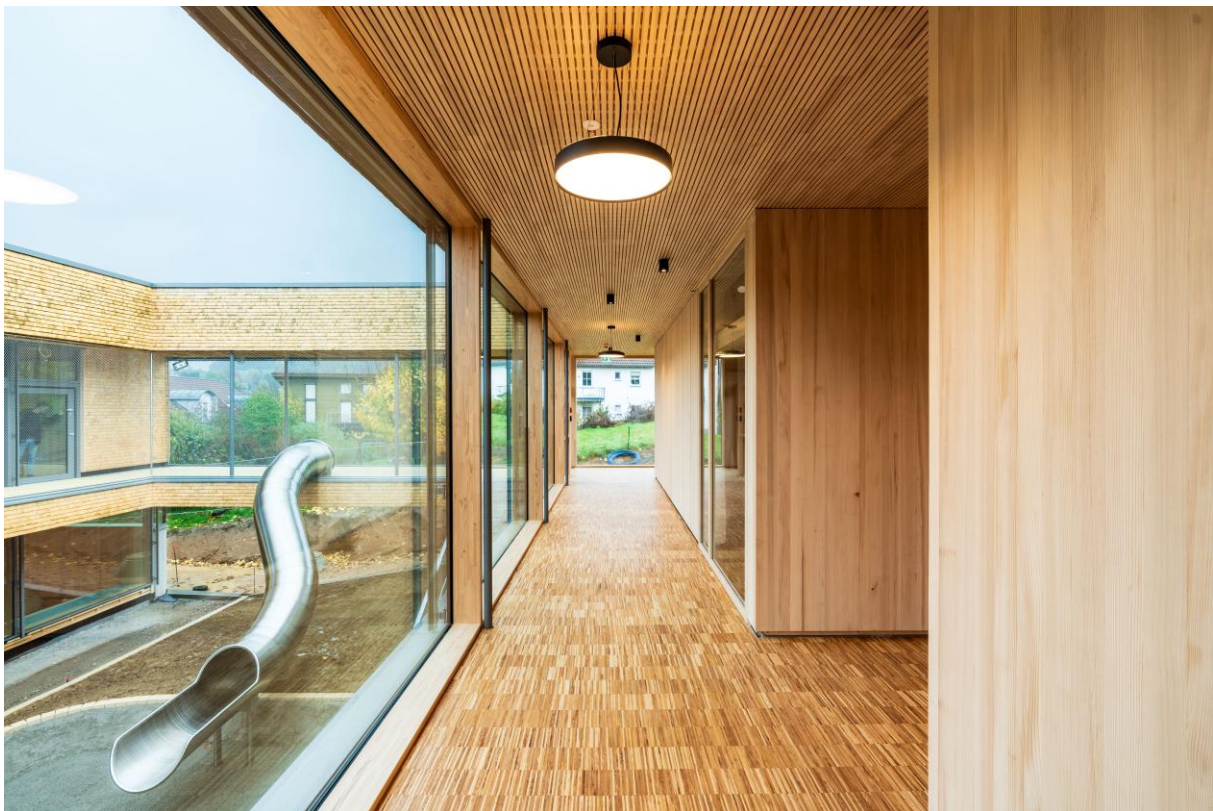
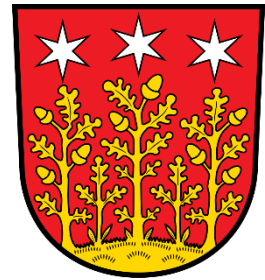


Detaillierte Projektbeschreibung

Kindertagesstätte Kita In der Aue

Kita Auenland



Idee

Durch die von der Gemeindevertretung berufene Arbeitsgruppe Kindertagesstätten wurde bereits 2018/2019 die Notwendigkeit des Neubaus einer Kindereinrichtung empfohlen und die Standortauswahl sowie die Aufgabenstellung für einen Neubau erarbeitet. Diese Vorleistungen waren Grundlage zur Konzepterstellung für den Förderantrag im September 2019. Der Kapazitätsbedarf erweiterte sich um die 25 Plätze der Einrichtung in Ober-Ostern, die aufgrund der ungenügenden räumlichen Voraussetzung und Ausstattungsmängel nicht den Vorgaben des § 45 Abs. 2 Nr. 1 SGB VIII genügen und mit dem geplanten Neubau der Kindertagesstätte geschlossen werden sollte.

Bedarfsermittlung

	Ist	Planwerte	künftiger Bedarf
Bedarfsplanung 2019	299	316	17
Anmeldung von Integrationskindern	3	5	10
Umwandlung Teilzeit in Vollzeitnutzung	2	6	4
Anmeldungen für den Zeitraum 2020-2022	34	34	34
Schließung Kita Ober-Ostern	23	25	25
Bedarf aus steigender Geburtenrate	0	8	8
Bedarf Zu- und Wegzug	0	8	8
			106

Planung

Für die Konzepterstellung und den Entwurf des Neubaus zeichnen die Architekten Herr Stefan Hiebeler und Mathis Zondler des Architekturbüros HK Architekten aus Österreich in der Arbeitsgemeinschaft mit Herrn Frank Neumann des gleichnamigen Architekturbüros verantwortlich. Darüber hinaus wurden weitere Fachplanungsbüros und Gutachter für die Erstellung des Bauantrages und der funktionalen Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung beauftragt.

Umsetzung

Mit der zweiten Ausschreibung der Generalunternehmerleistung in 2021/22 konnte der Auftrag an das Unternehmen Baumgarten GmbH aus Ebersburg-Weyhers vergeben werden. Das Unternehmen konzentriert sich seit vielen Jahren auf effizientes und nachhaltiges Bauen aus Holz. Das Gebäude wird hauptsächlich aus Fichten- und Tannenholz sowie Sichtbeton bestehen und weitgehend autark sein, indem es mit Erdwärme und Photovoltaik beheizt wird.

Ausführung

Die Gemeinde hat sich aufgrund der engen Terminstellungen aus dem Förderprogramm - Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2018-2020 - zu einer Holzmodulbauweise aus nachfolgenden Gründen entschieden:

- Gestalterische Vielfalt des Baustoffes Holz- architektonisches Potential und die Möglichkeit, Rohbau und Ausstattung in einer homogenen Materialität mit hoher haptischer und atmosphärischer Qualität zu gestalten
- Ökologische Qualität des Baustoffes Holz, als nachwachsender Rohstoff
- Nutzung des Vorteils der kurzen Projektlaufzeit, auch wenn die Planungsphase intensiver Vorplanung bedarf
- Hohes Schallschutzniveau aufgrund von entkoppelten Modulen, Schallschutz auch in den überdachten Außenbereichen

- Vergabe über funktionale Leistungsbeschreibung der Gesamtleistung an einen Generalunternehmer, spezialisiert auf den Werkstoff Holz, vermeidet Problematik von Kapazitätsengpässen der Handwerksfirmen und erzielt eine Zeitersparnis durch Gesamtvergabe



Nutzungsbeschreibung

Auf den Grundstücken 319 und 320 an der Gemeindestraße „In der Aue“ in Reichelsheim soll eine Kindertagesstätte für insgesamt 5 Gruppen errichtet werden, davon 2 Gruppen für Kinder im Alter von 0-3 Jahren (Krippenbereich) sowie 3 Gruppen für Kinder im Alter von 3-6 Jahren (Kindergartenbereich).

Ausgangslage ist eine von der Straße „In der Aue“ Richtung Südwesten ansteigende Grundstückssituation, außerhalb der Siedlungsgrenze von Reichelsheim.

Um für alle 5 Gruppen einen direkten Geländebezug herstellen zu können, ist eine atriumförmige Kindertagesstätte auf zwei Ebenen geplant.

