

Offenes Verfahren gemäß VgV (in zwei Fachlosen)

Ingenieurleistungen (Technische Ausrüstung) gemäß HOAI Fachplanung §§ 53 ff.

Bauvorhaben: **Neubau einer 4-gruppigen Kita**
 Burghöhenweg o.Nr., 52080 Aachen

Bauherr: **Gebäudemanagement der Stadt Aachen, Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen**

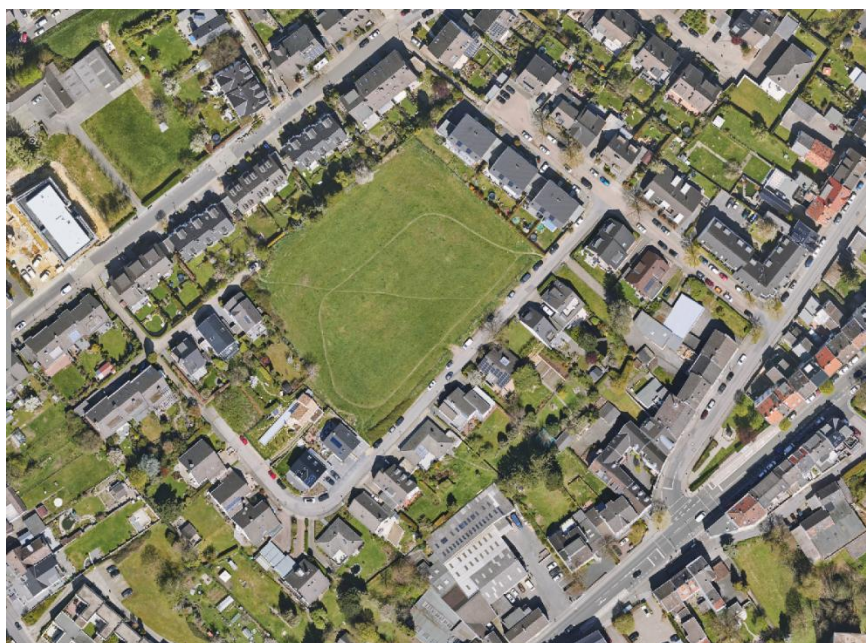
Allgemeine Beschreibung

Neubau einer 4-gruppigen Kita

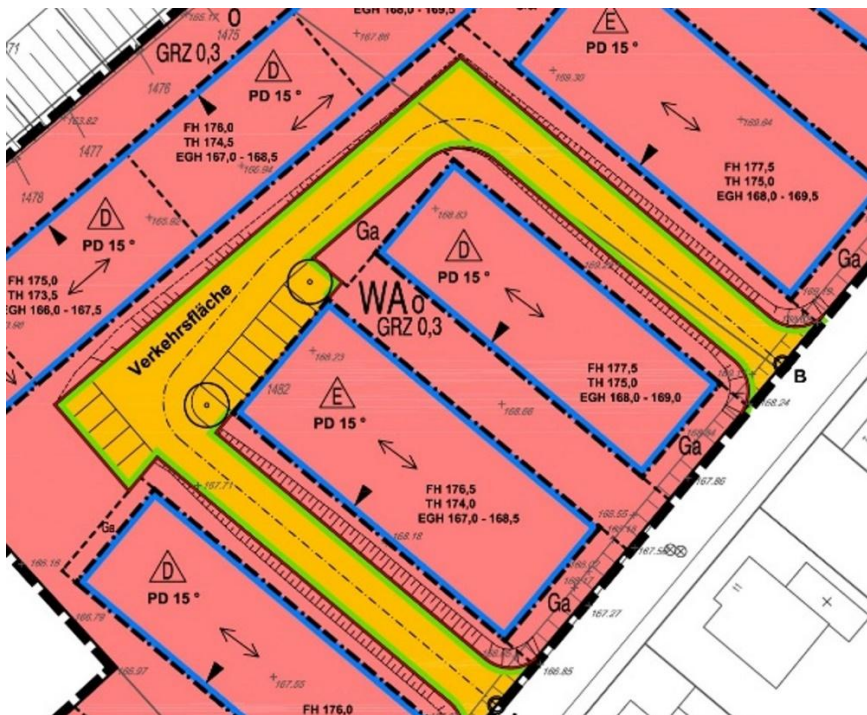
Im Ortsteil Haaren besteht zusätzlicher Versorgungsbedarf von Kindergartenplätzen. Im Zusammenhang von Untersuchungen verschiedener Standorte wurde der Burghöhenweg als Umsetzungsort ausgewählt. Dort soll auf zwei Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 930, Nutzung als allgemeines Wohngebiet, eine Kita entstehen.

Das Grundstück (Gemarkung Haaren, Flur 1, Flurstück 1815) hat eine Fläche von ca. 2.000 m² und ist in zwei Baufelder mit Baugrenzen unterteilt. Das süd-westliche Baufeld ist breiter angelegt, sodass dort eine Kita platziert werden kann. Im B-Plan sind Vorgaben festgeschrieben, an denen sich der Entwurf orientieren muss. So sind z.B. das Maß der Nutzung, eine maximal überbaubare Grundstücksfläche, maximale Gebäudehöhen, ein Schrägdach mit 15 Grad Neigung und Stellflächen für Parkplätze usw. vorgegeben.

Für die Ausstattung und Planung gibt das Gebäudemanagement einen Leitfaden zur Errichtung von Kitas vor. Dieser beinhaltet über die Vorgaben des Landesverbands Rheinland hinaus Festlegungen, die die Stadt Aachen für Kindergärten allgemein festgeschrieben hat. Die Planung hat sich an diesen Vorgaben zu orientieren.



Luftbild, ohne Maßstab



B-Plan-Ausschnitt, ohne Maßstab

Planungsrecht

Für das Grundstück liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 930 „Burghöhenweg / Am Burgberg“: mit schriftlichen Festsetzungen vor. Hieraus werden für das Grundstück u. a. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Gebäudehöhen, Dachform und -neigung getroffen.

Folgende Rahmenbedingungen müssen u.a. für eine positive Baugenehmigung eingehalten werden:

- Das Gebäude muss in dem süd-westlichen Baufeld eingepasst werden.
- Ein Flachdach ist nicht zulässig, da der Bebauungsplan sowohl eine Firstrichtung, als auch eine Dachneigung vorgibt.
- Die MA-Parkplätze sind in den mit „Ga“-ausgewiesenen Flächen unterzubringen. Geringfügige Überschreitungen der Parkplatzflächen in die nichtüberbaubare Grundstücksfläche hinein sind mit einer Befreiung gemäß § 31 (2) Nr. 1 BauGB grundsätzlich möglich.
- Fahrradstellflächen (Nebenanlagen) dürfen sich nicht in den Vorgartenflächen und den straßenbegleitenden Flächen befinden.
- Die mit 176,50 NHN festgesetzte Trauf- und Firsthöhe kann ggf. um max. 1,00 m überschritten werden. Somit darf der auf dem Nachbargrundstück festgesetzte Wert von 177,50 m NHN nicht überschritten werden. Sofern diese Voraussetzung erfüllt ist, kann aus planungsrechtlicher Sicht eine Befreiung gemäß § 31 (2) Nr. 1 BauGB in Aussicht gestellt werden.

Machbarkeitsstudie

Allgemein

Die Machbarkeitsstudie auf diesem Grundstück legte eine durch die Stadt Aachen in 2020 realisierten 4- gruppigen Kita-Baukörper für diesen Standort zugrunde. Der Baukörper soll in dem breiteren Baufenster untergebracht werden.

Da das Grundstück und das vorgesehene „Baufenster“ ursprünglich für Wohngebäude geplant wurde, ist mit der Planung der LPH 1-2 die Anzahl der Kitagruppen abschließend zu klären. Hierfür ist eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Ort und ein konkretes Entwurfskonzept zu erarbeiten. Eine Weiterbeauftragung der folgenden LPH wird nach der Freigabe durch die Ausschüsse erfolgen.

Die Bauumsetzung soll durch einen Totalunter- bzw. -übernehmer erfolgen. Hierfür werden in der weiter zu beauftragenden Planung neben der LPH 3 und 4 auch vorgezogene Leistungen aus der LPH 5+6 als besondere Leistungen (Funktionalausschreibung/ Leitdetails) abgerufen.

Materialien

Das Gebäude soll in vorgefertigter Holzbauweise errichtet werden.
Im Holzbau ist eine enge und konsequente Zusammenarbeit aller Fachdisziplinen unerlässlich.

Barrierefreiheit

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Barrierefreiheit sind bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Aufzugsanlage ist einzuplanen.

Erschließung + Mitarbeiter-Parken

Der Gebäudekörper soll mit seinem Eingang nahe des Burghöhenweg platziert werden. Ziel ist den Hol- und Bring-Verkehr aus der Verkehrsfläche um das Kita-Grundstück möglichst herauszuhalten. Die Mitarbeiter-Parkplätze sind in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Fahrradstellplätze sind direkt in Eingangsnähe anzuordnen.

Hol-/ Bring-Verkehr

Für den Hol- und Bringverkehr der Kita hat die Stadt Aachen am 16.02.2023 eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt. In dieser Beurteilung wurde von einem Hol- und Bringverkehr für eine 6 gruppige Kita ausgegangen. Die für den Hol- und Bringverkehr vorgesehenen Parkplätze müssen im öffentlichen Raum auf dem Burghöhenweg umgesetzt werden. Die Endausbauplanung von FB 61 wird die anteiligen Parkplätze dafür berücksichtigen.

Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung wird momentan beauftragt. Darüber hinaus enthalten die schriftlichen Festsetzungen zum B-Plan einige zu beachtende Hinweise im Umgang mit dem Boden und eventuellen Bodendenkmalen.

Technik

Das Gebäude ist mit den notwendigen Medien Wasser, Strom, IT und Abwasser zu erschließen. Die Anforderungen aus dem Kitaleitfaden sind für die TGA-Ausstattung zu berücksichtigen.

Heizung

Das Gebäude ist mit einer nachhaltigen energiesparenden Heizungsanlage auszustatten (z.B. Wärmepumpe).

Lüftung

Die meisten Räume sind zu be – und zu entlüften, daher bietet sich eine zentrale Lüftungsanlage an.

Sanitär

Das Gebäude ist mit den üblichen Sanitärgegenständen auszustatten.

Elektro + PV + Gebäudeautomation

Die oben beschriebenen und üblichen Einrichtungsgegenstände (z.B. Aufzug, Küche, Unterverteilungen, Sonnenschutz) sind mit Strom zu versorgen. Die Telekommunikation und Datentechnik sind gemäß den Vorgaben zu planen.

Eine PV-Anlage für einen klimaneutralen Betrieb wird benötigt.

Eine Gebäudeautomation zur Steuerung, Regelung und Überwachung von den o.g. technischen Einrichtungen ist einzuplanen. Die einzelnen Medien sind separat je nach Verbrauchergruppe zu erfassen und an das zentrale Energiemanagement zu übertragen.

Nachhaltigkeitsaspekte

Das Bauvorhaben soll nach dem Bewertungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) bewertet werden und eine DGNB-Zertifizierung mit dem Gütesiegel ‚Gold‘ erreichen. Für die Nutzung als Kita ist das Nutzungsprofil „Neubau Bildungsbauten (NBI)“ in der aktuellen Version 2023 anzusetzen.

Es wird vom Auftraggeber ein Auditor für die Durchführung des DGNB Audits beauftragt. Eine enge Abstimmung/ Zusammenarbeit der Planer mit dem DGNB-Auditor ist erforderlich.

Des Weiteren soll mindestens die „Klimaneutralität für den Betrieb“ und wenn eben möglich – auch die „Klimaneutralität für die Konstruktion“ erreicht werden.

Kenndaten

BGF, Neubau:	905	m ²
Grundstücksfläche	2.032	m ²
Spielfläche Außenbereich (4 Gruppen a 20 Kinder)	960	m ²