

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/008/2025/III-65</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	18.02.2025	geändert beschlossen	
Jugendhilfeausschuss	11.03.2025	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0 geändert beschlossen	
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	18.03.2025		
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	20.03.2025	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0 geändert beschlossen	
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	26.03.2025	zurückgestellt	
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Dessau-Roßlauer Kindertagesstätten	01.04.2025	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0 geändert beschlossen	
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	02.04.2025	zurückgestellt	
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	15.04.2025	Ja 6 Nein 1 Enthaltung 2 Befangen 0 geändert beschlossen	
Stadtrat	30.04.2025	Ja 33 Nein 00 Enthaltung 03 Befangen 0 geändert beschlossen	

### **Titel:**

Sanierung Hort „Zauberburg,, und Kinderfreizeiteinrichtung „Baustein“  
(Variantenuntersuchung)

### **Beschluss:**

„Der Stadtrat nimmt die Variantenuntersuchung zur Kenntnis und entscheidet, dass Variante 2 (Sanierung Schochplan 74/75) mit Ausgaben in Höhe von 4,3 Mio. Euro als Arbeitsrichtung weiterverfolgt werden soll.“

Gesetzliche Grundlagen:	BauO LSA, KVG LSA, KomHVO, Richtlinie Ganztagsbetreuung II; SGB VIII, KiFöG LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	FV/003/2024/Linke
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

## Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[ ]	
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[ ]	
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ x ]	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	[ ]
------------------------------------	-----

## Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	[ ]	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	[ ]	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	[ x ]
----------------------------------	-------

## Finanzbedarf/Finanzierung:

Produktkonto: 365 10 7815000

Haushaltsansatz 2025: 1.124.000 €

Erhöhung um: 1.476.000 €

Deckung aus: (nach Variantenentscheidung erfolgt die Abbildung im HH 2025)

Folgekosten jährlich:

## Zusammenfassung/Fazit:

Die Beschlussvorlage soll zu einem Grundsatzbeschluss über die strategische Ausrichtung der Angebote für die Kinderbetreuung am Standort Zoberberg führen. Die plurale Trägerschaft soll hierbei erhalten bleiben.

Hort „Zauberburg“ und Kinderfreizeiteinrichtung „Baustein“ sind im Schochplan 74/75 untergebracht. Kita „Spielhaus“ befindet sich im Pappelgrund 53/54. Bei Unterbringung Hort „Zauberburg“ im Pappelgrund 53/54 würde die Zahl der Kinder der Kita „Spielhaus“ zu Gunsten Hort „Zauberburg“ reduziert werden. Die Einrichtung „Baustein“ würde in den Jugendklub „Zoberberg“ integriert werden.

Im Gebäude Schochplan 74/75 wurden einige Fenster erneuert, ansonsten ist das Gebäude unsaniert. Pappelgrund 53/54 ist baugleich und wurde in den 2000er Jahren saniert, die Fassade ist gedämmt, die Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert.

Es wurden vier Sanierungsvarianten untersucht. Die Gesamtbaukosten liegen bei:

Variante 1 (Sanierung Schochplan 74/75)	5,5 Mio. €
Variante 2 (Teilsanierung Schochplan 74/75)	4,3 Mio. €
Variante 3 (Teilsanierung Pappelgrund 53/54)	2,0 Mio. €
Variante 4 (Variante 3 zuzügl. Abbruch Schochplan 74/75)	2,6 Mio. €

Variante 1 ist seitens ZGM nicht bis Ende 2027 umsetzbar.

Variante 2 würde UBW e.V. innerhalb des Förderzeitraums umsetzen können.

Variante 3 würde durch DeKiTa aus heutiger Sicht ebenfalls innerhalb des Zeitrahmens umsetzbar sein.

Variante 4 würde durch DeKiTa und der Abbruch durch ZGM nach Umzug (2029 und Folgejahre) umgesetzt werden.

Für die Finanzierung der Horteinrichtung stehen Fördermittel zur Verfügung. Die Förderung liegt bei 70% der förderfähigen Kosten.

Der Fördermittelgeber fordert, dass mögliche Synergien bei der Ganztagsbetreuung für Kinder untersucht werden. Da nur mit der Variante 3 Synergien erzielbar sind, besteht das Risiko, dass eine andere Variante nicht förderfähig ist.

#### Fazit

- 1) Der Variantenvergleich zeigt, dass Variante 3 (Teilsanierung Pappelgrund 53/54) die kostengünstigste Variante darstellt. Um Leerstand im Quartier zu vermeiden, sollten die Abbruchkosten für das andere Gebäude (**Variante 4**) mit dargestellt werden. Damit sind die Gesamtbaukosten gegenüber Variante 2 -auch unter Berücksichtigung des Abbruchs- noch ca. 1,7 Mio. € geringer.
- 2) Die Zusammenlegung von Einrichtungen ermöglicht Synergien und erfüllt damit die Forderung des Fördermittelgebers.
- 3) Die jährlichen Folgekosten können um ca. -78.000 €/a durch Aufgabe eines Gebäudes sowie um ca. -64.000 €/a durch die Zusammenlegung von Jugendklub Zoberberg und „Baustein“ reduziert werden. Die tatsächliche Höhe richtet sich nach den vertraglichen Abstimmungen der Beteiligten sowie nach dem Ergebnis einer geplanten Ausschreibung für den Betrieb der Freizeitangebote im Jugendklub Zoberberg.
- 4) Durch die geringeren Sanierungskosten bei Variante 3 können Maßnahmen weiterer Träger mit einem Gesamtumfang von 565.000 € im Rahmen des Förderprogramms umgesetzt werden.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Jacqueline Lohde

Bürgermeisterin und Beigeordnete für Bauen und Stadtgrün  
**Anlage 1:**

## **Begründung:**

### **1. Aufgabenstellung / Ziele:**

Mit Beschluss des Stadtrates wurde die Prüfung der Sanierung Hort „Zauberburg“ am Standort Schochplan 74/75 empfohlen.

Hintergrund für die Prüfung ist der Sanierungsbedarf des Gebäudes Schochplan 74/75. Der „Urbanistische Bildungswerk e.V.“ (UBW e.V.) betreibt in dem Gebäude den Hort „Zauberburg“ und die Kinderfreizeiteinrichtung Baustein.

Ein erster Vorschlag sah vor, Hort „Zauberburg“ in der DeKiTa-Kindertageseinrichtung „Spielhaus“, Pappelgrund 53/54 und die Kinderfreizeiteinrichtung „Baustein“ im Jugendklub „Zoberberg“ unterzubringen. Daher wurde der Vorschlag bei der Variantenuntersuchung berücksichtigt und seitens der DeKiTa die Kosten aktualisiert.

### **2. Bedarfe am Standort Zoberberg**

#### 2.1 Bedarf an Kindertagesbetreuungseinrichtungen am Standort Zoberberg:

Der Rechtsanspruch für eine Kindertagesbetreuung richtet sich gemäß § 3 (5) Kinderförderungsgesetz - KiFöG LSA gegen den örtlichen Träger der öffentlichen Jugendhilfe und bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet Dessau-Roßlau. In Dessau-Roßlau gab es im Dezember 2024 insgesamt 6.007 Betreuungsplätze.

	<b>Kapazität</b>	<b>angemeldete Kinder</b>	<b>freie Plätze</b>
Kinderkrippe	1.146	832	314
Kindergarten	2.252	1.952	300
Hort	2.609	2.416	193

Quelle: Jugendamt-eigene Berechnung

Die Kindertageseinrichtung „Spielhaus“ der DeKiTa (Standort Pappelgrund 53/54) hat eine Gesamtkapazität von 226 Plätzen. Die Auslastung der Einrichtung lag mit Stand Dezember 2024 bei 141 Kindern (62%). Um den Hort „Zauberburg“ aufnehmen zu können, würde die Platzkapazität auf 117 Plätze weiter reduziert werden. KiTa „Spielhaus“ würde sich auf die Gebäudehälfte Pappelgrund 54 zukünftig beschränken.

Die Betreuung im Krippenbereich kann nach der Reduzierung in der Kita „Spielhaus“ um 24 Plätze zwar nicht im Stadtbezirk Zoberberg aber weiterhin im gesamten Sozialraum III mit den vorhandenen Kapazitäten ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme von Kindertagesbetreuungsplätzen ist nicht an Stadtbezirke gebunden.

Im Sozialraum III (West, Alten, Zoberberg, Kochstedt, Mosigkau) gibt es aktuell 7 Kinderbetreuungseinrichtungen:

<b>Zoberberg</b>	Kita „Spielhaus“ (DeKiTa) Kita „Mäuseland“ (Klinikum) Hort „Zauberburg“ (UBW e.V.)
<b>Dessau-West</b>	Kita „Märchenland“ (DeKiTa)
<b>Kochstedt</b>	Kita „Sausewind“ (DeKiTa) Hort GS „An der Heide“ (Behindertenverband Dessau-Roßlau)
<b>Mosigkau</b>	„Mosigkauer Schloßkinder“ (Behindertenverband Dessau-Roßlau)

Die Einrichtungen verfügen über eine Gesamtkapazität von 1.098 Plätzen (274 Kinderkrippe, 474 Kindergarten, 350 Hort).

Dem gegenüber stehen in diesen Einrichtungen (Stand Dezember 2024) 892 Anmeldungen (182 Kinderkrippe, 377 Kindergarten, 333 Hort). Die Auslastung lag bei 81%. Damit sind im Sozialraum III genügend Plätze vorhanden.

Der Hort „Zauberburg“ (Standort: Schochplan 74/75), ist Teil des Gesamtangebotes der Kindertagesbetreuung in Dessau-Roßlau. Im Hort werden aktuell 160 Kinder betreut. In der Freizeiteinrichtung „Baustein“ nehmen ca. 390 Kinder pro Monat die Angebote wahr.

Der Hort „Zauberburg“ und die Kindertageseinrichtung „Spielhaus“ werden zur Sicherung des Rechtsanspruchs auf Kindertagesbetreuung weiterhin im Stadtbezirk Zoberberg benötigt und bleiben auch nach Umzug bzw. Umbau langfristig Bestandteil der Fortschreibung der Jugendhilfeplanung bleiben (BV/125/2015/V-51).

Mit einem Standortwechsel des Hortes „Zauberburg“ an den Standort der Kindertageseinrichtung „Spielhaus“ verkürzt sich der tägliche Fußweg der Schulkinder von und zur Ganztagschule „Zoberberg“ zum Hort „Zauberburg“. Für Eltern mit Geschwisterkindern können Wege zwischen KiTa und Hort vermieden werden, da sich beide Anbieter in einem Gebäude befinden würden.

## 2.2 Raumbedarf je Kind

In der Gegenüberstellung aller Horteinrichtungen (Anlage 2) wird deutlich, dass die bisherige Nutzungsfläche des Hortes „Zauberburg“ gegenüber den Mindestvorgaben nach Räumfläche und nach Raumanzahl gegenüber der Richtlinie als auch im Vergleich zu anderen Trägern der Stadt Dessau-Roßlau deutlich nach oben abweicht. Auch am vorgeschlagenen Alternativstandort „Pappelgrund 53“ liegt die Nutzungsfläche weiterhin über den Mindestvorgaben von 2,5 qm pro Kind pädagogischer Raumnutzfläche. Auch die Anzahl der Funktionsräume liegen am neuen Standort über den Vergleichswerten anderer Träger.

Flächenvergleich je Kind:

	Schochplan	Pappelgrund
Vorhandene pädagogische Raumnutzflächen	511 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
Anzahl	165 Kinder	
<b>verfügbare Aufenthaltsfläche je Kind</b>	<b>3,10 m<sup>2</sup></b>	<b>2,51 m<sup>2</sup></b>

Vorgabe Land Sachsen-Anhalt (m <sup>2</sup> je Kind)	2,50 m <sup>2</sup>
--	---------------------

Eine größere Veränderung der Einwohnerzahlen in den Altersgruppen 0 bis unter 3 Jahre (Kinderkrippe) sowie 3 Jahre bis zum Einschulalter (Kindergarten) ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten (siehe Bericht des Jugendamtes im JHA am 05.09.2023 zur Situation in der Kindertagesbetreuung in Dessau-Roßlau).

Fazit: Die Sicherung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung wird gesichert.

### 2.3 Bedarf an Freizeiteinrichtungen

Bei der Freizeiteinrichtung „Baustein“ (Schochplan 74/75) handelt es sich um eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Stadtgebiet Zoberberg, ebenso der Jugendklub „Zoberberg“.

Im Mittelpunkt der offenen Jugendarbeit steht der offene, frei zugängliche Raum. Hierher stehen den jungen Menschen ständig zugängliche Räume und weitere Räume für spezielle Angebote zur Verfügung. Der offene Bereich ist Kommunikations- und Sozialraum. Er bietet vielfache Möglichkeiten um Fähigkeiten, Beziehungen, Konflikte oder Geschlechtsidentität spielerisch in einem geschützten Rahmen zu erproben und wichtige Schritte in der Persönlichkeitsentwicklung zu gehen. Daraus ergeben sich breitgefächerte Bildungsgelegenheiten. Offene Kinder- und Jugendarbeit bietet Gestaltungsspielräume für junge Menschen außerhalb von Elternhaus und Schule.

Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit richten sich an alle jungen Menschen vom Schuleintritt bis zum Alter von 26 Jahren. Hauptzielgruppe sind junge Menschen bis 21 Jahre.

Die Größe des Standortes Jugendklub „Zoberberg“ lässt die Zusammenlegung der beiden Freizeiteinrichtungen im Bereich Zoberberg zu und bietet ausreichend Gestaltungsspielräume innerhalb des Objektes. Betrachtet werden muss dabei die Entwicklung der Zahlen junger Menschen im Stadtgebiet. Perspektivisch ist eine Weiterführung von zwei Einrichtungen nicht vertretbar.

Im Einzugsgebiet leben aktuell 318 Kinder und Jugendliche. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen, die im Stadtteil Zoberberg im Altersbereich 7 bis 21 Jahre leben, liegen deutlich hinter den Vergleichszahlen anderer Jugendfreizeiteinrichtungen (Anlage 3).

Der Jugendklub „Zoberberg“ nutzt aktuell eine Gesamtinnenraumfläche von 336 m<sup>2</sup> in 6 Räumen und 2.400 m<sup>2</sup> Freifläche. Er ist damit auch deutlich größer im Vergleich zu den Raumangeboten anderer Freizeiteinrichtungen in der Stadt, deren Einzugsgebiet zudem deutlich größer ist.

Die Einrichtung „Baustein“ nutzt aktuell eine Gesamtinnenraumfläche von 446 m<sup>2</sup> in 10 Räumen. Die Freifläche für beide Einrichtungen (Hort/Freizeiteinrichtung) beträgt 3.040 m<sup>2</sup>. „Baustein“ nutzt davon ca. die Hälfte der gesamten Freifläche.

Die Arbeitsgemeinschaft gemäß § 78 SGB VIII, die sich zusammensetzt aus Trägern der freien Jugendhilfe, Stadträten und Vertretern der Verwaltung, beriet über das

künftige Freizeitangebot. Es wurden verschiedene Handlungsempfehlungen gemeinsam erarbeitet. Unter anderem sollen die beiden Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gem. § 11 SGB VIII im Zoberberg am Standort des Jugendklubs unter Einbindung des Jugendtreffs Kochstedt als zentrales Jugendzentrum im Sozialraum III künftig zusammengelegt werden. Für die Trägerschaft des zentralen Jugendzentrums soll ein Interessenbekundungsverfahren im Sozialraum III mit dem Ziel der Umsetzung durch anerkannte Träger der freien Jugendhilfe erfolgen. Die Empfehlung der AG beruht auf der Betrachtung der Kennzahlen des Sozialraumes. Dabei wurde die Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahlen für Kinder und Jugendliche berücksichtigt. Die Abstimmung in der AG zu dieser Empfehlung endete mit dem Ergebnis 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen.

Um frühzeitig alle Akteure der Sozialräume zu beteiligen, wurden jeweils Vertreter der Ortschaftsräte bzw. Stadtbezirksbeiräte in die Sitzungen der AG eingeladen. In der Sitzung am 23.11.2023 (Sozialraum III) waren u. a. Vertreter des Ortschaftsrates Mosigkau und des Stadtbezirksbeirates Alten / West / Zoberberg anwesend. Der Beschluss der Handlungsempfehlung wurde dabei nicht hinterfragt.

### 3. Baubeschreibung

Hort „Zauberburg“ und Kita „Spielhaus“ sind baugleiche Typenbauten, zweigeschossige Plattenbauten, unterkellert. Das Erdgeschoss liegt einige Stufen über dem Gelände. Über zwei Eingänge betritt man das Haus.

#### 3.1 Sanierung Schochplan 74/75 (Hort „Zauberburg“ und „Baustein“)

Das Gebäude ist weitestgehend unsaniert. Eine Sanierung kann auf Grund des Vorhandenen Raumangebotes bei laufendem Betrieb in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Kosten der Sanierung liegen bei 5.525.000 EUR (Variante 1).

Auf Grund des Wunsches von Träger und Eltern, die Einrichtung möglichst erhalten zu wollen, wurde eine Teilsanierung untersucht. Eine Teilsanierung würde den Status Quo der (nicht barrierefreien) Eingangssituation erhalten und auf ein Wärmedämmverbundsystem für die Fassade verzichten. Unbenommen hiervon sollen alle großen Fenster- und Türanlagen ausgetauscht werden.

Die Kosten einer Teilsanierung liegen bei 4.354.000 EUR (Variante 2).

Zudem könnte die Sanierung vom Träger in eigener Zuständigkeit durchgeführt werden, um die Maßnahme im Kosten- und Zeitrahmen durchführen zu können.

#### 3.2 Umnutzung und Umbau Pappelgrund 54/55 (Kita Spielhaus)

Das Gebäude ist in den 1990er Jahren saniert worden (Dämmung Fassade und Dach, Erneuerung Fenster, Türen, Bodenbeläge, Heizung, Sanitär, Elektrik).

Kita Spielhaus würde künftig die Räume Pappelgrund 53 und Hort Zauberburg die Räume Pappelgrund 54 nutzen.

In diesem Zusammenhang sind einige Umbauten erforderlich, die Sanitärbereiche werden erneuert. Für eine barrierefreie Zugänglichkeit ist der Anbau eines Aufzugs vorgesehen.

Im Außenbereich ist eine Ergänzung von Spielgeräten für den Altersbereich 7-12 Jahre und ein Ersatz der Zaunanlage geplant.

Weiterhin soll eine Garage für die Unterbringung der Fahrzeuge und für Geräte und Werkzeug gebaut werden.

Die Kosten der Umnutzung und des Umbaus liegen bei 1.995.000 EUR (Variante 3).

Ein Umzug Hort „Zauberburg“ wäre mit einem Leerstand des Gebäudes Schochplan 74/75 verbunden. Für das Gebäude gibt es keinen weiteren kommunalen Verwendungszweck. Eine anderweitige Nutzung sollte dennoch geprüft werden. Bei Hinzurechnung der Abrisskosten von 604.000 EUR erhöhen sich die Gesamtkosten auf 2.599.000 EUR (Variante 4).

#### 4. Kostenkennzahlen und Risiken

Für den Kostenvergleich wird die Nutzungsfläche gemäß DIN 277 herangezogen. Die Nutzungsfläche (NUF) umfasst Aufenthaltsräume, Büro, Sanitärräume, Lager, nicht jedoch:

- Technikfläche (TF) - z.B. Heizraum, Hausanschlussraum
- Verkehrsfläche (VF) - z.B. Flure, Treppen, Aufzüge

##### 4.1. Kennziffern vergleichbarer Neubauvorhaben im Bundesgebiet:

Eine Sanierung kann grundsätzlich als wirtschaftlich gelten, wenn die Sanierung im Vergleich zu den Neubaukosten bei maximal 70% liegen.

Zum Vergleich wird BKI Kostenplanung, Stand 2023, herangezogen:

- Neubau Kindergärten, unterkellert

Kosten bezogen auf m<sup>2</sup> NUF von 3.500 bis 5.300 €/m<sup>2</sup>, **im Mittel ca. 4.300 €/m<sup>2</sup>**

Variante	Gesamt- baukosten	Nutzungs- fläche (NUF)	Kennzahl	Vergleich Neubauwert
Schochplan 74/75				
Variante 1	5.525.000 €	1.870 m <sup>2</sup>	2.950 €/ m <sup>2</sup>	69 %
Variante 2 Teilsanierung	4.354.000 €		2.330 €/ m <sup>2</sup>	54 %
Pappelgrund 53/54				
Variante 3	1.995.000 €	947 m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup>	49 %
Variante 4 incl. Abriss	2.599.000 €		2.740 €/m <sup>2</sup>	64 %

##### 4.2 Kennziffern vergleichbarer Sanierungen in Dessau-Roßlau:

Die Sanierungskosten der Kita Buratino, OT Meinsdorf liegen bei 2.990 €/m<sup>2</sup> NUF.

Damit können die geschätzten Kosten für die Sanierung Schochplan 74/75 als realistisch bewertet werden.

##### 4.3 Risiken bei der Sanierung Schochplan 74/75

- Kostenrisiken bestehen auf Grund der vorhandenen, schadstoffbelasteten Materialien (Kamelith im Drempe). Weitere Schadstoffe sind momentan nicht bekannt (Schadstoffgutachten nicht vorhanden)

- Zudem ist der Zustand der unterhalb des Kellerfußbodens verlaufenden Grundleitungen unklar. Gegebenenfalls könnte es notwendig werden, die Grundleitung zu sanieren oder die Leitungsführung zu verändern.

Der Ausgleich von eventuellen Mehrkosten kann durch Minderausgaben an anderer Stelle nur bedingt erreicht werden.

## 5. Folgekosten

Nachfolgend werden die derzeitigen Kosten des Betriebs aufgezeigt:

	<b>Schochplan</b>		<b>Pappelgrund</b>	
<b>Miete</b>	Jahreskosten		Jahreskosten	
Miete Zauberburg	32.364 €		32.586 €	bei Betrieb durch UBW
Miete Baustein	23.736 €		entfällt	
<b>Betreiberkosten</b>	104.465 €	Monatliche Betriebskosten 3,84 €/m <sup>2</sup>	50.006 €	Monatliche Betriebskosten 3,87 €/m <sup>2</sup> und für gemeinsam genutzte Flächen anteilig 2,50 €/m <sup>2</sup>
Reinigung				
Hausmeister				
Bewachung				
<b>Mietnebenkosten</b>				
Wasser/ Abwasser/ Niederschlag				
Heizung				
Strom				
Entsorgung				
Wartung/ Reparatur				
Versicherung				
<b>Gesamt</b>	<b>160.565 €</b>		<b>82.592 €</b>	

Quelle: UBW e.V. und DeKiTa, Stand 2024

Bei Variante 1 und 2 ist davon auszugehen, dass die dargestellten Folgekosten von 160.565 €/a nach der Sanierung ungefähr in gleicher Höhe anfallen würden, da wesentliche Kosten wie Miete sowie Hausmeister- und Reinigungsleistungen unverändert bleiben.

Zudem sind die monatlichen Gesamtbetriebskosten bezogen auf den m<sup>2</sup> in beiden Einrichtungen vergleichbar.

Dem gegenüber steht Variante 3, bei der Schochplan 74/75 außer Betrieb genommen werden würde. Die jährlichen Kosten sind mit 82.592 € deutlich geringer. Sollte UBW e.V. die Einrichtungen nicht weiter betreiben (wollen), würde darüber hinaus die Miete von 32.586 €/a entfallen.

Darüber hinaus würde die Unterbringung des Hortes und der Kinderfreizeiteinrichtung in anderen kommunalen Gebäuden zu einer besseren Auslastung führen und die Betreiberkosten sich künftig auf mehrere Einrichtungen verteilen.

Für den Betrieb Jugendklub „Zoberberg“ und „Baustein“ ist eine Ausschreibung geplant. Eine Aussage zu den künftigen Kosten ist daher nicht möglich. Auch hier ist auf Grund der Zusammenführung von zwei Einrichtungen in einem Gebäude von Synergien grundsätzlich auszugehen.

Variante 4 beinhaltet zusätzlich den Abbruch des Gebäudes Schochplan 73/74. Damit verbunden wäre der Entfall sämtlicher Folgekosten für Sicherung, Winterdienst u.a. an diesem Standort.

## 6. Finanzierung

Für die Finanzierung der Horteinrichtung stehen Fördermittel zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Zuwendungen für einen beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter aus Mitteln des Investitionsprogrammes des Bundes (Richtlinie Ganztagsbetreuung II). Die Förderung liegt bei 70% der förderfähigen Kosten. Mit der wurden für eine mögliche Förderung Prioritäten benannt.

Nicht förderfähig ist die Freizeiteinrichtung „Baustein“ und Abrisskosten.

	<b>Schochplan 74/75</b>		<b>Pappelgrund 53/54</b>
	<b>Variante 1</b>	<b>Variante</b>	<b>Variante 4</b>
Ausgaben			
Hort	- 3.507.000 €	- 2.764.000 €	- 1.995.000 €
Baustein	- 2.018.000 €	- 1.590.000 €	
Abriss Schochplan			- 604.000 €
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>- 5.525.000 €</b>	<b>- 4.354.000 €</b>	<b>- 2.599.000 €</b>
Erträge			
<b>Fördermittel Hort</b>	<b>2.455.000 €</b>	<b>1.935.000 €</b>	<b>1.397.000 €</b>
Finanzbedarf Eigenmittel	- 3.070.000 €	- 2.419.000 €	- 1.202.000 €

Durch das Land stehen für Dessau-Roßlau 2.695.406,30 EUR Fördermittel aus dem Förderprogramm bereit.

Die Variante 1 würde die Fördersumme fast vollständig beanspruchen. Weitere Träger im Stadtgebiet wären nicht förderfähig, siehe auch BV/315/2024/IV-51 Anmeldung und Priorisierung zum Förderprogramm.

Angemeldet durch weitere Träger wurden Maßnahmen mit einem Gesamtumfang von 565.000 €. Die Umsetzung der Variante 3 oder 4 würde eine Förderung auch dieser Maßnahmen gewährleisten.

## 7. Wirtschaftlichkeit

Die Investition in das Gebäude Pappelgrund 53/54 ist wirtschaftlich, da das Gebäude bereits saniert wurde und viele Modernisierungsschritte bereits erfolgt sind. Im Wesentlichen würden aktuell lediglich Umbauarbeiten in einem Teilbereich des Gebäudes für die neue Nutzung stattfinden.

Die Zusammenführung von Kita und Hort (Variante 3) in einem Gebäude und die damit verbundene Schließung eines Gebäudes führt zu einer dauerhaften Reduzierung der Betriebs- und Instandhaltungsaufwendungen von derzeit 160.565 €/a auf 82.592 €/a. Die Einsparung liegt damit bei ca. **-78.000 €/a**.

Zudem verbessert sich in den Gebäuden Pappelgrund 53/54 und im Jugendklub Zoberberg dauerhaft die Auslastung.

Darüber hinaus besteht durch die Zusammenführung der Einrichtungen Jugendklub „Zoberberg“ (inklusive Kochstedt, 4 VbE) und „Baustein“ (ca. 2-3 VbE) die Möglichkeit, die Vollzeitstellen mit einem Einsparpotential von ca. **-64.000 EUR/a** zu reduzieren.

Unabhängig hiervon ist gemäß Förderrichtlinie eine Förderung an die Prüfung von Synergien gebunden. Mit dem Variantenvergleich wurde festgestellt, dass es Synergien für eine effizientere Nutzung der verschiedenen Einrichtungen mit Variante 3 geben würde. Mit der Sanierung Schochplan 74/75 würde sich die dargestellten Synergien nicht realisieren lassen.

Würde der Abriss Schochplan zusätzlich berücksichtigt werden, dann würden dauerhaft weitere Aufwendungen für die Verkehrssicherung entfallen können (Objektsicherung, Winterdienst, Baumpflege). Vor Abriss könnte ein Verkauf des Gebäudes geprüft werden.

## 8. Zeitplan:

Um die Zuwendungen zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter aus Mitteln des Investitionsprogrammes des Bundes (Richtlinie Ganztagsbetreuung II) abrufen zu können, muss eine Fertigstellung der Gesamtmaßnahme zum 31.12.2027 garantiert sein. Damit verbleiben für die Umsetzung der Maßnahme weniger als 3 Jahre.

	Schochplan 74/75		Pappelgrund 53/54	
	Variante 1	Variante	Variante 3	Variante
Schochplan				
1. BA Hort	2026-2028	2025-2026		
2. BA Baustein	2029-2030	2027-2028		
Pappelgrund				
1. BA Spielhaus			2025-2026	
2. BA Hort			2026-2027	
3. BA Abriss				2028-2030

Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der derzeit laufenden Bauprojekte im Zentralen Gebäudemanagement (ZGM) eine Realisierung der Variante 1 bis Ende 2027 nicht sichergestellt werden kann.

Die Variante 2 könnte durch das Urbanistische Bildungswerk e. V. umgesetzt werden. Der Verein kann Zuwendungsempfänger sein und würde die Umsetzung des Projekts sicherstellen können.

Die Variante 3 würde durch DeKiTa umgesetzt werden. Seitens DeKiTa wird aus heutiger Perspektive eine Bauzeit von etwa ein bis zwei Jahren mit Baubeginn 2026/2027 avisiert (2025/2026 Planung bis Baugenehmigung und Vorbereitung der Vergaben).

Der Abbruch Schochplan 74/75 (Variante 4) ist zeitunabhängig -jedoch nicht vor 2029- und würde durch das ZGM erfolgen.

## 9. Stellungnahmen

### Einschätzung Stadt und Arbeitsgemeinschaft „Jugendförderung

Die Angebote zur Kindertagesbetreuung gemäß KiFöG LSA am Standort Zoberberg ist zu 87% ausgelastet. Die Zusammenlegung mit Kita „Spielhaus“ soll zu einer besseren Auslastung der bestehenden Angebote führen. Die Trägervielfalt und Hort Zauberburg sollen erhalten bleiben.

Die räumlichen Angebote des Jugendklubs Zoberberg für die offene Kinder- und Jugendarbeit liegen deutlich über den Angeboten anderer Stadtgebiete. Daher empfiehlt die Arbeitsgemeinschaft „Jugendförderung“ eine Zusammenlegung von „Baustein“ und Jugendklub Kochstedt unter dem Dach eines Trägers.

Sollte Variante 3 beschlossen werden, dann steht Schochplan 74/75 leer. Daher sollte der Abbruch des Gebäudes finanziell eingeplant werden, um Leerstand mitten im Quartier zu vermeiden. Zudem könnten dauerhaft Bauunterhaltsleistungen sowie Leistungen der Bewirtschaftung und des Betriebes entfallen.

### Einschätzung DeKiTa

Die Kindertageseinrichtung „Spielhaus“ hat, gemäß der aktuellen Betriebserlaubnis, eine Gesamtkapazität von 234 Plätzen.

Nach dem Umbau wird die Gesamtkapazität 122 Plätze betragen und würde sich auf eine Hälfte des Gebäudes Pappelgrund 53-54 beschränken.

Es wird eine kindbezogene Fläche für 165 Hortkinder benötigt. Dafür müssen in das Konzept, zusätzlich zu den Gruppenräumen, zwei Funktionsräume integriert werden.

Ferner würde sich mit dem Standortwechsel des Hortes „Zauberburg“ an den Standort der Kindertageseinrichtung „Spielhaus“ der tägliche Fußweg der Schulkinder von und zur Ganztagschule „Zoberberg“ zum Hort „Zauberburg“ verkürzen.

Um den Kindern weiterhin einen angemessenen Kita- und Hortplatz zu gewährleisten, wird dieses Projekt favorisiert.

#### Einschätzung UBW e. V.

Das Stadtgebiet Alten, West, Zoberberg ist ein Gebiet, welches sich in den letzten Jahren positiv entwickelt hat. Die Grundschule und die Ganztagschule Zoberberg sind zwei der Schulen, die nach dem neuen Schulgesetz des Landes Sachsen-Anhalt auch in Zukunft die geforderte Mindestschülerzahl erbringen können. Dadurch werden auch die Betreuungszahlen der Kinder im Hort „Zauberburg“ nicht signifikant sinken.

Die Kinderfreizeiteinrichtung „Baustein“ wird ebenso von Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtgebiet Alten, West, Zoberberg sowie aus dem gesamten Stadtgebiet Dessau-Roßlau besucht. Zwischen dem auch im Stadtgebiet befindlichen Jugendklub gibt es gelegentlich Zusammenarbeit, auch wenn die Konzeptionen beider Einrichtungen sich deutlich unterscheiden. Die Zukunft beider Einrichtungen war Gegenstand der durch die AG § 78 noch zu bearbeitenden Jugendhilfeplanung für diesen Teilbereich.

Außerhalb dieser Planung gibt es auch Überlegungen, das Haus weiter zu öffnen und als Stadtteilhaus auszubauen.

Das Urbanistische Bildungswerk e. V. wird zur Unterstützung der Sanierung finanzielle Mittel zur Verfügung stellen sowie unbare Leistungen erbringen.

In Absprache mit dem Elternkuratorium des Hortes „Zauberburg“ werden Spenden akquiriert und ebenso unbare Leistungen erbracht werden.

Um Kinder ganzheitlich bilden und erziehen zu können sind pädagogische und räumliche Voraussetzungen nötig, welche im Gebäude Schochplan 74/75 vorhanden sind. Neben zehn Multifunktionsräumen und dem Forscherraum im Hortbereich (insgesamt 511 m<sup>2</sup>) werden regelmäßig die speziellen Themenräume Sportraum, Kreativraum, Holzwerkstatt, Bibliothek, Musikraum im Bereich Kinderfreizeiteinrichtung „Baustein“ von den Hortkindern mitgenutzt.

Das Außengelände für die Kinder wurde gemeinsam mit ihnen und ihren Eltern gestaltet, umfasst 3.040 m<sup>2</sup> zzgl. 167 m<sup>2</sup>, wenn die Hortkinder den Fußballplatz auf dem Gelände der KFE „Baustein“ mitnutzen möchten.

Die Zahl der im Hort „Zauberburg“ betreuten Kinder ist seit Jahren steigend, so dass immer über die Betreuungskapazität hinaus Kinder aufgenommen wurden. Waren es in der Spitze 2016 noch 132 Kinder und 2021 147 Kinder, waren es 2023 bereits 170 Kinder.

Mit einem Umzug in das Gebäude Pappelgrund 53/54 würden den Kindern lediglich acht Gruppenräume (insgesamt 392 m<sup>2</sup>) sowie ein Außengelände von 1.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Das würde bei einer Betreuung von 165 Kindern bedeuten:

- 21 Kinder pro Gruppenraum (49m<sup>2</sup>)
- 42 Kinder pro Garderobe (mit Schulanzen + 1x wöchentlich Sporttaschen)
- 42 Kinder pro Bad (max. 6 Waschbecken, 4 Toiletten)
- Die Hortkinder kommen nach Abholung aus der Schule alle gleichzeitig in den Hort. Es wäre keine Entflechtung in Garderobe und Bad möglich.
- Hinzu kommen weitere Unwägbarkeiten (z.B. keine Teeküche, kein Raum für Elterngespräche u.v.a.)

Unter diesen Bedingungen ist ein auf ganzheitliche Bildung und Erziehung der Kinder angelegtes pädagogisches Konzept nicht durchführbar. Der Träger „Urbanistisches Bildungswerk e.V.“ würde für eine Betreuung unter diesen Bedingungen nicht zur Verfügung stehen.

Um das Betreuungsangebot am Standort Schochplan 74/75 aufrecht erhalten zu können, ist der UBW e. V. bereit, die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit durchzuführen (Variante 2) und das Gebäude nach Sanierung zu übernehmen.

**Anlagen:**

- Anlage 2: Gegenüberstellung Horteinrichtungen in Dessau-Roßlau (Raumangebot je Kind)
- Anlage 3: Kostenschätzung Variante 1 und 2
- Anlage 4: Kostenschätzung Variante 3
- Anlage 5: Stellungnahme Urbanistisches Bildungswerk e. V.
- Anlage 6: Stellungnahme DeKiTa

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender