

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0836/24</b> öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
	Datum	11.11.2024

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	26.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	03.12.2024	Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2024	Entscheidung	
Jugendhilfeausschuss	21.01.2025	Bekanntgabe	

### Beratungsgegenstand

Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte am Fort Peyerl, Ottonenstraße 31, 85051 Ingolstadt  
(Referenten: Herr Hoffmann; Herr Grandmontagne)

### Antrag:

1. Auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung wird für eine 4-gruppige Kindertagesstätte in der Ottonenstraße 31, 85051 Ingolstadt, die Projektgenehmigung erteilt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von **7.117.000 €** brutto werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel auf der Haushaltsstelle 464000.940954 (Tageseinrichtungen für Kinder, Hochbaumaßnahmen, Kita am Fort Peyerl, Hagauer Straße) wurden in Höhe von 4.900.000 € zum Haushalt 2025 für die Jahre 2025 ff. angemeldet. Die erforderlichen Mittel auf der Haushaltsstelle 464000.935954 (Tageseinrichtungen für Kinder, Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens, Kita am Fort Peyerl, Hagauer Straße) wurden in Höhe von 300.000 € zum Haushalt 2025 angemeldet. Die weiteren Mittel im Jahr 2026 werden zur Haushaltsplanung 2026 ff. neu angemeldet.
3. Die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.

gez.

Gero Hoffmann  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Marc Grandmontagne  
Berufsmäßiger Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:

☒ ja

☐ nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 7.117.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 128.500 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 464000.940954 Kita am Fort Peyerl (Hagauer Straße)	Euro:  109.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) Förderung nach FAG ca. 1.531.100 € Fahrradständer ca. 3.500 € KfW ca. 79.000 €	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:     
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 464000.940954.0 (Kita am Fort Peyerl (Hagauer Straße) 2025: 2026:  464000.935954.0 (Kita am Fort Peyerl (Hagauer Straße), Erstausrüstung 2025	Euro:     3.500.000 3.208.000  300.000
<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.		

## Darstellung der Abweichung zum Haushalt 2024 mit Finanzplanung 2025 bis 2027:

Vermögenshaushalt 464000.940954 (Tageseinrichtungen für Kinder, Hochbaumaßnahmen, Kita am Fort Peyerl, Hagauer Straße)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
<b>2025</b>	3.500.000	2.000.000	1.500.000
<b>2026</b>	3.208.000	2.500.000	708.000

Vermögenshaushalt 464000.935954 (Tageseinrichtungen für Kinder, Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens, Kita am Fort Peyerl, Hagauer Straße)

	<b>Bedarf</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Fehlbetrag</b>
	in Euro		
<b>2025</b>	300.000	0	300.000

Vermögenshaushalt 464000.361000 (Investitionszuweisungen vom Land, Kita und Hort eigene)

	<b>Einnahme</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Überschuss</b>
	in Euro		
<b>2026</b>	531.100	0	531.100
<b>2027</b>	1.000.000	0	1.000.000

Die Mehrkosten der Haushaltsstelle 464000.940954 (Tageseinrichtungen für Kinder, Hochbaumaßnahmen, Kita am Fort Peyerl, Hagauer Straße) wurden für das Jahr 2025 vollständig und für das Jahr 2026 teilweise zum Haushalt 2025 angemeldet. Die zusätzlich benötigten Gelder werden über Mehreinnahmen gedeckt bzw. zur Haushaltsplanung 2026 neu angemeldet. Die Mehrkosten der Haushaltsstelle 464000.935954 (Tageseinrichtungen für Kinder, Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens, Kita am Fort Peyerl, Hagauer Straße) wurden zum Haushalt 2025 angemeldet.

☒ Pflichtaufgabe gem. Art. 24 Abs. 2 SGB VIII i.V.m. Art. 10 Abs. 1 + 2, Art. 5 BayKiBiG und i.V.m. Art. 58 Abs. 1 GO. Bezüglich der noch vorhandenen Gestaltungsspielräume wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

☐ Freiwillige Aufgabe

Die Förderfähigkeit des Bauvorhabens im Rahmen einer funktionellen Leistungsbeschreibung des Modulbaus ist mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen.

### Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ☐ ja ☒ nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p>	

## **Kurzvortrag:**

### **1. Beschlusslage**

Programmgenehmigung „Neubau einer viergruppigen städtischen Kindertageseinrichtung an der Hagauer Straße“

V0152/23

Gremium FPA/StR vom 28.03.2023

### **2. Projektinitiation**

Aufgrund der weiterhin stark gestiegenen Geburtenzahlen und einem voraussichtlich weiteren Anstieg in den kommenden Jahren besteht ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen, insbesondere im Ingolstädter Süden.

Es ist aufgrund der knappen Terminsituation beabsichtigt, die neue Kita in Modulbauweise, vorzugsweise als Holzmodulbauweise, zu errichten. Das beauftragte Architekturbüro hat mittlerweile eine Planung als Grundlage für eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellt, die Sachgebiete ELT und HLSK des Hochbauamtes unterstützen den Architekten mit Ihrem fachlichen Beitrag bzw. Ihrer Expertise.

Aufgrund der gewählten Bauweise soll die Vergabe an einen Totalunternehmer (TU) erfolgen, d.h. die weiteren Planungsleistungen von der Genehmigungsplanung über die Ausführungsplanung, die Produktion und Errichtung des Gebäudes werden in einer Hand liegen. Um die bereits in der Leistungsbeschreibung definierten erforderlichen Qualitäten zu sichern wird die Bauphase durch eine Qualitätssicherung des Architekten und weiteren externen und internen Spezialisten betreut. Für die Außenanlagenplanung wurde ein Landschaftsarchitekt beauftragt, die zugehörigen Bauleistungen werden separat ausgeschrieben und befinden sich nicht im Leistungsumfang des Totalunternehmers.

#### Priorisierung:

Die Priorisierung dieser Maßnahme ist gemäß der Sachlagendarstellung als hoch anzusehen, insbesondere, da die Kinderkrippe in Knoglersfreude nur eine temporäre Unterbringung darstellt.

### **3. Geplante Maßnahme**

Der Kita-Neubau am Fort Peyerl soll für zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen errichtet werden. Um auf sich ändernde Bedarfe zu einem späteren Zeitpunkt bestmöglich reagieren zu können, soll der Bau so ausgeführt werden, dass das größere Summenraumprogramm mit einer Fläche von 506 m<sup>2</sup> für drei Kindergarten- und eine Krippengruppe für die Planungen zugrunde gelegt wird. Die Krippengruppen sollen so ausgeführt werden, dass sie auch als Kindergartengruppen genutzt werden können. Somit verfügt die Einrichtung über ausreichend Flächen, wie z.B. für eine angemessene Mittagsverpflegung und einen Kinderwagenraum, auch wenn sich die Belegung gegenüber der momentanen Bedarfsplanung ändern sollte.

Die Freiflächen sollen mit ca. 850 m<sup>2</sup> so angelegt werden, dass die Kita auch für den Betrieb mit vier Kindergartengruppen (100 Kinder) geeignet ist. Das Gartenamt und Amt für Kinderbetreuung und -bildung sind in die Planung einbezogen.

Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Ingolstadt, und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 102 B „Südlich Haunwöhr – beidseitiger Hagauer Straße“.

#### Die Baugrundverhältnisse:

Im Zuge der Planungen wurde ein Baugrundgutachten eingeholt, die Dimensionierung und Bemessung der Fundamentierung obliegt dem Totalunternehmer. Es ist davon auszugehen, dass Bodenaustausch von ca. 50 cm vorzunehmen ist.

Das Gelände liegt im Überschwemmungsgebiet, dies ist im Zuge der Ausführungsplanung durch den TU entsprechend zu berücksichtigen

Das Raumprogramm und die Raumanforderungen sind mit dem Amt für Kinderbetreuung und -bildung und Amt für Gebäudemanagement im Voraus geklärt worden. Die Verkehrserschließung (Zufahrt, Zugänge, etc.) ist mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation, sowie die Freiflächenplanung mit dem Gartenamt abgestimmt.

#### Die Städtebauliche Einordnung:

Der vorgeschlagene Entwurf positioniert das Gebäude mit zwei über Eck angeordneten Gebäudeschenkeln entlang der Verkehrswege Hagauer Straße und Ottonenstraße.

Die Lage des Gebäudes ist damit so konzipiert, dass es den Gartenbereich gegen die Hagauer Straße und die Ottonenstraße hin gegen Verkehrslärm und Einsicht von außen abschirmt.

Der Garten befindet sich auf der Südseite des Gebäudes und hat eine direkte Ausrichtung zur freien Landschaft.

#### Erschließung des Grundstücks:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Nord-Ost-Seite in der verkehrsberuhigten Ottonenstraße, was die Sicherheit für Kinder, Eltern und Betreuer erhöht.

Die Positionierung der Stellplätze erfolgt flächensparend im östlichen Grundstückszwickel.

#### Funktionale Beschreibung

#### **Hinweis: aufgrund der Vergabe an einen Totalunternehmer können sich herstellerbedingt noch Abweichungen von im folgenden beschriebenen Ausführungsdetails ergeben**

Der Haupteingang der Kindertagesstätte befindet sich an der Ottonenstraße. Beim Betreten des Gebäudes gelangt man zunächst über einen Windfang in einen Eingangsbereich, der als Warte- und Informationsbereich dient. Von hier aus verteilen sich die Wege zu den verschiedenen Funktionsbereichen der Kita. Das Obergeschoss ist über eine zentrale Treppe vom Eingangsbereich aus zugänglich.

Der östliche Gebäudeschenkel ist auf beiden Geschossen den Gruppenräumen und den dazugehörigen Nebenräumen mit Spielfluren vorbehalten. Hier befinden sich jeweils zwei große Gruppenräume für die Krippen- und Kindergartenkinder, jeweils ausgestattet mit einem angrenzenden Nebenraum, der zusätzlichen Platz für spezielle Aktivitäten bietet. Diese Räume sind durch einen zwischen den Fassaden mäandernder Spielflur verbunden, der zusätzlichen Raum für Bewegung und Spiel mit Tageslicht bietet. Die sanitären Einrichtungen, die sich entlang der Nordfassade in unmittelbarer Nähe der Gruppenräume befinden, sind speziell auf die Bedürfnisse der Kinder abgestimmt.

Der südliche Teil des Gebäudeschenkels öffnet sich zu einer großen Terrasse bzw. Balkon, die direkten Zugang zum Gartenbereich bietet, inkl. einer Garderobe für Gummistiefel, die als Schmutzschleuse dient.

Der westliche Gebäudeschenkel beherbergt zusätzliche Funktionsräume, die die Nutzung der Kita erweitern und ergänzen. Ein im Erdgeschoss gelegener großer Speiseraum mit angrenzender Küche stellt die Verpflegung der Kinder sicher. Zudem sind im EG das Büro der Leitung, ein Hausmeisterraum, ein zentral gelegener Technikraum sowie verschiedene Lagerräume untergebracht, um die infrastrukturellen Bedürfnisse des Gebäudes zu sichern.

Die Grundrissorganisation im Obergeschoss funktioniert analog. Hier befindet sich der Mehrzweckraum mit Lager und die Personalräume.

### Gestaltung Außenfassaden

Die Fassade der Kindertagesstätte präsentiert sich als städtebauliche Marke an der Hagauer Straße. Der Eingangsbereich wird durch die Fassadengestaltung adressbildend formuliert.

Das Gebäude ist überwiegend mit Holz verkleidet, wobei zwei verschiedene Arten von Holzflächen eingesetzt werden: horizontale Holzleisten als prägende grafische Linienführung in vorgesetzter Fassadenebene und grünlich gefasste Holzflächen im Hintergrund. Die vordere Fassadenebene dient straßenseitig als Vordach zum Witterungsschutz, gartenseitig wird damit der Balkon im Obergeschoss integriert. Die Balkongeländer werden als anthrazitfarbene Stäbchengeländer möglichst dezent gehalten. In der Brüstungsebene befinden sich zudem Stahlstützen zur Lastabtragung der Balkone im gleichen Farbton. Die Fenster sind ebenfalls unauffällig in einem dunklen Farbton gehalten.

### Gestaltung Innenraum

Maßgeblich für die Erscheinung des Gebäudeinneren ist die rhythmisch wiederkehrende Modulkonstruktion aus Stützen und Unterzügen in weiß lasiertem Fichtenholz (Sichtholzqualität). Die Decken werden ebenfalls in Fichten-Sichtholz geplant, wobei hier auch großflächig abgehängte Akustiksegel (weiße Holzwole-Platten) zum Einsatz kommen. Die Trockenbauwände sind grundsätzlich ebenfalls Weiß gehalten. Die Farbgestaltung in den Räumen und Fluren findet über den Linoleum Bodenbelag statt. Auf eine kontrastreiche Farbgebung z.B. bei den Türcargen und Sanitärgegenständen wird aus Gründen der Barrierefreiheit geachtet. Der Farbton der Fenster ist Anthrazit, analog zum Außenbereich. Die Brüstungshöhe der Fenster in den Hauptnutzflächen befindet sich auf ca. 45 cm, so dass das tiefe Fensterbrett als Sitzgelegenheit genutzt werden kann.

