

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0633/19</b> öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de	
Datum	09.07.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	18.07.2019	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2019	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Neubau von zwei baugleichen städtischen Kindertageseinrichtungen mit jeweils drei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen Odilostraße 11, 85053 Ingolstadt und Waldeysenstraße 70, 85057 Ingolstadt  
- 1. ergänzende Projektgenehmigung  
(Referenten: Herr Ring, Herr Engert)

### Antrag:

Die Gesamtkosten für beide Projekte auf Grundlage der Kostenberechnung in Höhe von 12.082.000 € werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden auf den Haushaltsstellen 464000.940949, 464000.940950, 464000.940996 und 871000.940100 bereitgestellt.

Im Auftrag

gez.

Walter Hoferer  
Stellvertreter des Referenten

gez.

Gabriel Engert  
Berufsmäßiger Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 6.113.500 € KiTa Odilostr. 5.968.500 € KiTa Waldeysenstr. Gesamt 12.082.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten ca. 1% der Gesamtkosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 464000.940949 (HAR 2018) 464000.940950 (HAR 2018) (je 275.000 €) 464000.940996	Euro: 800.000 € 36.730 € 800.000 € 36.730 € 550.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) ca. 1.861.600 € je Kita, gesamt ca. 3.723.200 €	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2020 2020: 464000.940949 464000.940950 871000.940100 (PV-Anlage) 2021: 464000.940949, 464000.940950 (je 800.000,00 €)	Euro: 4.120.270 € 3.975.270 € 163.000 € 1.600.000 €
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                      Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                      Euro müssen zum Haushalt 20                      wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

## Bürgerbeteiligung:

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

## **Kurzvortrag:**

### **1. Beschlusslage**

Programmgenehmigung „Kita Odilostraße“ mit drei Kindergartengruppen und einer Kindergartengruppe  
V0030/18 StR vom 08.02.2018

Programmgenehmigung „Kita Odilostraße“ Erhöhung der Gruppenanzahl auf fünf Gruppen  
V0276/18 StR vom 09.05.2018

Auftragserteilungsbeschluss  
V0947/18 FPA vom 29.11.2018

Programmgenehmigung „Kita Waldeysenstraße“ Tausch der Ausführung der beiden Neubauten „Kita  
Retzbachweg“ und „Kita Waldeysenstraße“  
V1017/18 StR vom 04.12.2018

Dringliche Anordnung Änderung der Programmgenehmigung für den Neubau „Kita Odilostraße“ und  
der „Kita Waldeysenstraße“  
V0002/19 Stadtrat vom 27.02.2019

Projektgenehmigung und ergänzender Auftragserteilungsbeschluss Neubau von zwei baugleichen  
städtischen Kindertageseinrichtungen mit jeweils drei Kindergartengruppen und 2  
Kinderkrippengruppen Odilostraße 11, 85053 Ingolstadt und Waldeysenstraße 70, 85057 Ingolstadt  
V0186/19 Stadtrat vom 27.02.2019

### **2. Sachlage**

Das Gelände der Kita in der Odilostraße 11 liegt in einer ruhigen Wohnlage in Ingolstadt – Kothau. Bislang wurde das Gelände als Bolzplatz für das Quartier genutzt. Dieser Bolzplatz wird auf dem Grundstück umverlegt, bleibt weiterhin öffentlich für das Stadtviertel erhalten und bildet zusammen mit der neu errichteten Kindertagesstätte einen Treffpunkt für die Kinder und Jugendlichen des Quartiers. Entlang der Odilostraße entstehen Parkplätze für die Eltern (Hol- und Bring-Dienst). Die Mitarbeiterparkplätze werden innerhalb des Grundstücks, nahe des Haupteinganges, situiert. Die Parkplätze fügen sich in die bestehende Höhenlage des Grundstückes ein und liegen somit blickgeschützt hinter einer Baumreihe.

