

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0351/24	Datum 05.07.2024
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	20.08.2024	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	10.09.2024	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	19.09.2024	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	26.09.2024	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.10.2024	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	16.10.2024	öffentlich	Beratung
Stadtrat	17.10.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 30, Amt 51, FB 02, V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP	X	
	BFP	X	
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Neubau Kita „Schlupfwinkel,, Victor-Jara-Straße 18, 39126 Magdeburg - Vorplanung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Vorplanung für das Bauvorhaben Neubau Kita „Schlupfwinkel“, Victor-Jara-Straße 18, 39126 Magdeburg.
2. Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement wird mit der weiteren Planung in Abstimmung mit dem Amt 51 und der Realisierung des Neubaus in einem Kostenrahmen von 9,82 Mio. € beauftragt. Eine bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit des Ersatzneubaus ist einzuplanen.
3. Mit der Haushaltsplanung 2025 ff. werden für das Haushaltsjahr 2025 1.750.000 EUR, für das Haushaltsjahr 2026 5.922.600 EUR und für das Haushaltsjahr 2027 1.750.000 EUR eingestellt.
4. Der Stadtrat beschließt die Bereitstellung einer VE in Höhe von 5.922.600 EUR im Haushaltsjahr 2025.
5. Zur Vorhabensbeschleunigung und möglichen Einsparung von Kosten wird der Eb KGm beauftragt, das Bauvorhaben durch einen GÜ ausführen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

Eigenbetrieb		Pflichtaufgabe	JA		NEIN
---------------------	--	-----------------------	----	--	------

Haushaltssolidierungsmaßnahme					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	

Maßnahmebeginn	Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan				
	Erfolgsplan		Vermögensplan		

Erfolgsplan 20..

Ertrag				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
Summe:				

Aufwand				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..

Ertrag					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Aufwand					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
Summe:					

Vermögensplan 20..

Einnahmen				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
Summe:				

Ausgaben				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben
Summe:				

Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..					
Einnahmen					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Ausgaben					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Sachbearbeiter Eigenbetrieb	Frau Thielicke
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

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

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2023	JA	x	NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

TH 5/TB5151/DK Afa

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
2026	441.039,39	51511000	57112100		+441.039,39
2028	196.400,00	51511000	57111100		+196.400,00
2029-2076	9.427.000,00	51511000	57111100		+9.427.200,00
2077	196.400,00	51511000	57111100		+196.400,00
Summe:	10.261.039,39				+10.261.039,39

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I 185151004

Investitionsgruppe:

5151 KITA

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
2024	397.468,85*	51511000	09611002	397.468,85*	0,00
2025	1.750.000,00	51511000	09611002		+1.750.000,00
2026	5.166.000,00	51511000	09611002		+5.922.600,00
2027	1.750.000,00	51511000	09611002		+1.750.000,00
Summe:	9.820.058,85			397.468,85	9.422.600,00

Haushaltsauszahlungsermächtigung (202.968,85 € aus VJ, 194.500,00 € aus 2023)

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
me:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
2024	397.468,85	71000000	23111112/32173102	397.468,85	0,00
2025	1.750.000,00	51511000	23111112/32173102		+1.750.000,00
2026	5.922.600,00	51511000	23111112/32173102		+5.922.600,00
2027	1.750.000,00	51511000	23111112/32173102		+1.750.000,00
Summe:	9.820.068,85			397.468,85	9.422.600,00

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				Veranschlagt	Bedarf
Gesamt	5.922.600,00	51511000	09611002	0,00	5.922.600,00
2025 für 2026	5.922.600,00	51511000	09611002	0,00	5.922.600,00
Summe:	5.922.600,00				+5.922.600,00

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:

AV 19-00294

Anlage neu

Buchwert in €:

0,00 EUR

Ja

Datum Inbetriebnahme:

2028

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2026	441.039,39	51511002	03210003		X
2028	9.820.000,00	51511002	03210002	x	

Sachbearbeiter Eigenbetrieb	Frau Thielicke
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum

Termin für die Beschlusskontrolle 31.12.2024

Begründung:

Mit der Drucksache DS 0550/19 vom 26.11.2019 wurde das Magdeburger Sonderprogramm zur Sanierung von Einrichtungen zur Tagesbetreuung von Kindern unter 7 Jahren – ab 2019 und damit u. a. die dort enthaltene Komplettsanierung der Kita „Schlupfwinkel“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die EW-Bau zur Umsetzung des Raum- und Funktionsprogrammes zu erstellen.

