

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0204/06	Datum 17.05.2006
Dezernat: OB	FB 03	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.06.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Jugendhilfeausschuss	13.07.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.07.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	30.08.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.09.2006	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Umbau und Sanierung der Integrativen KITA "Bördebogen"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Haushaltsunterlage Bau für den Umbau und die Sanierung der Integrativen Kindertageseinrichtung „Bördebogen“ mit einem Gesamtkostenumfang von 2.550.000,- EUR.
2. Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Haushaltsmittel eingestellt werden können und eine entsprechende Förderung des Landes Sachsen-Anhalt verbindlich zugesichert wird.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	x	NEIN	
x		2005				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
Herstellungskosten)	ab Jahr							
	keine							
					Erbschaft Degel 125.000 Förderung 1.275.000			
Euro	2.550.000	Euro	120.400	Euro	1.150.000	Euro	1.400.000	2005 – und folgende

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt: x	Bedarf:			veranschlagt: x	Bedarf:			veranschlagt: x	Bedarf:	x	
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr		Euro		Jahr		Euro	
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr 2006	mit	141.700	Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr	2006	mit	43.600	Euro	2007		1.653.000
									2005	68.800	
									2006	43.600	
									2007/08	oder	folgende
											2.437.600
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
1.718000.0				2.46431-02							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes/r FB 03	Sachbearbeiter Frau Göcke, Tel. 5710	Unterschrift FBL Herr Ulrich
---------------------------	---	---------------------------------

Oberbürgermeister Dr. Trümper	Unterschrift	
----------------------------------	--------------	--

Begründung:

1. Planungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Mit Stadtratsbeschluss 4046-86(III)04 vom 10. 06. 2004 wurde die Weiterführung des Sonderprogramms „Investitionsleitplanung zur Sanierung von Kindertagesstätten 2001 bis 2005“ Stadtratsbeschluss 1148-29(III)01 vom 05. 04. 2001 festgelegt. Im Rahmen dieses Sonderprogramms sollen auch die Kindertageseinrichtungen im Bördebogen 10 komplett saniert und umgebaut werden.

In Anlehnung an die Entwurflösung der bereits sanierten IKITA „Max-Otten-Straße“ (Gebäude der Baureihe 180/80, Typ 2 MP) wurden die vorliegenden Planungsunterlagen erarbeitet.

Die Einrichtung befindet sich seit August 2004 in Trägerschaft des Vereins „Paritätisches Integratives Netzwerk“ e. V mit Sitz in Schönebeck.

1.2 Kapazität

Bedarfsprognostisch ergeben sich langfristig für diesen Standort bis zu 195 Plätze für Kinder unter 7 Jahre.

Diese Bedarfszahlen wurden durch die Stabsstelle V ermittelt.

Die Plätze sollen kapazitätsbezogen wie folgt aufgeteilt werden:

139 Kindergartenplätze	davon 25 integrativ betreute Kinder
56 Krippenplätze	

Die pädagogischen Bedarfsflächen ergeben sich aus den Flächenansätzen:

5,0 m ² für Krippenkinder und integrativ betreute Kinder und
2,5 m ² für Kindergartenkinder

Der Flächenbedarf wird in den geplanten 9 Gruppenbereichen erfüllt.

1.3 Gebäudebestand

Das Gebäude der Baureihe 180/80, Typ 5 MP wurde im Jahr 1981 zur Nutzung als kombinierte Kindertageseinrichtung (Krippe/Kindergarten) errichtet.

Das Gebäude besteht aus 4 Gebäudeteilen :

- einem 2-geschossigen Baukörper (BT A)
- einem 1-geschossigen Baukörper (BT B)
- zwei 1-geschossigen Eingangsbauwerken
- zwei 1-geschossigen Verbindern/Gängen (BT V)

Das gesamte Gebäude ist unterkellert, wobei die Erdgeschosebene ca. 1,25 m über Gelände liegt.

Die Gebäudeteile stellen in sich abgeschlossene, statisch konstruktive Systeme dar. Sie wurden in Plattenbauweise WBS 70, Geschosshöhe 2,8 m errichtet.

Die Außenwände wurden als 3-Schichten-Platte ausgeführt.

Die Deckenplatten sind auf den Giebel- und Querwänden gelagert.

Das Dach wurde als zweischaliges Kaldach bestehend aus Stahlbetonkassetten-Dachplatten errichtet. Die Platten lagern auf den Attika-Elementen und den Trogrägern. Der Trog dient gleichzeitig zur Innenentwässerung des Flachdaches.

In den zurückliegenden Jahren wurden in der KITA „Bördebogen“ bereits verschiedene Investitionen durchgeführt. Diese wurden - soweit bautechnisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar – bei dem Umbau- und Sanierungskonzept berücksichtigt.

2. Umbau- und Sanierungskonzept

2.1 Planungsziel

Ziel der durchzuführenden Baumaßnahmen ist neben der Beseitigung des teilweise mangelhaften konstruktiven Zustandes auch die funktionale Anpassung des Gebäudes an die heutigen Anforderungen sowie die Verbesserung der gestalterischen Qualität des Gesamtgebäudes und der dazugehörigen Freianlagen.

2.2 Funktionale Ordnung / Raumprogramm

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Süden über einen neu geschaffenen Haupteingang der über einen behindertengerechten Weg erschlossen ist. Der Haupteingangsbereich ist durch einen Neubau gekennzeichnet, der gleichzeitig den Bewegungs- und Mehrzweckbereich der IKITA mit allen erforderlichen Nebenräumen beherbergt. Diesem Eingangsbereich wurde auch ein Kinderwagenabstellraum zugeordnet. Der Mehrzweckbereich ist autark nutzbar.

Der sogenannte Wirtschaftstrakt der KITA wird komplett umgestaltet. Die lichte Durchgangsbreite des Flures wird verbreitert und Flächen an den Treppenhäusern aufgeweitet bzw. neu geschaffen. Zur Hofseite wurden die Therapieräume, sowie ein Matsch- bzw. Werkraum eingeordnet.

Außerdem befinden sich in diesem Bereich die erforderlichen Besucher-WC`s. Die notwendigen Funktionsräume wie Aufenthaltsraum, Leiterinbüro und Küche wurden zur Straßenseite hin platziert.

Die ursprünglichen Eingangsbereiche werden komplett rückgebaut. An den Stellen werden lediglich neue Fluchttreppen errichtet.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden die Nutzungsbereiche der Kindergarten- und Kinderkrippengruppen neu zugeordnet. Diese Neugliederung wurde auch in der Freianlagenplanung fortgeführt.

Darüber hinaus wurden klare, vereinfachte Raumzuordnungen vorgenommen (Kleingruppenraum, separater Schlafräum, Großgruppenraum u.ä.), die den kindlichen Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen wesentlich besser gerecht werden.

Im Obergeschoss werden durch die Entkernung der hinter dem Treppenhaus befindlichen Bereiche Kinderküchen für die angrenzenden Kindergartengruppen geschaffen. Diese sichern gleichzeitig den 2. Fluchtweg ab.

Die Zuordnung der Räume sowie die Raumanforderungen wurden in Abstimmung mit dem Träger bzw. Nutzer der Einrichtung, dem Landesjugendamt und dem Kommunalen Gebäudemanagement erarbeitet.

Das Raumprogramm als SOLL –IST-Vergleich ist in der Anlage 1 - Planungsdaten dieser Drucksache beigelegt.

2.3 Geplante Baumaßnahmen

Im Rahmen der Sanierung werden folgende wesentlichen Baumaßnahmen umgesetzt:

- *Abbrucharbeiten*
 - Abbruch der Eingangsbauwerke (EG und KG)
 - Abbruch eines 6m-Feldes des 1-geschossigen Hauptbaukörpers
 - Abbruch des südlichen Verbinders
 - Abbruch der ca. 1,20 m hohen Attikaelemente sowie der Gefälleplatten und Querdrempel der beiden Hauptbaukörper
 - Abbruch der Kelleraußentreppen und Treppenanlagen zum EG sowie der Rampe
 - Entkernung im Bereich der Garderoben, Wasch-/WC-Räume einschl. Abbruch Teile der Deckenkonstruktion

- *Fassade*
 - Erneuerung der vertikalen Abdichtung
 - Komplette Erneuerung der Fenster
 - Errichtung zweier Aluminium-Glasfassaden am Neubau (Eingangs- und Mehrzweckbereich)
 - Wärmedämmverbundsystem bzw. in Teilbereichen hinterlüftetes Fassadensystem an der kompletten Bestandsfassade

- *Innenwände*
 - Herstellen und Ändern von Türöffnungen
 - Erneuerung der Innentüren (teilweise mit Glasausschnitt)
 - Errichtung von Trennwänden, Vorwandkonstruktionen
 - Einbau von Sanitärtrennwänden
 - Maler- und Tapezierarbeiten in allen Räumen

- *Decken*
 - Erneuerung aller Fußbodenaufbauten
 - Einbau von Akustikdecken in den Gruppenräumen gem. DIN 18041
 - Deckenöffnung für Aufzug

- *Dach*
 - Errichtung einer Zimmermannskonstruktion auf den Hauptgebäuden
 - Errichtung einer Zimmermannskonstruktion als Schleppdach auf dem nördlichen Verbinder
 - Neue Wärmedämmung auf den Betondecken
 - Komplett neue Dachabdichtung

- *Gründung*
 - Teilerneuerung der Bodenplatte einschließlich Streifenfundamente
 - Konstruktiver Verbund Bodenplatte mit Streifenfundament mit Ankern zur Stabilisierung
 - Neue Gründung des zwischenliegenden Verbinders auf Einzel- und Streifenfundamenten sowie einer Bodenplatte auf dem Gründungsniveau des Bestandsgebäudes
 - Neue Treppen- und Rampenanlagen werden außen frostsicher auf Streifenfundamente gegründet

- *Technische Anlagen*
 - Erneuerung der Abwasser- und Wasseranlagen
 - Erneuerung der Wärmeverteilternetze
 - Erneuerung der elektrotechnischen Anlagen
 - Errichtung eines behindertengerechten Aufzugs und Lastenaufzugs

- *Freianlagen*
 - Anhebung der an die Gebäude angrenzende Gelände­flächen um ca. 1,25 m (ebenerdiger Ein- und Ausgang)
 - Schaffung einer behindertengerechten Wege­führungen durch das Spiel­gelände (Gefälle <3%)
 - Schaffung separater Spielbereiche für Krippen­kinder (Innenhof) und Kindergarten­kinder
 - Neugliederung der Groß­spielfläche
 - Ergänzung und Teilerneuerung der Spiel­geräte
 - Erneuerung der Regen- und Schmutzwasser­kanalisation
 - Errichtung einer Regenwasser­zisterne und Regenwasser­versickerungs­anlage (Rigole)

2.4 Öffentlich rechtliche Anforderungen

Die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wurden im vorliegenden Projekt beachtet.

Das Konzept des Gebäudes trägt insbesondere den Belangen körperlich behinderter Kinder sowie körperlich behinderter Besucher Rechnung.

Das Gebäude ist über eine großzügige Außenrampe barrierefrei erschlossen. Darüber hinaus kann das

1. OG über einen Aufzug erreicht werden.

Das vorliegende Projekt erfüllt außerdem die Anforderungen hinsichtlich des vorbeugenden Brand- und Wärmeschutzes.

2.5 Baunutzungskosten

Durch die Umsetzung des Umbau- und die Sanierungskonzeptes der Einrichtung konnten die erforderlichen Baunutzungskosten für den Standort gesenkt werden.

Die Baunutzungskosten vor und nach der Sanierung sind in der Anlage 4 detailliert aufgeführt.

2.6 Investitionsbedarf

Für die geplanten Baumaßnahmen wurden Gesamtkosten (KG 200 bis 700) in Höhe von 2,55 Mio EUR (brutto) veranschlagt. Der Kostenrahmen wurde mit der vorliegenden Planung eingehalten.

In der Anlage 2 ist die Kostenberechnung nach DIN 276 enthalten.

Die geplante Mehrwertsteuererhöhung wurde dabei noch nicht berücksichtigt. Durch diese Erhöhung würde der Investitionsbedarf auf 2,62 Mio EUR steigen.

Anlagen:

1. Planungsdaten einschl. Soll-Ist-Vergleich	8 Seiten
2. Kostenermittlung	9 Seiten
3. Vergleichsdaten	1 Seiten
4. Baunutzungskosten	1 Seite
5. Bauzeichnungsverzeichnis:	
Lageplan	1 Seite
Grundriss EG	1 Seite
Grundriss OG	1 Seite
Grundriss KG	1 Seite
Schnitte	1 Seite
Schnitte einschl. Farbgestaltung	1 Seite
Ansichten einschl. Farbgestaltung	2 Seiten
Freianlagen	1 Seite