

Information über das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung für den Erhalt der KITA in Cölpin in Bezug auf eine Sanierung des Bestandsgebäudes oder eines Neubaus

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 15.05.2025
<i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
03.07.2025	Gemeindevertretung der Gemeinde Cölpin	Anhörung

Sachverhalt

Am 25.02.2025 fand ein Erörterungstermin mit dem Jugendamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sowie Vertretern der Verwaltung und dem Bürgermeister der Gemeinde, zum jetzigen Sachstand eines eventuellen Neubaus einer KITA in Cölpin, statt. Dabei wurde nochmals darauf hingewiesen, dass bis zum Jahr 2030 die Kinderzahlen rückläufig sind. Nach derzeitigen Prognosen gehen die Kinderzahlen auf 50 und weniger zurück. Auch werden zukünftig keine Hortplätze mehr in den einzelnen KITAs berücksichtigt, da dies eine Aufgabe des Schulträgers und somit im engen Zusammenhang mit dem Schulcampus gesehen wird.

Um in ihrer Entscheidungsfindung zur Sanierung oder Neubau der KITA in Cölpin unterstützt zu werden, beauftragte die Gemeinde das Büro "architektur:fabrik:^{nb}GmbH" eine Wirtschaftlichkeitsprüfung zu erstellen.

Das Ergebnis dieser Prüfung liegt der Gemeinde seit dem 06.05.2025 vor (Anlage 1). Die Variantenuntersuchung soll als Grundlage für weitere Entscheidungen der Gemeinde Cölpin zur Zukunft des Kita-Standortes dienen.

Rechtliche Grundlagen

KV M-V und GemHVO Doppik

Finanzielle Auswirkung

keine

Anlage/n

1	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (öffentlich)
---	--



KITA HUMMELNEST

17094 Cölpin

Straße des Friedens 18

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Sanierung oder Neubau

Auftraggeber: Gemeinde Cölpin
über
Amt Stargarder Land
Mühlenstr. 30
17094 Burg Stargard

Verfasser: architektur:fabrik^{nbGmbH}
Bearbeiter: Hr. A. Schulz
Augustastr. 16
17033 Neubrandenburg
Fon: 0395 36949932

Datum: 30.04.2025

Aufgabenstellung

Hinsichtlich einer Entscheidungsfindung zur Sanierung oder Neubau der Kindertagesstätte in Cölpin wurde das Büro architektur:fabrik:nb GbmH in Neubrandenburg beauftragt, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erstellen. Schwerpunkt bildet die Untersuchung der Bestandssanierung im Vergleich zu einem Neubau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit Berücksichtigung der reduzierten Betreuungszahlen von 80 auf 49 Kinder.

Als Bewertungsgrundlage diente ein Vorortbesichtigung des Bestandsobjektes sowie der potenziellen Neubaufäche und die Einsichtnahme folgender Unterlagen:

- Auszug Sanierungskonzept aus 12/2021 erstellt von BfAI GmbH
- Zeichnungen Genehmigungsplanung aus 02/2022 von BfAI GmbH
- befristete Betriebserlaubnis 09/2022- 12/2023 (Jugendamt)
- befristete Betriebserlaubnis 09/2024- 08/2025 (Jugendamt)
- Fotodokumentation (ohne Gutachten) Sachverständigengutachten (Chr. Elftmann)

Bestandsobjekt

Bei dem Bestandsobjekt handelt es sich um ein in DDR-Plattenbauweise (vermutl. WBS-70 System) errichtetes Kitagebäude. Das statische System besteht hierbei aus tragenden und aussteifenden Stahlbetonwandscheiben und Spannbetondeckenplatten. Das 2-geschossige Gebäude ist voll unterkellert und wird durch 2 getrennte Treppenräume durchgängig erschlossen. Entsprechend der WBS-70-Bauweise sind die Treppenräume mit einer Achsbreite von nur 2,40m (Wohnungsbau) ausgeführt. Die Erdgeschossebene liegt ca. 1,25m über der Geländeoberkante.

Das Gebäude wurde 1983 errichtet und Anfang der 1990er Jahre teilmodernisiert. Zur baurechtlichen Genehmigung aus der Errichtungszeit liegen nach unserer Kenntnis keine Unterlagen vor. Nachfolgend wurde jedoch mind. eine Baugenehmigung zur Kita erteilt, so dass die Nutzung als hinreichend gesichert anzusehen ist. Mit dem Betreiberwechsel 2017 wurden zur Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis und Wirtschaftlichkeit diverse partielle Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zu benennen sind hier:

- Brandschutztechnische Abtrennung der Treppenräume und Erstellung bzw. Aktualisierung des Brandschutz- und Rettungswegekonzeptes
- Sanierung von Sanitäreinheiten
- Erneuerung der Heiztherme

Für die Sicherstellung der Betriebserlaubnis als Kita wurden nach Sichtung der Bestandsdokumentation, Planungsunterlagen und Objektbegehung folgende wesentliche Mängel deutlich:

Gebäudehülle:

- Dacheindeckung u. innenliegenden Abläufe undicht
- thermische Hülle nicht mehr zeitgemäß (Wand, UG-Decke, Dach)
- teilweise Brüstungshöhe Fenster zu gering
- fehlender Sonnenschutz

äußere Erschließung

- keine barrierefreie Zugänglichkeit

innere Erschließung / Rettungswege

- Treppenhäuser zu schmal für Kita-Nutzung
- Türbreiten/-höhen in Fluchtwegen zu schmal/zu niedrig (Treppenraumzugang bereits vergrößert)
- Rettungswegausgänge ohne Panikverschlüsse / Ausgangssicherung
- unzulässige Elektroinstallation in Rettungswegen

Innenräumlicher Ausbau

- Eckräume nur über Durchgangsräume erschlossen
- teilweise Sanitärbereiche mit Sanierungsbedarf
- unterschiedliche Höhenniveaus der Fußböden mit teilweise zu hohen Schwellen in den Türen
- verschlissene Fußbodenbeläge
- Wand/Deckenbekleidung veraltet
- fehlende Akustik (Decke) in den Aufenthaltsräumen
- fehlendes behindertengerechtes WC
- Raumanpassung an aktuellen Bedarf erforderlich

Haustechnik:

- Elektroinstallation veraltet bzw. unzulässig (in Rettungswegen)
- Beleuchtungssystem veraltet
- Wärmeverteilungsnetz veraltet
- Lüftung Küche nicht vorhanden
- Sanitärstränge teilweise veraltet
- Brandschutzschottungen in den Deckenebenen fraglich

Gefahrstoffbelastung:

- lt. Betreiber liegt ein Gefahrstoffkataster zum Objekt vor, welches jedoch bis dato nicht eingesehen werden konnte.

Sanierungskonzept

Aus der Mängelliste wird ersichtlich, dass für die Weiternutzung als Kita erhebliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Mit einer Reduzierung auf 49 Kinder ergibt sich jedoch die Möglichkeit, das erforderliche Raumprogramm auf einer Geschossebene umzusetzen, so dass sich das Sanierungsvolumen und die Anforderungen an Rettungswege reduzieren lassen.

Hierbei wurden exemplarisch 3 Varianten untersucht (s.u.). Allen Sanierungsvarianten liegt der Ansatz zugrunde, dass sich das Raumprogramm für 49 Kinder überwiegend auf einer Geschossebene (EG) abbilden lässt. Die Anordnung mit den großen Gruppenräumen nach Südost sowie die Sanitär- und Garderobenräume nach Nordwest wird beibehalten. Die beiden Gruppenräume für jüngere Kinder (Krippe und Kita) im südlichen Gebäudeflügel teilen sich eine Sanitäreinrichtung. Dementgegen sind für beide Kita/Hort-Gruppen im nördlichen Gebäudeflügel nach Geschlechtern getrennten WCs vorgesehen. Im Mittelsegment zwischen den beiden Treppenhäusern verbleibt die Küche und der gemeinschaftliche Essenraum. Weiterhin sind in noch ein behindertengerechtes WC (= Personal-WC) und zusätzliche Kita-Sanitäreinrichtungen geplant. Der erforderliche Personalraum und das zugehörige WC sind im Untergeschoss angeordnet. Hier befinden sich auch ausreichend Lagerflächen sowie die Hauswirtschafts- und Haustechnikräume. Der Kinderwagenabstellraum im Untergeschoss wird über eine Aussenrampe erschlossen. Mit der Anordnung der Kita/Horträume im Erdgeschoss kann als Rettungsweg auf die vorhandenen Treppenhäuser verzichtet werden. Die beiden straßenseitigen Eingänge sind ausreichend groß dimensioniert und reichen als Rettungswege aus. Im Verbindungsflur sind ggf. die Türdurchgangsöffnung auf das erforderliche Maß zu erweitern. Die vorhandenen Treppenträume dienen somit nur noch als Zugang zum Hofbereich.

