

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0143/06	Datum 10.04.2006
Dezernat: OB	FB 03	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.05.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Jugendhilfeausschuss	15.06.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.06.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	21.06.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.07.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 51,Behind.b,FB 02,Kinderb.,V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP	x	
	BFP	x	

Kurztitel

Komplettsanierung der Kindertagesstätte "Fridolin", G.-Hauptmann-Str. 42

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die HU-Bau zur Komplettsanierung der Kindertageseinrichtung G.-Hauptmann-Str. 42 mit einem Gesamtkostenumfang von 1.130.400 EUR.
2. Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens für die Jahre 2007 bis 2008 unter dem Vorbehalt, dass eine Einordnung in die Haushalte 2007 und 2008 erfolgen kann bzw. dass auch eine entsprechende Förderung des Landes Sachsen-Anhalt zugesichert wird.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
X		2007	JA	X	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	2008	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	ab Jahr				
	keine				2005 bis 2008
Euro	1.130.400	Euro	100.601	Euro	290.300
				Euro	565.200 (LSA) 274.900 „Erb- schaft“

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:	<input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:	<input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf:		x	
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs-				davon Vermögens-				2007		515.200	bis 2005 100.000		
haushalt im Jahr				haushalt im Jahr							2007		515.200
	mit	113.645	Euro		mit		Euro				2008		515.200
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
1.718000.0				2.46403-24									
				Prioritäten-Nr.:									

federführender FB 03	Sachbearbeiter Frau Velke/Frau Hentrich	Unterschrift FBL Herr Ulrich
-------------------------	--------------------------------------------	---------------------------------

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

Begründung:*1. Allgemeines*

Gemäß der Stadtratsbeschlüsse 1148-29(III)01 vom 06.04.2001, 2462-68(III)03 vom 03.07.2003, 2895-78(III)04 vom 12.01.2004 und 4046-86(III)04 vom 10.06.2004 soll die Kindertageseinrichtung „Fridolin“, G.-Hauptmann-Str. 42 komplett saniert werden. Eine Umsetzung dieses Bauvorhabens war ursprünglich, da sich die Tagesstätte in kommunaler Trägerschaft befand, durch die Landeshauptstadt Magdeburg vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurde diese Kindertageseinrichtung, wie auch alle anderen kommunalen Kitas, an einen freien Einrichtungsträger übertragen. Mit Übertragung der Einrichtung an die „Johanniter Unfallhilfe e. V.“ bestand für diesen Träger die Option, die von der Stadt geplante Bauinvestition auch eigenständig zu realisieren. Im April 2005 hat der Träger sich zu dieser Umsetzungsmodalität entschlossen. Per Zuwendungsbescheid wurden im Juli 2005 Mittel zur Planung bis zur Phase 3 (Entwurfsplanung) ausgereicht. Eine Realisierung der Maßnahme ist für die Jahre 2007 bis 2008 vorgesehen.

Des Weiteren plant die „Johanniter Unfallhilfe“ die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes, da innerhalb des Kita-Gebäudes diesbezüglich keine Raumflächen verfügbar sind. Für die Finanzierung dieses Neubaus, der auf dem Grundstück der Tageseinrichtung errichtet werden soll, hat der Träger Mittel in Höhe von 444.000 EUR über das Städtebauprogramm „Stadtumbau Ost“, Programmjahr 2007 beantragt. Es ist vorgesehen, dass das Mehrzweckgebäude von insgesamt vier Kindertageseinrichtungen in Trägerschaft der Johanniter Unfallhilfe genutzt werden soll.

Die Kindertageseinrichtung „Fridolin“ befindet sich in einem zweigeschossigen Gebäude des Wohngebietes Stadtfeld. Die Konstruktion des Objektes hat einen guten Zustand, nur der Kellerbereich weist Feuchtigkeitsschäden auf. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die Um- und Ausbauten unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudestruktur vorzunehmen. Unter anderem bleiben auch die Fassadenstruktur und die Fensteröffnungen erhalten. Laut HU-Bau ist kein behindertengerechter Zugang zum Gebäude geplant. Aus diesem Grund wird dem Einrichtungsträger mitgeteilt, dass im Rahmen der Ausführungsplanung ein barrierefreier Zugang – innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens – vorzusehen ist.

2. Platzkapazität

Nach erfolgter Bauinvestition werden an diesem Kita-Standort - laut Vorgabe des zuständigen Dezernates - 108 KG-Kinder und 6 KK-Kinder (ab 2 Jahren) betreut. Der pädagogische Flächenbedarf von ca. 2,5 m² für ein KG-Kind und von ca. 5,0 m² für ein Krippenkind wurde berücksichtigt.

3. Dach und Fassade

Im Rahmen dieser Bauinvestition werden das Steildach neu gedeckt, die Dachebene mit Wärmedämmung versehen, die mit Grünpflanzen berankte Putzfassade überarbeitet, sowie die Klinkerflächen gereinigt und Fehlstellen ausgebessert. Die Berankung der Fassade muss wegen der Überarbeitung entfernt werden. Das Dach erhält auf der Dachrinne einen Laubschutz und ein Schneefanggitter. Nicht benötigte Schornsteine werden komplett rückgebaut. Es ist vorgesehen, die Treppe zum Dachraum zu erneuern und auf dem Dach zur Begehung einen Laufsteg zu installieren. Der Dachstuhl wird nach Begutachtung repariert und mit Holzschutz versehen. Dachausstiegsfenster werden neu angeordnet. Der Balkon zur Nordseite des Gebäudes wird - laut Haushaltsunterlage Bau - von der Einrichtung aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr genutzt, deshalb sieht der Träger vor, die Balkontür mit einer Brüstung zu versehen, um somit ein weiteres Fenster zu errichten. Zusätzlich wird dieser Bereich, da der Balkonbelag undichte Stellen aufweist, über der Decke des Erdgeschosses mit einem Satteldach versehen. Der darüber hinaus vorhandene Terrassen- und Balkonbelag wird neu aufgebaut. Der Balkon auf der Südseite erhält eine Markise.

4. Fenster

Alle vorhandenen Fenster und Fenstertüren (Holzelemente) werden durch neue Holzelemente, die dem aktuellen Wärmeschutz entsprechen, ersetzt. Für die Fenster der Süd- und Westseite ist ein motorisch betriebener Sonnenschutz vorgesehen.

5. Innentüren

Die Innentüren werden mit Stahlumfassungszargen, kunststoffbeschichtetem Türblatt, teilweise mit Glasausschnitt und feuchtraumgeeignet vorgesehen.

6. Eingangsbereiche

Die neuen Eingangstüren werden als Metall- und Glaselemente eingebaut. Eine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion ist für den Eingangsbereich geplant.

7. Flure und Treppenhaus

Der Betonwerkstein in den Fluren und im Treppenhaus bleibt erhalten und wird gereinigt und bei Bedarf repariert. Das Treppengeländer wird auf die erforderliche Höhe ertüchtigt und erhält einen Kinderhandlauf. Eine Abtrennung der Treppenhäuser zu den anliegenden Räumen erfolgt über RS- und F30-Türelemente. Heizungsrohre, Treppengeländer und vorhandene Umfassungszargen erhalten einen neuen Farbanstrich. Für die Wände ist ein Dispersionsanstrich geplant. Als Beleuchtungsart werden runde Anbauleuchten (Downlight) bevorzugt.

8. Kellerbereich

Durch unzureichende Abdichtung zeigen sich teilweise starke Feuchtigkeitsschäden. Aus diesem Grund ist die Abdichtung zu erneuern. Eine Erneuerung der Kellerschächte wird im Zuge dieser Maßnahme ebenfalls realisiert. In PVC-Ausführung werden neue Kellerfenster eingesetzt. Vor den Technikräumen im Keller befinden sich bereits T 30-Türen. Die Lager-, Abstellräume und der Raum, in dem sich der Elektrozähler befindet, erhalten ebenfalls T 30-Türen. Des Weiteren wird für die Lager- und Technikräume eine Betonbeschichtung für die Fußböden vorgesehen. Bei Bedarf erhalten die Wände einen Sanierputzauftrag, ansonsten ist für die Wände ein weißer Farbanstrich geplant.

9. Gruppenbereiche

Im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes befinden sich je zwei Gruppenbereiche. Durch optimalere Zuschnitte soll eine günstigere Anordnung von Nutzflächen erreicht werden. Die Struktur der Gruppenbereiche bleibt aber grundsätzlich erhalten. Zu jedem Gruppenbereich gehören jeweils ein Garderoben-, ein Sanitärraum und Einbauschrankschranknischen zur Aufbewahrung von Liegepolstern und Bettzeug. Zur Schaffung neuer Raumzuschnitte und für die Neuinstallation der Haustechnik werden im Bereich der Waschräume große Wanddurchbrüche erforderlich. Neue nichttragende Innenwände werden in Trockenbaukonstruktion mit erforderlichem Feuerwiderstand errichtet.

9.1 Gruppenräume

Alle Gruppenräume erhalten Akustikdecken und Einbauleuchten mit Plexiglaswanne. Die Wandoberflächen werden mit einem scheuerbeständigen Dispersionsanstrich versehen. Für die Fußböden ist Linoleumbelag vorgesehen. Mobile Trennwände zwischen den Gruppenbereichen werden erneuert.

9.2 Sanitärbereiche

Die Sanitärräume erhalten abgehängte Unterdecken mit Dispersionsanstrich und Feuchtraumanbauleuchten. Wände werden bis zur Höhe der Oberkante Türzarge gefliest. Oberhalb der Fliesen wird ein Dispersionsanstrich realisiert. Der Fußboden wird ebenfalls gefliest. In den Sanitärräumen werden WC-Becken, Waschtische, in notwendiger Anzahl und unterschiedlichen Höhen, installiert. Des Weiteren sind eine Dusche, Schamwände, Handtuchleisten mit Ablagen (Zahnputzbecher, Kämmen) und Spiegel vorgesehen. Teilweise werden neue Profilheizkörper montiert. Mechanische Entlüftungsanlagen sind in allen Sanitärräumen vorgesehen.

9.3 Garderobenbereich

Die Wände der Garderobenräume werden mit einem Dispersionsanstrich überarbeitet. Für diese Räumlichkeiten sind ebenfalls Einbauleuchten und als Fußbodenbelag Linoleum geplant. Eine Ausstattung erfolgt mit fest eingebauten Bänken, Schuhfächern und Ablagen.

10. Leitungsbüro, Personalraum und WC-Raum für das Personal

Für Decken- und Wandflächen ist der gleiche Anstrich wie für die bereits genannten Bereiche vorgesehen. Der Personalraum erhält eine Unterhangdecke. Für die künstliche Belichtung dieser Räume sind Einbauleuchten vorgesehen. Ein textiler Bodenbelag soll im Leitungsbüro und im Personalraum verlegt werden. Der Aufenthaltsraum für das Personal erhält des Weiteren neue Tische, Stühle und Einbauschränke. In den WC-Räumen für das Personal werden der Boden und die Wände gefliest. Der Decken- und restliche Wandbereich erhält einen scheuerfesten Anstrich. Es sind Feuchtraumanbauleuchten vorgesehen. Die Ausstattung erfolgt mit je einem Waschtisch mit Spiegel und WC-Becken. Für diese Räume ist eine mechanische Entlüftungsanlage geplant.

11. Ausgabeküche und Lager

Die vorhandene Küche wird flächenmäßig, zugunsten eines Stellplatzes für Essenwagen, reduziert. Das Küchenlager bleibt hinsichtlich der Flächenzuordnung unverändert. Für die Küche sind neue Wand- und Bodenfliesen vorgesehen. Als Beleuchtungsart sind Langfeldleuchten geplant. Für einen Bereich der Ausgabeküche sieht der Einrichtungsträger den Einbau einer kleinen Teeküche vor, die einen Fliesenspiegel erhalten soll.

12. Lagerräume

Die Lagerräume werden mit Hochschränken ausgestattet. Des Weiteren erhalten die Lager für Bastelmaterial, Spielgeräte und Putzmittel eine neue Beschichtung für den Fußboden.

13. Heizung und Sanitär

Für die Entsorgung des anfallenden sanitären Abwassers und Regenwassers ist ein neuer Anschluss geplant. Der Neuanschluss wird laut HU-Bau erforderlich, da sich die Abwassermengen durch den möglicherweise hinzukommenden Neubau (Mehrzweckgebäude) erhöhen werden. Die Lage der Abwasserleitungen muss ebenfalls unter dem Aspekt eines möglichen Neubaus geändert werden. Des Weiteren werden die Abwasserleitungen den Anforderungen nicht mehr gerecht und bedürfen einer Erneuerung. Eine Ausführung in Kunststoff ist geplant. Bereits großer Verschleiß besteht am Trinkwasseranschluss aus verzinktem Stahlrohr. Dieser Anschluss muss deshalb ebenfalls erneuert werden.

Das Gebäude verfügt über einen 200 l- Warmwasserboiler, der auch nach erfolgter Bauinvestition genutzt werden soll. Die Verteilung der Warmwassers erfolgt parallel zur Kaltwasserverteilung. Das Schmutzwasser wird auf der Nordseite des Gebäudes direkt herausgeführt.

Die Kita „Fridolin“ ist an die zentrale Versorgung der SWM angeschlossen. Dieser Anschluss wird für die Gebäudeheizung weiter genutzt. Die bestehenden Heizflächen und -leitungen wurden bereits saniert.

14. Brandschutzmaßnahmen

Die Kindertageseinrichtung ist mit einer Hausalarmanlage ausgestattet. Alle Ausgangstüren zum Treppenhaus erhalten einen Druckknopfmelder. Für die Gruppenbereiche und das Treppenhaus ist eine akustische Alarmierung vorgesehen. Der zweite Rettungsweg erfolgt über eine bestehende Spindeltreppe.

15. Außenanlage

Die Johanniter Unfallhilfe e. V. plant, im Rahmen der Gebäudesanierung auch die Terrasse zur südlichen Spielfläche zu sanieren. Eine Erneuerung der bestehenden Grünflächen ist ebenfalls notwendig. Des Weiteren sollen Gehwegplatten neu verlegt werden und Neuanpflanzungen erfolgen. Vorhandene Hochbeete werden überarbeitet und mit neuen Gehölzen ergänzt. Die Zufahrtsstraße wird aus Betonpflaster mit Unterbau erneuert. Es besteht auch Relevanz für eine teilweise Zaunerneuerung. Sitzbänke und Abfallbehälter werden neu angeordnet. Die Beschaffung von vier neuen Außenspielgeräten ist vorgesehen.

16. Sonstiges

Der Gebäudekomplex erhält eine ISDN-Verkabelung für Fernsprech- und Faxgeräte.

17. Kosten

Laut HU-Bau beträgt die Kostenberechnung für die Komplettsanierung des Gebäudes 1.162.000 EUR. Im Kommunalen Gebäudemanagement wird keine Relevanz für folgende, vom Träger geplante, Anlagen gesehen:

- Einbruchmelde- und Hausalarmanlage (bereits vorhanden)
- Fettabscheider (nur für eine Kochküche notwendig)
- Komplettanlage zur Legionellenbehandlung

Vor dem Hintergrund, dass auf diese Anlagen verzichtet werden kann, ist von einer Kostenberechnung in Höhe von **1.130.400 EUR** auszugehen.

Für die Sanierung der Kindertageseinrichtung „Fridolin“ stehen auch Mittel in Höhe von insgesamt 274.900 EUR aus einer Erbschaft zur Verfügung.

Finanzierungsplan zur Komplettsanierung der Kita „Fridolin“

Gesamtkosten	Ausgaben bis 2005	Ausgaben 2006	Ausgaben 2007	Ausgaben 2008
1.130.400	100.000	-	515.200	515.200

Einnahmen	Einnahmen bis 2005	Einnahmen 2006	Einnahmen 2007	Einnahmen 2008
Erbschaft Degel	-	-	110.000	164.900
Erwartete Zuwendung vom LSA	-	-	282.600	282.600

Folgekosten

Nach erfolgter Sanierung werden Folgekosten in Höhe von ca. 100.601 EUR erwartet.

Scanneranlagen

- Anlage 1 - Flächenberechnung nach DIN 277 - 10 Seiten
- Anlage 2 - Kostenberechnung nach DIN 276 - 10 Seiten
- Anlage 3 - Baunutzungskosten - 2 Seiten
- Anlage 4 - Grundriss Erdgeschoss / Obergeschoss – 2 Seiten
- Anlage 5 - Grundriss Keller – 1 Seite
- Anlage 6 - Ansichten / Schnitte / Lageplan – 5 Seiten
- Anlage 7 - Prüfung Kinderfreundlichkeit - 3 Seiten
- Anlage 8 - Prüfung Behindertenfreundlichkeit - 3 Seiten