

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -
Allgemeiner Teil

KINDERTAGESSTÄTTE MOSIGKAU

Gesamtvorhaben

Objekt: Kindereinrichtung „Mosigkauer Schlosskinder“

Knobelsdorffallee 5
06847 Dessau-Roßlau

Eigentümer: Kulturstiftung DessauWörlitz
durch Erbbaupacht übertragen an den:

Vorhabenträger: Behindertenverband Dessau e. V.

Radegaster Straße 1
06842 Dessau-Roßlau

Verfasser: Dirk Guhl, Architekt (FH)
3-RAUMplanung

Beethovenstraße 3
06844 Dessau-Roßlau
Tel.: 0340 / 23 01 545

Allgemeiner Teil des Erläuterungsberichts

1. Veranlassung und Zweck / Ausgangssituation

- Die bestehende Kindereinrichtung im Ortsteil Mosigkau der Stadt Dessau-Roßlau, in der Knobelsdorffallee 4, getragen durch den Behindertenverband Dessau e.V., in unmittelbarer Nachbarschaft zum in Rede stehenden Antragsobjekt gelegen, weist erheblichen Sanierungstau innerhalb eines heruntergewirtschafteten, alten Gebäudebestandes auf. Die Einrichtung weist in großen Teilen keinen zeitgemäßen Standard mehr auf. Der Betrieb wird auf Basis des Bestandsschutzes aufrecht erhalten und der Zustand der Gebäudesubstanz ist grenzwertig.
- Räumliche Erweiterungen der Einrichtung sind am bestehenden Standort nicht möglich.
- Eine Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Objektes gemäß zeitgemäßen Standards und geltenden Richtlinien, unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebes, ist nicht möglich. Im Ergebnis dieser Sachverhalte besteht kurzfristig und objektiv ein zwingendes Handlungserfordernis.
- Die Einrichtung einer Kindertagesstätte im OT Mosigkau ist in jedem Fall in Zukunft weiter erforderlich. Die Kapazität der vorhandenen Einrichtung ist bereits im Bestand nicht ausreichend. Die aktuelle Nachfragesituation stellt diesen Fakt aus aktueller Sicht auch zukünftig außer Frage.
- Weiterhin ist im Ortsteil – und insbesondere hinsichtlich der Auslastung der Kindertagesstätte – begründet durch die querende Bundesstraße B185 (Köthen-Dessau), ein starker Ein- und Auspendlerverkehr aus umliegenden Ortslagen zu verzeichnen. Viele Pendler nutzen die Möglichkeit bzw. würden das erweiterte Angebot nutzen, ihre Kinder auf dem Weg zur Arbeit und zurück in der Kindereinrichtung Mosigkau abzugeben/-holen.
- Ziel ist der Betrieb der zukünftigen Einrichtung mit einer Krippengruppe und zwei Kindergartengruppen mit jeweils 18 Plätzen. Die Einrichtung soll weiterhin vom Behindertenverband, auch als Eigentümer der Anlagen, in freier Trägerschaft betrieben werden.
- Für den grundsätzlichen Erhalt einer Kindertagesstätte im OT Mosigkau - ggf. auch an anderer Stelle - wurden zunächst die vorhandenen Potentiale im Rahmen einer Standort- und Alternativuntersuchung auf Eignung und Verfügbarkeit geprüft. So standen im Ortsteil Mosigkau u. a. bestehende Gebäude der Grundschule und des Hortes Mosigkau und der ehemalige Kindergarten (Nachbarobjekt!) zur Diskussion. Von der Lage, Größe und den Potentialen sowie unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung von Synergieeffekten (Nachnutzung historischer Bausubstanz) am ehesten geeignet erschien resultierend das Objekt des ehemaligen (ebenfalls historischen) Kindergartens, in unmittelbarer Nachbarschaft zum derzeit betriebenen Objekt. Hier ist sowohl ein zeitgemäßer Umbau wie auch eine Erweiterung der Kapazitäten möglich.
- Beide Objekte, das bestehende und der in Rede stehende zukünftige Standort in unmittelbarer Nachbarschaft, unterliegen i. V. mit den historischen Anlagen des Mosigkauer Schlosses denkmalrechtlichen Belangen und müssen den Anforderungen des geltenden Denkmalrahmenplans entsprechen.
- In der neuen Einrichtung soll eine Kapazität von 3 Gruppen (1x Krippe, 2x Kindergarten) mit je 18 Plätzen vorgehalten werden.

2. Baugelände, Gebäudebestand, Örtliche Gegebenheiten

- Gegenstand der Betrachtungen sind die Gebäude und baulichen Anlagen auf dem Gelände des Grundstückes Knobelsdorffallee 5 im OT Mosigkau der Stadt Dessau-Roßlau. Das Gelände ist großräumig und mit altem Baumbestand versehen. Es ist umlaufend durch Einfriedungen zum öffentlichen Raum abgeschlossen.
- Zum Zweck der Umnutzung und der Errichtung eines Neubaus für den weiteren Betrieb einer Kindereinrichtung erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme und Dokumentation. Weiterhin wurde ein Kurzgutachten zur Wertermittlung des Objekts erstellt.
- Das Gebäude des ehemaligen Kindergartens und das Gelände sind seit 1995 nicht mehr in Nutzung. Die Anlagen stehen im historischen und räumlichen Zusammenhang mit den Anlagen des Mosigkauer Schlosses. Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen (Einfriedungsmauer) unterliegen dem Denkmalschutz und sind Bestandteil des Denkmalensembles des westlichen Schlossumfeldes i. S. des gültigen Denkmalrahmenplans.
- Das in Rede stehende Grundstück wird 3-seitig von Straßenräumen unterschiedlicher Kategorie eingefasst. Östlich verläuft die Knobelsdorffallee (Hauptsammelstraße), südlich tangiert das Grundstück die Orangeriestraße (Bundesstraße B 185) und westlich verläuft eine Anliegerstraße.
- Das Grundstück und das Hauptgebäude werden von der Knobelsdorffallee straßenverkehrlich erschlossen.
- Es existieren ausschließlich alte, außer Betrieb genommene Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Das Objekt muss im Falle einer neuen Nutzung vollständig neu erschlossen werden.
- Hinsichtlich einer detaillierten Beschreibung der Konstruktion des Gebäudebestandes wird auf die separat erstellte Bestandsaufnahme und Dokumentation verwiesen.
- Alle Gebäude sind nach augenscheinlicher Beurteilung und unter Rückblick auf ihre Entstehungszeit um 1900 sowie ihrer Nutzungsbiographie hinsichtlich ihrer Grundsubstanz als solide errichtet und in einem guten Zustand zu bewerten. Offensichtliche Mängel sind lediglich in Bereichen der freien RR-Ausläufe und entlang des Sockels festzustellen. Auf Grund des Leerstandes und des Sanierungsstaus sind alle technischen Anlagen der Gebäudeausrüstung im Bestand zu erneuern und das Gebäude ist im inneren vollständig neu auszubauen. Äußerlich ist der Altbau gemäß den Anforderungen denkmalpflegerischer Belange instandzusetzen.
- Der Altbau wird für eine Umnutzung als Krippenbereich im Erdgeschoss und mit Leiter- und Personalräumen im Dachgeschoß als geeignet bewertet.
- Das Gelände ist für die Errichtung eines Erweiterungsbaus weitestgehend frei und eben und erscheint ebenfalls für den angestrebten Nutzungszweck als Kindergarten geeignet.
- Der verbleibende, nicht überbaute Flächenanteil ist immer noch großzügig und bietet genügend Raum für das Einfügen von nutzungsäquivalenten Flächen und Ausstattungen.
- Die Einfriedung des Geländes, eine ebenfalls historische Mauer, ist abgängig und muss durch eine neue Mauer mit gleichem Erscheinungsbild ersetzt werden. Ein ca. 12,0 m hoher Schornstein muss abgebrochen werden. Ein Nebengebäude soll als Unterstand für Spielgeräte nachgenutzt werden.

3. Baubeschreibung und Ausführungsarten

- Der historische Gebäudebestand und die Einfriedungsmauer sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild entsprechend den Belangen des Denkmalschutzes instandzusetzen bzw. wieder herzustellen. Alle Fenster sind in historischer Gliederung neu herzustellen, die Oberflächen der Fassaden und die Gliederung des Sichtmauerwerks ist zu erhalten und instandzusetzen und die Dachdeckung ist vollständig zu erneuern. Diesbezüglich wurde bereits das Benehmen mit der zuständigen Denkmalbehörde (Kulturstiftung DessauWörlitz und LA für Denkmalpflege und Archäologie) hergestellt.
- Die Anlagen der Ver- und Entsorgung des Objekts sind vollständig zu erneuern. Ebenso ist eine neue Heizungsanlage erforderlich und im Keller des Altbaus vorgesehen. Die Anlagen werden von der Fachplanung Haustechnik bedarfsgerecht und unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz dimensioniert.
- Im Inneren ist der Bestand vollständig entsprechend der bauordnungsrechtlichen und zeitgemäßen Nutzungsanforderungen umzubauen.
- Kinderkrippe (Altbau): Die Einrichtung der neuen Kinderkrippe ist ausschließlich im historischen Altbau vorgesehen. Sie wird von der Knobelsdorffallee über eine neue Eingangsanlage und einen Vorbereich erschlossen und erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss des Altbaus. Betreffs der vorgesehenen Raumgliederung wird auf die zeichnerischen Darstellungen der Entwurfsplanung verwiesen. Alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und kindgerechte Sanitäranlagen müssen neu installiert bzw. verlegt werden. Die Geschossdecke zum Dachgeschoss muss zur Herstellung eines vollflächig nutzbaren Dachgeschosses statisch-konstruktiv verändert werden. Diesbezüglich wird eine Ausführung in massiver Bauweise favorisiert. Die Wandoberflächen und Fußbodenaufbauten sind zu erneuern, Unterdecken werden in Trockenbauweise neu abgehängt. Neue Raumgliederungen werden vorzugsweise ebenfalls in Trockenbau erstellt. Die Räumlichkeiten werden gemäß einem mit dem Betreiber abgestimmten Raum-, Farb- und Materialkonzept gestaltet. Vom Krippenbereich soll ein direkter Zugang zu einem unmittelbar angrenzenden, geschützten Außenbereich für die Kleinsten durch Fenstertüren ermöglicht werden. Der Krippenbereich ist räumlich und baulich eindeutig von den weiteren Nutzungseinheiten der Kindereinrichtung trennbar. Lediglich gemeinsame Nutzungsbereiche (Personalräume, Leiterin, Küche, Erschließungsanlagen) und Verflechtungen der technischen Anlagen sind unvermeidbar und nur in der Gesamtheit zu realisieren und dementsprechend anteilig in den Aufwendungen und Leistungen ermittelt.
- Leiter- und Personalräume (Altbau): Im Dachgeschoss des historischen Altbaus ist die Unterbringung der Leiter- und Personalräume einschließlich Sanitäranlagen vorgesehen. Das gesamte Dachgeschoss ist von Alteinbauten zu beräumen und vollständig entsprechend dem Raumkonzept in Trockenbau neu auszubauen. Die Dachkonstruktion wird mit Wärmedämmung versehen. Zur Erschließung des Dachgeschosses ist der Ausbau eines neuen Treppenraumes mit Treppenanlage gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich. Die Treppenanlage ist als Stahlkonstruktion mit Stufen aus Betonwerkstein geplant.

- Kindergarten (Erweiterungsbau): Der hofseitige, neu zu errichtende Erweiterungsbau des Kindergartens hat die Form eines mit einem Flachdach überdeckten Kreisviertels, mit zwei eingeschobenen, innen wie außen ablesbaren Baukörpern der Gruppenräume mit jeweils auskragendem Pultdach – und setzt sich bewusst gestalterisch und stilistisch zeitgemäß vom Altbau ab.

Der Neubau ist mit einem Verbinder aus einer Stahl-/Glaskonstruktion mit dem Altbau und an dessen Erschließungsachse verbunden. Weiterhin stellt der Verbinder den Zugang zu/von den Außenanlagen für den Kindergarten- und Krippenbereich sicher und grenzt den innenhofartigen Außenbereich der kleinsten Krippenkinder räumlich ab.

Der Neubau beinhaltet die zwei Gruppenräume des Kindergartens. Ein gemeinsamer Sanitärbereich ist i. S. einer effektiven technischen Erschließung zwischengelagert. Die verbleibenden (Zwischen-)Räume bzw. die Erschließungsflächen sollen als gemeinschaftliche Beschäftigungsräume bzw. Innenspielplatz für alle multifunktional nutzbar hergerichtet und gestaltet werden. Der Erweiterungsbau wird vollständig, in massiver Bauweise neu errichtet. Gründung, Bodenplatten und die Decken werden in Beton / Stahlbeton ausgeführt. Alle Wände, bis auf wenige leichte Trennwände in den Gruppen- und Sanitärräumen, werden massiv aus Mauerwerk errichtet. Die Außenwände erhalten ein außenliegendes Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche. Für die beiden Baukörper der Gruppenräume ist außenseitig das Aufbringen einer hinterlüfteten Vorsatzschale (Holzschalung) geplant. Der ca. 1,0 m hohe Sockel, dem Höhenniveau des Altbaus geschuldet, wird aus Fertigteilen in Sichtbetonqualität ausgeführt. Die Pultdächer der Baukörper der Gruppenräume werden in einer Holzkonstruktion aus Pfetten und Sparren errichtet und sind vorzugsweise mit einer Zinkblechdeckung abzudichten. Für die Flachdachbereiche gibt es die Option einer extensiven Dachbegrünung. Alle Fenster- und Türelemente müssen den spezifischen Anforderungen des Baurechts entsprechen (Absturzsicherheit, Wärmeschutz usw.) Zum Hof ist ein großzügiges Fensterband vorgesehen. Alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und kindergerechte Sanitäranlagen werden neu installiert bzw. verlegt. Die Räumlichkeiten werden innen gemäß einem mit dem Betreiber abgestimmten Raum-, Farb- und Materialkonzept gestaltet.

- Außenanlagen / Innenhof: Für die kleinsten Kinder im Nutzungsbereich der Krippe ist vorgesehen, den Zwischenraum im Abstandsbereich zwischen Altbau und Neubau, eingefasst vom Verbinder und einer Rankpergola, als separate „verkehrsberuhigte“ Sandspielfläche herzustellen. Dieser Bereich soll mit einer Stahlkonstruktion einschließlich aufspannbarer Sonnensegel versehen werden. Hier besteht auch die Option eines weitergehenden Witterungsschutzes in Form des Aufbringens einer Dachverglasung.

Die weitläufigeren Außenflächen des Geländes, erreichbar über den gemeinsam nutzbaren Ausgang im Verbinder, sollen landschaftsverträglich, gemäß anliegendem Lageplan zur Gestaltung der Außenflächen, in unterschiedliche nutzbare Funktionsflächen gegliedert werden. So ist eine kreissegmentartige Teilversiegelung des Grundstücks, mittels unterschiedlichen Pflasters gegliedert, zur Herstellung einer Rollerfläche vorgesehen, es ist die Anlage einer kleinen Bolzfläche und eines Spielbereiches mit Kletter- und Spielgeräten (Rutsche, Brücke, Schaukeln, Federtiere) mit einem Fallschutzbereich aus Sand vorgesehen und Südwestlichen Bereich des Grundstücks soll ein kleines „Hüttendorf“ entstehen.

Alle Spielgeräte sollen, soweit nicht vorhandene Geräte umgesetzt werden, überwiegend aus Holz (Robinie) bestehen. Das Nebengebäude auf dem Grundstück soll als Raum für den Hausmeister (Werkstatt/Lager) und das überkragende Dach als Unterstand für die Spielgeräte dienen.

