

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

	Stadtamt V/02	Stellungnahme-Nr. S0252/03	Datum 26.11.2003
zum Antrag Nr. A0143/03 d. Frau/Herrn/Fraktion SPD-Ratsfraktion der Landeshauptstadt Magdeburg, v.25.09.2003		Datum der Genehmigung 04.12.2003	
		Genehmigungsvermerk OB, gez. Dr. Trümper	
Bezeichnung Überprüfung Schließung Kita "Salbker Kinderspass"		Dezernenten	
Verteiler	Sitzungstermin		
Der Oberbürgermeister	02.12.2003 8:00		
Jugendhilfeausschuss	11.12.2003 16:00		
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	11.12.2003 17:00		
Stadtrat	08.01.2004 14:00		

Beschlusslage des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg

Die sich im Stadtgebiet Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen zur Tagesbetreuung von bis unter 7 jährigen Kindern befindenden 5 kommunalen Tageseinrichtungen wurden 1998 mit verschiedenen Standortvarianten beschrieben, um ein optimales Verhältnis zwischen zur Verfügung zu stellender Raumfläche, Sanierungs- und Betriebs- bzw. Bauunterhaltungskosten zu ermitteln.

Den Investitionskosten lagen Vorsanierungsuntersuchungen zu Grunde, die nach DIN 276 ermittelt wurden (außer Kita Alt Salbke 48 a, Sanierungsaufwand; Kostenannahme ca. 1.000 €/m² HNF).

Kommunale Einrichtungen im Einzugsbereich (Buckau, Fermersleben, Salbke, Westerhüsen) (Investbedarf - **Stand 1998**; siehe Ablaufdiagramm für Bauvorhaben, DA 10/11 Phase 0 Pkt. 1.10 bzw. II Pkt. 1.)

Einrichtung	Investbedarf in € Grobkosten- schätzung	Energie- kosten/J. in €	baul. Zustand/ Außenanlage	Lage im Wohngebiet	HNF m ²	RF m ²	Auslastung in bezug auf die RF (März 98)	Eigentum/ Restitution
Schönebecker Str. 68	714.905,00 mit Wiederaufbau ohne 306.388,00	18.909,00	teilw. sehr schlecht (Dach, Sanitär)	dezentral, mitten im ehem. Industriegebiet	-	261	86 % (nach Brand)	Rest.-Verf. im WS
Zackmünder Str. 1b	7.660,00	8.246,00	Ø/, Außengelände klein, aber mögliche Erweit. v. Schulgel.	Stadttrand, jedoch im Wohng. Westerhüsen	295	193	44 %	Stadt
Alt Salbke 48 a	710.820,00	12.006,00	Sanier. Sanitärän. Maler, Fußböden, Einrichtung ist sehr verbaut	rel. zentral im WG,	696	356	63 %	Stadt
Alt Salbke 136 e	1.889.393,00 (1.417.040,00)	31.355,00	Typ 66, stark sanierungsbedürf- tig, b. Abriß ½ E. ca. ¼ Kostenred.	am Salbker See ge- legen, 5 min. von Stra- ßenbahn entfernt	KG 556 Kita 556	KG 326 Kita 338	KG 55 % Kita 71 %	Stadt
Faberstr. 31	(1) 102.129,00 (2) 372.772,00 (3) 459.582,00	7.749,00	(1) Sanier. Dach., (2) Sanier. Altbau (3) 2 KK Gr.-Anbau	mitten im Wohngebiet, nahe Salbker See	-	156	64 %	Stadt

			Außenanlage gut				
gesamt		78.265,00					

Mit Beschluss 1727-85(II)98 vom 09.07.1998 wurde der vom Jugendhilfeausschuss empfohlenen Planungsvariante 5 der DS 0299/98 entsprochen, die Kindertagesstätte Alt Salbke 136 e (Am Unterhorstweg 28) zu sanieren und die Kindertageseinrichtung Alt-Salbke 48a zu schließen.

Die in der DS 0299/98 empfohlene Schließung eines Teiles der Standortes Unterhorstweg 28 wurde nach einer präzisierenden Bedarfsberechnung innerhalb der DS 0901/99 in 1999 nicht mehr befürwortet.

Mit der Aufgabe des Standortes Kita Alt Salbke 48 wurde im Rahmen der DS 0901/99 eine effektive Kosteneinsparung von 108.448,79 € pro Jahr ausgewiesen.

Diese Kostenreduzierung ergibt sich aus dem Wegfall anteiliger Personalkosten und der Gebäudenutzungskosten, wie z. B. Energie, Bauunterhaltung und Fensterreinigung.

Zwischenzeitlich ist die Kindertagesstätte am Standort Schönebecker Str. 68 teilsaniert worden.

Die Maßnahme Sanierung der Kindertagesstätte Am Unterhorstweg 28 wurde in die Prioritätenliste für Investitionen der Landeshauptstadt Magdeburg eingeordnet.

Die Fertigstellung der Einrichtung am Standort Unterhorstweg wird spätestens zum 01.05.2004 erwartet.

Der Zuschuss der Stadt verringert sich nach der Sanierung pro Platz und Monat um ca. 68,42 €/jährlich um ca. 821,04 €/je Platz.

Standorte Bestand 2003

Im betrachteten Stadtgebiet werden in Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen zur Tagesbetreuung von bis unter 7 jährigen Kindern zurzeit 9 Tageseinrichtungen betrieben:

Buckau	3 Tageseinrichtungen (1 kommunal, 2 freie Träger);
Fermersleben	1 Tageseinrichtung (1 kommunal)
Salbke	3 Tageseinrichtungen (2 kommunal, 1 freier Träger);
Westerhüsen	2 Tageseinrichtungen (1 kommunal, 1 freier Träger)

Belegungssituation 2003

Die 4 Einrichtungen freier Träger haben mit Stand Oktober 2003 eine Belegung von 31 KK-Plätzen und 89 KG-Plätzen und eine flächenbezogene Kapazitätsreserve für 4 KK-Plätze und 14 KG – Plätze.

Die Belegung der kommunalen Einrichtungen im betrachteten Stadtgebiet ergibt sich - Stand November 2003 - standortbezogen folgend:

Standort	KK	KK	KG	KG
	Kapazität max.	Belegung 2003	Kapazität max.	Belegung 2003
Schönebecker Str. 68	30	31	57	40
Faberstr. 31			46	36
Am Unterhorstweg 28	83*	50	78*	55
Alt-Salbke 48 a	Aufgabe	25	Aufgabe	52
Zackmünder Str. 1b	15	12	37	34
gesamt	128	118	218	217

*Kapazität nach Sanierung, auch möglich 76 KK-Plätze und 90 KG-Plätze

Es ergibt sich eine **Gesamtbelegung** im betrachteten Stadtgebiet von **149 KK – Plätzen und 306 KG-Plätzen** und bei Aufgabe der Tageseinrichtung am Standort Alt Salbke 48a eine **operative Kapazitätsreserve für z. B. 14 KK-Plätze und 15 KG-Plätze** bei Berücksichtigung der derzeitigen Betriebserlaubniserteilung.

Vergleich der Sanierungs- und Betriebskosten der Tageseinrichtungen Standort Alt Salbke 48a (Salbke) und Zackmünder Straße 1b (Westerhüsen)

Bei Erhalt des Standortes „Salbker Kinderspass“, Alt Salbke 48a, muss eine Flächenreduzierung an einem anderen Standort im angegebenen Stadtgebiet greifen.

Als einzig mögliche Einrichtung wurde die Tageseinrichtung Zackmünder Str. 1b in den Vergleich einbezogen.

Der Vergleich beider Einrichtungen unter Sichtweise bereits erfolgter und noch erforderlicher Investitionen ergibt folgendes Ergebnis:

bauliche Investitionen	Alt Salbke 48a	Zackmünder Straße 1 b
bereits erfolgt	75.100 EUR	144.300 EUR
erforderlich	1.587.400 EUR	65.000 EUR

...

Die Gründe für den unterschiedlichen Investitionsbedarf liegen:

1. in der differierenden Höhe der bereits erfolgten Investitionen,
2. im aus fehlender Bauunterhaltung bei längerer Nutzungszeit resultierenden schlechteren Bauzustand der Tageseinrichtung Alt Salbke 48a und
3. dem größeren Flächenangebot der Tageseinrichtung Alt Salbke 48a.

Der zu sanierenden Bruttogrundfläche (BGF) der Tageseinrichtung Alt Salbke 48a in Höhe vom 1.750 m² stehen zum größten Teil sanierte 455 m² BGF in der Kita Zackmünder Straße 1 b gegenüber.

Daraus ergibt sich folgende Situation in Bezug auf die BGF:

	Alt Salbke 48	Zackmünder Straße 1 b
BGF	1.750 m ²	455 m ²
erfolgte Investition/m ² BGF	43 EUR	317 EUR
erforderliche Investitionen/m ² BGF	907 EUR	143 EUR

Bei der Ermittlung der erforderlichen Investitionen wurde zugrundegelegt, dass in der Tageseinrichtung Zackmünder Straße 1 b in den zurückliegenden Jahren eine Sanierung des Daches, der Fassade (und größtenteils der Fenster) und der Sanitärräume erfolgt ist, sowie Auflagen des baulichen Brandschutzes erfüllt worden sind. Es stehen lediglich die malermäßige Instandsetzung, die Erneuerung des Fußbodenbelages im Flurbereich und der Ersatz der restlichen Fenster aus.

In der Tageseinrichtung Alt Salbke 48a wurden in den letzten Jahren lediglich Brandschutzmaßnahmen und in geringem Umfang Bodenbelagsarbeiten durchgeführt, so dass faktisch eine Komplettsanierung erforderlich ist.

Als Richtwert wurde für die Ermittlung des dafür notwendigen finanziellen Aufwandes ein Mittelwert aus den in zurückliegenden Jahren erfolgten Kita-Sanierungen gebildet, der bei 950 EUR/m² BGF liegt und von dem 1998 angenommenen Wert von 1000 EUR/m² nur geringfügig unterscheidet.

Daraus ergibt sich für die erforderliche Komplettsanierung der Tageseinrichtung Alt Salbke 48a:

$$\underline{1.7503.750} \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 950 \text{ EUR} = 1.662.500 \text{ EUR}$$

abzüglich erfolgter Investitionen	-	75.100 EUR
-----------------------------------	---	------------

Finanzbedarf		1.587.400 EUR

Denkbar ist im Hinblick auf die Sanierung der Tageseinrichtung Alt Salbke 48a auch der Verzicht auf eine Komplettsanierung und lediglich die Abstellung der gravierendsten baulichen Mängel, was langfristig jedoch eine unwirtschaftlichere Lösung wäre.

Die Durchführung dieser kurzfristig dringlichsten Sanierungsmaßnahmen, die insbesondere die Fenster und Sanitärräume umfassen würden, lassen sich anhand von Vergleichswerten auf der Grundlage des Vergleichs mit Sanierungen in den Tageseinrichtungen Unterhorstweg und Walbecker Straße auf ca. 260.000 EUR beziffern.

Damit ergäbe sich folgende Situation:

bauliche Investition	Alt Salbke 48a	Zackmünder Str. 1b
erforderlich	260.000 EUR	65.000 EUR
Kosten/m ² BGF	149 EUR	143 EUR

In der Tageseinrichtung Standort Zackmünder Str. 1b (Westerhüsen) wurden in den zurückliegenden Jahren umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt.

Für die Bauunterhaltung wurden folgende Aufwendungen ermittelt:

- Bauunterhaltung / Wartung.	ca. 2.300 €/ Jahr
- Winterdienst:	ca. 350 €/ Jahr
- Rep. Spielgeräte (durchschnittlich):	ca. 150 €/ Jahr
- Container:	ca. 470 €/ Jahr
- Hausmüll / Straßenreinigung:	ca. 630 €/ Jahr
- Reinigung zzgl. 1x Glasreinigung	ca. 19.700 €/ Jahr
- Wasser /Abwasser/ Wärme usw.:	ca. 7.700 €/ Jahr

Die Kosten der Bauunterhaltung liegen somit pro Jahr bei 31.300 €

Hochgerechnet auf 5 Jahre und zzgl. der noch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ergibt sich ein Mittelbedarf von 219.500 € für 5 Jahre.

Für 15 Krippenkinder wurden pro Platz **1.562 €/ Jahr** und für 30 Kindergartenkindern **683 €/ Jahr** und Platz für die Tageseinrichtung Zackmünder Str. 1b ermittelt.

In der **Tageseinrichtung „Salbker Kinderspass“, Alt Salbke 48a** wurden in den letzten Jahren neben Havariemaßnahmen lediglich Brandschutzmaßnahmen und in geringem Umfang Bodenbelagsarbeiten durchgeführt.

Ausgehend davon, dass eine Komplettsanierung der Kita „Salbker Kinderspass“ in den nächsten 5 Jahren nicht erfolgt (anhand von Vergleichswerten wurden Kosten für die Komplettsanierung in Höhe von ca. 1.630.000 € ermittelt), wurden nur die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt, Fenster und Sanitärräume. Die benötigten Mittel liegen bei ca. 260.000 €

Die Kosten für die Bauunterhaltung betragen:

- Bauunterhaltung / Wartung.	ca. 6.940 €/ Jahr
- Winterdienst:	ca. 246 €/ Jahr
- Rep. Spielgeräte (durchschnittlich):	ca. 150 €/ Jahr
- Container:	ca. 470 €/ Jahr
- Hausmüll / Straßenreinigung:	ca. 970 €/ Jahr
- Reinigung zzgl. 1x Glasreinigung	ca. 39.400 €/ Jahr
- Wasser /Abwasser/ Wärme usw.:	ca. 17.080 €/ Jahr

Somit ergibt sich ein Mittelbedarf für die nächsten 5 Jahre in Höhe von ca. 585.500 €

Inklusive der anteiligen Sanierungskosten betragen die Kosten für einen Kinderkrippenplatz **3.818 €/ Jahr** und für einen Kindergartenplatz **1.994 €/ Jahr** in der Tageseinrichtung am Standort Alt Salbke 48a.

Entwicklung Bebauungsgebiete

In der Stellungnahme des Amtes 61 zur Analyse der Nachfragesituation anhand der erteilten Baugenehmigungen (S 0318/02) ist ein durchschnittlicher Auslastungsgrad von 46% der B-Plangebiete für eine Neubebauung mit Wohnhäusern festgestellt worden:

„...Auch in Zukunft wird die Anzahl der Baugenehmigungen im Bereich des Einfamilienhausbaus rückläufig sein. Neben sinkenden Einwohnerzahlen wird langfristig die geänderte Altersstruktur die Nachfrage an Bauland sinken lassen. Zudem zeichnet sich auch im Bereich des individuellen Wohnungsbaus

eine Sättigung des Marktes ab. Die Kürzung der Eigenheimzulage wird zu einer weiteren Reduktion der Bautätigkeit in diesem Bereich führen.

Geht man davon aus, dass die Antragszahlen für individuellen Wohnungsbau auf jährlich ca. **300 Stück** sinken, besteht bei einer Bruttowohnbaudichte von **20 WE/ha** ein jährlicher Flächenbedarf von 15 ha Bruttobaufläche für den individuellen Wohnungsbau.

Die Zahl von 1713 freien Parzellen in den vorhandenen Bebauungsplan-Gebieten und das Potential von ca. 1050 - 1100 Baugrundstücken, für die kurzfristig Baurecht geschaffen werden kann, zeigt, dass in der Landeshauptstadt Magdeburg ein Überangebot für individuellen Wohnungsbau vorhanden ist, wenn man das gesamte Stadtgebiet betrachtet.

Faktisch konzentriert sich dieses Überangebot im Südwesten der Stadt, wo einige Bebauungsplangebiete schlecht angenommen werden. In anderen Stadtteilen z.B. im Norden besteht aber noch Nachfrage nach Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Das Überangebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau im Südwesten der Stadt ist aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Lage und der veränderten demografischen Entwicklung entstanden. Daneben spielt auch die Lage der Flächen und der Baupreise eine Rolle.“

Die Ausweisung von Baugebieten im Bereich der Kindertageseinrichtung „Salbker Kinderspass“ lässt keinen absoluten kapazitätsbeeinflussenden Anstieg der Inanspruchnahme von Plätzen erwarten.

Mittelfristige Bedarfsprognose

Für den Bereich Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen wurde der Bedarf an Plätzen in Tageseinrichtungen für Kinder bis unter 7 Jahre ermittelt.

Der Bedarf errechnet sich aus der Bevölkerungsentwicklung der entsprechenden Alterskohorten, abzüglich des Wanderungssaldos und dem Wahlverhalten von Eltern unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg.

Für den regionalen Bereich der Stadtgebiete Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen. ergibt sich prognostisch mittelfristig ein Bedarf für:

Bedarfsprognose insgesamt:	bis unter 3 Jahre	bis zu 161 Plätze
	3 bis unter 7 Jahre	bis zu 342 Plätze

mögliches Platzangebot freier Träger:	bis unter 3 Jahre	33 Plätze
	3 bis unter 7 Jahre	109 Plätze

mögliches Platzangebot in kommunaler Trägerschaft	bis unter 3 Jahre	128 Plätze*
	3 bis unter 7 Jahre	233 Plätze*.

*ohne Tageseinrichtung „Salbker Kinderspass“

Die mittelfristig erwartete Inanspruchnahme von Plätzen im Stadtgebiet Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen kann nach Schließung der Tageseinrichtung „Salbker Kinderspass“ in den 8 verbleibenden Tageseinrichtungen entsprechend der ab 2004 vorhandenen Flächenkapazitäten gesichert werden. Die Betrachtung erfolgte bei Berücksichtigung von 5 m² pro KK-Platz und 2,5 m² pro KG-Platz.

Bewertung Standortsituation

Die langfristige Standortplanung von Einrichtungen kann nicht ausschließlich aus der Perspektive einer einzelnen Einrichtung heraus entwickelt werden.

Die Anpassung des vorhandenen Raumpotenzials wird unter der Maßgabe einer langfristig günstigen Standortverteilung innerhalb des gesamten Stadtgebietes gesehen. Durch die Aufgabe des Standortes Alt-Salbke 48 a ist in jedem der Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen mindestens eine Kindertageseinrichtung in zumutbarer Erreichbarkeit gesichert.

Gegen die Aufgabe von anderen (kommunalen) Standorten im angegebenen Stadtgebiet sprechen folgende strategische Entwicklungslinien:

- Buckau - Aufwertung des Wohngebietes durch stadtplanerische Maßnahmen (Stadtteilentwicklung durch Programm „Urban 21“ - Verbleib der Einrichtungen)
Zuzugserwartung
- Fermersleben- Standortsicherung der einzigen Tageseinrichtung im Stadtteil (Faberstr. 31)
Erreichbarkeit
- Salbke - Investitionsentscheidung für den kommunalen Standort (Unterhorstweg 28)
Investitionssicherheit
- Westerhüsen - Vergleich Gebäudesubstanz Tageseinrichtung Zackmünder Str. 1
geringerer Kostenaufwand künftiger Investitionen.

Dem Bedarf kann bei Aufgabe des Standortes Alt Salbke 48 a („Salbker Kinderspass“) hinsichtlich des Rechtsanspruches auf einen Platz in einer Tageseinrichtung in der Landeshauptstadt Magdeburg entsprochen werden, durch:

- die Flächenerweiterung und damit Erhöhung der Kapazitäten in der dann in mittelbarer Nähe neu sanierten Einrichtung, Standort Unterhorstweg 28 (absolut z.B. 22 KK-Plätze; 8 KG Plätze).
- die Ausnutzung des Flächen- bzw. Kapazitätspotenzials an den übrigen Einrichtungsstandorten in Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen.
- die Berücksichtigung der Elternwünsche aufgrund der Befragung der Eltern durch das Elternkuratorium zur Betreuung der Kinder in umliegenden Einrichtungen bei Schließung der Tageseinrichtung „Salbker Kinderspass“ Aufnahme zu finden (variable Betriebserlaubniserteilung 83 oder 76 KK-Plätze bzw. 83 oder 90 KG-Plätze).
- die Entspannung der Umzugssituation bei etwa gleichbleibender Belegung entsprechend der Beschlusslage zur DS 0263/01 (Schließung der o. b. Tageseinrichtung zum 01.07.2004 – 20 Schulabgängerinnen und Schulabgänger aus der Tageseinrichtung „Salbker Kinderspass“- als aufgegebene KG –Plätze. Dadurch wäre für alle Kinder, für die Eltern die Aufnahme in die neu sanierte Einrichtung Unterhorstweg 28 wünschen, die Aufnahme möglich – u.a. gaben von 29 durch das Elternkuratorium befragten Eltern 17 Eltern einen anderen Einrichtungswunsch als die Einrichtung Unterhorstweg 28 an.).

- eine operative Kapazitätsreserve von 3 % der geplanten Platzkapazität in 2004 hinsichtlich der durchschnittlichen Belegung in 2003 in dem benannten Stadtgebiet (Amt 51 – DS 815/03 - Einrichtungsbezogene Kapazitätsplanung für Plätze in Tageseinrichtungen vom 01. 01. 2004 - 31. 12. 2004).

Die Bewertung der Trägervielfalt zukünftiger Anbieter der Tagesbetreuung für unter 7 jährige Kinder nach einem bestimmten Kriterium (kommunale, freie Trägerschaft) ist durch den Stadtrat bisher abgelehnt worden. Eine Empfehlung des Jugendhilfeausschusses zur Strukturierung der Trägervielfalt in der Landeshauptstadt Magdeburg liegt nicht vor.

Für die Übertragung der Einrichtung „Salbker Kinderspass“ hat sich bisher die Kitagesellschaft Magdeburg (i.V.) und der Verein „activitas e. V.“ schriftlich im Prozess der Übertragung kommunaler Einrichtungen artikuliert . Erst nach Aufhebung des bisher geltenden Stadtratsbeschlusses zur Schließung der Tageseinrichtung „Salbker Kinderspass“ wäre eine Übertragung an einen freien Träger möglich.

Diese Sichtweise wurde den Eltern bzw. den Vertreterinnen und Vertretern des Elternkuratoriums der Tageseinrichtung „Salbker Kinderspass“, Alt Salbke 48a beginnend ab 20.01.2003 sinngemäß dargestellt.

Bröcker