

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0188/06	Datum 23.05.2006
Dezernat: OB	FB 03	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.06.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Jugendhilfeausschuss	13.07.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	21.06.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.07.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 51,FB 02,V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Umbau und Sanierung Bertolt-Brecht-Str. 5 zur KITA mit Sozialzentrum V

Beschlussvorschlag:

Die HU-Bau für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Bertolt-Brecht-Str. 5 in Magdeburg zur KITA mit Sozialzentrum ist auf der Basis der Variante 1 zu erarbeiten.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	x	NEIN	
x		2002				

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen		jährliche Folgekosten/ Folgekosten		Finanzierung		Objektbezogene Einnahmen		Jahr der Kassenwirksamkeit	
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)		ab Jahr		?		(i.d.R. = Kreditbedarf)		(Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	
								Landesjugendamt	
		KITA		75.900					
		Sozialzentrum		28.200					
Euro	2.570.000	Euro	104.100	Euro	1.720.000	Euro	850.000	ab 2002 – und folgende	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:	x	Bedarf:		veranschlagt:	x	Bedarf:		veranschlagt:	x	Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs-				davon Vermögens-				bis					
haushalt im Jahr 2006				haushalt im Jahr				2005					
KITA	mit	142.900	Euro	2006	mit	104.900	Euro			28.000			
Sozialzentrum		55.100	Euro	als HAR				2007 oder folgende					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen				2.437.100					
1.46400..718000.0 KITA				2.46402-83									
1.40700.530000.5 Sozialzentrum													
Prioritäten-Nr.:													

Federführender FB 03	Sachbearbeiter Frau Köhler, Tel. 5646	Unterschrift AL/FBL Heinz Ulrich, Tel. 5500
-------------------------	--	--

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

Begründung: 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 50 von Hundert für die Kindertagesstätte 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 festgelegt.

Bestandteil dieses Programms war auch die Komplettisanierung der Kindertageseinrichtung in der Bertolt-Brecht-Str. 5.

Das Gebäude wurde 1981 in Plattenbauweise als Kinderkombination, Kindergarten / Kinderkrippe 180/90, errichtet und befindet sich in zentraler Lage des Wohngebietes Leipziger Straße.

Der attraktive Standort bietet sich für verschiedene Dienstleistungsangebote der Stadt an. Aus diesem Grund wurden für das betreffende Objekt zwei Nutzungsmodalitäten vorgesehen. Künftig wird neben der Kindertagesstätte auch das Sozialzentrum Südost in dem Gebäude untergebracht sein.

Es liegen nunmehr im Rahmen der Vorplanung 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, die geplante Nutzung als Kindertageseinrichtung und Sozialzentrum umzusetzen.

2. Kapazität

Bedarfsprognostisch ergeben sich langfristig für diesen Standort bis zu 127 Plätze für Kinder bis zum Schuleintritt.

Die Plätze sollen wie folgt aufgeteilt werden.

- 72 Kindergartenplätze

- 55 Krippenplätze

Für einen Kindergartenplatz ist eine pädagogische Nutzfläche von ca. 2,5 m² und für einen Krippenplatz von ca. 5 m² vorzusehen.

Für das Sozialzentrum sind 17 Arbeitsplätze geplant.

3. Variantenvergleich

Die Planungsunterlagen der vorgestellten Varianten wurden Amt 51 und dem Nutzer zur Verfügung gestellt und dazu eine Abstimmung durchgeführt. Die vorliegenden Stellungnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Kellergeschoss wird in beiden Varianten nur hinsichtlich der Unterbringung der haustechnischen Anlagen hergerichtet.

Entsprechend den Erfordernissen zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung werden die Kellerdecken im Bereich unbeheizter Kellerräume gedämmt und die Dachdeckung ab Tragschicht neu aufgebaut. Die Fenster werden erneuert und erhalten eine Wärmeschutzverglasung, die Fenster

der Süd-West-Seite werden von außen verschattet. Die Fassade bekommt eine Wandverkleidung mit entsprechender Wärmedämmung.

Die Gebäudetechnik wird entsprechend dem Stand der Technik erneuert und dem neuen Gebäudekonzept angepasst, getrennt regel- und abrechenbar ausgelegt.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung wird durch die Gestaltung der Innenhofflächen für die Nutzung durch die direkt angesiedelten Krippengruppen das Flächen- und Freizeitangebot der Kindertagesstätte erweitert. Die vorhandenen Stellplätze für PKW und Fahrräder werden entsprechend geltender Vorschriften ausgebaut, einschließlich der Schaffung der notwendigen PKW-Stellplätze für behinderte Bürger.

Für den Aufenthalt im unmittelbaren Eingangsbereich des Sozialzentrums werden Sitzbänke angeboten und eine geschützte Unterstellmöglichkeit für Kinderwagen geschaffen.

Variante 1

Die Erschließung der Kindertagesstätte wird künftig über den neu konzipierten Zwischenbau als Eingang von der Brechtstraße erfolgen.

Das gesamte Erdgeschoss wird konsequent für die KITA verwendet und beinhaltet neben der Küche mit zugehörigen Nebenräumen, den Kinderwagenraum, den Personalaufenthaltsraum mit zugehörigen Sanitärräumen, das Büro für die KITA-Leiterin, den Werk-, Therapie- und Matschraum sowie die 6 Gruppenbereiche.

Der neu eingeschobene Zwischenbau verbindet behindertengerecht die Funktionen Eingang, Mehrzweckraum und Eingangsfoyer mit den vorhandenen Gebäuderiegeln. Um den Bedürfnissen behinderter Besucher der KITA gerecht zu werden, ist im Foyerbereich auch ein behindertengerechtes Besucher-WC vorgesehen. Die innere Gebäudestruktur wird in ihrem Grundraster aufgenommen und durch die Anordnung von ovalen Kontrastflächen neu strukturiert. Die Ovalien beherbergen die den Gruppenbereichen zugeordneten Sanitär- und Abstellräume. Diese „Inseln“ sind an die Fassade bzw. mit Oberlichtern an die Dachkonstruktion angeschlossen und können somit mit Tageslicht und natürlicher Belüftung versorgt werden.

Der Eingang für das Sozialzentrum Südost erfolgt über die bisherige Zufahrtsstraße und nutzt den traditionellen Hauseingang. Dadurch wird die getrennte Zuwegung für KITA und Sozialzentrum erreicht. Durch das neue Erschließungskonzept des Hauses ist die Doppelnutzung mit KITA und Sozialzentrum kreuzungsfrei möglich. Im Eingangsbereich Sozialzentrum wird ein variables, barrierefrei zugängliches Büro für das Sozialzentrum eingerichtet und stellt somit den einzigen „fremden“ Funktionsbaustein im KITA-Geschoss dar. Diesem Büro ist ebenfalls ein behindertengerechtes Besucher-WC zugeordnet. Für das ansonsten im Obergeschoss untergebrachte Sozialzentrum wird das geforderte Raumkonzept konsequent umgesetzt. Eine mittige Flurerschließung ermöglicht die kompakte und sparsame Anordnung aller Funktionen.

Mit der **Variante 1** wird die Aufgabenstellung zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung und ein Sozialzentrum, unter Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens, bei der derzeit geltenden Mehrwertsteuer mit der konsequenten Trennung der geplanten zwei Einrichtungen realisiert.

Variante 2

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über den durch eine Raumachse erweiterten Zwischenbau von der Brechtstraße aus.

Die innere Gebäudestruktur wird in ihrem Grundraster aufgenommen. Direkt am Eingang befindet sich als Ansprechpunkt für die Eltern das Büro der Leiterin und der Kinderwagenraum. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteiles sind die Küche mit zugehörigen Nebenräumen, der Personalaufenthaltsraum mit zugehörigen Sanitärräumen sowie der Werk-, Therapie- und Matschraum angeordnet. Der barrierefreie Eingang und das geplante behindertengerechte Besucher-WC ermöglichen auch behinderten Besuchern der KITA den Aufenthalt in der KITA.

Die KITA belegt im nördlichen Gebäudeteil die Hälfte des Obergeschosses mit zwei Gruppenbereichen sowie das südliche Gebäude mit vier Gruppenbereichen. Den einzelnen Gruppenbereichen sind die jeweiligen Funktionsbereiche Sanitär-, Garderoben- und Abstellräume zugeordnet. Die Sanitärräume sind innenliegend und werden über in der Wand liegende Oberlichter mit Tageslicht versorgt. Die Belüftung erfolgt über die Gebäudetechnik.

Der im Erdgeschoss im nördlichen Gebäudeteil liegende Mehrzweck-/Beratungsraum ist von beiden Einrichtungen zu nutzen. Hierin liegt der „Knackpunkt“ des Entwurfes, da diese Lösung eine spontane jederzeitige Nutzung nicht erlaubt – Abstimmungen zur Raumbelugung zwischen beiden Nutzern sind erforderlich.

Der Zugang zum Sozialzentrum Südost erfolgt über den östlichen vorhandenen Hauseingang. Ein barrierefreier Zugang und die Anordnung eines behindertengerechten Besucher-WC ermöglichen behinderten Bürgern, die Angebote des Sozialzentrums wahrzunehmen.

Das Sozialzentrum wird jeweils in der östlichen Hälfte von Erd- und Obergeschoss untergebracht. Das geforderte Raumprogramm wird konsequent umgesetzt. Eine mittige Flurerschließung ermöglicht die kompakte und sparsame Anordnung aller Funktionen.

Die **Variante 2** ermöglicht durch das neue Erschließungskonzept die Trennung der Zugangswege von KITA und Sozialzentrum. Die Funktionen der beiden Einrichtungen sind abgegrenzt. Berührungspunkte ergeben sich durch das Mehrzweckfoyer / Besprechungsraum, die von beiden Einrichtungen genutzt werden sowie die Organisation des 2. Fluchtweges aus dem Obergeschoss für beide Einrichtungen. Durch die notwendige ständige Bereitschaftsvorhaltung der Fluchtwegmöglichkeit kann die vollständige Trennung und Verschlussicherheit der untergebrachten Nutzungseinheiten als eine umzusetzende Forderung des Fördermittelgebers nicht konsequent gewährleistet werden.

4. Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme wurden Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.550.000 EUR gemäß Kostenannahme (Aufgabenstellung) angedacht.

Laut Kostenschätzung wurden diese Kosten im Lösungsansatz der **Variante 1** mit 2.499.000 € eingehalten. Durch den Beschluss des Bundeskabinetts am 22.02.2006 wurde ab dem Jahr 2007 eine 3%ige Erhöhung der Mehrwertsteuer beschlossen. Damit erhöht sich die Kostenschätzung für die Variante 1 auf nunmehr 2.570.000 EUR.

Die Aufwendungen in der **Variante 2** belaufen sich gemäß Kostenschätzung auf 2.385.000 € und unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuererhöhung ab dem Jahr 2007 auf 2.453.000 EUR.

Betrachtet man die Gesamtkosten auf die Nettogrundfläche, ist die Variante 1 mit 1.297 €/m² die wirtschaftlichere Variante gegenüber Variante 2 mit 1.338 €/m².

5. Folgekosten

Bisher fallen Folgekosten für die Kindereinrichtung in Höhe von 142.900 EUR an. Das

Sozialzentrum V befindet sich derzeit in einem von der Wobau angemieteten Objekt und beansprucht Nutzungskosten in Höhe von 55.100 EUR.

Durch die Sanierung und die Unterbringung in einem der Stadt gehörenden Objekt werden Einsparungen unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuererhöhung für die **Variante 1** von ca. 46 % für die KITA und das Sozialzentrum von ca. 48 % sowie für die **Variante 2** von ca. 47 % für die KITA und das Sozialzentrum von ca. 51 % prognostiziert.

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

Das zu sanierende Gebäude wurde ab dem 01.08.2004 mit einem Leihvertrag an die Stiftung ev. Jugendhilfe Bernburg übertragen. Zu diesem Leihvertrag mit der Stiftung wird ein Nachtrag abgeschlossen, dass mit Abschluss der Baumaßnahme Teile des Gebäudes durch die Verwaltung (Sozialzentrum V) genutzt werden. Gleichfalls wird mit Abschluss der Baumaßnahme eine Nutzungsvereinbarung mit dem Amt 51 abgeschlossen.

6. Resümee

Für die Komplettsanierung der vorhandenen Einrichtung sind erhebliche bauliche Aufwendungen erforderlich. Dies spiegelt sich in den Kostenansätzen der Sanierungsvarianten wieder.

Die **Variante 1** setzt die Aufgabenstellung zum Umbau des Gebäudes und der Einordnung von zwei unabhängigen Nutzungen wie Kindertageseinrichtung und Sozialzentrum konsequent mit der Trennung der Erschließungs- und der Funktionsbereiche um.

Die **Variante 2** setzt die Aufgabenstellung zum Umbau und der Einordnung von zwei unabhängigen Nutzungen wie Kindertagesstätte und Sozialzentrum mit der Trennung der Erschließungsbereiche um. Die Trennung der Funktionsbereiche ist für die individuelle Sozialarbeit erfüllt. Breitenutzung wie Öffentlichkeitsarbeit und einrichtungsinterne Veranstaltungen sind nur in Abstimmung der beiden Nutzer untereinander möglich. Durch die übergreifende Fluchtwegsituation ist eine konsequente Trennung der beiden Einrichtungen in dieser Variante nicht möglich. Die vorliegende Situation könnte zu Konflikten mit der durch das Sozialzentrum zu betreuenden Klientel führen.

Unter den Gesichtspunkten Funktionalität, Gestaltung, Sicherheit und Fördermöglichkeit wurden die vorliegenden Varianten ausgewertet.

Hieraus resultierend und aus sozial pädagogischer Sicht stellt sich die Variante 1 als die eindeutig bessere Variante dar.

Anlagen: Scanneranlagen 26 Seiten

- | | |
|-------------------|----------|
| 1. Kosten | |
| o Variante 1 | 1 Seite |
| o Variante 2 | 1 Seite |
| o Kostenvergleich | 1 Seite |
| 2. Terminplan | 1 Seite |
| 3. Folgekosten | |
| o Bestand | 2 Seiten |
| o - KITA | |

○ - Sozialzentrum	
○ Variante 1	2 Seiten
○ - KITA	
○ - Sozialzentrum	
○ Variante 2	2 Seiten
○ - KITA	
○ - Sozialzentrum	
4. Variante 1	
○ Plandaten	2 Seite
○ Grundriss EG	1 Seite
○ Grundriss OG	1 Seite
5. Variante 2	
○ Plandaten	1 Seite
○ Grundriss EG	1 Seite
○ Grundriss OG	1 Seite
6. Kapazitäts-/ Flächenvergleich	
○ Flächenvergleich – KITA	1 Seite
○ Flächenvergleich – Sozialzentrum	1 Seite
7. Prüfung Kinderfreundlichkeit	3 Seiten
8. Prüfung Behindertenfreundlichkeit	3 Seiten

Anlagen: