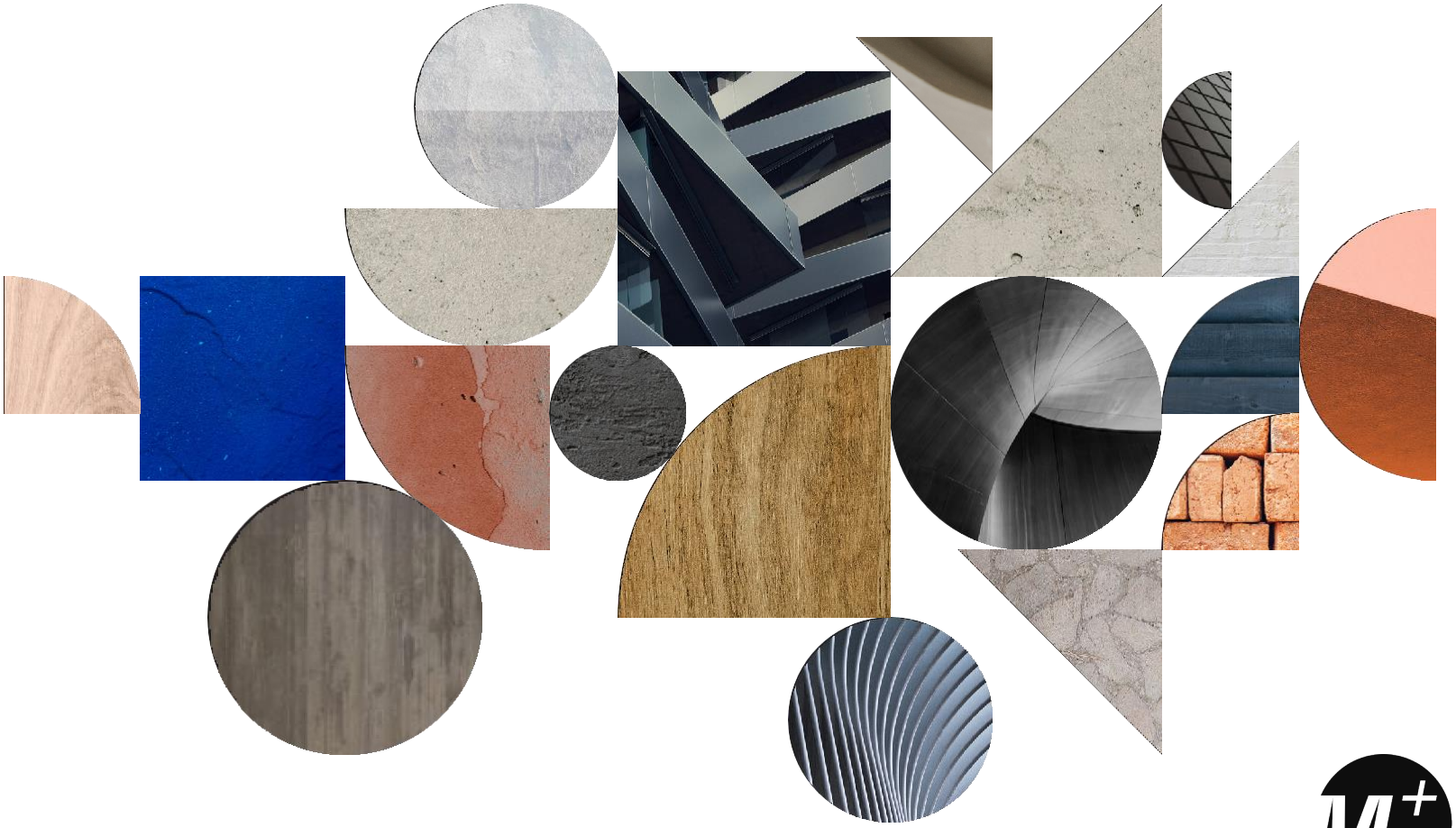
Machbarkeitsstudie 08.09.2026

KITA + DGH, Niederwerth



MPLUS
ARCHITEKTEN

MPLUS
ARCHITEKTEN

01 Grundlagen

02 Lageplan und Planung

03 Raumprogramm, Kostenschätzung

MPLUS ARCHITEKTEN

Anforderungen, Maßnahmenbeschreibung

Kurzbeschreibung der Inhalte der Machbarkeitsstudie
„Errichtung einer KITA und eines Dorfgemeinschafthauses“ auf dem Niederwerth

Folgender Planungsumfang sollen bei der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden:
1. Neubau einer Kita auf dem jetzt vorhandenen Spielplatz „Auf der Atzel“

2**. Im zweiten Schritt dann Umnutzung des freiwerdenden alten Kindergartens zu: Mensa, Seniorentreff/Dorfgemeinschaftsraum**, darüber hinaus Ertüchtigung der vorhandenen Sanitäranlagen, Grundschule, Feuerwehrgebäude und alle erforderlichen Umbaumaßnahmen des Bestands.

3. Verlegung des Spielplatzes „Auf der Atzel“ auf Flächen der bestehenden Kita

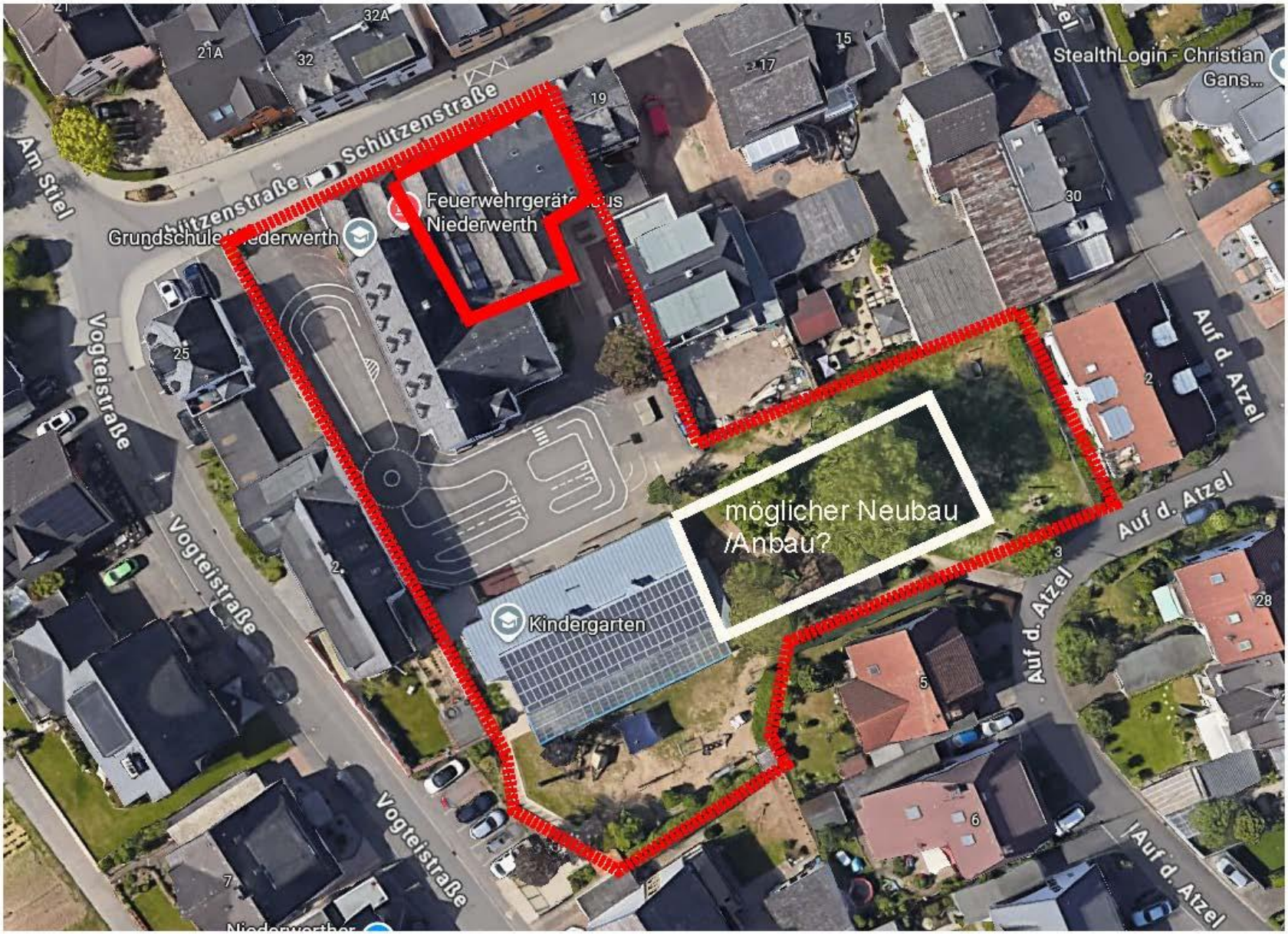
4. Anpassung des Bebauungsplans

Wir haben ergänzt:

5. Kostenbetrachtung

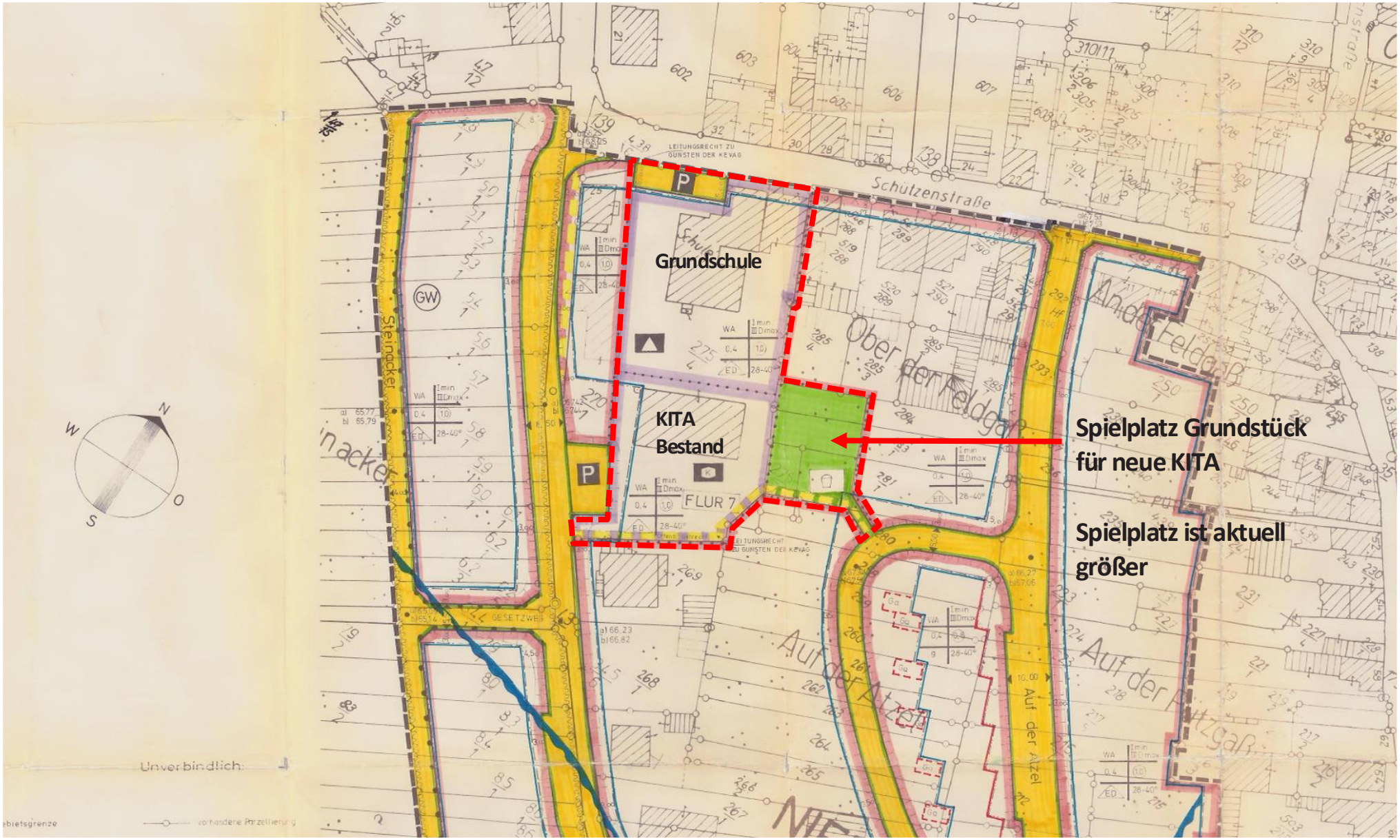
MPLUS
ARCHITEKTEN

Luftbild



MPLUS ARCHITEKTEN

Bebauungsplan, Standort



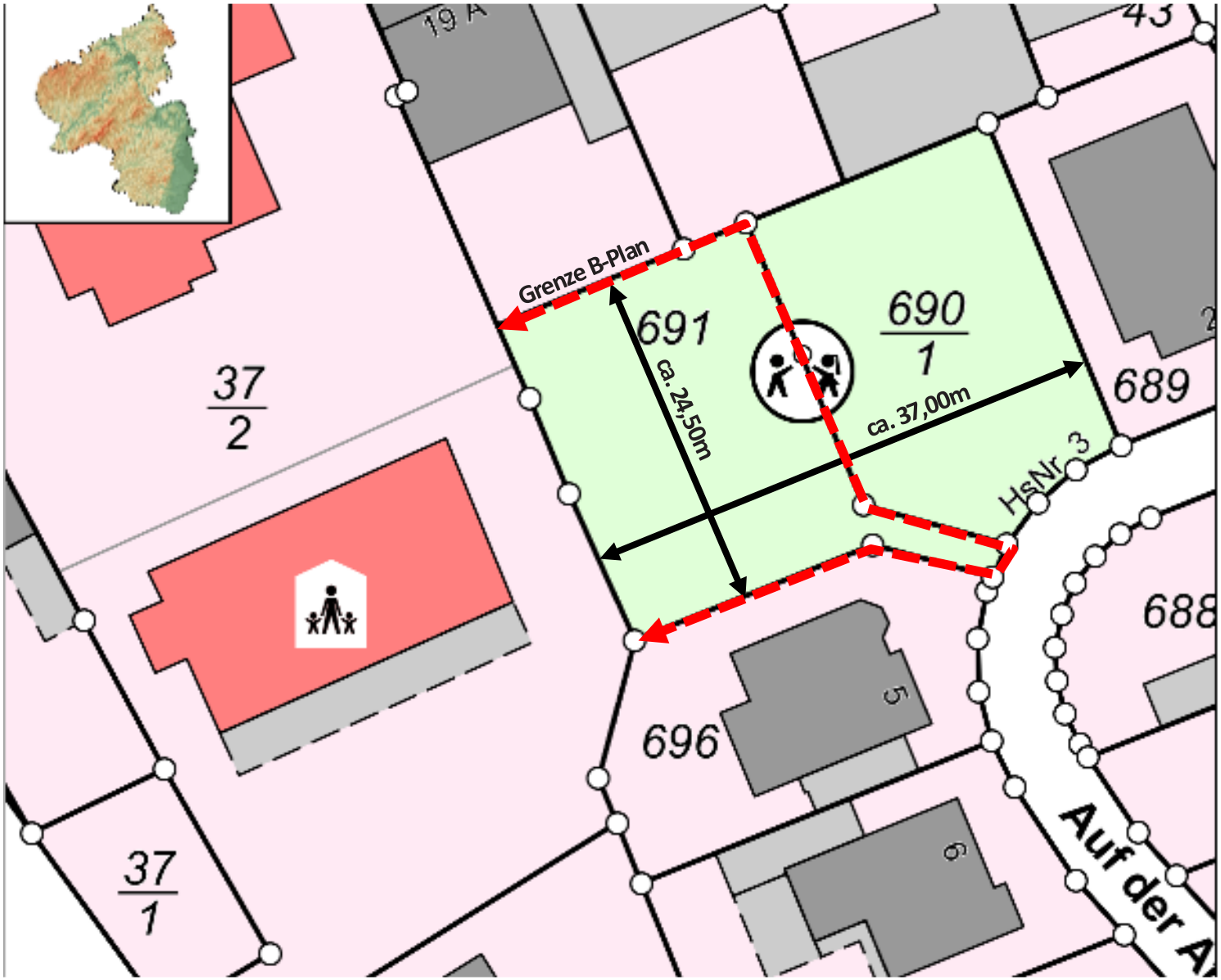
MPLUS
ARCHITEKTEN

Lageplan, Grundstück Spielplatz



MPLUS ARCHITEKTEN

Lageplan, Grundstück Spielplatz



Grundstücksfläche

Flurstücke 690/1 u. 691
ca. 951 m²

MPLUS
ARCHITEKTEN

Bestandsaufnahme



MPLUS
ARCHITEKTEN

Bestandsaufnahme



MPLUS
ARCHITEKTEN

Bestandsaufnahme



MPLUS ARCHITEKTEN

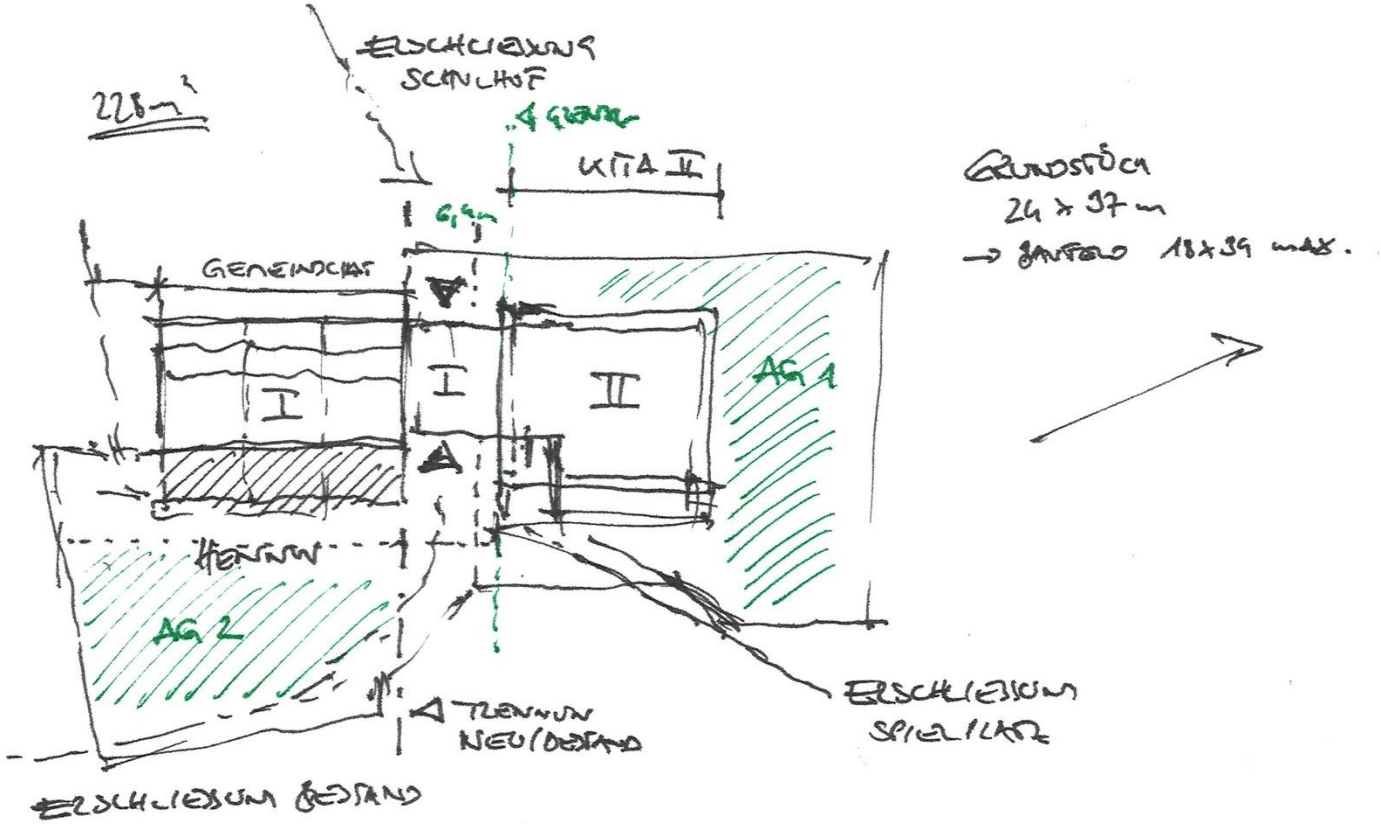
Anforderungen, Maßnahmenbeschreibung

SOLL-Kriterien:

- Unterbringung von 3 KITA-Gruppen inkl. erforderlichem Raumprogramm
- **Errichtung der neuen KITA während dem Betrieb der bestehenden KITA**
- Schaffung von einer Ersatzmaßnahme für den Seniorentreff > bzgl. Erweiterung Feuerwehrbereich
- **Errichtung neues Dorfgemeinschaftshaus** für Dorfveranstaltungen, Ratssitzungen, Seniorentreff, etc.
- Betrachtung **Neubau KITA** bzgl. möglicher Nutzungen durch die örtliche Grundschule

MPLUS ARCHITEKTEN

Entwurfsgedanken, Platzierung



Fragen bei der Entwurfsfindung:

Wie erfolgt die Erschliessung der neuen KITA?
„Schulhof“ vs. „Auf der Atzel“

Wo kommt das neue DGH hin?
„Alter Standort“ vs. „neuer Standort“

Erfolgt eine Anbindung zwischen KITA und DGH?
„JA“ vs. „NEIN“

KITA Neubau unter Betrieb des Altbestands?

MPLUS ARCHITEKTEN

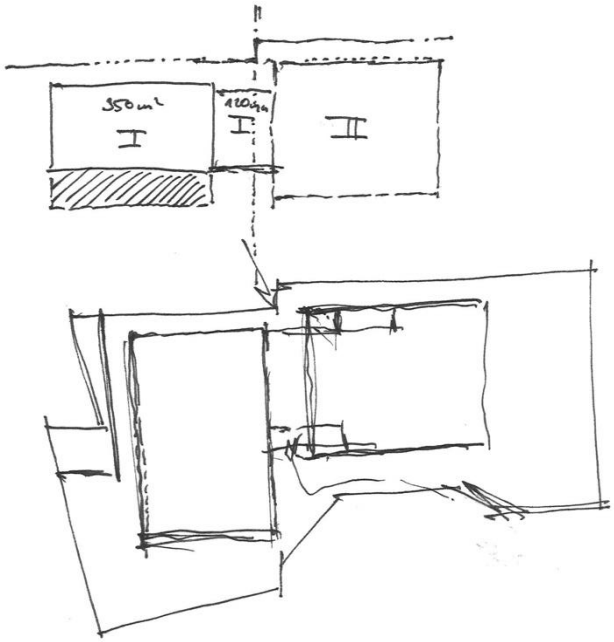
Entwurfsgedanken KITA



Eingeschossige Planung mit
Prof. Henner Herrmanns in 2023

MPLUS ARCHITEKTEN

Entwurfsgedanken, Platzierung



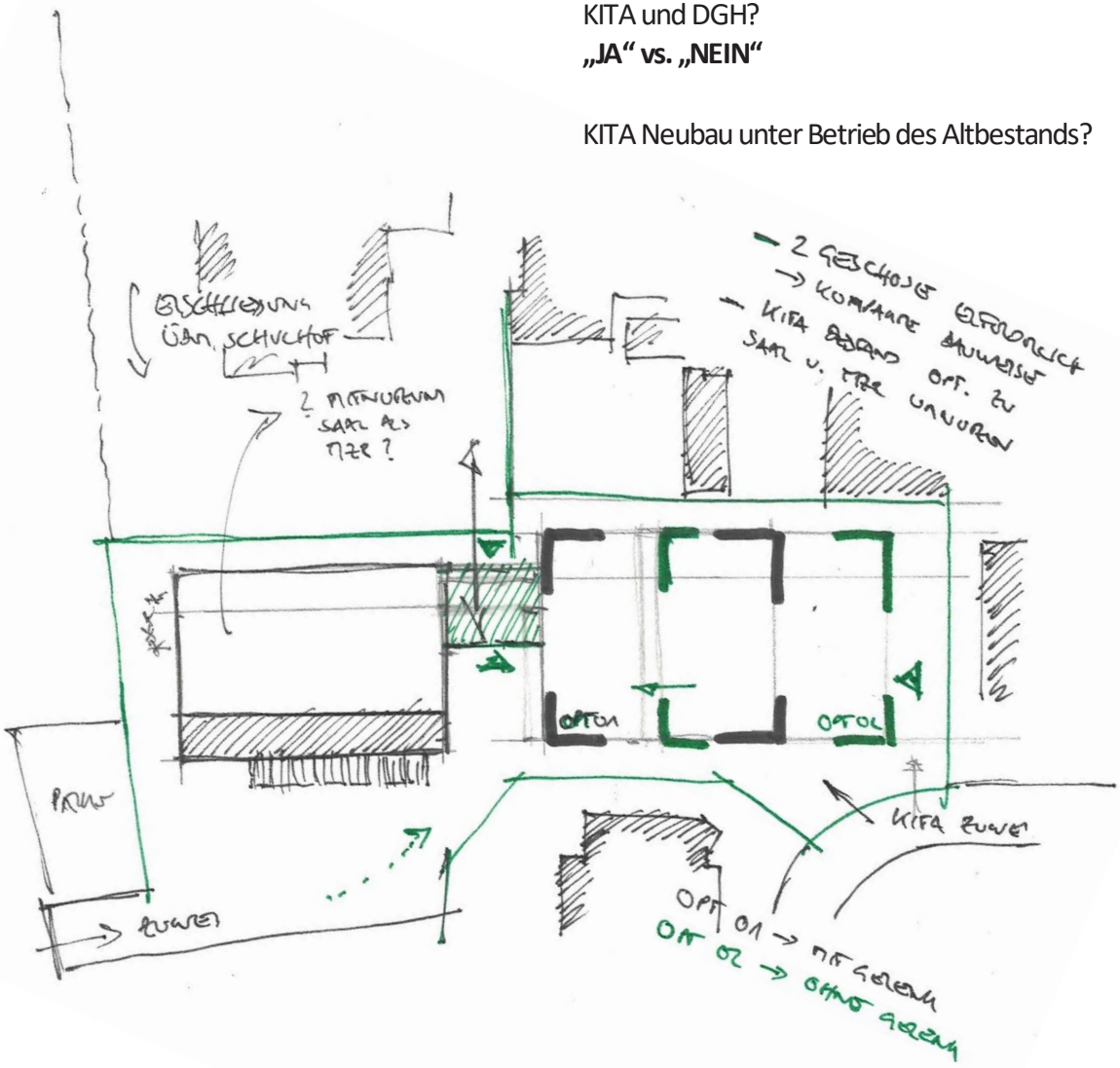
Wo kommt das neue DGH hin?

„Alter Standort“ vs. „neuer Standort“

Erfolgt eine Anbindung zwischen KITA und DGH?

„JA“ vs. „NEIN“

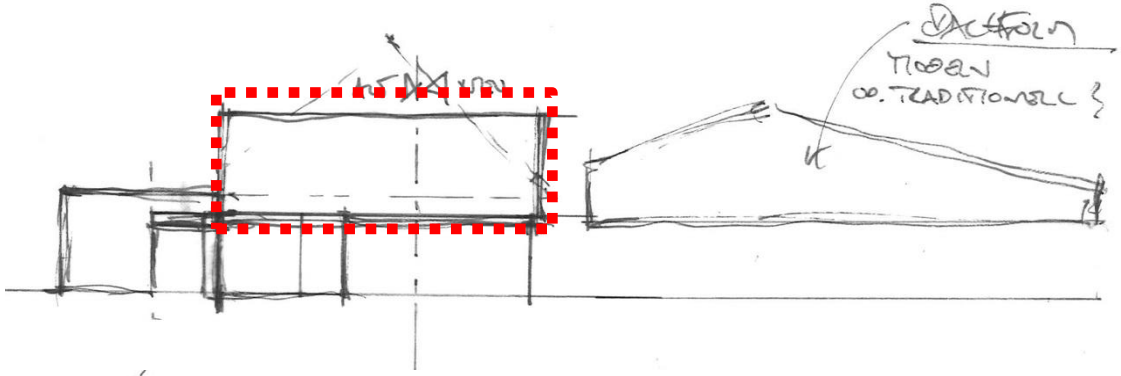
KITA Neubau unter Betrieb des Altbestands?

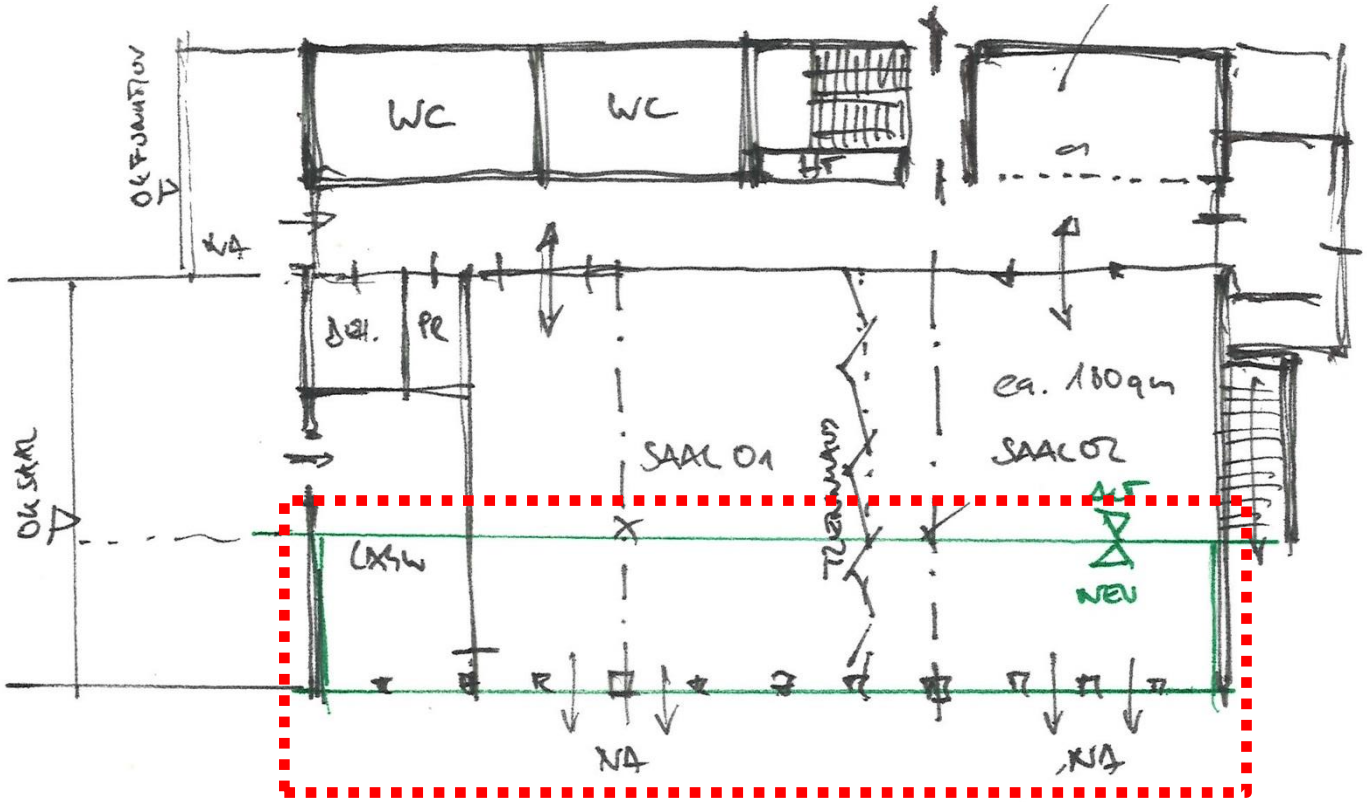


MPLUS ARCHITEKTEN

Entwurfsgedanken DGH

Neues Dorfgemeinschafthaus
„Umbau“ vs. „Neubau“

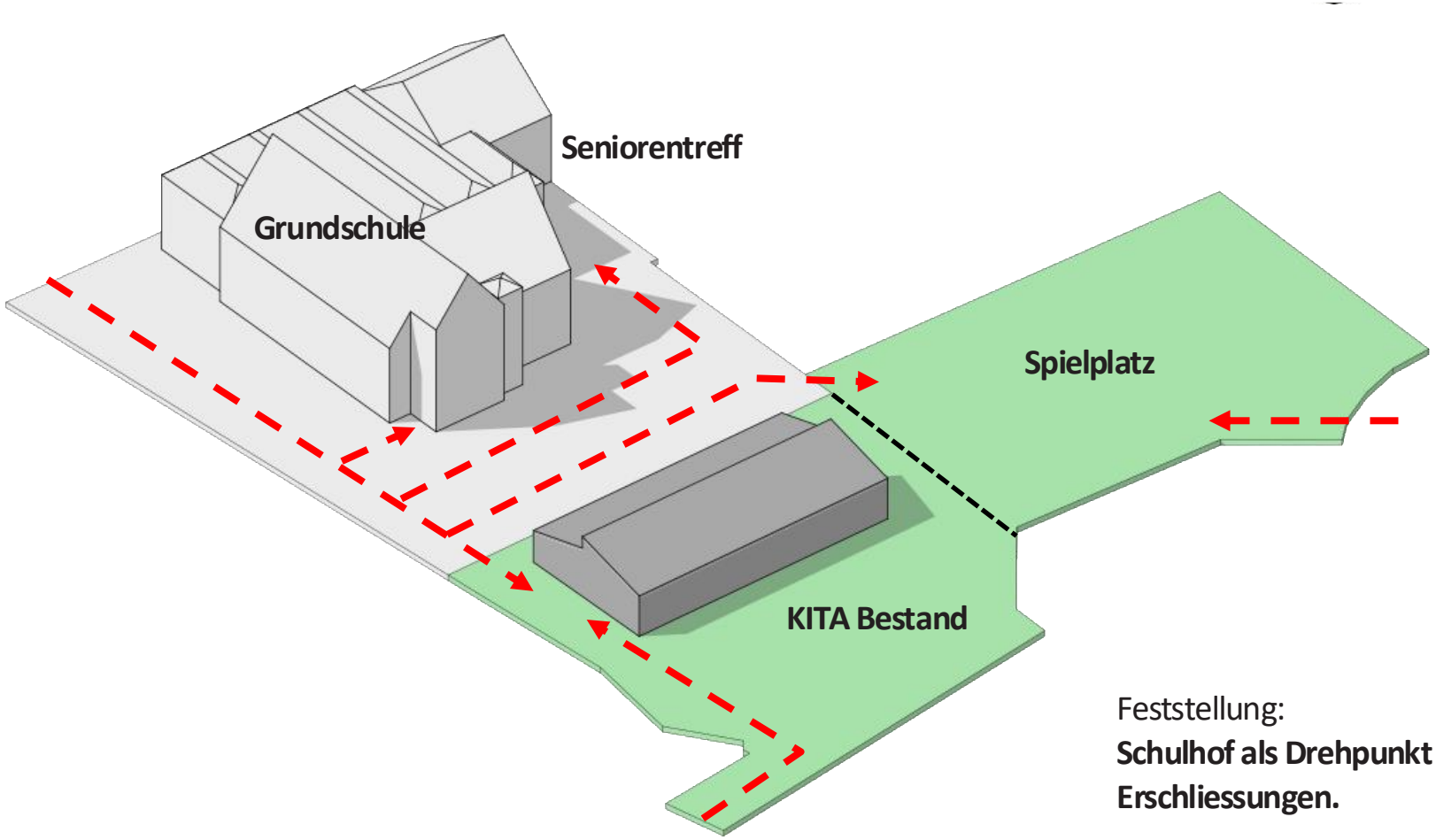




Planungsentscheidung:
UMBAU!

MPLUS ARCHITEKTEN

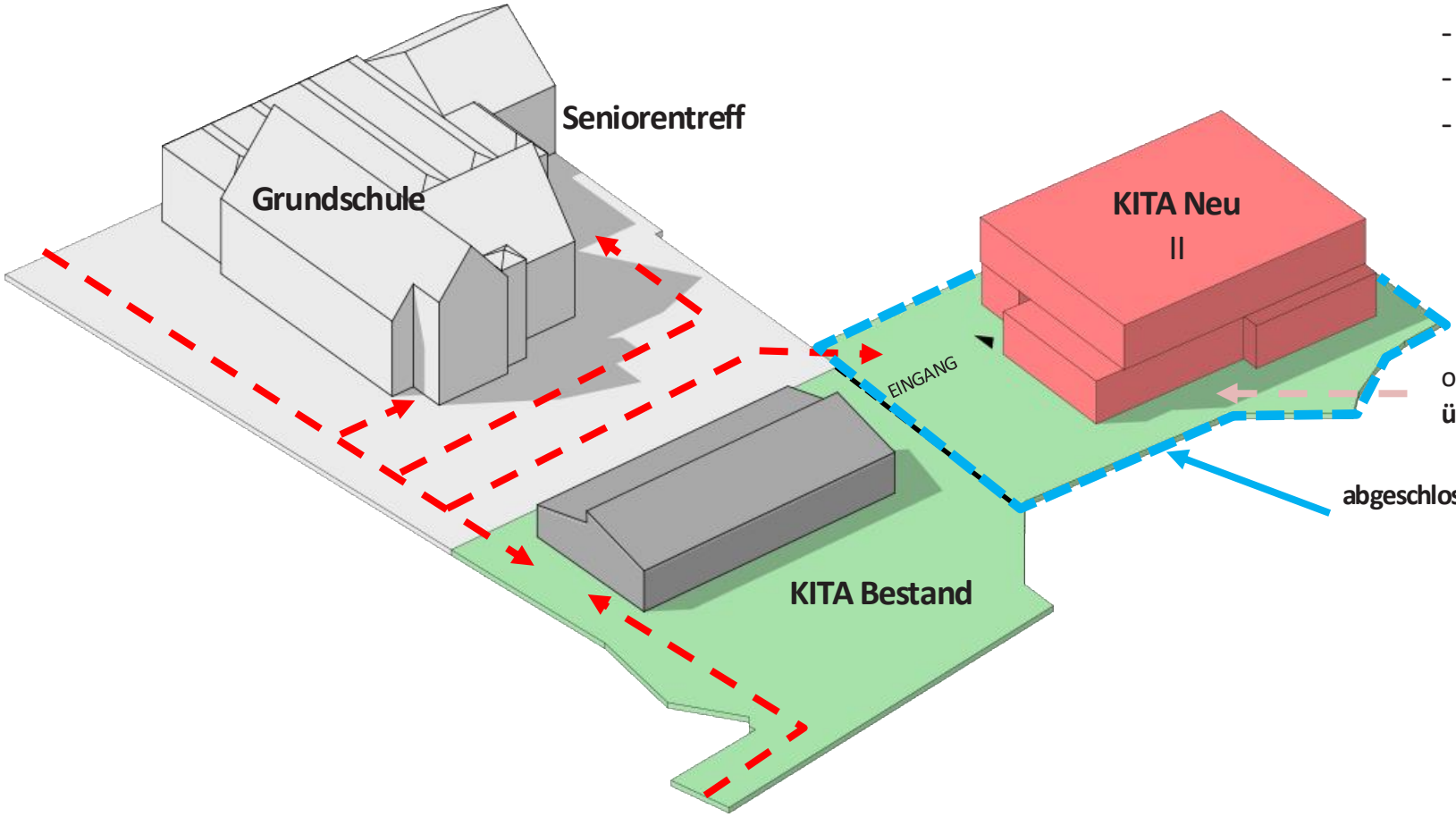
Entwurfsgedanken, Analyse Erschließung



Feststellung:
Schulhof als Drehpunkt für alle Erschliessungen.

MPLUS ARCHITEKTEN

Entwurfsgedanken, Neubau KITA



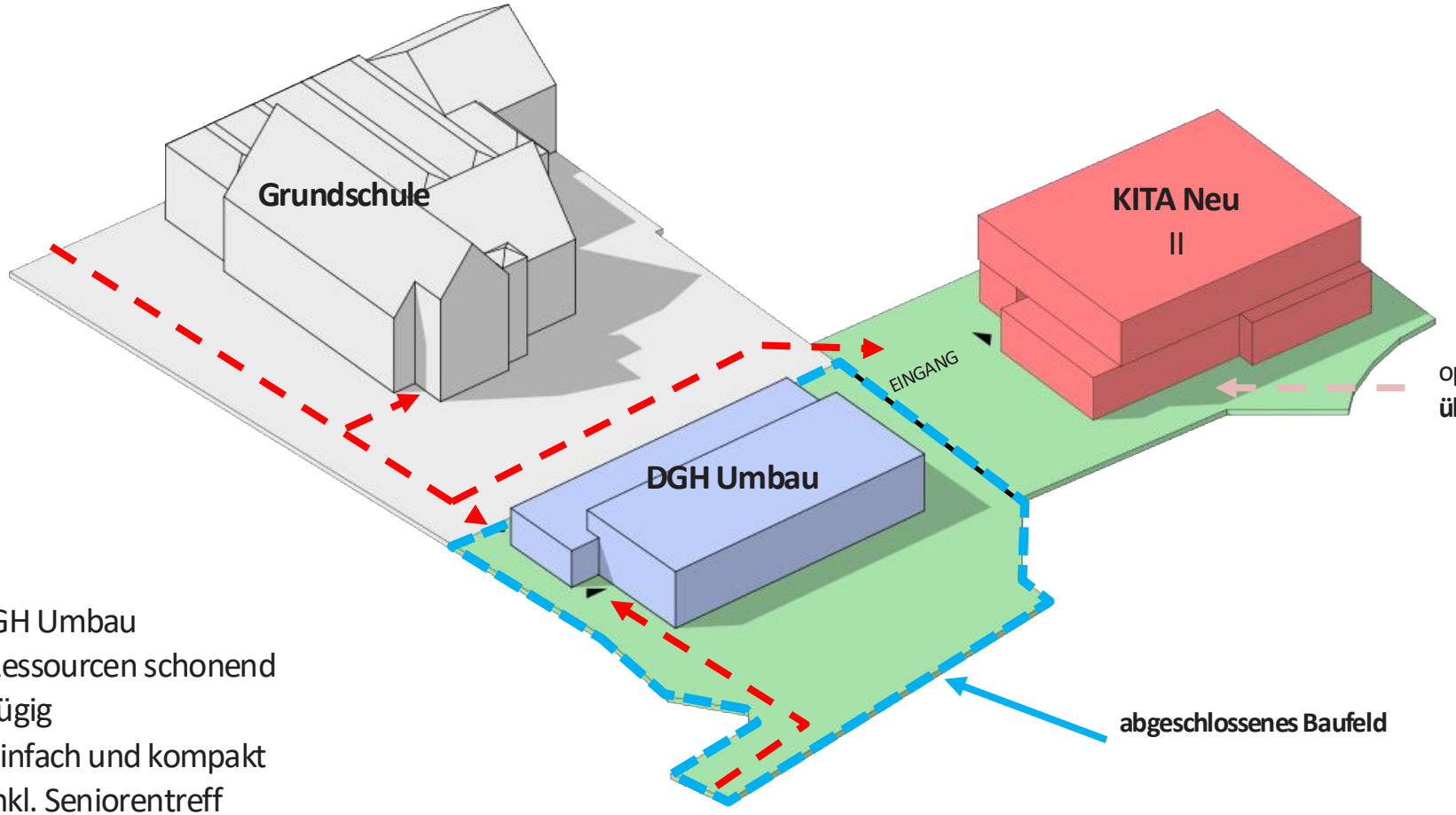
Neubau KITA
- alleinstehend
- zweigeschossig
- kompakt

optionaler Zugang
über „Auf der Atzel“

abgeschlossenes Baufeld

MPLUS ARCHITEKTEN

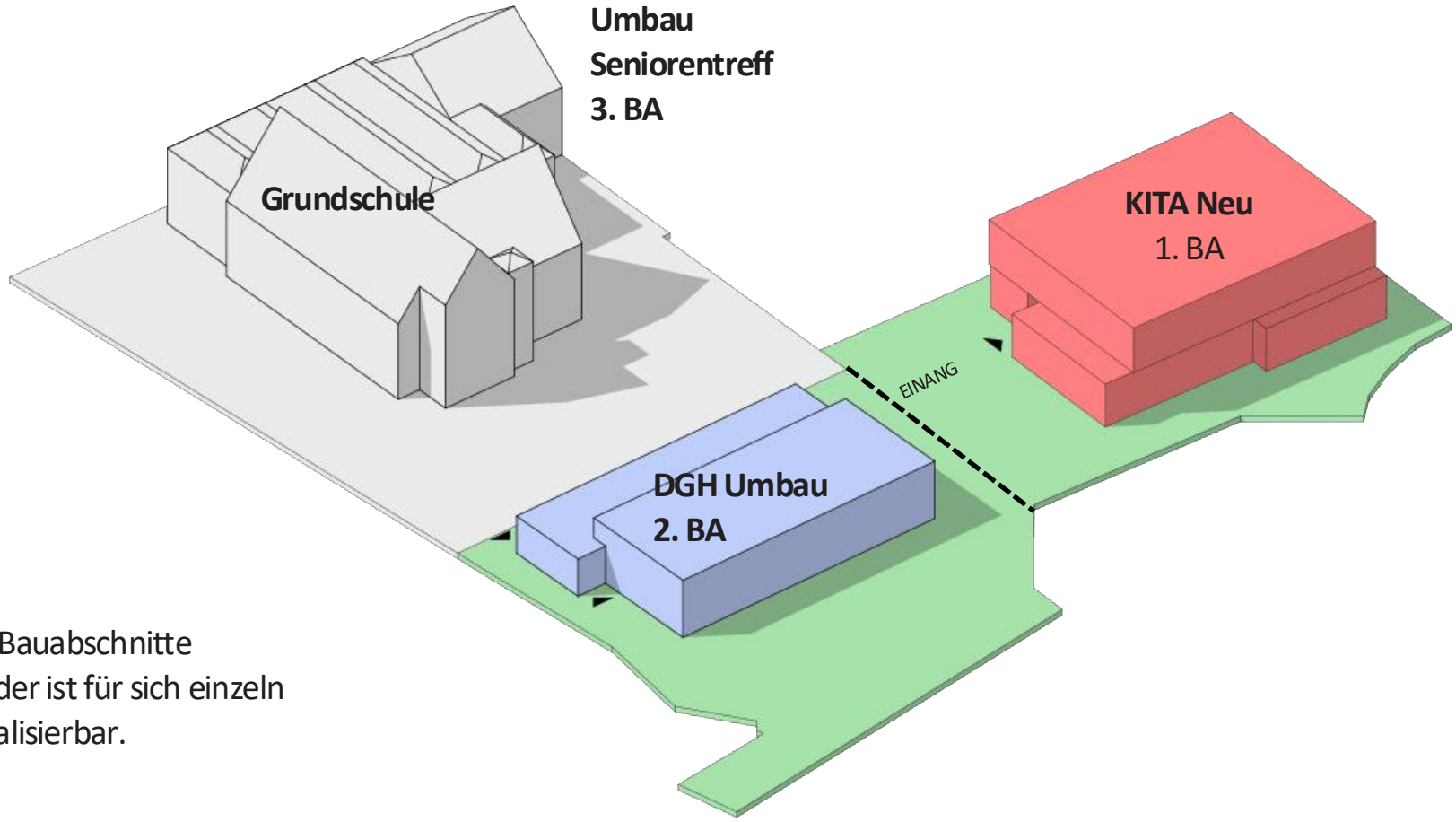
Entwurfsgedanken, Umbau DGH



DGH Umbau
- Ressourcen schonend
- zügig
- einfach und kompakt
- inkl. Seniorentreff

MPLUS
ARCHITEKTEN

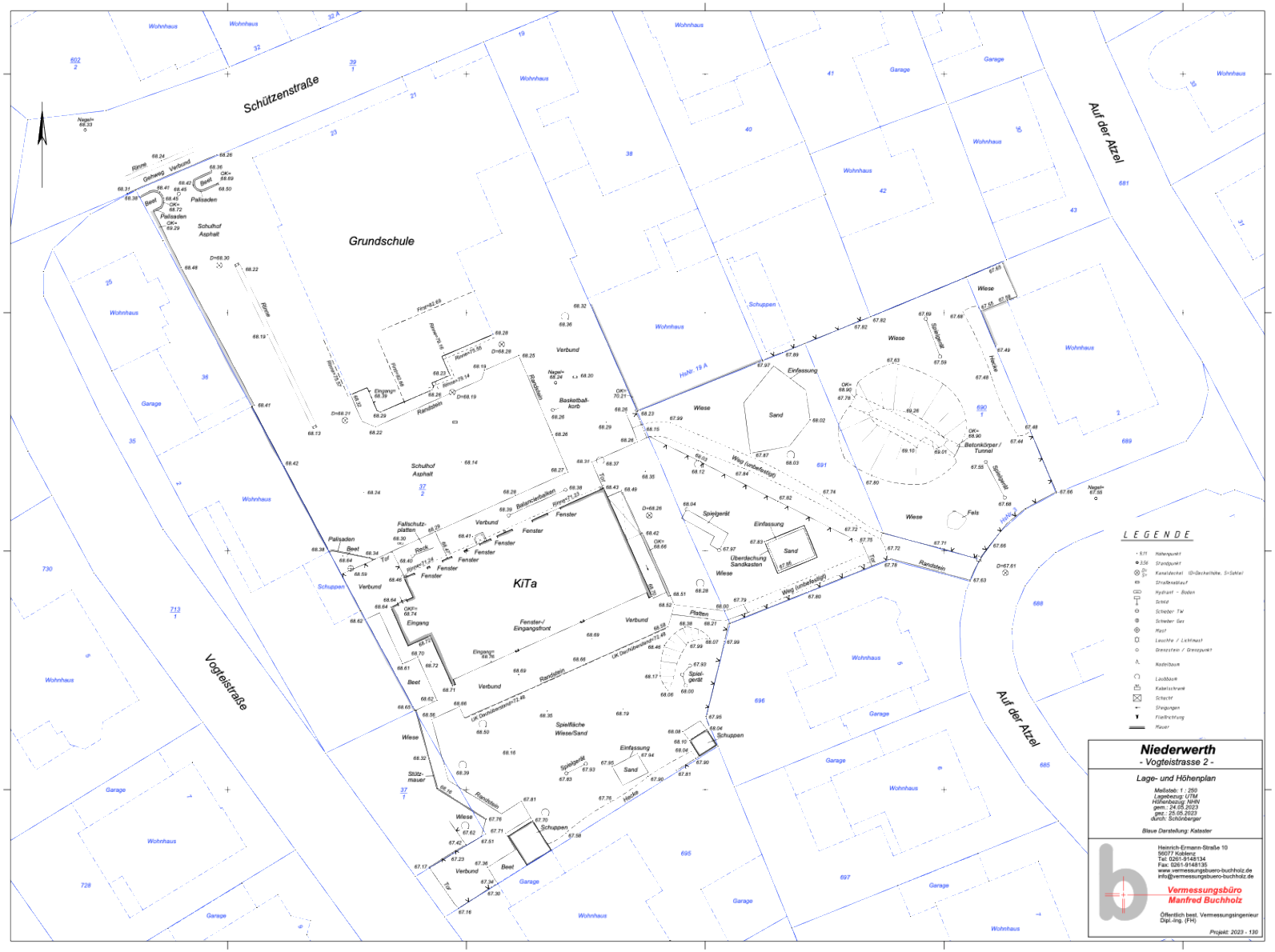
Entwurfsgedanken, Umbau DGH



3. Bauabschnitte
Jeder ist für sich einzeln realisierbar.

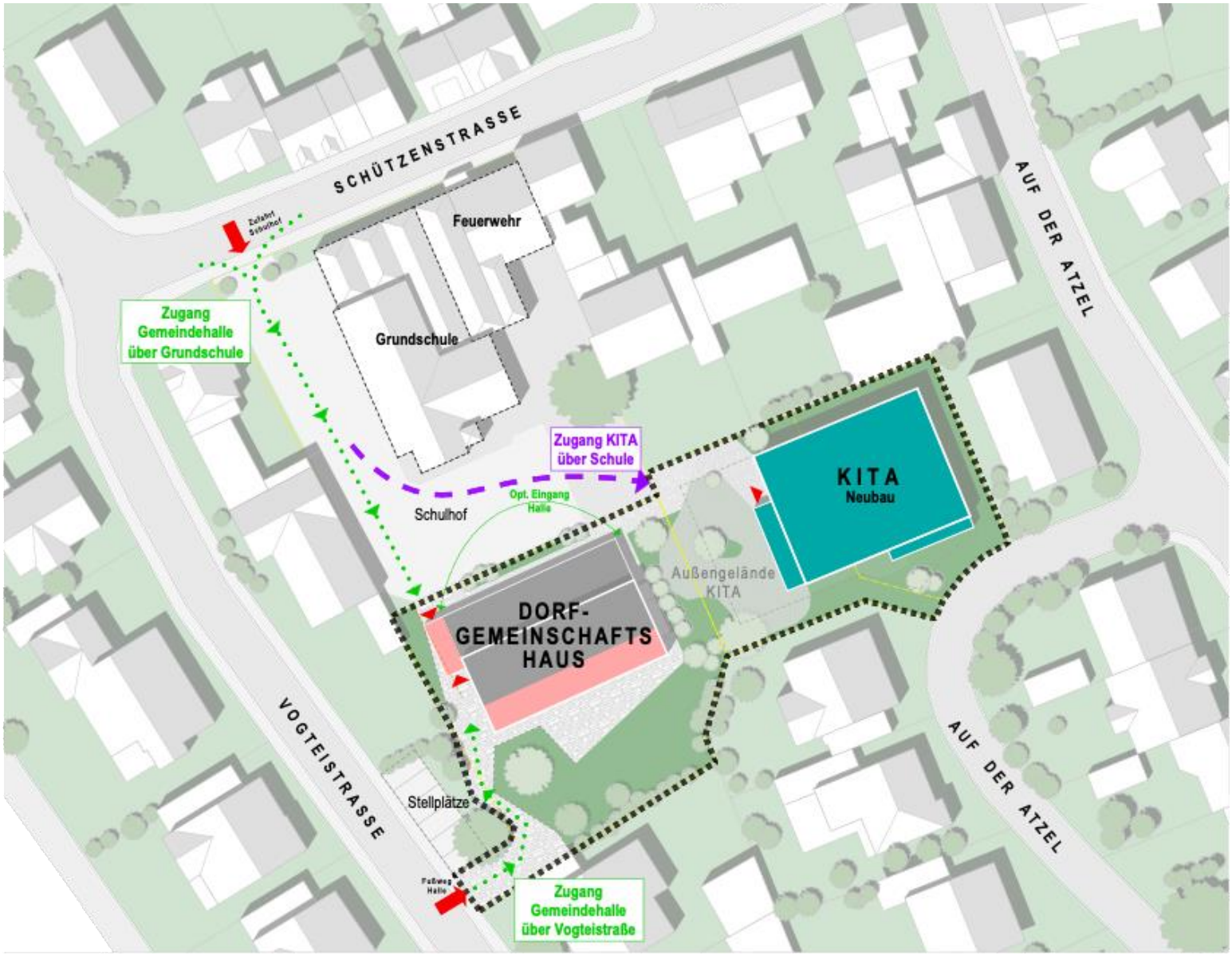
MPLUS ARCHITEKTEN

Lageplan und Vermesserdaten



MPLUS ARCHITEKTEN

Lageplan Endausbau



Bestandsgebäude (KITA)
Anbau Halle
KITA Neubau
Planrahmen

MPLUS ARCHITEKTEN

Lageplan Gesamtübersicht EG



Spielgelände
es werden ca.
700-800qm benötigt.

Der Bedarf an Aussen-gelände lässt sich nur mit der Hinzunahme des alten Geländes bewerk-stelligen.

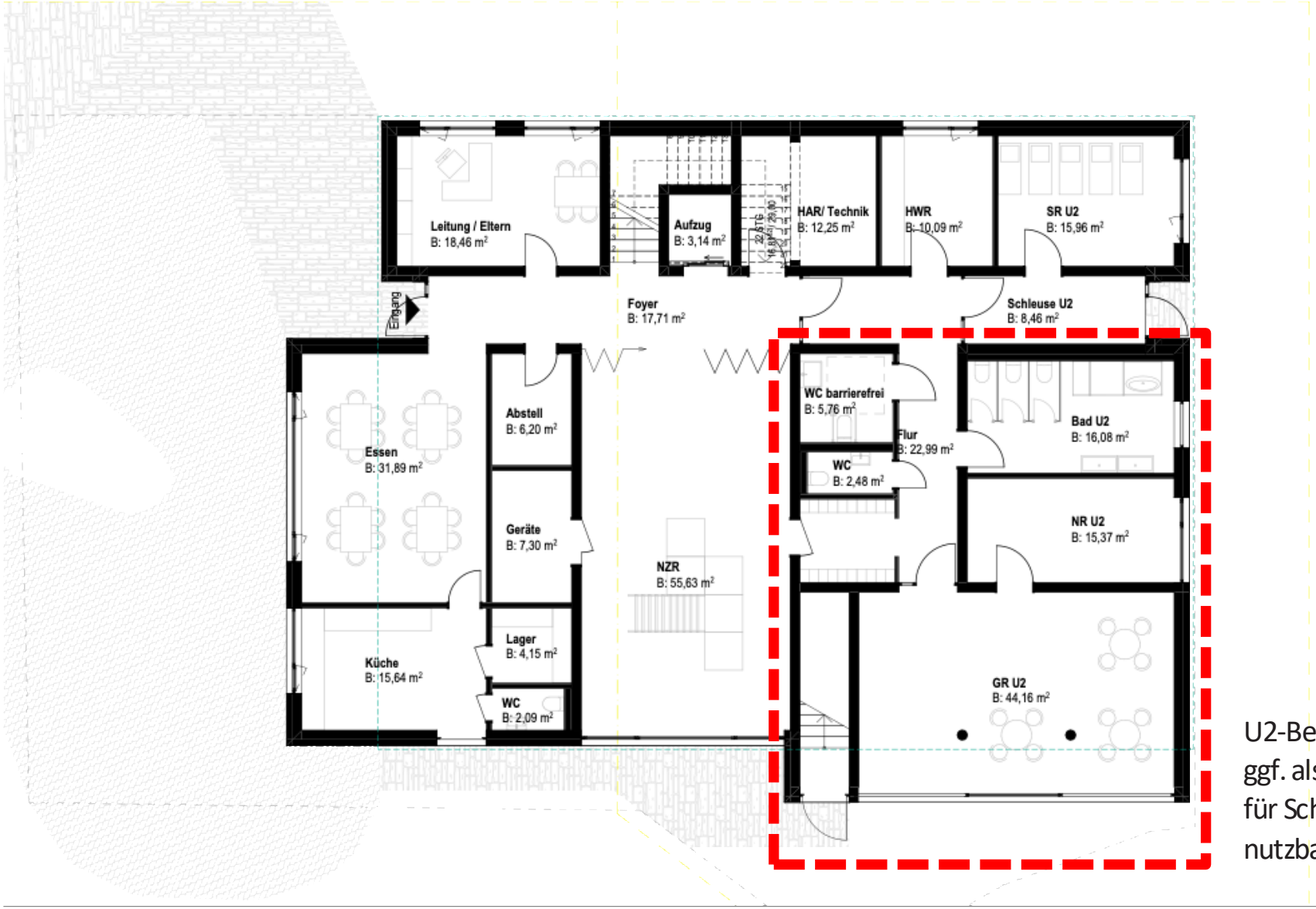
Ein neuer öffentl. Spielplatz ist auf dem Gelände nicht möglich.

Bedarf gem. DIN:
bis 6 Jahre ca. 500qm

Rest vorhanden ca. 300qm

MPLUS ARCHITEKTEN

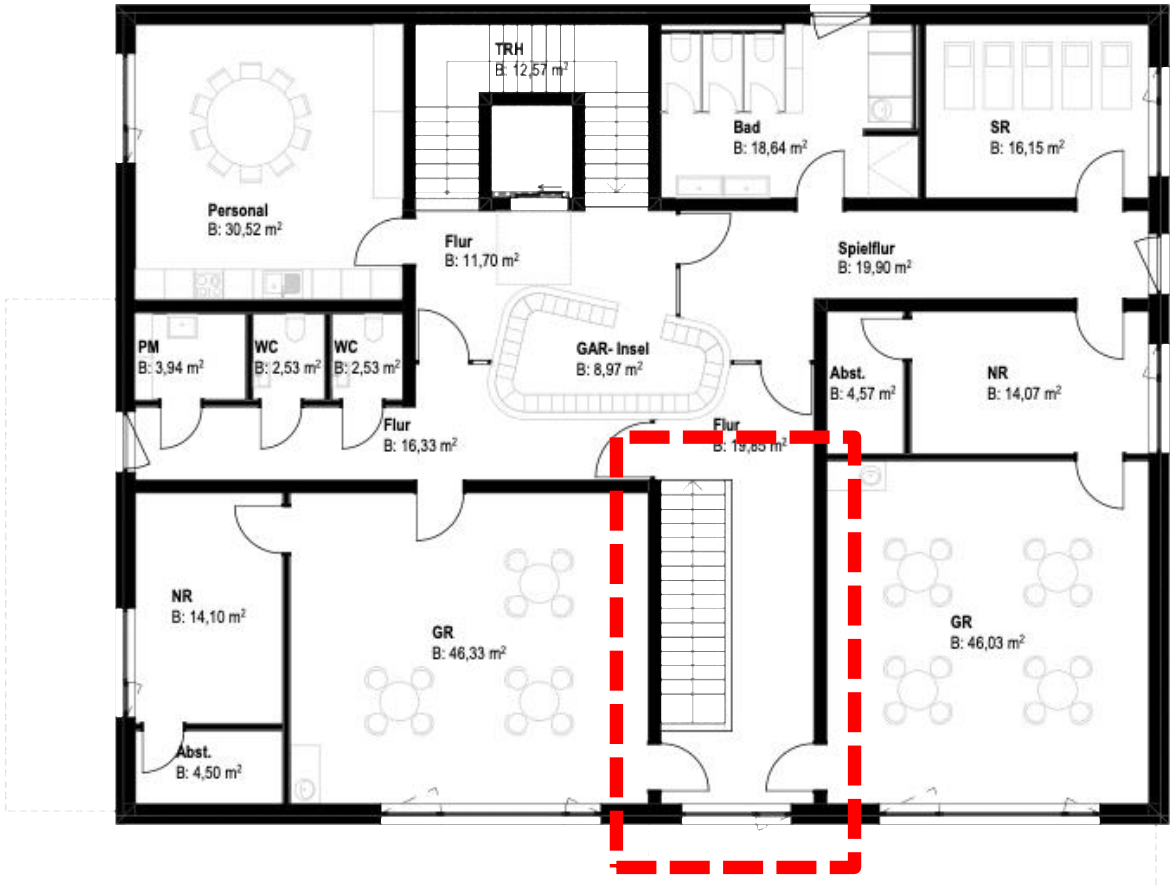
Grundriss EG KITA



U2-Bereich
ggf. als HORT
für Schule
nutzbar

MPLUS
ARCHITEKTEN

Grundriss OG KITA



2. baulicher Rettungsweg
Schmutzschleuse

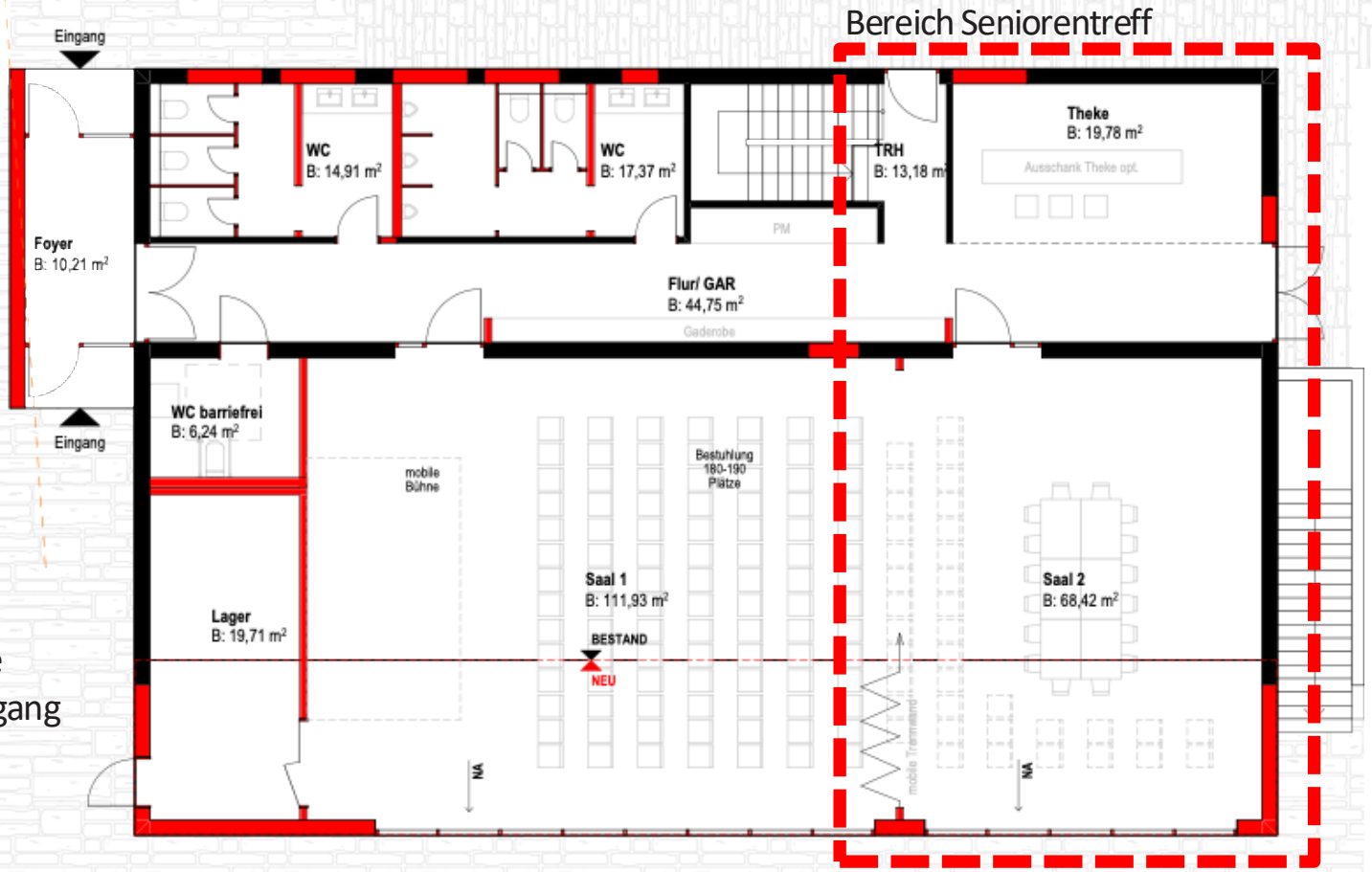
BSP Visualisierung



MPLUS
ARCHITEKTEN

MPLUS ARCHITEKTEN

Grundriss Dorfgemeinschaftshaus



mobile Bühne
Backstage-Zugang

-Saal durch Teilung multifunktional Nutzbar
-Einfach Nutzungsstrukturen für mehr Flexibilität bei Events.

Seniorentreff
Durch Abtrennung von Saal 2, kann hier eine dauerhafte Bestuhlung für den Seniorentreff etabliert werden. Lediglich bei Veranstaltungen wird diese entfernt.

Der Thekenbereich sollte eine feste Teeküche erhalten, ansonsten aber flexible für mobile Theken gestaltet sein.

Der Kellerbereich eignet sich hervorragend durch seine beiden Zugänge für die Lagerung von nicht ständig benötigten Gütern.

BSP Visualisierung



MPLUS
ARCHITEKTEN

MPLUS
ARCHITEKTEN

Beispiele









Raumprogramm

Raum	Anzahl	EF/m2	GF/m2	Anzahl	EF/m2	GF/m2	Bemerkung
Pädagogische Räume	**SOLL** (Vorgaben aus Vergleichsobjekten)			**IST** (Werte aus Planung)			**zur vorliegender Planung**
Gruppenraum GR; 40-45m2 (GR+NR ca. 60-70m2)	3	45,00	135,00	3	44,16-46,33	136,52	
Nebenraum	3	15,00	45,00	3	14,10-14,99	43,19	jede Gruppe mit einem pädagogischen Nebenraum ausgestattet
Schlafraum	2	15,00	30,00	2	16,00	32,00	
Funktionsräume							
Bewegungsraum Kleinkinder	0	40,00	0,00	0	0,00	0,00	nicht erforderlich
Bewegungs-/Mehrzweckraum	1	60,00	60,00	1	55,63	55,63	Über mobile Trennwand mit Flur zu verbinden
Geräteraum je Raum	1	10,00	10,00	1	7,30	7,30	
Lager, Abstell- und Materialraum	2	10,00	20,00	2	4,50-6,20	15,20	Jede Gruppe mit einem Abst-Raum ausgestattet
Leitungsbüro	1	15,00	15,00	1	18,46	18,46	
Elternzimmer- und Stillarbeitsplatz	1	15,00	15,00	0	0,00	0,00	in Leitungsbüro
Personalraum 20-25 Pers. inkl. TK	1	20,00	20,00	1	30,52	30,52	
Besprechungsraum	1	20,00	20,00	0	0,00	0,00	in Personalraum
Verteilküche bis 30 Essen	1	20,00	20,00	1	15,64	15,64	
Lagerfläche Küche Lebensmittel	1	8,00	8,00	1	4,15	4,15	
Mensa 30 Kinder in 2-Schichten	1	35,00	35,00	1	31,89	31,89	
Stuhllager Mensa	0	10,00	0,00	0	0,00	0,00	nicht erforderlich
Sanitärbereiche							
Sanitäreinrichtung je Gruppe (1 WC je 10 Kinder) ø	3	15,00	45,00	2	18,64	37,28	
Hauswirtschaftsraum/Putzraum	1	15,00	15,00	1	13,94	13,94	Räume EG und OG
WC Gast	1	2,00	2,00	1	2,48	2,48	inkl. zusätzliche Toiletten im Mensabereich für Veranstaltungen und die Essenskinder
WC Personal M/W/D	2	2,00	4,00	2	2,53	5,06	zusätzlichen WC Personal im OG
WC gem. DIN 18040 inkl. Dusche	1	5,00	5,00	1	5,76	5,76	
WC und UK Küchenpersonal	1	3,00	3,00	1	2,09	2,09	
Schmutzschleuse	1	15,00	15,00	2	8,46+19,95	28,41	OG über Flur abgedeckt und über 2. baulichen RW
HAR	1	8,00	8,00	0	0,00	0,00	
Haustechnik	1	30,00	30,00	1	12,25	12,25	inkl. HAR
Gesamt Nutzfläche NF (DIN 276)	SOLL	**m2**	**560,00**	**IST**	**m2**	**497,77**	
+ % Flurfläche (Garderobe, Kinderwagen, Foyer, ...)	20,00%	560,00	110,00	**19,60%**	497,77	97,55	inkl. Spielflur und Garderoben etc.
Ca. Gesamtfläche		**m2**	**670,00**		**m2**	**595,32**	
Aussengelände Fläche pro Gruppe ca. 12 m2 pro Kind	3	240,00	720,00	3	240,00	720,00	IST > 720m2 > Soll ist mehr als erfüllt

MPLUS ARCHITEKTEN

Kostenschätzung KITA Neubau

MS Neubau KITA Niederwerth — Betrachtung Massivbau, BKI KITA nicht unterkellert hoher Standard

Datum: 7.9.2026

Flächengrößen, entnommen aus MS

	NGF/m²	BGF/m²	BRI/m3
BGF EG		393,48	1.782,46
BGF OG		358,22	1.379,15
Gesamt	**0,00**	**751,70**	**3.161,61**

Kostengruppe	m2	Euro	Stückpreis	Anzahl	Summe	Erstellungskosten/m2 BGF
KG 100 Grundstück						
Grundstück	1,00	-	-	1	-	
		KG 100			**-**	**-**
KG 200 Herrichten						
Herrichten und Erschliessen	951,00	65,00	61.815,00	1	61.815,00	
		KG 200			**61.815,00**	**82,23**

KG 300 /400 Bauwerk

	Fläche NGF m²	BGF m²	BKI Kostenwert /m2	Baukostenindex/Faktor 2026	Stückpreis	Anzahl	Summe
BGF Gesamt	0,00	751,70	**3.300,00**	1,05	2.604.640,50	1	2.604.640,50
				Zzgl. Durchschnittswert mit der BRI Betrachtung des Gebäudes			42.155,00
				Baukosten KG 300/400			**2.646.795,50**

								3.521,08
KG 500 Außenanlagen								
Außenanlagen Grundstück Spielplatz			540,67	350,00	189.234,50	1	189.234,50	
Erdarbeiten, Erdaustausch, Unvorhergesehenes			934,15	35,00	32.695,25	1	32.695,25	
				KG 500			**221.929,75**	**295,24**
KG 600 Ausstattung								
Außstattung KITA			751,70	250,00	187.925,00	1	187.925,00	
				KG 600			**187.925,00**	**250,00**
KG 700 Baunebenkosten								
Baunebenkosten auf KG 300 / 400 / 500					3.118.465,25	23,0%	717.247,01	
				KG 700			**717.247,01**	**954,17**
							3.835.712,25	
						brutto	**3.830.000,00**	**5.095,12**
						netto	3.218.487,39	

MPLUS ARCHITEKTEN

Kostenschätzung Dorfgemeinschaftshaus

MS Neubau Dorfgemeinschaftshaus Niederwerth Betrachtung Massivbau, BKI Gemeindezentren einfacher Standard

Datum: 7.9.2026

Flächengrößen, entnommen aus MS

	NGF/m²	BGF/m²	BRI/m3
BGF komplett		368,32	2.093,66
Gesamt	**0,00**	**368,32**	**2.093,66**

Kostengruppe	m2	Euro	Stückpreis	Anzahl	Summe	Erstellungskosten/m2 BGF
KG 100 Grundstück						
Grundstück	1,00	-	-	1	-	
		KG 100			-	-
KG 200 Herrichten						
Herrichten und Erschliessen (inkl. Rückbau)	368,32	200,00	73.664,00	1	73.664,00	
		KG 200			**73.664,00**	200,00

KG 300 /400 Bauwerk

	Fläche NGF m²	BGF m²	BKI Kostenwert /m2	Baukostenindex/Faktor 2026	Stückpreis	Anzahl	Summe
BGF Gesamt	0,00	368,32	**2.750,00**	1,05	1.063.524,00	1	1.063.524,00
				Zzgl. Durchschnittswert mit der BRI Betrachtung des Gebäudes			182.700,60
				Baukosten KG 300/400			**1.246.224,60**
							3.383,54

KG 500 Außenanlagen						
Außenanlagen Grundstück (nur Anpassung da Bestand)	763,68	200,00	152.736,00	1	152.736,00	
Erdarbeiten, Erdaustausch, Unvorhergesehenes	763,68	30,00	22.910,40	1	22.910,40	
		KG 500			**175.646,40**	476,89
KG 600 Ausstattung						
Außstattung KITA	368,32	250,00	92.080,00	1	92.080,00	
		KG 600			**92.080,00**	250,00
KG 700 Baunebenkosten						
Baunebenkosten auf KG 300 / 400 / 500			1.587.615,00	23,0%	365.151,45	
		KG 700			**365.151,45**	991,40
					1.952.766,45	
				brutto	**1.950.000,00**	**5.294,31**
				netto	1.638.655,46	

MPLUS
ARCHITEKTEN

Zusammenfassung

Kosten Neubau KITA:	3.800.000 - 4.000.000 Mio €
Kosten Umbau DGH:	1.900.000 - 2.100.000 Mio €
Kosten Gesamt:	5.700.000 - 6.100.000 Mio €

(bei einer Projektlaufzeit von fast 3-4 Jahren sollte eine Kostensteigerung von min. 10% berücksichtigt werden.)

Projektlaufzeiten Best-Case:

KITA:

Vorbereitungs- und Planungszeitraum:	15 – 18 Monate
Bauzeit:	12 – 16 Monate

DGH:

Vorbereitungs- und Planungszeitraum:	10 – 12 Monate (läuft parallel zur Bauzeit KITA)
Bauzeit:	12 – 14 Monate

Gesamt:

kompletter Projektzeitraum:	39 – 48 Monate

MPLUS
ARCHITEKTEN

Vielen Dank.

MPLUS ARCHITEKTEN

Zimmermann & Mogulkoc GbR

Wallersheimer Weg 17

56070 Koblenz

T · 02 61 9 88 55 62

F · 02 61 9 88 55 68

info@mplus-architekten.de

mplus-architekten.de

