



---

## Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG31/047/2022 Aktenzeichen:

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.05.2022	öffentlich	Entscheidung

---

## Betreff

BG Eching-West: Kindertagesstätte und Kommunaler Wohnungsbau: Projektstart

## Anlagen:

KITA\_Ech\_West\_Auszug\_BP

KITA\_Ech\_West\_Gebäudeschnitt

---

## Sachverhalt:

Im Neubaugebiet Eching-West befindet sich die nordwestliche Parzelle im Eigentum der Gemeinde. Für diese Fläche ist im Bebauungsplan eine Bebauung mit 4 Geschossen vorgesehen. Das zu errichtende Gebäude soll im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine Kindertagesstätte und darüber Wohnungen enthalten.

Die demografische Studie, die dem Gemeinderat bereits vorgestellt wurde, hat ergeben, dass in den kommenden Jahren ein erheblich gestiegener Bedarf an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen auf die Gemeinde zukommen wird. Das im Bebauungsplan vorgegebene Profil erlaubt die Unterbringung von ca. 6 – 7 Gruppenräumen, ähnlich wie in der KiTa Dietersheim. Im 2. und 3. Obergeschoss können je nach Größe 16 Wohneinheiten realisiert werden.

Unter dem Gebäudekomplex ist eine Tiefgarage zu errichten, die den Platzbedarf für die Wohneinheiten und die Kindertagesstätte abdeckt. Diese soll 7 Stellplätze für das KiTa-Personal und 24 Stellplätze für die Wohneinheiten entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung beinhalten. Im Außenbereich könnte eine Möglichkeit für kurzzeitiges Parken vorgesehen werden, beispielsweise für Eltern, die ihre Kinder mit dem Auto zur KiTa bringen und abholen.

Der Bebauungsplan erlaubt eine Geschossfläche von ca. 1.300 qm im Erdgeschoss und 600 qm in den drei Obergeschossen. Aufgrund des hohen Bedarfs wird vorgeschlagen, die bebaubare Fläche auszureizen. Eine spätere Erweiterung sollte planerisch bereits vorbereitet werden.

Für die Auswahl der Planer ist aufgrund der erwarteten Kosten ein VGV-Verfahren durchzuführen. Parallel hierzu wird vom Sachgebiet 52 „Kinder, Jugend und Schule“ ein Verfahren für die Auswahl des Trägers begonnen.

Nach Art. 7 Abs. 2 Bayerisches Kinderbildungs- und Betreuungsgesetzes (BayKiBiG) sind diejenigen Plätze in Kindertageseinrichtungen von der Gemeinde als bedarfsnotwendig anzuerkennen, die für die Deckung des örtlichen Bedarfs erforderlich sind.

Mit dem Neubau der Kindertageseinrichtung Eching-West könnten 36 Krippen-, 50 Kindergarten- sowie 50 Hortplätze geschaffen werden, wobei die Gruppen flexibel sowohl für Krippen- als auch für Kindergartenutzung vorbereitet werden sollten.

Nach Art. 3 BayKiBiG können Träger von Kindertageseinrichtungen kommunale, freigemeinnützige oder sonstige Träger sein. Kommunale Träger sind Gemeinden, Gemeindeverbände, Verwaltungsgemeinschaften und kommunale Zweckverbände. Freigemeinnützige Träger sind sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts und solche des privaten Rechts, deren Tätigkeit nicht auf Gewinnerzielung gerichtet ist. Sonstige Träger sind insbesondere

Elterninitiativen, privatwirtschaftliche Initiativen, nicht rechtsfähige Vereine und natürliche Personen.

Art. 4 Abs. 3 BayKiBiG sagt aus, dass, soweit Kindertageseinrichtungen in gleichermaßen geeigneter Weise wie von einem kommunalen Träger auch von freigemeinnützigen Trägern betrieben werden oder rechtzeitig geschaffen werden können, die Gemeinden von eigenen Maßnahmen absehen sollen.

Es wird vorgeschlagen, mit freigemeinnützigen Trägern Gespräche über den Betrieb der KiTa oder eines Teils (Krippe, Kindergarten, Hort) sowie über eine Frischeküche zu führen. Nach Möglichkeit sollte frühzeitig ein Träger gefunden werden um diesen bereits in die Konzeptionierung des Hauses während des Hochbaus einzubeziehen um Wünsche berücksichtigen zu können. Auch eine geteilte Trägerschaft wie in der KiTa Dietersheim soll in Betracht gezogen werden. In Dietersheim werden Kinderkrippe, Hort und Frischeküche von einem freigemeinnützigen Träger betrieben und der Kindergarten von der Gemeinde.

#### **Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:**

Ja, folgende: Diese sind von der Bauweise abhängig. Seitens der Gemeindeverwaltung wird vorgeschlagen, ein nachhaltiges Gebäude zu errichten. Seitens des Fördergebers wird keine Vorgabe zu Bauweise oder Energiestandard gegeben. Im Rahmen dieses Beschlusses könnten Vorgaben hinsichtlich dieser, z. B. Holzbauweise oder Hybridbauweise mit vorrangiger Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen und Energiestandards gesetzt werden. Da die öffentliche Hand eine Vorbildfunktion hat, wäre eine Vorgabe durch den Gemeinderat erstrebenswert. Nachhaltiges Bauen sollte, wie in der Politik vorgegeben, Standard sein. Je nach Aufteilung ist bei dem Gebäude von einer Gebäudeklasse 4 oder 5 auszugehen. Die Umsetzbarkeit ist im Zuge der Planung zu überprüfen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:** Für die Haushaltsplanung wurden Kosten in Höhe von insgesamt 14 Mio eingestellt. Nach der letzten Mitteilung des Statistischen Bundesamtes hat eine Baupreissteigerung für das vergangene Jahr in Höhe von ca. 15% stattgefunden. Aufgrund der aktuellen Lage kann keine Vergünstigung der Verhältnisse erwartet werden, was eine Anpassung des Haushalts erforderlich macht. Da die Voraussetzungen für die kommunale Wohnungsbauförderung gegeben sind, ist mit einer Zuwendung vom Freistaat Bayern zu rechnen. Der Fördersatz beträgt 30%. Die Höhe des Zuschusses für die Kindertagesstätte liegt noch nicht vor.

Zuschuss Kita ist mit dem Landratsamt Freising abzustimmen.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

- a) SG 31 Hochbau  
„Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt „Kita Eching-West“ mit Geschosswohnungsbau umzusetzen. Es sind die erforderlichen VGV-Verfahren für die Planer durchzuführen. Bzgl. der Bauweise soll aufgrund der Vorbildfunktion der öffentlichen

Hand auf Holzbauweise oder Hybridbauweise unter Verwendung nachwachsender Rohstoffe gesetzt werden, damit ein nachhaltiges Gebäude entstehen kann.“

b) SG 52 Jugend und Schule

„In der neu errichteten Kindertageseinrichtung Eching-West werden 36 Krippen-, 50 Kindergarten- sowie 50 Hortplätze als bedarfsnotwendig anerkannt.

Es sollen Gespräche mit freigemeinnützigen Trägern über den Betrieb der KiTa oder eines Teils (Krippe, Kindergarten, Hort) sowie über die Frischeküche geführt werden.“