

Machbarkeitsstudie 2024 für den Neubau einer Kinder- und Familieneinrichtung in der Karl-Marx-Straße 52



Foto: Praeger Richter Architekten

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Fb. Stadtplanung
Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH (BSG)

Praeger
Richter
Architekten

24.05.2024

Machbarkeitsstudie
Neubau einer Kinder- und Familieneinrichtung
Karl-Marx-Straße 52 12043 Berlin

Auftraggeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklung
Herr Torsten Kasat
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Prozesssteuerung

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH (BSG)
Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
Karl-Marx-Straße 117
12043 Berlin

Verfasser

Praeger Richter Architekten GmbH

Florastraße 86a
13187 Berlin

t 030 499894 205
m office@praegerrichter.de
w www.praegerrichter.de

Inhalt

1. Einleitung

2. Grundlagen

3. Aufgabenstellung

4. Konzepte für den Neubau einer Kinder- und Familieneinrichtung

5. Flächen + Kosten

6. Auswertung + Handlungsempfehlungen

Anhang

1. Einleitung

In zentraler, dicht bebauter Lage des Bezirks Neukölln soll auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52, Flurstück 421, ein Gebäude in der Baulücke zwischen zwei straßenbegleitenden Bestandsbauten geplant und errichtet werden. In dem Gebäude soll eine Kinder- und Familieneinrichtung entstehen, die einen lebendigen Ort der Begegnung für Familien schafft.

In vorausgehenden Untersuchungen und Studien (u. a. Machbarkeitsstudie "Familienarkaden" - erstellt von Stattbau Berlin im Mai 2011, Begründung des Bebauungsplans vom August 2017 und weitere) wurde der Bedarf und die Ausgestaltung im Zusammenhang mit weiteren im gleichen Block geplanten Jugend- und Sozialeinrichtungen analysiert und dargestellt.

Auf der Basis dieser grundlegenden Analysen betrachtete die Studie aus den Jahren 2020/21 die Machbarkeit der – durch die

verschiedenen Fachbereiche aufgestellten – Raumbedarfe im zulässigen Baukörper sowie den zugeordneten Außenflächen.

Diese Studie wird nun unter der Vorgabe ergänzter Raumbedarfe und der Möglichkeit der Überschreitung der Baumasse des Bebauungsplans XIV - 246 überarbeitet.

Für das zu planende Gebäude wird eine Grobkostenschätzung vorgenommen und dabei die gewünschten Varianten bezüglich der Ausgestaltung des Kellers sowie des Staffelgeschosses untersucht und bewertet.

Darüber hinaus werden Erkenntnisse, Problemstellungen und Klärungsbedarfe festgehalten, um die Aufgabenstellung für eine weitere Planung, beziehungsweise einen Architekturwettbewerb, zu präzisieren.

2. Grundlagen

2.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan XIV-246 vom 21.06.2017 gibt für das zu planende Gebäude eine klare Gebäudekubatur vor. Die Blockrandbebauung soll entlang der Karl-Marx-Straße geschlossen werden. Die Zugänglichkeit zum Blockinneren und den dort angesiedelten Familien- und Freizeitangeboten muss für die Öffentlichkeit sichergestellt werden. Hieraus ergibt sich ein notwendiger Durchgang im Gebäude und ein 3 m breiter Streifen an der nördlichen Grenze des Grundstücks, der für die Einrichtung eines Weges verwendet werden muss.

Es wurden im Nachgang zusätzliche Bedarfe ermittelt – und eine Ausnahmen vom Bebauungsplan mit der Stadtplanung abgestimmt. Diese Überarbeitung basiert auf den Absprachen zur Zulässigkeit dieser Ausnahmen.

2.2 Ungeregelter Sonderbau

Durch die Kindertagesstätte ist

das Gebäude (bzw. mindestens dieser Gebäudeteil) als unregelter Sonderbau zu betrachten. Der Sonderbau bedarf im Hinblick auf den Brandschutz sowie der Barrierefreiheit einer präzisen Planung.

Darüber hinaus sind die Richtlinien zu *Bau und Ausstattung von KiTas der Berliner Senatsverwaltung* zu beachten – hieraus ergeben sich Vorgaben zur Anlage und Ausstattung des Gebäudes, die über die sonstigen Vorschriften hinausgehen. Die Anforderungen an Fluchtwege und Sicherheitsausstattung sind hervorzuheben. Die übrige gehobene Ausstattung liegt im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (Elektrotechnik, Belichtung, Brandmeldeanlage) bzw. ist als Ausstattung zu berücksichtigen (z.B. außenliegender Sonnenschutz) – und somit in der Vorplanung vor allem als Preisfaktor zu bedenken.

2.3 Richtlinien und Normen

Ebenfalls sind im ganzen Gebäude die Vorgaben der *Arbeitsstättenrichtlinien (ASR)* zu berücksichtigen. Diese regeln die Ausstattung der Personalräume und –sanitärbereiche, sowie Beleuchtung und Dimensionierung der Verkehrswege. Die Machbarkeitsstudie kann die Flächen nur überschlägig abschätzen.

Als öffentliches Gebäude sind die *DIN 18040-1* und die Vorgaben der “design for all” Richtlinien der Senatsverwaltung Berlin für die barrierefreie Planung maßgeblich. Sie wurde für diese Studie im Sinne von Vorgaben von Abstands- und Bewegungsflächen berücksichtigt. Ausstattungen (doppelte Handläufe, taktile und optische Orientierungshilfen etc.) sind im weiteren Verlauf der Planung rechtzeitig zu bedenken und vorzusehen.

Es muss im Detail mehreren komplexen Regelwerken Rechnung getragen werden - *ASR, DIN 18040-1, Vorschriften der Unfallkasse*. Diese sind auch

2. Grundlagen

in ihren Wechselwirkungen in voller Tiefe im Zuge dieser Studie nicht abschließend zu bewerten. Die Themen sind in der weiteren Planung durch qualifizierte Planer und Fachplaner detailliert abzustimmen.

2.4 Flächenbedarf

Durch die Abteilung JA Plan2 des Bezirksamts Neukölln wurden in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der drei Nutzungsgruppen die vorliegenden Flächenbedarfe ermittelt. Diese Flächenangaben wurden in der Folge durch den FB Hochbau um zusätzliche Angaben zu technischen Flächen ergänzt. Im Zuge der Bearbeitung der Studie wurden weitere Möglichkeiten zur Erweiterungen der Flächen, insbesondere der Familienberatungsstätte, erörtert. Die Möglichkeit der Umsetzung dieser erweiterten Flächenbedarfe wird in der Studie aufgezeigt, bleibt aber abhängig von der Ausgestaltung der Gebäudeorganisation und des Bauvolumens.

2.5 Belastung Boden

Durch die frühere Nutzung des Grundstücks sowie der angrenzenden Flächen als Tankstellen und KFZ-Werkstätten wird von einer Verschmutzung des Erdreichs und dem Vorhandensein von Tanks bzw. Tankstelleninfrastruktur im Erdreich ausgegangen. Durch vier Rammkernsondierungen wurde dieser Verdacht erhärtet.¹

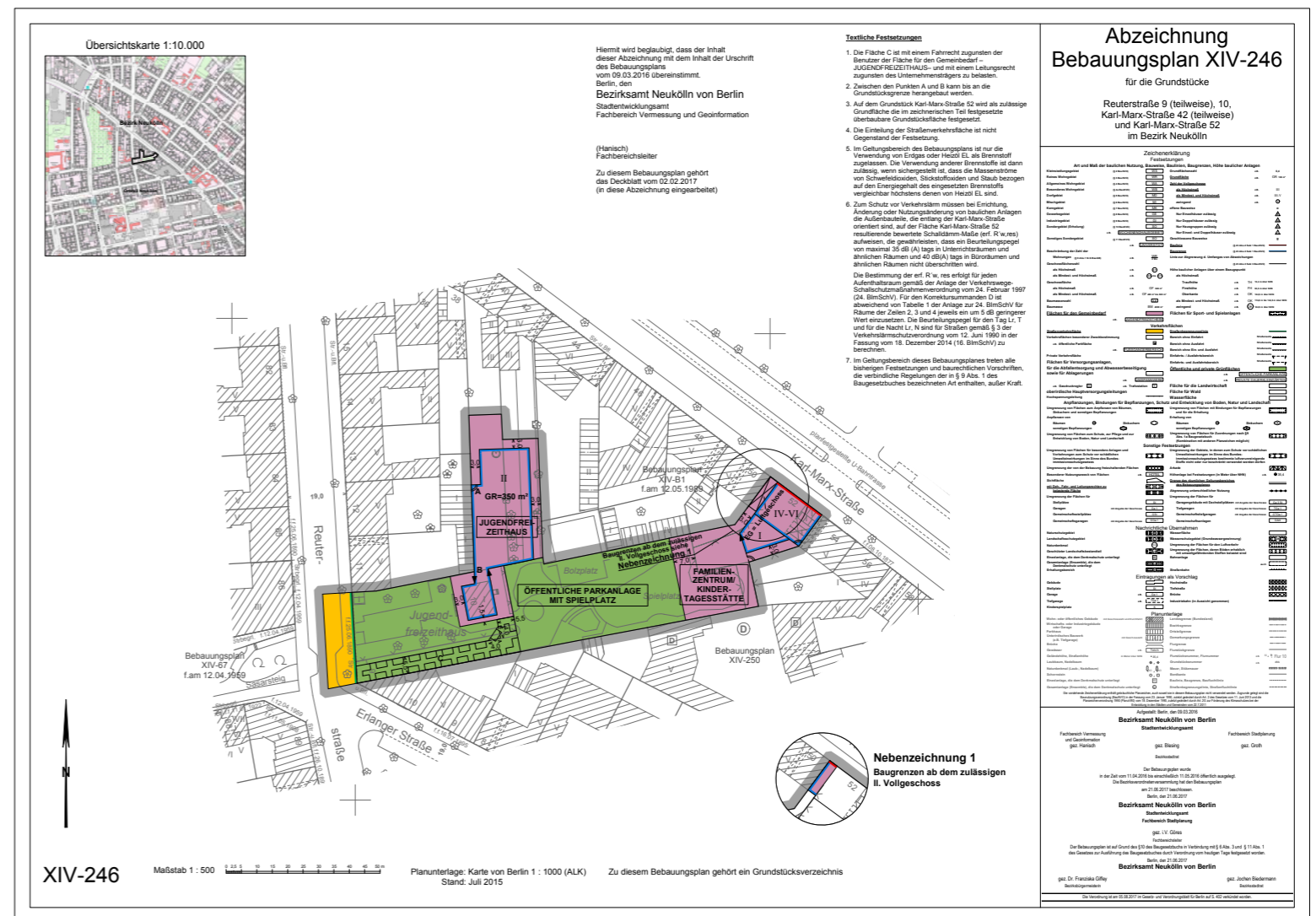
Der Austausch der Auffüllungen bis zum gewachsenen Boden scheint mindestens notwendig zu sein, um sensible Nutzungen wie zum Beispiel den Kinderspielplatz einzurichten.

Inwieweit weitere Maßnahmen vorzusehen sind, muss vorab durch geeignete Fachingenieure ermittelt werden. Solche eventuellen Maßnahmen sind, da sie auf Grundlage der jetzt vorliegenden Informationen nur abzuschätzen sind, ohne weitere Untersuchung nicht mit belastbaren Zahlen darzustellen.

¹ Abklärung eines Altlastenverdachts, Bezirksamt Neukölln, Berlin, 10.07.2003.

