liegen als Durchgangsräume zu der Spielterrasse ungünstig. Eine Anbindung an den Sanitärbereich fehlt.
- der Sanitärbereich rechts ist umbaubedürftig. Es gibt nur ein Krippen-WC, die bestehenden WC-Kabinentrennwände sind nicht erforderlich. Die Kinderwaschbecken sind nicht auf Krippenhöhe montiert. Eine Wickeltisanlage mit Waschbecken fehlt.  
Bedarf: 5 Waschbecken und 5 BabyWCs.

Bauvorhaben:  
Kita Spatzennest  
Hohensteiner Str. 65  
09212 Limbach-Oberfrohna

Auftraggeber:  
Stadtverwaltung  
Limbach-Oberfrohna  
Rathausplatz 1  
09212 Limbach-Oberfrohna

Architekt:  
Heusner, Melmert  
Böckhstr.21  
10967 Berlin

- der Sanitärbereich links (Mischnutzung) ist umbaubedürftig. Es gibt nur ein Krippen-WC. Die Kinderwaschbecken sind nur auf Elementarhöhe montiert. Die WC-Kabinen haben keine Türen. Der Wickelplatz benötigt ein Handwaschbecken.  
Bedarf: Elementar 3 Waschbecken und 2 WCs, Krippe 3 Waschbecken und 3 BabyWCs

### **C. bauliche Mängel**

- aus den inhaltlichen Mängeln resultieren bauliche Mängel. Die Heizkörperverrohrungen sind aufgrund der hohen Vorlauftemperatur gegen Berührung zu sichern.

### **D. Lösungsvorschlag**

- Neustrukturierung der funktionalen Abläufe in der Etage. Bildung von zwei Krippeneinheiten mit 16 bzw 24 Kindern. Errichtung eines großzügigen Flurverteilers mit Anbindung an den Therapieraum.

- Sanitärräume: Umverlagerung, Modernisierung und Erweiterung zwecks Anpassung an den Bedarf. Die Sanitärräume sind direkt vom Schlafräum oder über die gruppeninternen Verteilerflure zu erreichen.

- Schaffung von jeweils einem Erzieher-WC je Einheit

## **2tes Obergeschoß**

### **A. Bestandssituation**

Die Prüfung der pädagogischen Fläche ergibt eine aktuelle Kapazität von 62 Elementarplätzen. Zusätzlich zu den pädagogischen Flächen befindet sich das Büro, ein Garderobenraum sowie ein Besprechungsraum im 2. OG.

### **B. inhaltliche Mängel**

- zwei Gruppenräume sind jeweils Durchgangsräume zu den benachbarten Gruppenräumen

- zwei Gruppenräume sind gefangene Räume ohne Anbindung an die Sanitärbereiche.

- die Sanitärbereiche sind umbaubedürftig. Die WC-Kabinen haben keine Türen. Die Töpfchenspüle wird im Elementarbereich nicht benötigt.

Bedarf für 35 Kinder: 6 Waschbecken und 4 WCs.

- Das Büro, der Besprechungsraum sowie die Garderobe liegen im Obergeschoß ungünstig und sollten im Erdgeschoß angeordnet werden.

### **C. bauliche Mängel**

- aus den inhaltlichen Mängeln resultieren bauliche Mängel. Darüber hinaus sind in einigen Aufenthaltsräumen Bodenbelagsarbeiten notwendig. Die Räume Büro und Besprechung sind sanierungsbedürftig.

Bauvorhaben:  
Kita Spatzennest  
Hohensteiner Str. 65  
09212 Limbach-Oberfrohna

Auftraggeber:  
Stadtverwaltung  
Limbach-Oberfrohna  
Rathausplatz 1  
09212 Limbach-Oberfrohna

Architekt:  
Heusner, Melmert  
Böckhstr.21  
10967 Berlin

#### **D. Lösungsvorschlag**

- Neustrukturierung der funktionalen Abläufe in der Etage. Bildung von zwei Elementareinheiten mit jeweils 40 Kindern. Errichtung eines großzügigen Flurverteilers mit Anbindung an Themenräume.

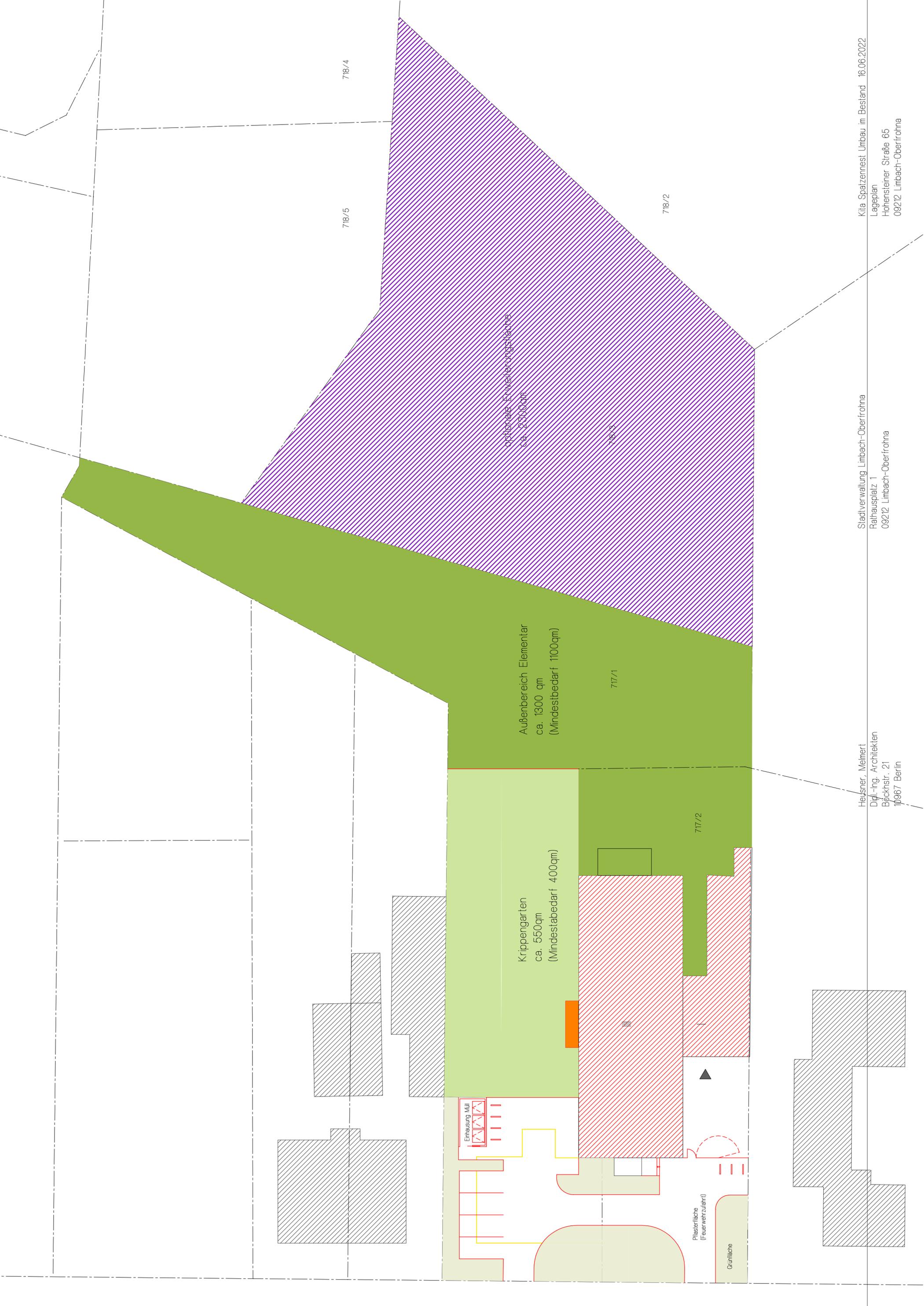
Die Kinderküche ist anrechenbare pädagogische Fläche und liegt mittig zwischen den beiden Einheiten und kann somit von allen Kindern genutzt werden.

- Sanitärräume: Modernisierung und Anpassung an den Bedarf für jeweils 40 Kinder. Schaffung von Anbindungen an die Verteilerflure um allen Themenräumen die Nutzung der Sanitärräume zu gewährleisten.

- die Büronutzung mit Besprechung sowie der Garderobenraum werden im Erdgeschoß realisiert. Die freigewordenen Flächen werden zu pädagogischer Fläche umgebaut.

gez. Ralph Heusner

Dipl.-Ing. Architekt



Krippengarten  
ca. 550qm  
(Mindestbedarf 400qm)

Außenbereich Elementar  
ca. 1300 qm  
(Mindestbedarf 1100qm)

optimierte Erweiterungsfäche  
ca. 2300qm

717/1

717/2

718/3

718/2

718/4

718/5

Einhausung Müll

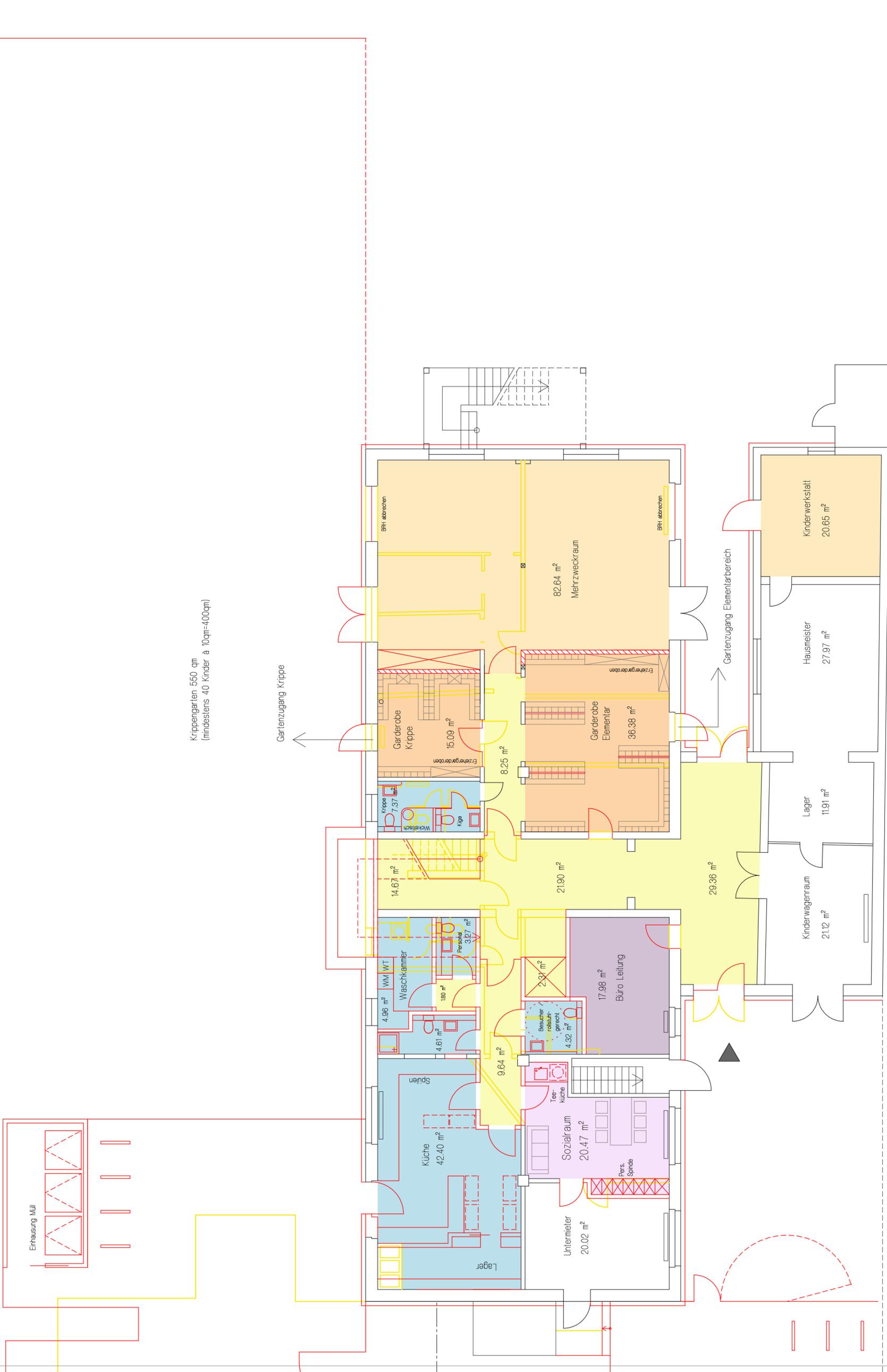
Pflasterfläche  
(Feuerwehrlinie)

Grünfläche

Heusner, Melmert  
Dipl.-Ing. Architekten  
Böckhstr. 21  
10967 Berlin

Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna  
Rathausplatz 1  
09212 Limbach-Oberfrohna

Kita Spatzennest Umbau im Bestand 16.06.2022  
Lageplan  
Hohensteiner Straße 65  
09212 Limbach-Oberfrohna

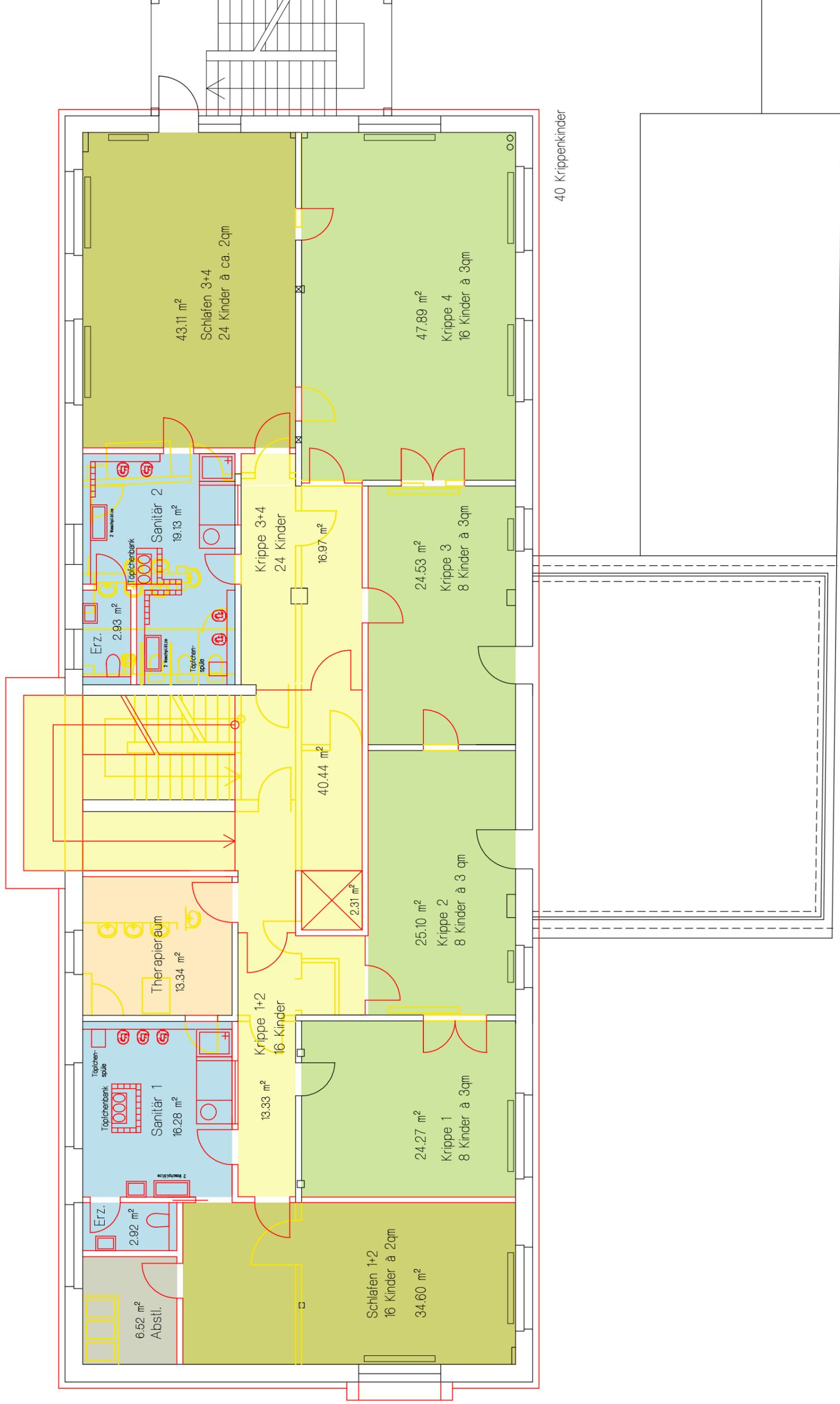


Soll für 16 Krippenkinder  
 WT / 6 Kinder = 3 Krippe WTs  
 WC / 6 Kinder = 3 WCs Krippe  
 1 Töpfenspüle  
 1 Wickeltisch mit WT und Babywanne bzw -dusche  
 16 Sik. Handtuchhaken

Soll für 24 Krippenkinder  
 WT / 6 Kinder = 4 Krippe WTs  
 WC / 6 Kinder = 4 WCs Krippe  
 1 Töpfenspüle  
 1 Wickeltisch mit WT und Babywanne bzw -dusche  
 24 Sik. Handtuchhaken

Töpfchenbank

Töpfchenbank



Heusner, Melmert  
 Dipl.-Ing. Architekten  
 Böckhstr. 21  
 10967 Berlin

Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna  
 Rathausplatz 1  
 09212 Limbach-Oberfrohna

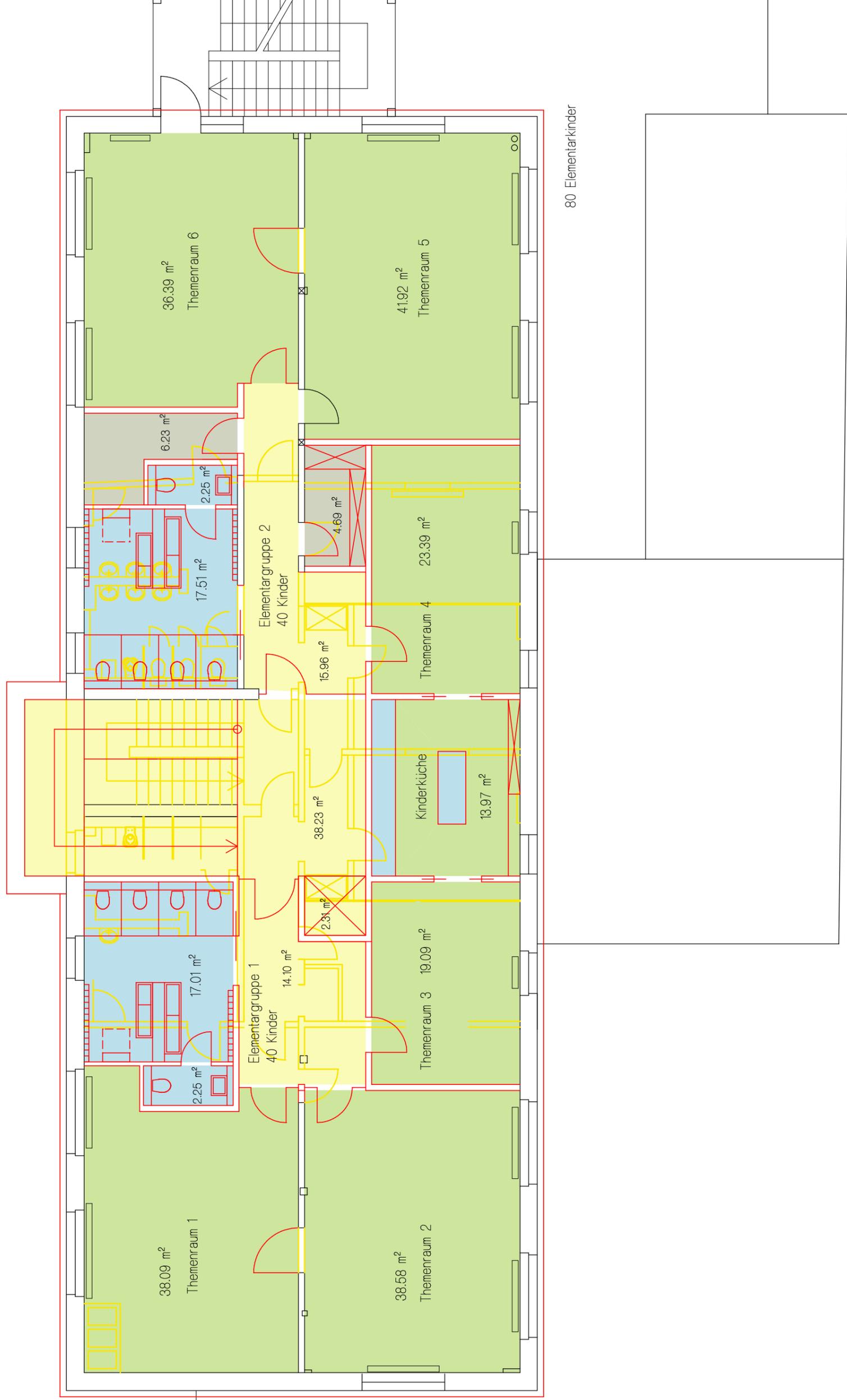
Kita Spatzennest Umbau im Bestand neu 16.06.2022  
 1. Obergeschoß  
 Hohensteiner Straße 65  
 09212 Limbach-Oberfrohna

