

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0211/06	Datum 24.07.2006
Dezernat: OB	FB 03	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	26.09.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Jugendhilfeausschuss	05.10.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentw., Bau u. Verkehr	19.10.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	25.10.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.11.2006	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Umbau und Erweiterung Kindertagesstätte Lübecker Str. 12

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die HU-Bau zum Umbau und Sanierung der Kindertages-einrichtung Lübecker Straße 12 mit einem Gesamtkostenumfang von 1.124.600,- EUR.
2. Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens für die Jahre 2007 bis 2008 unter dem Vorbehalt, dass auch eine entsprechende Förderung aus dem Stadtumbau-Ost-Programm erfolgt.

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

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten		Finanzierung		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirk- samkeit
	ab Jahr	2008	Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)				
Euro	1.124.600,-	Euro	62.822,-	Euro	624.600	Euro	500.000,-)*

)* beantragt für das Programmjahr 2007 aus Stadtumbau Ost und für das Programmjahr 2008 wird erneut ein Antrag gestellt.

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm				
veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>				veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>				veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>				
Mehreinn.: <input type="checkbox"/>				Mehreinn.: <input type="checkbox"/>				Mehreinn.: <input type="checkbox"/>				
				Jahr		Euro		Jahr		Euro		
davon Verwaltungs-				davon Vermögens-				2007	487.300,-	bis 2006	150.000,-	
haushalt im Jahr 2006				haushalt im Jahr						2007	487.300,-	
mit 246.726,- Euro				2006 mit 85.000,- Euro						2008	487.300,-	
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen								
1.46400.718000.0				2.46403-22								
Prioritäten-Nr.:												

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Herr Hartmut Nippe 540-5635	Unterschrift AL/FBL Herr Heinz Ulrich
----------------------------	---	--

Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümperr	Unterschrift	
--	--------------	--

Begründung:

Gemäß des Stadtratsbeschlusses 4046-86(III)04 vom 10.06.2004 soll die Kindertageseinrichtung „Frohe Zukunft“, Lübecker Str. 12 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 „Stiftung Evangelische Jugendhilfe“ 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.

Die Kita „Frohe Zukunft“ ist 1953 erbaut worden. Der Haupteingang befindet sich im Norden und schützt das hintere Grundstück vor der Lärmimmission der Mittagstrasse. Die Gruppenräume liegen alle bis auf einen zum ruhigeren süd-östlichen Teil des Grundstückes.

In den vergangenen Jahren konnte die Kita nur unzureichend und notdürftig saniert werden, um die Funktionsfähigkeit der Einrichtung zu gewährleisten.

Der Kita-Standort ist sehr beliebt und wird auch zukünftig voll ausgelastet sein.

Um die Betriebsfähigkeit weiterhin zu gewährleisten und eine langfristige Gefährdung des bestehenden Standortes abzuwenden sind ein grundlegender Um- und Anbau sowie eine Sanierung des Gebäudes geplant und notwendig.

Nach dem Umbau werden in der Kita 4 Gruppen untergebracht:

zwei Krippengruppen (a 18 Kinder) und zwei Kindergartengruppen (a 24 Kinder).

Jede Gruppe erhält ein eigenes Bad. Derzeit stehen für alle Kinder nur zwei Bäder zur Verfügung.

Für Krippenkinder ist ein eigener Schlafraum vorgesehen, da hier Kinderbetten aufgestellt werden.

Für Krippenkinder ist mit 5 m² je Kind und für Kindergartenkinder mit einem Flächenbedarf von 2,5 m² je Kind gerechnet worden. Durch die Kubatur des Altbaues kommt es hierbei zu geringfügigen Abweichungen. Das Leiterzimmer ist im Bestand zu klein und wurde an einem anderen Ort im Gebäude in ausreichender Größe untergebracht.

Der Altbau wird modernisiert, ein Teilbereich, der zu großen Reparaturstau aufweist (neben Gruppenraum 4), wird abgerissen.

Der Altbau wird durch zwei kleine Satteldachhäuser (Gruppenraum 2 und 3) ergänzt, welche durch ein Flachdach (>1 Grad Dachneigung) mit dem Haupthaus des Altbaues verbunden werden.

Unter dem Flachdach gibt es einen Spielflur mit Schaukeln und Seilen, der durch Oberlichter gut belichtet ist und bei schlechtem Wetter eine Alternative zu den Gruppenräumen bietet, da aus Kostengründen kein Multifunktionsraum angebaut werden konnte.

Die Satteldächer bieten durch ihre Höhe die Möglichkeit eine zweite Ebene einzubauen.

Herrichten und Erschließen

Vor Beginn der Bauarbeiten sind Baumfällarbeiten notwendig. Die Eiche im hinteren Bereich muss im Bereich der Wurzeln und der Krone gestutzt werden, da das Wurzelwerk des Baumes Schaden an der Außenwand des Gruppenraumes 4 angerichtet hat (Risse). Um weitere Schäden zu vermeiden wird in dem Wurzelbereich eine Schutzwand errichtet. Eine Kiefer und eine Laubbuschgruppe mit niedrigen Bäumen befinden sich im Bereich des Neubaus und muss ebenfalls gefällt werden. Ersatzpflanzungen hierfür werden gepflanzt.

Bauwerk - Baukonstruktion

Baugrube

Das Grundstück wurde durch eine Baugrunduntersuchung auf seine Beschaffenheit geprüft. Der Erdgeschossfußboden des Altbaues befindet sich ca. 30 cm über OK Gelände. Grundwasser stand bis 5m unter OK Gelände nicht an. Da sich in dem oberen Teil Auffüllungen befinden, wird der Bereich des Neubaus 1,2 m tief ausgekoffert und ein Polster aus verdichtungsfähigem Boden eingebaut (R2). Im Bereich des Altbaues wird in einem 2 m breiten Streifen nur die erforderliche Höhe Erde für die Bodenplatte (30 cm) abgetragen, sodass die Fundamente des Altbaues nicht durchgängig unterfangen werden. Lediglich die Frostschräge wird 1 m tief an den Altbau angeschlossen.

Gründung

Die Gründung erfolgt als Flachgründung auf einer bewehrten Bodenplatte in den Bereich der Auffüllungen. Die umlaufende Frostschräge wird kraftschlüssig mit der Bodenplatte verbunden.

Außenwände

Die Außenwände des Anbaues werden aus 36,5 cm starkem Poroton-Mauerwerk errichtet, beidseitig geputzt und erhalten einen Anstrich. Die Außenwände des Altbaus weisen im Sockelbereich deutliche Schäden auf. Der Spritzwasserschutz funktioniert nicht mehr, der Sockelputz ist teilweise schon abgefallen. Nicht mehr intakte Regenwasserrohre tragen das übrige dazu bei. Der Rauputz weist zudem eine Vielzahl von scharfen Kanten auf, die eine Verletzungsgefahr für die Kinder darstellen. Der Sockelputz wird umlaufen abgeschlagen, erhält einen Sanierputz und eine Zweikomponenten-Abdichtungsschlämme. Es wird zudem eine Drainage eingebaut. Um das Gebäude energetisch auf den neuesten Stand zu bringen, wird im Hauptgebäude ein 10 cm Wärmedämmverbundsystem angebracht. Der südliche Bereich von Gruppe 4 weist Risse im Mauerwerk durch die nahe gelegene Eiche auf. Dieser Teil des Gebäudes wird abgefangen und neu aufgemauert. Damit es zu keinen erneuten Schäden kommt, wird der Baum gefällt. Der Seitenflügel (Gruppe4) erhält eine Vorhangsfassade aus 8 cm Wärmedämmung mit 4 cm Hinterlüftung.

Die Holzfenster weisen Abplatzungen im Lack auf. Darunter ist das Holz zum Teil gerissen, faulig und brüchig. Alle Fenster werden deshalb erneuert.

Innenwände

Die Innenwände weisen im Bereich der Außenwände ebenfalls Putzschäden auf. Diese werden abgeschlagen und erneuert. Die gesamten Innenwände werden malermäßig überarbeitet. Die neu eingebauten Bäder erhalten einen Fliesenbelag (Bad 2 und 3). Sämtliche Innentüren sind in einem schlechten Zustand. Der geforderte Sicherheitsstandart, nach dem Glasflächen bis zu 1,5 Metern aus Sicherheitsglas bestehen müssen ist nicht erfüllt. Es müssen deshalb alle Türen erneuert werden.

Decken

Die Decke zum nicht gedämmten Dachraum verfügt über keine Dämmung. Es handelt sich aller Wahrscheinlichkeit nach um eine Stahl-Steindecke. Der Dachraum wird benutzt um Leitungen zu führen und somit zu Wartungszwecken begangen. Die fehlende Dämmung wird deshalb im Dach

angeordnet.

Der Fußboden des EG weist unterschiedliche Materialien auf. Schäden am Estrich konnten nicht festgestellt werden. Es wird deshalb nur ein neuer Linoleumbelag angeordnet. In Bad 2 werden die Sohle und der Estrich entfernt, um die Leitungen fachgerecht verlegen zu können.

In den neuen Bädern wird ein Fliesenbelag eingebracht.

Das Gebäude ist nur im Teilbereich unterkellert.

Dächer

Die Dacheindeckung des Altbaues befindet sich in einem desolaten Zustand. Es ist an einigen Stellen geflickt worden, Wärmedämmung fehlt und die Regenwasserleitungen sind defekt. Die alten Dachsteine sind verwittert, um ein Durchregnen zu vermeiden, ist ein steigender Reparaturbedarf notwendig.

Im Zuge des Umbaues wird das Dach komplett erneuert und entsprechende Wärmedämmung eingebaut. Der neue Anbau erhält auf den geneigten Dächern genau wie der Altbau eine Ziegeleindeckung und 20 cm Wärmedämmung zwischen den Sparren. Das Dach wird hinterlüftet. Der Flachdachteil (>1 Grad Dachneigung) erhält ein Warmdach mit einer Rhepanoleindeckung. Die Wärmedämmung beträgt hier ebenfalls 20 cm. Die Dachkonstruktion des Neubaus wird als Pfettendach ausgeführt.

Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion

Der Altbau verfügt neben dem Gruppenraum 4 über einen Anbau, der so stark sanierungsbedürftig ist, dass sich eine Instandsetzung nicht mehr lohnt. Durch den angrenzenden Eichenbaum und die nicht intakte Regenwasserentwässerung ist das Mauerwerk zu stark geschädigt. Inhaltlich ist dieser Teil des Gebäudes zudem entbehrlich, sodass er abgerissen wird.

Bauwerk-Technische Anlagen

Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Die Bäder 1 (Krippe1) und 4 (Kiga 4) sind in letzter Zeit erneuert worden, sodass sie in einem guten Zustand sind. Sie bleiben so, wie sie derzeit sind, erhalten. Nach dem Umbau werden sie jedoch nur noch von je einer Gruppe genutzt. Das jetzige Leitungszimmer und die Garderobe werden zusammengelegt und Bad 2 (Krippe 2) wird hier eingerichtet. Da dieser Bereich nicht unterkellert ist, wird der Fußboden entfernt (Kosten in KG 300).

Die Versorgungsleitungen werden im Erdreich mit den Leitungen, aus dem im Neubau eingerichteten Bad 3, zusammengeführt. Die Entwässerungsleitung wird dann unter Flur 3 in den Kellerbereich unter Vorraum 4 geführt und an die dort vorhandene Grundleitung angeschlossen. Ein neuer Schmutzwasseranschluss ist nicht erforderlich.

Die Trinkwasserleitung wird parallel zur neu eingebauten Schmutzwasserleitung verlegt. Nach Rücksprache mit den Städtischen Werken Magdeburg wird der neue Trinkwasseranschluss ca. 1000 Euro Kosten.

Das Personal-WC ist in einem desolaten Zustand, es wird erneuert. Die Leitungsverlegung erfolgt wie bisher. Die neuen Abwasserleitungen werden unter der Kellerdecke an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Im Bereich Regenwasserleitungen werden im Altbau nur durch den Dachdecker die Fallrohre erneuert. Die alte Grundleitung bleibt bestehen. Die neuen Fallrohre im Bereich des Neubaus und die Dränage werden an die alte Grundleitung angeschlossen.

Wärmeversorgungsanlagen

Die vorhandene Heizkesselanlage muss nicht erneuert werden. Die derzeitige Gasheizung ist auch für den neu geplanten Anbau noch ausreichend dimensioniert.

Sämtliche Heizkörper und Leitungen werden jedoch ausgetauscht.

Die im Altbau vorhandenen Heizkörper bestehend überwiegend aus Gussradiatoren mit einem Kinderschutz aus Holz. Es werden kindersichere Flachheizkörper eingebaut und Kupferleitungen verlegt.

Die Leitungsführung erfolgt im Altbau, wie bisher, als Ringleitung auf der Erdgeschossdecke. Mit senkrechten Abzweigungen werden dann die Heizkörper im Erdgeschoss angeschlossen.

Die Heizleitungen im Neubau werden im Deckenbereich der Flure / des Bades 3 verlegt und dann parallel zu den Sparren an die Außenwände geführt. Durch die neu aufgebrachte Wärmedämmung an Dach und Fassade wird es zu einer erheblichen Einsparung der Energiekosten kommen.

Lufttechnische Anlagen

Die Entlüftung von Bad 2 erfolgt motorisch über Dach. Belichtet wird das Bad über Veluxfenster.

Starkstromanlagen

Der vorhandene elektrische Anschluss bleibt bestehen. Auch der Elektroraum bleibt an dem derzeitigen Standort. Sämtliche Leitungen, bis auf die in Bad 1 und 2 sowie dem neu umgebauten Snoozleraum, werden erneuert. Jeder Gruppenraum erhält 4 Doppelsteckdosen, und zwei Kreisläufe mit dimmbaren Downlights. Bäder und Flure erhalten eine Doppelsteckdose und ebenfalls Downlights. Der Leiterraum erhält 4 Doppelsteckdosen und Licht über Taster und Rasterleuchte. Der Personalraum wird mit 2 Doppelsteckdosen und Beleuchtung über Taster und Rasterleuchte ausgestattet.

Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die Telefonanlage befindet sich im neuen Leiterzimmer und muss somit neu an das vorhandene Netz angeschlossen und verlegt werden, da dieses Zimmer jetzt in einem Teilbereich des alten Karrenraumes untergebracht wurde.

Außenanlagen

Geländeflächen

Der Bereich, welcher durch die Bauarbeiten Rasen und Sträucher verloren hat, wird neu angelegt. Der übrige Rasen und Baumbewuchs bleiben aus Kostengründen so wie vorhanden, bestehen. Die Außenanlagen werden also nicht komplett erneuert. Der hintere Bereich des Grundstückes (Süden) ist für das freie Spiel durch seine Bäume ideal.

Befestigte Flächen

Einige Eltern bringen ihre Kinder mit dem PKW zur Kita. Im Augenblick gibt es nur die

verbreiterte Zufahrt und einen festgefahrenen Teilbereich vor dem Gruppenraum 4. Dieser wird durch PKWs zugeparkt, was sehr zum Nachteil für die Gruppe ist.

Die Außenanlagen werden so umgestalt, dass im vorderen Bereich 6 Parkplätze für die Eltern und im hinteren Teil 4 Parkplätze für Mitarbeiter entstehen. Rund um die neuen Gruppen werden Gehwege angeordnet. Die alte Betonzufahrt wird entfernt und durch einen gepflasterten Belag ersetzt. Die Parkplätze werden mit Rasengittersteinen ausgeführt.

Einbauten in Außenanlagen

Bereits vorhandene Spielgeräte wurden in die Umplanung integriert. Der Gartenbereich hat hinterher zwei Sandkästen, der eine (Bereich Gruppe 1-2) für die Krippenkinder, der andere für die Kindergartenkinder. Ergänzt wurden die Spielgeräte durch Lauf und Taststrecken sowie durch Federwippen und Rutschen. Der am Spielhaus gelegene Hügel (Bunkerfläche) wird mit Rutsche und Kriechtunnel zum Erlebnisberg. Das Spielhaus wird durch Eigenleistung wieder hergerichtet. Am Hochbau beteiligte Firmen werden zu Materialspenden für das Spielhaus aufgefordert.

Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen

Die alte Betonzufahrt wird entfernt.

Ausstattung und Kunstwerk

Da in der Kita einige Möbel in noch brauchbarem Zustand sind, werden diese lediglich ergänzt, oder falls nötig durch Neue ersetzt.

Baunebenkosten

Die ermittelten Planerkosten beinhalten Leistungsphase 4-9.

Baufachliche Stellungnahme zu den eingereichte Unterlagen

Funktionelle und bauliche Lösung:

Die Nutzung des Gebäudes erfolgt nach dem Umbau / Sanierung als Kindertagesstätte mit 4 Gruppen. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig mit erkennbaren Feuchtschäden im Sockelbereich, maroden Fenstern, Fenstertüren usw. Durch nur in geringem Umfang veränderte Wandstellungen wird die räumliche Zuordnung teilweise neu geschaffen bzw. optimiert. Dadurch ist die Gestaltung der Räumlichkeiten funktional sinnvoll und übersichtlich.

Durch den teilweisen Abriss der Außenwand wird die Erweiterung des Gebäudes ermöglicht. Bereits sanierte Sanitärräume bleiben erhalten.

Das ursprünglich vorgesehene Gründach wird, entsprechend der Forderung der Stadt, in der weiteren Planung nicht mehr berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass erforderliche Brandschutzmaßnahmen beachtet wurden.

Die Ausführungen des Nachweises der Feuerwiderstandsdauer sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen (Verkleidung Stützen, Unterzüge). Die Standsicherheit der Fundamente des bestehenden Gebäudes bei Erweiterung / Anbau ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Bei Wandabbrüchen usw. muss die Stabilität der gesamten Wand erhalten bleiben.

Wegen bestehender Bruchgefahr bei Normalglas ist bei Türverglasungen bis zu einer Höhe von 1,50 m Sicherheitsglas (VSG / ESG) oder Material mit gleichwertigen Sicherheitseigenschaften vorzusehen.

Eine ausreichende Be- und Entlüftung des Sanitärzimmers 2 ist in jedem Fall zu gewährleisten. Bei Anordnung eines Baby-WC's neben der Dusche in diesem Raum kann die WC-Trennwand entfallen, so dass mehr Bewegungsfreiheit besteht. Im Grundriss des Dachgeschosses fehlt die Darstellung der Oberlichter. Weiterhin ist die Entwässerung des Flachdachbereiches nicht klar erkennbar. Da die Versorgungsleitungen Heizung durch den Dachraum geführt werden sollen, ist auf eine ausreichende Wärmedämmung zu achten.

Seitens der Planung wird für das Gebäude der Einbau einer Dränage angedacht. Die Notwendigkeit kann aus der Baugrundbeurteilung nicht erkannt werden. Schäden durch Einbau einer Dränage sind auszuschließen. Die Empfehlungen aus der Baugrundbeurteilung sind zu beachten.

Um zu verhindern, dass die Heizflächen mit einer Heizkörperverkleidung versehen werden müssen, ist darauf zu achten, dass sie BAGUV geprüft sind. Die Steckdosen sind mit einer Kindersicherung zu versehen. Im Erdgeschossgrundriss ist der Standort des Waschtisches zu verändern, da ansonsten die Bewegungsfläche vor der WC – Kabine nicht ausreichend ist.

Laut Abstimmungsprotokoll mit dem Umweltamt wird die ursprünglich angedachte Fällung der Eiche nicht realisiert. Lediglich eine Einkürzung der Krone und der Wurzel inklusive der Errichtung einer Schutzwand kommt zur Ausführung. In der Kostenermittlung KG 200 gegenüber der KG 330 gibt es dazu widersprüchliche Aussagen.

Baukosten und Flächendaten

Die Flächendaten sind nach DIN 277 umfassend und übersichtlich aufgeführt.

Die vorliegende Kostenberechnung nach DIN 276 zu den Umbau und Sanierungsmaßnahmen wurde anhand von Vergleichswerten überprüft und kann mitgetragen werden.

Anlagen:

Anlage 1	Flächenberechnung nach DIN 277	5 Seiten
Anlage 2	Kostenberechnung nach DIN 276	8 Seiten
Anlage 3	Baunutzungskosten	1 Seite
Anlage 4	Lageplan	1 Seite
Anlage 5	Grundriss Kellergeschoss	1 Seite
Anlage 6	Grundriss Erdgeschoss	1 Seite
Anlage 7	Schnitte	1 Seite
Anlage 8	Ansichten	1 Seite
Anlage 9	Prüfung Behindertenfreundlichkeit	3 Seiten
Anlage 10	Prüfung Kinderfreundlichkeit	3 Seiten