KITA REGENBOGEN

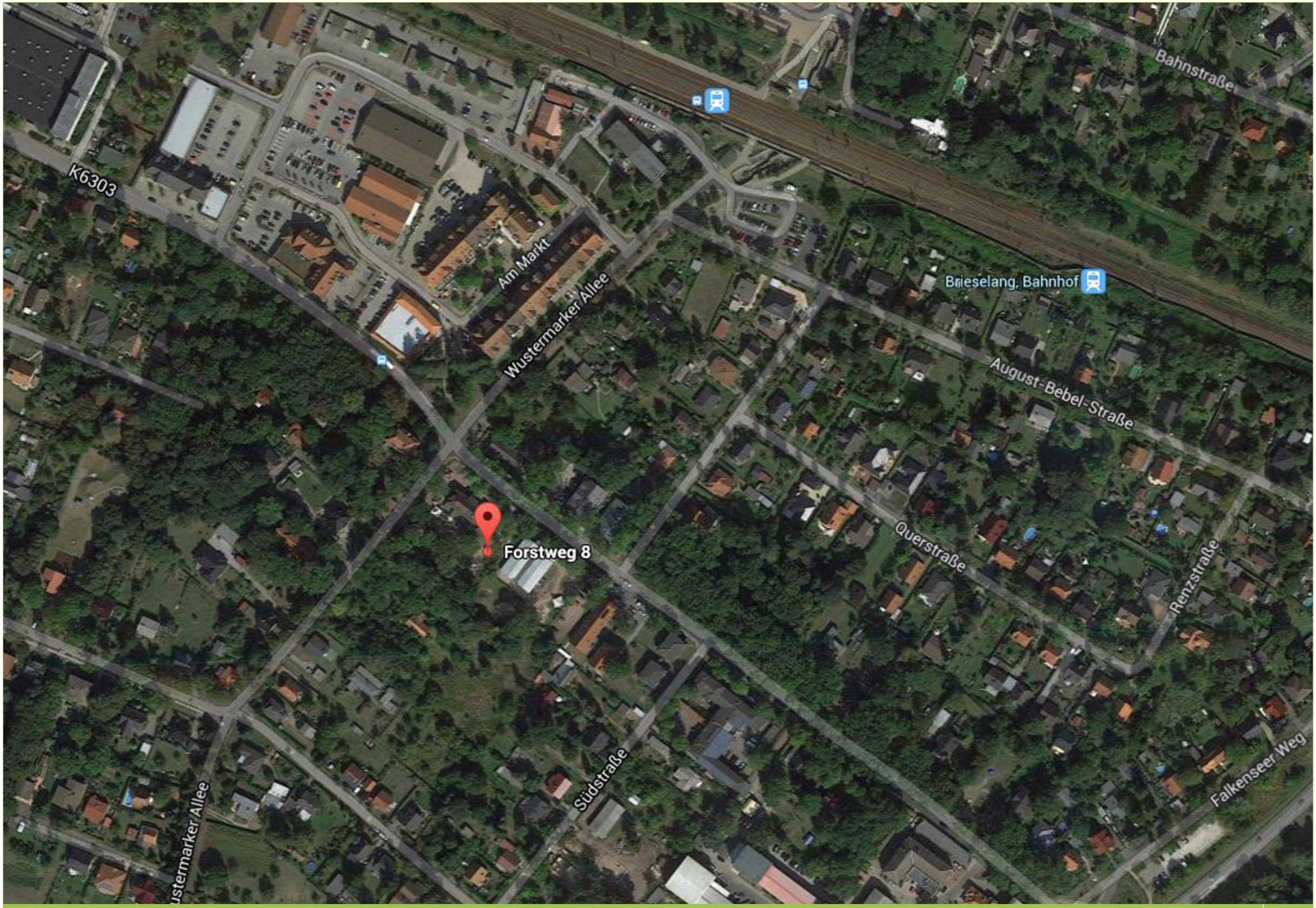
Erweiterung oder Neubau
Gegenüberstellung von 4 Varianten

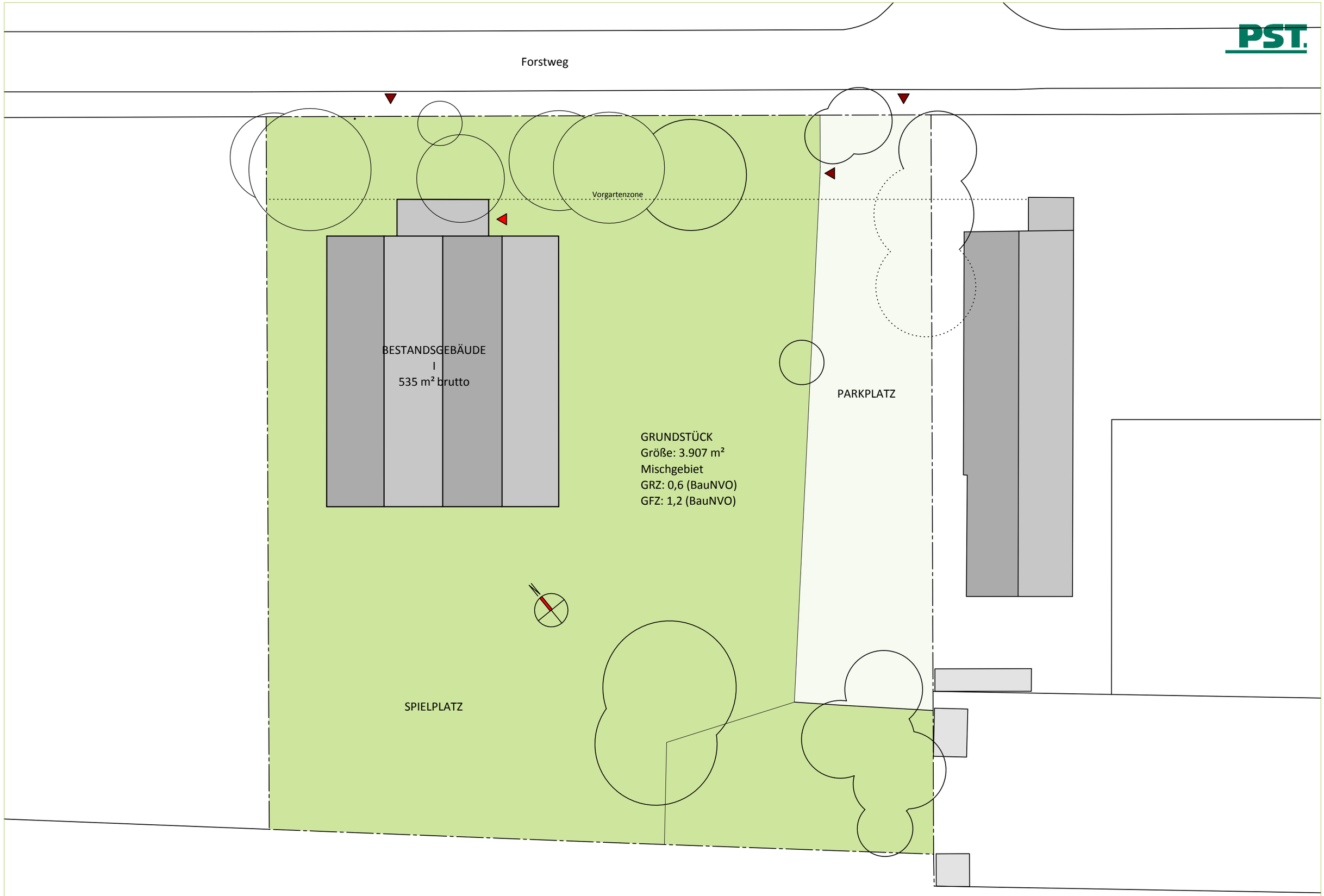
BAUHERR: **Gemeinde Brieselang**
Am Markt 3
14656 Brieselang

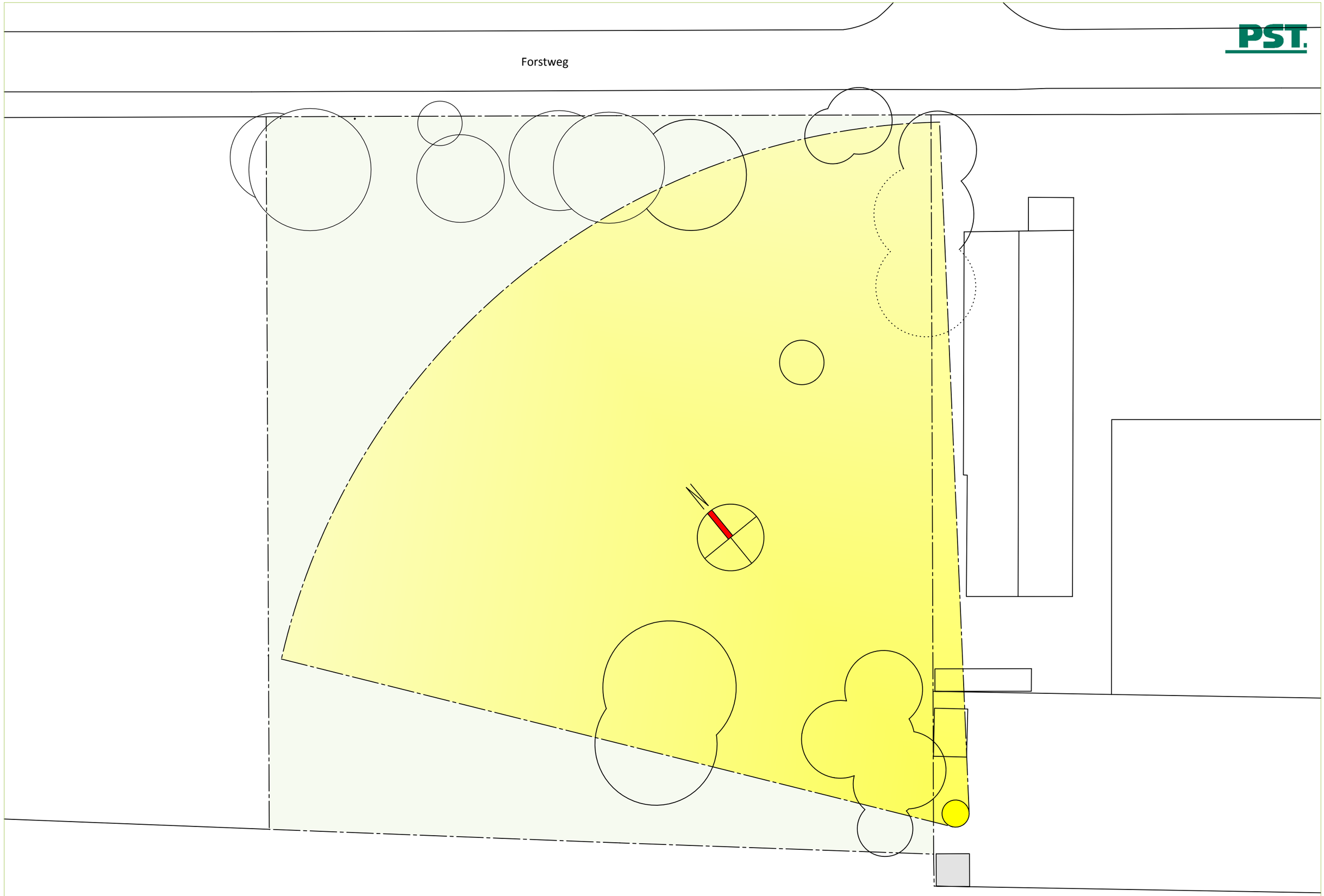
TRÄGER: **JUS gGmbH**
Rungestraße 17
16515 Oranienburg

PLANUNG: **PST GmbH**
Eisenbahnstraße 26
14542 Werder / Havel

STAND: 05.11.2014


K6303
Am Markt
Wustermarker Allee
Brieselang, Bahnhof
Bahnstraße
August-Bebel-Straße
Forstweg 8
Querstraße
Renzstraße
Südstraße
Falkenseer Weg
ustermarker Allee


Forstweg
Vorgartenzone
BESTANDSGEBÄUDE
I
535 m² brutto
PARKPLATZ
GRUNDSTÜCK
Größe: 3.907 m²
Mischgebiet
GRZ: 0,6 (BauNVO)
GFZ: 1,2 (BauNVO)
SPIELPLATZ


Forstweg

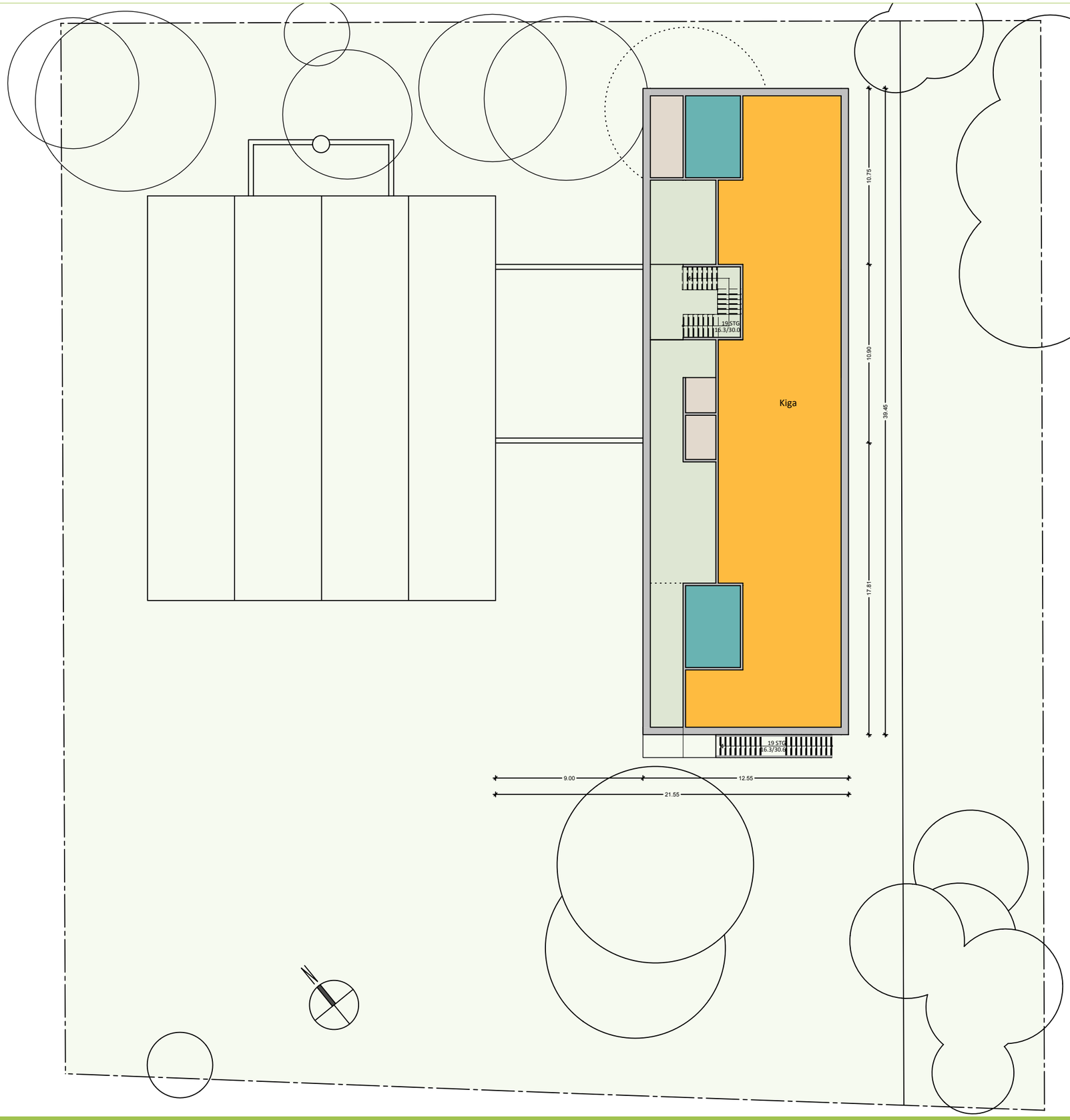
ERDGESCHOSS:

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 491 m²
Fläche gesamt: 965 m²

Bruttofläche:
Bestand: 555 m²
Neubau: 559 m²
Gesamt EG: 1.114 m²

Grundstück:
Grundstücksgröße: 3.907 m²
Restfläche: 2.793 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager



OBERGESCHOSS

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 268 m²
Fläche gesamt: 432 m²

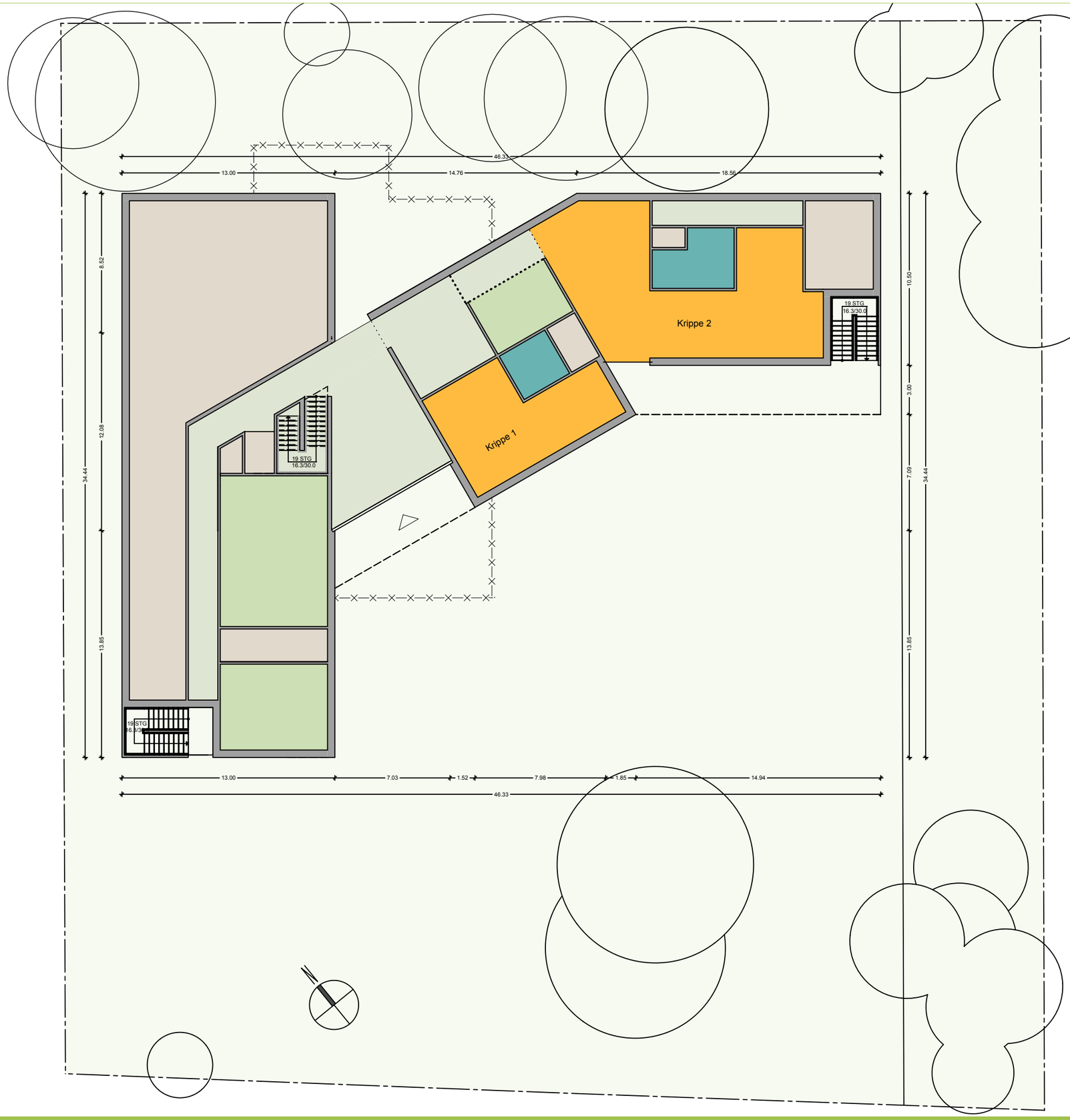
Bruttofläche:
Neubau: 495 m²

GESAMT

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 759 m²
Fläche gesamt: 1.397 m²

Bruttofläche:
Bestand: 555 m²
Neubau: 1.054 m²
Gesamt: 1.609 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager



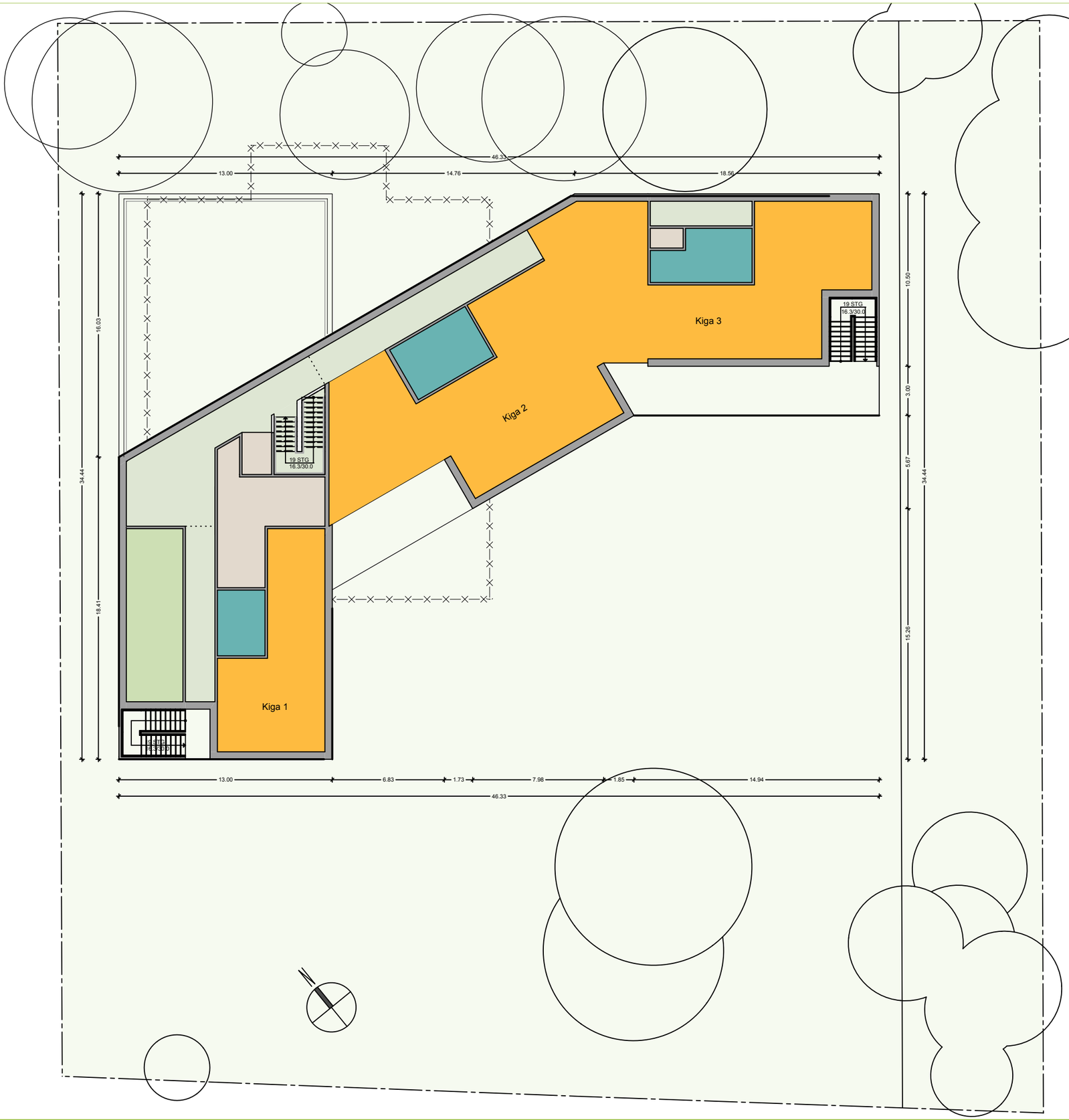
ERDGESCHOSS

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 277 m²
Fläche gesamt: 702 m²

Bruttofläche:
Neubau: 857 m²

Grundstück:
Grundstücksgröße: 3.907 m²
Restfläche: 3.050 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager



OBERGESCHOSS

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 336 m²
Fläche gesamt: 576 m²

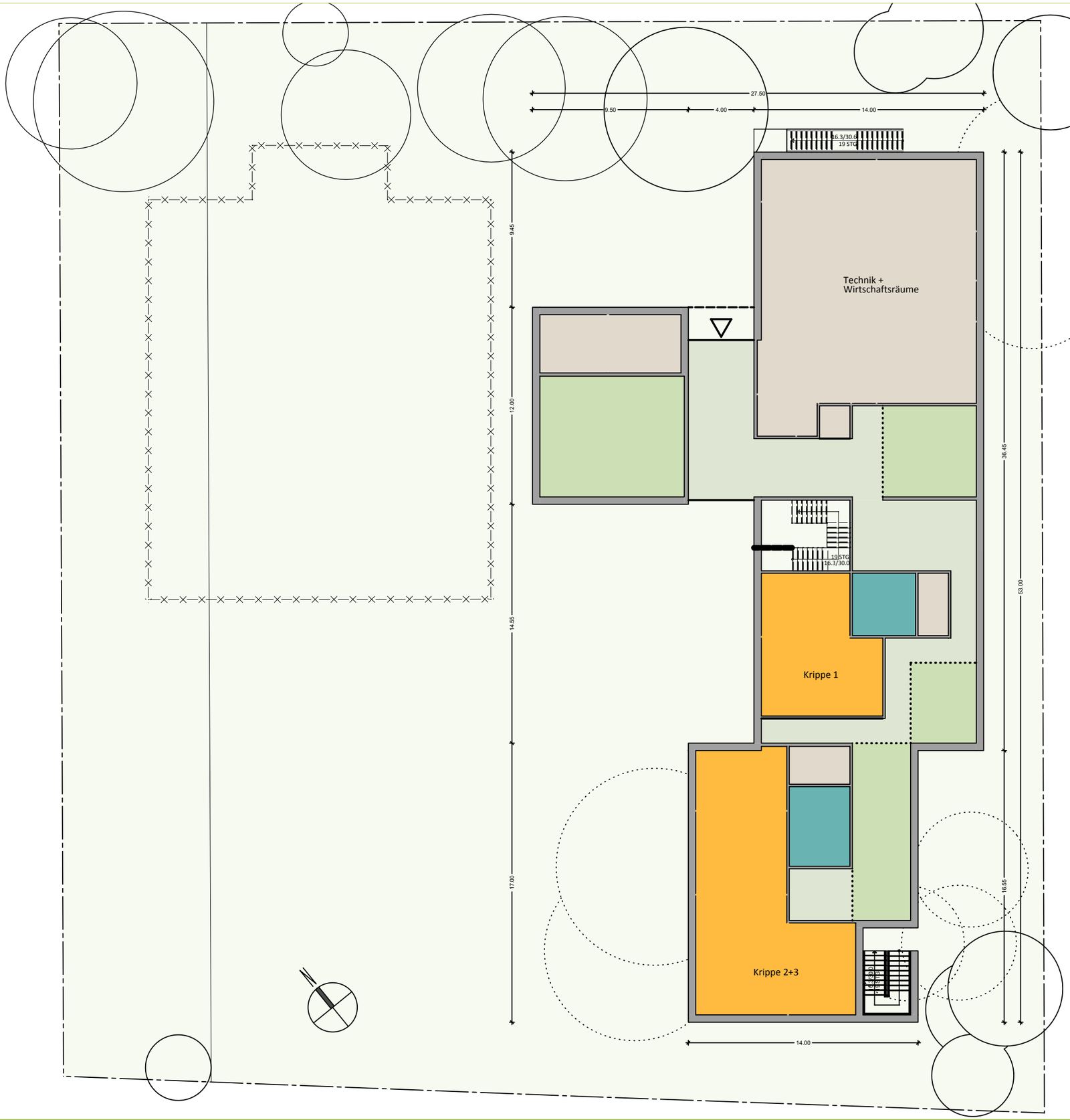
Bruttofläche:
Neubau: 695 m²

GESAMT

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 613 m²
Fläche gesamt: 1.278 m²

Bruttofläche:
Gesamt: 1.552 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager



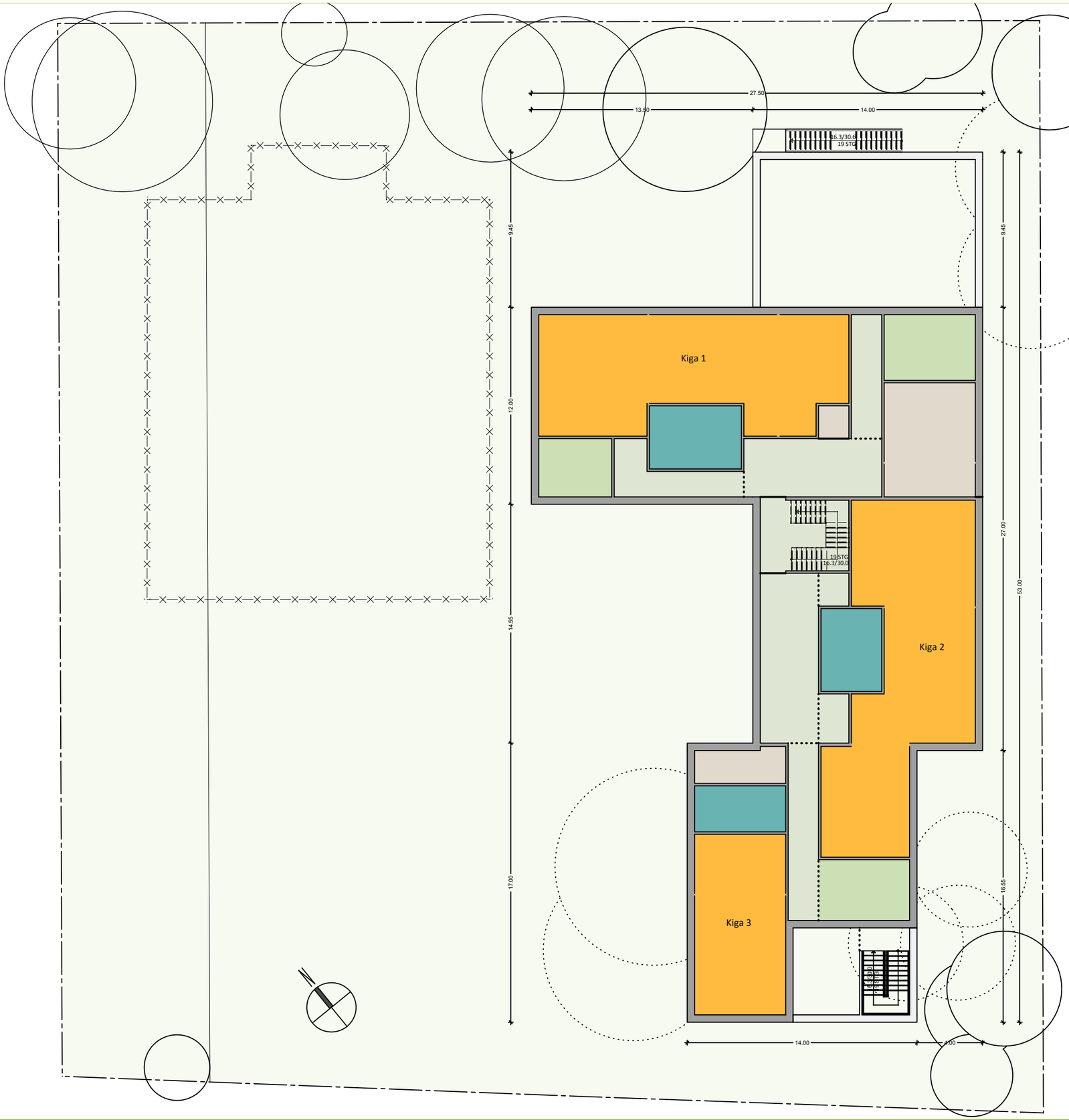
ERDGESCHOSS

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 321 m²
Fläche gesamt: 765 m²

Bruttofläche:
Neubau: 879 m²

Grundstück
Grundstücksgröße: 3.907 m²
Restfläche: 3.028 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager



OBERGESCHOSS

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 377 m²
Fläche gesamt: 620 m²

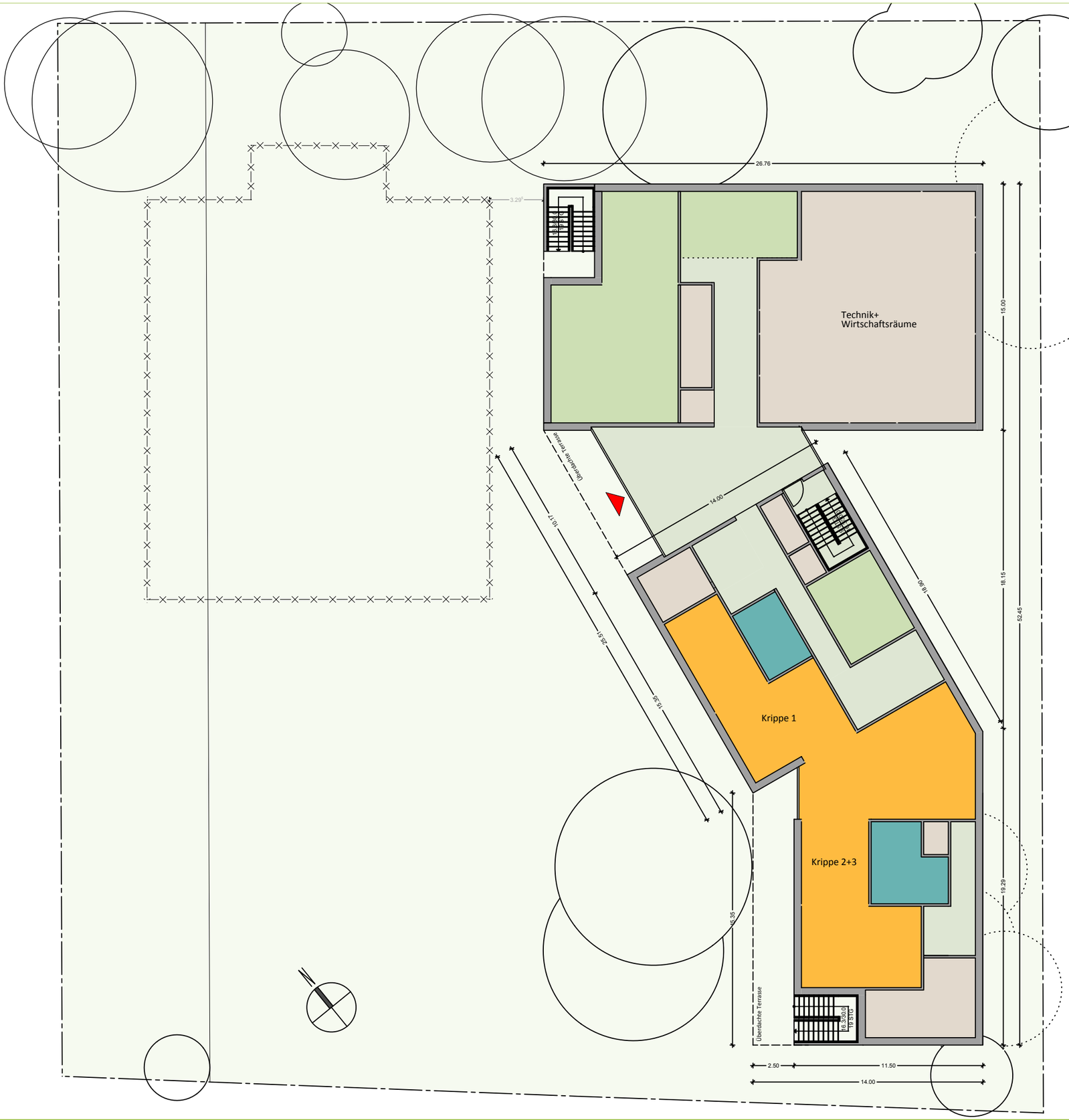
Bruttofläche:
Neubau: 730 m²

GESAMT

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 698 m²
Fläche gesamt: 1.385 m²

Bruttofläche:
Gesamt: 1.609 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager



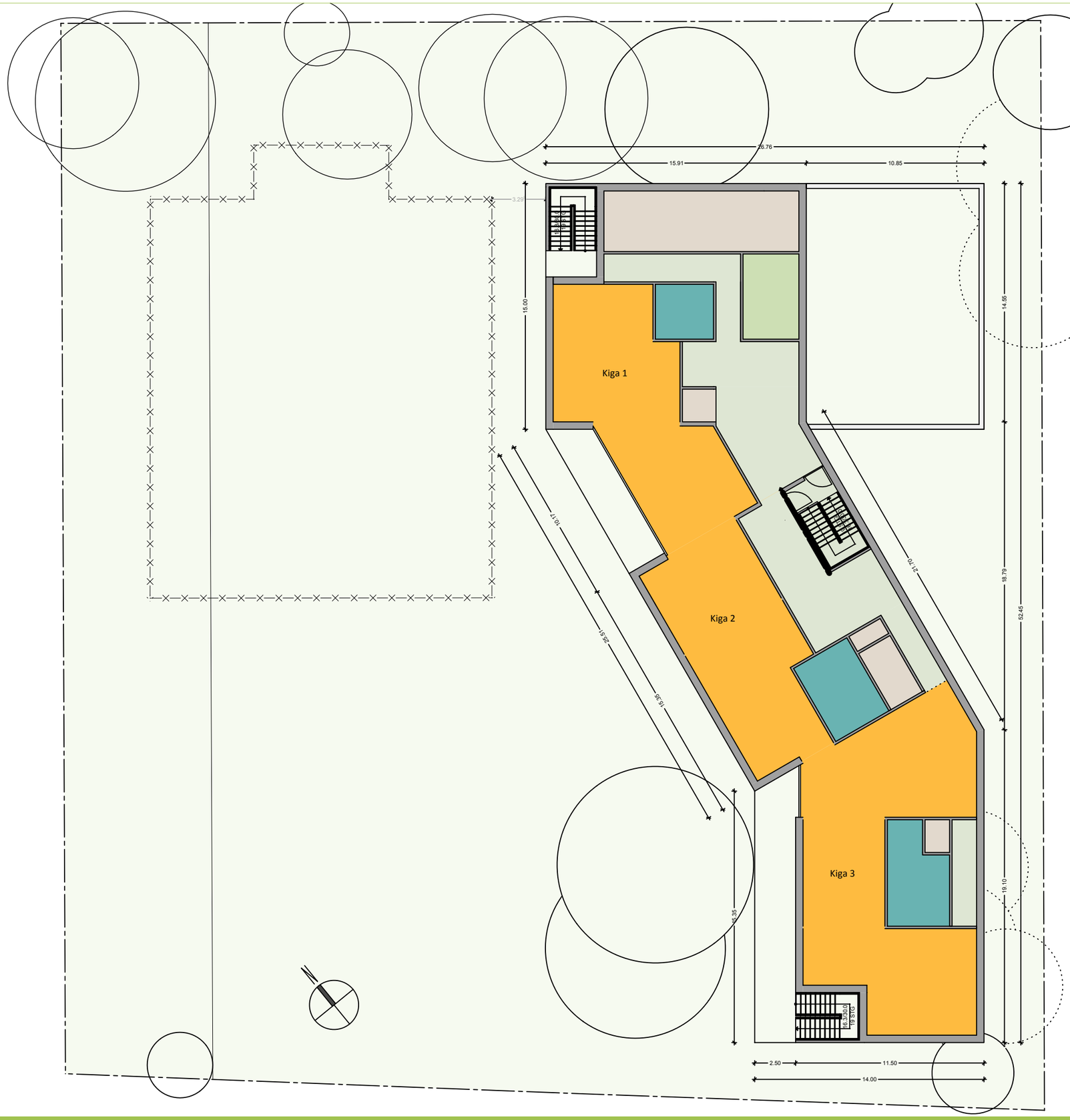
ERDGESCHOSS

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 309 m²
Fläche gesamt: 764 m²

Bruttofläche:
Neubau: 876 m²

Grundstück
Grundstücksgröße: 3.907 m²
Restfläche: 3.031 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager



OBERGESCHOSS

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 384 m²
Fläche gesamt: 625 m²

Bruttofläche:
Neubau: 713 m²

GESAMT

Nutzflächen:
Pädagogische Fläche: 693 m²
Fläche gesamt: 1.389 m²

Bruttofläche:
Gesamt: 1.589 m²

- Gruppenräume
- Pädagogische Gemeinschaftsflächen
- Sanitär
- Flure / Garderoben
- Nebenräume, Lager

VARIANTE 1

Bestandsbau: 555 m² Bruttofläche x 1.250 €/m² = (inkl. Baunebenkosten)	693.750 €
zzgl. Risiko 20 % =	138.750 €
Neubau: 1.054 m² Bruttofläche x 1.475 € brutto/m² = (inkl. Baunebenkosten)	1.554.650 €
Ausstattung:	100.000 €
Außenanlagen:	40.000 €
Projektkosten Variante 1:	**2.527.150 €**

(zzgl. Kostensteigerung von 3-4 % je Kalenderjahr)

VARIANTE 2

Neubau: 1.552 m² Bruttofläche x 1.475 € brutto/m² = (inkl. Baunebenkosten)	2.289.200 €
Ausstattung:	100.000 €
Abriss Bestandsbau:	80.000 €
Außenanlagen:	40.000 €
Projektkosten Variante 2:	**2.509.200 €**

(zzgl. Kostensteigerung von 3-4 % je Kalenderjahr)

VARIANTE 3

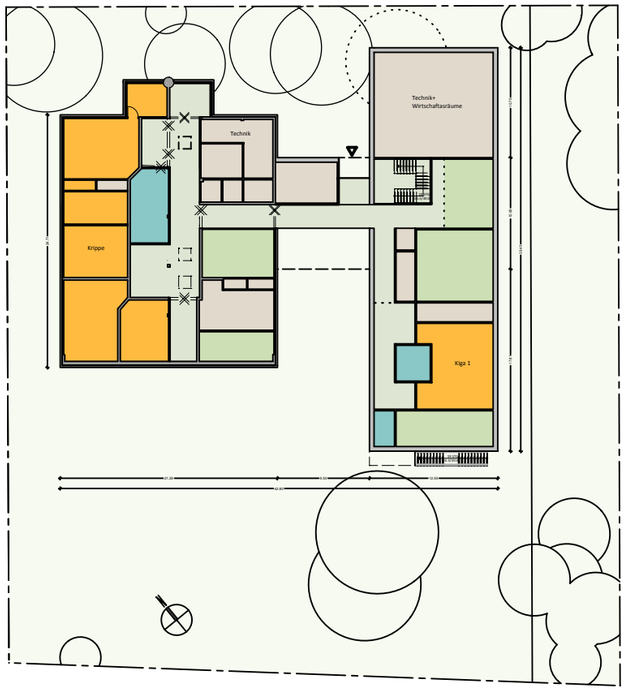
Neubau: 1.609 m² Bruttofläche x 1.475 € brutto/m² = (inkl. Baunebenkosten)	2.373.275 €
Ausstattung:	100.000 €
Abriss Bestandsbau:	80.000 €
Außenanlagen:	40.000 €
Verlegung Parkplatz und Spielplatz:	140.000 €
Projektkosten Variante 3:	**2.733.275 €**

(zzgl. Kostensteigerung von 3-4 % je Kalenderjahr)

VARIANTE 4

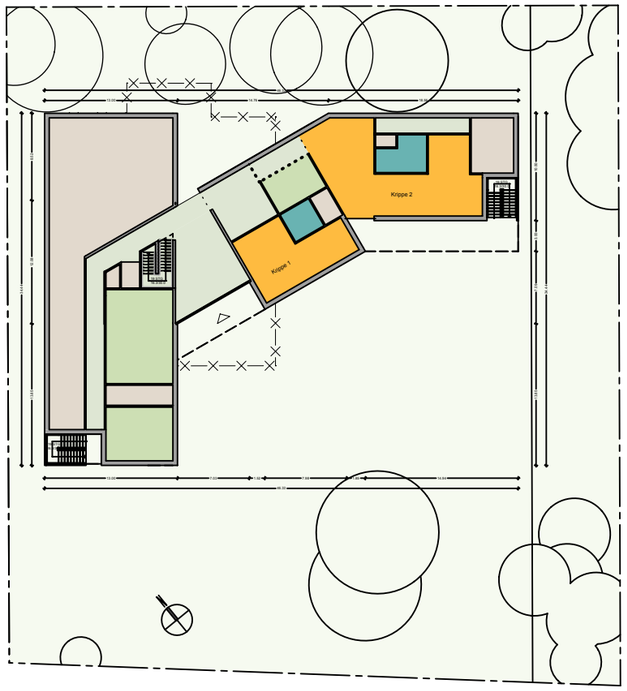
Neubau: 1.589 m² Bruttofläche x 1.475 € brutto/m² = (inkl. Baunebenkosten)	2.343.775 €
Ausstattung:	100.000 €
Abriss Bestandsbau:	80.000 €
Außenanlagen:	40.000 €
Verlegung Parkplatz und Spielplatz:	140.000 €
Projektkosten Variante 4:	**2.703.775 €**

(zzgl. Kostensteigerung von 3-4 % je Kalenderjahr)



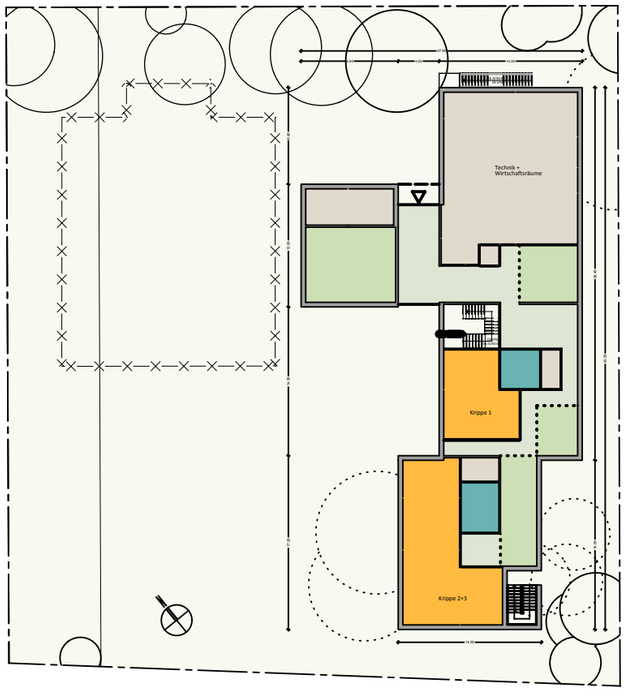
VARIANTE 1

- Sanierung Bestandsbau plus zweigeschossigen Neubau
- zwei paralelle Riegel mit Verbindungsbau
- Bestandsbau Ausrichtung Gruppenräume nach Nord-West, Neubau Gruppenräume nach Süd-Ost
- Parkplatz und Außenspielflächen an Bestands-Standorten
- 1.397 m² Nutzfläche
- 1.609 m² Bruttofläche
- Projektkosten ca. 2.527.150 €



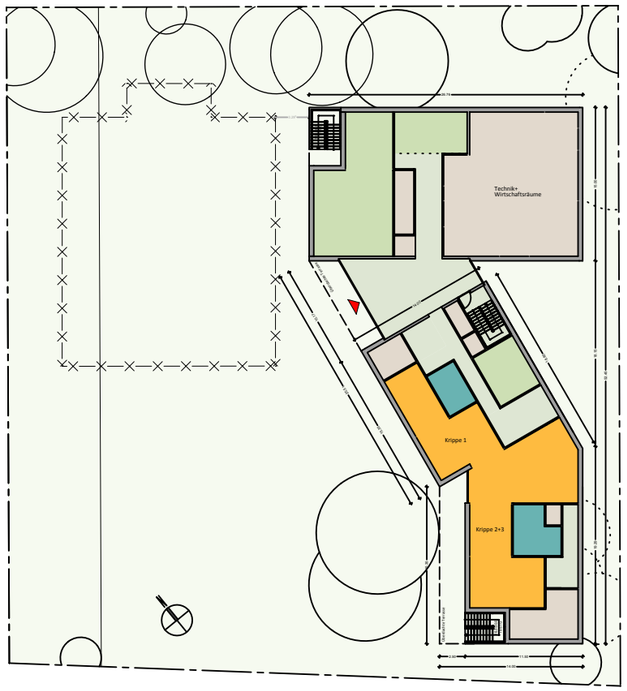
VARIANTE 2

- Neubau, 2 Geschosse
- Abriss Bestandsbau vor Baubeginn
- Viertelkeis-Form, 30°/60° gewinkelt
- ideale Ausrichtung, Öffnung nach Süd-Ost
- Parkplatz und Außenspielflächen an Bestands-Standorten
- 1.278 m² Nutzfläche
- 1.552 m² Bruttofläche
- Projektkosten ca. 2.509.200 € zzgl. Kosten für Ausweichquartier



VARIANTE 3

- Neubau, 2 Geschosse
- Weiterbetrieb Bestandsbau bis Fertigstellung Neubau
- T-förmiger Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen
- EG Ausrichtung Gruppenräume nach Süd-West, OG Ausrichtung Gruppenräume nach Süd-Ost/ Süd-West/ Nord-Ost
- Verlegung Parkplatz und Außenspielflächen
- 1.385 m² Nutzfläche
- 1.609 m² Bruttofläche
- Projektkosten ca. 2.733.275 €



VARIANTE 4

- Neubau, 2 Geschosse
- Weiterbetrieb Bestandsbau bis Fertigstellung Neubau
- L-förmiger Baukörper, 30°/60° gewinkelt
- Ausrichtung Gruppenräume nach Süd-West
- Verlegung Parkplatz und Außenspielflächen
- 1.389 m² Nutzfläche
- 1.589 m² Bruttofläche
- Projektkosten ca. 2.703.775 €