

**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 €/m<sup>2</sup> 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.



<b>Kindertagesstätte inkl. Wohnungen im Stand: 4.02.2025</b>						
Hüterwg in Garching						
Verfasser: N. Cygan						
Projekt:	Vorgestelltes BKI Beispiel Freising (4 Gruppen + Wohnunen) 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 <sup>2</sup> BGF brutto	2.874,88 €/m <sup>2</sup>	3.553,00 €/m <sup>2</sup>	2.415,76 €/m <sup>2</sup>	4.192,71 €/m <sup>2</sup>	3.510,50 €/m <sup>2</sup>	2.677,50 €/m <sup>2</sup>
Münchenfaktor 1.69	4.847,91 €/m <sup>2</sup>	3.753,75 €/m <sup>2</sup>	3961,85 €/m <sup>2</sup>	4.402.35 €/m <sup>2</sup>	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
<b>KG 200-700</b>	<b>7.798.953,94</b>	<b>6.038.751,40</b>	<b>6.373.527,07</b>	<b>7.082.163,13</b>	<b>5.647.429,11</b>	<b>4.307.361,19</b>

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 m<sup>2</sup> pro Kind, was insgesamt 860 m<sup>2</sup> ergibt. Nach Abzug von Zuwegungen und Fahrradstellplätzen verbleiben ca. 650 m<sup>2</sup>. 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