Beratungsfolge: 4353/2022

1 .	Fraktionen	11.10.2022	Beschließend	nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Dagmar Leiter Erstellungsdatum: 26.09.2022

Liegenschaftsverwaltung; Kindertagesstätte mit Personalwohnungen St. Jakob auf dem Grundstück Zeppelinstraße 10, Zeppelinstraße 12; Bürgerhaus Ludwig-Glöckl auf dem Grundstück Bahnhofstraße 5

I. Vortrag

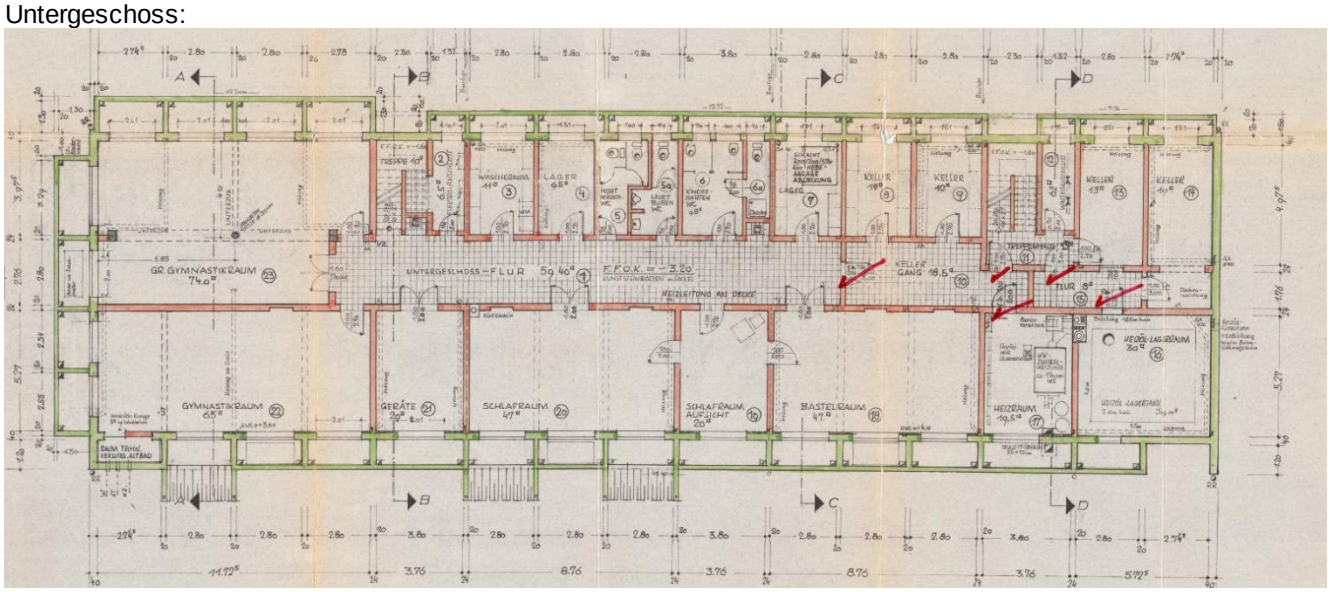
KINDERTAGESSTÄTTE MIT PERSONALWOHNUNGEN ST. JAKOB

Mit Bescheid vom 7. Juni 1973 wurde eine Kindertagesstätte mit Personalwohnungen auf dem Grundstück Zeppelinstraße 10 und 12 vom Landratsamt München genehmigt. Seither wird das Gebäude als Kindergarten genutzt und von der Gemeindeverwaltung (Liegenschaftsverwaltung) unterhalten. Derzeit betreibt den Kindergarten die Caritas mit 125 Betreuungsplätzen in einem offenen Konzept. Tatsächlich anwesend sind aktuell 100 Kinder und 16 pädagogische Kräfte.
Im Gebäude selbst wurden bisher nur punktuelle Neuerungen durchgeführt. Es soll eine Besichtigung mit den Fraktionssprechern durchgeführt werden, damit sich jeder ein Bild vom Zustand des Kindergartens machen kann. Es ist in diesem Zusammenhang auch wichtig, darauf hinzuweisen, dass der Kindergarten St. Jakob als größte Einrichtung in Feldkirchen auch ein Aushängeschild für die Gemeinde darstellen sollte. Auch sollte in die Überlegungen mit einbezogen werden, dass für das pädagogische Personal auch die Arbeitsumgebung in Zeiten von Fachkräftemangel eine große Rolle spielt.

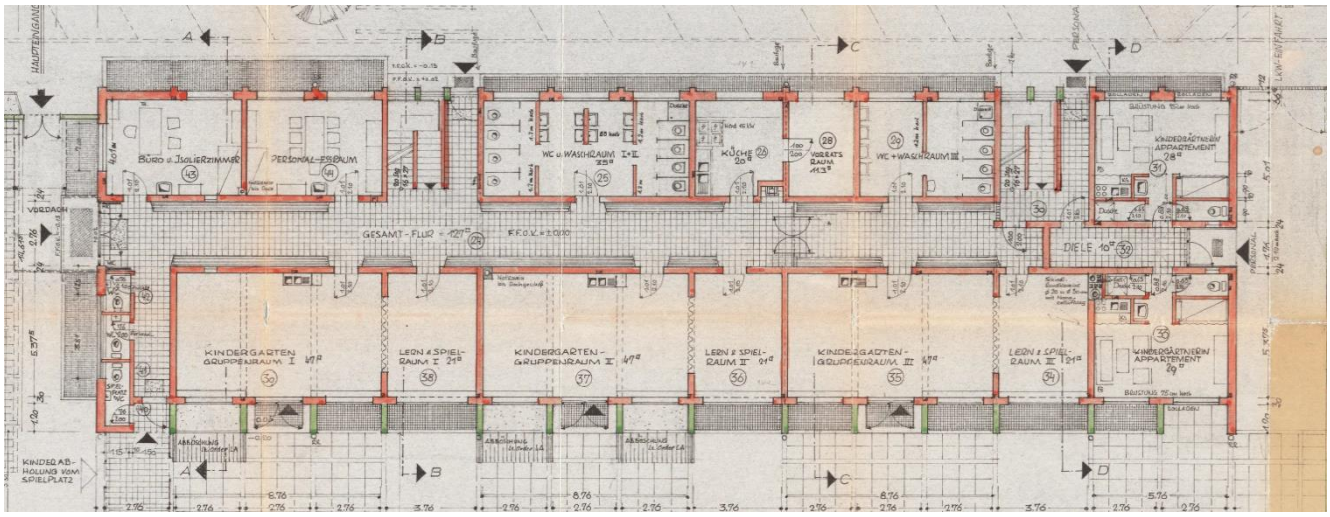
Bauplanungsrecht:
Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91 vom 27.02.2004, der für diesen Bereich eine soziale Einrichtung vorsieht.

Liegenschaftsbericht:

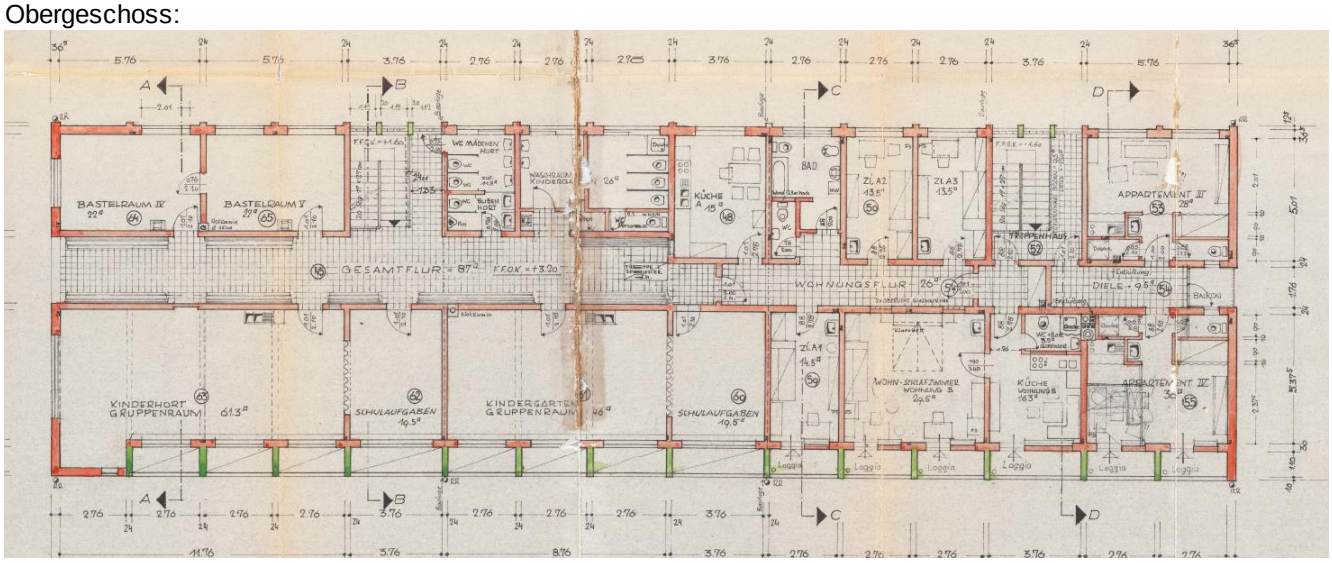
Untergeschoss:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Seit längeren Jahren wurden bei der Trinkwasseruntersuchung immer wieder Legionellen festgestellt. Ebenso mehrten sich in den letzten zwei Jahren auch Funde zu Kolibakterien. Da nach mehreren Gesprächen mit den zuständigen HLS-Planern und Firmen sowie nach Einbau einer Desinfektionsanlage immer noch keine Besserung bzgl. der Legionellen in Sicht ist, muss eine grundlegende Entscheidung für die nächsten Jahre getroffen werden, wie mit der Situation weiter verfahren werden soll. Sofern man plant das Gebäude aus dem Jahr 1973 weiterhin zu ertüchtigen, fallen in den nächsten Jahren folgende Arbeiten an:

Gewerk	Wo	Betrag
Ausbau der Wasserleitungen (Totleitungen) inkl. Elektroarbeiten	UG, EG, DG	400.000,00 €
Malerarbeiten	UG, EG, DG Je Etage: 40.000,00 €	120.000,00 €
Einbau neuer Türen	UG, EG, DG 12 Türen je Etage: 6000 €	18.000,00 €
Radonmessung		4.000,00 €
Sanierung der Bäder	UG, EG, DG Bad pro Etage: 11.000 €	33.000,00 €
Austausch der Heizungsventile in den Wohnungen	EG, DG	3.000 €
Gartengestaltung		70.000,00 €

Hierzu wurde auch bei der Untersuchung der Energieeffizienz des Gebäudes die INEV befragt, wo noch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung fehlt und bis Ende Oktober 2022 kommen soll.

Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung (Kosten eines Gebäudes) gehören folgende Kosten:

- die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen) bis zum Hausanschluss an die Außenanlagen, Öfen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, Luftschutzvorsorgeanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel,
- die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Gebäuden, die zur Benutzung und zum Betrieb der baulichen Anlagen erforderlich sind oder zum Schutz der Gebäude dienen, z. B. Öfen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, soweit sie nicht unter den vorstehenden Absatz fallen, Aufsteckschlüssel für innere Leitungshähne und -ventile, Bedienungseinrichtungen für Sammelheizkessel (Schaufeln, Schürstangen usw.), Dachaussteige- und Schornsteinleitern, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für eingebaute Feuerlöschanlagen), Schlüssel für Fenster- und Türverschlüsse,
- die Kosten von Teilabbrüchen innerhalb der Gebäude sowie der etwa angesetzte Wert verwendeter Gebäudeteile.

Zum Vergleich eines Abrisses und Neubaus des Gebäudes, der dann auch vom Grundriss besser aufgeteilt werden kann, wäre eine Verbesserung von Seiten der Bauabteilung **auf jeden Fall anzudenken und zu diskutieren**. Vorgenannte Arbeiten sind bekannt und wurden besichtigt. Jedoch kommen zusätzlich die Arbeiten gerade wegen der energetischen Maßnahme zur Senkung der Energiekosten, die wichtig sind umzusetzen.

LUDWIG-GlÖCKL-HAUS

Das Ludwig-Glöckl-Haus war früher ein denkmalgeschütztes Gebäude. Es steht nicht mehr auf der Denkmalliste. Im Jahr 1986 wurde das Ludwig-Glöckl-Haus mit der heutigen Nutzung, als Bürgerhaus genehmigt. Es sind durch das Alter des Hauses ebenso energetische Maßnahmen dringend erforderlich um das Haus wieder zu ertüchtigen. Ein Sanierungskonzept liegt der Verwaltung bereits seit mehreren Jahren vom Architekt Jäger vor. Diese wurde aufgrund der Prioritätenliste vom Gemeinderat immer wieder verschoben. Bis heute ist an diesen Maßnahmen nichts passiert. Dennoch sollte man grundsätzlich überlegen, was mit dem Ludwig-Glöckl-Haus passieren soll, sofern man plant die Kindertagesstätte St. Jakob zu sanieren oder sogar abzureißen und neu zu bauen.

Da die Haushaltsplanungen derzeit anstehen schlägt die Verwaltung vor entsprechende Haushaltsmittel für folgende Objekte einzuplanen:

- St. Jakob Kindertagesstätte	Abriss des Gebäudes	450.000,00 €
- Ludwig-Glöckl-Haus	Abriss des Gebäudes	380.000,00 €
- Containeranlage Kindertagesstätte		1,0 Mio. €
- Neubau eines Kindergartens		6,0 Mio. €

II. Beschlussempfehlung

Nach Beratung.