Im westlichen Teil des Grundstücks, zwischen den beiden Baukörpern des Kindergartens gelegen, gibt es die Möglichkeit, auf einer Wiesenfläche im Sommer einen Pool aufzubauen. Eine Wasserentnahmestelle ist vorgesehen und Schatten bietet hier der Baumbestand.

Entlang der Einfriedungen, insbesondere entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit Zaun, sind Begrünungsmaßnahmen mittels Blühsträucher vorgesehen. Der Baumbestand ist zu pflegen und auf der Nordseite ist die Pflanzung eines neuen Baumes angedacht. Die historische Mauereinfriedung muss vollständig wieder hergestellt werden und wird lediglich an zwei Stellen, in Richtung Norden, durch Zaunfelder unterbrochen. Sie wird entsprechend dem Bestand aus Betonelementen (Pfeiler, Felder) und aufgesetzten Ziergittern ausgebildet. Im Bereich der Grundstückszufahrt von der Knobelsdorffallee soll ein Unterstand aus Holz, für Mülltonnen, errichtet werden.

- Sonstiges: Neben den sonstigen zu beachtenden, bauordnungsrechtlichen Vorschriften gilt es insbesondere dem Brandschutz Rechnung zu tragen. Hierfür wird im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Brandschutzkonzept erarbeitet und abgestimmt. Eine entsprechende Ausbildung von Türen, die Bildung von Brandabschnitten, die Einhaltung von Abständen und ein hohes Maß an Sicherheit bezüglich der Flucht und Rettungswege wurden bereits im aktuellen Planungsstand berücksichtigt.

Darüber hinaus ist auf die Barrierefreiheit des Objekts hinzuweisen. Die Einrichtung wird nicht als integrative Einrichtung betrieben werden. Dennoch soll die Kindereinrichtung, als öffentliches Gebäude, von der Straßenseite der Knobelsdorffallee über eine Rampeanlage erschlossen werden. Der Erweiterungsbau wurde mit seiner OKFF auf das Niveau des Altbaus angehoben. Im gesamten Erdgeschoss ist somit eine barrierefreie Bewegung möglich. Auf eine weitere Rampeanlage als Verbindung mit den Außenanlagen wurde vom Betreiber verzichtet. Hierfür ist zukünftig die Nachrüstung eines Treppenlifts möglich.

4. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

- Zum Nachweis der Nachhaltigkeit ist auf den Sachverhalt zu verweisen, dass das in Rede stehende Projekt ein wichtiger Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Herausbildung eines neuen Ortszentrums im OT-Mosigkau ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Mosigkauer Schloss (Bestandteil des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs) soll ein Ensemble aus Freizeit- und Vereinszentrum, Kindertagesstätte und Markt-/Festhalle durch Wieder- bzw. Umnutzung vorhandener, überwiegend ländlich geprägter und teilweise leerstehender Gebäude entstehen. Das Ziel ist die Schaffung eines "Ortszentrums am Schloss" als zentral gelegenen, gemeinsamen Mittelpunkt im ländlichen Sozial-, Kultur-, Freizeit- und Gemeindeleben des Ortsteiles Mosigkau.

- Um die Lebensqualität in Mosigkau weiter zu verbessern, sollen durch Sanierung, Revitalisierung und Umnutzung historisch-ländlicher Bausubstanz Gemeinbedarfs-, Kommunikations- und Sozialeinrichtungen erhalten und geschaffen werden. Es soll ein Dorfzentrum mit wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Inhalten und Generationen übergreifenden Einrichtungen, wie z. B. Kindertagesstätte, Räumen für die Dorfgemeinschaft, den Heimatverein und den Ortschaftsrat, mit Bibliothek, Seniorenzentrum und Jugendclub entstehen. Am Standort Dorfzentrum Mosigkau sollen somit langfristig infrastrukturelle und auch gewerbliche Einrichtungen vorgehalten werden, die für die Daseinsvorsorge der Menschen des Ortes und der umliegenden Dörfer wichtig sind.
- Der Betrieb und Fortbestand der Einrichtung kann aufrecht erhalten, die Betreuungskapazität der Kindertagesstätte kann durch das Vorhaben bedarfsgerecht erhöht und die Betreuungsangebote für Kinder und Eltern verbessert werden – als eine wesentliche Standortqualität der Ortslage. Die Arbeitsplätze in der Kita können langfristig gesichert und ggf. erweitert werden.
- Das Projekt ergänzt und unterstützt in seiner baulichen Umsetzung – einer denkmalgerechten Sanierung des Hauptgebäudes - gestalterisch die Aussenwirkung am Schlossensemble Mosigkau. Davon wird das Angebot für Touristen partizipieren können und das Vorhaben wird öffentlichkeitswirksam und überregional präsentiert.
- Das Dorfzentrum Mosigkau – mit dem Teilprojekt der Kindertagesstätte - kann insgesamt als Modellprojekt für Generationen übergreifende Gemeinschaftskonzepte angesehen werden, geht aber über diese inhaltliche Zielstellung noch hinaus. Hier kommt es zur effektiven Integration von Wirtschafts-, Sozial-, Kultur-, Tourismus- und auch Freizeitangeboten.
- Das Projekt trägt wesentlich zur Identifikation der Bürger mit ihrem Ort und mit dem historischen Erbe bei und behebt einen gravierenden Missstand im städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Gefüge der Ortslage.
- Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sind, neben den bereits ausgeführten Sachverhalten zum Zustand der bestehenden Einrichtung, folgende innovative Aspekte sind zu erwähnen:
 - Neuerrichtung der Heizungsanlage unter energiesparenden, verbrauchs-optimierenden Aspekten i. V. mit der Außerbetriebnahme einer Altanlage,
 - Wärmedämmte Fassade mit großflächigen Fenstern Richtung Süden, einschl. außenliegenden Verschattungselementen für den sommerlichen Wärmeschutz,
 - Nachnutzung historischer Bausubstanz und Grundstücksgegebenheiten,
 - Option/Zielstellung: extensiv begrünte Dachlandschaft
 - Auflösung der internen Verkehrsfläche in Beschäftigungs- und Kreativ- und Projekt-/Bewegungsbereiche

5. Gesamtkosten der Baumaßnahme

- Bezüglich der voraussichtlich zu erwartenden Bau- und Baunebenkosten für den Altbau und den Neubau wird auf die weiteren Anlagen der Kostenberechnungen verwiesen.
- Die Kostenberechnung zu den Außenanlagen wird zeitversetzt beauftragt und erstellt.
- Weitere bzw. Sonstige Kosten (Erwerb/Pacht, Erschließung, Vermessung u. ä.) sind nicht Gegenstand der Kostenberechnung.

6. Planungs- und Bauzeit

- Für die Bauzeit des Gesamtobjekts einschließlich Herstellung der Außenanlagen, wird ca. 1 Jahr veranschlagt. Die vollständige Realisierung, einen entsprechenden Planungsfortschritt vorausgesetzt, ist im Jahr 2010 vorgesehen.
- Im Jahr 2009 soll die weitere Planung erfolgen und umgehend die Baugenehmigung erwirkt werden.

7. Abwicklung der Baumaßnahme, Genehmigungen

- Das Vorhaben ist sowohl hinsichtlich des Erweiterungsbaus wie auch betreffs der Umnutzung des Altbaus gem. BauO LSA genehmigungspflichtig. Zudem sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Das Benehmen mit der zuständigen Denkmalbehörde kann als hergestellt betrachtet werden. Die Bauantragsunterlagen sollen unmittelbar im Anschluss an den Entwurf erstellt werden. Entsprechende Vorabstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit sind bereits erfolgt.
- Alle Bauleistungen werden zur Einhaltung des Wettbewerbs und entsprechend geltender Richtlinien und Bestimmungen in einem Ausschreibungsverfahren gem. VOB/A nachvollziehbar und prüffähig ausgeschrieben und vergeben.

Ende des Erläuterungsberichts