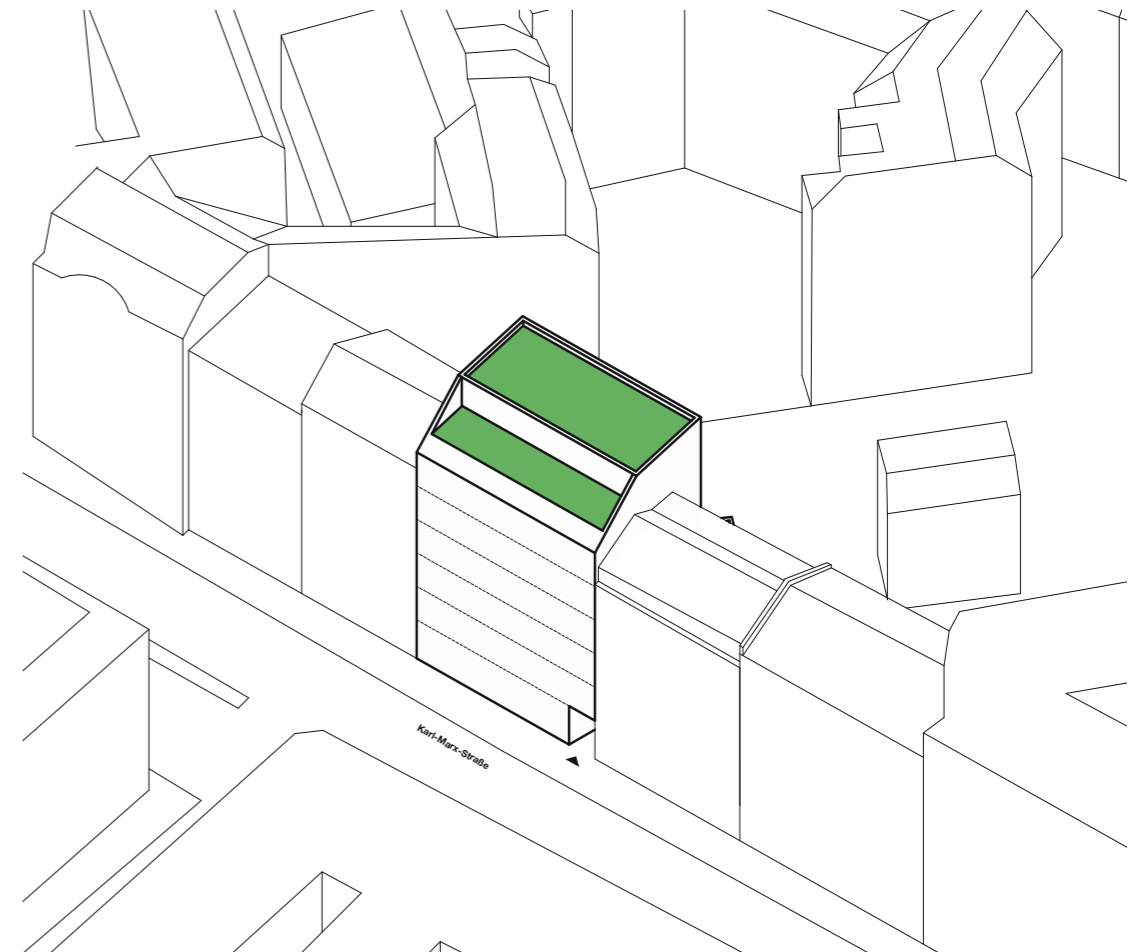
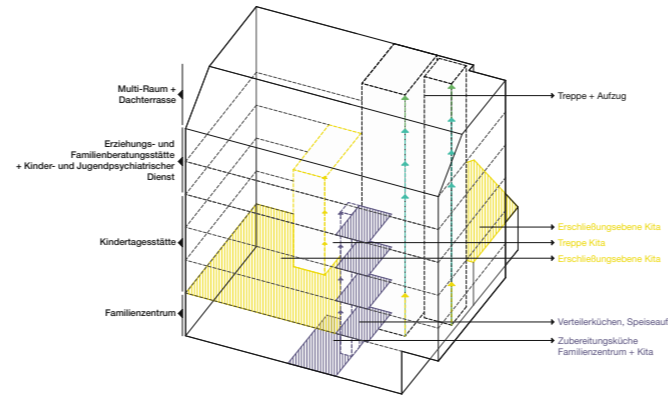
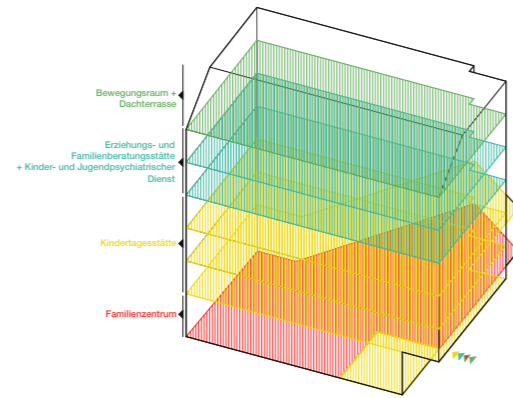
2. Lageplan

Im Bebauungsplan ist die Erweiterung des Vorderhauses im Hof auf einen eingeschosigen Anbau festgelegt. Da im Zuge der bisherigen Studien festgestellt wurde, dass der Flächenbedarf diese Bauvolumen übersteigt, wurden Ausnahmen zu diesem Planwerk abgestimmt, die es erlauben das Bauwerk im Hof zweigeschossig und mit einer erweiterten Grundfläche zu planen. Als Begrenzung des Baukörpers wurde die Tiefe des Bestandsgebäudes auf dem nördlich angrenzenden Grundstück festgelegt.



2. Machbarkeitsstudie 2020/21

Die Machbarkeitsstudie von 2020/21 ergab im Allgemeinen, dass das gewünschte Raumprogramm knapp im Gebäudevolumen des Bebauungsplans untergebracht werden kann. Beide Rettungswege werden über ein Sicherheitstreppenhaus (*light*) sichergestellt. Es zeichnete sich allerdings ab, dass die starke Begrenzung des Flächenangebots durch die Vorgaben zu Lasten der räumlichen Qualitäten geht und einer architektonischen Umsetzung der formulierten Ansprüche starke Grenzen setzt.



3. Aufgabenstellung

3.1 Baukörper

Die Machbarkeitsstudie von 2020/21 soll unter der Berücksichtigung von Ausnahmen des im Bebauungsplans festgelegten Baugrenzen überarbeitet werden. Der Umfang dieser Ausnahmen wurde vorab mit dem FB Stadtplanung abgestimmt und am 20.10.2023 zur Verfügung gestellt.

3.2 Technikflächen

Der Bedarf an zusätzlichen Technikflächen wurden in einer Liste vom 21.11.2023 zusammengefasst. Teilweise liegen zu den einzelnen Anforderungen keine konkreten Flächen vor – hier wurden, wo möglich, sinnvolle Annahmen getroffen. Im Kellergeschoss sind ausserdem großzügige Reserven für Technikräume vorhanden.

3.3 Gesteigerter Raumbedarf

Der Raumbedarf wurde erweitert und in einer Liste vom 24.01.2024 zusammengefasst. Es ist grundsätzlich anzuraten, nach der Erstellung des

architektonischen Konzepts, in einzelnen Situationen zwischen der formalen Erfüllung der Vorgaben und einer freieren Interpretation der Erfüllung von funktionalen Bedarfen abzuwägen. Der Baukörper, auch mit der nun geplanten Erweiterung, beengt das mögliche Raumangebot wesentlich und kann zu kreativen Lösungen zwingen.

3.4 Verwertung zusätzlicher

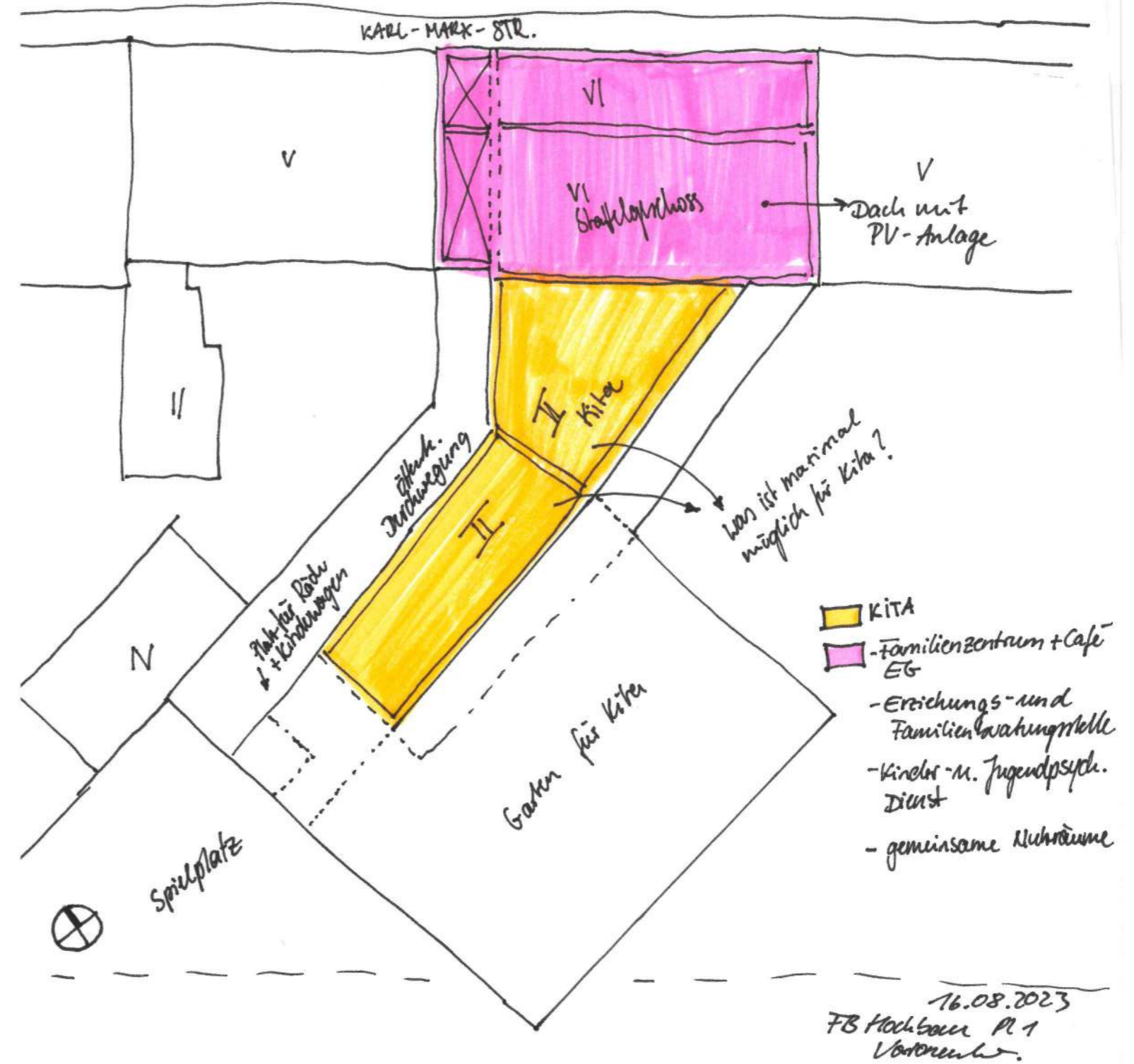
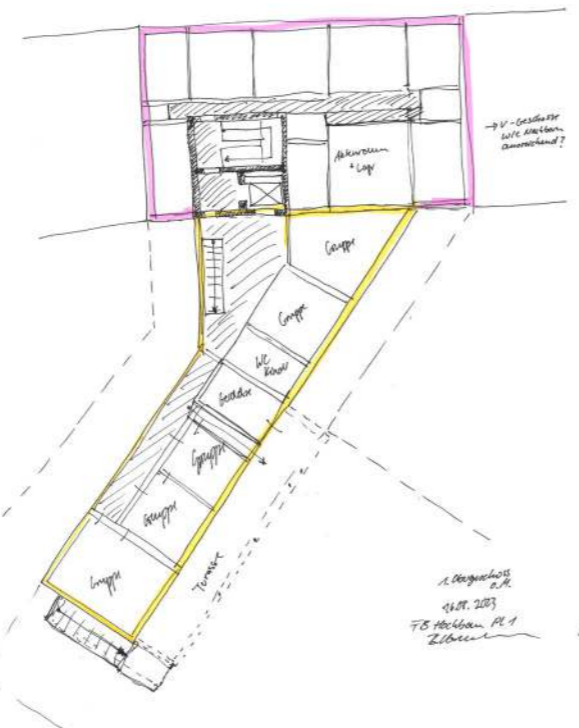
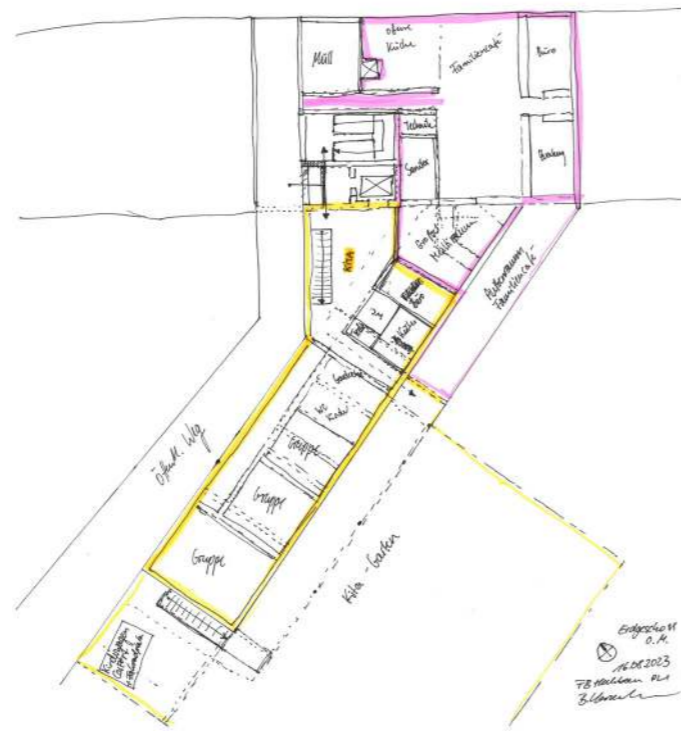
Flächen

Die durch die Vergrößerung des Baukörpers erzeugten Flächen sollen nach den Abstimmungen vor allem dem Familientherapiezentrum zugesprochen werden. Die Größe des Untergeschosses muss noch festgelegt werden – Baukosten und technische Gegebenheiten, insbesondere der Anschlüsse an die Nachbarbebauungen, müssen hierbei beachtet werden. Das Staffelgeschoss kann ausgeführt werden oder entfallen. Es stellt jedoch eine verhältnismässig

kostengünstige Möglichkeit dar, das Raumangebot im geplanten Gebäude zu erweitern.

3. Aufgabenstellung

Durch den FB Hochbau wurden erste Überlegungen zur Umstrukturierung des Raumprogramms durchgeführt. Unter Ausnutzung der abgestimmten Ausnahmen vom Bauabwgsplan wurde ein vergrößertes Anbau zur Unterbringung der KiTa vorgeschlagen. Diese entstandenen Skizzen bilden den Startpunkt für die erneute Untersuchung im Rahmen dieser Überarbeitung der Machbarkeitsstudie. In den weiteren Abstimmungen wurden die Prioritäten der Funktionen untereinander geklärt – zuvorderst sollen die Räume der KiTa mit Zugang zum Außenraum angeordnet werden. Die Räume des Familiencafés sollen auf einem Geschoss angeordnet werden und möglichst einen Ausgang auf eine Außenraumfläche haben.



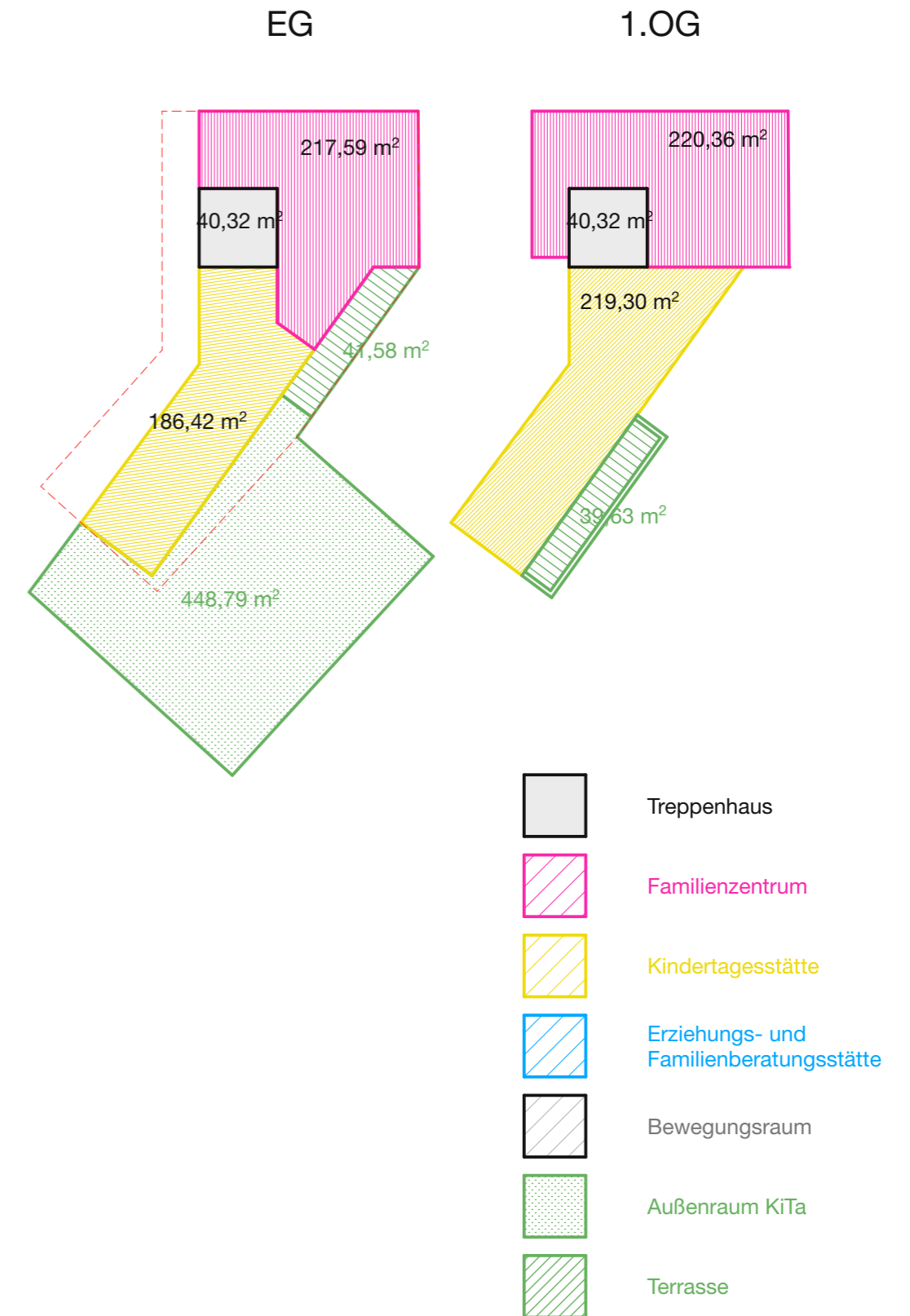
3. Aufgabenstellung

Analyse Erweiterung

Eine Überprüfung der angedachten Unterbringung der KiTa im erweiterten Anbau ergab eine deutlich Unterschreitung der Flächenbedarfe. Ausserdem zeigt sich eine schwierige Organisation der Räume in dem schmalen Baukörper des Anbaus.

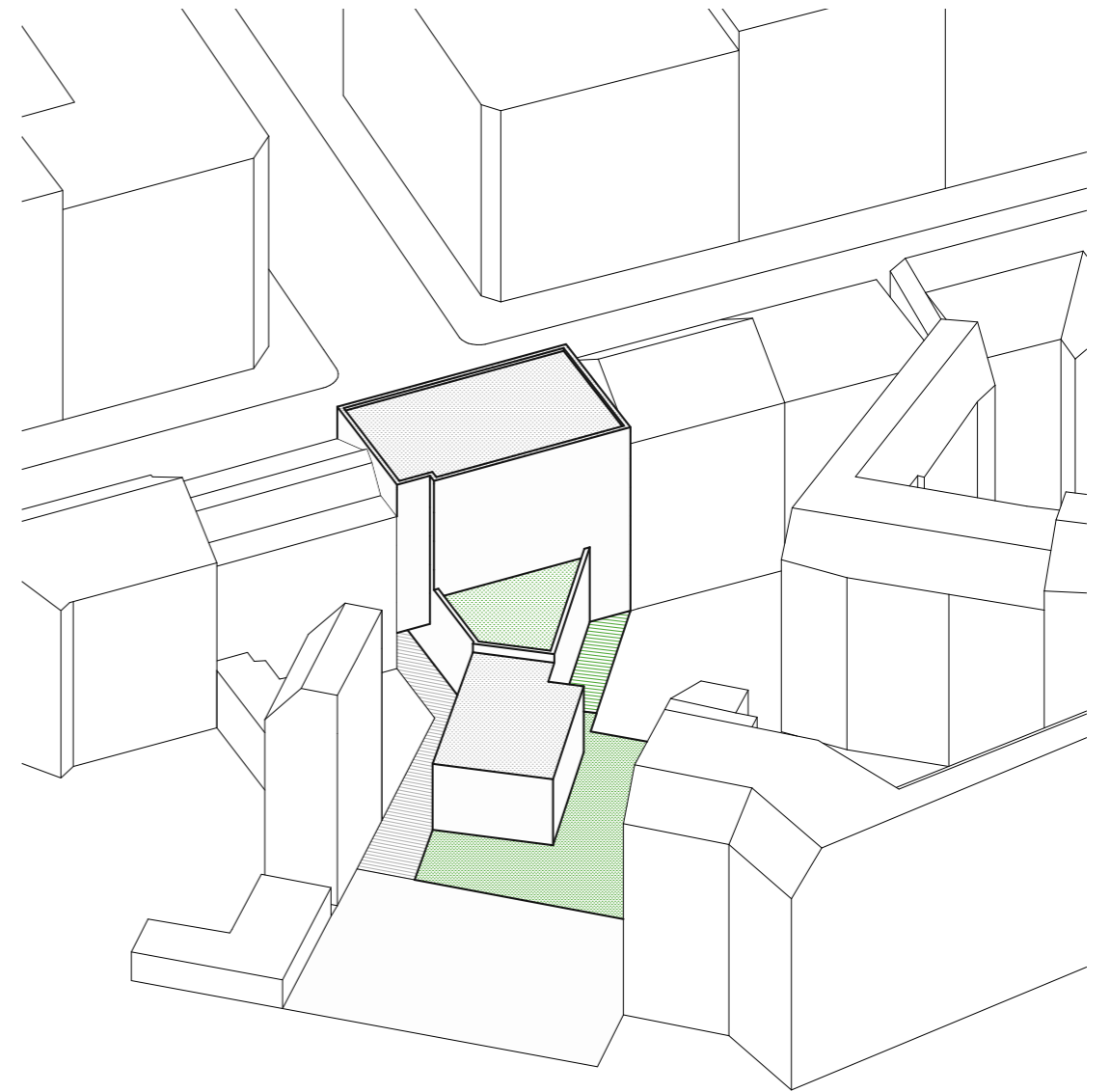
Durch Veränderungen in den Dimensionen des Anbaus und der Erweiterung der KiTa Flächen in Teilen des Vorderhauses werden die Ziele der Organisation der KiTa in zwei Varianten umgesetzt.

Die Größe des Anbaus ist gegen die Flächen des Aussenraums abzuwägen.



4. Variante 1b.1

In dieser Variante wird der Anbau entlang den Abstandsflächen erweitert und die Gruppenräume der Kita im EG und 1.OG untergebracht. Das Familiencafé wird öffentlich wirksam im Erdgeschoss angeordnet – einzelne Räume finden sich allerdings im 2. OG wieder – so kann auch eine Erschließung der Dachfläche auf dem Erweiterungsbau sichergestellt werden.

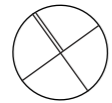


4. 1b.1 GR EG

KARL-MARX-STRASSE

Eingang Café

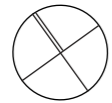
- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



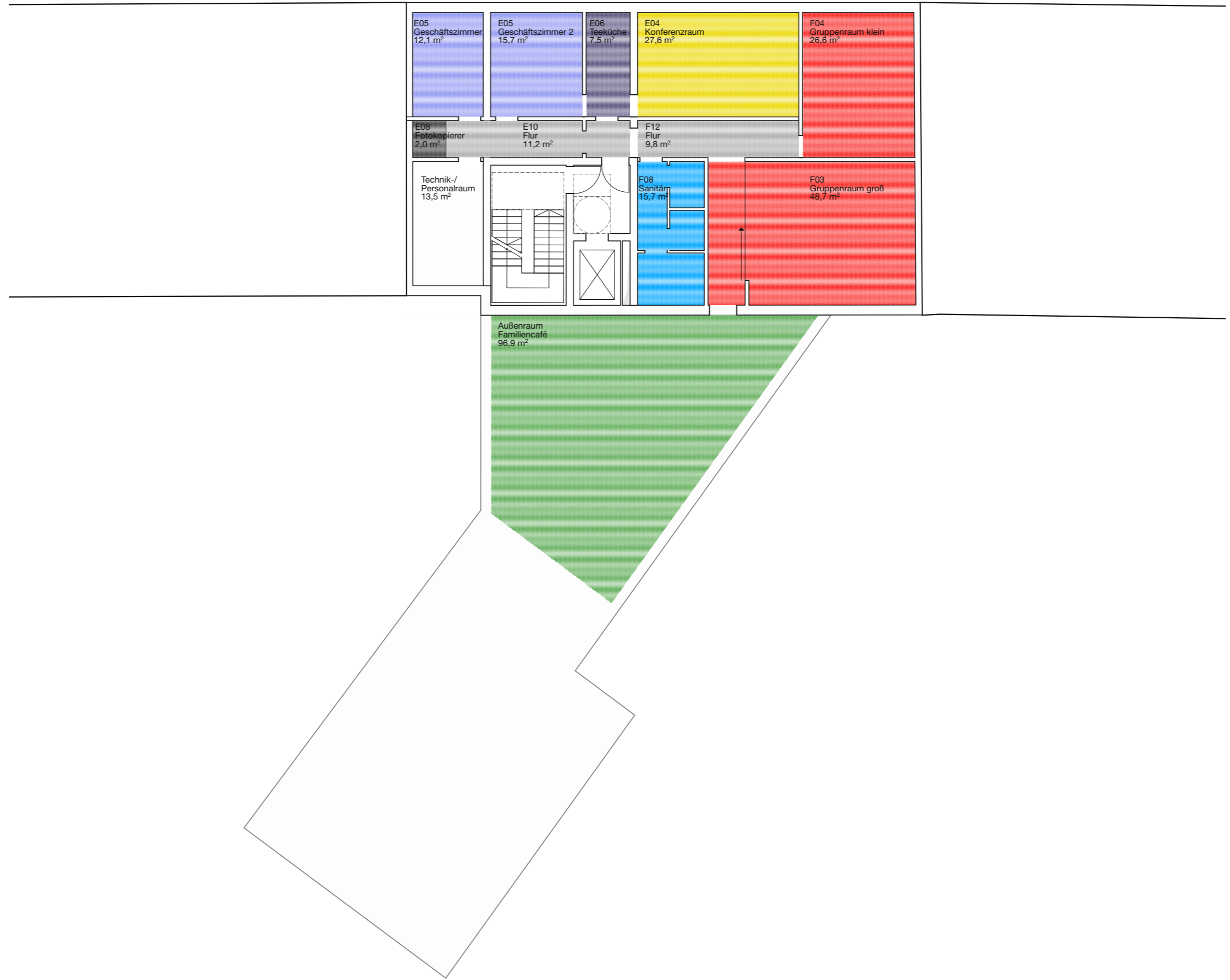
4. 1b.1 GR 1.OG



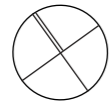
- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



