

Beschluss-Vorlage 2014/0123 zur Sitzung am 03.04.2014  
des STADTRATES

TOP 4

öffentlich

**Betreff:** Neubau Kindergarten Kleiner Muck - Projektbeschluss

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Veranschlagt im Ergebnis-HH 2014</td> <td style="width: 33%;">im Investitions-HH 2014</td> <td style="width: 33%;">mit Euro 6.250.000,-</td> </tr> </table>	Veranschlagt im Ergebnis-HH 2014	im Investitions-HH 2014	mit Euro 6.250.000,-	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben</td> <td style="width: 50%;">36511-096100 6.250.000,- € -, -</td> </tr> </table>	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben	36511-096100 6.250.000,- € -, -	
Veranschlagt im Ergebnis-HH 2014	im Investitions-HH 2014	mit Euro 6.250.000,-					
Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben	36511-096100 6.250.000,- € -, -						

Die zuständige Referentin  
X wurde gehört X hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Sozial- und Jugendausschusses am 11.12.2012 wurde dem Raumprogramm mit 5 Kindergarten- und einer Krippengruppe für den Neubau des Kindergartens „Kleiner Muck“ zugestimmt (siehe Anlage 1).

Dieses Raumprogramm konnte auf Grundlage einer durchgeführten Voruntersuchung im bestehenden Gebäude nicht umgesetzt werden.

Im April 2013 wurden drei Architekturbüros gebeten, einen Vorschlag für die Neuerrichtung eines Gebäudes vorzulegen. Der vom Auswahlgremium mit Herrn Oberbürgermeister Haas, der Kindergartenreferentin, der Kindergartenleitung und Vertretern der Verwaltung favorisierte Entwurf wurde am 19.09.2013 in einer gemeinsamen Sitzung dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss und dem Sozial- und Jugendausschuss vorgestellt.

Dem Stadtrat wurde von beiden Ausschüssen einstimmig empfohlen, den Auftrag gemäß Leistungsphase 1 bis einschließlich 4 (Grundlagenermittlung bis Eingabeplanung) an das Büro Pongratz und Sonanini zu vergeben. Die Auftragsvergabe erfolgte ebenfalls einstimmig in der Sitzung des Stadtrats am 08.10.2013 (siehe Anlage 2).

Seither wurde die Planung in mehreren Planer-, Bauherren- und Nutzergesprächen gemeinsam mit der Kindergartenleitung und der Referentin, Frau StRin Höppner, besprochen. Hierbei ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:

In der gemeinsamen Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses und des Sozialausschusses am 19.03.2013 wurden folgende Empfehlungen an den Stadtrat ausgesprochen:

- die Nischen zwischen den Sanitäranlagen an der Nordseite des erdgeschossigen Gebäudes werden zugunsten von 4 Gruppenarbeitsräumen (durchschnittliche Größe ca. 8 m<sup>2</sup>) aufgegeben. Daraus resultiert eine Erhöhung der Hauptnutzfläche (HNF) von ca. 35 m<sup>2</sup>. Die Struktur der Nordfassade, die eine Ablesbarkeit der Gruppenbereiche zum Ziel hat, bleibt durch geringfügige Rücksprünge in der Außenwand erhalten.
- durch die Verringerung der Wandstärke zwischen Gruppenraum und Flur kann bei gleichbleibenden Außenmaßen des Gebäudes eine, wenn auch geringe, Vergrößerung der Gruppenräume erreicht werden.
- die Erweiterung des Kellergeschosses für Lagerräume im 2-geschossigen Gebäudeteil in Richtung Norden. Hierdurch kann zusätzliche Lagerfläche von insgesamt ca. 80 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die zusätzlichen Kosten werden im Anschluss dargestellt.

Die Errichtung des zweigeschossigen Provisoriums während der Bauzeit ist auf einer Fläche im Einmündungsbereich der Alfons-Baumann-Straße in die Kreuzlinger Straße möglich (Anlage 3), die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer sind abgeschlossen.

### Flächen

Hauptnutzfläche vorliegender Planung: (förderfähige Hauptnutzfläche einer 6-gruppigen Einrichtung (Anlage 1): 640 m <sup>2</sup> )	730 m <sup>2</sup>
Sonstige nicht förderfähige Flächen: (Nebennutzflächen, Funktionsflächen, Verkehrsflächen)	875 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Wohnungen:	225 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt einschließlich Wohnungen:	<b>1.830 m<sup>2</sup></b>

## Kosten

Die Gesamtkosten für die Errichtung des Gebäudes einschl. der geplanten Wohnungen betragen nach Kostenberechnung der Architekten (gerundet) 4.665.000,- € und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe nach DIN 276	Kosten brutto
100 Kosten Baugrundstück	entfällt
200 Herrichten, Erschließen	71.055,00 €
300 Bauwerk, Baukonstruktion	2.243.771,80 €
400 Installationen	940.680,00 €
500 Außenanlagen	259.420,00 €
600 Besondere Maßnahmen, Ausstattung	139.825,00 €
700 Nebenkosten	<u>1.009.679,30 €</u>
gesamt, einschl. Wohnungen (670.000,- €), gerundet	<u>4.665.000,00 €</u>

**Vom Architekturbüro pongratz + sonanini wurden Kostenermittlungen zu folgenden zusätzlichen Einzelmaßnahmen vorgelegt:**

### Zusätzliche Optionen

#### **1) Vergrößerung der Kellerräume im 2-geschossigen Gebäudeteil in Richtung Norden**

**162.000,00 €**

Die Erweiterung des Kellergeschosses um ca. 80 m<sup>2</sup> wird von Kindergartenreferentin und Verwaltung befürwortet. Die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagenen Lagerräume im 1.OG wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung zu Therapie- und Personalräumen umgeplant. Es erschien deshalb sinnvoll Lagerräume im KG einzurichten.

Die Kosten sind im Haushaltsansatz ingeplant.

#### **2) Raumergänzungen für Gruppenarbeitsräume**

**89.000,00 €**

Die Rücksprünge in der Nordfassade zwischen den Sanitärbereichen können geringer als ursprünglich geplant ausgeführt werden. Sie werden mit geringerer Tiefe erhalten, sodass der Entwurfsgedanke der Fassadengliederung analog der Gruppeneinheiten erhalten bleibt. Die vier zusätzlich entstehenden, jeweils den einzelnen Gruppen zugeordneten, Nebenräume haben insgesamt eine Nutzfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> und können für Elterngespräche, Gruppenarbeit o.ä. genutzt werden.

Die Kosten sind im Haushaltsansatz ingeplant.

#### **3) Überdachte Spielbereiche vor den Gruppenräumen (transparente Überdachung)**

**58.000,00 €**

Die Süd- und Westfassade der Gruppenräume wird durch eine feststehende Konstruktion mit senkrecht stehenden Holzlamellen beschattet. Zusätzlich ist es möglich, eine transparente Überdachung in diesem Bereich zu errichten, um einen teilweise witterungsgeschützten Bereich von ca. je 16 m<sup>2</sup> vor den Gruppenräumen zu erhalten.

Die Kosten hierfür sind im Haushaltsansatz nicht enthalten. Die Verwaltung schlägt vor, hierüber erneut zu beraten, wenn Kostensicherheit besteht und wird diesen Punkt daher gegebenenfalls zu einem

späteren Zeitpunkt nochmals zur Entscheidung vorlegen.

#### **4) Grundwasser-Wärmepumpe anstelle Gas-Brennwertkessel**

**110.000,00 €**

Für die Beheizung des Gebäudes und die Brauchwarmwassererzeugung wurde eine Heizanlage mit Gas-Brennwerttechnik geplant. Die Herstellungskosten hierfür betragen ca. 40.000,00 €. Als Alternative wurden die Herstellungskosten für eine Grundwasser-Wärmepumpe mit ca. 150.000,00 € ermittelt.

Die Mehrkosten betragen somit ca. 110.000,00 €. Zu den Verbrauchskosten der beiden unterschiedlichen technischen Konzepte ist folgendes auszuführen:

Ausgehend von den gegenwärtigen Energiekosten für Gas und Strom ergeben sich im Jahr der Inbetriebnahme Verbrauchskosten von ca. 9.000,00 € für die Gas-Brennwertanlage und ca. 6.700,00 € für die Wärmepumpenanlage. Innerhalb der theoretischen Lebensdauer der technischen Anlagen von 20 Jahren ist unter der Voraussetzung einer jährlichen Kostensteigerung von 4 % für beide Energieträger durch den Einbau einer Wärmepumpenanlage eine Verbrauchskosteneinsparung in Höhe von ca. 70.000,00 € anzunehmen. Die Mehrkosten von 110.000,00 € für die Wärmepumpenanlage amortisieren sich demnach nach 20 Jahren, also innerhalb der Lebensdauer der Anlage, nicht.

Aufgrund dieser Kostensituation wird seitens der Verwaltung der Einbau eines Gas-Brennwertkessels vorgeschlagen. Die Gas-Brennwerttechnik stellt gegenwärtig die effektivste Methode für die Beheizung von Gebäuden mit fossilen Brennstoffen dar. Dennoch sind im Vergleich zu regenerativen Energien ökologische Aspekte (Klimaschutz) sowie die Versorgungssicherheit und damit u.a. die Kostenentwicklung zu berücksichtigen.

