BESCHLUSSVORLAGE

| | |
|---|---|
| Vorlage Nr.: | 2-BT/0012/2024 |
| Status: | öffentlich |
| Geschäftsbereich: | Bautechnik |
| Datum: | 18.11.2024 |

**Neubau Kinderhaus mit Wohneinheiten am Hüterweg; Genehmigung des Raum- und Funktionsprogramms sowie des Verfahrens zur Vergabe der Planerleistungen**

**Beratungsfolge:**

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 02.12.2024 | Bau-, Planungs- und Umweltausschuss |
| 12.12.2024 | Stadtrat |

**I. SACHVORTRAG:**

Dem Stadtrat wurde in seiner Sitzung vom 1.02.2024 der aktuelle Stand des Bebauungsplans Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ vorgestellt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist im Südosten des Planungsgebiets die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Wohnungen im Dachgeschoss vorgesehen.
Der Grundsatzbeschluss legt fest, dass die Stadt Garching die Kindertagesstätte in Eigenregie baut. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechenden Vorbereitungen einzuleiten.
Im Rahmen vertiefter Abstimmungen zu Raumprogramm und pädagogischem Konzept meldete der Geschäftsbereich GB 3 zusätzlichen Bedarf an Therapieräumen für jede Gruppe, da ein integratives Konzept betrieben werden soll. Das Raumprogramm wurde entsprechend erweitert, angepasst und erneut abgestimmt. Eine Übersicht des Raumprogramms ist als **Anlage 1** beigefügt.

**Raumprogramm:**

- **Erdgeschoss:** Zwei Krippengruppen für jeweils 12 Kinder
- **Obergeschoss:** Eine altersgemischte Gruppe für Kindergarten und Hort (25 Kinder) sowie ein Mehrzweckraum
  Das Kreisjugendamt war in die Planungen eingebunden.

**Wohnbau:**

Neben der Kindertagesstätte sollen nach Abstimmungen mit der Liegenschaftsabteilung folgende Wohnungen errichtet werden:

- Zwei 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 75 m²)
- Eine 4-Zimmer-Wohnung (ca. 90 m²)

**Flächen und Kostenrahmen:**

Die Anpassungen erhöhen die angenommene Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes und führen zu einer Kostenanpassung.

- **Kita BGF:** neu 922 m² - vorher 878 m²
- **Wohnungen BGF:** 310 m²

- **Gesamt BGF:** 1.232 m²

Freianlage mit einem Spielflächenansatz 10m²/Kind = 49 Kinder ergibt 490 m², wird erreicht. Parkplatz, Zugang, Fahrradstellplatz, Müllplatz sind im Ansatz berücksichtigt.

Die ursprünglich im Sommer 2023 geschätzten Mittel für Planungs- und Baunebenkosten, Hochbaumaßnahmen sowie die Einrichtungsausstattung beliefen sich auf **8.940.000 €** brutto.

Nach Aktualisierung der Berechnungen unter Berücksichtigung der Baukostensteigerungen (laut Statistischem Bundesamt) und der erweiterten Flächen ergibt sich eine Anpassung der Gesamtkosten. Die als Kostenrahmen geschätzten **brutto Gesamtkosten für die Kostengruppen 200–700** inkl. 10 Tiefgaragenstellplätze zu 700.000 € belaufen sich auf **9.656.679,42 €** (Ansatz nach statistischen Durchschnittswerten des BKI für eine Holzbauweise im mittleren Standard). Etwaige Besonderheiten der Maßnahme, wie Erschließung und Anschluss an gemeinsam mit der benachbarten Wohnbebauung genutzte Tiefgarage sowie energetische Vorgaben aus dem Klimaschutzkonzept, können in diesem Stadium noch nicht abgebildet werden und werden im Entwurf erarbeitet.

Dieses unterteilt sich in:
KG 200- 500 = 7318339,90 €
KG 600 = 235869,85 €
KG 700 = 1.402.469,38 €
**= 8.956.679,00 € brutto**

**Bauweise:**
Aufgrund der geplanten integrierten Wohnungsnutzung und notwendiger Tiefgarage, empfiehlt die Verwaltung, vorrangig den Baustoff Holz für Konstruktion und Ausbau vorzusehen. Gleichzeitig sollen jedoch auch hybride Bauweisen zugelassen werden, sofern diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesamtheitliche ökologische und energetische Bewertung haben.

**Förderung:**
Beide Bereiche sind grundsätzlich förderfähig. Es ist vorgesehen, folgende Fördermöglichkeiten in Anspruch zu nehmen:

- **Kindertagesstätte:** Eine Förderung über den kommunalen Finanzausgleich (FAG) ist möglich. Der Förderantrag kann jedoch erst nach Erhalt des Genehmigungsbescheids gestellt werden.
- **Wohnungen:** Im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) können Fördermittel von bis zu 30 % beantragt werden, sofern die entsprechenden Fördervoraussetzungen erfüllt sind.

## Zeitschiene:
Nach Freigabe des angepassten Raumprogramms:

1. Vorbereitung und Vergabe der Planerleistungen über das VGV-Verfahren – bis ca. Sommer 2025
2. Vorentwurf- Entwurfsplanung- Kostenschätzung – bis ca. Frühjahr 2026
3. Einreichung zur Baugenehmigung- ca. Sommer 2026
4. Ausschreibungsphase bis ca. Ende 2026
5. Baubeginn – ca. Frühjahr 2027
6. Bauphase – ca. 18 Monate
7. Fertigstellung- frühestens im Bildungsjahr 2028/2029 ( September 2028)

**II. BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Das Raumprogramm mit dem angepassten Kostenrahmen wird gemäß Sachvortrag und Anlage genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das VgV- Verfahren zur Vergabe der notwendigen Planerleistungen einzuleiten.

Anlage/n:

1 - Anlage 1 Raumprogramm