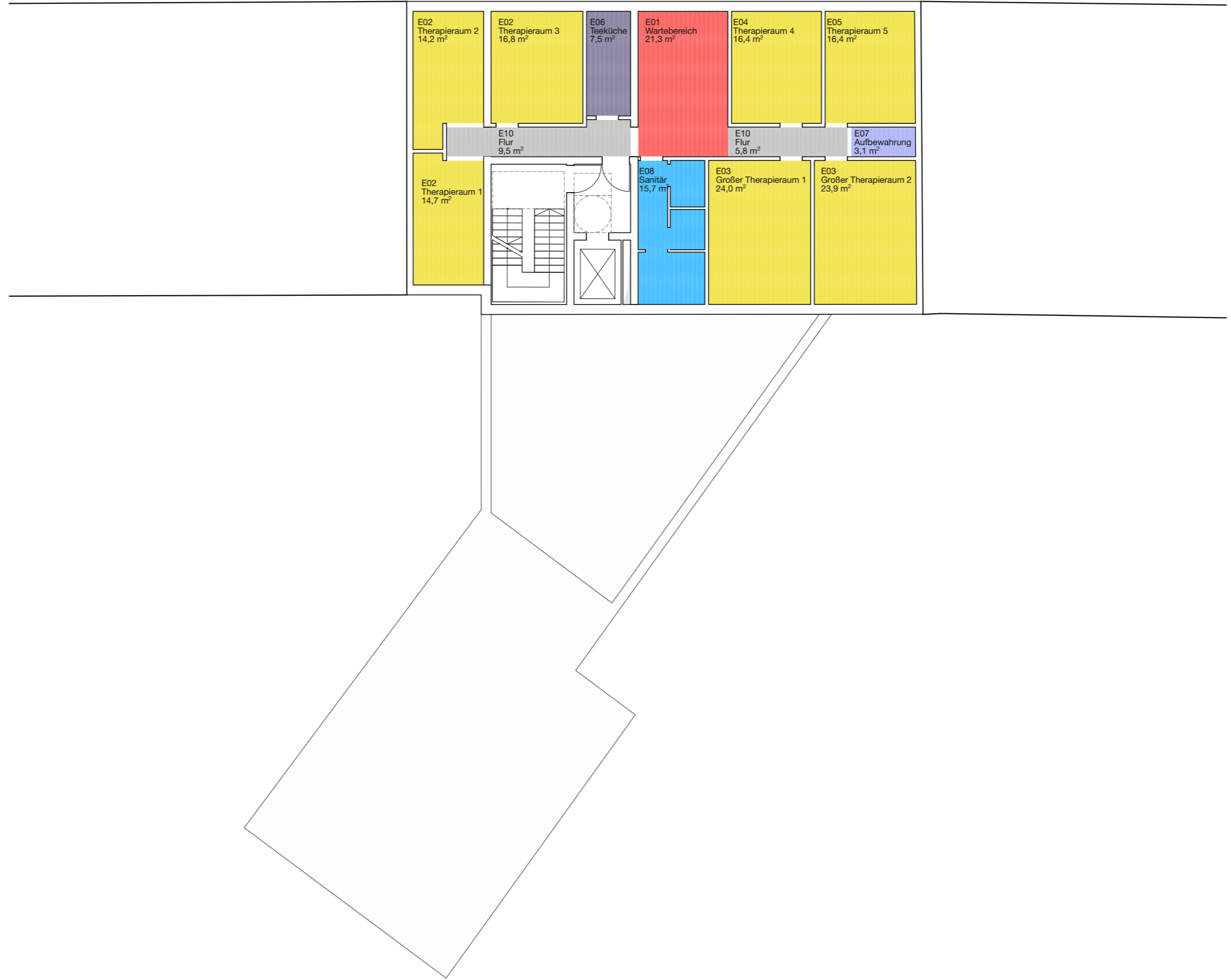
4. 1b.1 GR 2.OG



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



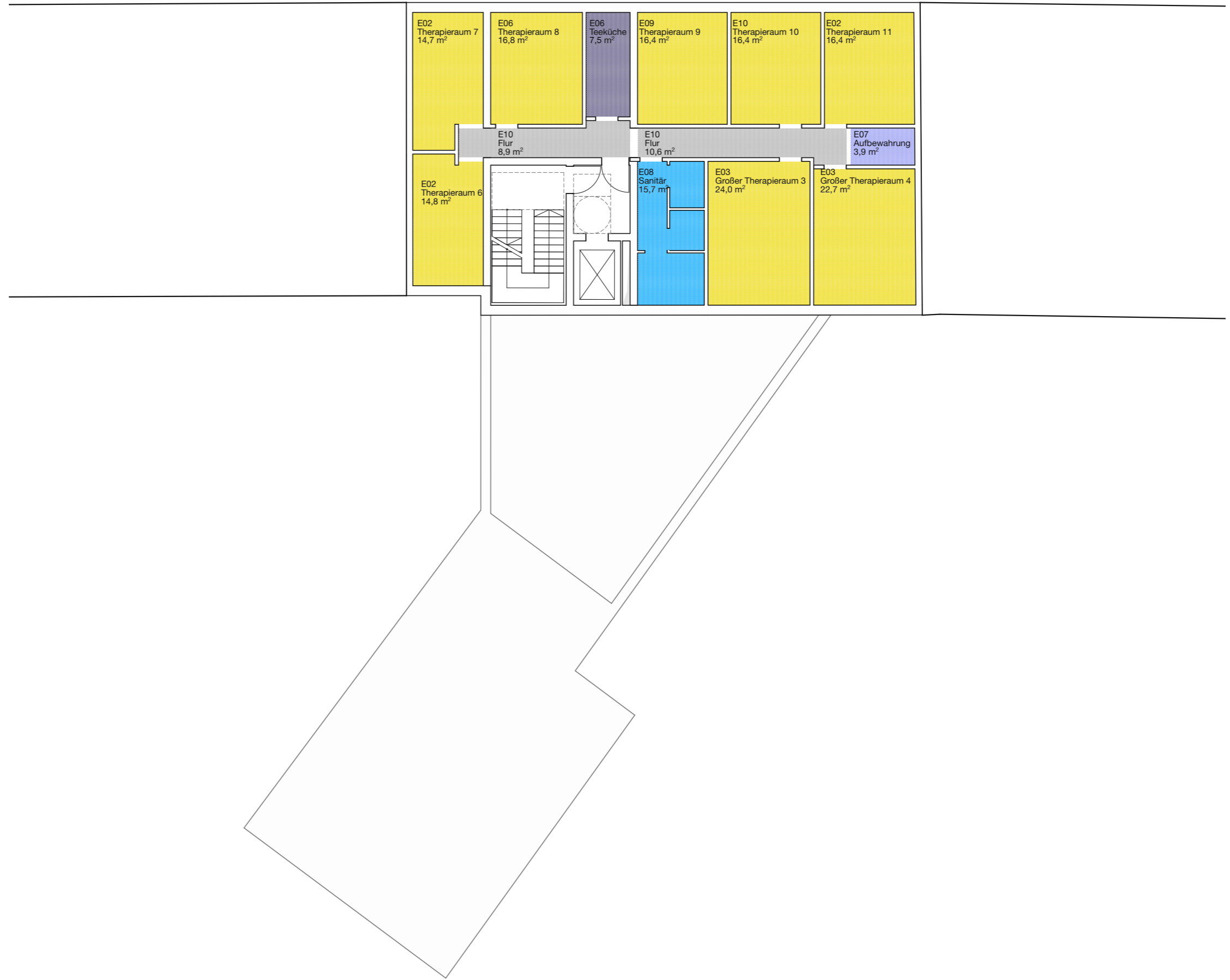
4. 1b.1 GR 3.OG



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



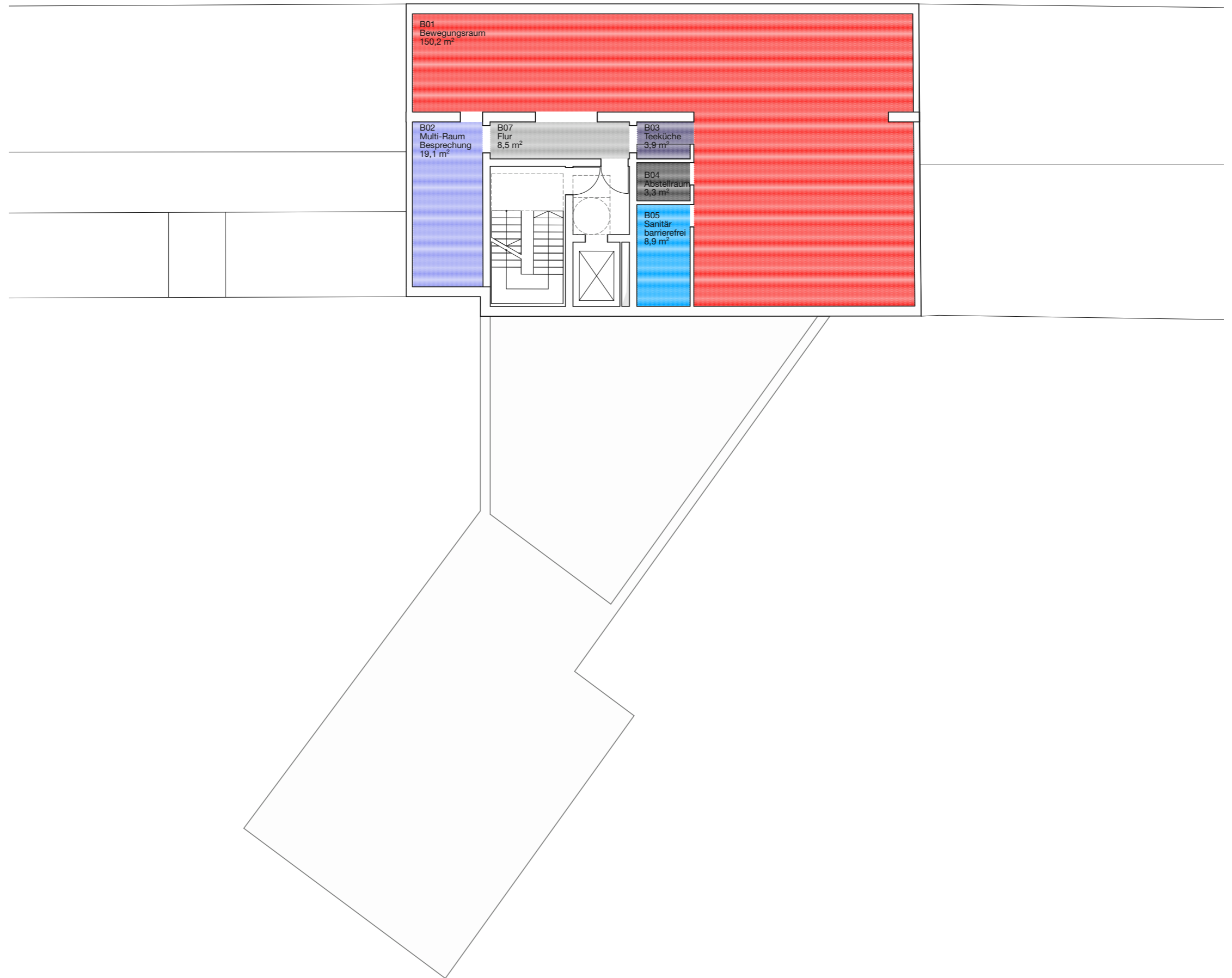
4. 1b.1 GR 4.OG



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.1 GR 5.OG

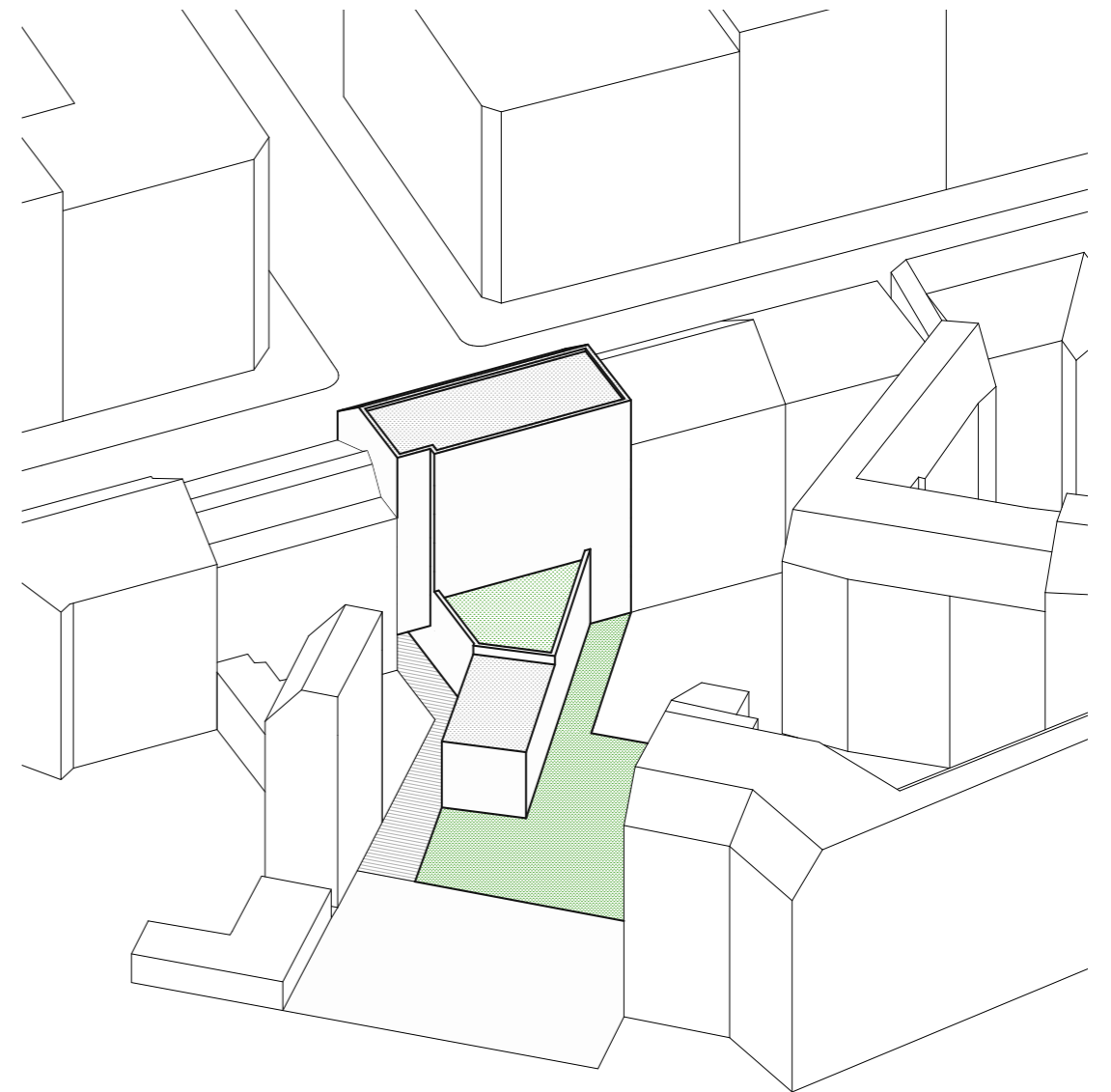


- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche

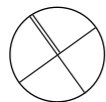


4. Variante 1b.2

In dieser Variante wird der Anbau entlang gerade in den Hof erweitert und die KiTa vollständig im EG und 1.OG untergebracht. Das Familiencafé wird im 2. OG angeordnet, so kann eine Anbindung der Dachfläche auf dem Erweiterungsbau umgesetzt werden und es wird eine Einsehbarkeit der Aussenflächen der KiTa ermöglicht.



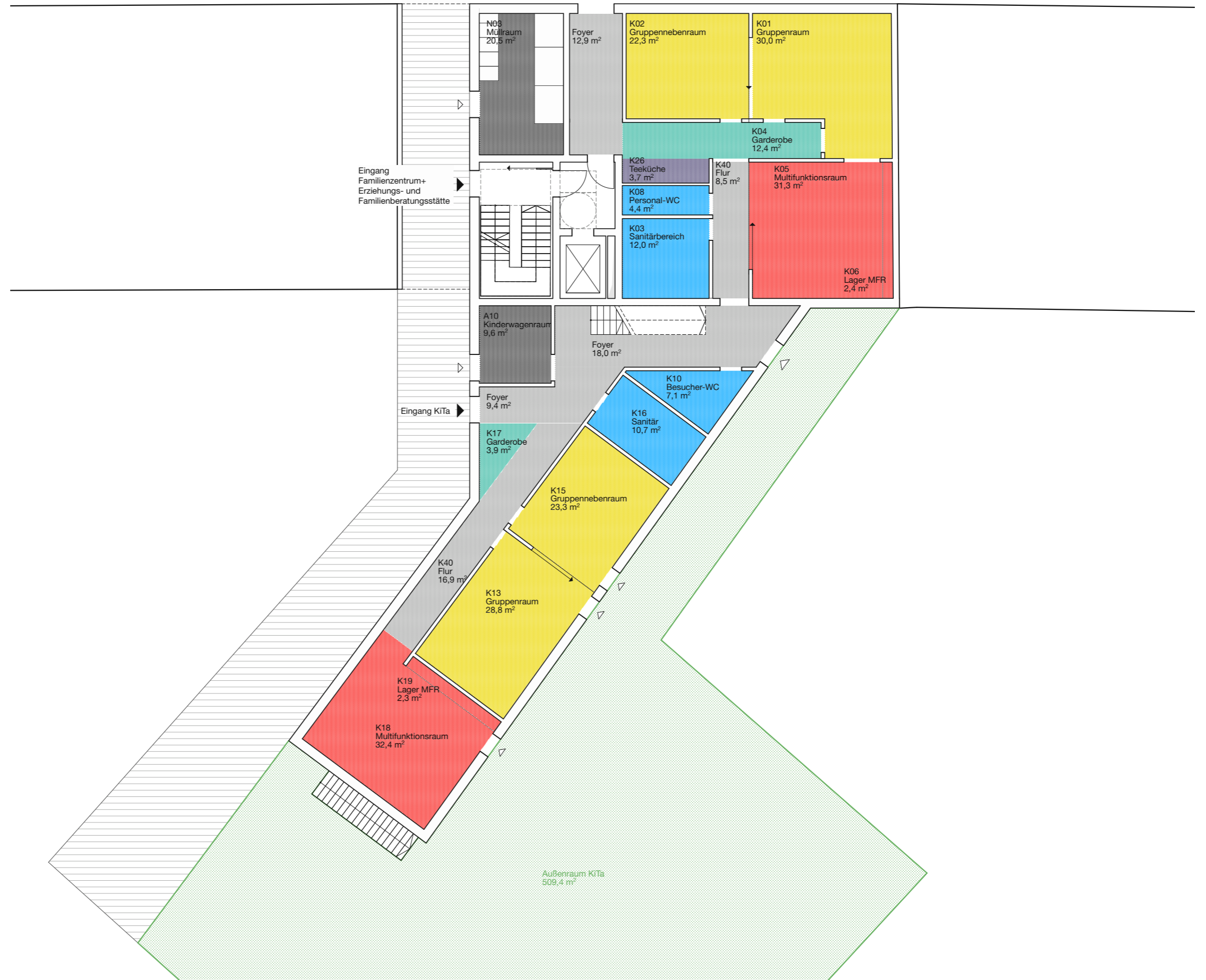
Maßstab 1:500



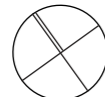
4. 1b.2 GR EG

KARL-MARX-STRASSE

Eingang KiTa



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.2 GR 1.OG



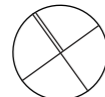
- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.2 GR 2.OG



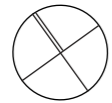
- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.2 GR 3.OG



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.2 GR 4.OG



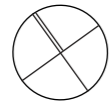
- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.2 GR 5.OG



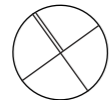
- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.2 GR 6.OG



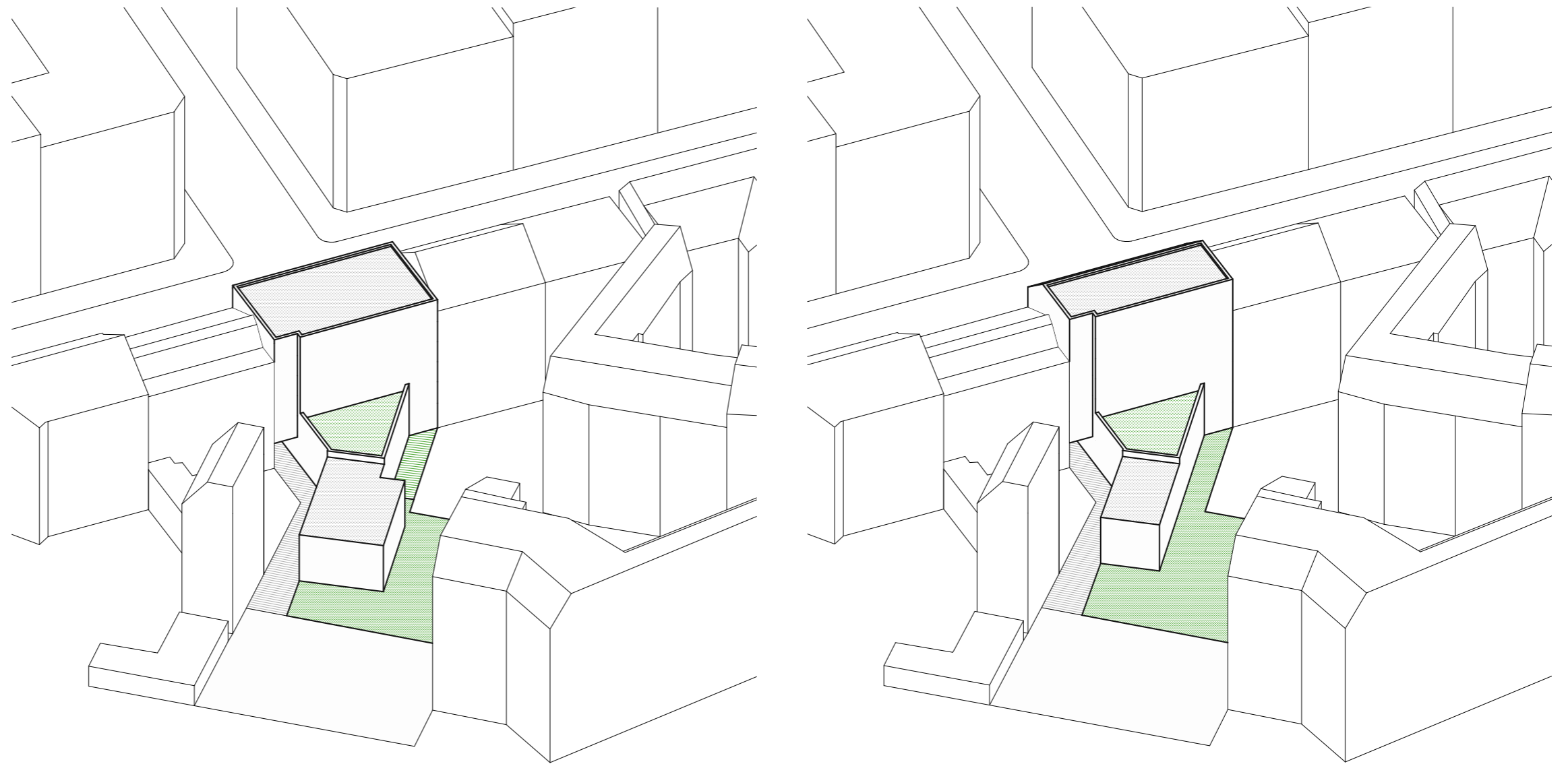
- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. Städtebau

2.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan XIV-246 vom 21.06.2017 gibt für das zu planende Gebäude eine Zugänglichkeit zum Blockinneren und den dort angesiedelten Familien- und Freizeitangeboten muss für die Öffentlichkeit vor. Hieraus ergibt sich ein notwendiger Durchgang im Gebäude und ein 3 m breiter Streifen an der nördlichen Grenze des Grundstücks. Zur Vermeidung von Angsträumen wird die Länge des Anbaus an der Durchwegung möglichst kurz gestaltet und eine Belebung des Wegs durch die Anordnung von Zugängen der KiTa erreicht. Zur Vermeidung von unerwünschten Nutzungen der Aussenräume ist eine Möglichkeit der Schliessung der Zugänge zu untersuchen und zu bewerten. Diese Überlegungen werden in der Machbarkeitstudie nicht eiter verfolgt.

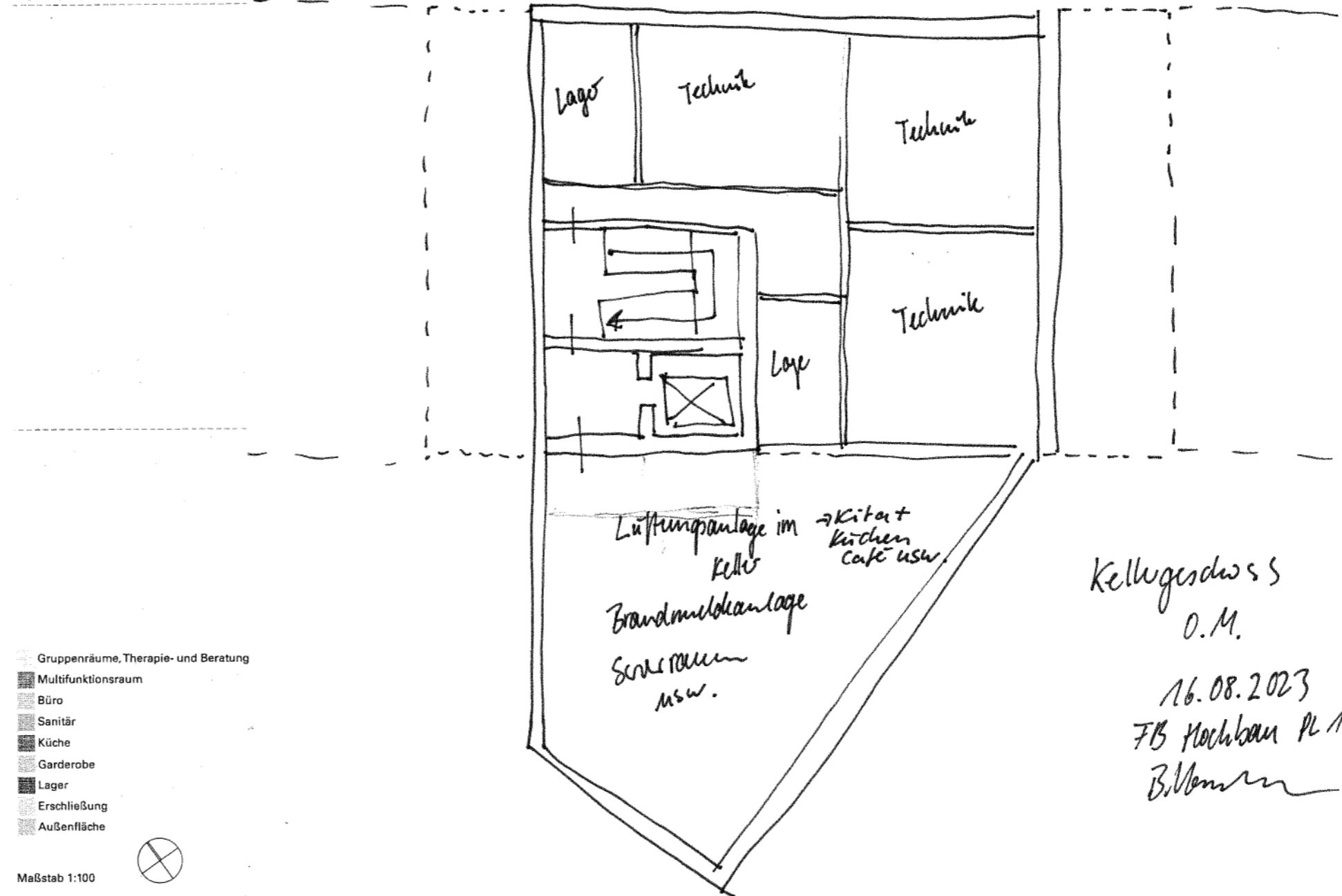


5. Untergeschosse

Skizze FB Hochbau Keller

4. Räumliche Analyse

4.4 Grundriss Keller



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche

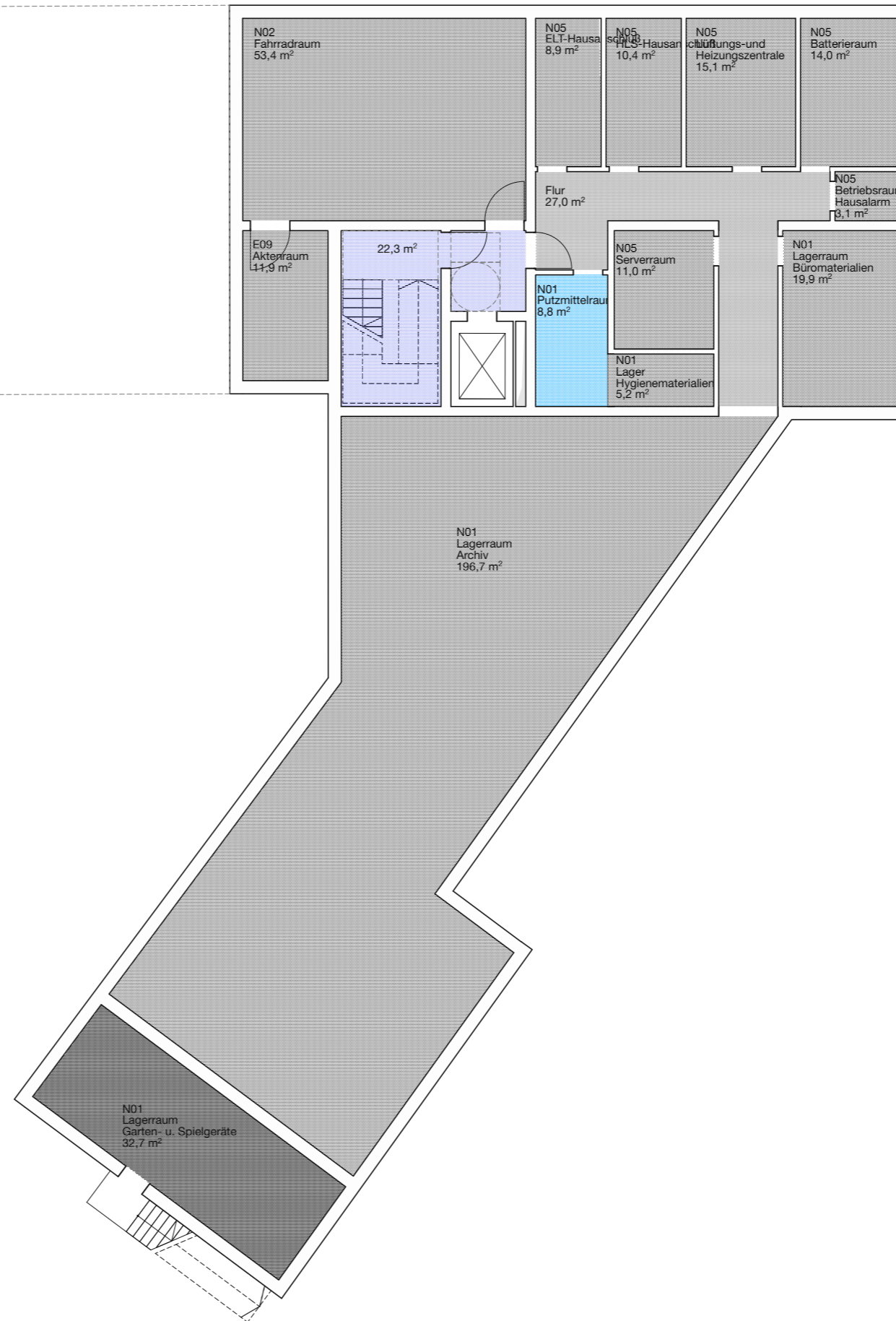
Maßstab 1:100

Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Kinder-
Bezirksamt Neukölln von Berlin | Fb. Stadtplanung, Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH (BSG)

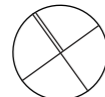
Kellergeschoss
O.M.

16.08.2023
FB Hochbau Pl 1
B. Manner

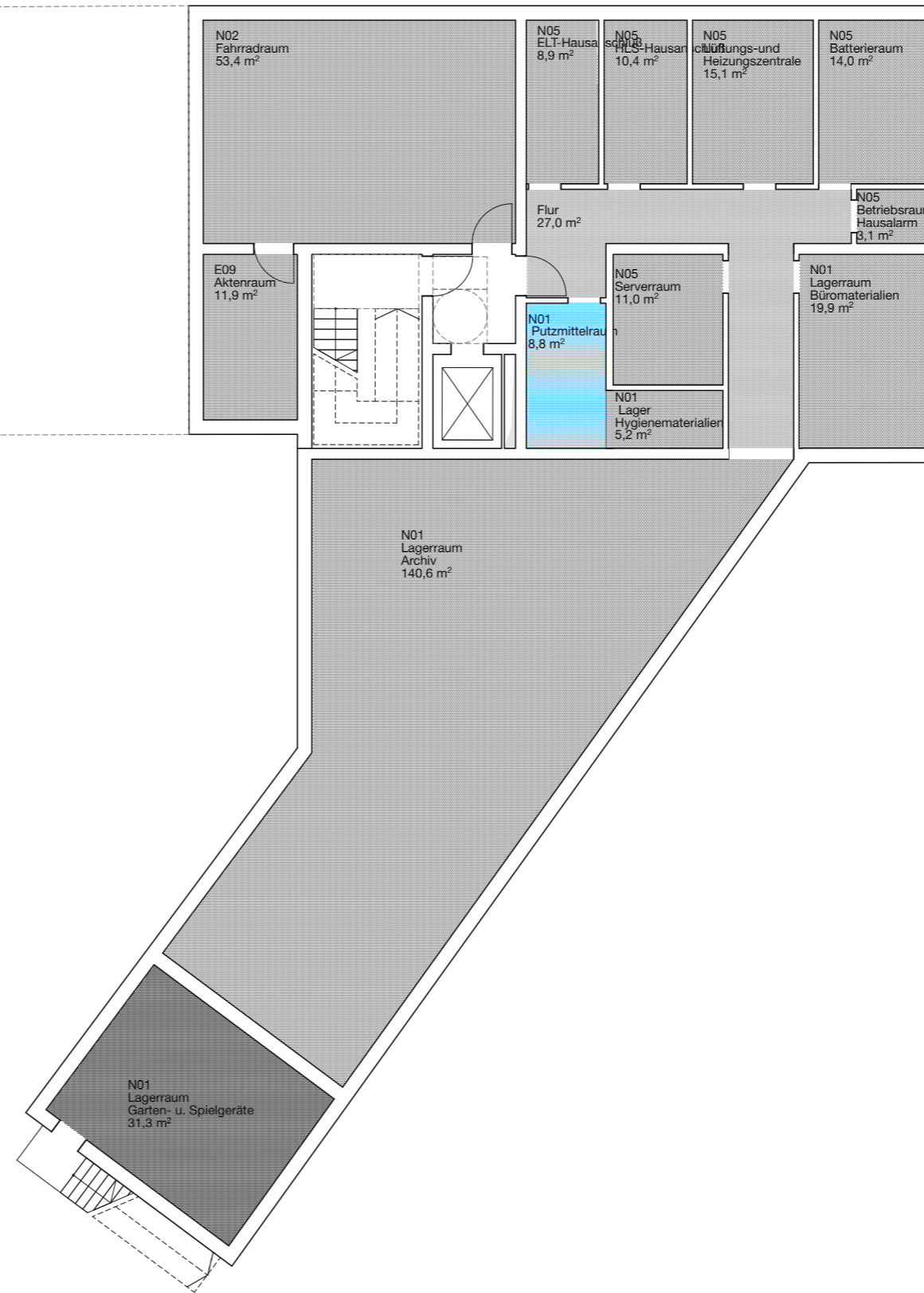
4. 1b.1 GR UG



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



4. 1b.2 GR UG



- Gruppenräume, Therapie- und Beratung, Café
- Multifunktionsraum
- Büro
- Sanitär
- Küche
- Garderobe
- Lager
- Erschließung
- Außenfläche



5. Flächen

Soll-Ist Vergleich
07.03.24

Karl-Marx-Straße 52 - Fortschreibung 2024 | Soll-Ist Vergleich

Stand Feb 2024

Raum-Nr.	Nutzungszweck	Funktionale Anforderungen	Raumausstattung	Nutzfläche Bedarf (m²)	Ist (m²)	
					Variante 1	Variante 2
Familienzentrum: Lage im EG mit Sichtbarkeit zur Straße ist unabdingbar. Hauptzugang möglichst von der öffentlichen Durchwegung, nicht direkt vom Gehweg der Karl-Marx-Str. Alle Räume sollten vom Café abgehen.						
F01	Familiencafé mit Bällebad / Indoorspielfeld als Eingangsbereich	Cafébereich auch für Veranstaltungen. Ausrichtung des Raums sowohl zur Karl-Marx-Str. als auch zu den Außenanlagen (Terrasse) Möglichkeit der Zusammenlegung des Familiencafébereichs und eines Gruppenraums für größere Veranstaltungen – z.B. durch Einbau einer Schiebetür – unter der Voraussetzung gewünscht, dass die separate Nutzung der beiden Räume nicht beeinträchtigt wird (insbesondere ausreichender Schallschutz) Die weiteren Räume sollten möglichst über das Familiencafé erschlossen werden.	Tresen, Tische und Stühle, Bällebad für Kinder, Spielecke, Schallschutz, Musikanlage/ Mikrofonanlage?, W-Lan	70,00	71,10	61,80
F02	Offene Küche	durch Tresen vom Café getrennt	Einbauküche und Tresen, Küchenausstattung zur Zubereitung kleiner Speisen	15,00	20,60	12,80
F03	Großer Gruppen- / Bewegungs- und Veranstaltungsraum	Durch schalldichte Schiebetür vom Familiencafé getrennt, bzw. zu einem größeren Veranstaltungsbereich zusammenlegbar	Musk- und Lichtanlage Schallschutz (Boden und Decke)	45,00	48,70	41,20
F04	Kleiner Gruppenraum, auch für Krabbelkinder		Robuster und pflegeleichter Teppich	25,00	26,60	18,30
F05	Beratungsraum	Schnelle Erreichbarkeit vom Familiencafé	1 kleiner Tisch und 2 Stühle für Beratungsgespräche	15,00	15,10	14,00
F06	Büro		1 Schreibtisch und Stuhl, Abschließbare Schränke, PC und Internetzugang	14,00	14,10	14,30
F07	Abstellraum		Regale	12,00	10,00	-
F08	Sanitär WCs mit jeweils Toiletten und Waschbecken für Erwachsene und Kinder. Wickeltisch. Auch behindertengerechtes WC.	WCs nach Möglichkeit auch von außen, direkt vom Treppenhaus erreichbar, ohne Schlüssel zum FamZ haben zu müssen.		21,00	28,00	19,20
F12	Flur			9,80	14,00	
NUF - Familienzentrum				217,00	234,20	181,60

Kindertagesstätte: Exklusiver Zugang zu den Außenanlagen erforderlich, zusätzliche interne vertikale Erschließung. Wahrscheinlich Flächenbedarf auf drei Geschossebenen.						
K01	Gruppenraum	Kitamodul 1		30,00	30,60	30,00
K02	Gruppennebenraum	Zugeordnet Gruppenraum 1		24,00	24,20	22,30
K03	Sanitärbereich	Zugeordnet Gruppenraum 1		11,00	11,20	12,00
K04	Garderobe	Zugeordnet Gruppenraum 1		8,00	9,90	12,40
K05	Multifunktionsraum			32,00	34,10	31,30
K06	Lagerfläche MFR			2,00	2,50	2,40
K07	Personal- / Arbeits- und Pausenraum	Je Geschossebene		10,00	10,10	10,80
K08	Personal-WC			2,00	2,60	4,40
K09	Lagerfläche			3,00	2,60	2,80
K10	Besucher- / barrierefreies WC			5,00	5,00	7,10
K11	Putzmittelraum			2,00	1,60	1,60
K12	Teeküche			8,00	6,00	7,00
K13	Gruppenraum	Kitamodul 2		30,00	30,60	28,80
K15	Gruppennebenraum	Zugeordnet Gruppenraum 2		24,00	24,20	23,30
K16	Sanitärbereich	Zugeordnet Gruppenraum 2		11,00	11,20	10,70
K17	Garderobe	Zugeordnet Gruppenraum 2		8,00	9,90	3,90
K18	Multifunktionsraum			32,00	34,10	32,40
K19	Lagerfläche MFR			2,00	2,50	2,30
K20	Personal- / Arbeits- und Pausenraum	Je Geschossebene		10,00	10,00	9,60
K21	Personal-WC			2,00	2,00	4,40
K22	Lagerfläche			3,00	3,00	3,00
K23	Wirtschaftsraum			8,00	12,10	9,70
K24	Putzmittelraum			2,00	1,60	1,60
K25	Lagerung			4,00	3,00	3,00
K26	Teeküche (klein)			3,00	3,90	3,70
K27	Verteilerküche	Verteilerküche wird als ausreichend angesehen.		25,00	in F02	15,00
K28	Gruppenraum	Kitamodul 3		30,00	30,00	28,80
K29	Gruppennebenraum	Zugeordnet Gruppenraum 3		24,00	24,80	23,30
K30	Sanitärbereich	Zugeordnet Gruppenraum 3		11,00	11,00	11,20
K31	Garderobe	Zugeordnet Gruppenraum 3		8,00	8,30	10,90
K32	Multifunktionsraum			32,00	32,10	32,40
K33	Lagerfläche MFR			2,00	1,90	2,30
K34	Büro Leitung inkl. Isolierbereich	14 + 8 m²		24,00	23,90	23,90
K35	Personal- / Arbeits- und Pausenraum	Je Geschossebene		10,00	10,00	9,60
K36	Personal-WC			4,00	2,00	4,40
K37	Lagerfläche			3,00	3,00	3,00
K38	Elternraum			10,00	23,80	23,80
K39	Teeküche			8,00	7,00	7,00
Raum ohne Funktionszuordnung						
K40	Flur			60,90	79,10	
K40	Foyer			50,60	73,90	
Technik-/Personalraum				13,50	13,90	
NUF - Kindertagesstätte				467,00	466,30	476,10

Soll-Ist Vergleich
07.03.24

Erziehungs- und Familienberatungsstätte und Kinder- und Jugendpsychiatrischer Dienst						
E01	Wartebereich für Eltern mit Kinderecke		Bequeme Sitzmöbel, Spielecke für Kinder	20,00	21,30	21,30
E02	13 Beratungsräume / Therapieräume	13 * ca. 16m² = 208 m², keine Durchgangszimmer	Jeweils mit Spielecke für Kinder, Tisch für Familien, Schreibtisch und PC/Telefon	208,00	174,00	210,20
E03	4 Beratungsräume/ Therapieräume mit 2 Arbeitsplätzen für jeweils 2 Teilzeitkräfte	4 * 20 m² = 80 m², keine Durchgangszimmer	Spiellecke für Kinder, Tisch für Familien, 2 Schreibtische mit PC/Telefon	80,00	95,80	94,60
E04	1 Raum für Arbeitsgruppen, Teamsitzungen, Falkonferenzen u. ä.		Arbeitsecke für die EFB Leitung, 1 großer Tisch und Stühle für 25 Personen, 1 Schreibtisch, PC-Ausstattung, abschließbare Schränke	35,00	27,60	31,50
E05	2 Geschäftszimmer für EFB und KJPD	2 * ca. 15 m², nebeneinander gelegen und durch eine Tür miteinander verbunden. Alternativ 1 Raum mit Trennmöglichkeit (Schiebetür o. ä.)	2 Schreibtische, PC-Ausstattung, Internet, verschließbare Schränke	30,00	27,80	30,00
E06	1 Teeküche	1 * 18 m²		18,00	22,50	23,00
E07	Aufbewahrungsmöglichkeit für Tests (Blätter, Spiele) in verschließbaren und für alle Mitarbeiter/innen zugänglichen Schränken.	Eigener Raum erforderlich? Könnte eventl. auch ins Geschäftszimmer integriert werden.	Große, abschließbare Schränke mit Fächern für Spiele und Blätter	6,00	6,20	9,80
E08	Stellplatz für Fotokopierer	Eigener Raum erforderlich? Könnte auch mit den Aufbewahrungsmöglichkeiten für die Tests in einen Raum, wenn die Schränke aus Stahl sind.		4,00	2,00	2,00
E09	Aktenraum	Der Aktenraum kann auch im Keller untergebracht sein.		15,00	11,90	11,90
E08	Sanitäranlagen für Personal und Besucher/innen	Sanitärraum auf jeder Ebene, barrierefrei		28,00	31,40	47,10
Flur					44,60	53,60
Technik-/Personalraum					13,50	14,70
NUF - Erziehungs- und Familienberatungsstätte				444,00	420,50	481,40

Gemeinsame Nutzflächen: Bewegungsraum und Urban Gardening auf dem Dach/ Dachterrasse						
B01	Bewegungsraum, Kunst- und Kreativraum	Raumbedarf ca. 5m² pro Person -> 60 bis 70m² Bewegungsfäche. Ein Bewegungsraum im Gebäude wird als unverzichtbar angesehen. Er soll auch für umliegende Kitas nutzbar sein. Wenn im UG ein großer Bewegungsraum vorhanden ist, kann der Bewegungsraum im Familienzentrum kleiner sein.	Eine gute Lüftung ist erforderlich.	70,00	147,90	68,30
B02	Multi-Raum Besprechung			20,00	19,60	19,60
B03	Kl. Teeküche			4,00	3,90	3,90
B04	Abstellraum und Vorbereitungsraum			4,00	3,30	3,30
B05	Sanitärräume	mind. 1 barrierefrei		9,00	8,90	8,90
B07	Flur				9,60	9,60
Dachterrasse						72,70
Hauptfunktion: Urban Gardening						
NUF - Bewegungsraum				107,00	183,60	104,00

Gemeinsame Nebenräume, Lager und Technik						
N01	Lagerräume, inkl. Lager f. Garten- u. Spielgeräte (Freiflächen)			30,00	32,70	31,30
Lagerraum: Archivraum					196,70	140,60
Lagerraum: Biomaterialien					19,90	19,90
Lagerraum: Hygienematerialien				5,00	5,20	5,20
Lagerraum: Putzmittelraum					8,80	8,80
N02	Fahrradraum			15,00	53,40	53,40
N03	Müllraum			18,00	17,90	20,50
N04	Kinderwagenraum	Gute Zugänglichkeit, Lüftbarkeit		20,00	16,80	16,80
N05	Technikraum					
Technikraum: Serverraum					11,00	11,00
Technikraum: Lüftungs- u. Heizungszentrale					15,10	15,10
Technikraum: Batterieraum					14,00	14,00
Technikraum: Betriebsraum Hausalarm				2,00	3,10	3,10
Technikraum: ELT-Hausanschluß				6,00	8,90	8,90
Technikraum: HLS-Hausanschluß					10,40	10,40
Flur					27,00	27,00
NUF - Gemeinsame Nebenräume, Lager und Technik				83,00	120,80	122,00
SUMME aller Gebäudenutzflächen				1.318,00	1.425,40	1.365,10

Außenflächen						
A09	Terrasse zugeordnet zum Familiencafé		Befestigter Boden, Tische, Stühle, Grünpflanzen		136,70	96,80
A10	Kinderwagenstellplatz (für Kita und Familienzentrum, 5-10 Plätze)	Leichte Zugänglichkeit, abschließbar	Befestigter Boden, gerne überdacht		9,60	9,60
A11	Kitafreifläche, Kinderspielplatz/-spielflächen				405,80	509,40
A12	Öffentlicher Weg	Anschluss an vorhandenen Weg des öffentlichen Spielplatzes Reutenstraße			150,00	150,00

5.3 Aussenraum und Biotopflächenfaktor (BFF)

Der dargestellte Biotopflächenfaktor (BFF) ist auf eine Grundstücksgröße von 1085 m² abgestellt – diese Grundstücksfläche ist zu Beginn des Bauantrags sicherzustellen. Trotz einer entsprechende Ausstattung der Wege im Aussenbereich und der Dachflächen kann der Zielwert von 0,6 nur erreicht werden, wenn die Aussenflächen der KiTa möglichst großflächig als Vegetationsflächen ausgebildet werden. Dies ist in Abgleich mit den Ausstattungsrichtlinien sowie dem Betreiberkonzept im Entwurf zu überprüfen. Die Aussenfläche der KiTa liegt mit 7,2 m² (Var1) bzw. 9,1 m² (Var2) im Bereich der Vorgaben von 6-10 m² – allerdings unterhalb des gängigen Standards für Neubauten. Hier muss eine Abstimmung zwischen den Betreibenden und der zuständigen Aufsicht stattfinden und ein schlüssiges Konzept gefunden werden.

Karl-Marx-Straße 52 - Fortschreibung 2024 | BFF (Biotopflächenfaktor)

Flächentyp	Fläche (m ²)		Anrechnungsfaktor	BFF-Fläche (m ²)	
	Variante 1	Variante 2		Variante 1	Variante 2
Versiegelte Flächen	87,4	94,4	0,00	-	-
Teilversiegelte Flächen	154,40	114,6	0,10	15,44	11,46
Dachbegrünung	467,2	396,3	0,50	233,60	198,15
Vegetationsflächen KiTa (60%) (mit Bodenanschluss)	246,6	309	1,00	246,60	309,00
Durchlässige Belagsflächen KiTa (40 %) (zB Sandflächen)	164,4	206	0,20	32,88	41,20
Summe				528,52	559,81
Grundstücksgröße	1085,2				
BFF				0,49	0,52

5.4 Grobkostenschätzung anhand von Referenzprojekten (BKI)

Die Kostenbetrachtung kann mit den vorliegenden Informationen und der Betrachtungstiefe nur als Grobkostenschätzung betrachtet werden – es findet eine Anpassung der geschätzten Kosten aus der Studie von 2020/21 über den Baukostenindex statt.

KG 200

Eine Gründung ohne Keller ist gemäß Raumprogramm und Auslastung des Erdgeschosses nicht sinnvoll. Hinzu kommt der belastete Boden, Auffüllungen, Altlasten und vermutlichen Gründungsreste im Boden, die nicht verbleiben können. Die Kosten für die Erschließung, Altlastenentsorgung, Übergangsmaßnahmen können an dieser sehr urbanen, vernehmlich anspruchsvollen Stelle nur als sehr hoch eingeschätzt werden. Die Kostenverteilung der KG 200 kann man entsprechend von Erfahrungswerten wie angegeben in Herrichten, Erschließung, Altlasten und Übergangsmassnahmen prozentual aufteilen.

KMS 52 | Kostenschätzung Variante 1b.1 17.04.24 Praeger Richter Architekten

Vorhaben: MBS KITA/Familienzentrum KMS 52
Bauherren: Bezirksamt Neukölln von Berlin
Planung: Praeger Richter Architekten GmbH

Daten:
 Kaufpreis
Grundstück Bodenrichtwert
 Wert Grundstück nach Bodenrichtwert
 FBG Fläche des Baugrundstücks
 AUF Außenanlagenfläche = Grundstück -Altbau -Neubau

Übliche Baukosten in € pro m2 BGF KITA/Fa
 von: 2.858,84
 bis: 3.375,95
 geschätzt **3.117,39**

	VAR 1b.1	VAR 1b.2
KITA/Familienzentrum		
BGF Erdgeschoss	519,20 m2	455,30 m2
BGFr oberirdische Vollgeschosse	2.080,80 m2	2.126,80 m2
BGFs oberirdische Vollgeschosse	106,70 m2	183,60 m2
BGFr Keller	519,20 m2	455,30 m2
BGF gesamt einschließlich Erdgeschoss	2.706,70 m2	2.795,70 m2

100	Grundstück	Menge	Einheit	EP €/Einheit	Kosten €	Anteil	Gesamt €(Brutto)
	Keine Angaben					0,0%	unbekannt
200	Herrichten und Erschließen					2,6%	369.655,30
	Zwischensumme						
300	Bauwerk - Baukonstruktion						
	Anteil des Bauwerks an den Bauwerkskosten	78,0%	von	3.117,39			
	BGF oberirdisch	2.187,50	m2 BGFr+s	2.431,57	5.319.050,56		
	BGF Keller	519,20	m2 BGFr	2.431,57	1.262.469,05		
	Zwischensumme					46,4%	6.581.519,61
400	Bauwerk - Technische Anlagen						
	Anteil der Techn. Anlagen an den Bauwerkskosten	22,0%	von	3.117,39			
	BGF oberirdisch	2.134,15	m2 BGFr+1/2s	685,83	1.463.656,20		
	BGF Keller	519,20	m2 BGFr	685,83	356.081,01		
	Zwischensumme					12,8%	1.819.737,21
500	Außenanlagen						
	Kosten pro m2 Freiraum auf Flurstück	562,21	m2	296,20	166.524,91		
	Zwischensumme					1,2%	166.524,91
600	Ausstattung und Kunst						
	Zwischensumme					1,3%	186.438,57
700	Baunebenkosten						
	Vorgabe FB Hochbau					31,0%	4.395.222,37
800	Finanzierung						
							unbekannt
	Unvorhergesehenes						
	Unvorhergesehenes	5,0%	(an KG 200-700)	13.519.097,97	675.954,90		675.954,90
	Projektkosten brutto (Kostengruppen 200- 700 inkl. MwSt.)					100,0%	14.195.052,87
	Bauwerkskosten brutto (Kostengruppen 300+400+500 inkl. MwSt.)						8.567.781,73
	Bauwerkskosten brutto (Kostengruppen 300+400 inkl. MwSt.)						8.401.256,82

KG 300/400

Unterkellerte Kindergärten/ Familienzentren sind mit statistischen Werten von 2859,-€ - 3.376,-€ / qm BGF gemäß BKI Index einzugrenzen. Gemäß der Erfahrungswerte unseres Büros für Bauten in Berliner Stadtbezirken erscheint uns 3117,-€ / qm BGF ein ausreichender Wert. Diesen setzen wir zu 78% für KG 300

und zu 22% für KG 400 an.

KG 500

Es sind 296,20 €/qm anzusetzen, da die Regularien für KiTa-Außenflächen hoch anzusetzen sind und diese eine hohe Qualität bieten müssen. Diese Kosten sind durch eine Landschaftsarchitektin zu verifizieren.

KMS 52 | Kostenschätzung Variante 1b.2 17.04.24 Praeger Richter Architekten

Vorhaben: MBS KITA/Familienzentrum KMS 52
Bauherren: Bezirksamt Neukölln von Berlin
Planung: Praeger Richter Architekten GmbH

Daten:
 Kaufpreis
Grundstück Bodenrichtwert
 Wert Grundstück nach Bodenrichtwert
 FBG Fläche des Baugrundstücks
 AUF Außenanlagenfläche = Grundstück -Altbau -Neubau

Übliche Baukosten in € pro m2 BGF KITA/Fa
 von: 2.858,84
 bis: 3.375,95
 geschätzt **3.117,39**

	VAR 1b.2	VAR 1b.1
KITA/Familienzentrum		
BGF Erdgeschoss	455,30 m2	519,20 m2
BGFr oberirdische Vollgeschosse	2.126,80 m2	2.080,80 m2
BGFs oberirdische Vollgeschosse	193,50 m2	96,80 m2
BGFr Keller	455,30 m2	519,20 m2
BGF gesamt einschließlich Erdgeschoss	2.775,60 m2	2.696,80 m2

100	Grundstück	Menge	Einheit	EP €/Einheit	Kosten €	Anteil	Gesamt €(Brutto)
	Keine Angaben					0,0%	unbekannt
200	Herrichten und Erschließen					2,6%	377.796,33
	Zwischensumme						
300	Bauwerk - Baukonstruktion						
	Anteil des Bauwerks an den Bauwerkskosten	78,0%	von	3.117,39			
	BGF oberirdisch	2.320,30	m2 BGFr+s	2.431,57	5.641.962,52		
	BGF Keller	455,30	m2 BGFr	2.431,57	1.107.091,99		
	Zwischensumme					46,6%	6.749.054,50
400	Bauwerk - Technische Anlagen						
	Anteil der Techn. Anlagen an den Bauwerkskosten	22,0%	von	3.117,39			
	BGF oberirdisch	2.223,55	m2 BGFr+1/2s	685,83	1.524.969,07		
	BGF Keller	455,30	m2 BGFr	685,83	312.256,71		
	Zwischensumme					12,7%	1.837.225,78
500	Außenanlagen						
	Kosten pro m2 Freiraum auf Flurstück	626,11	m2	296,20	185.451,90		
	Zwischensumme					1,3%	185.451,90
600	Ausstattung und Kunst						
	Zwischensumme					1,3%	188.288,80
700	Baunebenkosten						
	Vorgabe FB Hochbau					30,7%	4.441.971,34
800	Finanzierung						
							unbekannt
	Unvorhergesehenes						
	Unvorhergesehenes	5,0%	(an KG 200-700)	13.779.788,66	688.989,43		688.989,43
	Projektkosten brutto (Kostengruppen 200- 700 inkl. MwSt.)					100,0%	14.468.778,09
	Bauwerkskosten brutto (Kostengruppen 300+400+500 inkl. MwSt.)						8.771.732,18
	Bauwerkskosten brutto (Kostengruppen 300+400 inkl. MwSt.)						8.586.280,28

KG 600

Bei einer solchen Maßnahme kann für die Kunst am Bau zwischen 0,5 und 1 % angesetzt werden. Hinzu kommt die Ausstattung für die KiTa (1.000,-€/ KiTa Platz) und die Ausstattung des Familiencafés und der Familienberatung.

KG 700

30% der angesetzten

Herstellungskosten des Projekts sind – gemäß Vorgabe des FB Hochbau – als Baunebenkosten anzusetzen. Hinzu kommen 5% der KG 200-700 für Unvorhergesehenes.

KG 800

Zu den Finanzierungskosten liegen keine Informationen vor.

5.4 Grobkostenschätzung im Kontext erhöhter Anforderungen an Energiestandards

Zur Einschätzung der Mehrkosten bei steigendem Gemäß der Metastudie des Fraunhofer Instituts zur wirtschaftlichkeit von Bauwerken bei steigendem Energiestandard

die Verbesserungssprünge der ENEC von 2009- 2016, KfW 70, KfW 55 bis zum Energieeffizienzhaus KfW 40.

Mit der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes am 1. November 2020 durften Neubauten nur noch 75% des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes aufweisen. Mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) wurde die Vorgabe von diesen 75 Prozent (GEG 2020) auf 55 Prozent verschärft. Hier könnte man eine Entsprechung beim Energiebedarf und Standard des Referenzgebäudes mit dem Effizienzhaus Standard von 55 (EH55) ziehen. Eine weitere Entsprechung bezogen auf den energetischen Standard auf das Niveau des klimafreundlichen Neubaus gilt als Voraussetzung ein geringer

CO₂-Fußabdruck über den gesamten Lebenszyklus und als Voraussetzung den Standard eines Effizienzhauses 40 (EH 40). Gemäß der Grundlage der Metastudie, einer Mehrkostenbetrachtung der energetischen Verbesserungen können die zusätzlichen Anforderungen und Mehrkosten einfach herausgelesen werden:

1. Mehrkosten durch die Novellierung der GEG 2023 liegen bei ca. 8,2% zusätzlichen Baukosten
2. Mehrkosten durch den Sprung auf ein „klimafreundliches Gebäude“ (KfW 40 + LCA) liegen gemäß Tabelle bei weiteren 5,4 bis 6,4% Baukostenerhöhung.

Aus unserem im Bau befindlichen Wohnprojekt in Bad Belzig mit einer angestrebten DGNB Zertifizierung in Gold konnten wir weitere Mehrkosten von ca. 1-1,5% durch diese Nachhaltigkeitszertifizierung in den Baukosten erkennen.

v

6. Auswertung

Variante 1b.1

Flächen	Erweiterter Flächenbedarf des Familienzentrums kann nicht umgesetzt werden, allerdings steht in dieser Variante das Staffelgeschoss noch herangezogen werden.
Lage und Organisation KiTa	Kita kann mit mindestens einer Gruppe im EG angeordnet werden, weitere (zB Multifunktions-)Räume können zur Freifläche orientiert werden. Es werden Räume im 2. OG benötigt.
Lage und Organisation Familiencafé	Der gewünschte Raum zur Karl-Marx-Straße kann angeboten werden, hierdurch wird der Zugang zur Freifläche allerdings nur mit großen Kompromissen möglich. Unter Priorisierung der KiTa-Räume müssen Räume des Cafés in das 2. OG ausweichen.
Lage und Organisation Therapiezentrum	Es werden die 11 Therapieräume der ursprünglichen Bedarfs hergestellt – durch das nicht umgesetzte Staffelgeschoss dieser Variante besteht allerdings noch eine Erweiterungsmöglichkeit.
Gesamtgebäude und Konstruktion	Durch den vergrößerten Fußabdruck des Anbaus verringern sich die Aussenflächen der KiTa, der Durchgang (Angstrraum) kann aber verkürzt werden.
Haustechnik	Ohne Staffelgeschoss entsteht sich eine große nutzbare Fläche für Photovoltaik auf dem Hauptdach. Der Keller kann in seiner Größe an den festzulegenden Bedarf angepasst werden.
Sonstiges	Die Nutzbarkeit der Dachflächen auf dem Dach des Anbaus muss weiter abgestimmt werden – durch Abstandsflächen müssen die Absturzsicherungen evtl. weiter nach innen versetzt werden. Der barrierefreie Übergang ist technisch herausfordernd.

Variante 1b.2

Neuer, erweiterter Flächenbedarf wird umgesetzt
Die KiTa kann in Gänze im EG und 1.OG organisiert werden und zwei Gruppenräume mit Nebenräumen zum Garten organisiert werden
Das Familiencafé wird vollständig im 2.OG angeordnet und kann dort die Dachfläche auf dem Anbau mitnutzen. Die Flächenvorgaben werden allerdings nicht voll erfüllt.
Alle geforderten Räume werden hergestellt. Allerdings werden durch den gewachsenen Bedarf gestalterische Freiräume wieder besetzt und die Räumlichkeiten müssen wieder sehr effizient organisiert werden.
Die sinnvolle Organisation von Räumen in dem schmalen Anbau ist eingeschränkt. Der Durchgang (Angstrraum) ist besonders lang und durch die gegenüberliegenden Häuserecken entsteht eine seltsame Torsituation.
Durch das Staffelgeschoss ist die Fläche für Photovoltaik eingeschränkt. Der Keller kann in seiner Größe an den festzulegenden Bedarf angepasst werden.
Die Nutzbarkeit der Dachflächen auf dem Dach des Anbaus muss weiter abgestimmt werden – durch Abstandsflächen müssen die Absturzsicherungen evtl. weiter nach innen versetzt werden. Der barrierefreie Übergang ist technisch herausfordernd.

6. Handlungsempfehlungen

6.1 Informationslage Altlasten

Für eine belastbare Einschätzung der Entsorgungskosten für das belastete Erdreich sollte zu einem frühen Zeitpunkt der Baumaßnahmen eine weiterreichende Untersuchung durch qualifizierte Stellen erfolgen. Art und Ausmaß der Verschmutzung ist in der Entsorgung ein wesentlicher Preisfaktor.

6.2 Fachplanungen

Da auf begrenztem Raum mehrere komplexe Nutzungen kombiniert werden, sollte auf eine frühzeitige Einbindung von Fachplanern insbesondere zu den Themen Brandschutz, Haustechnik und Barrierefreiheit Wert gelegt werden.

6.3 Energiestandard

Durch weiter steigende Ansprüche an den Energieverbrauch und tiefer greifende Verzahnungen mit dem Planungsprozess, muss die Festlegung der Ziele der Planung frühzeitig getroffen werden.

6.4 Raumbedarf

Durch den vergrößerten Baukörper kann der gestiegene Raumbedarf realisiert werden und die zusätzlichen Technikflächen untergebracht werden. Auch die Zielvorgabe des ebenerdigen Zugangs der KiTa-Räume zu den Aussenbereichen kann so umgesetzt werden. Es entsteht zudem ein größerer Spielraum für eine folgende

Über die Festlegung der Größe des Untergeschosses und des Staffelgeschosses kann – unter Beachtung der Baukosten – die Größe des Gebäudes in einem gewissen Umfang an den Bedarf angepasst werden.

Die vorliegende Überarbeitung der Machbarkeitsstudie richtet sich nach den Vorgaben des Raumprogramms – eine vertiefte Überprüfung des Raumbedarfs erfolgte nicht. Dies muss, insbesondere in Hinblick auf die Anforderungen aus ASR und den “design for all” Standards im Zuge eines

Architekturwettbewerbs erfolgen.