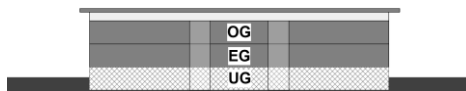
Anders ist die Situation bei Variante V 2G, hier erfordert die Nutzung des Obergeschosses (Aufenthaltsräume) den Neubau einer neuen außenliegenden Treppe als notwendiger 1. Rettungsweg gemäß LBauO M-V. Das unbeheizte, aber witterungsgeschützte Treppenhaus ermöglicht zudem eine separate Erschließung und damit unabhängige Nutzung von Erd- und Obergeschoss.

Die thermischen Hüllflächen werden durch WDVS, Fensteraustausch sowie Dach und Kellerdeckendämmung aufgewertet. Die Dacheindeckung wird erneuert und von einer innenliegenden auf eine außenliegende Entwässerung umgestellt.

Beim innenräumlichen Ausbau werden die Oberflächen nutzungsgerecht und zeitgemäß hergerichtet. Der Estrich wird so weit wie möglich einnivelliert und Akustikdecken in den Aufenthaltsräumen nachgerüstet.

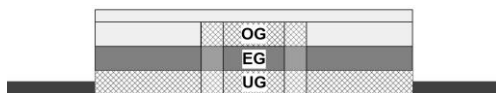
Sanierungsvarianten:

Variante 2G (voll)



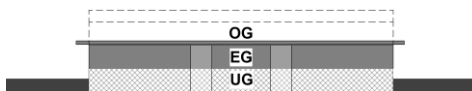
- Sanierung beider Hauptgeschossebenen bei vorrangiger Kitanutzung in der Erdgeschossebene, Obergeschoss als Ergänzungsräume oder Fremdnutzung, Kellergeschoss als Lager / Techniknutzung
- neues außenliegendes Treppenhaus ermöglicht für das 1.OG einen vollwertigen Rettungsweg nach LBO M-V und unabhängige Nutzung von EG und OG
- Dachumbau zum flachgeneigten Satteldach mit außenliegender Entwässerung, Dämmung der Dachebene
- WDVS und Fenster neu für EG und OG
- Dämmung Kellerdecke

Variante V 1G-Kaltdach



- Sanierung Erdgeschossebene, Obergeschoss als Kaltdach mit Deckendämmung, Kellergeschoss für Personalraum und für Lager/Technikraum
- Sanierung Bestandsdach, Umlenkung Innenentwässerung nach Außen im OG
- Bestandstreppen als Rettungsweg nicht erforderlich, da keine Aufenthaltsräume im OG
- WDVS und Fenster neu für EG
- Dämmung Deckenebene über EG und Kellerdecke

Variante V 1G-Rückbau



- Rückbau Dach + Obergeschoss
- Sanierung Erdgeschossebene, Kellergeschoss für Personalraum und für Lager/Technikraum
- neue gedämmte Dacheindeckung mit Außenentwässerung
- Bestandstreppen als Rettungsweg nicht mehr erforderlich (kein OG)
- WDVS und Fenster neu für EG
- Dämmung Kellerdecke

Neubaukonzept

Als Alternative zur Bestandsanierung wurde ein Musterentwurf für einen Neubau konzipiert. Der Entwurf basiert auf einem kürzlich fertiggestellten Kitagebäude mit vergleichbarem Raumprogramm, so dass die Kostenstruktur übernommen werden kann. Da der Neubau in unterschiedlichen Varianten auf unterschiedliche Grundstücke positioniert wird, vermittelt der Entwurf lediglich die erforderliche Baukubatur mit den entsprechenden Kosten.

Der eingeschossige ebenerdige Neubau teilt sich in einen Krippen-Kita-Flügel für die jüngeren Kinder und einen Hort-Kita-Flügel für die älteren Kinder. Verbunden werden beide Flügel durch einen mittig angeordneten Mehrzweckraum. Ähnlich wie beim Bestandsgebäude teilen sich der Krippe-Kita-Bereich einen Sanitärraum. Beim Hort-Kita-Flügel sind nach Geschlechtern getrennte WCs vorgesehen. Die zentral gelegenen Garderobenbereiche erschließen die jeweiligen Gruppenräume. Der Entwurf kommt fast ohne Flurflächen aus und ist somit sehr flächeneffektiv. Ergänzt wird das Raumprogramm durch eine Ausgabeküche und diverse Technik- und Lagerflächen. Als oberer Gebäudeabschluss wurde ein flachgeneigtes Gründach mit hofseitigem Dachüberstand geplant. Die kalkulierten Kosten basieren derzeit auf eine Ausführung als Massivbau, alternativ wäre auch ein Holzbau denkbar.

Hinweise zur Kostenermittlung

Für die **Sanierung** wurden Erfahrungswerte mit vergleichbaren Bauobjekten herangezogen und für die Abbrucharbeiten eine mittlere Schadstoffbelastung zu Grunde gelegt. Sollten aus einem vorliegendem Schadstoffkataster andere Erkenntnisse hervorgehen, müssen die Abbruchkosten (KG390) neu bewertet werden. Anhand von Einzelpositionen wurden für die Kostengruppe 300 (Hochbau) ein Kostengerüst erstellt und in den 3 Varianten untersucht. Aufgrund der geringen Arbeitstiefe entsprechen die kalkulierten Kosten jedoch nicht einer Kostenschätzung nach DIN276. Für den Kostenvergleich der 3 Sanierungsvarianten ist die Kostenermittlung trotzdem aussagekräftig, da sich die Kostenunterschiede durch die jeweiligen variierenden Mengenansätze ergeben.

Die **Neubaukosten** basieren auf einem kürzlich fertiggestellten vergleichbaren Kita-Gebäude. Die Hochbau- und Haustechnikkosten für den Neubautwurf wurden mit diesem Baukostenkennwert (€/m²BGF) verrechnet. Somit ergibt sich eine recht realistische Bausumme.

Für die Erschließungskosten wurde pauschal Annahmen getroffen. Die Außenanlagenkosten wurden anhand der relevanten Flächen hochgerechnet. Die Kostengruppe 600 (Ausstattungen) wurde in allen Varianten nicht berücksichtigt.

Kostenübersicht

KG Nr.	Kostengruppe(KG)	Bestand			Neubau		
		V 1 G Rückbau	V 1 G Kaltdach	V 2 G voll		Neubau Altstandort	Neubau Neustandort
		€ brutto	€ brutto	€ brutto	€/m ² BGF	€ brutto	€ brutto
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN	0,00	0,00	0,00		59.500,00	59.500,00
300	BAUWERK-BAUKONSTRUKTION	802.688,50	792.733,86	1.105.594,09	1.825,00	1.034.775,00	1.034.775,00
310	BGr Baugrube	0,00	0,00	3.610,09			
320	GR Gründung Sohlplatte	9.371,25	9.371,25	15.321,25			
330	Aussenwandflächen	165.805,82	217.509,30	332.402,08			
340	Innenwandflächen	70.932,48	88.169,63	127.704,11			
350	Decken	167.371,60	203.381,54	289.880,58			
360	DA Dächer	119.809,20	120.637,44	125.546,19			
380	Baukonstruktive Einbauten	0,00	0,00	0,00			
390	sonstige Baukonstr.	230.092,45	107.219,00	146.167,70			
400	Haustechnische Anlagen	318.117,94	385.947,94	507.684,94	900,00	510.300,00	510.300,00
410	ABWASSER-, WASSER-, GASANLAGEN	105.612,50	127.925,00	174.037,50			
420	WÄRMEVERSORGUNGS- ANLAGEN	67.544,40	82.895,40	114.620,80			
430	LUFTECHNISCHE ANLAGEN	31.863,44	31.863,44	31.863,44			
440	STARKSTROMANLAGEN	76.041,00	92.106,00	125.307,00			
450	FERNMELDE- UND INF.-TECHN. ANL.	15.708,00	19.278,00	26.656,00			
460	FÖRDERANLAGEN	14.280,00	23.205,00	23.205,00			
470	NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANLAGEN	1.570,80	1.927,80	2.665,60			
480	GEBÄUDEAUTOMATION	1.570,80	1.927,80	2.665,60			
490	SONST. MASSNAHMEN FÜR TECHN. ANL.	3.927,00	4.819,50	6.664,00			
500	AUSSENANLAGEN	55.195,92	55.195,92	55.195,92		137.989,79	333.953,42
600	Ausstattung	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
700	NEBENKOSTEN	258.720,52	271.453,10	367.064,49		370.274,25	413.386,25
	GESAMTKOSTEN	1.434.722,87	1.505.330,82	2.035.539,44		2.112.839,04	2.351.914,67
	relevante BGF	775	930	1240		567	567
	Kinderanzahl	50	50	50		57	57
	Gesamt €/m²BGF	1.851,26	1.618,64	1.641,56		3.726,35	4.148,00
	Gesamt €/Ki	28.694,46	30.106,62	40.710,79		37.067,35	41.261,66

Kitanutzung während des Umbaus bzw. Neubaus

Ein wesentlicher Punkt bei der wirtschaftlichen Betrachtung ist die Aufrechterhaltung der Kitanutzung während der Bauzeit. Unproblematisch sind die Neubauvarianten, da hier ein Umzug nach Fertigstellung erfolgen kann. Für die Sanierungsvarianten bestehen nach Verfassersicht 2 Optionen:

1. Umbau und Kinderbetreuung erfolgen parallel

- Sanierung in kleineren Bauabschnitten > linker / rechter Flügel, Mitteltrakt
- Bautempo eingeschränkt, Rücksichtnahme auf Kita
- Errichtung von Provisorien erforderlich
- geeignete Baufirma erforderlich, die kurzfristig reagieren kann (regional), ggf. schwierig bei Öffentlichem Ausschreibungsverfahren
- Beeinträchtigung der Kitanutzung (z.B. Lärm)

→ Zusatzkosten treten auf, sind aber überschaubar, ggf. ungeeignet für Fördergeldverfahren mit Öffentlicher Ausschreibung

2. Ausweichunterbringung

Unterbringung der Kinder während der Bauzeit in

- Ausweicheinrichtungen (Kapazitäten prüfen)
→ Zusatzkosten gering, organisatorisch anspruchsvoll
- Ausweichimmobilien (Immobilien prüfen)
→ Zusatzkosten ggf. hoch für Herrichtung der Immobilie
- temporäre Containeranlage auf Grundstück
→ Zusatzkosten hoch

Um den Kostenvorteil der Sanierungsvariante zu erhalten, empfiehlt sich hier eine bauabschnittsweise Vorgehensweise bei parallelen Kitabetrieb. Als Abschnittstrennung bieten sich die Treppenhäuser an, die so relativ einfach eine gute räumliche Abgrenzung der Baustelle vom Kitabetrieb ermöglichen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung (Lärm usw.) wird jedoch nicht auszuschließen sein.

Alternativ wäre eine Verteilung der Kinder auf andere Einrichtungen während der Umbauzeit für ca. 6 Monate zu prüfen.

Die Herrichtung eines anderen Gebäudes zur zwischenzeitlichen Kitanutzung oder eine temporäre Containeranlage ist aus Kostengründen kaum zu empfehlen.

Bewertung der Varianten

Bewertungsmatrix:	als Vergleich der Varianten (gut● schlecht ○)
Gebäudekosten:	Wie sind die Baukosten? (günstig● teuer ○)
Kostensicherheit:	Wie sicher sind die kalkulierten Baukosten oder besteht durch unvorhersehbare Faktoren ein Kostenrisiko? (sicher● unsicher ○)
Unterhaltungskosten:	Wie entwickeln sich die Betriebskosten nach der Bauphase infolge der Gebäudestruktur? (niedrig● hoch ○)
Gebäudequalität:	Wie ist die energetische, bauphysikalische, bautechnische Qualität des Gebäudes nach Fertigstellung? (gut● schlecht ○)
Nutzungsqualität:	Wie gut kann mit dem fertigen Gebäude die Nutzungsanforderung umgesetzt werden? (gut● schlecht ○)
Kitanutzung Bauzeit:	Wie gut kann die Kitanutzung während der Bauzeit sichergestellt werden? (gut● schlecht ○)

**Variante 2G (voll)****Kosten ca. 2,05 Mill €**

Gebäude	Kosten-Sicherheit	Unterhaltung	Gebäude-Qualität	Nutzungs-Qualität	Kitanutzung Bauzeit
●●●○○	●●○○○	●○○○○	●●●○○	●●●○○	●●○○○

Bei der Variante werden beide Hautgeschossebenen saniert, obwohl für die Nutzung als Kita/Hort eine Geschossebene ausreichend wäre. Die entstehenden Zusatzflächen können durch Kita oder mit einer Fremdnutzung belegt werden. Bei der konstruktiven Ausbildung des Überganges vom Warmbereich (OG) zum Kaltdach (DG) sind Wärmebrücken nicht immer zu vermeiden. Wenn eine Unterbringung der Kinder während der Bauzeit in Ausweicheinrichtungen nicht möglich ist, kann der Umbau auch in Bauabschnitte bei paralleler Kitanutzung erfolgen.

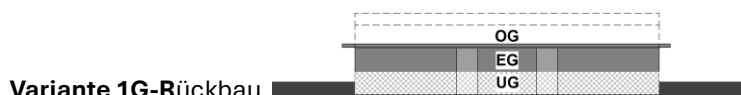
Fazit: Die Kosten sind nur geringfügig günstiger als die eines Neubaus. So ist durch den Nutzer zu entscheiden, ob das **zusätzliche Flächenangebot** einen Mehrwert darstellt und die **hohen Baukosten** rechtfertigt. Nach der Sanierung wird das Gebäude vollwertig als Kita nutzbar sein, auch wenn Mängel bzw. Einschränkungen (z.B. Schallschutz, Flächenzuschnitt, Wärmebrücken, Hochparterre) des Bestandsgebäudes nicht vollständig behoben werden können.

**Variante 1G-Kaltdach****Kosten ca. 1,50 Mill €**

Gebäude	Kosten-Sicherheit	Unterhaltung	Gebäude-Qualität	Nutzungs-Qualität	Kitanutzung Bauzeit
●●●●○	●●○○○	●●○○○	●●●○○	●●●○○	●●○○○

Mit der Ausführung des Obergeschosses als Kaltdachbereich reduzieren sich die Sanierungsflächen auf nur eine Geschossebene sowie anteilig Kellerflächen. Teilflächen des Obergeschosses (z.B. Mitteltrakt) stehen bei Bedarf als Erweiterungsfläche eingeschränkt zur Verfügung (was jedoch baubehördlich abgesichert werden muss). Bei der konstruktiven Ausbildung des Überganges vom Warmbereich (EG) zum Kaltdach (OG) sind Wärmebrücken nicht immer zu vermeiden. Wenn eine Unterbringung der Kinder während der Bauzeit in Ausweicheinrichtungen nicht möglich ist, kann der Umbau auch in Bauabschnitten bei paralleler Kitanutzung erfolgen.

Fazit: Gegenüber einem Neubau ergibt sich bei dieser Variante eine **Kosteneinsparung**. Das Obergeschoss steht als optionale **Erweiterungsfläche** eingeschränkt zur Verfügung. Nach der Sanierung wird das Gebäude vollwertig als Kita nutzbar sein, auch wenn Mängel bzw. Einschränkungen (z.B. Flächenzuschnitt, Wärmebrücken, Hochparterre) des Bestandsgebäudes nicht vollständig behoben werden können.

**Variante 1G-Rückbau**

Gebäude	Kosten-Sicherheit	Unterhaltung	Gebäude-Qualität	Nutzungs-Qualität	Kitanutzung Bauzeit
●●●●○	●●●○○	●●●○○	●●●○○	●●○○○	●○○○○

Kosten ca. 1,45 Mill €

Durch den Rückbau des Daches und des Obergeschosses reduziert sich die Sanierungsfläche auf nur eine Geschossebene sowie anteilig Kellerflächen. Den reduzierten Flächenbaukosten stehen erhöhte Abbruchkosten gegenüber. Erweiterungsflächen stehen nach dem Umbau nicht mehr zur Verfügung.

Durch den Rückbau der oberen Etagen kann der Dachanschluss wärmebrückenfrei erfolgen. Eine Ausführung in Bauabschnitten bei parallelem Kitabetrieb ist bei dieser Variante nicht möglich.

Fazit: Gegenüber einem Neubau ergibt sich eine **Kosteneinsparung, die** jedoch durch ggf. **zusätzliche Maßnahmen für Unterbringung der Kinder während der Bauzeit aufgebraucht** werden könnte. Nach der Sanierung sollte das Gebäude vollwertig und passgerecht als Kita nutzbar sein, auch wenn Mängel bzw. Einschränkungen (z.B. Flächenzuschnitt, Hochparterre) des Bestandsgebäudes nicht vollständig behoben werden können

Variante Neubau

Kosten ca. 2,12 Mill € zzgl. Aussenanlagen

Gebäude	Kosten-Sicherheit	Unterhaltung	Gebäude-Qualität	Nutzungs-Qualität	Kitanutzung Bauzeit
●○○○○	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●

Mit einem Neubau kann passgenau und gemäß den aktuellen bautechnischen Anforderungen gebaut werden. Der Neubau am bisherigen Standort ermöglicht die Weiternutzung der vorhandenen Außenanlagen. Am neuen Standort müssten diese mit zusätzlichem Kostenaufwand neu hergestellt werden.

Fazit: Die Kosten für den Musterentwurf liegen über denen einer vollen Sanierung des Bestandsobjektes. Abhängig vom Standort erhöhen sich mit den Außenanlagen die Gesamtkosten noch entsprechend. Neben der **passgerechten und zeitgemäßen Bauweise** sprechen die **Kostensicherheit** sowie die **unkomplizierte Übergangsphase** (Kitabetrieb während der Bauzeit) für diese Lösung.

Zusammenfassung:

Die Entscheidung zwischen Neubau oder Sanierung hängt von der Wichtung unterschiedlicher Faktoren ab. Mit der Reduzierung der Kinderanzahl ist das bestehende Gebäude überdimensioniert, bei Sanierung der gesamten Bestandsflächen ergeben sich so kaum Einsparungen gegenüber einem passgerechten, kleineren Neubau. Nur mit der Reduzierung auf eine Geschossebene lassen sich gegenüber einem Neubau Baukosten einsparen. Als kostenorientierte Sanierungsvariante bieten sich „V1G-R“ oder „V1G-K“ an. Die Bereitschaft von Nutzer und Auftraggeber, entsprechende sanierungsbedingte Einschränkungen zu akzeptieren, wird hierbei vorausgesetzt. Eine bauabschnittsweise Vorgehensweise lässt sich mit einem Öffentlichen Ausschreibungsverfahren bei fördergeldbasierter Finanzierung erfahrungsgemäß schwieriger umsetzen. Somit empfiehlt sich die Sanierung insbesondere bei einer kostenorientierten Eigenfinanzierung. Die Sicherung des bewährten Standortes mit Außenanlagen, die Nutzung „grauer Energie“ und die großen Lager- und Abstellflächen im Keller sprechen darüber hinaus für die Sanierungsvarianten.

Demgegenüber sind die Neubauvarianten kostenintensiver, ermöglichen jedoch ein „maßgeschneidertes“ Gebäude ohne Einschränkungen. Diese Variante bietet gegenüber der Sanierungslösung eine höhere Kostensicherheit und eignet sich insbesondere für eine fördergeldbasierte Finanzierung. Erfolgt der Neubau auf dem Altstandort, können die vorhandenen Außenanlagen weiter genutzt werden. Über die Verwendung des dann nicht mehr genutzten Bestandsgebäudes ist zu entscheiden und ggf. erforderliche Rückbaukosten sind zu berücksichtigen.

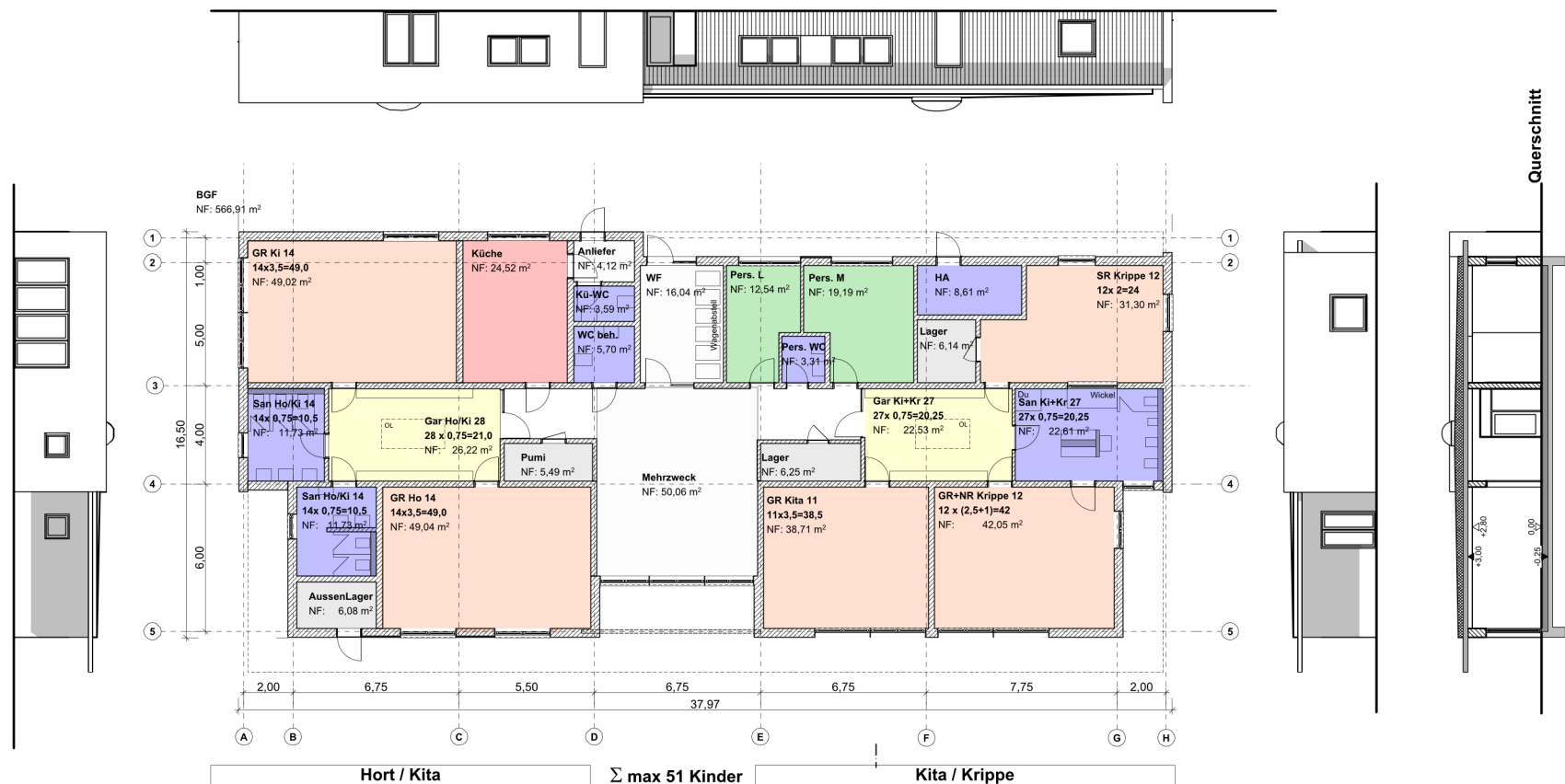
Anlagen

Neubau

- Musterentwurf Neubau Kita 50+
- Standort Str. d. Friedens V1.1
- Standort Str. d. Friedens V1.2
- Standort Leppiner Weg V2.1
- Standort Leppiner Weg V2.2

Bestand

- Musterentwurf Platte V 2G voll
- Musterentwurf Platte V 1G Kaltdach
- Musterentwurf Platte V 1G Rückbau
- Musterentwurf Platte UG / 1OG



Soll/Ist Flächen Hort/Kita

Kita / Hort 2x 14 Kinder		Soll	Ist
- Gruppenr.1	3,50m²/Ki x 14	= 49,0m²	49,0m²
- Sanitär 1	0,75m²/Ki x 14	= 10,5m²	11,7m²
- Gruppenr.2	3,50m²/Ki x 14	= 49,0m²	49,0m²
- Sanitär 2	0,75m²/Ki x 14	= 10,5m²	11,7m²
- Garderobe	0,75m²/Ki x 28	= 21,0m²	26,2m²

Soll/Ist Flächen Kita/Krippe

Krippe 2x 6Kinder		Soll	Ist
- Gruppenraum	3,5m²/Ki x 12	=42,0m²	42,0m²
- Schlafraum	2m²/Ki x 12	=24,0m²	31,3m²
Kita 1x 11 Kinder			
- Gruppenraum	3,5m²/Ki x 11	= 38,50m²	38,7m²
Gemeinschaftsräume			
- Garderobe	0,75m²/Ki x 23	= 17,25m²	22,5m²
- Sanitär	0,75m²/Ki x 23	= 17,25m²	22,6m²

Bauherr
Burg Stargard / Cölpin

ARCHITEKT
architektur : fabrik^{nb} GmbH
Augustastr. 16. 17033 Neubrandenburg
Fon.: 0395 369 499 00
mail: info@architekturfabrik-nb.de

Projekt **Kita Hummelnest**
Straße des Friedens 18
17094 Cölpin

Proj.Nr. **25.005** Maßstab **1:200** Datum **06.05.2025**

Musterentwurf Neubau Kita 50+

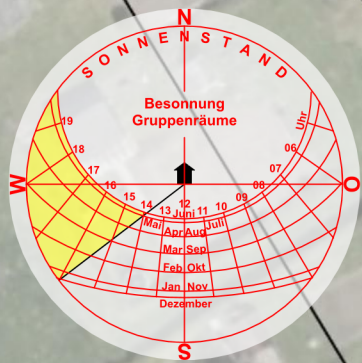
Zeichnung
Plan-Nr.

03.1.1



Neubau mit Orientierung an Grundstücksgrenzen

- schlechte Belichtung der Gruppenräume (Nordlicht)
- + HAUPTSCHLIEßUNG OK Klärung Parkplätze



Bauherr
Burg Stargard / Cölpin

ARCHITEKT
architektur : fabrik^{nb} GmbH
Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg
Fon.: 0395 369 499 00
mail: info@architekturfabrik-nb.de

Projekt **Kita Hummelnest**
Straße des Friedens 18
17094 Cölpin

Proj.Nr. **25.005** Maßstab **1:500** Datum **06.05.2025**

Zeichnung
Plan-Nr.

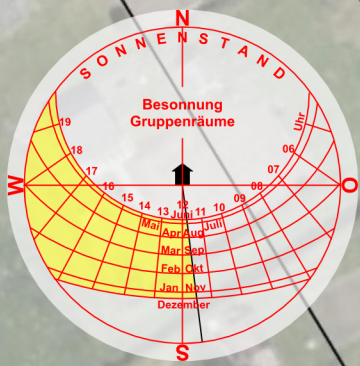
Standort Str.d.Friedens
Variante 1.1

03.1.2



Neubau mit Südwest-Ausrichtung
+ gute Belichtung der Gruppenräume
+ Haupteinschließung gut
Klärung Parkplätze

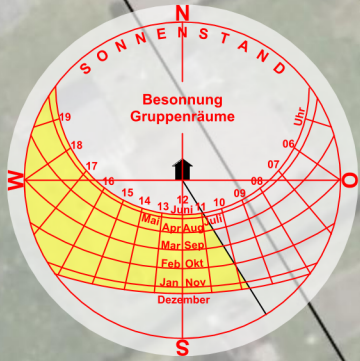
Standort Plattenbau



	Bauherr Burg Stargard / Cölpin	ARCHITEKT architektur : fabrik^{nb} GmbH Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg Fon.: 0395 369 499 00 mail: info@architekturfabrik-nb.de	Projekt Kita Hummelnest Straße des Friedens 18 17094 Cölpin Proj.Nr. 25.005 Maßstab 1:500 Datum 06.05.2025	Standort Str.d.Friedens Variante 1.2 Zeichnung Plan-Nr. 03.1.3
--	--	--	--	---



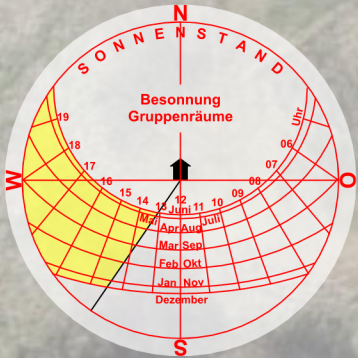
Neubau mit Südwest-Ausrichtung
+ gute Belichtung der Gruppenräume
+ gute Haupteinschließung



	Bauherr Burg Stargard / Cölpin	ARCHITEKT architektur : fabrik^{nb} GmbH Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg Fon.: 0395 369 499 00 mail: info@architekturfabrik-nb.de	Projekt Kita Hummelnest Straße des Friedens 18 17094 Cölpin Proj.Nr. 25.005 Maßstab 1:500 Datum 06.05.2025	Standort Str.d.Friedens Variante 1.3 Zeichnung Plan-Nr. 03.1.4
--	--	--	--	---



- Neubau mit Orientierung an
alter Gutshausscheune**
- schlechte Belichtung der
Gruppenräume (Nordlicht)
 - + Wiederherstellung historische
Raumkante
 - + gute Haupteinschließung

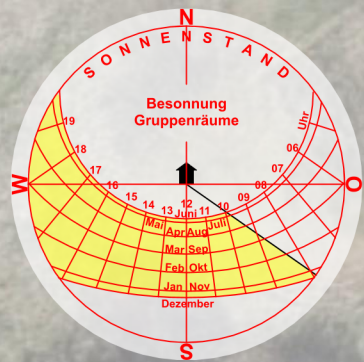


100 m

	Bauherr Burg Stargard / Cölpin	ARCHITEKT architektur : fabrik^{nb} GmbH Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg Fon.: 0395 369 499 00 mail: info@architekturfabrik-nb.de	Projekt Kita Hummelnest Straße des Friedens 18 17094 Cölpin Proj.Nr. 25.005 Maßstab 1:500 Datum 06.05.2025	Standort Leppiner Weg Variante 2.1 Zeichnung Plan-Nr. 03.1.5
--	--	--	--	--



- Neubau mit Südwest-Ausrichtung**
- + gute Belichtung der Gruppenräume
 - + gute Haupteinschließung
 - städtebaulich schwierig, ggf. Raumkante definieren (geänderter Entwurf)



100 m

Bauherr
Burg Stargard / Cölpin

ARCHITEKT
architektur : fabrik^{nb} GmbH
Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg
Fon.: 0395 369 499 00
mail: info@architekturfabrik-nb.de

Projekt **Kita Hummelnest**
Straße des Friedens 18
17094 Cölpin

Proj. Nr. **25.005** Maßstab **1:500** Datum **06.05.2025**

Zeichnung
Plan-Nr.

Standort Leppiner Weg
Variante 2.2

03.1.6

Soll/Ist Flächen Kita/Krippe

Krippe 6 + 3 Kinder

- Gruppenr.+ Nebenr. = 3,5m²/Ki x 9Ki
- Schlafrum = 2m² x 6Ki

Kita 14 Kinder

- Gruppenraum = 3,5m²/Ki x 14

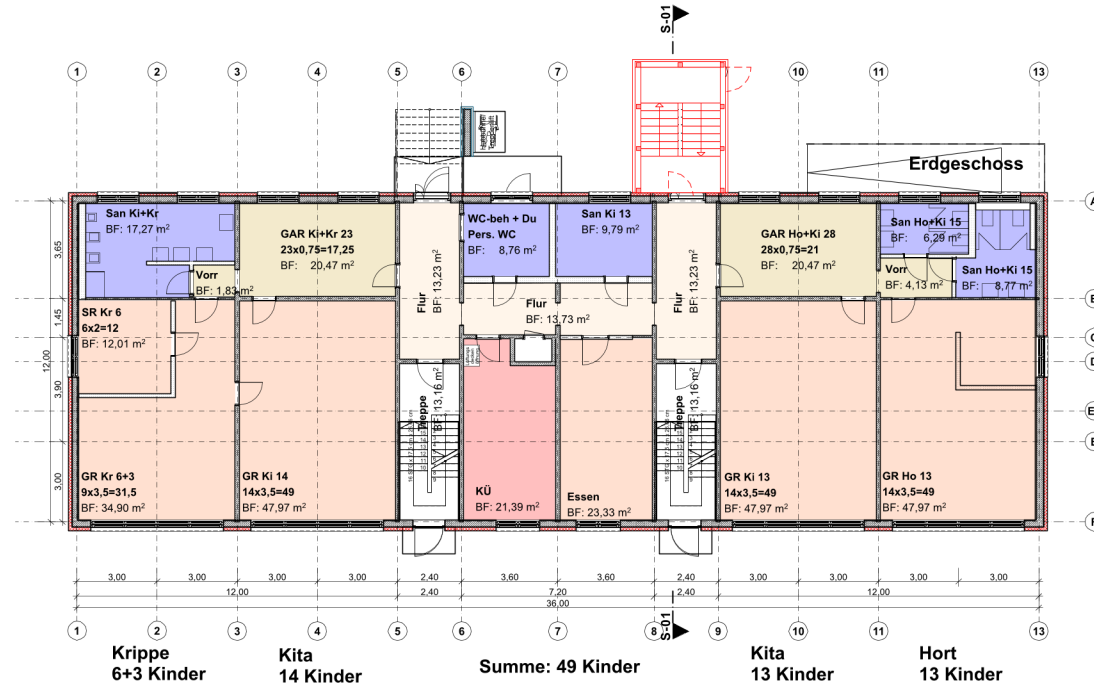
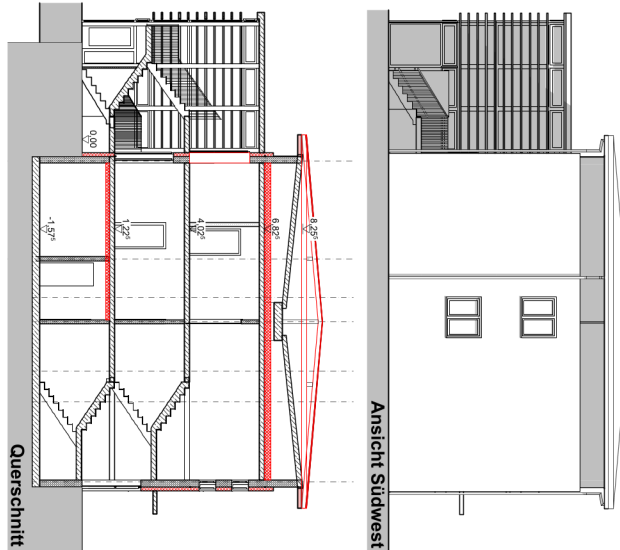
Gemeinschaftsräume

- Garderobe = 0,75m²/Ki x (9Ki+14Ki)
- Sanitär = 0,75m²/Ki x (9Ki+14)
- WC = 1WC/10Ki
- WT = 1WT/9Ki

Soll	Ist
=31,5m²	=34,9m²
= 12m²	=12m²
= 49m²	=48m²
= 17,25m²	=20,5m²
= 17,25m²	=17,25m²
= 3WC	=3WC
= 3WT	=4WT

anteilig Essenraum. = 23/2=11,5m²

Ansicht Northwest



Soll/Ist Flächen Kita/Hort

Hort 13 Kinder

- Gruppenr.+ Nebenr. = 3,5m²/Ki x 14Ki

Kita 13 Kinder

- Gruppenraum = 3,5m²/Ki x 14

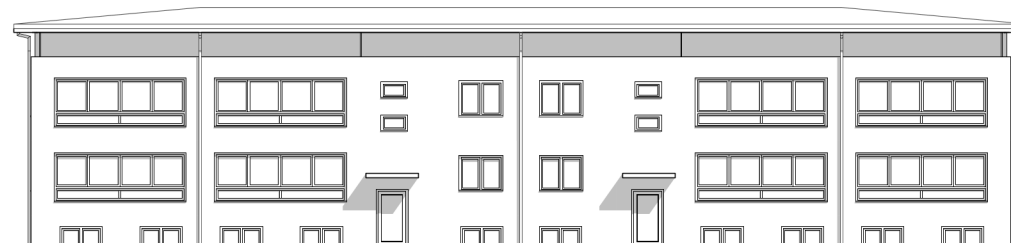
Gemeinschaftsräume

- Garderobe = 0,75m²/Ki x (2x13Ki)
- Sanitär = 0,75m²/Ki x (2x13Ki)
- WC = 1WC/10Ki
- WT = 1WT/10Ki

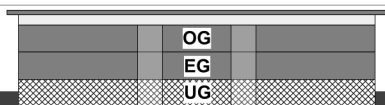
Soll	Ist
=45,5m²	=48m²
= 45,5m²	=48m²
= 19,5m²	=20,5m²
= 19,5m²	=Σ 24,85m²
= 3WC	=6WC
= 3WT	=6WT

anteilig Essenraum. = 23/2=11,5m²

Ansicht Südost



- Entwurfskonzept:**
- OG Teil / Vollnutzung
 - WDVS bis Decke ü. OG
 - Dämmung Decke ü. OG
 - neues Binderdach mit Aussenentwässerung



Bauherr
Burg Stargard / Cölpin

ARCHITEKT
architektur : fabrik^{nb} GmbH
Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg
Fon.: 0395 369 499 00
mail: info@architekturfabrik-nb.de

Projekt **Kita Hummelnest**
Straße des Friedens 18
17094 Cölpin

Proj.Nr. **25.005** Maßstab **1:200** Datum **06.05.2025**

Musterentwurf Platte 2G
(Vollausbau)

Zeichnung
Plan-Nr.

03.2.1

Soll/Ist Flächen Kita/Krippe

Krippe 6 + 3 Kinder

- Gruppenr.+ Nebenr. =3,5m²/Ki x 9Ki
- Schlafrum = 2m² x 6Ki

Kita 14 Kinder

- Gruppenraum =3,5m²/Ki x 14

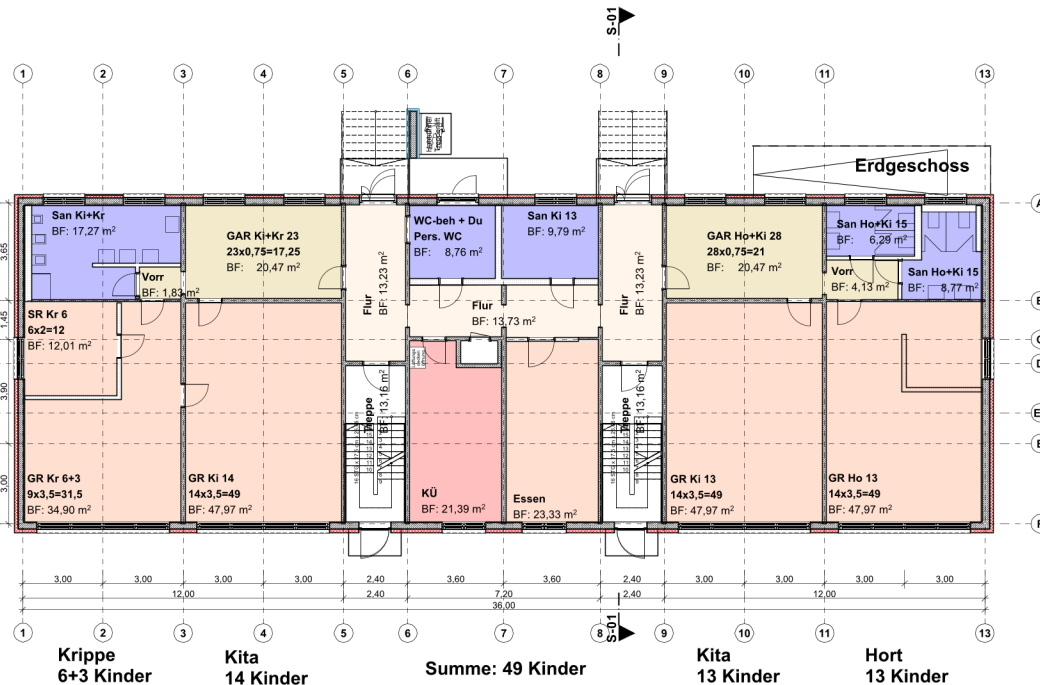
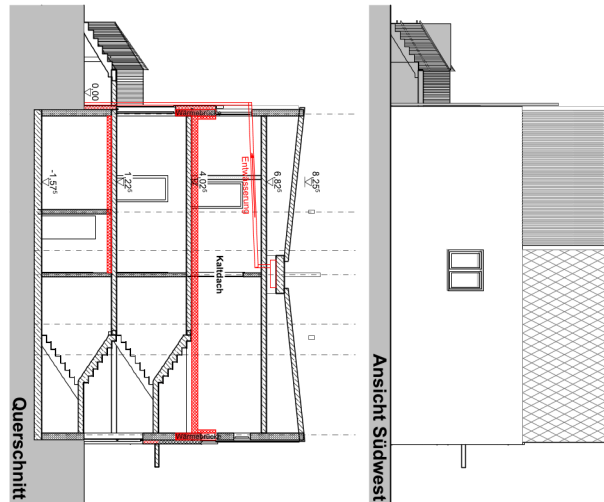
Gemeinschaftsräume

- Garderobe = 0,75m²/Ki x (9Ki+14Ki)
- Sanitär = 0,75m²/Ki x (9Ki+14)
- WC = 1WC/10Ki
- WT = 1WT/9Ki

Soll	Ist
=31,5m²	=34,9m²
= 12m²	=12m²
= 49m²	=48m²
= 17,25m²	=20,5m²
= 17,25m²	=17,25m²
= 3WC	=3WC
= 3WT	=4WT
=	23/2=11,5m²

anteilig Essenraum.

Ansicht Northwest



Soll/Ist Flächen Kita/Hort

Hort 13 Kinder

- Gruppenr.+ Nebenr. =3,5m²/Ki x 14Ki

Kita 13 Kinder

- Gruppenraum =3,5m²/Ki x 14

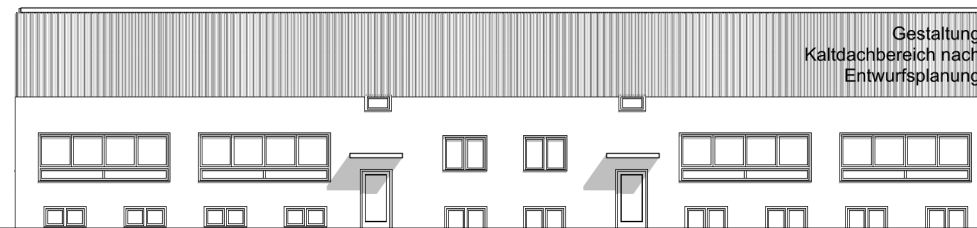
Gemeinschaftsräume

- Garderobe = 0,75m²/Ki x (2x13Ki)
- Sanitär = 0,75m²/Ki x (2x13Ki)
- WC = 1WC/10Ki
- WT = 1WT/10Ki

Soll	Ist
=45,5m²	=48m²
= 45,5m²	=48m²
= 19,5m²	=20,5m²
= 19,5m²	=Σ 24,85m²
= 3WC	=6WC
= 3WT	=6WT
=	23/2=11,5m²

anteilig Essenraum.

Ansicht Südost



Gestaltung
Kaltdachbereich nach
Entwurfsplanung

Entwurfskonzept:

- OG als Kalt Dach (-lager)
- WDVS bis UK Fenster OG
- Verkleidung / Gestaltung OG
- Dämmung Decke ü. EG + flankierende Wände
- Sanierung Dachabdichtung + RW-Einläufe, Verziehen der Fallrohre nach Aussen

Musterentwurf Platte V 1G (Kaltdach)

Zeichnung
Plan-Nr.

03.2.2

Bauherr
Burg Stargard / Cölpin

ARCHITEKT
architektur : fabrik^{nb} GmbH
Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg
Fon.: 0395 369 499 00
mail: info@architekturfabrik-nb.de

Projekt **Kita Hummelnest**
Straße des Friedens 18
17094 Cölpin

Proj.Nr. **25.005** Maßstab **1:200** Datum **06.05.2025**

Soll/Ist Flächen Kita/Krippe

Krippe 6 + 3 Kinder

- Gruppenr.+ Nebenr. = 3,5m²/Ki x 9Ki
- Schlafrum = 2m² x 6Ki

Kita 14 Kinder

- Gruppenraum = 3,5m²/Ki x 14

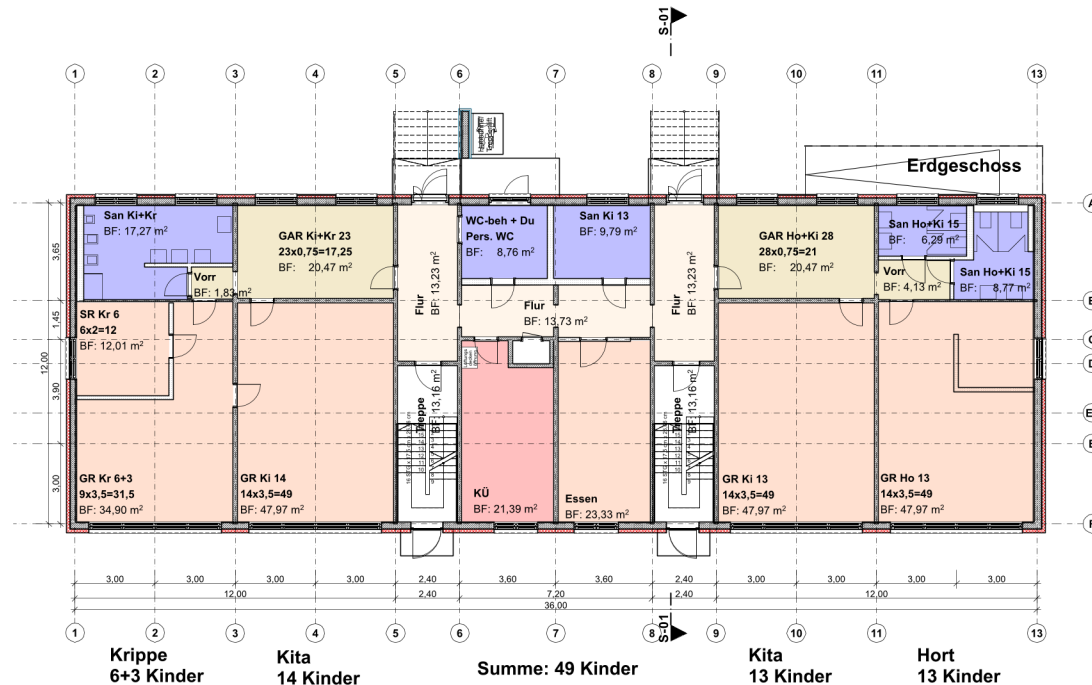
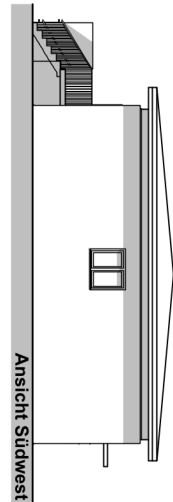
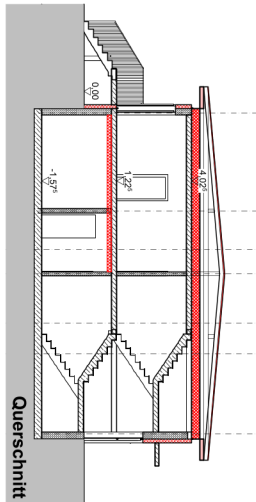
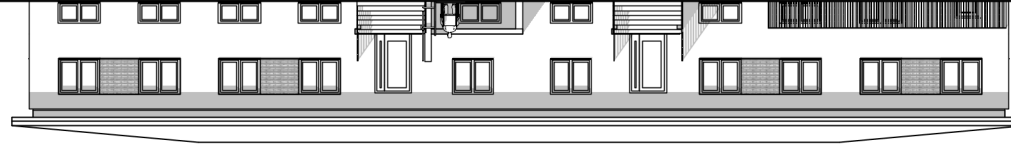
Gemeinschaftsräume

- Garderobe = 0,75m²/Ki x (9Ki+14Ki)
- Sanitär = 0,75m²/Ki x (9Ki+14)
- WC = 1WC/10Ki
- WT = 1WT/9Ki

Soll	Ist
=31,5m²	=34,9m²
= 12m²	=12m²
= 49m²	=48m²
= 17,25m²	=20,5m²
= 17,25m²	=17,25m²
= 3WC	=3WC
= 3WT	=4WT

anteilig Essenraum. = 23/2=11,5m²

Ansicht Northwest



Soll/Ist Flächen Kita/Hort

Hort 13 Kinder

- Gruppenr.+ Nebenr. = 3,5m²/Ki x 14Ki

Kita 13 Kinder

- Gruppenraum = 3,5m²/Ki x 14

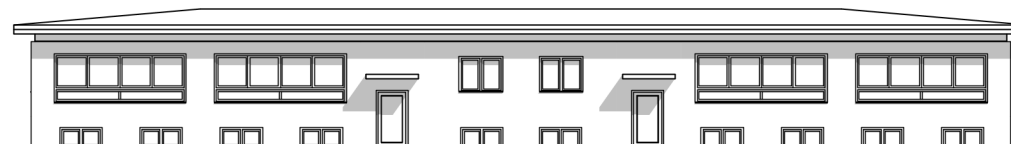
Gemeinschaftsräume

- Garderobe = 0,75m²/Ki x (2x13Ki)
- Sanitär = 0,75m²/Ki x (2x13Ki)
- WC = 1WC/10Ki
- WT = 1WT/10Ki

Soll	Ist
=45,5m²	=48m²
= 45,5m²	=48m²
= 19,5m²	=20,5m²
= 19,5m²	=Σ 24,85m²
= 3WC	=6WC
= 3WT	=6WT

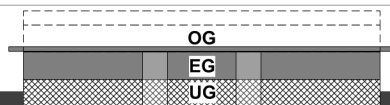
anteilig Essenraum. = 23/2=11,5m²

Ansicht Südost



Entwurfskonzept:

- Rückbau DG + OG
- WDVS bis Decke ü. EG
- Dämmung +Dacheindeckung ü. EG mit Aussen-entwässerung



Bauherr
Burg Stargard / Cölpin

ARCHITEKT
architektur : fabrik^{nb} GmbH
Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg
Fon.: 0395 369 499 00
mail: info@architekturfabrik-nb.de

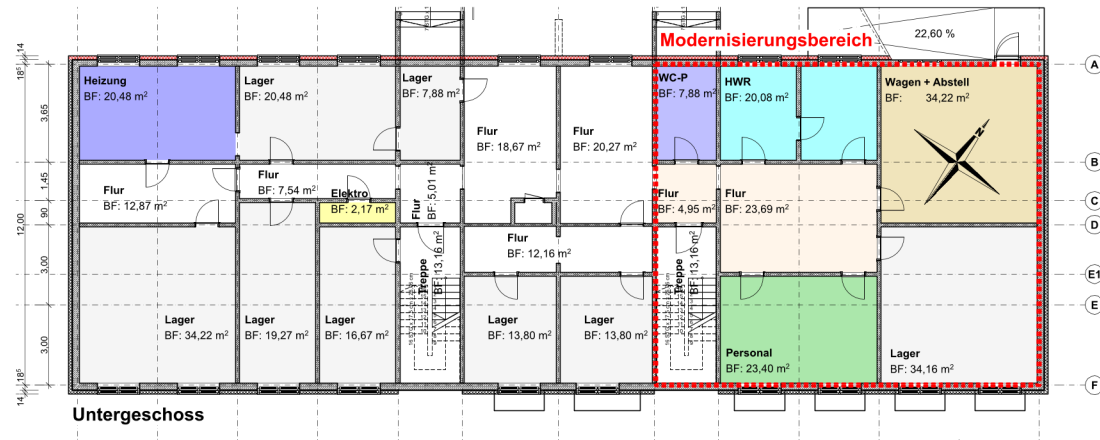
Projekt **Kita Hummelnest**
Straße des Friedens 18
17094 Cölpin

Proj.Nr. **25.005** Maßstab **1:200** Datum **06.05.2025**

Musterentwurf Platte V 1G
(Rückbau)

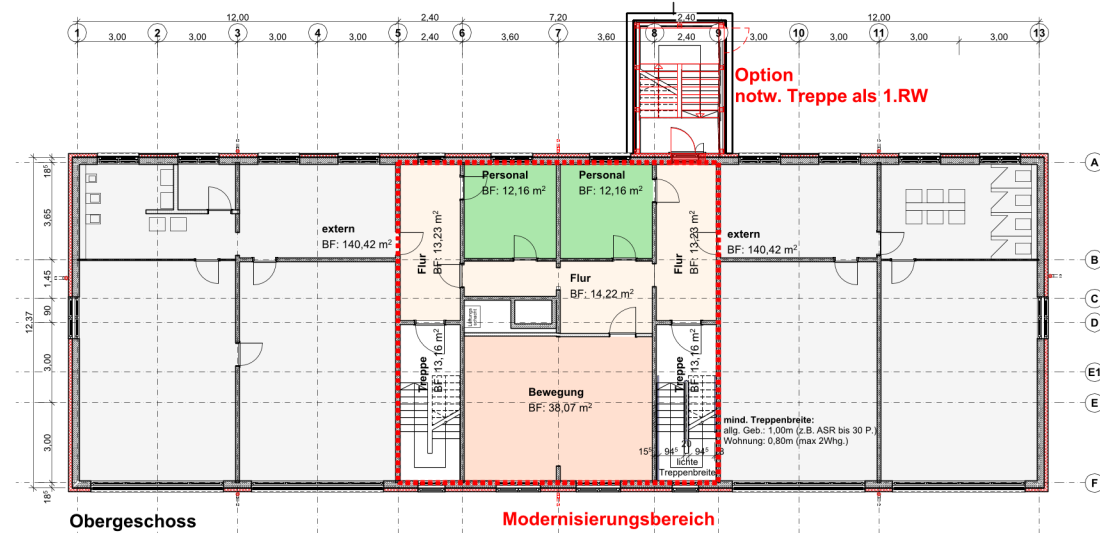
Zeichnung
Plan-Nr.

03.2.3



V 1G

- zusätzliche Personalfäche (RW über Treppe + Rampe)
- Hauswirtschaftsraum
- Wagenraum mit Aussenzugang
- Restflächen als Lager o. Haustechnik



V 2G

- mit Aussentreppe**
- vollwertige Nutzung OG möglich
 - bedarfsgerechte Flächenbelegung prüfen

- ohne Aussentreppe**
- zusätzliche Personalfäche (alternative zu Untergeschoss)
 - optio Bewegungsraum (nur wenn Rettungsweg abgesichert werden kann (Abweichung erf.! zB. 2 Treppen bei begrenzter Anzahl Kinder)
 - Seitenflügel ohne Kita-Nutzung, mit vorh. Treppenbreite nur Wohnnutzung zulässig



Ansicht Nord-West mit offener Treppe

V 2G (Vollnutzung)

Bauherr
Burg Stargard / Cölpin

ARCHITEKT
architektur : fabrik nb GmbH
Augustastr. 16, 17033 Neubrandenburg
Fon.: 0395 369 499 00
mail: info@architekturfabrik-nb.de

Projekt **Kita Hummelnest**
Straße des Friedens 18
17094 Cölpin

Proj. Nr. **23.000** Maßstab **1:2,80, 1:4,34** Datum **06.05.2025**

Musterentwurf Platte UG / 10G

Zeichnung
Plan-Nr.

03.2.4