

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BT/0012/2024-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bautechnik
Datum: 18.12.2024

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
27.02.2025	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:**Neubau einer Kindertagesstätte + Wohnungen, Hüterweg in Garching****Gegenüberstellung Bauweisen- Kostenrahmen- Variantenprüfung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist im Südosten des Planungsgebiets die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Wohnungen im Dachgeschoss geplant.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 2. Dezember 2024 wurde das erweiterte und angepasste Raumprogramm sowie der aktualisierte Kostenrahmen des Projekts vorgestellt. Aufgrund des genannten Kostenrahmens für die Hybridbauweise in Höhe von 8.9 Mio. EUR wurde die Verwaltung gebeten, weitere kostengünstigere Alternativen vorzulegen.

Der ursprünglichen Kalkulation lagen Kennwerte von Kindergärten in Holzbauweise zugrunde, mit einem durchschnittlichen Kostenkennwert von brutto 2.875 €/m² für die Kostengruppen 300 und 400.

Nach Gegenüberstellung sind die bereits vorgestellten Kosten durch Beispiele von bereits gebauten Objekten bestätigt.

Die nachfolgenden Kostenermittlungen werden mittels statistischer Preisindizes für Baukostensteigerungen in Deutschland und BKI Regionalfaktoren auf hypothetische Kosten ins Jahr 2025 projiziert.



Kindertagesstätte inkl. Wohnungen im Stand: 4.02.2025						
Hüterwg in Garching						
Verfasser: N. Cygan						
Projekt:	Vorgestelltes BKI Beispiel Freising (4 Gruppen + Wohnunnen) Baujahr 2020	Beispiel BKI Freising Kinderhaus (4 Gruppen)	Kita untere Straßäcker, (4 Gruppen + Wohnungen) Baujahr: 2019/20	Schule West, Hort Baujahr 2024	Beispiel Modulares bauen	Beispiel Modulares bauen
Bauart:	Holzbauweise	Mauerwerk	Massiv + Holzbau	Holz- Modul Totalunternehmer	Holzhybrid	Module mit Putzfassade
Kategorie	mittlerer Standard	mittlerer Standard	mittlerer Standard	mittlere Standard	einfacher Standard	einfacher Standard
€/m ² BGF brutto	2.874,88 €/m ²	3.553,00 €/m ²	2.415,76 €/m ²	4.192,71 €/m ²	3.510,50 €/m ²	2.677,50 €/m ²
Münchenfaktor 1.69	4.847,91 €/m ²	3.753,75 €/m ²	3961,85 €/m ²	4.402.35 €/m ²	Angaben System-Hersteller	Angaben System-Hersteller
Gegenüberstellung Kostenrahmen KG300/400	5.550.856,90 €	4.298.043,70 €	4.536.318,20 €	5.040.685,50 €	4.019.522,50 €	3.065.737,50 €
		Differenz von Regionalfaktor Freising zu statt München 1.125 auf 1.69	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt
KG 200-700	7.798.953,94	6.038.751,40	6.373.527,07	7.082.163,13	5.647.429,11	4.307.361,19

Es wurden weitere Möglichkeiten geprüft, um die Kosten für den Neubau der Kindertagesstätte zu reduzieren. Dabei wurden verschiedene Ansätze in Betracht gezogen, darunter alternative Baumaterialien, eine Anpassung der Bauweise sowie mögliche Fördermittel (nicht in den dargestellten Kosten berücksichtigt). Ziel war es, Einsparpotenziale zu identifizieren, ohne die Qualität und Funktionalität der Einrichtung zu beeinträchtigen.

Variantenprüfung

Nach zeichnerischer Prüfung und Übertragung des aufgestellten Raumprogramms des GB3 in den vorgesehenen Bauraum wurde festgestellt, dass die baulichen Anforderungen grundsätzlich umsetzbar sind. Die Bauabteilung hat drei mögliche Varianten für die Realisierung des Neubaus eines Kinderhauses identifiziert:

Variante 1: Kinderhaus mit 3 Gruppen und Wohnungen im 2. Obergeschoss- wie vorgestellt

Kosten: ca. 7,8 Mio. EUR + 700.000 EUR Tiefgarage

- Tiefgarage mit 10 Stellplätzen (Personal + Anwohner)
- Erdgeschoss_ 2 Krippengruppen
- Obergeschoss_ 1 Kita-Gruppe mit Mehrzweckraum sowie alle erforderlichen Funktionsräume
- 2. Obergeschoss_ 3 x 3 Zimmerwohnungen
- Holzbauweise
- Förderfähiger Wohnraum
- Keine zusätzlichen oberirdischen Stellplätze erforderlich

Variante 2: Reines Kinderhaus- 4 Gruppen +

Kosten: Modulbauweise einfachster Standard: 4.3 Mio. EUR
Modulbauweise Holzhybrid mittlerer Standard: 5.65 Mio. EUR

- Verzicht auf eine Tiefgarage; Personalstellplätze werden auf umliegende Flächen verteilt (Einsparung ca. 700.000)
- Stellplätze für Wohnungen entfallen, da keine Wohnnutzung vorgesehen ist
- Erdgeschoss_ 2 Krippengruppen
- Obergeschoss_ 2 Kita-Gruppen
- 2. Obergeschoss: Mehrzweckraum sowie potenzielle Hortplätze
- Modulbauweise möglich
- Die äußere Gestaltung ist bei der einfachsten Standard Bauweise optisch nur bedingt ansprechend

Diese Variante bietet ein flexibles Raumkonzept, das sich an die wachsenden Bedarfe z.B. durch die Kommunikationszone, anpassen lässt. Ein zusätzlicher Schutzraum zum Beispiel für die zwei Gruppen des Naturkindergartens könnte ebenfalls integriert werden. Da auf den Wohnungsbau verzichtet wird, entfallen entsprechende Fördermittel. Allerdings gibt es öffentliche Förderprogramme für Krippen- und Kindertagesstätten.

Die maximale Auslastung beträgt 86 Kinder, die sind wie folgt aufgeteilt:

- 2 x 12 Krippenkinder
- 2 x 25 Kitakinder
- 12 Hortkinder

Die notwendige Außenfläche beträgt laut Vorgaben 10 m² pro Kind, was insgesamt 860 m² ergibt. Nach Abzug von Zuwegungen und Fahrradstellplätzen verbleiben ca. 650 m². Durch eine Dachterrasse könnte die Außenfläche erweitert werden. Zudem könnte der nahegelegene Spielplatz am Hüterweg oder der Abenteuerspielplatz im Bürgerpark für die Hortkinder in die Nutzung einbezogen und so evtl. die fehlende Fläche kompensiert werden. Diesem Beispiel folgte bereits der Schulkindergarten in der Bürgermeister Wagner Str. Nach Rückmeldung durch das LRA werden die Kompensationsmaßnahmen anerkannt und können berücksichtigt werden.

Variante 3: Kinderhaus mit Wohnnutzung (alternative Stellplatzlösung)

Kosten: ca. 6.57 Mio. EUR

- Verzicht auf eine eigene Tiefgarage; Personalstellplätze werden auf umliegende Stellplätze verteilt
- Stellplätze für Wohnungen können in der Tiefgarage des Bauträgers der Wohneinheiten untergebracht werden, hierfür ist ein separater, oberirdischer Zugang ins Freie notwendig.
- Erdgeschoss_ 2 Krippengruppen
- Obergeschoss_ 1 Kita-Gruppen + Mehrzweckraum
- 2. Obergeschoss: Wohnnutzung mit drei 3-Zimmer-Wohnungen
- Modulbauweise nicht geeignet, Massiv + Holzbau ähnlich Kita - Untere Straßäcker

Kosteneinsparung durch den Bau der Tiefgarage. Durch separaten Zugang inkl. Tektur entstehen weitere Kosten.

Hinweis: Der städtebauliche Vertrag sieht eine Wohnbebauung vor, sollte diese entfallen, muss der Vertrag entsprechend angepasst werden, was Notarkosten nach sich zieht, was

aber aus Sicht der Verwaltung im Hinblick auf die mögliche Kosteneinsparung zu vernachlässigen ist.

Da der Bauträger im zukünftigen Wohngebiet keinen Spielplatz errichtet, wird stattdessen eine Ausgleichszahlung in Höhe von ca. 107.000 € als gebundene Einnahme verbucht.

Fazit:

- Kosteneinsparungen sind über den Wegfall der Tiefgarage möglich, durch die Reduzierung des Bauvolumens sowie durch die Realisierung einer Modularen Bauweise.
- Die standardisierte Modulbauweise lässt sich nicht für den Wohnungsbau umsetzen.
- Mit Wohnungsbau werden Stellplätze benötigt.
- Die Vorgaben aus dem Klimaschutzkonzept zur Gebäudeenergie- Standards werden umgesetzt

Empfehlung GB2:

Raumprogramm: 4 Gruppen plus zusätzliche Einheiten- (Variante 2)

- Umsetzung und Abstimmung des bestmöglichen Raumprogramms der zusätzlichen Flächen mit LRA und GB 3 im Planungsprozess – Vorstellung zum Vorentwurf
- Entfall von Garage und Wohnungen
- Modulare Holz-Hybrid-Konstruktion

Diese Bauweise lässt eine verkürzte Bauzeit, eine erleichterte Auslagerung sowie einen reibungsloseren Baubetrieb erwarten und entlastet die Verwaltung und spart der Stadt zur vorgestellten Variante 1 ca. 1.45 Mio Eur.

Ergänzung nach BPU vom 4.02.2025

Sofern dem Entfall der Tiefgarage zugestimmt wird, bedingt dies auch die Anpassung des bereits abgeschlossenen notariell beurkundeten Städtebaulichen Vertrags. Die in § 20 des Vertrags geregelte Dienstbarkeit, Tiefgaragendurchfahrtsrecht zugunsten der Stadt Garching würde entfallen.

Die eingetragene Grunddienstbarkeit wäre zu löschen.
Die Kostentragung für die Änderung liegt bei der Stadt Garching.

Der Investor stellt der Stadt Garching für die Planung der möglichen Tiefgaragendurchfahrt und dem Anschlussbauwerk keine Kosten in Rechnung.

Gleichzeitig benötigt die Stadt Garching eine Dienstbarkeit für den Kanalanschluss des Kinderhauses. Der Investor würde der Stadt das Recht einräumen, die Abwässer über sein Grundstück mit zu entsorgen.

Die Antwort zur aufgeworfenen Frage aus dem BPU zur Schaffung weiterer Stellplätze auf dem gegenüberliegenden, südlichen Baugrundstücks finden Sie in **Anlage 2**.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Variante 2 wird zur weiteren Bearbeitung freigegeben. Das angepasste Raumprogramm mit dem Kostenrahmen wird gemäß Sachvortrag und Anlage

genehmigt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt die Vergabe der entsprechenden Planerleistungen vorzubereiten und einzuleiten.
3. Der Stadtrat stimmt der Anpassung des Städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ zu.

Anlage/n:

1 - Anlage 1 Raumprogramm 4 Gruppen

2 - Aktenvermerk Stellplätze

Raumkonzept Kindertagesstätte Hüterweg

2 Krippen- Gruppen + 2 Kindergartengruppe + Mehrzweckraum + Therapieräume

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	Einzelgröße (m ²)	Gesamtgröße (m ²)	Lage		Bedarf (m ²)	Beschreibung
					EG	OG		
	Kindergarten							
1.	Hauptraum Kindergarten	2	50	100		x	48	(2m ² pro Kind)
2.	Intensivraum Kindergarten	2	16	32		x	15	
3.	Garderobe Kindergarten	2	10	20		x		
4.	WC Kindergarten	2	17	34		x		
5.	Hauptraum Krippe	2	42	84	x		42	5,5 m ² pro Kind (Gruppen- und Nebenraum)
6.	Intensiv/Ruheraum Krippe	2	24	48	x		24	
7.	Garderobe Krippe	2	10	20	x			
8.	Sanitärbereich Krippe mit Dusch und Wickelbereich	2	17	34	x			
9.	Hauptraum Hort	1	42	42		x		Nach Vertiefung Vorentwurf ermittelbar
10.	Hausaufgaben Hort	1	18	18		x		
11.	WC Hort	1	15	15		x		
12.	Mehrzweckraum/ Bewegung	1	60	60		x	60	
13.	Küche mit Vorratsraum	1	20 + 8	28	x		17	
14.	WC Besucher beh.	1	9	9	x			
15.	Personal WC beh.	1	9	9		x		
16.	Putzkammer	2	4	8	x	x	4	
17.	Lager/ Waschen	1	25	25		x		
18.	Kinderwagenraum	1	20	20	x		15-20	
19.	Personalraum mit Garderobe	1	25	25		x	6	
20.	Leitungsbüro	1	17	17	x		17	
21.	Eingangsbereich	1	15	15	x			
22.	Technikraum/Hausanschluss	1	15	15	x		10	
23.	Therapieraum	2	15	30		x		

	Gesamt				334	427		
	Verkehrsfläche 25 %			0	83,5	106,75		
	Sonstiges 5%			0	16,7	21,35		
	Gesamt			0	434,2	555,1		
	Konstruktionsfläche 25%			0	108,55	138,78		
	Gesamt			1236,625	542,75	693,88		
	Gegeben			1145				
	Außenbereich/Garten	49 Kinder		650				Stauraum Spielsachen

Nach Vertiefung des Vorentwurfs kann ermittelt werden, ob ein Hortbereich zur Verfügung steht

Aktenvermerk

19.02.2025

Neubau Kinderhaus am Hüterweg, Garching_

Im BPU vom 4. Februar 2025 wurden das überarbeitete Raumprogramm sowie eine Gegenüberstellung verschiedener Bauweisen einschließlich der Kostenrahmen präsentiert. Dabei wurde auch eine Variante in modularer Systembauweise vorgestellt.

Allerdings ist diese Bauweise nicht mit Wohnungsbau umsetzbar, sodass stattdessen die Möglichkeit besteht, ein reines Kinderhaus mit einer zusätzlichen Gruppe zu realisieren. Da in diesem Fall keine Wohneinheiten entstehen, entfällt die Notwendigkeit einer Tiefgarage.

Bezüglich der in der Sitzung aufgeworfenen Frage zur Schaffung weiterer Stellplätze für die Eltern und Personal auf der Zufahrtsstraße zum Bohrplatz ist Folgendes zu beachten: Die EWG hat für die Nutzung der Fläche „Zufahrt TH2“ mit der Stadt Garching einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen und die Fläche auf eigene Kosten errichtet. Es handelt sich dabei um eine private Verkehrsfläche.



Ein Teil dieser Zufahrt wird künftig für die Erschließung genutzt. Bisher war die Nutzung der Zufahrt stark eingeschränkt und ausschließlich für den Lieferverkehr des Kinderhauses, die Müllabfuhr und Rettungsdienste vorgesehen. Diese Restriktion wurde aus Sicht der Verwaltung bewusst beibehalten, um den Bürgerpark vor zusätzlichem Verkehr zu schützen.

*Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“
Kapitel 1.3. Verkehr*

Auszug:

Während die Wohnbaugrundstücke durch den Hüterweg und im Inneren im Wesentlichen durch private Verkehrsflächen erschlossen sind, wird die Erschließung der südlichen Grundstücke, insbesondere dem Grundstück, auf der eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke geplant ist, dadurch gesichert, dass diese an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt.

Die Lage der Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das Haus für Kinder erfolgt auf bereits vorhandenen Stellplätzen am Hüterweg, die für den Bürgerpark errichtet wurden. Sie liegen südwestlich des Planungsgebiets (siehe Übersicht der Planzeichnung). Die Doppelnutzung der Stellplätze ist möglich, da diese überwiegend am Wochenende und in den Abendstunden belegt sind.

Dieser Parkplatz ist auch nicht Bestandteil des Immissionsschutzgutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beilag.

Nr. 111 „Alter Ortskern“, 1. Änderung (Parkplatz Augustiner-Gaststätte)

Auszug aus den Festsetzungen:

14. *Immissionsschutz*

14.1 *---- Schallschutzwand*

14.2 *Auf den im Bebauungsplan gern. Festsetzung A 14.1 als Schallschutzwand festgesetzten Flächen ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,8m über Niveau des Parkplatzes zu errichten. Die Anschlüsse an den Boden und das Gebäude im Nordwesten müssen dicht ausgeführt werden. Die Schallschutzwand muss nach ZTV-Lsw mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens DLR=24 dB aufweisen. Zur Vermeidung von Schallpegelerhöhungen innerhalb des Parkplatzes müssen die innenliegenden Seiten zumindest im unteren Bereich bis zu 1,20m Höhe absorbierend ausgebildet werden (Schallabsorption D_{la} 4 dB).*

Sollten weitere zusätzliche Stellplätze im Bürgerpark am Hüterweg direkt oder entlang der Zufahrtsstraße errichtet werden, so bedingt dies einen Bauantrag mit Immissionsschutzgutachten