

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0413/11</b>	<b>Datum</b> 28.09.2011
<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	18.10.2011	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	03.11.2011	öffentlich	Beratung
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	15.11.2011	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	24.11.2011	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	30.11.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.12.2011	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

**Grundsatzbeschluss Kindertageseinrichtung "Kleiner Maulwurf", Kreisstraße 3 in Magdeburg / OT Beyendorf**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und bestätigt die Variante Neubau für die Tagesbetreuung von 55 Kindern am Standort Kreisstraße 3.
2. Die Verwaltung wird mit der Erstellung der Vorplanung beauftragt.

### Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

<b>Eigenbetrieb</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	JA		NEIN	
---------------------	--	-----------------------	----	--	------	--

<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	

<b>Maßnahmebeginn</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan</b>				
	<b>Erfolgsplan</b>		<b>Vermögensplan</b>		

<b>Erfolgsplan 20..</b>				
<b>Ertrag</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	<u>davon:</u> veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
<b>Summe:</b>				
<b>Aufwand</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	<u>davon:</u> veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
<b>Summe:</b>				

<b>Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..</b>					
<b>Ertrag</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	<u>davon</u> veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
20..					
20..					
<b>Summe:</b>					
<b>Aufwand</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	<u>davon</u> veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
20..					
20..					
<b>Summe:</b>					

<b>Vermögensplan 20..</b>				
<b>Einnahmen</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	<u>davon:</u> veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
<b>Summe:</b>				
<b>Ausgaben</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	<u>davon:</u> veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben
<b>Summe:</b>				

<b>Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..</b>					
<b>Einnahmen</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon	Mehr-bzw.

				veranschlagt	Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
<b>Summe:</b>					
<b>Ausgaben</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
<b>Summe:</b>					

<b>Federführender Eigenbetrieb:</b>	Sachbearbeiterin: Frau Köhler (Tel.: 5646) Unterschrift:
<b>Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:</b>	Herr Ulrich Unterschrift:

## Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	5151	Pflichtaufgabe		ja	x	nein
----------------------	------	----------------	--	----	---	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2011	JA	x	NEIN		

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

Kita „Kleiner Maulwurf“, Beyendorf

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011	8.000,-	51510101	9611002	90.000,-	- 82.000,-
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>	8.000 EUR (Übertragung der 82.000 EUR als HAR für weitere Planungskosten in 2012!)				

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

1115151004

Buchwert in €

8.000 (2011)

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

<b>Federführender Eigenbetrieb:</b>	Sachbearbeiterin: Frau Köhler (Tel.: 5646)    Unterschrift:
<b>Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:</b>	Herr Ulrich    Unterschrift:

Termin für die Beschlusskontrolle	30.04.2012
-----------------------------------	------------

## **Begründung:**

Gemäß dem Stadtratsbeschluss Nr. 745-29(V)11 vom 27.01.2011 zur Drucksache 0537/10 „In Beyendorf-Sohlen wird zur Tagesbetreuung von Kindern die Liegenschaft Kreisstraße 3 als langfristiger Standort für die Kindertagesstätte „Kleiner Maulwurf“ bestätigt ...“ wurde der Eb KGm beauftragt, eine Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Sanierung im Bestand oder des Neu- bzw. Ausbaus der Kindertagesstätte am Standort Kreisstraße 3 erarbeiten zu lassen.

### 1. Bestandsbewertung (Anlage1)

Das vorhandene Gebäude wurde im Jahr 1953 als Lehrlingswohnheim aus Mauerwerk mit Satteldach errichtet. Im Jahr 1985 erfolgte die Umnutzung als Kindertagesstätte.

Grundlage für die Bestandsbewertung war eine Objektbegehung mit der Sichtaufnahme des Bestandes sowie das durch einen Sachverständigen erarbeitete Holzschutzgutachten zum Dachtragwerk und zum Zustand der Holzbalkendecken des 1. OG und des Dachgeschosses. In den zurückliegenden Jahren erfolgten am Gebäude nur partielle Sanierungen bzw. Ertüchtigungen, wie teilweise Fenstererneuerung, neuer Elektroanschluss, teilweise Erneuerung der Sanitärausstattung. Das vorhandene Treppenhaus wurde zwar brandschutztechnisch ertüchtigt, entspricht jedoch nicht den gesetzlichen Anforderungen an einen 1. Rettungsweg, zu geringe Durchgangshöhe zum 1. OG. Durch die fehlende horizontale Bodenabdichtung sind diverse Feuchteschäden an den aufgehenden Wänden im Keller vorhanden. Am Gebäude treten partiell Rissbildungen in den Wänden auf, so dass im Rahmen einer Sanierung Stabilisierungsmaßnahmen und Riss-Sanierungen durchgeführt werden müssten. Das Holzschutzgutachten empfiehlt den Rückbau des Dachstuhles, da die Tragkonstruktion durch einen hohen Holzwurmbefall geschädigt ist, verbunden mit einem kritischen toxikologischen Befund im Dachraum.

### 2. Raumprogramm

Für eine Gesamtkapazität von 55 Kindern sind die Raumbereiche entsprechend zu planen. Pro Kindergartenkind ist eine Betreuungsfläche von ca. 2,5 m<sup>2</sup> und pro Kinderkrippenkind von ca. 5,0 m<sup>2</sup> bereit zu stellen. Es sollen folgende Kapazitäten, die auch eine altersübergreifende Betreuung möglich machen, entstehen:

- 15 Plätze für Kinder von 0 bis unter 3 Jahren
- 40 Plätze für Kinder von 3 bis unter 7 Jahren.

Zu jedem Raumbereich gehören ein Sanitärraum, eine Garderobe und ein Abstellraum. Ein Sanitärbereich des Kindergartenbereiches soll behindertengerecht ausgestaltet werden. Der Krippenbereich ist in Aufenthaltsbereich und Schlafraum zu gliedern. Im Kindergartenbereich ist mindestens ein Angebotsraum mit ca. 40 m<sup>2</sup> einzuplanen, um das Bildungsprogramm umzusetzen. Es sind ein Mehrzweckraum von 80 - 100 m<sup>2</sup> inkl. Ausstattung, ein Kinderwagenraum, ein zentral gelegenes Büro für die Leiterin, ein Personalraum für derzeit 7 Mitarbeiter mit zugehörigem Sanitär- und Garderobebereich vorzusehen. Weiterhin sind vorzuhalten: ein behindertengerechtes Besucher-WC, ein Putzmittelraum, Hausmeisterbereich inkl. separatem WC, eine Ausgabeküche + Lager (Ganztagsversorgung) inkl. Ausstattung sowie ein zugehöriger Personalraum mit Wasch- und Umkleidegelegenheit. Das gesamte Gelände muss eine Einfriedung erhalten und es sollen Möglichkeiten für die geschützte Aufbewahrung der Außenspielgeräte vorhanden sein.

Bei der Sanierung des Gebäudes ist von einer Erneuerung der Heizungs- und Elektroanlage sowie der Leitungserneuerung für Wasserzu- und ableitung auszugehen. Außerdem ist das Gebäude behindertengerecht zu ertüchtigen und zu erschließen. Für weitere Bedarfsermittlungen sind die geltende Arbeitsstättenrichtlinie sowie die baulichen Richtlinien für Kindertageseinrichtungen in Sachsen- Anhalt aus dem Jahr 1994 heranzuziehen.

### 3. Variante 1 (Sanierung des Gebäudes + Anbau, Anlage 2 - 5)

Das geforderte Raumprogramm lässt sich nur mit einem Anbau umsetzen, wobei die Nutzungsbereiche im Bestandsgebäude nicht optimiert werden können, weil die vorhandene Gebäude- und Raumstruktur beachtet werden muss. Der Anbau bindet zweigeschossig an den Bestand an. Die behindertengerechte Erschließung der Geschosse erfolgt durch den Einbau einer Aufzugsanlage. Im Bestandsgebäude ist die behindertengerechte horizontale Erschließung durch die vorhandene Gebäudestruktur nur eingeschränkt möglich. Bei der baulichen Umsetzung ist von einer Komplettsanierung des Altbaugeschäftes mit der Erneuerung aller haustechnischen Anlagen auszugehen, wobei die Wiederverwendung von Einzelkomponenten in den weiteren Planungsphasen geprüft werden muss. In Umsetzung der geltenden Wärmeschutzbestimmungen wird die Fassade mit einem Wärmedämmsystem versehen. Fenster und Türen sind zu erneuern. Der Erweiterungsbau ist als klassischer Mauerwerksbau konzipiert. Als nutzbare Fläche stehen nach der Sanierung:

Bestand:

KG	270 m <sup>2</sup>		
EG	270 m <sup>2</sup>		
1.OG	270 m <sup>2</sup>	Summe:	810 m <sup>2</sup>

Anbau

EG	230 m <sup>2</sup>		
1.OG	185 m <sup>2</sup>	Summe:	415 m <sup>2</sup>
		BGF gesamt:	1.225 m <sup>2</sup>

zur Verfügung. Die Kostenschätzung anhand von Kennzahlen nach BKI (Stand 2010) ergibt in den Kostengruppen 200 - 700 eine Gesamtsumme i.H. von 1.369.000 EUR brutto. Im Baufeld ist ein Abwasserkanal vorhanden, der umverlegt werden muss, wobei die Kostenschätzung von zusätzlichen Aufwendungen i.H. von ca. 12.000 EUR ausgeht.

Auf dem Dach des Anbaus bestünde die Möglichkeit der Anordnung einer Fotovoltaikanlage. Hier stehen ca. 100 m<sup>2</sup> mit einer optimalen Südausrichtung zur Verfügung. Hierfür müssten nochmals zusätzlich Mittel i.H. von ca. 50.000 EUR eingestellt werden.

### 4. Variante 2 (Ersatzneubau, Anlage 6 - 8)

Das Bestandsgebäude wird abgebrochen. Der Neubau ist eingeschossig und das Raumprogramm wird vollständig und behindertengerecht umgesetzt. Der Neubau soll in klassischer Bauweise errichtet werden. Tragende Wände sind aus Mauerwerk und nichttragende Wände werden als Leichtbaukonstruktion ausgeführt. Er differenziert sich in einen straßenseitigen Funktionstrakt und vier gestaffelt angeordnete Gruppenbereiche, die sich zur Freifläche öffnen. Der Funktionstrakt ist mit einem Flachdach und die Gruppenbereiche mit Pultdachkonstruktionen versehen.

Es ergibt sich eine nutzbare Fläche von BGF 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Kostenschätzung anhand von Kennzahlen nach BKI (Stand 2010) ergibt in den Kostengruppen 200 - 700 eine Gesamtsumme (inkl. Abbruch Bestand) i.H. von 1.296.000 EUR brutto, zuzüglich 12.000 EUR für die Umverlegung des Abwasserkanals.

Die Pultdächer bieten die Möglichkeit der Aufnahme von Fotovoltaikmodulen. Hier stehen ca. 290 m<sup>2</sup> mit einer optimalen Südausrichtung zur Verfügung. Hierfür müssten nochmals zusätzliche Mittel i.H. von ca. 145.000 EUR eingestellt werden.

## 5. Fazit

Der Variantenvergleich zeigt, dass unter Beachtung des Bauzustandes des Altbaus, und der Berücksichtigung der Umsetzung der quantitativen und qualitativen Raumanforderungen der Aufgabenstellung sowie den zu erwartenden Betriebskosten, der Ersatzneubau die wirtschaftlichere Variante darstellt. Neben den niedrigeren Investitionskosten sichert die Neubauvariante einen nachhaltigeren und wirtschaftlicheren Betrieb der Einrichtung.

Im Haushaltsplan 2011 wurden für die Planung inkl. Machbarkeitsstudie Mittel in Höhe von 90.000 EUR eingestellt. Für die Machbarkeitsstudie wurden bisher Mittel in Höhe von 8.000 EUR verbraucht. Bei positivem Beschluss der Drucksache durch den Stadtrat werden die restlichen 82.000 EUR als HAR für die Fortführung der Planung ins Haushaltsjahr 2012 übertragen.

## Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Variante 1 - Grundriss EG
- Anlage 3: Variante 1 - Grundriss OG
- Anlage 4: Variante 1 - Ansichten
- Anlage 5: Variante 1 - Kostenschätzung
- Anlage 6: Variante 2 - Grundriss
- Anlage 7: Variante 2 - Ansichten
- Anlage 8: Variante 2 - Kostenschätzung
- Anlage 9: Betriebskosten - Bestand
- Anlage 10: Betriebskosten - Variante 1
- Anlage 11: Betriebskosten - Variante 2