### Freiraumplanerisches Konzept

Das Gebäude selbst integriert noch die Terrasse mit Möglichkeit der Erweiterung des Speiseraums nach draußen. Umschlossen vom Gebäude schließt sich an diese Terrasse der Spielbereich mit Sandspiel und Wipptieren an. Das Raumgefüge im Freien übernimmt im Nahbereich des Gebäudes in seiner Gestalt die Raumführung des Spielflurs im Innern.

Zwei „Sandinseln“, eine für die größeren und eine für die Kleineren, werden von einer „Bobbycarstrecke“ eingefasst. Diese besteht aus EPDM Belag und integriert im Osten einen Bereich für Wipptiere. Als barrierefreier Belag kann die die Spielfelder verbindende Bobbycarstrecke auch von Kindern im Rollstuhl oder Gehwagen genutzt werden.

Daran an schließt sich eine Spielwiese für freies (Ball-) Spiel, welches auch die Trennung des ruhigeren Bereichs im Norden vom bewegten Spielbereich mit Klettern unter Bäumen darstellt. Seitlich des Kletterspielbereichs laden Beerensträucher zum Naschen ein.

Vielfältige Erlebnismöglichkeiten werden damit angeboten, in seiner Gestalt von eher künstlichem Freiraum zu naturnahem Spielbereich unter den Bäumen Richtung freie Landschaft im Süden.

Im Norden des Gebäudes befindet sich der Haupteingang mit Hol- und Bring-Zone, hier können Fahrräder untergestellt werden. Der Parkplatz befindet sich im Osten und im Westen die Anlieferung für den Küchenbereich.

### Stellplätze

Es sind 6 Stellplätze für die Kindertagesstätte gem. der geltenden GaStS, 3 für Mitarbeiter, 3 für Besucher, einer davon barrierefrei ausgeführt. Fahrrad-Stellplätze sind 12 Stück und zusätzlich 2 Stellplätze für Lastenfahrräder nachzuweisen.

### **a.) Baukonstruktion**

Zur Errichtung des Gebäudes kommen Raummodule zum Einsatz. Diese Module ergeben zusammengefügt in sich abgeschlossene, teilweise möblierte Räume, die vor Ort endmontiert werden. Im Bereich der Modulstoßfugen wird das Gebäude vor Ort fertiggestellt. Daran werden wiederum vereinzelt vorgestellte Fassadenelemente aus Rombusleisten (Straßenseiten) montiert. Die Modulbauweise sichert eine gleichbleibende Qualität und rasche Errichtung vor Ort.

Die Dachflächen (Flachdach) werden extensiv begrünt. Es wird eine aufgeständerte PV-Anlage vorgesehen.

Es ist ein Personenaufzug für die barrierefreie und rollstuhlgerechte Erschließung beider Geschosse vorgesehen.

### Außenanlagen

Die befestigten Flächen – ausgenommen der Bobbycarstrecke – sind mit sickerfähigem Betonsteinpflaster geplant, im Stellplatzbereich teilweise mit Rasenfugen. Die Spielgeräte sind überwiegend aus unbehandelter Robinie geplant, ergänzt mit Metall und Seilen. Die Bobbycarstrecke ist als EPDM Belag geplant, komplett mit Fallschutzunterbau, so dass hier Wipptiere aufgestellt werden sowie die Flächen als Fallschutzbereich von Spielgeräten im Sand ggf. mitgenutzt werden können.

Die Gartenspielfläche ist mit einem Stabgitterzaun 1,6m hoch eingefasst, der Parkplatzbereich ist ohne Zaun geplant. Ein Grünstreifen stellt hier die Trennung zur freien Landschaft dar.

Die Lagerfläche für den Garten sowie der Mülltonnenaufstellbereich ist in das Gebäude integriert, so dass hier kein weiterer Bedarf an Unterständen im Garten besteht.

### Beschattung

Bäume zur Landschaft, aber auch im Garteninnenraum gliedern diesen und beschatten das Spiel der Kinder. Im Bestand sind keine Bäume vorhanden, vor allem in den ersten Jahren werden Sonnensegel den Hauptanteil der Beschattung darstellen, bis sich die Kronen der Neuanpflanzungen entwickelt haben.

### Vegetationskonzept

Das Vegetationskonzept sieht einheimische Pflanzungen zur freien Landschaft hin vor. Ein Grünstreifen aus Stauden und Gräsern entlang der Straße im Westen stellt die Trennung zum Straßenraum dar.

### **b.) Technische Ausstattung**

Das Grundstück wird neu erschlossen, entsprechend werden Strom, Wasser und Abwasseranschlüsse neu erstellt.

Als kombiniertes Heiz- und Kühlsystem wird eine Luft-Wasserwärmepumpe verbaut. Über Flächenheizsysteme werden die Räume entsprechend beheizt und bei hohen Temperaturen die Schlafräume auf ein gesundheitlich angebrachtes Temperaturniveau gekühlt, da insbesondere die ganz kleinen Kinder besonders zu schützen sind.

Die Lüftung des Gebäudes soll vorwiegend natürlich über Fensterlüftung unter Beachtung eines zu erstellenden Lüftungskonzepts erfolgen. Innenliegende Räume, Sanitärbereiche und die Küche werden mit einem mechanischen Lüftungssystem gelüftet.

Die Module sind mit einer genehmigungs- und abnahmefähigen Elektroinstallation auszustatten. Die aktuellen technischen Vorschriften insbesondere für sicherheitsrelevante Anlagenteile als auch das jeweilige Brandschutzkonzept sind einzuhalten.

Eine dem aktuellen Stand entsprechende Medien- sowie EDV-Technik wird verbaut.

E-Ladesäulen werden nach der Regelung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) sowie der städtischen Stellplatzsatzung errichtet bzw. vorgerüstet.

Eine PV-Anlage soll unter Berücksichtigung eines optimalen Eigenverbrauchs installiert werden. Die Kosten für die PV-Anlage sind derzeit auf den Haushaltsansätzen der Gruppierung 940954 eingepreist und werden im Laufe des Projektfortschritts und Konkretisierung der tatsächlichen Kosten auf den UA871000 (BgA Energiegewinnung) umgeplant. Auf die Gesamtkosten des Projekts wirkt sich diese Umplanung nicht aus.

In Verbindung mit der geplanten PV-Anlage kann ein Teil des notwendigen Stroms selbst erzeugt werden.

### **c.) Variantenbetrachtung**

Das Bauvorhaben ist ein Modulbauprojekt und ist in der Grundrissform wegen den Vorgaben des Bebauungsplans und der Grundstücksgröße begrenzt. Die Konstruktionsart wird nach der Vergabe der funktionalen Leistungsbeschreibung endgültig festgelegt, die Modulbauweise wird als Holzbauweise bevorzugt, aber auch andere Modulbauweisen werden zugelassen.

### **d.) Nachhaltigkeit**

Die neue Kita wird vorzugsweise in Holzmodulbauweise mit begrüntem Dach, errichtet – der Standard des Primärenergiebedarfes soll KfW 40 sein. Als primäre Energieträger gelten die regenerativen Energieträger PV-Anlage und eine Luftwärmepumpe. LED-Beleuchtung und E-Ladesäule-Vorrichtungen werden verbaut. Beide Krippengruppen werden mit Bestandsmöbeln möbliert.

### **e.) Projektspezifische Kosten**

- Überflutungsnachweis
- Gründach
- Notwendige Versetzung von zwei Stromkästen und einer Mastleuchte
- Kiss & Ride inkl. Fahrradabstellfläche und Absicherung Kinder.

Diese Kosten sind in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Überflutungsnachweis	3.500 €
Gründach	76.000 €
Versetzung öffentlicher Erschließung	15.500 €
Parkplatz	40.100 €
Kiss & Ride inkl. Fahrradabstellflächen und Absicherung Kinder	51.400 €
<b>Projektspezifische Kosten (brutto gerundet)</b>	<b>186.500 €</b>



#### 4. Beteiligung der Fachämter und der Bezirksausschüsse

Im Vorfeld wurde die Planung mit den relevanten Ämtern abgestimmt.

Die Planung wird dem Bezirksausschuss noch vorgestellt.

#### 5. Kosten

Grundlage der Kosten ist Kostenermittlung in Anlehnung an die DIN 276 – Stand 28.10.2024. Aufgrund der notwendigen Freiheitsgrade, die einem späteren Auftragnehmer im Rahmen des Modulbaus gewährt werden sollen, um eingespielte Produktionsprozesse nicht durch unpassende Anforderungen oder Sonderwünsche zu verkomplizieren, und damit zu verteuern, erfolgte die Planung insbesondere im Bereich ELT und HLS nicht in der Tiefe einer Entwurfsplanung.

<b>Kostengruppen (auf 1T € gerundet)</b>	<b>Projektkosten</b>
KG 200 (Herrichten und <i>Erschließen</i> )	60.000 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	2.927.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	791.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	523.000 €
KG 600 (Ausstattung)	261.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	606.000 €
<i>Baukosten Zwischensumme (netto)</i>	<i>5.168.000 €</i>
Projektspezifische Kosten (s. Tabelle Punkt 3.e)	<i>Kosten schon im Baukosten inkludiert</i>
Risikokosten	588.000 €
Baupreissteigerung	225.000 €
Zwischensumme (netto)	5.981.000 €
Mehrwertsteuer (19%)	1.136.390 €
<b>Gesamtkosten (brutto) abgerundet</b>	<b>7.117.000 €</b>

##### Baupreissteigerungen:

Gemäß Destatis war der durchschnittliche Baupreisindex in den Jahren von 2019 – 2023 4,4 % pro Jahr.

Bei einer Baupreissteigerung von durchschnittlich 4,4 % belaufen sich die Gesamtkosten (brutto) resultierend aus der Annahme zur Baupreissteigerung auf 268.000 € (225.000 € netto).

### Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten setzen sich pro Jahr wie folgt zusammen (auf 1H gerundet):

Instandhaltungsbudget	65.300 €
Objektmanagementkosten	9.500 €
Verbrauchsdaten (z.B. Strom, Wärme)	15.076 €
Reinigungskosten	29.800 €
Hausmeisterkosten	2.900 €
Wartungs-/Prüfkosten	2.600 €
Sonstige Kosten (z.B. Versicherung)	3.400 €
<b>Jährliche Folgekosten (brutto gerundet)</b>	<b>128.500 €</b>

### Besondere Projektrisikokosten:

Folgende besondere Projektrisiken wurden identifiziert.

<b>Projektrisiko</b>	<b>Umfang, Grund</b>	<b>Eintrittswahrscheinlichkeit [%]</b>	<b>Geschätzte Kostenprognose (brutto)</b>
Risiko 1	Mehrkosten aufgrund Ausschreibung einer funktionellen Leistungsbeschreibung auf Grundlage einer Leistungsphase 2 bzw. 3	30 %	500.000 €
Risiko 2	Unvorhergesehene Belastung Bodenaushub / Altlasten, die im Rahmen der Stichprobenuntersuchung nicht erfasst wurden	30 %	100.000 €
Risiko 3	Zusätzlicher Hochwasserschutz	20 %	100.000 €

### Fördermittel:

Bei der Baumaßnahme ist mit einer FAG-Förderung in Höhe von ca. 1.531.100 € zu rechnen.

- 506 m<sup>2</sup> x 6.926 € \* 43,69% (aktueller Fördersatz)

Eine Fahrradstellplatzförderung für 12 Fahrradständer und 2 Stellfläche für Fahrräder mit Anhänger ist in Höhe von ca. 3.500 € zu rechnen

- 14 x 330 € x 75% Fördersatz

Eine KfW-Förderung ist in Höhe von ca. 79.000 € zu rechnen

- 4 x 330 € x 75% Fördersatz

Voraussichtliche Fördersumme: ca. 1.613.600 €

### Steuerliche Einschätzung:

Auf Grundlage der vorliegenden Projektgenehmigung ergeben sich folgende steuerliche Implikationen für das Projekt „Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte am Fort Peyerl“:

Aufgrund der fehlenden Vorlage eines Nutzungskonzeptes (vgl. Abschnitt 2.2.1 BauRL) durch das zuständige Fachamt kann mit den vorliegenden Informationen in der Kürze der Zeit eine abschließende steuerliche Einschätzung nicht getroffen werden.

Ein Vorsteuerabzug aus den entstehenden Kosten ist deshalb zzt. nicht möglich.

Sobald der Kämmerei ein Nutzungskonzept vorliegt, kann eine steuerliche Einwertung getroffen werden.

Hinweis: Sollten sich geplante Nutzungen ändern, ist die Kämmerei unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen, um eine erneute steuerliche Beurteilung vorzunehmen.

## **6. Gebäudegrunddaten**

			netto	brutto
NUF 1-6, gefördert (m <sup>2</sup> ):	506 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup>	10.213 €/m <sup>2</sup>	12.154 €/m <sup>2</sup>
NUF 1-6, geplant (m <sup>2</sup> ):	534 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup>	9.677 €/m <sup>2</sup>	11.516 €/m <sup>2</sup>
NUF, geplant (m <sup>2</sup> )	769 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup>	6.724 €/m <sup>2</sup>	8.002 €/m <sup>2</sup>
NRF (m <sup>2</sup> ):	1.123 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup>	4.601 €/m <sup>2</sup>	5.476 €/m <sup>2</sup>
BGF (m <sup>2</sup> ):	1.320 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup>	3.915 €/m <sup>2</sup>	4.659 €/m <sup>2</sup>
BRI (m <sup>3</sup> ):	4.680 m <sup>3</sup>	Gesamtkosten/m <sup>3</sup>	1.104 €/m <sup>3</sup>	1.314 €/m <sup>3</sup>

Die Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> enthalten alle Kostengruppen inklusive Freianlagen, Baunebenkosten (KG 200 – 700) und projektspezifischen Kosten, ohne Risikokosten und Baupreissteigerung.

Die Abweichung von der förderfähigen Programmfläche (506 m<sup>2</sup>) zur tatsächlichen Netto-raumfläche resultiert aus Anpassungen erforderlicher Flächen wie zum Beispiel Sanitärflächen, Verkehrsflächen wie Flure und Technikflächen. Zusätzlich ergeben sich aus der fixen Rasterung der Module gewisse Mehrflächen.

## **7. Wirtschaftlichkeit**

Vergleich zu Kostenrichtwerten 3.Q BKI 2024 (mit Wert für Ingolstadt von 1,128):

		BKI (KG 300 + 400) brutto	Projekt (KG 300 + 400) brutto
NUF	m <sup>2</sup>	3.932 – 6438 €/m <sup>2</sup>	5.755 €/m <sup>2</sup>
BGF	m <sup>2</sup>	2.732 – 4.282 €/m <sup>2</sup>	3.351 €/m <sup>2</sup>
BRI	m <sup>3</sup>	701 – 1.069 €/m <sup>3</sup>	945 €/m <sup>3</sup>
FAZR (KG 300, 400, 640, 720 – 750) brutto		(KG 300, 400, 640, 720 – 750) brutto	
		3,51 Mio. €	5,10 Mio. €

Der Kostenvergleich bezieht sich auf die grundlegenden Projektkosten, das heißt Sonderkosten, die zum Beispiel durch den Baugrund oder Standort ausgelöst werden, werden nicht berücksichtigt.

## 8. Terminplan

<b>Planungsbeginn:</b>	2024/Q1
<b>Geplante Baugenehmigung:</b>	2025/Q2
<b>Geplanter Ausschreibungsbeginn:</b>	2025/Q1
<b>Geplanter Ausführungsbeginn:</b>	2025/Q2
<b>Geplante Fertigstellung:</b>	2026/Q2
<b>Geplante Übergabe an den Nutzer:</b>	2026/Q3

## **9. Personalauswirkungen**

Aufgrund des Flächenzuwachses von 1.320 m<sup>2</sup> BGF ist im Bereich des gesamten Gebäudebetrieb und Unterhaltes von einem zusätzlichen Personalbedarf auszugehen. Der ggf. erforderliche Personalbedarf wird im Rahmen der jährlichen Aufstellung des Stellenplans geprüft und angemeldet.

Mit Eröffnung der zusätzlichen Gruppe/-n im neuen Gebäude kann das hierfür erforderliche pädagogische Personal eingestellt und die zusätzlichen Planstellen im nächsten aufzustellenden Haushalt ausgewiesen werden.

## **10. Pläne**

Anlage 1: Lageplan, Grundriss Erdgeschoss/Obergeschoss und Ansichten

Anlage 2: Freiflächengestaltungsplan

Anlage 3: Summenraumprogramm

Anlage 4: Perspektiven

Anlage 5: Folgekostenermittlung Instandhaltungskosten Hochrechnung

Anlage 6: Folgekostenermittlung Zusammenfassung