Das Gelände in der Waldeysenstraße grenzt im Westen an die Gaimersheimer Straße, im Norden an die Furtwänglerstraße und im Süden an die Waldeysenstraße. Im Osten befindet sich der Nordfriedhof. Die Zufahrtssituation, sowie die Mitarbeiterplätze und die Plätze für den Hol- und Bring-Dienst der Eltern werden in der Außenanlagenplanung berücksichtigt. Als Alternative für diese Hol- und Bringzone wird aktuell der angrenzende Parkplatz des Nordfriedhofs geprüft. Dies hätte den Vorteil, dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssten und damit mehr qualitativ hochwertige Erholungsfläche der Bevölkerung zur Verfügung stehen würde. Darüber hinaus könnten mit diesem Vorgehen die Projektkosten reduziert werden.

### 3. Geplante Maßnahme

Das Gebäude ist quadratisch angelegt und besitzt eine Seitenlänge von 28 Meter inklusive der einläufigen Balkonanlage. Durch Drehung oder Spiegelung des Grundrisses kann der Kita-Neubau auf nahezu jedes weitere Grundstück angepasst werden und entspricht somit den gestellten Anforderungen einer Musterplanung.

Die einläufige Balkonanlage zieht sich wie eine Hülle über das gesamte Gebäude und fungiert damit als Rettungsweg für das Obergeschoss und zudem als Verschattung für die einzelnen Räume, so dass der solare Wärmeeintrag schon im Vorfeld reduziert werden kann. Somit kann der technische Aufwand für den sommerlichen Wärmeschutz reduziert werden.

Der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt von der Ostseite. Dieser Haupteingang wird durch ein Zahlenschloss gesichert, um unerlaubtes Eindringen in die Anlage zu verhindern. Dies entspricht dem Standard der Stadt Ingolstadt bei solchen Einrichtungen.

Die Planung beinhaltet einen zweigeschossigen Neubau, der mittels eines innenliegenden, offenen Treppenraumes erschlossen wird. Dieser fungiert als zentraler Dreh- und Angelpunkt im Tagesablauf der Einrichtung.

Um diesen zentralen Bereich herum ordnen sich im Norden erdgeschossig die Garderoben der EG-Gruppen sowie der Aufzug, die Technikräume und die Küche an. Im Westen dieses Kommunikationsbereiches befindet sich der Speisesaal, welcher einen direkten Zugang zum Garten bietet. Die Gruppenräume befinden sich mit den Nebenräumen, sowie dem zentralen WC-Bereich und dem Leiterinnenzimmer im Süden bzw. Osten des Gebäudes.

Die Planung der Kindertagesstätte umfasst fünf Gruppen mit jeweils einem zugeordneten Gruppenraum und Nebenraum. Die genaue Belegung der Kitas wird voraussichtlich drei Krippengruppen und zwei Kindergartengruppen umfassen. Da das Gebäude als Muster für weitere Kindertagesstätten dienen soll, müssen sowohl die Größe als auch die Nutzung und Ausstattung der Gruppenräume größte Flexibilität aufweisen. Sollte sich innerhalb des Gebäudes die Aufteilung von Krippe und Kindergarten ändern, so kann dies unproblematisch umgesetzt werden. Die Planung ermöglicht daher eine Belegung der Gruppenräume sowohl mit fünf Krippengruppen als auch mit fünf Kindergartengruppen.

Durch die breite - durch ein Oberlichtsystem im Dach – hell erleuchtete Treppe gelangt man ins Obergeschoss, in dem sich drei weitere Gruppenräume mit den zugehörigen Neben- bzw. Schlafräumen befinden, sowie zum Mehrzweckraum. Ebenfalls im OG angeordnet, befinden sich die Personalräume und Lagerräume, Technikraum, Putzraum und der für das OG zugeordnete zentrale WC-Bereich.

Das Dach ist als geneigtes Blechdach konzipiert. Am Hochpunkt des Daches werden Oberlichtkuppeln angebracht, die das Innere des Gebäudes belichten und gleichzeitig den Rauch- und Wärmeabzug für das Gebäude sicherstellen.

## **Baukonstruktion:**

Die Gründung wird frostfrei nach den jeweiligen statischen Erfordernissen des Grundstückes hergestellt. Die Bodenplatte besteht aus WU-Beton. Erforderliche Abdichtungen werden nach DIN ausgebildet.

Die Außenwände des Gebäudes werden in verputzter Ziegelbauweise hergestellt. Die statisch tragenden Innenwände werden ebenfalls als verputzten Ziegelmauerwerk in der Stärke  $d = 24\text{cm}$  errichtet, wohingegen die nicht tragenden Innenwände und Trennwände als Trockenbauwände hergestellt werden.

Die Decken werden aus Stahlbeton, Stärke nach statischen Erfordernissen, erstellt. Als Fassadenöffnungen werden Kombinationen aus Fenstertüren und Festverglasungen geplant, zusätzlich wird für alle Öffnungen ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Die umlaufende Balkonanlage wird als Holzkonstruktion mit vertikaler Lärchenverschalung geplant. Diese dient aufgrund der Auskragung zudem als weiterer baulicher Sonnenschutz für das Erd- und Obergeschoss.

Der Aufzug, der den barrierefreien Zugang zum Obergeschoss ermöglicht, liegt in einem Stahlbetonschacht mit einer RWA-Öffnung über Dach.

Der Fußboden-Regelaufbau besteht aus 20mm Trittschalldämmung, einem Heizestrich mit ca. 75mm, sowie einer Ausgleichsschicht und einem für Kindertagesstätten geeigneten Bodenbelag. Die Decken werden aufgrund der technischen Gebäudeausstattung abgehängt und mit Revisionsöffnungen versehen. Diese Abhangdecke fungiert gleichzeitig als Akustikdecke und Beleuchtungsebene und kann – je nach Ausführung – zusätzlich für Maßnahmen der Gebäudekühlung eingesetzt werden. Dies wird mit den Ingenieuren der Bauphysik und den Fachplanern für Elektro und HLS abgestimmt. Die Technikräume sowie der Lagerraum erhalten keine abgehängte Decke. Um die raumklimatischen Vorgaben zu erfüllen, wird die Decke der Küche und der Schlafräume (=Nebenräume Gruppen) als Kühldecke ausgeführt.

## **Photovoltaikanlage:**

Das Dach des Gebäudes bietet die Möglichkeit zur Errichtung einer Photovoltaikanlage, die Anlage wird mit einer voraussichtlichen Nennleistung von  $40\text{ kW}_{\text{peak}}$  eingeplant. Durch die notwendige Lüftung und Kühlung des Gebäudes kann von einem hohen Eigenverbrauch ausgegangen werden. Wird mehr Strom produziert als in der Liegenschaft benötigt, wird der überschüssige Strom in das Netz eingespeist und nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vergütet (fixe Einspeisevergütung für das Jahr der Inbetriebnahme und 20 weitere Jahre). Es ergeben sich somit Ersparnisse durch die Stromeigennutzung und Einnahmen durch die Netzeinspeisung. Laut §5 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung darf der eingesetzte Strom aus erneuerbaren Energien von dem berechneten Endenergiebedarf des Gebäudes abgezogen werden und wirkt sich somit positiv auf die Einhaltung der in der EnEV geforderten Grenzen. Das Gebäude mit seiner PV-Anlage, Sole-Wasserpumpe und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterschreitet damit die aktuell gültige EnEV um ca. 50%.

## **Technologiepaket:**

Auf Grund des erforderlichen Strombedarfs für die Küche, die Kühlung, Heizung und Lüftung des Gebäudes entstehen zusätzliche Erschließungskosten. Des Weiteren wird ein einheitliches

Gebäudebussystem für die Steuerung des Sonnenschutzes, des Lichtes und der Präsenzmelder installiert. Für die medientechnische Frühbildung werden zusätzliche Datenanschlüsse für WLAN eingeplant. Zusätzlich wird die Vorrüstung für E-Ladesäulen für elektrische Autos/e-Bikes im Außenbereich vorgenommen. Ebenfalls gibt es zusätzlich ein Infobildschirm für die Eltern im Eingangsbereich und ein Beamer-System im Mehrzweckraum.

