

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0063/06</b>	<b>Datum</b> 31.03.2006
<b>Dezernat: OB</b>	<b>FB 03</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	25.04.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Jugendhilfeausschuss	11.05.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.05.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.06.2006	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligte Ämter</b> <b>Amt 51,Amt 61,FB 02,V/02</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		x
	<b>KFP</b>	x	
	<b>BFP</b>	x	

### **Kurztitel**

Teilrückbau und Sanierung IKITA J.-Göderitz-Straße

### **Beschlussvorschlag:**

Die HU-Bau für die Sanierung der integrativen Kindertagesstätte „Fliederhof“ in der J.-Göderitz-Straße in Magdeburg ist auf der Basis der Variante 1 zu erarbeiten.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
	<b>x</b>	<b>2000</b>	<b>JA</b>	<b>x</b>	<b>NEIN</b>	

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten	2009	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen in Euro (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit			
Herstellungskosten)	ab Jahr	2009	Kreditbedarf)	Beiträge)				
	keine			Stadtumbau Ost 355.00 Landesjugendamt 865.500				
Euro	2.086.000	Euro	75.300	Euro	865.500	Euro	1.220.500	2000 – 2009

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:	x	Bedarf:		veranschlagt:	x	Bedarf:		veranschlagt:	x	Bedarf:	x		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs-				davon Vermögens-				2007		750.000	bis	170.600	
haushalt im Jahr 2006				haushalt im Jahr				2008		500.000	2006	196.000	
	mit		Euro	2006	Mit	196.000	Euro				2007		469.400
		113.400		Als HAR							2008		750.000
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							2009		500.000
1.46400.718000.0				2.46463-91									
				Prioritäten-Nr.:									

federführender Fachbereich	Sachbearbeiter Frau Köhler, Tel.: 5405646	Unterschrift FBL Heinz Ulrich
-------------------------------	--	----------------------------------

verantwortlicher Bereich	Unterschrift	Lutz Trümper
-----------------------------	--------------	--------------

## **Begründung:**

### **1. Allgemeines**

Mit dem Beschluss-Nr. 1148-29(III)01 vom 05.04.2001 des Stadtrates zur DS 0126/01 wurde die Umsetzung des Sonderprogramms zur Sanierung von Kindereinrichtungen in der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen. Dabei wurde eine Förderung durch das Land Sachsen-Anhalt in Höhe von 50 von Hundert prognostiziert.

In der Stadtratssitzung am 12.01.2004 wurde mit dem Beschluss-Nr. 2895-78(III)04 die Weiterführung bzw. Fortsetzung der Maßnahmen des Sonderprogramms nochmals beschlossen.

Bestandteil dieses Programms war auch die integrative Kindertagesstätte „Fliederhof“ in der Johannes-Göderitz-Straße 30/31. In der Sondersitzung zum Haushalt am 15.12.2005 wurde mit dem Beschluss-Nr. 801-Z00(IV)05 des Stadtrates zur DS 0464/05 die Aufnahme eines Bauabschnittes für die Sanierung der KITA Göderitzstraße in das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ (Programmjahr 2005) festgelegt.

Zum Programmjahr 2005 wird eine gesonderte Drucksache DS 0104/06 am 04.05.2006 im Stadtrat behandelt. Es handelt sich um die Umverteilung von Fördermitteln aus dem Städtebaufördermittelprogramm Stadtumbau Ost zugunsten der Sanierung eines Bauabschnittes der KITA Johannis-Göderitz-Straße 30/31. Der zu fördernde Bauabschnitt umfasst ein Gesamtvolumen von 355.000 EUR (geteilt in Haushaltsjahr 2008 und 2009). Der städtische Anteil ist darin bereits enthalten.

Das Gebäude wurde 1985 in Großplattenbauweise WBS 70 errichtet und befindet sich aus städtebaulicher Sicht im Kernbereich des Wohngebietes „Neu-Olvenstedt“.

