

**Beschlussvorlage**

SG 3.2.1/0062/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.01.2026	öffentlich

**Kreuzeckstraße 21: Errichtung einer Kindertagesstätte, Genehmigung der Vorplanung**

**Anlagen:**

- Anlage 01\_2026-01-27\_Elternbrief Guter Hirte
- Anlage 02\_2026-01-27\_Bericht Satdt-Land-Verkehr
- Anlage 03\_2026-01-27\_Präsentation Vorentwurf - Hrycyk Architekten
- Anlage 04\_2026-01-27\_LNB\_QNG\_Bericht - Loni Siegmund

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, Stand 05.12.2025, wird zur Kenntnis genommen (ANLAGE 2).
2. Der Vorentwurfsplanung, Stand 27.01.2026, des Architekturbüros Hrycyk Architekten für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung für das Anwesen Kreuzeckstraße 21 als Ergebnis der Leistungsphase 2 nach HOAI wird zugestimmt.

Die Projektkosten der Kostengruppen 200-700 gemäß der Kostenschätzung vom 27.01.2026 zzgl. ~ 7 % Sicherheit betragen 7,50 Mio. EUR brutto und gehen als Kostenrahmen in den Generalübernehmervertrag (GÜ-Vertrag) mit der Baugesellschaft München-Land (BML) ein.

Die erforderlichen Mittel sind bei der Haushaltsplanung des Jahres 2027 zu berücksichtigen. Für das Haushalt 2026 wurden entsprechende Haushaltsmittel bereits vorgesehen.

Darüber hinaus wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, folgende Leistungen mit einer Kostengröße i. H. v. bis zu 200.000 Euro ohne Einbindung des GÜ zu beauftragen:

- digitale Schließanlage (ca. 50.000 EUR)
- lose Möblierung (ca. 70.000 EUR)
- Abbruch Bestandsgebäude (ca. 50.000 EUR)
- Baunebenkosten + Risikozuschlag (15 %) (ca. 30.000 EUR)

Die Vorstellung der Entwurfsplanung, der Kostenschätzung sowie des Terminplans, präsentiert vom Architekturbüro Hrycyk Architekten, wird zur Kenntnis genommen (ANLAGE 3).

Die Bearbeitung der Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung erfolgt über den GÜ.  
Der Bauantrag wird nach der Genehmigung der Leistungsphase 3 eingereicht (geplante Vorstellung in der Gemeinderatssitzung am 14.04.2026).

Für den Abbruch des Bestandsgebäudes mit Garage erstellt die Gemeindeverwaltung einen Antrag auf Abbruch. Die/der Erste BürgermeisterIn (o. V. i. A.) wird ermächtigt, das Antragsverfahren durchzuführen.

3. Der Ergebnisbericht des Nachhaltigkeitsmanagements mit Initialbewertung und Potentialanalyse zur Zertifizierung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen (LNB) mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) wird zur Kenntnis genommen (ANLAGE 4). Die erwartete Förderung im KfW Programm - Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude (KFN NWG-Kommunen 499) beträgt ca. 190.000 EUR.

### **Begründung:**

In der Gemeinderatssitzung vom 23.09.2025 wurde die Notwendigkeit zur mittelfristigen Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen im Vorschulbereich anhand einer Studie des SAGS-Instituts dargelegt. Die in der Sitzung bereits angesprochene Befürchtung, dass weitere Plätze verloren gehen könnten, hat sich nunmehr bestätigt. **Am 14.01.2026 teilte das Kinderhaus St. Gabriel allen betroffenen Pullacher Eltern mit, dass der Betrieb des Kinderhauses zum Ende des laufenden Betreuungsjahres (August 2026) eingestellt wird (ANLAGE 1). Damit fallen zum September 2026 weitere 25 Kindergartenplätze und 12 Krippenplätze weg,** welche zusätzlich zur bereits seit Jahren angespannten Betreuungssituation durch Unterbringung in Einrichtungen außerhalb Pullachs kompensiert werden müssen.

Im Zuge der Planung hat die Verwaltung eine Verkehrszählung und eine Verkehrsplanung in Auftrag gegeben. Die Resultate der Verkehrsuntersuchung sowie die Empfehlungen für die Abwicklung des Bring- und Holverkehrs werden von Herrn Bergmann von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr in der Gemeinderatssitzung dargelegt. Ziel ist die Verkehrsbelastung möglichst gering zu halten.

In der Gemeinderatssitzung am 23.09.2025 wurde die Machbarkeitsstudie „Haus des Kindes Kreuzeckstraße 21“ genehmigt. Weiter wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt, das Architekturbüro Hrycyk Architekten für die Leistungsphase 2 einzubinden.

Die Objektplanung des Bauvorhabens wurde vertieft, insbesondere hinsichtlich der statischen, schallschutz-/ immissionsschutzrechtlichen und haustechnischen Anforderungen.

Das Ergebnis der Vorplanung und der Abschluss der Leistungsphase 2 der Objektplanung Gebäude gemäß HOAI wird vom Architekt, Herrn Hrycyk, in der Gemeinderatssitzung vorgestellt.

Diese Planung umfasst zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen mit zugeordneten Neben- und Schlafräumen. Die Aufwärmküche im Erdgeschoss dient als Anlieferküche und erhält einen separaten Eingang. Ergänzend sind ein Therapieraum, ein Personalraum und ein Leitungsbüro vorgesehen, im Dachgeschoss eine Bibliothek/ Musikbereiche sowie ein Mehrzweckraum. Elternwartebereiche und Garderoben liegen zentral. Die Sanitärräume für die Kinder sind direkt an die Gruppenräume angeschlossen. Im Untergeschoss befinden sich Technik- und Lagerräume. Das Raumkonzept ermöglicht eine flexible und multifunktionale Nutzung der Räume.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden. Der bestehende nördliche Spielplatz wird künftig auch durch die in der Kreuzeckstraße 21 betreuten Kinder genutzt. Der Freibereich um das Haus bleibt im Wesentlichen den Krippenkindern vorbehalten und grenzt direkt an die Gruppenräume an. Die Außenanlagen ermöglichen den Kleinkindern eine große Bandbreite an

Spielmöglichkeiten im naturnahen Gelände.

Das zweigeschossige Gebäude wird als modularer Holzbau errichtet und ist in acht Modulachsen angeordnet.

Das Gebäude wird als nachhaltiger Holzmodulbau mit leimfreien Massivholzwänden- und Decken errichtet. Dämmungen bestehen ausschließlich aus nachwachsenden oder wiederverwendeten Rohstoffen, auf aufgeschäumte Erdölprodukte wird verzichtet. Für die Teilunterkellerung kommt Recyclingbeton zum Einsatz. Auf den Gründächern wird eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Die Holz-Module mit hohem Vorfertigungsgrad ermöglichen eine schnelle Montage vor Ort und somit eine kurze Bauzeit. Dezentrale Lüftungsgeräte sorgen für ein gutes Raumklima. Fassadenlamellen aus Weißtanne und das Kupfer-Stehfalz-Dach unterstreichen den Einsatz natürlicher Materialien. Der Fluchtbalkon im Süden dient auch als passiver Sonnenschutz und schützt das Gebäude vor Überhitzung.

Die Projektkosten betragen voraussichtlich (Grundlage des GÜ-Vertrags):

- Kosten der Kostengruppen 200-700	6,98 Mio. EUR
- ~ 7% Sicherheit	0,50 Mio. EUR
<hr/> Gesamt brutto Projektkosten	<hr/> 7,50 Mio. EUR

Der Abbruch des bestehenden Hauses und der Garage inklusive einer Schadstoffuntersuchung wird von der Gemeindeverwaltung in Auftrag gegeben. Die Abbruchkosten sind mit ca. 50.000 EUR brutto zzgl. Baunebenkosten veranschlagt.

Für den Neubau der Kindertagesstätte als klimafreundliches Nichtwohngebäude mit QNG-Zertifizierung wird ein Antrag auf Förderung bei der KfW gestellt.

Der Neubau erreicht diese Förderstufe, wenn er

- als Effizienzhaus 40 oder Effizienzgebäude 40 eingestuft wird,
- die Anforderungen des QNG-Plus oder des QNG-Premium erfüllt – bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat (z.B. DGNB-Zertifikat) und
- nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird.

Die erforderlichen Voraussetzungen für QNG und LNB wurden bereits durch das beauftragte Nachhaltigkeitsmanagement ermittelt.

Die Kriterien des LNB\_QNG enthalten folgende Themenbereiche:

- Treibhausgasemissionen (ermittelt durch eine Ökobilanz) und Primärenergiebedarf
- Nachhaltige Materialgewinnung (vorrangig die nachhaltige Gewinnung von Bauprodukten aus Holz oder Holzwerkstoffen)
- Schadstoffvermeidung in Baumaterialien
- Barrierefreiheit
- Naturgefahren am Standort
- Gründach

Folglich ist mit einem Zuschuss von bis zu 10 % der förderfähigen Kosten zu rechnen. Dies entspricht einem Betrag von voraussichtlich 190.000 EUR.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin