

**BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT****Kinderhaus II Wohnpark Roggenstein, hier: Plan- und Projektgenehmigung****Beratungsfolge**

---

31.05.2016	Stadtrat	öffentlich
------------	----------	------------

**Beschlussvorschlag**

---

Der Stadtrat erteilt für den Neubau des Kinderhauses mit vier Kindergartengruppen und einer Krippengruppe sowie neun Wohnungen die Plan- und Projektgenehmigung. Die vorläufigen Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 6.605.000,00 €.

**Vorschlagsbegründung**

---

Das Gebäude wird errichtet als konventioneller Massivbau. Die Wände werden in Ziegelbauweise errichtet, Decken und statisch notwendige Bauteile in Stahlbeton. Als energetischer Standard wird die EnEV 2016 zu Grunde gelegt. Das Bauwerk wird mit drei Vollgeschossen ohne Unterkellerung errichtet. Das Dachgeschoss wird als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindet sich die Kindertagesstätte mit vier Kindergartengruppen und einer Krippengruppe. Im 2. Obergeschoss sind zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen, im Dachgeschoss sind fünf 1-Zimmer-Appartements geplant. In der Entwurfsplanung werden EG und 1.OG mit je ca. 600 m<sup>2</sup> Geschossfläche, das 2.OG mit ca. 380 m<sup>2</sup> und das DG mit ca. 210 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgewiesen. Der umbaute Raum wird mit ca. 7.400 m<sup>3</sup>, einschließlich der Nebengebäude, veranschlagt.

**Flächenzusammenstellung aller Geschosse**

Geschoss	Raumbezeichnung	Nutzfläche NF m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche VF m <sup>2</sup>	Techn. Funktions- fläche TF m <sup>2</sup>
EG	Kindertagesstätte	479,43	140,54	11,53
1. OG	Kindertagesstätte	451,76	90,02	20,50
2.OG	Wohnungen	342,53	58,80	0,00
DG	Wohnungen	195,70	76,45	0,00
	<b>Summe:</b>	<b>1.469,42</b>	<b>365,81</b>	<b>32,03</b>

**Kinderhaus II WoPaRo –  
4 Kindergartengruppen | 2 Krippengruppen | 9 Wohnungen für Bedienstete**

	Kostengruppe DIN 276	KG	FBG	BGF	AUF	BKI 2015*	Vergleich Farbenspiel Hochrechnung	Kosten
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€
1	Grundstück	100	2.226			4,672	5.000,00	10.399,87
2	Herrichten und Erschließen	200	2.226			36,792	108.600,00	81.898,99
3	Bauwerk – Baukonstruktion Kindergarten	300		1.360		1.631,696	2.222.735,00	2.219.106,56
4	Bauwerk – Baukonstruktion Wohnungen	300		920		1.019,664	**938.400,00	938.090,88
5	Bauwerk – Technische Anlagen	400		2.190		525,6	658.000,00 **495.000,00	1.151.064,00
6	Außenanlagen	500			2.010	131,984	342.000,00	265.287,84
7	Ausstattung und Kunstwerke	600		2.190		101,616	121.000,00	222.539,04
8	Baunebenkosten	700					550.000,00 **415.000,00	1.123.521,30
9	Unvorhergesehenes ca. 7 %							335.726,18
10	Anpassung Bauindex 2017							126.952,69
11	Anpassung Bauindex 2018							129.491,75
12	Kostenrichtwert gesamt (brutto)						***4.007.335,00 ****5.855.735,00	<b><u>6.604.079,11</u></b>

\* einschließlich Regionalfaktor 2016 FFB: 1,168

\*\* Hochrechnung Zuschlag für Wohnungen

\*\*\* Baukosten Kinderhaus Farbenspiel einschließlich Preissteigerung 2012 – 2016

\*\*\*\* Hochrechnung Farbenspiel einschließlich Hochrechnung für Wohnungen und Preissteigerung 2012 – 2016

Im Rahmen einer Kostenschätzung wurden Bauwerkskosten von EUR 6,4 Mio ermittelt. Aufgrund der steigenden Baukosten in den letzten Jahren wird in der Kostenschätzung als Preissteigerung für die Jahre 2017 und 2018 eine Kostensteigerung ausgewiesen, bei der sich in der Kostenfortschreibung eine Summe von EUR 6,6 Mio ergibt.

Die von der Stadt Puchheim erstellte Kostenschätzung wurde basierend auf BKI Kostenkennwerten erstellt. Erfahrungsgemäß ergeben sich vorrangig im Bereich „Technischer Anlagen“ und bei den Baunebenkosten erhebliche Ungenauigkeiten.

Die Kostenschätzung wurde extern durch das Büro Braun Bauconsult überprüft und es gab Übereinstimmung. In den nächsten Wochen wird diese Kostenschätzung über eine Mengenermittlung der Bauteile und Definierung der Qualitäten verfeinert. Anhand der genaueren Berechnung und der Kostenermittlungen aller Planungsbeteiligten wird voraussichtlich im November 2016 die Projektgenehmigung hinsichtlich der Baukosten erneut vorgelegt.

Ebenfalls werden sich zusätzliche Maßnahmen aus dem Brandschutzkonzept ergeben, die noch in die Kostenschätzung eingearbeitet werden müssen.

In der Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten am 12.05.2016 wurde die Empfehlung der Plan- und Projektgenehmigung für obige Baumaßnahme einstimmig erteilt.

### Vorhergehende Beschlüsse

---

ASB	30.07.2015	2015/0093	Auswahl der weiter zu bearbeitenden Variante
BAS	01.12.2015		Einvernehmen zum Neubau
ASB	03.03.2016	2016/0201	Vorstellung und Genehmigung Entwurfsplanung
ASB	12.05.2016	2016/0227	Vorberatung Projektgenehmigung

### Finanzielle Auswirkungen

---

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von           € erforderlich. Deckung:
- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von           € erforderlich. Deckung:

### Anlagen

---

Ansicht Nord  
 Ansicht Ost  
 Ansicht Süd  
 Ansicht West  
 Berechnung-umbauter-Raum  
 Flächenberechnung  
 Grundriss 1OG  
 Grundriss 2OG  
 Grundriss DG  
 Grundriss EG  
 Kostenschätzung  
 Lageplan  
 Schnitte  
 Wohnflächenberechnung

Fachbereich:           Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in:       Frau Westmeier-Dilg