Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0349/04	Datum 08.04.2004
Dezernat: V	Amt 51		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	18.05.2004	nicht öffentlich			
Jugendhilfeausschuss	27.05.2004	öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	27.05.2004	öffentlich			
Finanz- und Grundstücksausschuss	02.06.2004	öffentlich			
Stadtrat	12.07.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter Amt 23, Amt 65, Behind.b, FB 02, Kinderb., V/02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Grundsatzbeschluss - Standort B.-Brecht-Str. 5

Beschlussvorschlag:

1. Die Kindertagesstätte wird für 55 Krippen- und 72 Kindergartenkinder saniert.
2. Im Gebäude sind die räumlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Sozialzentrums V zu schaffen.
3. Die Verwaltung wird mit der Erstellung der HU-Bau beauftragt.
4. Die Mittel zur Erarbeitung der HU-Bau werden in Höhe von 122.700 EUR bestätigt.

Begründung:

Das Gebäude der Kindertagesstätte in der B.-Brecht-Straße 5 gehört zum Typenbau 180/80 und wurde im Jahr 1981 erbaut. In den zwanzig Jahren des Bestehens der Einrichtung beschränkten sich die Investitionen auf eine Dachsanierung und Erneuerung der Kesselanlage für die Heizung. Das gesamte Objekt ist dringend sanierungsbedürftig.

Zukünftig besteht an diesem Standort kein Bedarf, das komplette Gebäude als Tagesstätte umzubauen. Für die nicht benötigten Räumlichkeiten dieser Einrichtung konnte deshalb eine andere Nutzungsmodalität vorgeschlagen werden. Unter dem Aspekt, dass sich die Kindertageseinrichtung in zentraler Lage des Wohngebietes Leipziger Straße befindet, bildet sie auch einen attraktiven Standort für andere kommunale Dienstleistungsangebote. Aus diesem Grund, doch vorrangig wegen der Kosteneinsparung für die gegenwärtig zu entrichtende Gewerberaummieta, sollen im Rahmen der investiven Baumaßnahme auch Räumlichkeiten für das Sozialzentrum V hergerichtet werden.

Kindertagesstätte:

Für eine Gesamtkapazität von 72 Kindergarten- und 55 Krippenplätzen sind die Gruppenbereiche entsprechend zu sanieren und umzubauen. Eine Betreuungsfläche von ca. 5 m² pro Krippenkind und 2,5 m² pro Kindergartenkind ist zu berücksichtigen. Jedem Gruppentrakt ist ein Garderoben- und Sanitärraum zuzuordnen. Für Kindergartenkinder besteht zusätzlich die Forderung, je Gruppentrakt einen kleinen Abstellraum bzw. Einbauschränke für Liegen, Liegepolster, Bastelmaterialien etc. einzurichten. Des Weiteren soll für unterschiedliche Betätigungen der Kinder auch ein Mehrzweckraum zur Verfügung stehen. Eine kleine Teeküche und ein Stuhllager sind zu integrieren. Im Obergeschoss des Objektes ist ein Kreativraum (z. B. Werkraum) zu schaffen. Darüber hinaus werden eine Ausgabeküche mit Vorratslager, ein Leitungsbüro, ein Personalraum, ein Sanitärraum für das Personal und ein Abstellraum für Kinderwagen benötigt.

Übersicht zum Raumbedarf der Kindertagesstätte Bertolt-Brecht-Str. 5

Raumbezeichnung	Fläche pro Raum	Gesamt
12 Gruppenräume	ca. 38 m ²	456 m ²
1 Kreativraum	ca. 20 m ²	20 m ²
6 Sanitärräume	ca. 16 bis 18 m ²	108 m ²
6 Garderoben	ca. 16 bis 18 m ²	108 m ²
3 Abstellräume	ca. 5 m ²	15 m ²
1 Mehrzweckraum / Stuhllager	ca. 80 m ² / 10 m ²	80 / 10 m ²
1 Ausgabeküche und Lager	ca. 30 bis 40 m ²	30 bis 40 m ²
1 Leitungsbüro (auch für Elterngespräche)	ca. 15 m ²	15 m ²
1 Personalraum	ca. 20 m ²	20 m ²
1 Sanitärraum für das Personal	ca. 5 m ²	5 m ²
1 Kinderwagenraum (auch für Sechssitzer)	ca. 20 m ²	20 m ²
1 Putzmittelraum	ca. 5 m ²	5 m ²

Die Errichtung bzw. Sanierung der genannten Räumlichkeiten für die betreffende Kindertagesstätte

entspricht dem Standard bereits sanierter Kindertageseinrichtungen in der Stadt und ist gemäß des Kinderfördergesetzes (KiFöG) und der „Baulichen Richtlinien LSA“ erforderlich.

Nach abgeschlossener Sanierungsmaßnahme und Wiedereröffnung der Einrichtung B.- Brecht - Straße 5 ist - wie gemäß Stadtratsbeschluss 658-14(III)00 vom 08. 06. 2000 festgelegt - die KT Semmelweisstraße 24 zu schließen. Nach Aufgabe des Mietobjektes in der Semmelweisstraße 24 werden jährlich Kosten in Höhe von ca. 74.022 EUR eingespart.

Kosten für die KT Semmelweisstraße 24

Grundmiete	ca. 29.117 EUR
Heizkosten	ca. 8.455 EUR
Strom	ca. 1.150 EUR
Reinigung	ca. 35.300 EUR

Sozialzentrum V - Südost:

Zurzeit befindet sich das Sozialzentrum V in unmittelbarer Nähe der Kindertageseinrichtung. Die 16 Mitarbeiter und 2 Praktikanten des Jugendamtes nutzen am Standort B.-Brecht-Str. 16 angemietete Räume in einem Genossenschaftsgebäude. Aus Kostengründen wurde nach einer stadteigenen Immobilie gesucht und nach Prüfung des Standortes B.-Brecht-Straße 5 ein positives Ergebnis erzielt. Es ist vorgesehen, für das Sozialzentrum Südost Büroräume und ein Sekretariat zu errichten. Ein Beratungsraum, eine Wartefläche im Erd- und Obergeschoss, Teeküche und Sanitärbereiche für Personal und Besucher sind ebenfalls notwendig.

Aus jeweils einem Gruppenraum sollen zwei Büroräume für die Mitarbeiter des Sozialzentrums geschaffen werden. Nach erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stehen Büroräume mit einer Fläche von ca. 15 bis 17 m² zur Verfügung. Die neuen Räumlichkeiten weisen dann eine ca. 5 bis 7 m² größere Raumfläche - als in den Arbeitsstättenrichtlinien festgelegt ist - auf. Diese Abmessungen resultieren vor allem aus der vorhandenen Raumstruktur. Darüber hinaus werden die größeren Büroräume mit einem erhöhten Beratungsaufwand im Rahmen des SGB VIII (KJHG) und mit der Einhaltung des Datenschutzes begründet. Jeder Büroraum ist mit einem Computerarbeitsplatz auszustatten.

Nach Aufgabe des Mietobjektes Bertolt-Brecht-Straße 16 erreicht die Stadt Magdeburg eine jährliche Kosteneinsparung in Höhe von ca. 38.040 EUR (Grundmiete).

Übersicht zum Raumbedarf des Sozialzentrums V

16 Büroräume
1 Büro und Sekretariat für den leitenden Sozialarbeiter
2 Wartebereiche
1 Beratungsraum
Sanitärbereiche für Personal und Besucher
1 WC für Behinderte

Ein Flurstück der teilweise bebauten Grundstücksfläche in der Bertolt-Brecht-Straße 5 ist anspruchsbefahet. Nach Information des Liegenschaftsamtes vom 26. 08. 03 wurde mit dem Anspruchsberechtigten, der Kloster Bergeschen Stiftung, eine Vereinbarung getroffen, die eigentumsrechtliche Hinderungsgründe bezüglich einer Komplettsanierung ausschließt. Für eine

eventuell zu leistende Entschädigung an diese Stiftung wird Amt 51 einen Betrag in Höhe von 10.000 EUR zurückhalten.

Kostenübersicht laut Grobkostenschätzung:

Kindertagesstätte / Sozialzentrum V	Gesamtkosten:
	2.555.000 EUR

Für die Gesamtmaßnahme wurden Grobkosten in Höhe von 2.555.000 EUR geschätzt. Als Vergleichsobjekte hinsichtlich der zu erwartenden Kosten, wurden die bereits sanierten Kindertageseinrichtungen vom gleichen Bautyp in der Max - Otten-Str. 9/9a (ca. 2.616.100 EUR) und Lumumbastraße 26 (ca. 2.502.800 EUR) herangezogen. Für die Bauinvestition des Teilbereiches - Kindertagesstätte - werden Zuwendungen des Landes Sachsen-Anhalt erwartet.