

Beschlussvorlage

3 - PBU/0001/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.07.2026	öffentlich

Mäuseburg Neubau: Vorplanung Kita**Anlagen:**

260714_MS_Maeuseburg

Beschlussvorschlag:

- A. Der Gemeinderat anerkennt die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Hrycyk für eine 6-gruppige Kindertagesstätte Mäuseburg in Holzmodulbauweise als dauerhafte Einrichtung in der Margarethenstraße in Pullach. Gleichzeitig wird das Architekturbüro Hrycyk für die weiteren Vorplanungen beauftragt.
- B. Der Gemeinderat beschließt, dass die Baugenossenschaft München Land (BML) als Generalübernehmer den Bau der Kindertagesstätte erstellt.

Begründung :

Die Kindertagesstätte Mäuseburg wurde vor über 15 Jahren in Containerbauweise errichtet und hat zum aktuellen Zeitpunkt nur noch eine Betriebserlaubnis bis zum 31.12.2030. Außer dem Ablauf der Betriebserlaubnis sind im Bereich der Containeranlage durch die lange Nutzungsdauer bauliche Abnutzungsspuren deutlich erkennbar. Ebenso wurde die Nutzung der Räumlichkeiten des alten Polizeigebäudes nur als Übergangslösung gesehen. Die dortige Grundrissstruktur entspricht aufgrund der früheren Nutzung als Polizeidienststelle nicht den aktuellen pädagogischen Ansätzen für Räumlichkeiten in Kinderbetreuungseinrichtungen. Wie mit diesem Gebäude zukünftig verfahren wird, sollte als separate Planungsmaßnahme betrachtet werden. Die Anzahl an Kindern in der Mäuseburg beziffert sich aktuell auf 29 Krippenkinder und 44 Kindergartenkinder in Betreuung.

Der zweigeschossige Entwurf Neubau Kindertagesstätte Mäuseburg sieht aufgrund der momentanen Kinderzahl eine Einrichtung mit 4 Krippengruppen U3 (2 Krippengruppen U3 pro Stockwerk) und 2 Kindergartengruppen Ü3 (1 Kindergartengruppe pro Stockwerk) vor.

Ein wichtiges Kriterium für die Planung der Kindertagesstätte ist die Variabilität der Räumlichkeiten. So sollte je nach Bedarfslage eine Kindergartengruppe auch durch wenige Umbaumaßnahmen in eine Krippengruppe umgewandelt werden können oder anders herum.

Wichtiges Ziel muss der zeitliche Planungshorizont sein. Die Containeranlage Mäuseburg muss für das Kindergartenjahr 2027/28 geräumt sein, damit auf dem Standort die neue Kindertagesstätte errichtet werden kann. Die interimswise Unterbringung für das Kindergartenjahr 2027/28 würde in den Räumlichkeiten von St. Gabriel erfolgen. Als Fertigstellungszeitraum und Inbetriebnahme der neuen Kindertagesstätte ist dann der September 2028 eingeplant (Beginn des neuen Kindergartenjahres 2028/2029).

Aufgrund des bestehenden B-Plans wird der Baukörper längs in Nord-Südrichtung angeordnet, sodass der Eingangsbereich kopfseitig angeordnet ist. Die Erschließungsspanne inklusive der notwendigen Garderoben befindet sich auf der Westseite. Der Außenspielbereich wird sowohl für die Krippengruppen als auch die Kindergartengruppen auf der Ostseite platziert.

Durch die klare Grundrissstruktur und Aneinanderreihung der Räume eignet sich der Neubau besonders für die Holzmodulbauweise. Den Aspekten der Nachhaltigkeit wird in vielerlei Hinsicht Rechnung getragen. Als erstes ist Holz ein nachwachsender Rohstoff der zudem einen hohen Wärmedämmwert besitzt. Wie es mittlerweile Standard in Pullach ist, wird die Kindertagesstätte an das Fernwärmenetz der IEP angeschlossen. Desweiteren wird die Baumaßnahme nach den QNG Richtlinien (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) gebaut. Durch diese Richtlinien wird eine Vielzahl von Nachhaltigkeitsaspekten beachtet, z.B. Vermeidung von Treibhausgas, Primärenergiegrenzwerte, nachhaltige Materialgewinnung, Schadstoffvermeidung von Baumaterialien, Barrierefreiheit, um nur einige zu nennen. Bei Erfüllung der QNG-Richtlinien können Fördergelder bei der KfW-Bank gestellt werden, in unserem Falle könnte sich dies in einer Größenordnung von bis zu 300.000 € belaufen. Die Lage der Fahrradstellplätze wird in den weiteren Planungsschritten noch detailliert dargestellt.

Eine immer stärker werdende Bedeutung hat der sommerliche Wärmeschutz. Die Kindertagesstätte bekommt zum einen ein Gründach (mit Photovoltaikmodulen). Zudem wird durch die Ost-West Ausrichtung des Baukörpers die Auswirkung der Sonneneinstrahlung reduziert. Auf der Ostseite wird durch die vorgelagerten Überdachungen sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss eine zusätzliche Verschattung gewährleistet. Der bestehende Baumbestand auf der Westseite sorgt bei tiefstehender Abendsonne für eine natürliche Verschattung.

Um auch zukünftig die Lagermöglichkeit des Maibaums zu gewährleisten, wird die Zaunanlage im Bereich der Außenanlagen auf der Ostseite so konzipiert, dass eine dauerhafte Durchfahrtsmöglichkeit besteht.

Die aktuelle Kostenschätzung (am 28.07.2026) beinhaltet die Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen, Kostengruppe 300 Bauwerk und Baukonstruktion, Kostengruppe 400 Bauwerk technische Anlagen, Kostengruppe 500 Außenanlagen, Kostengruppe 600 Ausstattung (nur lose Möblierung), Kostengruppe 700 Baunebenkosten (inkl. GÜ-Zuschlag) und beträgt 9.850.000 €.



Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin