

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0208/07</b>	<b>Datum</b> 14.05.2007
<b>Eigenbetrieb OB</b>	<b>EB KGM</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
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

<b>Beteiligungen</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		
	<b>KFP</b>		
	<b>BFP</b>		

### **Kurztitel**

Umbau und Sanierung Bertold-Brecht-Str. 5 zur KITA im Sozialzentrum

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Entwurfsunterlage Bau für den Umbau und die Sanierung „Bertolt-Brecht-Straße 5“ zur KITA mit Sozialzentrum in einem Gesamtkostenumfang von 2.568.500,00 EUR.
2. Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens unter dem Vorbehalt, dass eine Einordnung der erforderlichen Investitionsmittel in den Haushalt erfolgen kann und dass eine entsprechende Förderung des Landes Sachsen-Anhalt verbindlich zugesichert wird.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
<b>X</b>		<b>2002</b>	<b>JA</b>	<b>x</b>	<b>NEIN</b>	

<b>Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen</b> (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr  keine <input type="checkbox"/> Kita 75.900 Sozialzentrum 28.200 Euro 104.100 gesamt	<b>Finanzierung</b> Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	<b>Jahr der Kassenwirksamkeit</b>
Euro 2.570.000		Euro 1.720.000	Euro 850.000	2002 und folgende

Wirtschaftsplan Jahr 2004		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	Euro

### Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

<b>Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen</b> (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr  keine <input type="checkbox"/> KITA 75.900 Sozialzentrum 28.200 Euro 104.100 gesamt	<b>Finanzierung</b> Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	<b>Jahr der Kassenwirksamkeit</b>
Euro 2.570.000		Euro 1.720.000	Euro 850.000	2002 und folgende

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 type="checkbox"/>	veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungshaushalt im Jahr 2007 KITA mit 142.900 Euro Sozialzentrum 55.100 Haushaltsstellen 1.46400.718000.0 KITA 1.40700.530000.5 Sozialzentrum	davon Vermögenshaushalt im Jahr 2007 mit 59.300 Euro HAR Haushaltsstellen 2.46402-83 Prioritäten-Nr.:	Jahr Euro	Jahr Euro Euro bis 2006 73.500 2007 59.300 2008 und folgende 2.437.200

<b>Eigenbetrieb</b>	Sachbearbeiter Frau Göcke, Tel.: 5710
---------------------	--

<b>Eigenbetriebsleiter</b>	Unterschrift
----------------------------	--------------



**Begründung:****1. Planungsgrundlagen***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 soll auch die Kindertageseinrichtung in der Bertolt-Brecht-Straße 5 komplett saniert und umgebaut werden. Außerdem ist geplant, das Sozialzentrum V in diesen Gebäudekomplex zu integrieren.

Eine Realisierung dieser Maßnahme ist unter dem Vorbehalt einer gesicherten Finanzierung für die Jahre 2008 bis 2009 vorgesehen.

Die Einrichtung befindet sich seit August 2004 in Trägerschaft der Stiftung Evangelische Jugendhilfe „St. Johannes“ Bernburg.

*Gebäudebestand*

Das Gebäude der Baureihe 180/80, Typ 2 MP wurde in den 70er Jahren zur Nutzung als kombinierte Kindertageseinrichtung (Krippe/Kindergarten) errichtet.

Das Gebäude besteht aus 5 Gebäudeteilen :

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

Das gesamte Gebäude ist unterkellert.

Die Gebäudeteile stellen in sich abgeschlossene, statisch konstruktive Systeme dar. Sie wurden in Blockbauweise mit einer Geschosshöhe von 2,8 m errichtet.

Die Deckenplatten sind auf den Giebel- und Querwänden gelagert.

Das Dach wurde als einschaliges Warmdach, bestehend aus Stahlbetondachplatten, errichtet.

In den zurückliegenden Jahren wurden in der KITA „B.-Brecht-Straße“ 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 Geplante Kapazität**

### *Kindertagesstätte*

Bedarfsprognostisch ergeben sich langfristig für diesen Standort bis zu 127 Plätze für Kinder im Alter von 0 Jahren bis zum Schuleintritt.

Diese Plätze sollen wie folgt aufgeteilt werden:

- 72 Kindergartenplätze
- 55 Kinderkrippenplätze

Für einen Kindergartenplatz ist eine pädagogische Nutzfläche von ca. 2,5 m<sup>2</sup> und für einen Krippenplatz von ca. 5 m<sup>2</sup> vorgesehen.

## **2.3 Funktionale Ordnung / Raumprogramm**

Im Gebäudekomplex werden das Sozialzentrum und die KITA untergebracht.

Die funktionale Trennung des Gebäudes erfolgt horizontal. Das bedeutet, dass im Erdgeschoss die Kindertagesstätte ihr Domizil erhält und das Sozialzentrum ausschließlich im Obergeschoss untergebracht wird.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über einen neu zu schaffenden Haupteingang. Der Haupteingangsbereich ist durch einen Neubau gekennzeichnet, der gleichzeitig den Bewegungs- und Mehrzweckbereich der IKITA mit allen erforderlichen Nebenräumen beherbergt. Dieser Mehrzweckbereich ist autark nutzbar.

Die vorgelagerte Freifläche wird für PKW- und Fahrradstellplätze genutzt.

Das Sozialzentrum wird über die Erschließungsstraße und einen der ursprünglichen Eingangsbereiche erschlossen. Der zweite Eingang dient lediglich als Flucht- und Evakuierungsweg.

Für die KITA wird die erste Achse des 2-geschossigen Gebäudeteils für die Unterbringung des Leiterinbüros, des Kinderwagenraums und der Verteilerküche genutzt. Alle diese Funktionen liegen damit im unmittelbaren Eingangsbereich der KITA.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden die Nutzungsbereiche der Kindergarten- und Kinderkrippengruppen neu zugeordnet. So wird beispielsweise der sogenannte Wirtschaftstrakt der KITA für eine Krippengruppe hergerichtet.

Eine Neugliederung erfolgt auch in der Freianlagenplanung.

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

Außerdem werden im Erdgeschoss ein zentraler Abstellraum, eine Kinderküche und ein Personalraum geschaffen.

Wie oben beschrieben, nutzt das Sozialzentrum den traditionellen Haupteingang. Durch das neue Erschließungskonzept des Hauses ist die Doppelnutzung der Liegenschaft durch KITA und Sozialzentrum kreuzungsfrei möglich.

Zur Gewährleistung einer behindertengerechten Erschließung wird zum einen eine Rampeanlage vorgesehen und zum anderen ein barrierefrei zugängliches Büro für das Sozialzentrum einschließlich Behinderten-WC im Erdgeschoss geschaffen. Auch ein separater Kinderwagenabstellraum ist im Eingangsbereich angeordnet.

Das gesamte Obergeschoss steht dem Sozialzentrum zur Verfügung. Hier wurde das geforderte Raumkonzept konsequent umgesetzt. Eine mittige Flurerschließung ermöglicht die kompakte und

sparsame Anordnung aller Funktionen. Durch die Entkernung der hinter dem Treppenhaus befindlichen Bereiche werden die erforderlichen Warteflächen geschaffen und gleichzeitig der 2. Fluchtweg abgesichert. Die Ausstattung der Warteflächen wurde entsprechend der Kriterien der Kinderfreundlichkeitsprüfung gewählt.

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

Das Raumprogramm als SOLL-IST-Vergleich ist in der Anlage 2 dieser Drucksache beigelegt.

#### ***2.4 Geplante Baumaßnahmen***

Im Rahmen der Sanierung werden folgende wesentlichen Baumaßnahmen umgesetzt:

- *Abbrucharbeiten*
  - Abbruch des Heizhauses
  - Teilabbruch des westlichen Verbinders
  - Abbruch der Kellerlichtgräben im Innenhof
  - Abbruch der Kelleraußentreppen
  - Entkernung im Bereich der Garderoben, Wasch-/WC-Räume
- *Fassade*
  - Erneuerung der vertikalen Abdichtung
  - Komplette Erneuerung der Fenster
  - Wärmedämmverbundsystem bzw. in Teilbereichen hinterlüftete Klinkerfassade
- *Innenwände*
  - Erneuerung der Innentüren (teilweise mit Glasausschnitt)
  - Errichtung von Trennwänden und Vorwandkonstruktionen
  - Einbau von Sanitärtrennwänden
  - Maler- und Tapezierarbeiten in allen Räumen
- *Decken*
  - Erneuerung aller Fußbodenaufbauten
  - Einbau von Akustikdecken im MZR und in den Gruppenräumen gem. DIN 18041
  - Einbau einer Kellerdeckendämmung
- *Dach*
  - Reparaturarbeiten
  - Ergänzung der Wärmedämmung
  - Komplette neue Dachabdichtung
- *Gründung*
  - 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
- *Technische Anlagen*
  - Erneuerung der Abwasseranlage

- Erneuerung der Wasseranlagen
  - Erneuerung der Wärmeverteilernetze
  - Erneuerung der elektrotechnischen Anlagen
- *Freianlagen*
    - Schaffung separater Spielbereiche für Krippenkinder (Innenhof) und Kindergartenkinder
    - Neugliederung der Großspielfläche
    - Ergänzung und Teilerneuerung der Spielgeräte
    - Sanierung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation

## **2.5 Öffentlich rechtliche Anforderungen**

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

Das Konzept des Gebäudes trägt insbesondere den Belangen einer modernen Kindertagesstätte Rechnung.

Für das Sozialzentrum wurden die spezifischen Anforderungen insbesondere durch die Einzelbetreuung (Einzelbüros) vorbildhaft umgesetzt.

Die Erdgeschosebene des Gebäudes ist barrierefrei erschlossen und kann somit von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden.

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

## **2.6 Baunutzungskosten**

Für die Kindertageseinrichtung fallen bisher Folgekosten in Höhe von 142.900 EUR an.

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

Da sich das Sozialzentrum V derzeit in einem von der Wobau angemieteten Objekt befindet, werden zur Zeit Nutzungskosten in Höhe von 55.100 EUR beansprucht.

Durch die Sanierung der KITA und die Unterbringung des Sozialzentrums in einem der Stadt gehörenden Objekt werden insgesamt Einsparungen für beide Einrichtungen von fast 50 % prognostiziert.

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

## **2.7 Investitionsbedarf**

Für die geplanten Baumaßnahmen wurden Gesamtkosten (KG 200 bis 700) in Höhe von 2.568.500 Euro (brutto) veranschlagt.

Der Kostenrahmen wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

In der Anlage 3 ist die detaillierte Kostenberechnung nach DIN 276 enthalten.

**Anlagen:**

1. Terminplan der Planung und Realisierung	1 Seite
2. Planungsdaten einschl. Soll-Ist-Vergleich	5 Seiten
3. Kostenermittlung	9 Seiten
4. Baunutzungskosten	4 Seiten
5. Bauzeichnungsverzeichnis:	1 Seite
. Lageplan	1 Seite
. Grundriss EG	1 Seite
. Grundriss OG	1 Seite
. Grundriss KG	1 Seite
. Schnitt	1 Seite
. Ansichten einschl. Farb- und Materialgestaltung	2 Seiten
. Freianlagen	1 Seite
6. Prüfung der Behindertenfreundlichkeit	3 Seiten
7. Kinderfreundlichkeitsprüfung	2 Seiten