### **Statik und Gründung:**

Die Kita Waldeysenstraße wird mittels einer tragenden Bodenplatte gegründet. Der Bodenaustausch erfolgt gemäß Baugrundgutachten bis zu 1 m als Austauschbock (lagenweise eingebracht und verdichtet). Das Grundwasser liegt bei ca. 3 m unter GOK, ist aber jahreszeitlichen Schwankungen ausgesetzt. Eine Bauwasserhaltung ist nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

In der Kita Odilostraße erfolgt die Gründung ebenfalls mittels einer tragenden Bodenplatte. Auf Grund des relativ hohen Grundwasserspiegels kann ein konventioneller Bodenaustausch nicht erfolgen, so dass die Baugruntertüchtigung mittels Rüttelstopfsäulen (ca. 4 m unter GOK) und 50 cm Schottertragschicht geplant ist. Eine weitere Herausforderung bei diesem Grundstück ergibt sich aus einem bestehenden Kanal, der unter dem Bauwerk verläuft und nicht statisch belastet werden darf. Daher muss die Bodenplatte in diesem Bereich den Kanal frei überspannen. Zudem wird es erforderlich das gesamte Gebäude auf einem höheren Niveau zu platzieren, um eine mögliche Überflutung durch den naheliegenden Kanalüberlauf zu verhindern.

### **Bauplatzspezifische Kosten:**

#### **Odilostraße**

##### Aushub und Auffüllung des Geländes

Auf Grund des querenden Kanals wurde gefordert die Höhe des Grundstücks auf 364,50 m.ü.NN zu erhöhen. Hierdurch entstehen deutlich mehr Erdmassen welche für die Auffüllung des Grundstücks notwendig werden.

##### Einfriedung

Das Grundstück wird mit dem Landschaftsbild entsprechend mit einem Holzlattenzaun eingefriedet. Der Bolzplatz wird gem. den Auflagen von einem 4 m hohen Ballfangzaun eingefasst.

##### Bring- und Holdienst

Zusätzlich zu den auf dem Grundstück geplanten Stellplätzen für Angestellte und Personen mit Handicap werden im bestehenden Straßenbereich der Odilostraße, Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr bereitgestellt. Hierzu ist es notwendig die Straße in Teilbereichen aufzunehmen, zu verbreitern und einen Fußweg zu ergänzen. Die Kosten umfassen die Herstellung inkl. Beleuchtung und Entwässerung der Fläche.

##### Verlagerung des Bolzplatzes

Durch die Neubelegung des Grundstücks ist es notwendig den bestehenden Bolzplatz zu verlagern. Der Bolzplatz wird im Südosten des Grundstücks angeordnet. Um keine Höhenunterschiede zu erzeugen wird auch der Bolzplatz im Niveau erhöht und durch einen Ballfangzaun eingefasst

##### Natur- u. Artenschutz

Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist es notwendig Bäume zu fällen und Sträucher zu roden. In Rücksprache mit dem Umweltamt wurde hierfür eine umfassende Ausgleichspflanzung beschlossen.

## Waldeysenstraße

### Rückbau, Lagerung und Wiederherstellung der Spielflächen

Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden die Spiel- und Sportgeräte der bestehenden Fläche, wie z.B. Klettergerüst, Wipptiere, Schachtische, und Basketballkörbe, abgebaut und für die Bauzeit eingelagert. Nach Ende der Bauzeit werden die Sportgeräte wieder aufgebaut.

### Einfriedung

Das Grundstück wird mit einem Holzlattenzaun eingefriedet. Der westliche Anschlussbereich zur öffentlichen Rasenspielfläche erhält einen Ballfangzaun.

### Mitarbeiter Parkplätzen und Bring- und Holdienst

Die Parkplatzfläche ist derzeit in zwei Teilbereichen aufgeteilt. Der Bereich innerhalb des Grundstücks ist für die Mitarbeiter und für Menschen mit Einschränkung. Der Parkplatz südlich des bestehenden Jugendtreffs ist für den Hol- u. Bringverkehr ausgelegt. Für die Herstellung des Südlichen Parkplatzes ist es notwendig eine intensive Schutzmaßnahmen für den Erhalt der bestehenden Bäume vorzusehen.

### Erhöhung des Grundstücks

Nach neusten Erkenntnissen durch die HLS-Planung muss das Grundstück um ca. 1,20 m erhöht werden.

## 4. Kosten

Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenberechnung – Stand 10.07.2019

<b>Kostengruppen</b>	<b>Kita Odilostraße</b>	<b>Kita Waldeysenstraße</b>
<b>Neubaukosten</b>		
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	41.500,00 €	55.000,00 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	2.175.500,00 €	2.175.500,00 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	1.249.000,00 €	1.249.000,00 €
KG 500 (Außenanlagen)	518.000,00 €	495.000,00 €
KG 600 (Ausstattung)	180.000,00 €	180.000,00 €
<b>Bauplatzspezifische Kosten</b>	558.000,00 €	628.000,00 €
<b>Technologiepaket</b>	127.000,00 €	127.000,00 €
<b>PV-Anlage</b>	81.500,00 €	81.500,00 €
KG 700 (Baunebenkosten)	1.183.000,00	977.500,00 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.113.500,00 €</b>	<b>5.968.500,00 €</b>

Bei den Baumaßnahmen ist mit einer FAG-Förderung in Höhe von ca. 3.723.200 € (1.861.600 € je Kita) zu rechnen.

Die Beantragung der FAG-Fördermittel bei der Regierung von Oberbayern ist abgegeben worden. Mit der Beantragung wurde zeitgleich ein Antrag auf Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung gestellt.

## 5. Gebäudegrunddaten

Die Gebäudegrunddaten entsprechen einer Kindertageseinrichtung:

Kosten Kita Odilostraße 6.113.500 €

BRI:	6.857,16 m <sup>3</sup>	Gesamtkosten/m <sup>3</sup> :	891,55 €/m <sup>3</sup>
HNF: (gefördert)	568 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup> :	10.763,20 €/m <sup>2</sup>
Nettogrundfläche:	1.011,66 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup> :	6.043,04 €/m <sup>2</sup>

Kosten Kita Waldeysenstraße 5.968.500 €

BRI:	6.857,16 m <sup>3</sup>	Gesamtkosten/m <sup>3</sup> :	870,40 €/m <sup>3</sup>
HNF: (gefördert)	568 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup> :	10.507,92 €/m <sup>2</sup>
Nettogrundfläche:	1.011,66 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup> :	5.899,71 €/m <sup>2</sup>

Die Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> enthalten alle Kostengruppen inklusive Freianlagen und Baunebenkosten (KG 200 – 700).

Die Abweichung von der förderfähigen Programmfläche (568 m<sup>2</sup>) zur tatsächlichen Nettogrundfläche resultiert aus erforderlichen Flächen wie zum Beispiel Sanitärflächen, Verkehrsflächen wie Flure und Technikflächen, sowie die Flexibilisierung des Gebäudes, bis 5 Kindergartengruppe oder 5 Kinderkrippengruppen.

## 6. Zeitplan

Geplanter Baubeginn: Quartal 4/2019

Geplante Inbetriebnahme: Quartal 4/2020

## 7. Pläne

Anlage 1: Lageplan Odilostraße

Anlage 2: Lageplan Waldeysenstraße

Anlage 3: Grundrisse

Anlage 4: Schnitt

Anlage 5: Perspektiven