Zunächst sah die Aufgabenstellung die Komplett-Sanierung des Kita-Bestandsgebäudes in der Victor-Jara-Straße 18 vor. Auf dieser Grundlage wurden Mitte 2023 die Planungsbüros für die Planung der Kita Schlupfwinkel gebunden.

Anhand der Kita-Bedarfsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg konnten der Bedarf und die notwendige Vorhaltung von Kinderbetreuungsplätzen konkretisiert werden.

Im Rahmen der geführten Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass ein Um- und Ausbau mit Sanierung des als Typenbau KiKo 180/80 errichteten DDR-Plattenbaus nicht wirtschaftlich ist.

Das Bestandsgebäude weist folgende Nachteile auf:

- hallenartiger, stark gegliederter Gebäudekomplex mit großer Hüllfläche
- schlechtes Verhältnis zwischen Hüllfläche und umbautem Raum
- niedrige Energieeffizienz
- hoher Heizenergiebedarf
- große Instandsetzungsaufwendungen
- hohe Betriebskosten (Heiz- und Instandsetzungskosten)
- Kellergeschossbereich (ca. 40 % der Nettogrundfläche) für KiTa-Betrieb nicht nutzbar (verlorene Fläche, die dennoch saniert werden muss)
- schlechter baulicher Gesamtzustand (Risse, Setzungen, Feuchteschäden u.a.) mit bereits erfolgter Sperrung von Gebäudebereichen
- Überschreitung der Nutzungsdauer der maßgeblichen Ausbauelemente (Gebäude ist älter als 50 Jahre)
- Infolge der Mischbauweise (geschoss hohe Stahlbetonplatten im KG, Blockbauweise im EG und 1.OG) sind Raumänderungen statisch-konstruktiv sehr schwierig und kostenintensiv
- Komplexe Schadstoffsituation (Teerpappe, asbesthaltige Mineralwolle, PAC-belastete Kleber unter Bodenbelägen, feuchteempfindliche Anhydritestriche, Morinol in Fugen u.a.)

Unter Beachtung dieser Ergebnisse der Voruntersuchungen wurde für die weitere Planung ein Ersatzneubau vorgeschlagen.

Die Vorplanung wurde auf Grundlage der nun fortgeschriebenen Aufgabenstellung (Ersatzneubau) sowie in Abstimmung mit dem Amt 51 begonnen und umgesetzt.

Die Errichtung eines Ersatzneubaus der Kindertagesstätte „Schlupfwinkel“ am Standort Victor-Jara-Straße 18, 39126 Magdeburg, ist im Rahmen der Drucksache DS0152/24 mit dem Kurztitel „Infrastrukturplanung Tagesbetreuung für Kinder bis unter 7 Jahre – ab 2024“ am 17.06.2024 vom Stadtrat beschlossen worden.

Gemäß dem Beschluss wurde der Beschlusspunkt 2.1 wie folgt ergänzt: „Der Ersatzneubau ist so zu planen und zu bauen, dass ein Erweiterungsbau bedarfsgerecht angebaut werden kann.“

Auf dem Gelände des abzubrechenden Kita-Gebäudes wird ein eingeschossiger, L-förmiger Baukörper errichtet, welcher sich in 2 Gebäudeteile gliedert, die mittels Verbinder gekoppelt sind. Die Gebäudeform orientiert sich an den beiden vorhandenen Straßenfluchten, wobei die Gruppenräume süd-östlich zum Innenhof angeordnet sind.

Der nördliche Querriegel ist in 3 Zonen aufgeteilt: Gruppenbereiche (Gruppenraum + Schlafräum) mit Orientierung zum Innenhof inkl. Sanitäranlagen; Spielflur und Garderoben; Haustechnikbereiche und Nebenräume mit Orientierung zur Straße.

Der südliche Längsriegel ist ebenfalls in 3 Zonen aufgeteilt: Gruppenbereiche inkl. Sanitäranlagen

mit Orientierung zum Innenhof; Spielflur, Garderobenbereiche und Personalräume mit Orientierung zur Straße.

Ein großzügig geschnittener Mehrzweckraum befindet sich im Eckbereich neben dem Haupteingang mit anschließender Essenausgabe/ Küche.

Aufgrund der Eingeschossigkeit wird das gesamte Kita-Gebäude barrierefrei erschlossen. Nahe dem Mehrzweckraum befindet sich das Behinderten-WC.

Der Neubau bietet Platz für insgesamt 131 Kinder, davon 3 Kinderkrippengruppen mit jeweils 16 Kindern, 1 Kindergartengruppe mit 26 Kindern und 3 Mischgruppen mit jeweils 13 Kindergartenkindern und 6 Kinderkrippenkindern.

Die Tragstruktur des Kitagebäudes besteht aus Stahlbetonstützen und -kernen. Die Gebäudehülle wird als hochwärmegedämmte Holzständerkonstruktion ausgeführt, die Fensteröffnungen erhalten außenliegende Sonnenschutzanlagen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mit Fußbodenheizungen, auch zur Kühlung der Gruppenräume. Auf der Dachfläche wird eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine PV-Anlage errichtet.

Die Freianlagen liegen im entstehenden geschützten Innenhofbereich. Als zusätzliche Nutzfläche wurden Spielflächen eingeordnet, um überdachte Spielflächen im Gebäude zu schaffen und die Verkehrsfläche zu minimieren.

Größere Veränderungen im Bereich der Freianlagen sind bis dato nicht geplant. Es werden sämtliche Bereiche, die während des Bauprozesses bearbeitet werden müssen, anschließend wieder gleichwertig zum Ursprungszustand hergerichtet.

Finanzierung

Ursprünglich wurden Investitionskosten in Höhe von 5.800.000 EUR grob geschätzt: Im Ergebnis der Entwurfsplanung ergeben sich nunmehr Gesamtkosten in Höhe von 9.820.000 EUR.

Für das Haushaltsjahr 2025 werden hiervon Kosten in Höhe von 1.750.000 EUR für die Planung bis zur EW-Bau und für die Weiterbeauftragung der Leistungsphasen 3 bzw. 4 und 5 benötigt.

Die Verwaltung wird die Verfügbarkeit von Fördermitteln prüfen und diesbezüglich Gespräche mit Land bzw. Bund führen. Aktuell stehen für die Realisierung des Bauvorhabens keine Fördermittel zur Verfügung, sodass die finanziellen Mittel insgesamt aus Eigenmitteln bereitgestellt werden müssen.

Die Vorentwurfsplanung wurde der Behinderten- und Kinderbeauftragten vorgestellt. Die Planung wurde befürwortet. Die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten Frau Pasewald ist beigefügt.

Bauzeit

Vorbehaltlich der Erteilung der Baugenehmigung ist eine Bauzeit ab dem dritten Quartal 2026 möglich. Die Nutzungsaufnahme ist für Januar 2028 geplant.

Um einen zeitlich schnelleren Bauablauf zu erzielen, wird durch die Verwaltung die Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer geprüft.

Klimarelevanzprüfung

Der Neubau der Kita Schlupfwinkel ist Bestandteil des Klimaanpassungskonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg. Konkret werden die nachfolgenden Maßnahmen erfüllt.

Maßnahmen- kürzel	Kindertagesstätte
M-13	Das Flachdach erhält eine extensive Dachbegrünung.
M-15	Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage vorgesehen.
M-16	Auf dem Grundstück werden zur Versickerung des anfallenden Regenwassers Sickermulden im Außengelände angeordnet. Außerdem werden die Parkflächen mit sickerfähigem Pflaster ausgebildet. Eine Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Netz wird nicht erfolgen.
M-21	Weitestgehender Erhalt der umlaufenden, straßenbegleitenden Grünflächen sowie der Straßenbäume (Ausnahme: Zu- und Ausfahrt). Ausgleichs-Baumpflanzungen an der westlichen Grundstücksgrenze sowie der Freifläche.

Anlagen:

1. Erläuterungsbericht mit Flächenermittlung
2. Kostenschätzung
3. Entwurfszeichnungen
4. Kinderfreundlichkeitsprüfung
5. Behindertenfreundlichkeitsprüfung
6. Klimarelevanzprüfung