

Beschlussvorlage

SG 3.2.1/0090/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.10.2026	öffentlich

Mäuseburg; Errichtung einer Kindertagesstätte: Genehmigung der Vorplanung**Anlagen:**

Anlage 01_2026-10-20_Präsentation Vorentwurf - Hrycyk Architekten

Anlage 02_2026-10-20_Ergebnisbericht zur Zertifizierung - Nachhaltigkeitsmanagerin Loni Siegmund

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurfsplanung, Stand 05.10.2026, des Architekturbüros Hrycyk Architekten für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung für das Anwesen an der Margarethenstraße 15 „Mäuseburg“ als Ergebnis der Leistungsphase 2 wird zugestimmt.

Die Projektkosten der Kostengruppen 200-700 gemäß der Kostenschätzung vom 05.10.2026 betragen 10,76 Mio. € brutto.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Generalübernehmervertrag (GÜ) mit der Baugesellschaft München-Land (BML) abzuschließen. Die Kostenschätzung vom 05.10.2026 wird als Kostenrahmen in den GÜ-Vertrag mit der BML eingehen.

Die erforderlichen Mittel sind in der Haushaltsplanung des Jahres 2027 zu berücksichtigen.

Die Planungskosten im Jahr 2026 sind mit 600.000 € brutto angesetzt (30% der KG 700). Die hierzu erforderlichen überplanmäßigen Mittel werden auf der Haushaltsstelle 1.46406.9400 bereitgestellt.

Folgende Leistungen werden von der Gemeindeverwaltung direkt beauftragt:

- Rückbau der bestehenden Containeranlage
- digitale Schließanlage

Die Vorstellung der Entwurfsplanung, der Kostenschätzung sowie des Terminplans, präsentiert vom Architekturbüro Hrycyk Architekten, wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).

Die Bearbeitung der Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung - wird über den GÜ weiter erfolgen.

2. 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 2). Die erwartete Förderung im KfW-Programm beträgt ca. 260.000 €.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung am 28.07.2026 wurde die Machbarkeitsstudie für die Kindertagesstätte „Mäuseburg“ anerkannt. Zudem wurde beschlossen, dass die Baugesellschaft München-Land (BML) als Generalübernehmer den Bau der Kindertagesstätte erstellen wird.

Die Objektplanung des Bauvorhabens wurde hinsichtlich der statischen und haustechnischen Anforderungen vertieft.

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

Die bestehende Kinderkrippe „Mäuseburg“ ist derzeit in provisorischen Containeranlagen untergebracht, die lediglich als Zwischenlösung dienen. Das geplante Bauvorhaben schafft eine langfristige und nachhaltige Lösung zur Sicherstellung der erforderlichen Plätze.

Umschlossen von Wald im alten Baumbestand und der BND-Mauer wird die neue modulare Kindertagesstätte als sechsgruppige Einrichtung geplant. Der Ersatzneubau führt hier Nutzungen aus bisher zwei einzelnen Gebäuden in einer Einrichtung zusammen. So entsteht das langgestreckte Bauwerk mit Kopfbau in zweiter Reihe. Weiterhin werden die erforderlichen Nebennutzungen im Bereich des Zugangs vorgeschaltet. Im Osten des Nebengebäudes befinden sich die Liefer- und Pflegezufahrt sowie der Radweg, auf der anderen Seite führt der sichere Fußweg direkt zur Stirnseite der KiTA.

Um die Außenspielfläche zu vergrößern, wird die Fläche auf den Bereich nördlich der ehem. Polizeistation erweitert.

Im südlichen Kopfbau befinden sich alle gemeinsamen Nutzungen, wie der Speiseraum mit der Küche im Erdgeschoss, der Mehrzweckraum sowie Personal- und Therapieräume im Obergeschoss.

Der sich nach Norden erstreckende Längsbau umfasst zwei Kindergarten- und vier Krippengruppen, welche nach Osten auf die angrenzende Freispielfläche angeordnet sind. Ausgehend von der Treppenhalle erstreckt sich im Westen die Flurzone, wo sich auch die Garderoben befinden. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt durch den Kopfbau im Süden.

Das zweigeschossige Gebäude ohne Unterkellerung wird als nachhaltiger Holzmodulbau entwickelt und ermöglicht dadurch eine minimierte Projektlaufzeit. Alle 36 Holzboxen haben identische Abmessungen und die Konstruktion bleibt immer ablesbar.

Die Umsetzung erfolgt mit einem minimierten Einsatz wartungsintensiver Gebäudetechnik, aber unter dem Gebot des kreislauffähigen Bauens: keine Lüftungsanlagen, baulicher Sonnenschutz sowie leimfreie Holzkonstruktionen.

Der überdachte Fluchtbalkon im Osten unterstützt den passiven Sonnenschutz und schützt das Gebäude vor Überhitzung. Zudem werden Klappläden mit Lamellen vorgesehen, die als zusätzlicher baulicher Sonnenschutz dienen. Das Flachdach wird extensiv begrünt und vollflächig mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Der Bauantrag wird nach der Genehmigung der Leistungsphase 3 eingereicht (geplante Vorstellung in einer Sitzung des Gemeinderats Anfang 2027).

Die Demontage, Abtransport und Entsorgung der Containermodule sowie Rückbau der Fundamente der bestehenden Containeranlage werden von der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

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

Grundlage für die KfW-Förderung sind:

- Einstufung als Effizienzhaus 40 oder Effizienzgebäude 40.
- Einhaltung der Anforderungen des QNG-Plus oder des QNG-Premium, bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat (z.B. DGNB-Zertifikat).
- Heizung ohne Öl, Gas oder Biomasse.

Die erforderlichen Voraussetzungen für QNG und LNB wurden bereits von dem beauftragten Nachhaltigkeitsmanagement ermittelt.

Folglich ist mit einem Zuschuss von bis zu 10 % der förderfähigen Kosten zu rechnen. Dies entspricht einem Betrag von voraussichtlich 260.000 EUR.



Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin