janßen
bär
partner

NEUBAU EINER KINDERTAGESSTÄTTE IN METJENDORF

Wiefelstede, den 29.05.2017

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
Eyhauser Allee 4
26160 Bad Zwischenahn

Gliederung der Präsentation

janßen
bär
partner

Entwurfsvorstellung

- Baugrundstück
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten / Modell
- Ausstattung

Kosten- und Terminplanung

- Kostengrobschätzung
- Grobterminplan

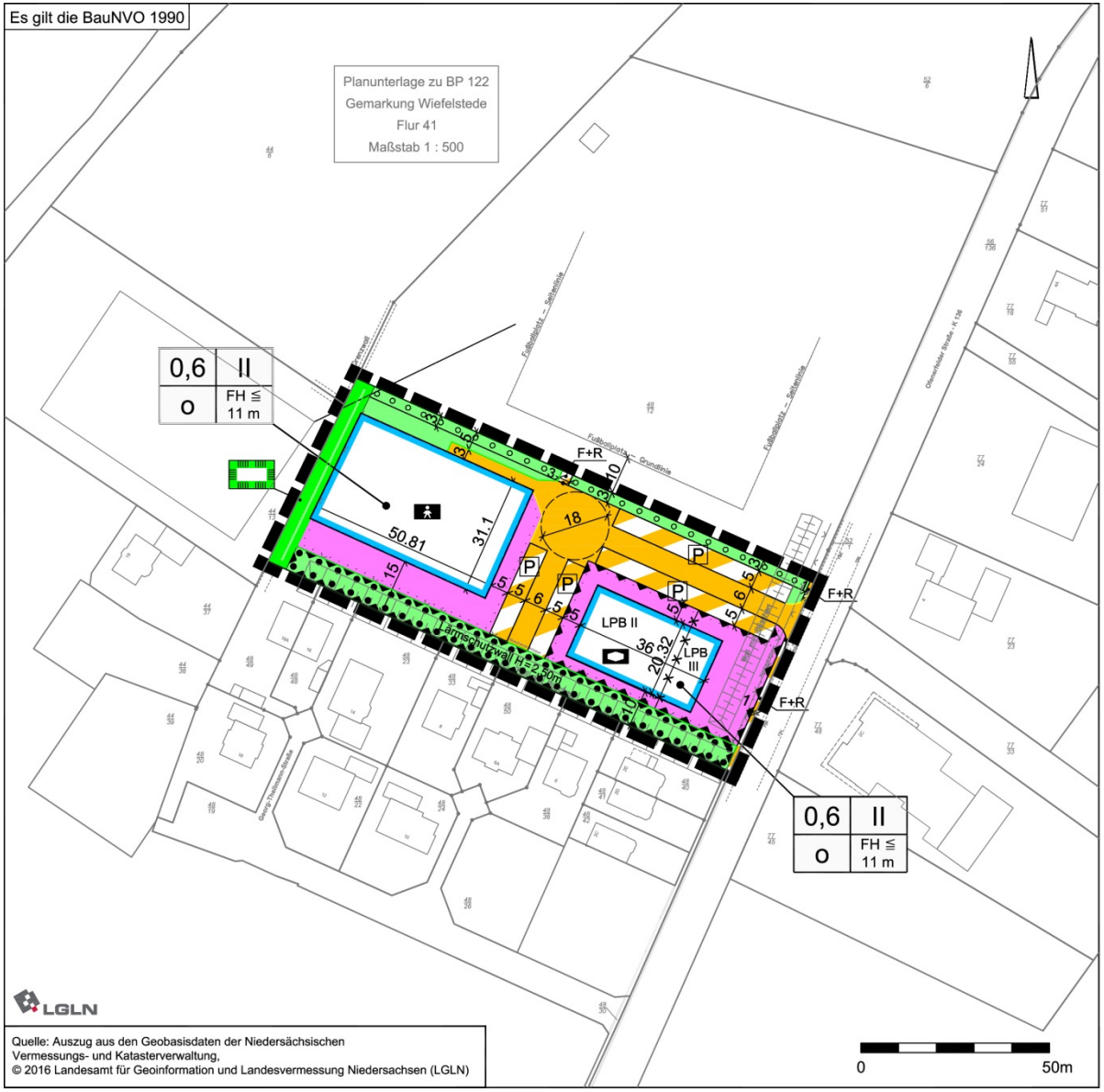
janßen
bär
partner

Lage

janßen
bär
partner

Lage des Grundstücks in der Stadt

Baugrundstück



Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122
"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

September 2016 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

Bebauungsplan

Baugrundstück / Erschließung

janßen bär partner

Bauherr: **Gemeinde Wiefelstede**

Projekt: Erschließung B -plan Nr. 122, 3.Änderung "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

Anlage: **Gestaltungsplan** -Ausführungsplanung-

Maßstab: 1 : 500

Datum: 11.05.2017

Kanal- und Straßenbau - Planung - Ausschreibung - Bauleitung

Ing.-Büro HEINZELMANN

Projekt-Nr. 1446

bearbeitet S. Klockgether

gezeichnet M. Kruse

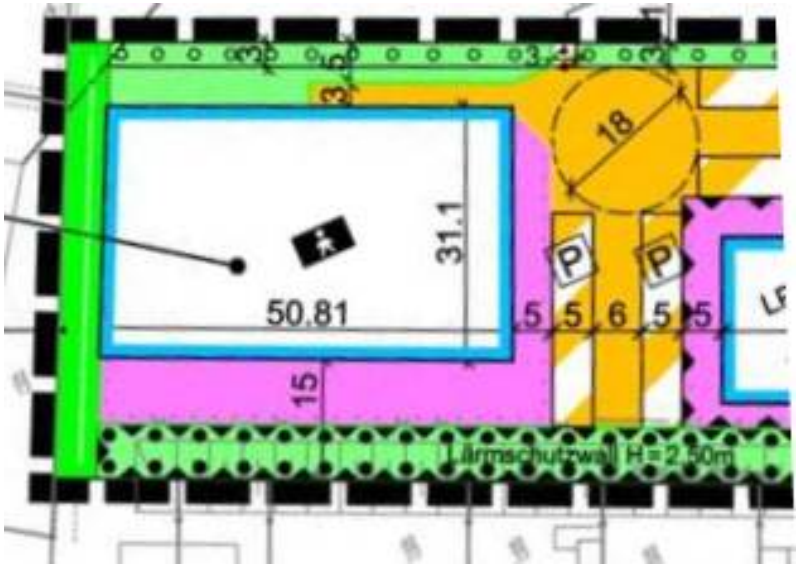
Wangerlandstr. 8 26215 Wiefelstede Tel.: 04402 / 9102-0 Fax: 04402 / 9102-22 Internet: www.ing-fh.de

Urabzug-

Ausführungsplan Erschließung

Baugrundstück

janßen bär partner



Baufeld: (50,81 x 31,1 m)= 1.580 qm

Flächen für Gemeinbedarf :

50,81mx15m + (31,1m+15m)x5m = 992 qm

abzgl. Wall mit Schutzstreifen

(50,81+5)x6,5m = -363 qm

Summe **2.209 qm**

Raumprogramm für 4 Gruppen:	718.5 qm
Erweiterungsoption für eine 5. Gruppe:	115,5 qm
Nutzflächen	834 qm
inkl. Technikflächen 5% (834 x 1,05)	876 qm
inkl. Verkehrsflächen 40% (876 x 1,40)	1.226 qm
inkl. Konstruktionsflächen 18% (1.226x1,18)	**1.447 qm**

Flächenbedarf für Außenspielflächen
pro Kind mind. 12 qm
2 Kindergartengruppen a 25 Kinder
2 Krippengruppen a 15 Kinder
1 Erweiterung (15 oder 25 Kinder)

max Bedarf (105 Kinder x12qm) = **1.260 qm**

Flächenbedarf (1.447qm+1.260qm)= 2.707 qm

vorhanden 2.209 qm

Schlussfolgerung:

Das erforderliche Raumprogramm lässt sich auf dem Grundstück nur mit einer 2-geschossigen Bebauung realisieren

Ortsbesichtigung

janßen bär partner

Richtung Tennishalle

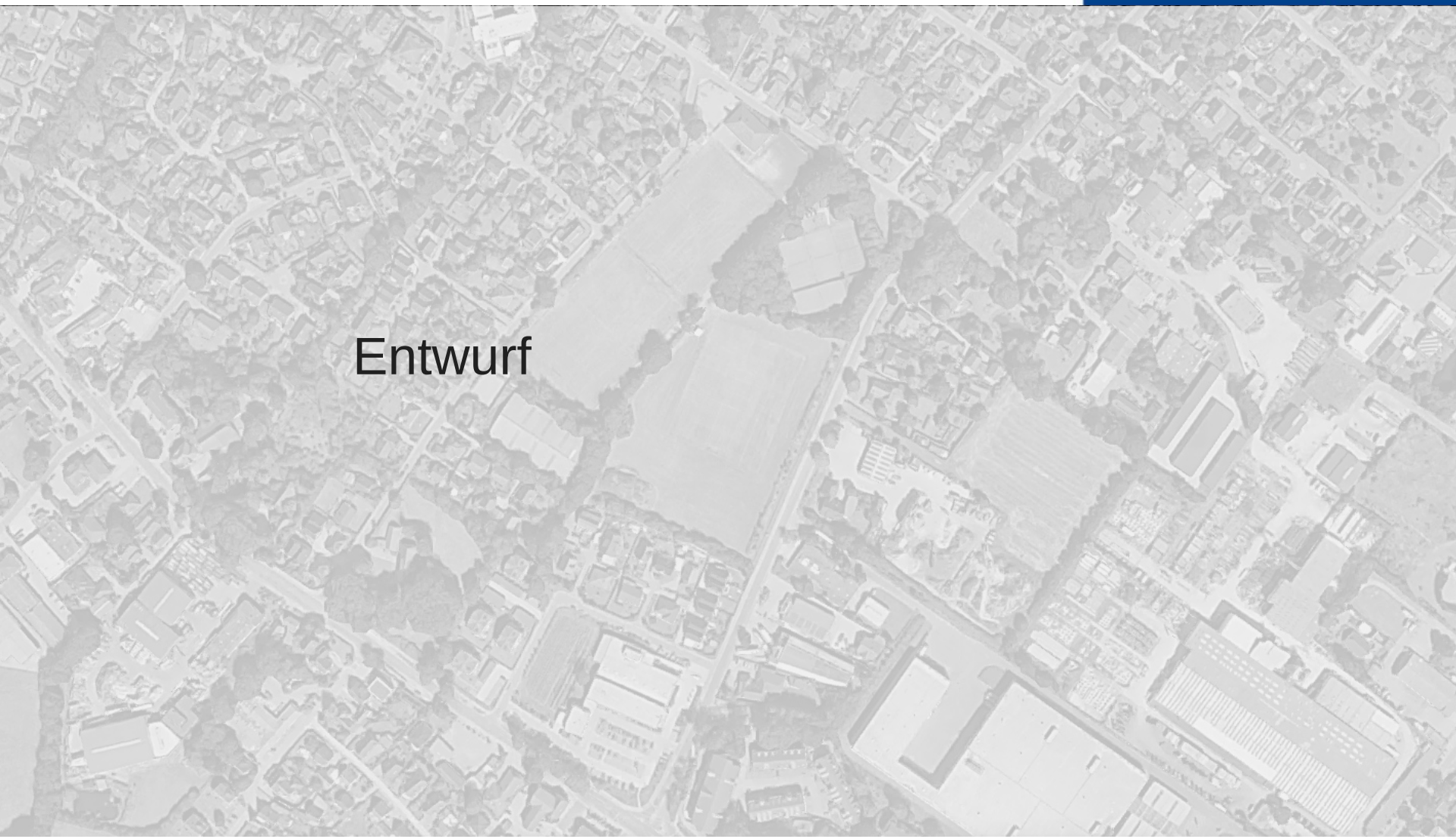
Richtung Ofenerfelder Straße

Richtung Lärmschutzwall

Letztes Grundstück am Wall

Tennishalle

janßen
bär
partner



Entwurf

Lage auf dem Grundstück

janßen
bär
partner

Dachaufsicht

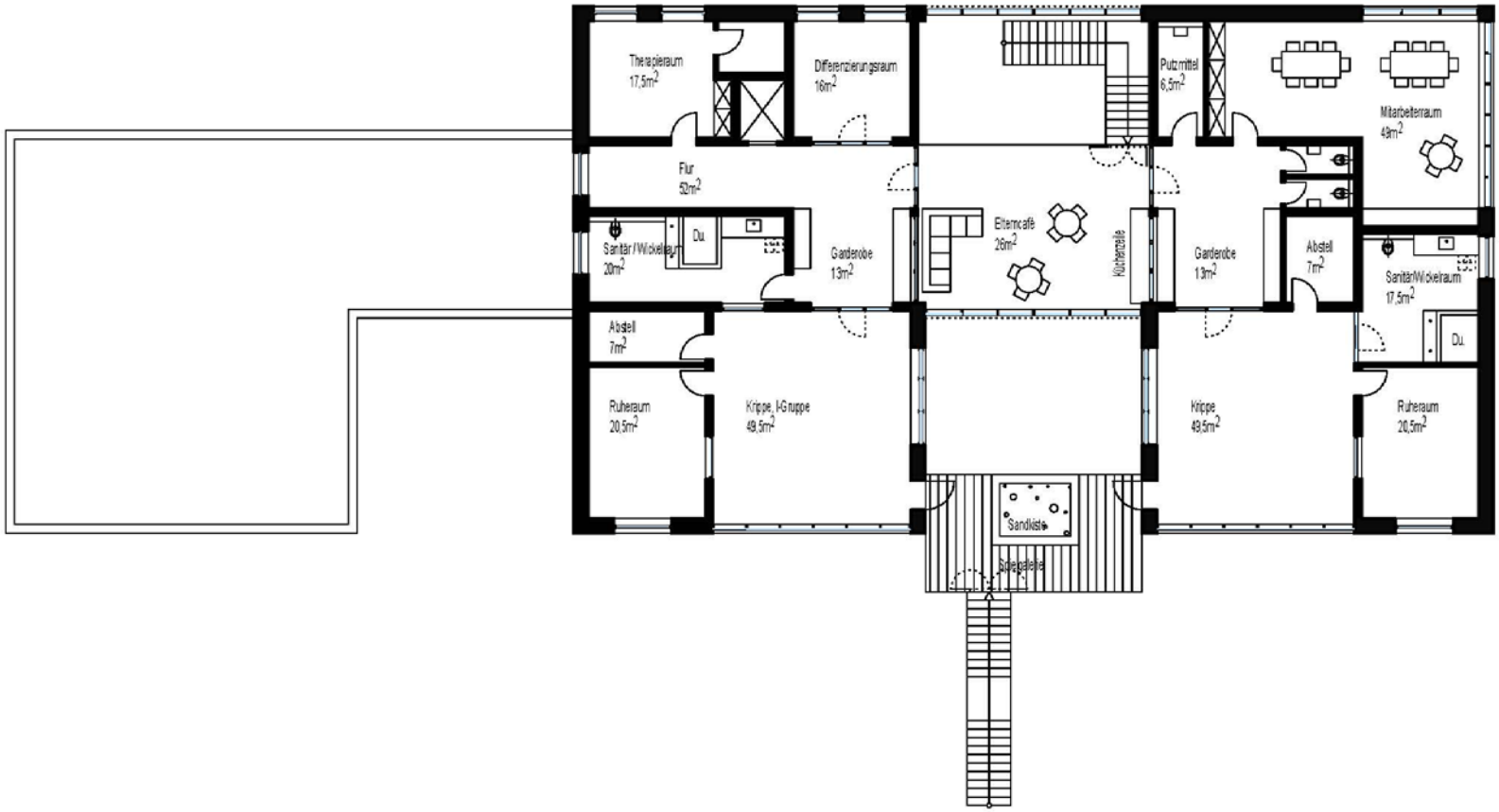
Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen bär partner

Erdgeschoss

Entwurf: KiTa Metjendorf

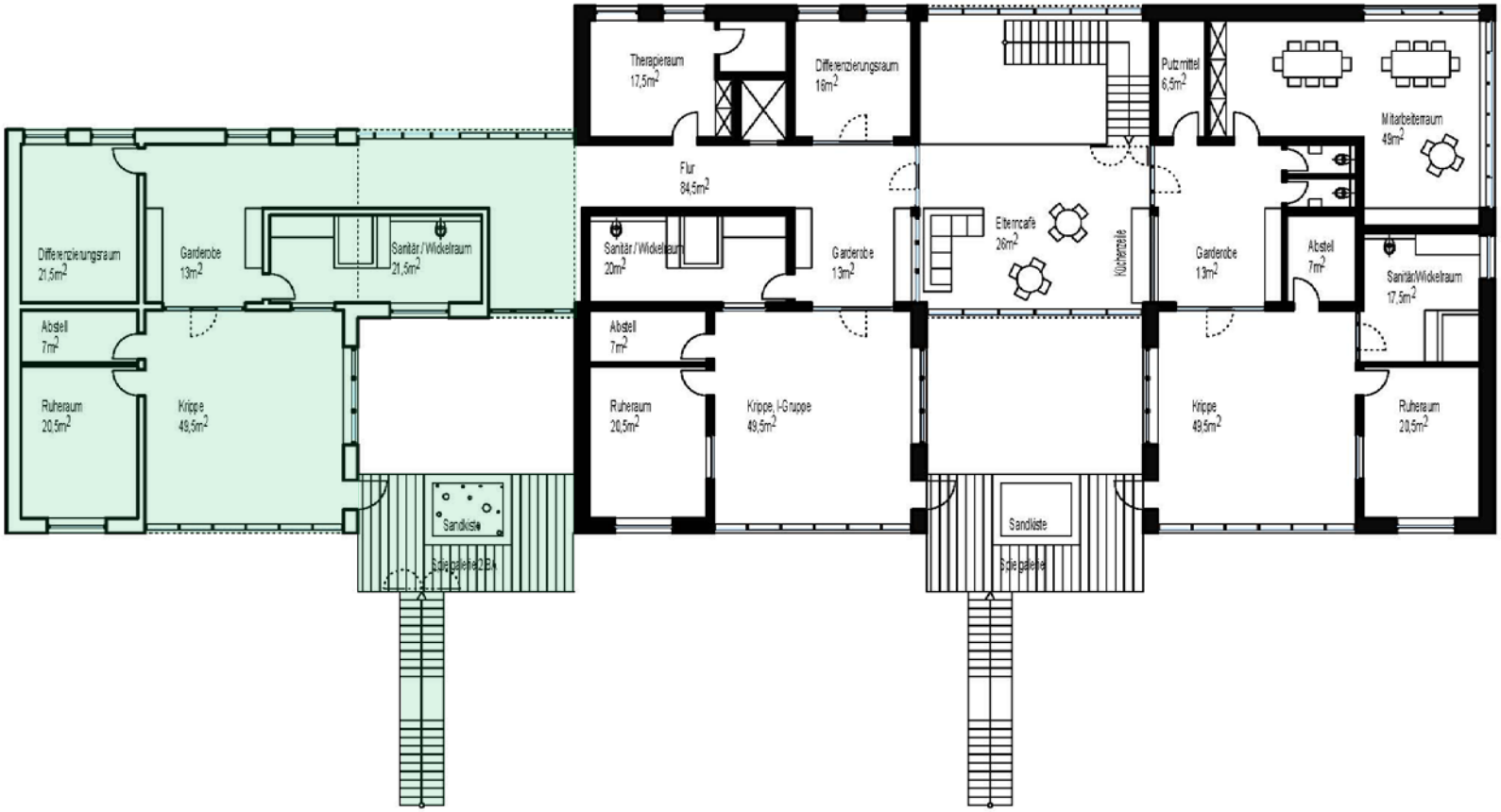
janßen
bär
partner



Obergeschoss 1. Bauabschnitt

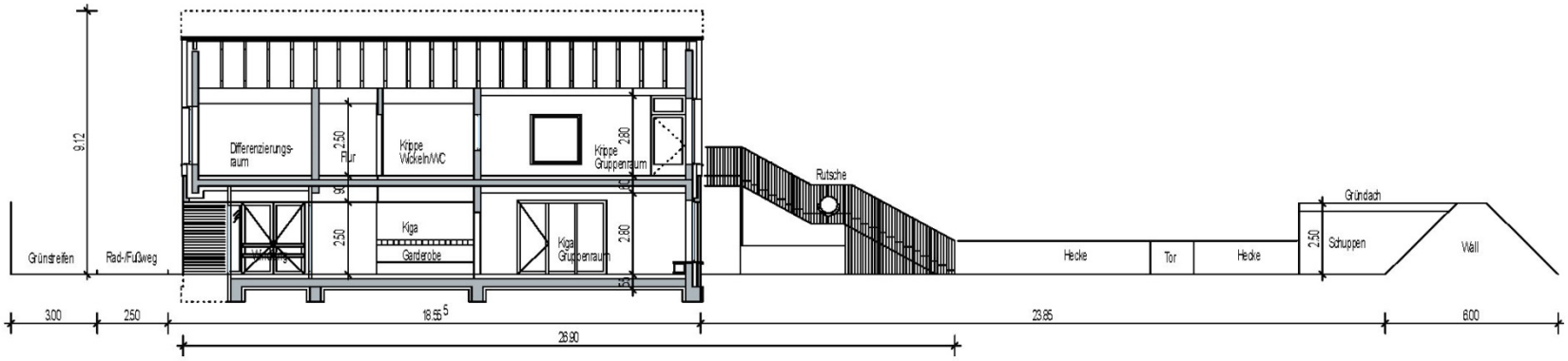
Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen
bär
partner

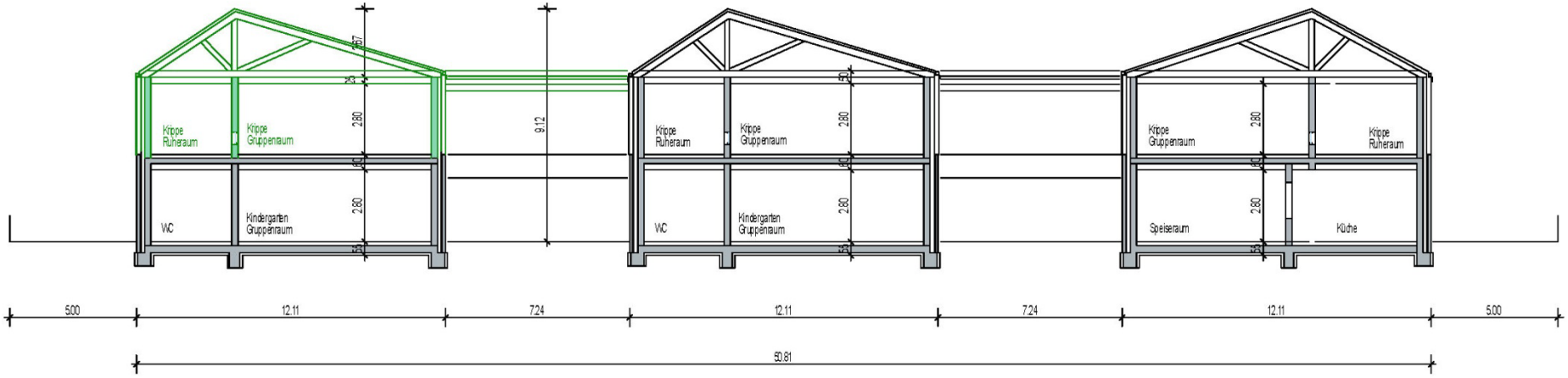


Obergeschoss 2. Bauabschnitt (optional)

Schnitte

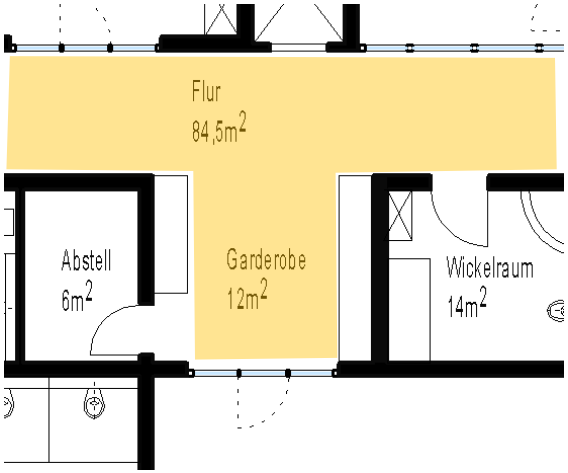


Querschnitt

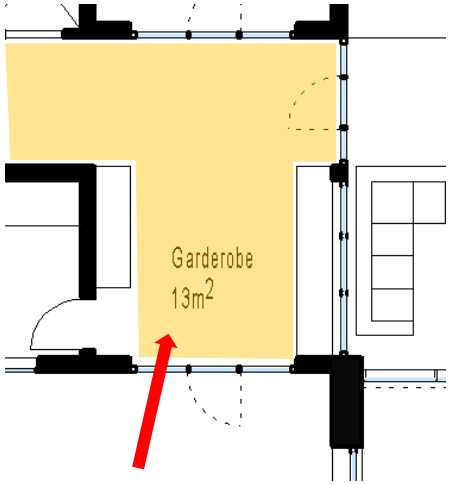


Längsschnitt

Garderoben



Garderoben als Aufweitung des Flures am Eingang in die Gruppenräume



Garderoben einsehbar vom Gruppenraum

Schmutzschleuse

- Baulich durch befestigten Bodenbelag im Aussenbereich
- Sauberlaufzone im Eingangsbereich
- Regale für Gummistiefel in der Schmutzschleuse

Sanitärbereiche

Gestaffelte Waschbecken

Toiletten in unterschiedlichen Größen und Montagehöhen

Wickelbereiche

janßen bär partner

Krippe

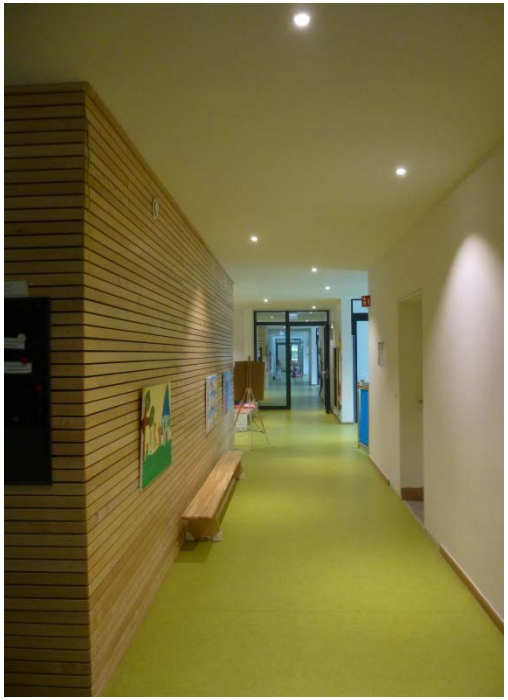
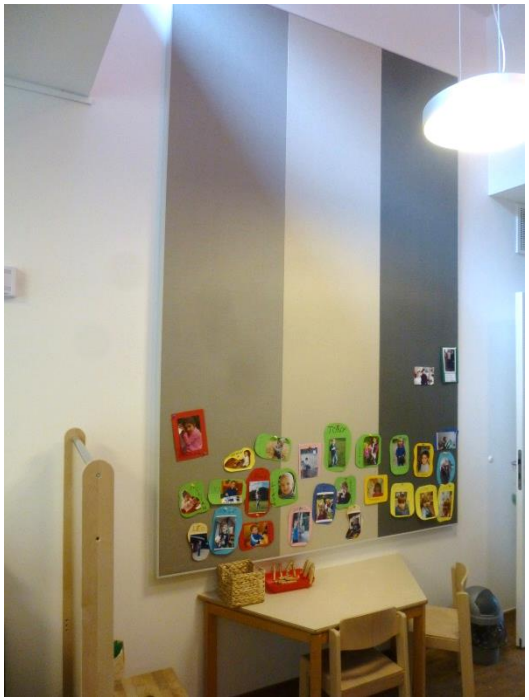
Duschwanne als Wasser-Spielplatz

Kindergarten
I-Gruppe (optional höhenverstellbar)

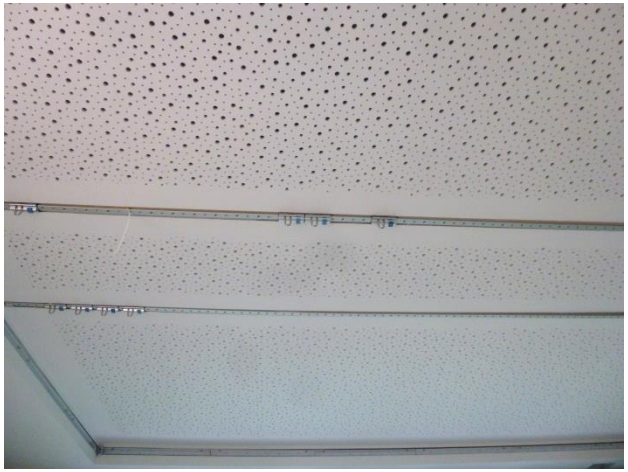
Akustik

janßen bär partner

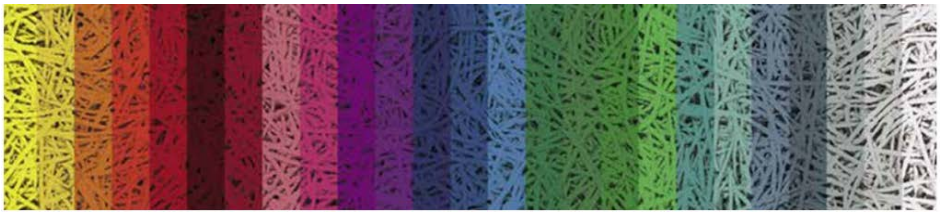
Einsatz von akustisch wirksame Materialien an Decken und Wänden

Akustik



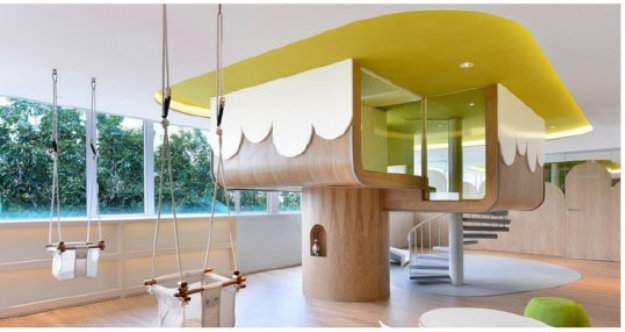
Einsatz von akustisch wirksame Materialien an Decken und Wänden,
diverse Materialien und Farben stehen zur Auswahl



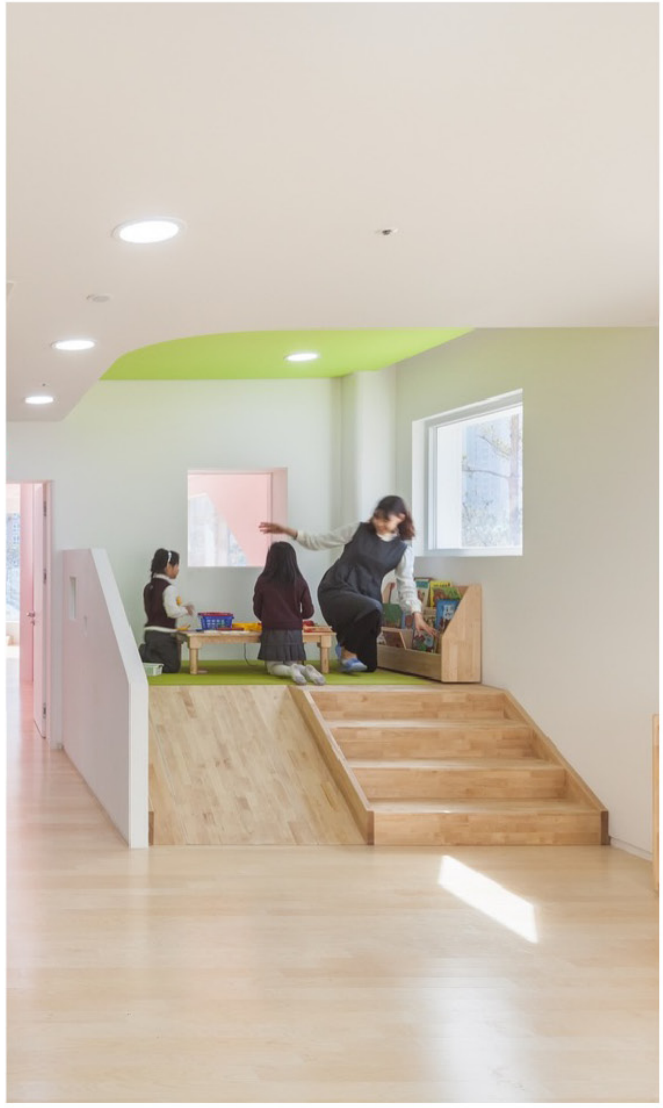
Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen bär partner

Verkehrfläche mitnutzen



Spiel-Emporen



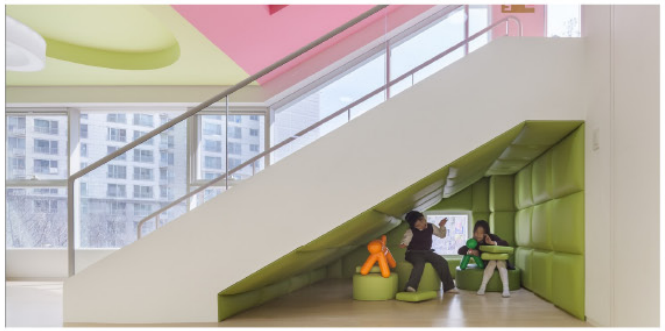
Fassade

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen bär partner

„Treppe rauf, Rutsche runter“

Spiel(t)räume



Luftraum

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen bär partner

Matschbereich

Kletter- Spielgeräte

Natur

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen bär partner

Ansicht Nord

Ansicht Ost

Ansichten – 1. Bauabschnitt

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen bär partner

Ansicht Nord

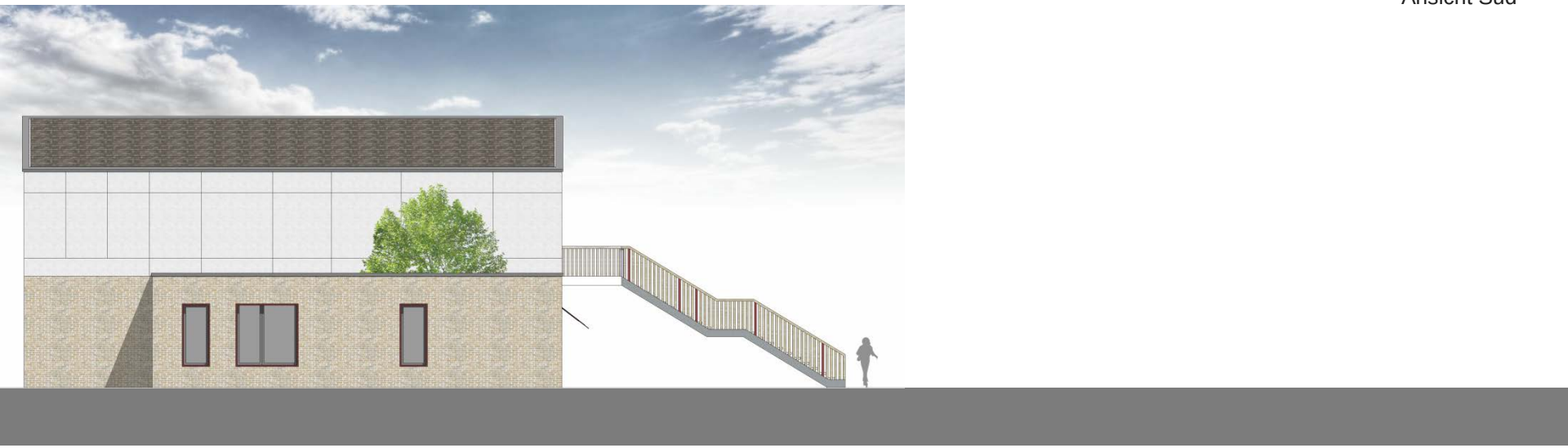
Ansicht Ost

Ansichten — 2. Bauabschnitt

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen bär partner

Ansicht Süd



Ansicht West

Ansichten — 1. Bauabschnitt

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen
bär
partner

Ansicht Süd

Ansicht West

Ansichten — 2. Bauabschnitt

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen
bär
partner

Gartenansicht – 1. Bauabschnitt

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen
bär
partner

Gartenansicht – 2. Bauabschnitt

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen
bär
partner

Eingangssituation — 1. Bauabschnitt

Entwurf: KiTa Metjendorf

janßen
bär
partner

Eingangssituation — 2. Bauabschnitt

janßen
bär
partner

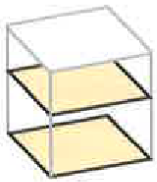
Kostengrobschätzung
Terminplanung

Kostengrobschätzung KG 300 + KG 400

janßen bär partner

Kindergärten,
nicht unterkellert,
mittlerer Standard

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



BKI 2016, KiGa/KiTa, Kosten inkl 19% MwSt

BRI 425 €/m³	BGF 1.630 €/m²	NUF 2.420 €/m²	NE 24.360 €/NE
von 360 €/m³	von 1.360 €/m²	von 1.880 €/m²	von 15.870 €/NE
bis 525 €/m³	bis 1.930 €/m²	bis 2.930 €/m²	bis 36.320 €/NE
			NE: Kinder

Statische Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums Stand: I/2016, inkl. 19% MwSt

Kostenkennwerte	Bruttorauminhalt BRI		Bruttogrundfläche BGF	
KG 300 und 400	302-441 €/m³ BRI	netto	1.143-1.622 €/m² BGF	netto
gewählt:	350,00 €/m³ BRI	netto	1.370 €/m² BGF	netto
Regionalfaktor für den Landkreis Ammerland	0,86		0,86	
daraus resultierender Kostenkennwert:	**301,00 €/m³ BRI**		**1.178,20 €/m² BGF**	

Berücksichtigung des Baupreisindex (http://destatis.de) 2010 = 100

Baupreisindex I/2013	106,8		
Baupreisindex I/2016 (Stand BKI)	112,5		
daraus resultierende Baupreissteigerungsrate	0,475	pro Quartal	
linear berechnete Baupreissteigerungsrate für den **Baubeginn in I/2018**	**103,80**		**103,80**

Kostengrobschätzung KG 300 + KG 400

janßen bär partner

Stand Vor-/ Entwurfsplanung 29.05.2017 ohne Mitwirkung von Fachplanern

Brutto-Rauminhalt

BRI a) allseitig umschlossen und überdeckt / 1.BA **5.110,41 m³**

Brutto-Grundfläche

BGF allseitig umschlossen und überdeckt / 1.BA **1.235,95 m²**

1. Bauabschnitt Kostengrobschätzung über Bruttorauminhalt

	Kennwerte BKI	Baupreis-index	Werte in I/2018	BRI a)	Gesamtkosten netto
KG 300 und 400	301,00 €/m³ BRI	103,80	312,44 €/m³ BRI	5.110,41 m³	**1.596.686,28 €**

1. Bauabschnitt Kostengrobschätzung über Bruttogrundfläche

				BGF	
KG 300 und 400	1.178,20 €Tm² BGF	103,80	1.223,00 €/m² BGF	1.235,92 m³	**1.511.530,16 €**

Durchschnittswert aus beiden Kostenschätzungen

KG 300 + KG 400 Nettokosten = 1.554.108,22 €

Grobterminplan

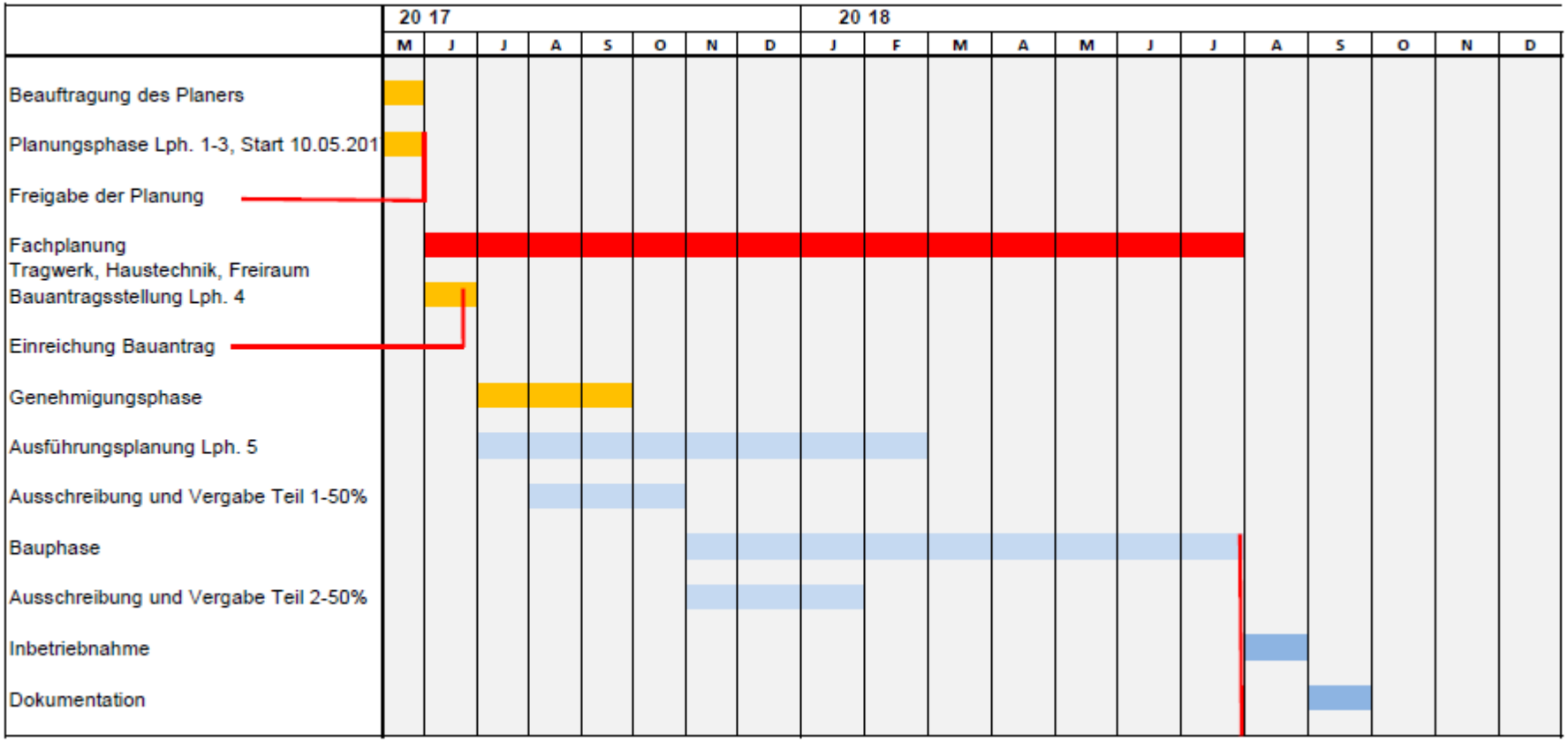
janßen bär partner

Grundvoraussetzung für einen optimalen Planungsablauf ist die kurzfristige Einschaltung sämtlicher Fachingenieure!

- **Freigabe der Planung durch den VA am 29.05.2017**. Keine weiteren wesentlichen Planungsänderungen.
- **Fertigstellung Bauantrag am 23.06.2017**. Voraussetzung: Konzept Fachplanung liegt vor.
- **Ausführungsplanung erster Teil für Rohbaugewerke 19.06.2017 bis 21.07.2017.** Voraussetzung: Positionsplan Statik und Entwürfe Fachplaner liegen komplett vor.
- **LV-Erstellung erweiterter Rohbau** (Rohbau- Zimmer und Dachdeckerarbeiten) **24.07.2017 bis 24.08.2017**. Es sollten auch die fachtechnischen Gewerke im ersten Ausschreibungspaket ausgeschrieben werden.
- **LV- Versand: 25.08.2017**
- **Submission erstes Ausschreibungspaket: 15.09.2017**
- **Angebotsprüfung einschl. RPA und Vergabe: 18.09.2017 bis 29.09.2017**
- **VA – Sitzung am 02.10.2017**.(bisher nicht terminiert, evtl. in vorhergehender Sitzung eine Ermächtigung beschließen lassen)
- **Baubeginn 16.10.2017**

Grobterminplan

janßen
bär
partner



janßen
bär
partner

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
Eyhauser Allee 4
26160 Bad Zwischenahn