

---

|             |                |              |  |
|-------------|----------------|--------------|--|
| Abteilung   | Sachbearbeiter | Aktenzeichen |  |
| Stadtbauamt | Herr Klement   | 3 jk-Pe      |  |

---

|          |            |            |               |
|----------|------------|------------|---------------|
| Beratung | Datum      | Behandlung | Zuständigkeit |
| Stadtrat | 28.03.2017 | öffentlich | Entscheidung  |

---

Betreff

**Kindergarten Spatzennest – Bauteil III: Beratung über das Raumprogramm und Freigabe der Entwurfsbearbeitung**

---

### 1. Vortrag:

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.02.2017 wurde das pädagogische Konzept der Spatzennest Familienservice gGmbH bei einem Ortstermin dem Ausschuss vorgestellt.

Das daraus resultierende Raumprogramm für den Erweiterungsbau als dreigruppigen Kindergarten wurde verabschiedet.

Ergänzend zu dem Raumprogramm als Planungsgrundlage wurden folgende Punkte festgelegt:

1. Die Dachform und der Gebäudeabschluss durch eine Dachterrasse sind zu ändern.
2. Bei der Überprüfung einer alternativen Dachform ist die Schaffung von zusätzlichen möglichen Gruppenräumen im Dachgeschoss zu prüfen. Diese Räume sind im Rohbauzustand inklusive der haustechnischen Installationen für zukünftige Nutzungen vorzubereiten.
3. Durch Umorganisation des Grundrisses sollen drei separate WC-Einheiten im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen. Die Anzahl der WCs ist beizubehalten, lediglich die Anordnung ist neu zu finden.

Entsprechend dem Beschluss des SBV-Ausschusses vom 14.02.2017 wurden eine alternative Dachform (Verzicht auf das Flachdach) und die Schaffung von zusätzlichen Gruppenräumen im Obergeschoss durch die beauftragten Architekten geprüft:

Grundsätzlich ist eine Dachform möglich, die auf ein Flachdach verzichtet. Zwei versetzte Pultdächer sind sinnvoll, die über ein Fensterband eine zusätzliche Belichtung der Gruppenräume im Obergeschoss ermöglichen. Durch das zusätzliche Pultdach auf der Nordseite des Gebäudes besteht nun die Möglichkeit im Obergeschoss neben den bereits geplanten beiden Gruppenebenenräumen einen weiteren Gruppenraum zu realisieren. Die Schaffung des zusätzlichen Gruppenraumes (4. Gruppe) hat folgende Konsequenzen:

Für den dann 4-gruppigen Kindergarten werden weitere Räume erforderlich: Ein Gruppennebenraum (16 m<sup>2</sup>) und ein Kinder-WC, diese können auch im Obergeschoss realisiert werden.

Vergrößerte Freifläche für die zusätzliche Gruppe.

Außentreppe an der Ostfassade des Gebäudes vom Obergeschoss bis auf die Freifläche nördlich von Bauteil II. Diese Treppe ist als 2.Rettungsweg und als Zugang zur Freifläche erforderlich.

Durch die zusätzlichen Flächen von ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche erhöhen sich die Baukosten auf grob geschätzt brutto 3,0 Mio. €. Diesen Mehrkosten steht der Mehrwert eines 4-gruppigen Kindergartens gegenüber. Eine geringe Kosteneinsparung ist durch den Innenausbau der neuen Räume zu einem späteren Zeitpunkt denkbar.

Aus wirtschaftlichen Gründen wird empfohlen den geplanten Aufzug nicht bis ins Obergeschoss zu verlängern. Somit wären Erdgeschoss und Untergeschoss barrierefrei nutzbar, nicht aber das Obergeschoss. Durch die Verlagerung eines Gruppennebenraumes aus dem Obergeschoss ins Erdgeschoss ist es möglich, dass zwei der vier Gruppen barrierefrei nutzbar sind.

Diese Erkenntnisse wurden mit der Leitung der Einrichtung besprochen.

#### Stellungnahme der Geschäftsleitung:

Die Geschäftsführerin des Trägers äußerte auf Anfrage, dass derzeit beabsichtigt ist, lediglich drei Kindergartengruppen nach der Fertigstellung in Betrieb zu nehmen.

Nach Rücksprache mit der Regierung ist eine Förderung für einen viergruppigen Kindergarten, der zunächst eine geringere Gruppenzahl aufweist, grundsätzlich denkbar. Allerdings muss das Gebäude in einen komplett betriebsfähigen Ausbauzustand für vier Gruppen fertig gestellt werden. Ferner ist das Angebot einer vierten Kindergartengruppe zeitnah zu verwirklichen, z. B. ein oder zwei Jahre nach der Inbetriebnahme der ersten drei Kindergartengruppen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bau und die Inbetriebnahme mit vier Kindergartengruppen verfolgt werden.

Das Einschreibungsergebnis für den kommenden Betreuungszeitraum 2017/2018 ergab eine erhebliche Zunahme der Nachfrage nach Krippenplätzen. Als mögliche Alternative, dem zusätzlichen Platzbedarf entsprechen zu können, kommt die Verlagerung einer weiteren Kindergartengruppe in den Spatzennest Kindergarten in Betracht. Hierdurch wird der Raum für eine weitere Krippengruppe in der „abgebenden“ Kindertagesstätte geschaffen.

Die Verwaltung wird in den nächsten Tagen mit der Leitung der Familienservice gGmbH Gespräche diesbezüglich führen und in der Sitzung über den Sachstand informieren.

#### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg beschließt den Bau eines viergruppigen Kindergartens für die Spatzennest Familienservice gGmbH.

Durch die zusätzlichen Flächen von ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche erhöhen sich die Baukosten für diese Projekt, gemäß einer Grobkostenschätzung der Architekten, auf ca. 3,0 Mio. €, brutto.

Die Bearbeitung des Entwurfs, gemäß HOAI Leistungsphase 3, ist durch das beauftragte Planungsteam auf Grundlage dieses Beschlusses freigegeben.

Grundlage für die Bearbeitung ist das Raumprogramm gemäß Beschlusslage des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 07.02.2017 für einen viergruppigen Kindergarten.