Soll für 40 Elementarkinder  
 1 WT / 6 Kinder = 7 Kiga WTs  
 1 WC / 9 Kinder = 4 WCs Kiga  
 40 Stk. Handluchhaken (z.T. zweireihig)

Soll für 40 Elementarkinder  
 1 WT / 6 Kinder = 7 Kiga WTs  
 1 WC / 9 Kinder = 4 WCs Kiga  
 40 Stk. Handluchhaken (z.T. zweireihig)

Klappwickeltisch  
 1 Erzieher-WC mit WT

Klappwickeltisch  
 1 Erzieher-WC mit WT



80 Elementarkinder

Heusner, Melmert  
 Dipl.-Ing. Architekten  
 Böckhstr. 21  
 10967 Berlin

Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna  
 Rathausplatz 1  
 09212 Limbach-Oberfrohna

Kita Spatzennest Umbau im Bestand neu 16.06.2022  
 2. Obergeschoß  
 Hohensteiner Straße 65  
 09212 Limbach-Oberfrohna

Bauvorhaben: Kita Spatzennest Hohensteiner Str. 65, 09212 Limbach-Oberfrohna Konzept zur inhaltlichen und baulichen Standortentwicklung	Auftraggeber Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna Rathausplatz 1 09212 Limbach-Oberfrohna	Architekt: Heusner, Melmert Dipl.-Ing. Architekten Böckhstr. 21 10967 Berlin
--	--	--

**Flächen Konzept "Umbau im Bestand" Soll / Ist Stand 16.06.2021**

Raumbezeichnung	Kinder		Bemerkung	IST			Flächenschlüssel SOLL						Dif. m²	
	Krippe	Kiga		m²	m²	m²								
pädago. Fl. Sanitär														
<b>Erdgeschoß</b>														
Verteilerflur			Fluchtweg	29,36										
Büro				17,98										
Flur			Fluchtweg	21,90										
Treppe				14,67										
Flur links				9,64										
Aufzug				2,31										
Personal Garderobe														
Sozialraum			Personalspinde	20,47										
Untermieter				20,02										
Küche			mit Spülküche + Lager	42,40										
WC Koch			mit Dusche	4,61										
WC Personal				3,27										
Waschkammer			natürlich belüftet	4,96										
WC rollstuhlgerecht				4,32										
Flur rechts				8,25										
WC f. Garten				7,37										
Garderobe	Elementar			15,09										
Garderobe	Kiga			36,38										
Mehrzweckraum					82,64									
Kinderwagenraum				20,97										
Lager				11,92										
Hausmeister				27,97										
Kinderwerkstatt	unbeheizt				20,65									

**1. Obergeschoß**

Treppenhaus				40,44										
Aufzug				2,31										
Therapieraum	Elementar/Krippe				13,34									
Flur links (Krippe1+2)				13,33										
Schlafraum 1+2					34,60		16 Kinder	2 qm	32 qm				2,60	
Krippe 1	8				24,27		8 Kinder	3 qm	24 qm				0,27	
Krippe 2	8				25,10		8 Kinder	3 qm	24 qm				1,10	
Sanitär 1						16,28	16 Kinder	0,75 qm	12 qm				4,28	
							WT Krippe	1/6 Kinder	3WTs					
							WC Krippe	1/6 Kinder	3 BabyWCs					
							Töpfchenbank m. Töpfchenspüle							
							Dusche							
							Wickeltisch m WT							
Pers.-WC						2,92								
Lager						6,52								
Flur rechts				16,97										
Schlafraum 3+4					43,11		24 Kinder	2 qm	48 qm				-4,89	
Krippe 3	8				24,53		8 Kinder	3 qm	24 qm				0,53	
Krippe 4	16				47,89		16 Kinder	3 qm	48 qm				-0,11	
Sanitär			in zwei Bereiche unterteilt			19,13	WT Krippe	1/6 Kinder	4WTs					
							WC Krippe	1/6 Kinder	4 BabyWCs					
							Töpfchenbank m. Töpfchenspüle							
							Dusche							
							Wickeltisch m WT							
Pers.-WC						2,93								

**2. Obergeschoß**

Treppenhaus				38,23										
Aufzug				2,31										
Flur links				14,10										
Abstellraum				7,04										
Themenraum 1	Elementar	15			38,09		15 Kinder	2,5 qm	37,5 qm				0,59	
Themenraum 2	Elementar	15			38,58		15 Kinder	2,5 qm	37,5 qm				1,08	
Themenraum 3	Elementar	7			19,09		7 Kinder	2,5 qm	17,5 qm				1,59	
Kinderküche	exkl. Einbaumöbel	5	nutzbar für beide Gruppen		13,97		5 Kinder	2,5 qm	12,5 qm				1,47	
	Küchenzeile				2,67									
Sanitär1						17,01	WT Elementar	1/6Kinder	7WTs					
							WC Elementar	1/9 Kinder	4 Kita-WCs					
Flur rechts				15,96										
Abstellraum 1				4,69										
Abstellraum 2				6,23										
Themenraum 4	Elementar	9			23,39		9 Kinder	2,5 qm	22,5 qm				0,89	
Themenraum 5	Elementar	15			41,92		15 Kinder	2,5 qm	37,5 qm				4,42	
Themenraum 6	Elementar	14			36,39		14 Kinder	2,5 qm	35 qm				1,39	
Sanitär						17,23	WT Elementar	1/6Kinder	3WTs					
							WC Elementar	1/9 Kinder	2 Kita-WCs					

40 80 468,12 527,56 82,02 15,21

120 Kinder Summe NGF gesamt 1.077,70 m²

( 8,9808 qm/Kind)

Bauvorhaben: Kita Spatzennest Hohensteiner Str. 65, 09212 Limbach-Oberfrohna Konzept zur inhaltlichen und baulichen Standortentwicklung	Auftraggeber Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna Rathausplatz 1 09212 Limbach-Oberfrohna	Architekt: Heusner, Melmert Dipl.-Ing. Architekten Böckhstr. 21 10967 Berlin
---	--	--

Im **Erdgeschoß** werden die Garderobenbereiche zugunsten eines größeren Mehrzweckraumes neu organisiert. Alle benötigten Garderobenplätze werden im Erdgeschoß realisiert. Die Garderobenbereiche erhalten direkte Ausgänge in die Außenbereiche. Die bestehende Sanitäranlage im rechten Flügel wird zu einer GartenWc-Einheit für Krippe und Elementar umgebaut. Ein Personenaufzug, das Büro, ein rollstuhlgerechtes KundenWC, der Sozialraum mit Personalspinden, der Sanitärbereich für das Küchenpersonal, ein PersonalWC sowie eine natürlich belüftete Waschkammer werden durch Umbaumaßnahmen im Erdgeschoß realisiert. Die Räume der Küche werden saniert und umorganisiert. Eine Kinderwerkstatt wird hergestellt.

Im **1ten Obergeschoß** werden 2 Krippeneinheiten gebildet. Krippe links: 8+8 Kinder, Krippe rechts: 8+16 Kinder = 40 Krippenkinder  
 Die Sanitäreinheiten werden mit jeweils einem PersonalWC gemäß der Anforderungen neu errichtet  
 Die Schlafbereiche werden in den nördlichen bzw westlichen Gebäudeteil verlegt und in der Grundfläche der Kinderzahl angepaßt.  
 Die linke sowie die rechte Krippeneinheit haben Zugang zu der Dachterrasse.

Im **2ten Obergeschoß** werden zwei Elementarbereiche mit jeweils drei Räumen sowie einer Kinderküche, welche von beiden Bereichen zu nutzen ist, gebildet.  
 Elementar links: 40 Kinder, Elementar rechts: 40 Kinder; bei dieser räumlichen Struktur bietet sich ein Konzept mit Themenräumen an. = 80 Elementarkinder  
 Die Sanitäreinheiten werden gemäß der Anforderungen erweitert und umfassend umgebaut.

Bauvorhaben: Kita Spatzennest Hohensteiner Str. 65, 09212 Limbach-Oberfrohna Konzept zur inhaltlichen und baulichen Standortentwicklung	Auftraggeber Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna Rathausplatz 1 09212 Limbach-Oberfrohna	Architekt: Heusner, Melmert Dipl.-Ing. Architekten Böckhstr. 21 10967 Berlin
---	--	--

<b>Umbau und Modernisierung, energetische Sanierung</b>	16.06.2022
---	------------

Kostengruppen DIN 276	Maßnahmen	Kostenschätzung brutto						
<b>KG 300</b>								
320 Böden	Innenausbau KG	94	m <sup>2</sup>	x	300	€	28.200,00 €	
340 Innenwände								
350 Decken								
320 Böden	Innenausbau EG	429	m <sup>2</sup>	x	650	€	278.850,00 €	
340 Innenwände								
350 Decken								
320 Böden	Innenausbau 1.OG	335	m <sup>2</sup>	x	600	€	201.000,00 €	
340 Innenwände								
350 Decken								
320 Böden	Innenausbau 2.OG	335	m <sup>2</sup>	x	600	€	201.000,00 €	
340 Innenwände								
350 Decken								
331 tragende Außenwände	Sockelsanierung Fenster Außentüren Treppenhausverglasungen Fassadensanierung Sonnenschutz Neuerrichtung Innentreppe / Abbruch Bestand Fahrstuhlschacht (3 Etagen + Dach) Dämmung Kehlbalkenlage Innenausbauten Abbruch und Entsorgung	93	m	x	150	€	13.950,00 €	
334 Außenfenster		KfW 70	51	Stk	x	1800	€	91.800,00 €
s.o.		KfW 70	14	Stk	x	2800	€	39.200,00 €
s.o.		KfW 70	40	m <sup>2</sup>	x	500	€	20.000,00 €
335 Außenwandbekleidungen außen		KfW 70	940	m <sup>2</sup>	x	150	€	141.000,00 €
338 Sonnenschutz			14	Stk	x	1000	€	14.000,00 €
s.o.			3	Etagen	x	30000	€	90.000,00 €
351 Deckenkonstruktionen			4		x	5000	€	20.000,00 €
364 Dachbekleidungen		KfW 70	340	m <sup>2</sup>	x	20	€	6.800,00 €
390 Abbrucharbeiten			1120	m <sup>2</sup>	x	50	€	56.000,00 €
<b>Summe KG 300</b>						<b>1.201.800,00 €</b>		
<b>KG 400</b>								
410 Abwasser, Wasseranlagen	Luftwärmepumpe Teilumbau Teilumbau Abluftanlagen Küche, Sanitär Insatallationen, Beleuchtung, Blitzschutz, BMA, Sicherheitsbeleuchtung Fahrstuhl	1099	m <sup>2</sup>	x	120	€	131.880,00 €	
421 Wärmeerzeugungsanlage		1	Stk	x	80000	€	80.000,00 €	
422 Wärmeverteilnetze		1099	m <sup>2</sup>	x	100	€	109.900,00 €	
423 Raumheizflächen		1099	m <sup>2</sup>	x	100	€	109.900,00 €	
430 Lüftungsanlagen		1	Psch	x	5000	€	5.000,00 €	
440 Starkstrom		1193	m <sup>2</sup>	x	200	€	238.600,00 €	
460 Förderanlagen		3	Etagen	x	15000	€	45.000,00 €	
<b>Summe KG 400</b>						<b>720.280,00 €</b>		
<b>KG 500 Außenanlagen</b>								
594 Abbruchmaßnahmen	Demontage Außenspielfläche, Gerätehaus, Einfassung Wege, Grobplanum Oberfläche, teilweise Wiederverwendung der Geräte Neuerrichtung Außenspielfläche für Krippen- und Elementarkinder Zaun Einfriedung Grundstück Außengerätelager Neugestaltung der "Vorplatzsituation"	1	Psch	x	10000	€	10.000,00 €	
510-550		1	Psch	x	175000	€	175.000,00 €	
531		235	m	x	100	€	23.500,00 €	
539		1	Psch	x	10000	€	10.000,00 €	
510+520		1	Psch	x	50000	€	50.000,00 €	
<b>Summe KG 500</b>						<b>268.500,00 €</b>		
<b>KG 600 Ausstattung</b>								
	Küche Garderoben Mehrzweckraum	1	Psch	x	25000	€	25.000,00 €	
		120	Ki	x	150	€	18.000,00 €	
		1	Psch	x	5000	€	5.000,00 €	
<b>Summe KG 600</b>						<b>48.000,00 €</b>		
<b>KG 700</b>								
	Architekten- und Ingenieurleistung	21	%	x	2.238.580,00 €		470.101,80 €	
<b>Summe KG 700</b>						<b>470.101,80 €</b>		
<b>Summe gesamt brutto</b>						<b>2.708.681,80 €</b>		