#### **5) Kontrollierte Belüftung Gruppenräume und Mehrzweckraum**

**118.000,00 €**

Für eine kontrollierte Lüftung der Gruppenräume und des Mehrzweckraums wurde ein finanzieller Aufwand von 118.000,00 € ermittelt. Die Verwaltung schlägt vor, notwendige Vorkehrungen für den Einbau von Einzelraumgeräten (Wanddurchbrüche, Stromversorgung etc) zu treffen (ca. 20.000,00 €) und die Geräte nach erfolgten Ausschreibungen der Hauptbaugewerke eventuell nachzurüsten.

Die kontrollierte Lüftung stellt eine permanent frische Raumluft zur Verfügung (Luftwechselrate einstellbar) und sorgt für ca. 90 % Wärmerückgewinnung über Wärmetauscher aus der Fortluft.

Die Kosten hierfür sind im Haushaltsansatz nicht enthalten.

**Nachstehende Leistungen sind nicht Teil des Auftrags der Planer und werden von der Verwaltung abgewickelt:**

##### **1) Möblierung**

**215.000,00 €**

Die vorhandene Möblierung des Kindergartens soll, soweit sinnvoll möglich, wiederverwendet werden. Ergänzende Möblierung wird durch die Ämter IV und V direkt beschafft.

Die Mittel hierfür sind im Haushaltsansatz ingeplant.

##### **2) Kindergartenersatzräume**

**800.000,00 €**

Für die Dauer der Bauzeit ist die Anmietung von Ersatzräumen (Container) für 5 Kindergarten- und eine Krippengruppe (einschließlich Nebenräumen) erforderlich. Die Außenanlagen einschließlich KFZ-Stellplätze für Bedienstete (6 Stck.) werden ebenfalls auf dem Grundstück östlich der TSV-Turnhalle

hergestellt und nach Umzug in das neue Gebäude rückgebaut.

Die Mittel hierfür sind im Haushaltsansatz eingepplant.

**3) Abbruch des bestehenden Gebäudes 200.000,00 €**

Mit den Abbrucharbeiten soll im August 2014 begonnen werden; die Mittel hierfür sind im Haushaltsansatz eingepplant.

In den Gesamtkosten ist keine Reserve für allgemeine Kostensteigerungen beinhaltet.

**Gesamtkosten der Maßnahme einschließlich der zur Ausführung vorgeschlagenen Optionen**

Gebäude einschließlich Wohnungen:	4.665.000,00 €
Vergrößerung Kellerräume	162.000,00 €
Raumergänzungen Gruppenarbeitsräume	89.000,00 €
Vorbereitung kontrollierte Lüftung	20.000,00 €
Möblierung	215.000,00 €
Provisorium	800.000,00 €
Abbrucharbeiten	200.000,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b><u>6.151.000,00 €</u></b>

**Haushaltsansatz**

Der Haushaltsansatz für die Jahre 2014 ff beträgt insgesamt **6.250.000,00 €**

**Termine**

Der Bauantrag wird nach erfolgtem Projektbeschluss bis Mitte/Ende April 2014 vorliegen.

Die Errichtung der Ersatzräume ist für Juli 2014 geplant. Nach dem Umzug aus dem bestehenden Gebäude in der letzten Juliwoche soll im August mit den Abbrucharbeiten (ca. 3 Wochen Gesamtdauer) begonnen werden. Der Beginn der Arbeiten für den Neubau ist ab September 2014 geplant. Die Aufnahme des Betriebs im neuen Gebäude ist nach den Weihnachtsferien 2015/16 vorgesehen.

**Finanzierung / Förderung**

Für die Errichtung einer zusätzlichen Kinderkrippengruppe wurde ein Förderantrag nach dem Krippenfinanzierungsprogramm bei der Regierung von Oberbayern gestellt. Nach Vorliegen des Projektbeschlusses zum Neubau des Kindergartens wird für die insgesamt 5 Kindergartengruppen ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach Art. 10 FAG gestellt.

Im Haushalt 2014 ff. sind Fördermittel in Höhe von 1.06 Mio. € eingepplant.

Herr Architekt Pongratz ist zur Beantwortung von Fragen zur Planung und zu den Kosten in der Sitzung anwesend.

**Beschlussvorschlag:**

**Projektbeschluss**

Das Projekt „Neubau Kindergarten Kleiner Muck“ wird mit einer Projektsumme von 6.151.000,00 € - vorbehaltlich der Zustimmung zu einem vorzeitigen, förderunschädlichen Baubeginn – beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Peter Obermayer

genehmigt OB

Anlagen\_Projektbeschluss\_Kleiner Muck