

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 4/033/2020
TOP Nr. 9 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 5 (Stadtrat)
TOP Nr. 4 (Stadtrat)
TOP Nr. 4 (Stadtrat)**

**Gremium
Bau- und Werkausschuss
Stadtrat**

**Beschluss
Vorberatung
Entscheidung**

**Ö-Status
öffentlich
öffentlich**

**Sitzungstag
08.12.2020
02.03.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Liegenschaften;
Kinderzentrum Am Stadion;
Neubau Kinderzentrum;
Billigung Vorplanung und Kostenschätzung;
Abruf weiterer Planungsleistungen**

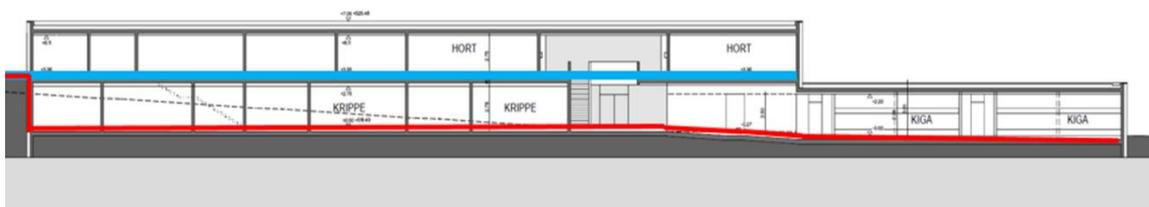
Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Bereits seit einigen Jahren beschäftigt sich der Stadtrat mit der Thematik den stetig wachsenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gerecht zu werden. Nach umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von zwei Bestandsgebäuden (Oberelkofen und Dobelweg) konnte mit der Inbetriebnahme der Häuser im September 2020 etwas Entspannung bei den Betreuungsplätzen geschaffen werden.

Dennoch zeigt die Betreuungssituation in den kommenden Jahren einen Mehrbedarf auf, vor allem im Bereich der Hortkinder (Ü6) müssen dringend Plätze geschaffen werden. Daher wurde der Neubau einer Kindertageseinrichtung (Kinderzentrum Am Stadion) auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 200/22 der Gemarkung Öxing planerisch vorbereitet.

Im Bebauungsplanverfahren (Billigungsbeschluss am 26.09.2017) wurde das Planungsziel um die Möglichkeit erweitert, auf dem Gelände ergänzend noch Schulanlagen (z.B. Musikschule, VHS, Mittagsbetreuung/Chaxter) unterzubringen. Aus diesem Grund wurde die ursprünglich mit zwei Vollgeschossen geplante Bebauung auf max. drei mögliche Vollgeschosse erweitert.

Auf Grundlage einer Objektstudie im Jahr 2018, durch die aufgezeigt wurde welche Möglichkeiten hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks bestehen, wurde vorgesehen, dass von einer Ausnutzung der im Bebauungsplan erlaubten 3-Geschossigkeit wegen der Abstandsflächen zur Südseite vorerst möglichst abzusehen ist. Allerdings ist bei der nördlichen Grenze eine Übernahme der Abstandsfläche auf das städtische Grundstück möglich.



Nach Vorstellung der Objektstudie in der Sitzung vom 04.12.2018 billigte der Stadtrat auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses die Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ mit einem vorgestellten Kostenrahmen (KG 200–700) in Höhe von 8,5 Mio. EUR brutto (Maßnahmenbeschluss). Daraufhin wurde ein Planungsteam mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung beauftragt.

Die Architekten mussten in einem VOF-Verfahren europaweit ausgeschrieben werden und konnten erst im Sommer 2019 mit der Planung beauftragt werden. Beauftragt wurde das mit der Vorplanung beauftragte Architekturbüro Meissler Architekten aus München.

Nach Abschluss der Vorentwurfsplanung wurden dem Bau- und Werkausschuss in seiner Sitzung vom 23.06.2020 die Planungsergebnisse mit Kostenschätzung vorgelegt.

Der Vorentwurf beinhaltete neben den notwendigen Flächen für die „unter und über 6-Jährigen“ (Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort) auch Platz für die Einrichtungen der Musikschule und VHS sowie Jugendpflege (Chaxter, Mittagsbetreuung), für die ein zusätzlicher Raumbedarf besteht.

KIZ - Kostenverfolgung

Stand: 12.06.2020

Kostengruppe	Kostenrahmen für STR 13.11.2018	Kosten-schätzung 12.06.2020	Mehr-/Minderkosten	Kosten-steigerung
KG 200	173.783,00 €	174.038,64 €	255,64 €	0,1%
KG 300	4.058.333,00 €	4.667.579,49 €	609.246,49 €	15,0%
KG 400	1.052.918,00 €	2.187.976,01 €	1.135.058,01 €	107,8%
KG 500	705.353,00 €	864.918,14 €	159.565,14 €	22,6%
KG 600	224.895,00 €	224.895,00 €	- €	0,0%
KG 700	1.277.813,00 €	1.585.738,96 €	307.925,96 €	24,1%
Zuschläge	868.914,00 €	386.023,68 €	- 482.890,32 €	-55,6%
Gesamt brutto	8.362.009,00 €	10.091.169,92 €	1.729.160,92 €	20,7%
Gesamt gerundet	8.500.000,00 €	10.100.000,00 €	1.600.000,00 €	18,8%

Da sich die Kostenschätzung zur vorgestellten Planung gegenüber dem ursprünglich beschlossenen Kostenrahmen um über 20 v.H. auf eine Bruttosumme von 10,1 Millionen Euro erhöht hat, beschloss der Bau- und Werkausschuss nach ausführlicher Beratung einstimmig, die Vorentwurfsplanung der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ mit der vorgestellten Kostenschätzung (KG 200–700) nicht zu billigen. Stattdessen sollten Gespräche mit den Planern geführt werden, um nach Kosteneinsparungen zu suchen, zudem sollte das Raumprogramm geändert und die Kosten auf 8 Millionen Euro gesenkt werden.

Die zweite Vorentwurfsrunde beinhaltete als primäres Planungsziel die festgesetzte Baukostenbegrenze von 8 Millionen Euro einzuhalten, jedoch ohne auf die Multifunktionalität der Betreuungsräume zu verzichten (keine Anpassung der Raumgrößen an die Minimalanforderung). Mit nachfolgenden Maßnahmen sollte dieses Ziel erreicht werden:

- Reduzierung der Brutto-Grundfläche (BGF)
- Reduzierung der Kosten für die technische Gebäudeausstattung
- Reduzierung sonstiger Standards
- Reduzierung Ausstattung Außenanlage

Im ersten Schritt wurden die Raumgrößen optimiert, so wurden unter anderem die Lagerflächen verringert, der Personalraum auf das Mindestmaß reduziert und auf zusätzliche Räume, wie den Probenraum des Jugendorchesters und den multifunktionalen Mehrzweckraum, verzichtet.

Die Brutto-Grundfläche konnte von 2.239 m² auf 1.820 m² reduziert werden, was einem prozentualen Anteil von 18,5 v.H. entspricht. Aufgrund der länglichen Gebäudegeometrie sind jedoch die Einsparungen der Kosten nicht mit gleichem Prozentanteil möglich. Daher wurden weitere Maßnahmen erforderlich:

- Entfall der mechanischen Lüftung im Chaxter-Bereich
- in den Bereichen Kinderkrippe, Kindergarten und Hort sollte eine mechanische Lüftung als Planungsinhalt bestehen bleiben, jedoch als „mögliche Zusatzausstattung“ extra ausgewiesen werden
- Reduzierung der Standards ELT
- Entfall der Photovoltaikanlage (jedoch nachrüstbar)
- Reduzierung der Außenanlagen (weitere Spielgeräte etc. nachrüstbar)

Bauentwurf

In der zweiten Vorentwurfsplanung wurden die Gebäudegröße sowie die Fassadenöffnungen reduziert. Das äußere Erscheinungsbild (Holzfassade mit bunten Elementen) konnte erhalten bleiben.



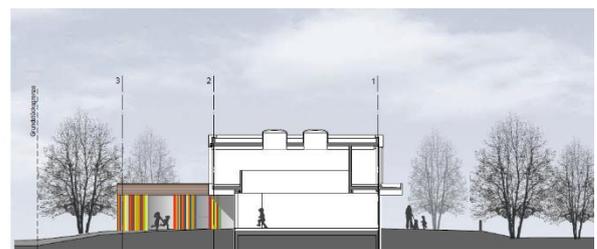
Ansicht Nord



Ansicht Süd

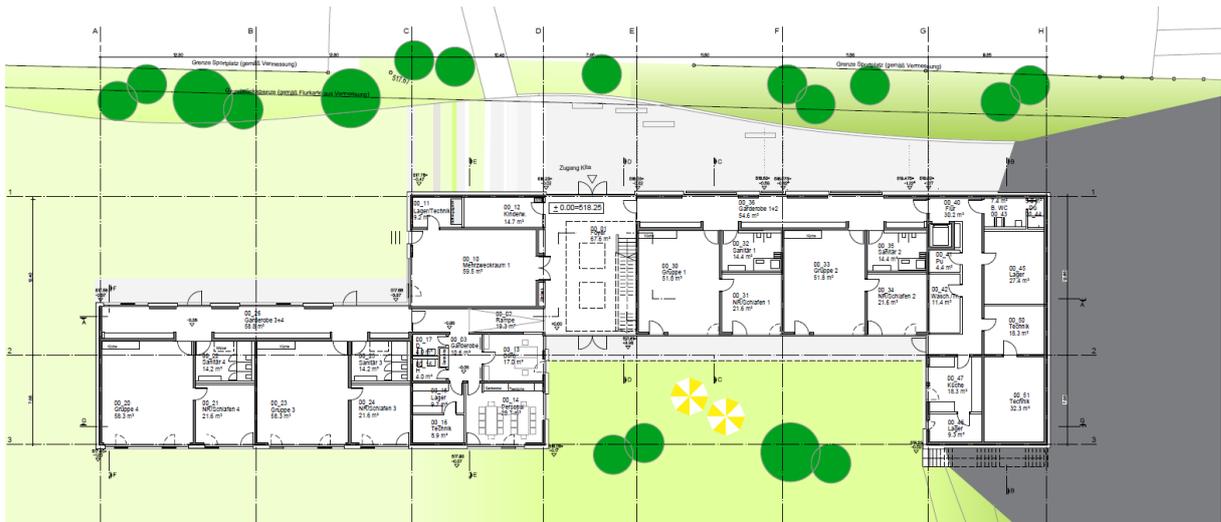


Ansicht Ost (Am Stadion)



Ansicht West (Forellenstraße)





Grundriss EG



Grundriss OG

Zusammenfassend wurden nachfolgende Änderungen gegenüber der ersten Vorentwurfsplanung vorgenommen:

Architektur

- Verringerung der BGF von 2.239 m² auf 1.820 m²
- Erhöhung der geschlossenen Fassadenanteile bzw. Verringerung der Fensterflächen
- Reduzierung der Auskragung im Süden (Obergeschoss)

Technische Gebäudeausstattung Heizung, Lüftung, Sanitär

- Entfall der bisher geplanten Lüftungsanlage mit entsprechender Berücksichtigung einer notwendigen Abluftanlage in der Grundausrüstung, optional als zusätzliches Kostenpaket mechanische Lüftungsanlage
- Entfall der Grundwasseranlage, Kühlung in der Grundausrüstung, optional als zusätzliches Kostenpaket
- Entfall Türluftschleier Eingang, optional als zusätzliches Kostenpaket

Technische Gebäudeausstattung Elektro

- Brandmeldeanlage als „Hausalarm“ ohne Erstinformationsstelle
- Raumoptimierung ELT-Verteiler dürfen bei der Lüftung mit platziert werden
- Entfall Ladesäulen oder Lademöglichkeiten für E-Parker (nur Leerrohr)

Außenanlagen

- Entfall der Fixkosten für die angedachte Aufweitung der Straße / Verkehrsinsel
- Reduzierung Spielgeräte

Brandschutz

- Reduzierung der Brandmeldeanlage in Art und Umfang, da das Gebäude kürzer wird (Brandwarnanlage nach DIN VDE 0826-2 ohne Aufschaltung zur Feuerwehr)
- Zwischendeckmelder sind nur im Notwendigen Flur (OG Nord) erforderlich

Bauphysik

Falls eine Lüftungsanlage vorhanden ist, kann diese den für die Nachtlüftung geforderten 2-fachen Luftwechsel bereitstellen, so dass der sommerliche Wärmeschutz für den gesamten belüfteten Bereich gewährleistet wäre. Sollte die Lüftungsanlage aus Kostengründen nicht gebaut werden, wurden die zu berücksichtigenden Randbedingungen untersucht, um dennoch den sommerlichen Wärmeschutz zu erbringen. Die kritischsten Räume wurden hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes nach dem vereinfachten Verfahren gemäß DIN 4108-2 untersucht.

Freie Lüftung Aufenthaltsräume

Sollte die mechanische Lüftung nicht entschieden werden, ist eine ausreichende freie Lüftung der Aufenthaltsräume über die Fensterflügel erforderlich. Um den Mindestluftwechsel zu erreichen, ist seitens des Nutzers eine Stoßlüftung als Querlüftung über die Raamtüren und gegenüberliegenden Fenster der angrenzenden Räume (analog Nachtlüftung) sicherzustellen. Das Gleiche gilt für den Chaxter-Bereich.

Kostenübersicht

Die Gesamtkosten KG 200-700 des „Basispaketes“ liegen bei 8.007.794,00 EUR brutto. Mit einer empfohlenen Rücklage in Höhe von 3 v.H. der KG 200-600 ergibt sich eine gerundete Summe der Gesamtkosten für den Neubau des Kinderzentrums in Höhe von brutto 8,21 Millionen Euro.

KIZ - Kostenverfolgung

Stand: 27.11.2020

Kostengruppe	Kostenrahmen	Kostenschätzung I	Kostenschätzung II Grundausrüstung
	13.11.2018	12.06.2020	27.11.2020
KG 200	173.783,00 €	174.038,64 €	98.227,00 €
KG 300	4.058.333,00 €	4.667.579,49 €	4.227.469,00 €
KG 400	1.052.918,00 €	2.187.976,01 €	1.362.137,00 €
KG 500	705.353,00 €	864.918,14 €	742.560,00 €
KG 600	224.895,00 €	224.895,00 €	180.000,00 €
KG 700	1.277.813,00 €	1.585.738,96 €	1.397.401,00 €
Sonstige bauliche Maßnahmen (Straßenumbau, Archäologie etc.)	357.789,00 €		
Zwischensumme I (brutto)	7.850.884,00 €	9.705.146,24 €	8.007.794,00 €
Rücklage	511.125,00 €	386.023,68 €	200.000,00 €
Gesamt brutto	8.362.009,00 €	10.091.169,92 €	8.207.794,00 €
Gesamt gerundet	8.500.000,00 €	10.100.000,00 €	8.210.000,00 €

Optionale Zusatzausstattungen sind:

- kontrollierte Lüftungsanlage ohne "Chaxter"
- Mehrpreis Lüftungsanlage "Chaxter"-Bereich
- Grundwasseranlage, Kühlung
- Türluftschleier Eingang
- PV-Anlage auf Dach
- Aufweitung / Verkehrsinsel Straße Am Stadion

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Grundausrüstung (Basispaket) um die Zusatzausrüstung „LUE I“ (kontrollierte Lüftungsanlage ohne „Chaxter“) zu erweitern.

Die Lüftungsanlage zeigt, gerade auch im Hinblick auf die aktuelle Corona-Pandemie, eine Sinnhaftigkeit und sollte daher zumindest in den Bereichen der Krippe, Kindergarten und Hort zur Ausführung kommen.

Da SARS CoV-2-Viren im luftgetragenen Zustand einige Stunden infektiös bleiben können, ist regelmäßiger Luftaustausch notwendig. Das Planungskonzept der kontrollierten Lüftung sieht eine Trennung der Zu- und Abluft vor sowie eine Wärmerückgewinnung über einen Plattenwärmetauscher, so dass kontinuierlich eine Verdünnung eventuell kontaminierter Luft stattfindet und diese zudem energetisch nachhaltig betrieben werden kann.

Die Kosten inkl. Zusatzausstattung „LUE I“ stellen sich nachfolgend dar:

KIZ - Kostenverfolgung

Stand: 27.11.2020

Kostengruppe	Kostenrahmen	Kostenschätzung I	Kostenschätzung II Grundausrüstung	Kostenschätzung II.a Grundausrüstung + LUE I (ohne Chaxter)
	13.11.2018	12.06.2020	27.11.2020	27.11.2020
KG 200	173.783,00 €	174.038,64 €	98.227,00 €	98.226,17 €
KG 300	4.058.333,00 €	4.667.579,49 €	4.227.469,00 €	4.227.470,24 €
KG 400	1.052.918,00 €	2.187.976,01 €	1.362.137,00 €	1.509.935,07 €
KG 500	705.353,00 €	864.918,14 €	742.560,00 €	742.560,00 €
KG 600	224.895,00 €	224.895,00 €	180.000,00 €	180.000,59 €
KG 700	1.277.813,00 €	1.585.738,96 €	1.397.401,00 €	1.499.738,49 €
Sonstige bauliche Maßnahmen (Straßenumbau, Archäologie etc.)	357.789,00 €			
Zwischensumme I (brutto)	7.850.884,00 €	9.705.146,24 €	8.007.794,00 €	8.257.930,56 €
Rücklage	511.125,00 €	386.023,68 €	200.000,00 €	200.000,00 €
Gesamt brutto	8.362.009,00 €	10.091.169,92 €	8.207.794,00 €	8.457.930,56 €
Gesamt gerundet	8.500.000,00 €	10.100.000,00 €	8.210.000,00 €	8.500.000,00 €

Für das Zusatzpaket LUE I (Lüftungsanlage ohne „Chaxter“) werden zusätzliche Kosten in den KG 400 und KG 700 (Baukosten und anteilige Planungskosten) von ca. 250.000 EUR erforderlich.

Damit erhöht sich die Kostenschätzung für die KG 200-700 auf brutto 8.257.930,56 EUR. Mit einer empfohlenen Rücklage in Höhe von ca. 3 v.H. der KG 200-600 (200.000,00 EUR) ergibt sich eine gerundete Summe der Gesamtkosten für den Neubau des Kinderzentrums mit Lüftungsanlage in Höhe von brutto 8,5 Millionen Euro.

Für weitere Zusatzausstattungen muss mit nachfolgenden Kosten (KG 400 ohne KG 700) gerechnet werden:

Zusatzausstattungen	Baukosten (brutto)	Status
Mehrpriis "LUE II" (Lüftungsanlage "Chaxter" Bereich)	42.840,00 €	mit geringem Mehraufwand nachrüstbar
Grundwasseranlage, Kühlung	154.908,00 €	mit Mehraufwand nachrüstbar
Türluftschleier Eingang	17.850,00 €	mit geringem Mehraufwand nachrüstbar
PV-Anlage auf Dach	160.650,00 €	nachrüstbar
Aufweitung / Verkehrsinsel Straße am Stadion	59.500,00 €	Ausführung im Rahmen des Straßenverkehrs-konzeptes erwünscht, Baukosten nicht auf Maßnahme "Neubau Kinderzentrum" anrechenbar!

Hinweis: die Kosten der Zusatzausstattungen sind ohne anteilige Planungskosten angegeben und müssen gegebenenfalls dazu kalkuliert werden!

Bei der bisherigen Objektuntersuchung wurde die Ausführung einer 3-geschossigen Bauweise als kritisch bewertet. Bei der notwendigen Abstandflächeneinhaltung müsste das Gebäude nach Norden verschoben werden. Allerdings wäre im Norden auf den angrenzenden städtischen Flächen eine Befreiung von den Abstandsflächen möglich.

Diskussion in der Stadtratssitzung vom 21.01.2021

Kurz vor der Sitzung am 26.01.2021 erhielt die Verwaltung die Berechnung für die Zuwendung für den Neubau nach Art. 10 FAG und dem 5 Sonderinvestitionsprogramm für die Schaffung von Kindertagesplätzen. Dabei wurde lediglich eine förderfähige Fläche von 704 m² für die Förderung berücksichtigt. Diese wird dann mit einem Kostenhöchstwert multipliziert und die sich daraus ergebende Förderung beträgt 2.003.000 Mio. €. Dazu kommt die Förderung nach dem 5 SIP in Höhe von 711.000 €.

Die Förderung von 2.714.000 € beträgt lediglich 31 % der gesamten Baukosten. Wenn man die Kosten für die zusätzlichen Räume für das Chaxter herausrechnet verbleiben immer noch 7.600.000 €. Dann entspricht die Förderung immer noch erst einem Prozentsatz von rund 35 %.

Anvisiert war laut den Versprechungen der kommunalen Spitzenverbände eine Förderquote in der doppelten Prozenzhöhe der Kosten. Deswegen kam es bei der Stadtratssitzung zu einer ausgiebigen Diskussion über die Kosten, die Bauweise und auch die Nachhaltigkeit des Gebäudes. Die Kindertagesstätte hat insgesamt eine Nutzfläche von 1.199 m² wovon 704 m² gefördert werden. Weitere knapp 200 m² Nutzfläche entfallen auf die zusätzlichen Räume des Chaxter und werden ohnehin nicht gefördert.

Die 6 Gruppen auf 700 m² zu bauen wird nicht möglich sein, vor allem, weil WCs und Flure bei der Berechnung der förderfähigen Fläche nicht berücksichtigt werden. Die langen Gänge beinhalten zwar die Garderoben. Sie werden aber ebenfalls nicht gefördert und erhöhen die Flächen des langgezogenen Baus. Mit einer kompakteren Bauweise wäre zumindest eine Reduzierung der Flächen auf gut 1.000 m² denkbar. Allein dadurch würde eine Kosteneinsparung von rund 550.000 € möglich sein (3.500 €/m² x 200 m²). Flächeneinsparungen könnten sich auch durch die Nutzung von einem WC für zwei Gruppen erreichen lassen. Weitere Einsparungen wären bei der Fassadengestaltung möglich.

In der weiteren Diskussion wurde immer mehr Augenmerk auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. So favorisierten einige Stadträte die Überlegungen für eine Holzbauweise. Diese wird als nachhaltiger angesehen und könnten in einer Hybridbauweise erfolgen. Dadurch gäbe es die Möglichkeit, den Hang mit einer Betonwand abzustützen und auch die Bodenplatte in Beton zu gestalten. Der Aufbau könnte aus Holz gestaltet werden. Holz hat den Vorteil CO² zu binden und gilt deswegen als besonders umweltfreundlich. Ein weiterer Vorteil ist eine kurze Bauzeit durch einen hohen Vorfertigungsgrad.

Es gibt eine ganze Reihe von Anbietern solcher Systeme. Einer davon wäre die Säbu Holzbau GmbH aus dem Allgäu, die in diesem Bereich schon zahlreiche Projekte umgesetzt hat. Die Verwaltung hat sich seit dem 26.01.2021 zwei solcher Bauten zeigen lassen und auch mit dem Leitungspersonal gesprochen. Darunter waren ein viergruppiger Kindergarten in Haar, der schon seit 20 Jahren in Benutzung ist und eine ganz neue 6-gruppige Kindertagesstätte in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne in der Jörg-Hube-Straße in München, die erst seit 01.01.2021 in Betrieb ist. Beide Leitungen waren sehr zufrieden mit den Gebäuden. Bei der Kindertagesstätte in der Jörg-Hube-Straße war es sogar möglich, eine Krippe im 1. und 2. Obergeschoss unterzubringen, was im Landkreis Ebersberg bis dato immer abgelehnt wurde.

Gerade die erst kürzlich in Betrieb gegangene Kita ist von der Kostenbetrachtung äußerst interessant. Sie wurde für einen Preis von unter 4,2 Mio. € reiner Baukosten erstellt. Die Kosten wurden aufgegliedert nach Kostengruppen aufbereitet und der Stadtverwaltung vorgelegt, wobei hier alle Kostengruppen von 200-700 berücksichtigt wurden. Die Kosten stammen aus dem Jahr 2018 und wurden bereits mit einem Steigerungsfaktor von 12% versehen.

Bei beiden Kindertagesstätten in Holzbauweise wurde auf Lüftungsanlagen verzichtet. Obwohl der Kindergarten in Haar bodentiefe Fenster hat wurde dazu geraten, auf zu große Fensterflächen zu verzichten. Allerdings hat auch die Kindertagesstätte in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne große Fenster. Aber auch hier ließen sich Kosten sparen.

Die Geschossfläche der Kita in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne beträgt 1.319,40 m². Bei der Grafinger Planung wären es mit den Räumen des Chaxter rund 1.820 m². Die Nutzfläche der Kita beläuft sich auf 893,00 m² ohne Verkehrsflächen. Die Nutzfläche inkl. Verkehrsfläche beziffert 1.041,10 m². Bei der Grafinger Planung waren es für den Kindertagesstättenbereich insgesamt 1.199 m². Die Kindertagesstätte in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne bietet Platz für 111 Kinder, aufgeteilt auf drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen. In Grafing war die Betreuung von bis zu 124 Kinder vorgesehen sind.

Kiz Kostenverfolgung						
Kostengruppe		Kosten- rahmen	Kosten- schätzung	Kosten- schätzung	Kosten- schätzung	Kosten- berechnung
		13.11.2018	12.06.2020	27.11.2020	27.11.2020	Holzbau
KG 200	Grundstück	173.783 €	170.038 €	98.227 €	98.226 €	84.684 €
KG 300	Bauwerk	4.058.333 €	4.667.579 €	4.227.469 €	4.277.470 €	2.943.461 €
KG 400	Technik	1.052.918 €	2.187.976 €	1.362.137 €	1.509.935 €	1.300.812 €
KG 500	Außenanlagen	705.353 €	864.918 €	742.560 €	742.560 €	440.250 €
KG 600	Ausstattung	224.895 €	224.895 €	180.000 €	180.000 €	180.000 €
KG 700	Nebenkosten	1.277.813 €	1.585.738 €	1.397.401 €	1.499.738 €	995.124 €
Sonstiges	Sonstiges	357.789 €			Chaxter	900.000 €
Summe		7.850.884 €	9.701.144 €	8.007.794 €	8.307.929 €	6.844.331 €
					Differenz Kosten 27.11.20	1.163.463 €
					Differenz Kosten erhöht	1.463.598 €
BGF		2.239	2.239	2.239	1.820	1.319
Nutzfläche		1.492	1.492	1.492	1.381	1.041
					Kita 1.199 m ²	

Entscheidet die Stadt sich für einen kompakten Holzbau, würde man den Verlust der Förderung von 711.000 € nach dem 5. SIP riskieren. Allerdings unterliegt diese Förderung einer Fertigstellungsfrist bis 30.06.2022, die ohnehin nicht mehr einzuhalten ist. Außerdem fallen Planungskosten in Höhe von 300.000 € an. Trotzdem könnte die Einsparung bei mehreren hunderttausend Euro liegen. Außerdem könnte man durch eine nachhaltige Bauweise die Ziele des Klimaschutzes erfüllen und mit dem Bau CO² binden.

Jetzt ist eine definitive Entscheidung notwendig.

Alternative 1:

Entweder man beauftragt die Planer der bisherigen Planung anhand der vorgelegten Planung für einen langgezogenen Bau einer Kindertagesstätte. Auch hier wären noch geringfügige Einsparungen möglich. Aber die Gesamtkosten würden nicht unter 7,7 Mio. € sinken. Die Förderhöhe steht fest und man könnte umgehend die Baugenehmigung beantragen. Die Ausschreibungen der Gewerke könnten dann nach Erhalt der Baugenehmigung erfolgen.

Alternative 2:

Oder man strebt eine veränderte Planung mit einer kompakteren und nachhaltigen Holzbauweise an, die mit geringeren Kosten möglich wäre. Dabei könnte man die Planung bei den bisherigen Planern belassen oder anstreben mit einem Generalübernehmer zu bauen (z.B. Säbu Holzbau GmbH), der durch eine schnellere Bauweise die Verzögerung durch eine erneute Planung aufholen könnte. Auch das wurde von den Zuwendungsstellen bei der Regierung von Oberbayern bisher angeblich abgelehnt. Es deuten sich aber auch hier Abweichung von der bisherigen Vorgehensweise an. Auch die Kita in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne wurde von einem Generalübernehmer gebaut. Hier wäre ebenfalls eine Ausschreibung notwendig und für die weiteren Gewerke (Entwässerung, Außenbereiche...) bedarf es sicherlich einer planerischen Betreuung.

Man müsste die Erschließung evtl. nicht über eine langgezogene Rampe organisieren und könnte so andere Planungskomponenten bei einem kompakteren Bau einfließen lassen. Die Holzbauweise würde zu einer Bindung von CO² führen und wäre unter Berücksichtigung des Klimaschutzes vorteilhafter. Wie groß der Kostenvorteil gegenüber der vorliegenden Planung ist lässt sich derzeit noch nicht genau bestimmen.

Beschlussvorschlag Billigung Vorentwurf Grundausrüstung

Der Stadtrat beschließt, die 2. Vorentwurfsplanung der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ in der Grundausrüstung mit der vorgestellten Kostenschätzung (KG 200–700) in Höhe von 8.007.794,00 EUR brutto zu billigen und entsprechende Rücklagen in Höhe von 200.000,00 EUR (3 v.H. der KG 200-600) vorzusehen (Gesamt gerundet 8,21 Millionen Euro). Weitere Einsparungsmöglichkeiten wie an der Fassade werden untersucht.

Beschlussvorschlag Zusatzleistung

Der Stadtrat beschließt, zur Grundausrüstung der 2. Vorentwurfsplanung im Rahmen der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ die Zusatzausrüstung „LUE I“ (Lüftungsanlage ohne „Chaxter“) mit der vorgestellten Kostenschätzung (KG 200–700) in Höhe von 8.257.930,56 EUR brutto zu billigen und entsprechende Rücklagen in Höhe von 200.000,00 EUR (3 v.H. der KG 200-600) vorzusehen (Gesamtkosten gerundet 8.5 Millionen Euro).

Beschlussvorschlag Abruf weitere Planungsleistungen

Weiterhin beschließt der Stadtrat, die Verwaltung mit dem Abruf der Stufe 2 der Planungsleistungen (Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung) zu beauftragen.

Beschlussvorschlag Alternative 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Holzbau zu planen und auszuschreiben. Die Verzögerung bei der Planung soll durch die vorgefertigten Bauteile beim Bau wieder aufgeholt werden. Mit den Plänen ist eine erneute Bezuschussung nach Art. 10 FAG zu beantragen und die notwendigen Schritte zur Umsetzung des Projekts voranzutreiben. Die Kosten sollen für die Kostengruppe 300 und 400 mit 4,5 Mio. € angestrebt werden und die Flächen dafür verkleinert werden. Wenn möglich, soll das Gebäude kompakt über 3 Geschosse geplant werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein **Verw.HH** / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Wenn der Bau als Holzbau ausgeführt würde, würde CO² in großem Umfang gebunden und die negativen Auswirkungen eines Neubaus minimiert. Damit würde die Stadt ihrem Ziel, einen Beitrag zur Eindämmung der Klimaerwärmung beizutragen, näherkommen.

Anlagen:

200916_KIZ_Ansicht Nord, Süd_MA

200916_KIZ_Ansicht Ost, West_MA

200916_KIZ_Grundriss EG_MA

200916_KIZ_Grundriss OG_MA

200916_KIZ_Schnitte EE_FF_GG_MA

Niederschriftenauszug BWA 08.12.2020