

Bewertungsmatrix und Ranking zum Masterplan Kindertagesstätten Mainz

Während der Bearbeitung der Zustandsdiagnosen mehrerer Kindertagesstätten der Stadt Mainz zeigte sich die Notwendigkeit einer rationalen, vergleichbaren und nachvollziehbaren Bewertungsabfolge mit dem Ziel die Diagnosen aller Einrichtungen in Beziehung setzen zu können und eine Rangliste der Einrichtungen mit den größten Mängeln zu erstellen.

Die Bewertungsmatrix fußt auf den bei den Begehungen und Prüfung der Unterlagen zu beachtenden Prüfpunkten, die in einer Checkliste aufgeführt wurden. Die einzelnen Prüfpunkte lassen sich in sechs Klassen unterteilen, die für sich jeweils abgeschlossene Themengebiete umfassen und den Vorgaben der Musterdiagnose der GWM entsprechen. Diese sind

- Gebäudehülle / Tragwerk
- Ausbau / Verschleiß
- Haustechnik
- Raumanforderung
- Außenbereich
- Barrierefreiheit

In der Bewertungsmatrix werden die Prüfpunkte innerhalb eines Themengebietes mit Schulnoten von 1–6 bewertet und anschließend mit einem Bewertungsfaktor multipliziert. Der Bewertungsfaktor wird jeweils für ein Themengebiet festgelegt und entspricht der Gewichtung des Themengebietes am Gesamtergebnis einer Diagnose. In der Matrix werden den Prüfpunkten ihre positiven und negativen Extremwerte zur Einordnung der Benotung zugeordnet. Die Bewertungsfaktoren lauten:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Gebäudehülle / Tragwerk: | 3 |
| - Ausbau / Verschleiß: | 3 |
| - Haustechnik: | 5 |
| - Raumanforderungen: | 1 |
| - Außenbereich: | 2 |
| - Barrierefreiheit: | 2 |

Begründung der Bewertungsfaktoren nach ihrer Gewichtung

Gebäudehülle / Tragwerk (Faktor 3)

Die Bewertung des Themengebietes erfasst den Zustand von Fassaden, Fenstern und Dach und deren Einfluss der Bauteile auf den Energieverbrauch. Betrachtet und

bewertet werden darüber hinaus Alterungszustand, Umwelteinfluss und Sicherheit der Bauteile. Gemeinsam mit dem Themengebiet Ausbau / Verschleiß bildet die Bewertung der Gebäudehülle und des Tragwerks einen Schwerpunkt bei der Beurteilung des baulichen Zustands eines Gebäudes. Entsprechend groß ist der Detaillierungsgrad der Untersuchung und die Anzahl der zu prüfenden Bauteile. Um jedoch hierdurch eine Überbewertung auszuschließen wird der Bewertungsfaktor wie beim Themengebiet Ausbau / Verschleiß auf 3 begrenzt.

Ausbau / Verschleiß (Faktor 3)

Der Zustand im Innenbereich einer Einrichtung hat direkten Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzer und die Akzeptanz eines Gebäudes. Hierbei werden alle raumbegrenzenden Oberflächen (Böden, Wände, Decken, Türen) bewertet. Die bei allen Einrichtungen anzutreffende hohe Auslastung und der bestehende Sanierungsstau haben direkten Einfluss auf den Zustand der Bauteile. Darüber hinaus werden auch sicherheitstechnisch relevante Punkte zur Unfallvermeidung geprüft. Gemeinsam mit dem Themengebiet Gebäudehülle / Tragwerk bildet die Diagnose dieses Themengebietes die zentrale Grundlage zur Feststellung der baulichen Sanierungsmaßnahmen und erhält den Faktor 3.

Haustechnik (Faktor 5)

Der Zustand der Haustechnik hat erheblichen Einfluss auf Sicherheit, Gesundheit und das Behaglichkeitsempfinden der Nutzer sowie das energetische Verhalten eines Gebäudes. Die Sicherstellung eines sicheren und wirtschaftlichen Betriebs einer Einrichtung bedeutet einen direkten, unverzichtbaren Vorteil für Nutzer und Betreiber. Entsprechend ist die Gewichtung des Themengebietes Haustechnik mit Faktor 5 bewertet.

Raumanforderungen (Faktor 1)

Die Formulierung der Prüfpunkte der Raumanforderungen basiert auf dem „Katalog Bestandsanalyse des Raumangebotes und Spielangebotes“ in welchem eine Vielzahl von prüfbaren qualitativer und quantitativer Eigenschaften von Räumen einer Kindertagesstätte aufgeführt werden. Die Vielzahl der zu betrachtenden Punkte erfordert eine Begrenzung des Faktors auf 1 um eine Verzerrung des Ergebnisses zu vermeiden und um die Abgrenzung zu den anderen Themengebieten sicherzustellen. Der vorliegende Katalog stellt eine Optimallösung dar, so dass das Nichtvorhandensein von darin aufgeführten Räumen mit einem Abzug gewertet wird. Ist ein aufgeführter Raum vorhanden, besitzt jedoch nicht die geforderten Eigenschaften, wird dies ebenfalls bewertet, was dazu führen kann, dass hierbei eine höhere Punktzahl erreicht wird als wenn der Raum überhaupt nicht vorhanden wäre. Dies dient dazu, vorhandene Mängel im Bestand über eine dazugehörige

Punktzahl aufzunehmen. Die Schaffung nicht vorhandener Räume jedoch kann im Bestand meist nicht realisiert werden und Bedarf einer gesonderter Überlegung.

Außenbereich (Faktor 2)

Neben der Untersuchung des Gebäudes einer Einrichtung wird auch der Zustand des umgebenden Außengeländes mit dessen baulichen und gärtnerischen Einrichtungen geprüft. Dazu gehört die Prüfung der Gestaltung und die Sicherheit des Bewuchses, die Art und Zustand der Spielgeräte sowie der Zustand der Einbauten (Einfriedung, Abstellmöglichkeiten, Bodengestaltung, etc.) Grundlage für die Zusammenstellung der Prüfpunkte dieses Themengebietes bildet der vom Jugendamt erarbeitete „Katalog Bestandsanalyse des Raumangebotes und Spielangebotes“. Das Außengelände einer Kindertagesstätte stellt einen unverzichtbaren Bestandteil des Flächenprogramms dar, ist jedoch oftmals auf die örtlichen Gegebenheiten des Grundstückes zugeschnitten. Da es in der Hauptsache nur in den warmen Monaten durchgängig genutzt wird und in der Bedeutung innerhalb des gesamten Raumprogramms einer Kindertagesstätte zurücksteht, wird das Themengebiet gegenüber der Bewertung der baulichen Gegebenheiten des Gebäudes nur mit dem Faktor 2 multipliziert.

Barrierefreiheit (Faktor 2)

Die Prüfung der Barrierefreiheit begrenzt sich auf die zentralen Fragen der Zugänglichkeit der Einrichtung und der Bewegungsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes.

Die Bewertung der Barrierefreiheit findet neben dem eigenen Themengebiet auch bei der Prüfung der WC-Anlagen innerhalb des Themengebietes Raumanforderungen statt.

Gegenüber dem Gesamtergebnis einer Diagnose hat das Themengebiet Barrierefreiheit aufgrund ihrer wenigen Prüfpunkte zwar nur einen geringen Einfluss, die Ablesbarkeit des Ergebnisses bleibt jedoch durch die gleichwertige Darstellung der Benotung gegenüber den Themengebieten mit größerer Anzahl von Prüfpunkten und höherer Gewichtung erhalten.

Das Themengebiet erhält den Faktor 2 da die Sicherstellung der Barrierefreiheit unabhängig vom Zustand des Gebäudes in jedem Fall bei der Sanierung berücksichtigt wird, unabhängig von der erreichten Punktzahl. Die Aufnahme des Themengebietes hat somit eher hinweisenden Charakter auf die Notwendigkeit der Schaffung der Barrierefreiheit und dient dem singulären Vergleich des Themengebietes von Kita zu Kita. Es soll ein zu großer Einfluss auf das Gesamtergebnis mit einer Abschwächung der Betrachtung der baulichen Zustände vermieden werden.