Generell ist festzustellen, dass der Gebäudetyp WBS 70 ein modifizierter Wohnungsbau in industrieller Massenfertigung ist. Anders als die vorrangig in den 50/60er Jahren entwickelten Typenlösungen für Krippen und Kindergärten wie z. B. die Typenserie 66 oder auch die Kombination 180/80 ist dieser Gebäudetyp sowohl von der Kubatur und Geschossigkeit als auch von seiner Struktur her als Kindergarten nur bedingt geeignet.

Die Entscheidung – Neubau anstelle Sanierung – wird als strategisch bedenklich eingeschätzt. Die Einwohnerzahl ist in Neu Olvenstedt unter die Hälfte gesunken, ein Drittel der Wohnungen stehen leer und werden abgerissen. Mehrere Kindereinrichtungen wurden bereits geschlossen. Die vorgegebenen Orientierungswerte würden durch die zusätzlichen Abriss- und Neubaumaßnahmen, zur Umsetzung der Anforderungen an eine moderne pädagogische Einrichtung, um ca. 360.000 EUR überschritten werden. Entsprechend dem Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg soll der Wohnungsbestand im Kernbereich im Wesentlichen erhalten und der Kernbereich insgesamt aufgewertet werden.

Bereits im Jahr 2000 wurde für das Objekt eine Vorplanung erarbeitet, die auf Grund der veränderten Gesetzeslage im Jahr 2003 / 2004 konkretisiert und überarbeitet werden musste.

Es liegen nunmehr 2 Varianten für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Gebäudes vor.

Zur Gesamtmaßnahme gehören neben der Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz auch die Gestaltung der Freianlagen und die Erneuerung der Ausstattung.

Die erarbeiteten Sanierungsvarianten stellen geeignete Lösungen dar, dieses Gebäude zu einer vollwertigen integrativen Kindertageseinrichtung umgestalten zu können.

### **2. Kapazität**

Mit der vom Amt 51 bestätigten Aufgabenstellung wurden die Kapazitäten als schriftliche Vorgabe definiert und festgelegt.

Bedarfsprognostisch ergeben sich langfristig für diesen Standort bis zu 129 Plätze für Kinder unter 7 Jahren.

Diese Bedarfszahlen wurden durch die Stabsstelle V/02 Jugendhilfe- Sozial- und Gesundheitsplanung ermittelt.

Die Plätze sollen kapazitätsbezogen wie folgt aufgeteilt werden.

- 87 Kindergartenplätze      davon 26 integrativ betreute Kinder
- 42 Krippenplätze            davon 4 integrativ betreute Kinder

Durch die vorhandene Gebäudekubatur und die in Ansatz zu bringende pädagogische Bedarfsfläche für die zu betreuenden Kinder (Krippenkinder und integrativ betreute Kinder 5 m<sup>2</sup>; Kindergartenkinder 2,5 m<sup>2</sup>) ergeben sich verschiedene Gruppenraumflächen.

### 3. Variantenvergleich

Die vorgestellten Varianten wurden mit Amt 51 und dem Nutzer abgestimmt. Dem Träger wurden die Grundrissvarianten zur Verfügung gestellt und er wurde mit Schreiben vom 21.03.2006 (siehe Anlage 9) über das Vorhaben informiert.

Die Varianten beinhalten den kompletten Rückbau des 2. Obergeschosses.

Um den Umbau zu einer behindertengerechten Einrichtung abzusichern, werden alle erforderlichen Türen verbreitert, ein Aufzug installiert und ein neuer Eingangsbereich geschaffen, der es ermöglicht, ebenerdig das Gebäude zu betreten.

Es wird eine neue Dachkonstruktion als Pultdach (Kaltdach) mit Außenentwässerung errichtet.

Die Fassade bekommt eine Wandverkleidung und wird farbig gestaltet. Die Fenster werden erneuert. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die Anforderungen der Energieeinsparverordnung einzuhalten.

#### Variante 1

Der neu geschaffene Eingangsbereich ermöglicht das Erreichen des Obergeschosses sowohl mit dem Aufzug als auch über eine neue Treppenanlage mit ausreichender Breite. In diesem Bereich ist auch der Kinderwagenraum angeordnet.

Alle zentralen Räume, wie Mehrzweckraum, Leiterinbüro, Therapie- **oder** Matschraum, Küche und zugehörige Sanitäranlagen sind im Erdgeschoss untergebracht.

Weiterhin sind im Erdgeschoss eine Krippengruppe für die jüngsten Kinder und der behindertengerecht ausgebaute Gruppentrakt für die Rollstuhlfahrer angeordnet.

Im Obergeschoss befinden sich die Personalräume und die zugehörigen Sanitäranlagen.

Außerdem sind im Obergeschoss vier weitere Gruppenbereiche angeordnet, zu denen auch ein Krippentrakt zählt.

Die beiden vorhandenen Treppen werden durch einen den Garderoben und Sanitärräumen vorgeschalteten Erschließungsflur verbunden. Dadurch entstehen innenliegende Räume, die zwangsentlüftet werden müssen.

Eine Belichtung ist im Obergeschoss für die innenliegenden Räume durch Oberlichter abgesichert.

Mit der **Variante 1** wird die Aufgabenstellung zum Umbau in eine integrative Kindertagesstätte unter Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens bei der derzeit geltenden Mehrwertsteuer mit der Bereitstellung von Mindestflächen für die funktionale Nutzung umgesetzt.

Der in der Aufgabenstellung zusätzlich vorgesehene direkte Zugang aus den Gruppenräumen ins Freie sowie der eigenständige direkte Zugang für die Kinder der integrativen Gruppe mit Rollstuhlfahrern aus dem Gruppentrakt ins Freie ist im Kostenansatz **nicht** enthalten.

Für den eigenständigen Zugang der Kinder in der integrativen Gruppe mit Rollstuhlfahrern aus dem Gruppentrakt ins Freie sind zusätzlich Kosten in Höhe von ca. 26.000 EUR geschätzt.

Der direkte Zugang aus den Gruppenräumen ins Freie würde mit geschätzten zusätzlichen Mitteln in Höhe von 127.000 EUR realisiert werden können.

#### Variante 2

Der Mehrzweckraum und die Küche liegen zentral im Erdgeschoss. In dieser Variante wird der

neue Eingangsvorbau gleichzeitig zur Unterbringung eines Erschließungsflures und der Haupttreppe einschließlich erforderlicher Personalräume sowie dazugehöriger Sanitäreinrichtungen genutzt.

Durch die dadurch gewonnene Fläche können beide Krippengruppen **und** der behindertengerecht ausgebauter Gruppentrakt für die Rollstuhlfahrer im Erdgeschoss platziert werden.

Im Obergeschoss ist in einem ursprünglichen Gruppenbereich (sh. auch Variante 1) ein Therapie- **und** ein Matschraum mit vorgelagerten Abstellräumen vorgesehen.

Die „Größeren“-Kindergartengruppen beziehen ihr Domizil ebenfalls im Obergeschoss. Dabei wurde für die beiden außenliegenden Kindergartengruppen die ursprüngliche Raumgliederung aufgegeben und die Sanitäräume zwischen die Gruppenräume geschoben. Damit wurde ein zusätzlicher Raumgewinn erzielt und gleichzeitig erreicht, dass beide zum Gruppentrakt gehörenden Gruppenräume über die Garderobe erreichbar sind. Die entstandenen neuen Raumstrukturen bieten den Kindern nun Nischen und Ecken für individuelle Aktivitäten.

Alle im Obergeschoss innenliegenden Sanitäräume können über Oberlichter natürlich belichtet werden.

Die entstehenden innenliegenden Räume müssen wie in Variante 1 zwangsventiliert werden.

Mit der Umsetzung der **Variante 2** wird den Kindern die Möglichkeit gegeben, direkt vom Gruppenraum ins Freie über die an der Südseite vorgesehenen Balkone zu gelangen. Das Pultdach krägt über die Balkone. Die Rollstuhlfahrer der Gruppe im Erdgeschoss können eigenständig direkt über die behindertengerechte Rampe ins Freie gelangen.

#### 4. Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme wurden Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.025.800 EUR gemäß Kostenannahme (Aufgabenstellung) angedacht.

Laut Kostenschätzung wurden diese Kosten im Lösungsansatz der **Variante 1** ermittelt. Bei vollständiger Umsetzung der Aufgabenstellung würde sich lt. Kostenschätzung der Aufwand um ca. 150.000 EUR erhöhen. Durch den Beschluss des Bundeskabinetts am 22.02.2006 wurde ab dem Jahr 2007 eine 3 %ige Erhöhung der Mehrwertsteuer festgelegt. Damit erhöht sich die Kostenschätzung für die Variante 1 auf nunmehr 2.086.000 EUR bzw. 2.241.000 EUR.

Die Aufwendungen in der **Variante 2** belaufen sich gemäß Kostenschätzung und unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuererhöhung ab dem Jahr 2007 auf 2.440.000 EUR.

Betrachtet man die Gesamtkosten bezogen auf die Nettogrundfläche, liegen beide Sanierungsvarianten mit ca. 1.450 €/m<sup>2</sup> im gleichen Kostenrahmen.

#### 5. Folgekosten

Bisher fallen Folgekosten für die Einrichtung in Höhe von 113.400 EUR an.

Durch die Sanierung werden Einsparungen für die **Variante 1** von ca. 33 % und die **Variante 2** von ca. 23 % prognostiziert.

Die ermittelten Folgekosten sind in der Kostenübersicht aufgeführt und die einzelnen Bestandteile aus der Anlage 3 ersichtlich.

#### 6. Resümee

Um die vorhandene Einrichtung zu einer vollwertigen integrativen Einrichtung umzubauen, sind erhebliche bauliche Aufwendungen erforderlich. Dies spiegelt sich in den Kostenansätzen der Sanierungsvarianten wider.

Die **Variante 1** setzt die Aufgabenstellung zum Umbau in eine integrative Kindereinrichtung mit der erforderlichen Barrierefreiheit im Innern des Gebäudes und dem behindertengerechten Zugang zum Gebäude entsprechend der vorhandenen Gebäudekubatur um.

Die **Variante 2** führt zu einem höheren baulichen und finanziellen Aufwand, bietet aber funktional und architektonisch die bessere Lösung mit einer guten Gesamterschließung, die den modernen Anforderungen an eine integrative Kindertagesstätte entspricht.

Unter Beachtung der rahmenwirtschaftlichen Vorgaben stellt die **Variante 1** die Vorzugsvariante dar.

### **Anlagen: Scanneranlagen 27 Seiten**

1. Kosten	
- Variante 1	1 Seite
- Variante 2	1 Seite
- Kostenvergleich	1 Seite
2. Terminplan	1 Seite
3. Folgekosten	
- Bestand	1 Seite
- Variante 1	1 Seite
- Variante 2	1 Seite
4. Variante 1	
- Plandaten	1 Seite
- Grundriss EG	1 Seite
- Grundriss OG	1 Seite
- Ansichten / Schnitte	1 Seite
5. Variante 2	
- Plandaten	1 Seite
- Grundriss EG	1 Seite
- Grundriss OG	1 Seite
- Grundriss UG	1 Seite
- Ansichten / Schnitte	1 Seite
6. Kapazitäts-/Flächenvergleich	
- Flächenvergleich – Kapazitätsauslastung	1 Seite
- Flächenvergleich – Nebenräume	1 Seite
7. Prüfung Kinderfreundlichkeit	3 Seiten
Stellungnahme Kinderbeauftragte	1 Seite
8. Prüfung Behindertenfreundlichkeit	3 Seiten
- Stellungnahme Behindertenbeauftragter	1 Seite
9. Schreiben an den Träger vom 21.03.2006	1 Seite