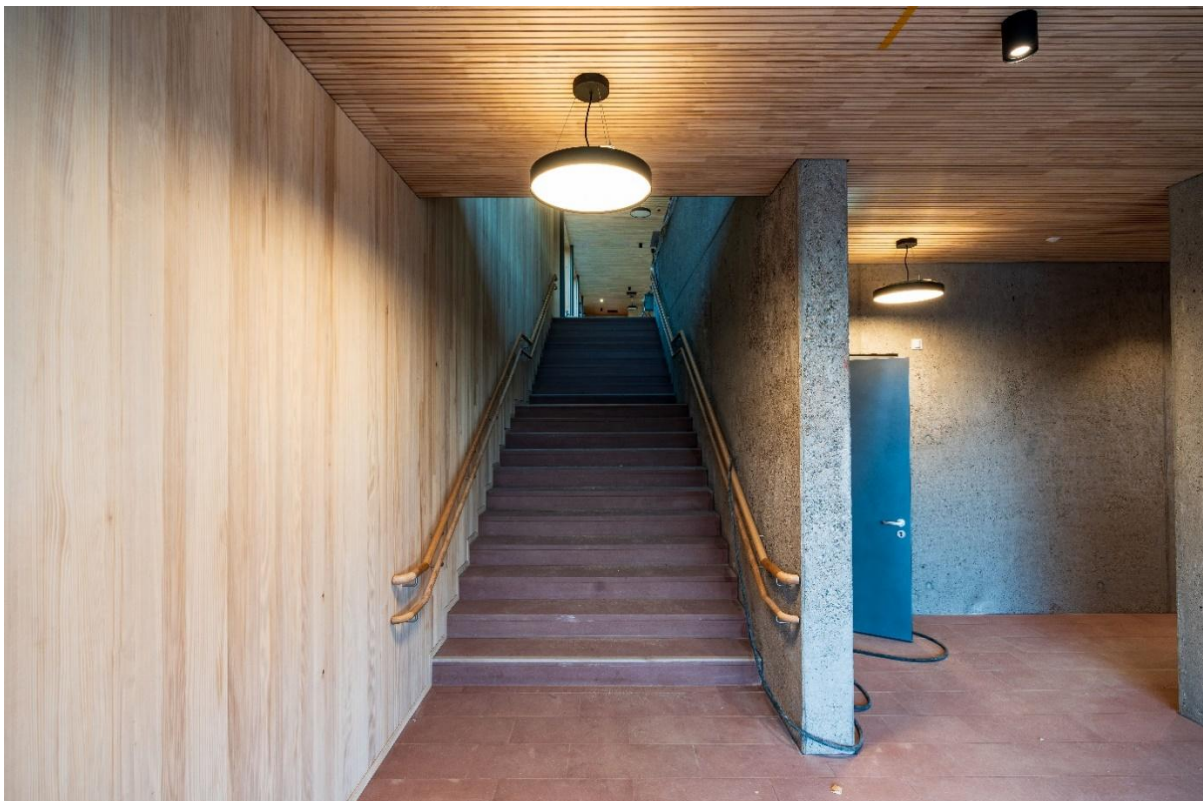
Der Krippenbereich im Erdgeschoss verfügt über zwei Gruppenbereiche für Kinder unter 3 Jahren mit jeweils einem Aufenthaltsraum mit Schlafbereich, Garderobenraum sowie Sanitär- und Wickelraum. Im Obergeschoss sind für Kinder über 3 Jahren weitere drei Gruppenbereiche vorgesehen, die jeweils über einen Aufenthaltsraum, einen Spielbereich mit Galerie, Garderobenraum und Sanitärraum verfügen. Die Galerie (in den Plänen beschrieben als 2. Spielebene) mit jeweils rund 24m² und einer lichten Höhe von 1,47m liegt vollständig innerhalb des Gruppenbereichs und wird nicht als ein eigenes Geschoss, sondern als Bestandteil des Gruppenbereiches angesehen.

Die Gruppenbereiche werden mit sonstigen Räumlichkeiten über Verkehrsflächen verbunden, die den Charakter eines Spielflures bzw. einer Halle aufweisen.

Sie dienen vorrangig als Verkehrsflächen und können zusätzlich als Spielflächen genutzt werden.



Die notwendige Treppe sowie der Personenaufzug liegen innerhalb der Halle. Aufgrund der Anordnung der Treppe ohne Treppenraum besteht eine offene Verbindung zwischen den beiden Geschossen. Ein notwendiger Treppenraum im Sinne der HBO ist nicht vorgesehen. Dementsprechend werden die Flure des Gebäudes im Rahmen des Brandschutznachweises als Spielflure bzw. Halle beurteilt und nachgewiesen.



Zu den sonstigen Räumlichkeiten der Kindertagesstätte gehören Personal- bzw. Verwaltungsbereiche und ein Therapieraum, welche im Obergeschoss nordwestlich angesiedelt sind. Ferner gibt es im Obergeschoss einen Mehrzweckraum und einen Essensraum, welche durch eine mobile Trennwand geteilt bzw. zusammengelegt werden können, eine Küche mit Versorgungsräumen und Sanitärräume. Die Küche ist als Aufwärmküche ausgelegt. Im Erdgeschoss befinden sich weitere Haustechnik- und Hauswirtschaftsräume, ein Behinderten-WC, ein Müllraum sowie ein Bereich für Kinderwagen. Im Anschluss an das Atrium sind zwei Materialräume mit separaten Zugängen angesiedelt, welche rein für die Lagerung von Nutzungsgegenständen vorgesehen sind.

Die überbauten Flächen im Innenhof, der Fahrradabstellbereich, der Haupteingang und der obere Terrassenbereich stellen witterungsgeschützte bzw. überdachte Außenbereiche des Gebäudes dar. Der nichtüberdachte Bereich des Innenhofes erstreckt sich über eine rechteckige Fläche mit den Abmessungen von ca. 19m x 10m. Die Gesamtmaße des Baukörpers, inklusive des freien Innenhofes, betragen rund 34m x 41m. Der durch das Obergeschoss teilweise überdachte Innenhof (Atrium) ist im Erdgeschoss von zwei Seiten frei zugänglich. Im Obergeschoss wird das offene Atrium dreiseitig von Außenwänden umhüllt, die überwiegend aus großflächigen Fixverglasungen, Türen und einem Lamellenfenster bestehen und teilflächig eine hinterlüftete Holzschindel-Außenwandbekleidung aufweisen.

Der offene, südöstliche „Gebäudeabschluss“ des Atriums, ausgeführt als überdachter Steg im Obergeschoss, wird durch eine großflächige, raumhohe Absturzsicherung aus Edelstahlnetzgewebe gekennzeichnet. Das Atrium verfügt über eine notwendige Außentreppe aus Stahl und eine Kinderrutsche.

Die Außentüren werden als Glas-Rahmentüren in Holz bzw. in Holz-Aluminium ausgeführt. Außenverglasungen werden zum Teil als Pfosten-Riegelkonstruktion und zum Teil als Fensterkonstruktion ausgeführt. Raumhohe Verglasungen in Absturzbereichen sind absturzsichernde VSG-Verglasungen. Entrauchung bzw. Belüftung der Halle wird über Lamellenfenster gewährleistet.



Der Verwaltungsbereich inklusive Therapieraum im Obergeschoss ist über Dreh-, Kippfenster natürlich belüftet. Die anderen Aufenthaltsräume werden mechanisch be-, und entlüftet. Beheizt wird das Gebäude mit einer Solewärmepumpe mit Fußbodenheizung.

Die beiden Geschosse werden über eine innenliegende Treppe ohne notwendigen Treppenraum miteinander verbunden. Diese Innentreppe wird in Stahlbetonweise mit Natursteinbelag und Holzhandläufen in Höhen von 65cm sowie 85cm errichtet. Brüstungen im Treppenbereich werden 100 cm hoch ausgeführt.

Die KiTa ist allseitig von grundstückseigenen Grünflächen umgeben. Auf dem eigenen Grundstück auf der Gebäudenordseite befinden sich zudem 8 PKW-Stellplätze (inkl. 1 behindertengerechter Stellplatz), eine Bucht für 4 Kurzparker, parallel zur Straße angeordnet und eine ausgewiesene Stellfläche für die Feuerwehr.

Das Bauvorhaben ist über befestigte Zuwegungen auf dem Grundstück, mehrere ebenerdige Gebäudeeingänge, eine Außentreppe im Innenhof, eine notwendige Innentreppe sowie einen, beide Geschosse anfahrenden Aufzug erschlossen. Somit ist ebenfalls die Barrierefreiheit gewährleistet. Von der öffentlichen Verkehrsfläche „In der Aue“ ist das Gebäude über den nördlichen Haupteingang zugänglich.

Die Erschließung der Ver- und Entsorgungsanlagen geschieht auch über die öffentliche Verkehrsfläche.

Konstruktiv wird das Erdgeschoss überwiegend in Massivbauweise mit Stahlbetonwänden aus Sichtbeton bzw. ohne eine Außenwandbekleidung hergestellt.

Die Hauswirtschaftsräume, Technikräume und Sanitärräume im Erdgeschoss weisen innen entweder keine oder eine mineralische Bekleidung auf. Die restlichen Innen- und Außenwände im Erdgeschoss, insbesondere die Wände der Gruppenräume, werden innenseitig mit Holztäfer (Bekleidung mit auf Abstand verlegter Leistschalung) bekleidet. Die Innenwände der Sanitärräume werden in Trockenbauweise ausgeführt. Bei der Geschossdecke handelt es sich um eine Stahlbetondecke mit abgehängter, sichtbarer Akustikdecke.

Das Obergeschoss wird überwiegend in Holzbauweise ausgeführt.

Die Außenwände werden in Holzelementbauweise hergestellt, die Innenwände Großteils ebenso als Holzwandelemente bzw. je nach statischen Anforderungen in Holzmassivbauweise.

Die Innenwandoberflächen sind in der Regel mit Holztäfer belegt. Im Bereich der Verwaltung sind die Innenoberflächen aus Gipskarton. Die Küche und die Sanitärräume werden gefliest.

Die Außenwandbekleidung im Obergeschoss wird als hinterlüftete Holzschindelfassade ausgeführt.

In bestimmten Teilen des Obergeschosses (Gruppenräume im OG, Essraum, Mehrzweckraum und Therapieraum) sind Holzrippen-Dachdecken mit dazwischenliegenden Holzwolle-Akustikplatten vorgesehen. Bei den anderen Flächen wird die Dachdecke in Holzmassivbauweise ausgeführt und in der Regel darunter eine Holzleisten-Akustikdecke abgehängt. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.

Die Deckenuntersichten in den Außenbereichen (Eingangsbereiche und Laubengang im OG sowie Eingangsbereich im EG und Terrasse im Süden) werden ebenso mit einer Holzleisten-Akustikdecke ausgeführt. Die außenliegende Stahlbetondecke über dem Fahrradabstellbereich im EG wird nicht bekleidet.

Technische Kurzbeschreibung der Baukonstruktion, Technische Anlagen, Freianlagen

Rohbaukonstruktion

Die Konstruktionsidee basiert im Erdgeschoss wesentlich auf einer Stahlbetonkonstruktion.

Teilweise sind in der Eingangshalle Stahlbetonwände in Sichtbeton, als Brettchen Schalung 8cm, gemäß Materialvorgabe herzustellen.

Die teilweise tragenden Innenwände dienen zeitgleich mit den massiven Stahlbetondecken als Aussteifungselemente. Die Hauswirtschaftsräume, Technikräume und Sanitärräume im Erdgeschoss weisen entweder keine oder eine mineralische Bekleidung auf. Das Obergeschoss wird überwiegend in Holzbauweise mit sichtbaren Holzoberflächen ausgeführt. Die Innenwände im OG werden in Holzmassivbauweise ausgeführt. In bestimmten Teilen des Obergeschosses (Gruppenräume im OG, Essraum, Mehrzweckraum und Therapieraum) sind Holzrippen-Dachdecken mit Holzwolle-Akustikplatten vorgesehen. Im Übrigen wird die Dachdecke in Holzmassivbauweise (BSP mit Holzleisten-Akustikdecke) ausgebildet.

Dach

Die Dachdecke ist als Holzrippendecke i. V. m. Holzwolle-Akustikplatten, bzw. Massivholzdecke mit Holzwolle Akustikdecke geplant.

Zusätzlich vorgesehen ist eine umlaufende Aufkantung (Attika) sowie eine Gefälle-Wärmedämmung mit Abdichtung und Extensiv Begrünung (harte Bedachung).

In der Gebäudemitte wird ein geschützter, teilüberdachter und von zwei Seiten frei zugänglicher Innenhof (Atrium) vorgesehen. Mit der Errichtung des Obergeschosses wird nur ein Teil des Innenhofs überdacht.

Die Dachhaut und die Notabdichtung bestehen aus Elastomer Bitumenbahn.

Die obere Bahn erhält eine zusätzliche Auflage als Extensiv Begrünung "Sedumteppich". Das Dach ist umlaufend mit einem Sekuranten Seilsystem einschließlich Nachweis, sowie Planungsleistung herzustellen.

Wände

Die Außen- und Innenwände werden im Erdgeschoss in einer Stahlbetonkonstruktion hergestellt.

Teilweise werden Innen- und Außenwände im Erdgeschoss, insbesondere Wände der Gruppenräume, innenseitig mit Holzoberflächen bekleidet.

Das Obergeschoss wird überwiegend in Holzbauweise mit sichtbaren Holzoberflächen ausgeführt.

Die Außenwände im OG werden in Holzbauweise hergestellt und innenseitig flächig mit Holzoberflächen bzw. außenseitig mit hinterlüfteter Außenwandbekleidung (Holzschindel) bekleidet.



Die Innenwände im OG werden in Holzmassivbauweise ebenfalls mit beidseitiger Bekleidung aus Holzoberflächen ausgeführt. Ergänzt werden die Außenwände in den Bereichen der Eingangshalle / Gruppenräume / Verglasung Atrium mit einer hochgedämmten großflächigen Pfosten-Riegel-Fassade mit thermisch getrennten Profilen.

Sonnenschutz/Hitzeschutz

Außenliegender Sonnenschutz ist in der hinterlüfteten Fassade integriert, als Raffstore-Lamellenanlage, elektrisch, mit Tageslichtlenkung im oberen Drittel und Führungsschienen. Entsprechend Energienachweis sind alle Wände mit einer Innendämmung /erdgeschossig oder als hinterlüftete Fassade zu konzipieren, die unter Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes, der DIN 4108 sowie DIN 18516 zu erstellen sind.

Umlaufend ist die Hinterlüftung der Fassade im Sockelbereich zu Berücksichtigen. Zusätzlich sind Sonnenschutz Screens einzubauen.

Funktionalbeschreibung Haustechnik

Die Anlagen der technischen Ausrüstung umfassen:

- Die Anbindung einer Kaltwasserversorgungsleitung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz über den bauseitigen Übergabepunkt mit Einbringung in einen Technikraum im EG inkl. der Erd- / Grabenarbeiten am Grundstück.
- Installation einer Hauswasserstation mit Hygienefunktion und Anbindung an eine neu zu installierende Verteilerstation.
- Anbindung der Großküche (Waschbecken, Spülbecken, Spülmaschine), Spülbecken in den Gruppenräumen, WCs, Duschaum, kombinierte Wickeltische mit Waschbecken (Babywannen), Hauswirtschaftsraum und PuMi im Erd- und Obergeschoss.
- Zentrale Warmwasserversorgung für Großküche und Putzraum, WCs, Duschaum, kombinierte Wickeltische mit Waschbecken (Babywannen) und Hauswirtschaftsraum.
- Vollständige Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenabwasser im Trennsystem bis zu den Übergabeschächten am Grundstück inkl. der Erd- / Grabenarbeiten am Grundstück.
- Installation eines Fettabscheiders mit Probeentnahmeschacht für die Großküche inkl. Fettabwasserleitungen (Bodeneinläufe, Abläufe Wasch- und Spültische, Spülmaschine) sowie Installation einer Regenwasserzisterne mit Tauchpumpe zur Bewässerung der Außenanlagen inkl. Verlegung von Leerrohren für die Elektroverkabelung, Erd- / Grabenarbeiten.
- Dachentwässerung mittels einer innenliegenden Druckentwässerung und Anschluss an die RW-Grundleitung.
- Notentwässerung über Speier in der Attika.
- Die Deckung des Transmissionswärmebedarfs soll über Fußbodenheizung erfolgen.
- Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Sole / Wasser Wärmepumpe mit Erdsondenbohrungen als Grundlasterzeuger sowie einem leistungsredundant bemessenen wandhängenden Gasbrennwertgerät als Spitzenlasterzeuger in der Technikzentrale des EG.
- Nutzung der Geothermie-Anlage für freie Kühlung, Anschluss an die zentrale Lüftungsanlage der Kita im Change-Over-Betrieb.
- Die Großküche, Mehrzweckraum, Speiseraum, Gruppenräume EG und OG, Garderobebereiche, innenliegende WCs, Hauswirtschafts- und PuMi-Raum sind maschinell zu be- und entlüften. Dies erfolgt über zwei getrennte RLT-Anlagen. Für die Großküche ist eine Anlage mit Zuluft Ventilator (in der Lüftungszentrale) sowie mit einem Dachventilator für Küchenabluft vorgesehen. Diese Anlage dient ausschließlich für den Kochbetrieb.
- Luftmenge 2.200m³/h. Aufgrund der relativ niedrigen Nutzungszeiten wird auf eine Wärmerückgewinnung verzichtet. Die übrigen Räume werden mit einem zentralen Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet.
- Standort der RLT-Anlage ist in der Lüftungszentrale im OG.

- Büro-, Besprechungs- und sonstige Aufenthaltsräume für Personal, welche mit Fenstern ausgestattet sind, werden über Fensterlüftung be- und entlüftet.
- Die Einzelraumregelung der Raumtemperatur aller Gruppen-, Büro-, Besprechungs- und sonstigen Aufenthaltsräume mit regelmäßiger Belegung erfolgt mittels Raumbediengeräten mit Tages- und Wochenschaltuhr.
- Die Konzeption der MSR-Technik (Heizung) soll eine "einfache" Bedienung für den Nutzer ermöglichen sowie energie- und kosteneffizient sein. Hierfür ist der Einsatz von Raumbediengeräten mit Sollwertsteller und Verlängerung der eingestellten Nutz Zeit per Partytaster vorgesehen.
- Einzelraumregelung der Lüftung aller Gruppenräume sowie des Ess- und Mehrzweckraums über CO₂ Fühler und variablen Luftmengen

Richtfest

Am Dienstag, dem 16.05.2023, wurde das Richtfest der neuen Kindertagesstätte In der Aue in Reichelsheim gefeiert. Das hochmoderne Gebäude, das voraussichtlich ab Jahresende zur Verfügung stehen wird, bietet zukünftig fünf großzügig gestaltete Gruppenräume für die Kleinsten der Gemeinde Reichelsheim.

Abnahme Hochbau

Am 07.11.2023 fand die Abnahme des Hochbaus statt. Anschließend wurde die Kindertagesstätte durch Jasse Möbel ausgestattet, welche sich durch ihre Modulare Möbel mit innovativen Mehrnutzungsmöglichkeiten aus Holz besonders auszeichnen.



Außenanlagen

Die Außenanlagenplanung der neuen Kindertagesstätte wurden durch das Büro Götte Landschaftsarchitektur GmbH aus Frankfurt am Main geplant und sind kurz vor Fertigstellung. Auch hier wurde auf die Verwendung naturnaher, nachhaltiger Materialien geachtet. Es wurde komplett auf Fallschutzbereiche aus EPDM verzichtet. Die Umrandungen der Fallbereiche der Spielgeräte sind aus Palisaden, Pflanzflächen und Pflasterflächen hergestellt worden. Die Spielgeräte wurden durch Besendahl Naturnahe Spielgeräte kreativ und individuell aus Holz gefertigt.



Das Regenwasser wird in einer 10m³ Zisterne aufgefangen. Hiermit werden die mit Obstbäumen, Ziergehölzen und Laubbäumen, sowie Kräuter- und Beerenobststräuchern bepflanzten Flächen bewirtschaftet. In der Fassade wurden 2 Fledermauskästen integriert, um den Nutzerkreis zu erweitern. Die Straße und der Gehsteig wurden entsprechend dem Gelände der neuen Kindertagesstätte angepasst, ein Wirtschaftsweg Feldseitig zur Bewirtschaftung der Außenanlage geschottert angelegt.

Abnahme Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau

Am 27.08.2024 fand die Abnahme des Tiefbaus und Garten- und Landschaftsbau statt. Ein Provisorium, als auch der früher fertiggestellte Innenhof ermöglichte vor Gesamtanahme, im Einvernehmen mit dem Jugendamt, den eingeschränkten Betrieb der Kindertagesstätte ab Februar 2024.

Stand 14.02.2025

Letzte Restarbeiten (Anschluss der Gartenhütten) wurden am 27.01.2025 ausgeführt. Die Pflege der Anpflanzungen wird in Form der Anwachspflege bis in das erste Quartal 2025, je nach Pflegegängen, ausgeführt.

Eingesparte / vermiedene Treibhausgas-Emissionen:

Anhand des GEG-Nachweises kann die CO₂-Einsparung des Gebäudes durch den Betrieb mit Sole-Wärmepumpe im Vergleich zur Beheizung mit Gas mit 24,62 Tonnen im Jahr beziffert werden.

Fördermittel:

Mittelabruf für eine Zuwendung nach der Richtlinie zum Investitionsprogramm
„Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2020 – 2021 (KIFÖG): 1.052.875,00 €

Investitionsprogramm der HESSENKASSE: 1.443.052,00 €

Finanzierungsdarlehen Hessisches Investitionsfonds: 4.500.000 €

Baukostenübersicht:

Diese Tabelle bietet eine zusammengefasste Darstellung der Baukosten der Kindertagesstätte In der Aue. Sie enthält die geplanten Kosten, angefallene Nachträge sowie die prozentuale Erhöhung durch Nachträge. Die Angaben erfolgen summarisch und ohne Nennung einzelner Firmen oder Vertragsdetails.

Kostenart	Geplante Kosten	Davon Planungskosten	Nachträge	Nachtragsanteil
Baukosten	9.419.471,30 €	623.928,90 €	73.942,48 €	0,78 %
Baunebenkosten	1.058.240,05 €			
Kosten der Außenanlagen	953.874,27 €	126.824,30 €	13.573,31 €	1,43 %
Erschließungskosten	205.296,50 €			
Einrichtung, Möbel, Spielzeug, Inventar, IT	187.586,31 €			

Stand 06.06.2025