

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0094/07	Datum 27.02.2007
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	12.06.2007	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	03.07.2007	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	12.07.2007	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.07.2007	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	29.08.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.09.2007	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 51,Amt 61,FB 02,V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Teilrückbau und Sanierung IKITA J.-Göderitz-Straße

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Entscheidungsunterlage Bau für den Teilrückbau und die Sanierung der Integrativen Kindereinrichtung „Fliederhof“, J.-Göderitz-Straße 30/31, 39130 Magdeburg, mit einem Gesamtkostenumfang von 2.068.000 EUR.
2. Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens unter dem Vorbehalt, dass die entsprechende Förderung des Landes verbindlich zugesichert wird und die notwendigen Eigenmittel hierfür in den Haushalt eingestellt werden.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
x		1999	JA	x	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr 2010	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro 2.068.000	keine <input type="checkbox"/> Euro 100.900	Euro 856.500	Stadtumbau Ost 355.000 Landesjugendamt 856.500 Euro 1.211.500	1999 – 2010

Wirtschaftsplan Jahr 2007		Verpflichtungs- Ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/>		veranschlagt: <input type="checkbox"/>	Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
Erfolgsplan mit Euro	Vermögensplan mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro

Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr 2010	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro 2.068.000	keine <input type="checkbox"/> Euro 100.900	Euro 856.500	Stadtumbau Ost 355.000 Landesjugendamt 856.500 Euro 1.211.500	1999 - 2010

Haushalt		Verpflichtungs- Ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm		
veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input checked="" type="checkbox"/>		veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf: <input checked="" type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr 2007 mit 141.221 Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr 2007 mit 0 Euro und HAR 159.900 Euro	Jahr 2008 2009	Euro 1.150.000 200.000	Jahr bis2006 2007 2008 2009 2010 (ohne Mittel Stadtumbau/Ost)	Euro 76.500 159.900 109.100 622.900 744.600	Euro
Haushaltsstellen 1.46400.718000.0	Haushaltsstellen 2.46463-91 Prioritäten-Nr.:					

Eigenbetrieb	Sachbearbeiter Frau Köhler, Tel.: 5646
---------------------	---

Eigenbetriebsleiter	Unterschrift Herr Ulrich
----------------------------	--------------------------

Begründung:**Begründung:****1. Planungsgrundlagen****1.1. Allgemeines**

Mit dem Stadtratsbeschluss-Nr. 1148-29(III)01 vom 05.04.2001 zur DS 0126/01 wurde die Umsetzung des Sonderprogramms zur Sanierung von Kindereinrichtungen in der Landeshauptstadt Magdeburg festgelegt. Dabei wurde eine Förderung durch das Land Sachsen-Anhalt i. H. 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 ist auch die Kindertagesstätte „Fliederhof“ in der Johannes-Göderitz-Straße 30/31.

Mit dem Beschluss-Nr. 801-Z001(IV)05 des Stadtrates am 15.12.2005 zur DS 0464/05 wurde die Aufnahme eines Bauabschnittes der Sanierung in das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ (Programmjahr 2005) festgelegt. Mit dem bereits vorliegenden Bewilligungsbescheid über ein Gesamtvolumen von 355.000 EUR (sh. Finanzplan, Anlage 4) ist das Vorhaben als Aufwertungsmaßnahme bestätigt worden. Der städtische Anteil ist darin bereits enthalten.

Mit diesen Mitteln erfolgen der Rückbau des 2.OG mit einhergehender Erstellung der neuen Dachkonstruktion sowie die Herrichtung der Freiflächen.

Die Einrichtung befindet sich seit August 2005 in Trägerschaft der Independent Living Kindertagesstätten für LSA GmbH mit Sitz in Berlin.

1.2. Kapazität

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

Diese Bedarfswahlen 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 m²; Kindergartenkinder 2,5 m²) ergeben sich verschiedene Gruppenraumflächen.

1.3. Gebäudebestand

Das Gebäude wurde 1982 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. Das Gebäude wurde seit der Fertigstellung ohne Unterbrechung als Kindertagesstätte genutzt. Es wurden in den letzten 3 Jahrzehnten jedoch nur in unzureichendem Maß Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, so dass der jetzige bautechnische Gebäudezustand nur als „ausreichend....mangelhaft“ eingeschätzt werden

kann.

2. Umbau- und Sanierungskonzept

2.1. Planungsziel

Ziel der durchzuführenden Baumaßnahmen ist neben der Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz die funktionale Anpassung des Gebäudes an die heutigen Anforderungen sowie die Verbesserung der gestalterischen Qualität des Gesamtgebäudes, der Ausstattung und der dazugehörigen Freianlagen.

2.2. Funktionale Ordnung / Raumprogramm

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.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt an der Nordseite über einen zentralen, neu zu schaffenden Eingangsvorbau, der es ermöglicht, ebenerdig das Gebäude zu betreten und das Obergeschoss sowohl mit dem behindertengerechten Aufzug als auch über eine neue Treppenanlage zu erreichen. Der neue Eingangsvorbau beherbergt im Erdgeschoss den Kinderwagenraum und im Obergeschoss das Leiterinnenbüro sowie die Personalräume mit zugehörigen Sanitärräumen.

Der sogenannte Wirtschaftstrakt der KITA wird komplett umgestaltet. Dort sind alle zentralen Räume, wie Mehrzweckraum, Therapie- und Matschraum, Küche, Funktionsräume und die erforderlichen Besucher-/Behinderten-WC's untergebracht.

Das 2. Obergeschoss wird komplett zurückgebaut. Es wird ein neues, flachgeneigtes Pultdach (Gefälle durch Wärmedämmung) mit Außenentwässerung errichtet.

Im Sinne des Umbaus zu einer behindertengerechten Einrichtung werden alle erforderlichen Türen verbreitert.

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

Im Erdgeschoss sind eine Krippengruppe für die jüngsten Kinder und der barrierefrei ausgebaute Gruppentrakt für die Rollstuhlfahrer angeordnet. Die an die Terrasse angeschlossene behindertengerechte Rampe ermöglicht den auf einen Rollstuhl angewiesenen Kindern der integrativen Gruppe den eigenständigen Zugang zur Freifläche.

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

Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden die Nutzungsbereiche der Kindergarten- und Kinderkrippengruppen neu zugeordnet. Darüber hinaus wurden klare, vereinfachte Raumzuordnungen vorgenommen (Kleingruppenraum, separater Schlafräum, Großgruppenraum u.ä.), die den kindlichen Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen wesentlich besser gerecht werden.

Die ursprünglichen Eingangsbereiche werden komplett zurückgebaut.

Die beiden vorhandenen Treppen sichern den 2. Fluchtweg ab. Sie werden durch einen den Garderoben und Sanitärräumen vorgeschalteten Erschließungsflur verbunden. Die dadurch entstehenden innenliegenden Sanitärräume erhalten eine mechanische Entlüftung.

Die Belichtung der innenliegenden Räume im Obergeschoss wird durch Oberlichter gewährleistet.

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

Mit der vorliegenden Planung wird die Aufgabenstellung zum Umbau in eine Integrative Kindertagesstätte unter Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens mit der Bereitstellung von

Mindestflächen für die funktionale Nutzung umgesetzt.

Sie stellt eine geeignete Lösung dar, dieses Gebäude zu einer vollwertigen integrativen Kindertageseinrichtung umzugestalten.

Ein SOLL-IST-Vergleich für das Raumprogramm ist in der Anlage 3 – Plandaten dieser Drucksache beigelegt.

2.3 Geplante Baumaßnahmen

Im Rahmen der Sanierung werden folgende wesentliche Baumaßnahmen umgesetzt:

- Abbrucharbeiten:
 - Abbruch der Eingangsbauwerke und Rampen an der Nordseite
 - Abbruch des Dremel- und Dachbereiches sowie des 2. Obergeschosses
 - Entkernung im Gebäudeinneren durch Abbruch der nichttragenden Betoninnenwände,
- Fassade
 - Abdichtung der Außenwandflächen unterhalb der Geländeoberfläche
 - Komplette Erneuerung der Fenster
 - Wandbekleidung mit Wärmedämmverbundsystem
- Innenwände
 - Herstellen und Ändern von Türöffnungen
 - Erneuern von Innentüren (teilweise mit Glasausschnitt)
 - Errichtung von Trennwänden, Vorwandkonstruktionen
 - Einbau von Sanitär trennwänden
 - Maler- und Tapezierarbeiten in allen Räumen
- Decken
 - Erneuerung der Fußbodenaufbauten
 - Einbau von Akustikdecken in den Gruppenräumen gemäß DIN 18041
- Dach
 - Wärmedämmung im Gefälle auf der Decke des 1. Obergeschosses
 - Komplette Dachdichtung aus Kunststoff
- Gründung
 - Gründung des neuen Eingangsvorbaus und der Aufzugsanlage
- Technische Anlagen
 - Erneuerung der Abwasser- und Wasseranlagen
 - Erneuerung der Wärmeverteilernetze
 - Erneuerung der elektrotechnischen Anlagen
 - Errichtung eines behindertengerechten Aufzuges
- Freianlagen
 - Schaffung einer barrierefreien Wegeführung
 - Ergänzung und Teilerneuerung der Spielgeräte
 - Erneuerung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation
 - Trennung der Bereiche für Krippen- und Kindergartenkinder

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 behinderter Kinder sowie körperlich behinderten Besuchern Rechnung. Das Gebäude ist durch eine behindertengerechte Rampe zur Freifläche zugänglich. Darüber hinaus können die einzelnen Geschosse 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 Rückbaus und Sanierungskonzeptes für die Einrichtung konnten die erforderlichen Baunutzungskosten für den Standort gesenkt werden.

Die Baunutzungskosten vor und nach der Sanierung sind in der Anlage 6 detailliert aufgeführt.

2.6 Investitionsbedarf

Für die geplanten Baumaßnahmen wurden Gesamtkosten (KG 200 bis 700) in Höhe von 2,068 Mio EUR veranschlagt. Der Kostenrahmen wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. In der Anlage 1 ist die Kostenberechnung nach DIN 276 enthalten.

Anlagen:

1. Terminplan der Planung und Realisierung	1 Seite
2. Planungsdaten einschl. Soll-Ist-Vergleich	6 Seiten
3. Kosten	8 Seiten
4. Baunutzungskosten	2 Seiten
5. Bauzeichnungsverzeichnis	
- Lageplan	1 Seite
- Grundriss KG	1 Seite
- Grundriss EG	1 Seite
- Grundriss OG	1 Seite
- Schnitte	1 Seite
- Ansichten	1 Seite
- Freianlagen	1 Seite
6. Prüfung der Behindertenfreundlichkeit	3 Seiten
7. Kinderfreundlichkeitsprüfung	2 Seiten

