

Neubaumaßnahmen
Projekthandbuch (PHB)

Bauvorhaben Errichtung eines Hauses für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen und einer offenen Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende - "Jugendcafé" an der Hochäckerstr. II / 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach Projekt Nr. (PS/POM) : 12HI.004806	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/>
Baureferat / Sachbearbeiterin / Telefon Bau-H32 / 233-60437	Datum 09.08.2016
Referat für Bildung und Sport / Sachbearbeiter / Telefon RBS-ZIM-N / 233-83687	Datum 10.08.2016

Gliederung des Projekthandbuches

1. Planungskonzept
2. Alternative Lösungsmöglichkeiten
 - 2.1 Beschreibung
 - 2.2 Bewertung
 - 2.3 Entscheidung
3. Gebäude
 - 3.1 Erläuterung der Planung
 - 3.2 Aufgliederung der Baukörper
 - 3.3 Zahl der Geschosse
 - 3.4 Besondere Anforderungen
4. Außenanlagen
 - 4.1 Erläuterung der Planung
 - 4.2 Besondere Anforderungen
5. Künstlerische Ausgestaltung

1. Planungskonzept

Das Haus für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen und die offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende sind voneinander getrennt geplant, mit zwei separaten Eingängen und mit entsprechend getrennten Freiflächen. Die offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende liegt in einem Gebäudeteil in Verlängerung der Wohnbauteile entlang der Hochäckerstraße, das Haus für Kinder schließt direkt im Osten entlang der Sammy-Drechsler-Straße an.

Beide Teilprojekte sollen zeitgleich errichtet werden.

2. Alternative Lösungsmöglichkeiten

2.1 Beschreibung

In der Vorplanung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2045, des Gestaltungsleitfadens sowie des Nutzbedarfsprogrammes entwickelt.

Die Varianten wurden hinsichtlich folgender Gebäudeausbildungen analysiert:

- dreigeschossiges Gebäude (Untergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- zweigeschossiges Gebäude (Erdgeschoss mit fünf integrierten Kfz-Stellplätzen und 1. Obergeschoss)
- mit gemeinsamen zentralen Erschließungskern (Treppe und Aufzug) und getrennten Eingängen,
- mit getrennten Erschließungskernen und Eingängen.

Des Weiteren wurden unterschiedliche funktionale Anordnungen der Räumlichkeiten untersucht.

2.2 Bewertung

Die Varianten wurde hinsichtlich Kriterien wie städtebauliche Gestaltung, äußere Erschließung, innere Organisation, ökologische und energiesparende Bauweise und Wirtschaftlichkeit bewertet.

2.3 Entscheidung

Es wurde die wirtschaftlichste Variante gewählt. Mit ausschlaggebend für die gewählte Variante war die notwendige Trennung der beiden Einrichtungen aufgrund der unterschiedlichen Nutzergruppen sowie der Anforderung für einen getrennten Betrieb.

3. Gebäude

3.1 Erläuterung der Planung

Der Gebäudekomplex ist zweigeschossig, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Das Gebäude wird in konventioneller Bauweise (Stahlbeton) mit begrünem Flachdach konzipiert.

Beide Einrichtungen, Haus für Kinder und offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende, werden über eine gemeinsame Technik- und Heizzentrale (getrennte Steuerung), die sich im Erdgeschoss des Hauses für Kinder befindet, versorgt.

Auf dem Dach des Hauses für Kinder wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Für die Heizung ist Fernwärme vorgesehen.

3.2 Aufgliederung der Baukörper

Die offene Einrichtung für Heranwachsende und Jugendliche liegt in einem Gebäudeteil entlang der Hochäckerstraße mit Nord-Süd-Ausrichtung. Das Haus für Kinder schließt direkt im Osten entlang der Sammy-Drechsler-Straße mit Ost-West-Ausrichtung an.

Beide Baukörper bilden gemeinsam eine L-Form und haben die gleiche Gebäudehöhe und Gebäudetiefe

3.3 Zahl der Geschosse

Die zwei Gebäudeteile besitzen zwei Geschosse und sind nicht unterkellert:

Um den Eingangsbereich des Hauses für Kinder situiert sich eine Gruppeneinheit (bestehend aus je einem Krippen-, Kindergarten- und Multifunktionsraum) mit den dazugehörigen Nebenräumen, ein Büro der Leitung, das Personalzimmer. Im Norden sind die Küche sowie fünf im Erdgeschoss integrierte Kfz-Stellplätze untergebracht.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei weitere Gruppeneinheiten mit den dazugehörigen Nebenräumen, das Büro der stellvertretenden Leitung, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Mehrzweckraum.

Im Eingangsbereich befinden sich die breite einläufige Treppe und ein angegliederter Wartebereich für die Eltern, der zugleich als Ausgang zu den Freiflächen fungiert.

Als zentraler Teil der offenen Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende ist das Café inkl. Küche und Nebenräumen im Erdgeschoss direkt neben dem Eingang situiert. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Gruppenraum. Neben dem Büro der Leitung und einem zweiten Gruppenraum ist im 1. Obergeschoss der Mehrzweckraum mit dazugehörigen Nebenräumen angeordnet.

3.4 Besondere Anforderungen

Gemäß Bebauungsplan Nr. 2045 sind die neun erforderlichen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Diese Festsetzung ist jedoch unwirtschaftlich. Statt dessen wurde eine kostengünstigere Sonderlösung erarbeitet. Fünf Stellplätze werden auf eigenem Grundstück ebenerdig in das Gebäude integriert und die vier restlichen Stellplätze in der benachbarten Tiefgarage durch Ankauf nachgewiesen. Diese Variante wurde vorab mit den Genehmigungsbehörden und dem Beraterkreis abgeklärt und kann aus deren Sicht mitgetragen werden.

4. Außenanlagen

4.1 Erläuterung der Planung

Das Grundstück erstreckt sich von der Hochäckerstraße entlang der Sammy-Drechsler-Straße. Eine Hecke grenzt an der Nordseite gegen einen öffentlichen Park und auf der Ostseite gegen das Nachbargrundstück ab.

Aufgrund der Trennung beider Einrichtungen und der Erfüllung der Mindestgröße Freispielfläche für das Haus für Kinder bietet nur der Bereich zwischen Hochäckerstraße und Gebäude der offenen Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende eine Platzfläche als Freifläche. Diese Platzfläche ist zugleich öffentlichkeitswirksam die Eingangszone der offenen Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende, die durch Sitzbank und Anpflanzungen den Bereich zum öffentlichen Gehweg hin zониert.

In Verlängerung der Platzfläche sind im Bereich des Vorgartens acht Fahrrad-Stellplätze positioniert.

Die Freifläche des Hauses für Kinder erstreckt sich L-förmig von der Nordseite des Hauses für Kinder bis zur Nordseite der offenen Einrichtung. Die Spielfläche wird durch die Pflegezufahrt, die in Verlängerung der Stellplatzzufahrt situiert ist, in einen nördlichen und südlichen Spielbereich aufgegliedert.

Der südliche Spielbereich beinhaltet Spielwiese mit Rodelhügel, Sandkasten und Sandspielbereich. Der Übergang der Gebäude zur grünen Spielfläche wird durch lange Terrassen gesäumt. An der langgestreckten westlichen Grenze erstreckt sich eine "Streifenraumzone mit Trampelpfad"

Im Bereich des Pflegezufahrt ist das Außengerätehaus als "Angelpunkt" platziert. Im nördlichen Spielbereich befinden sich ein Kletterwald und der Schaukelbereich.

Entlang der Sammy-Drechsler-Straße erstreckt sich der schmale Vorgarten des Hauses für Kinder mit Eingangsbereich, 12 Fahrrad-Stellplätzen, Pflanzflächen und Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen.

Ein Altbaumbestand ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die Flachdächer der beiden Gebäude werden extensiv begrünt.

4.2 Besondere Anforderungen

Das Grundstück liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Vorab durchgeführte Boden- und Oberbodenuntersuchungen ergaben eine Einstufung des südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes als Z0 bis Z1.2. Möglicherweise ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

5. Künstlerische Ausgestaltung

Es soll ein gemeinsames Konzept zur künstlerischen Ausgestaltung der beiden Einrichtungen erarbeitet werden.