

AUFGABENBESCHREIBUNG	
Vergabe-Nummer:	135/26
Auftraggeber:	Gemeinde Pfatter, Haidauer Straße 40, 93102 Pfatter
Projekt:	Errichtung eines dreigruppigen Kinderhauses
Leistungen	Objektplanung Gebäude und Innenräume

Die Gemeinde Pfatter plant den Neubau eines 3-gruppigen Kinderhauses für bis zu 62 Kinder im Ortsteils Geisling, der Gemeinde Pfatter. Standort ist Parzelle 16 im Baugebiet „Osterfeld“.

Das Raumprogramm, das sich am Summenraumprogramm für Tageseinrichtungen für Kinder des Freistaates Bayern orientiert, umfasst bei Kindergartengruppe (vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt) sowie eine Kinderkrippengruppe (bis zum vollendeten 3. Lebensjahr). Das Raumprogramm wurde bereits gemeinsam mit der Regierung der Oberpfalz und dem Kreisjugendamt abgestimmt. Eine Kindergartengruppe soll als „altersgemischte Gruppe“ für Kinder von 2 bis ca. 4 Jahren organisiert sein.

Die Planung hierfür – Objektplanung Gebäude und Innenräume – ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bereits so weit gediehen, dass zum größten Teil die wichtigsten Leistungen der Leistungsphasen 1-3 des Leistungsbildes des §§ 33 i.V.m. Anl. 10 zu § 34 HOAI vorliegen. Es existiert der Entwurf einer Entwurfsplanung, sowie darauf aufbauend eine Kostenberechnung.

Dieser Planentwurf wurde vom Gemeinderat als gut bewertet. Er sieht das Kinderhaus als eingeschossigen, U- förmigen Baukörper in Holz-Ständerbauweise mit Satteldach vor. Hierdurch wird ein geschützter Innenhof geschaffen, der die Freiflächen gegenüber den Immissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B8 abschirmt. Das Gebäude fügt sich nach diesen Planungsleistungen in die regionale Bautradition ein, insbesondere in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung.

Das Gebäude soll sämtliche Anforderungen an einem modernen, funktionalen und kindgerechten Betrieb erfüllen. Die Grundrissorganisation sieht eine klare Trennung von Gruppen- und Aufenthalts Bereich, Sanitär- und Garderobenbereichen sowie Verwaltung und Technikflächen vor.

Die Gemeinde Pfatter liegt besonders Wert auf eine nachhaltige, wirtschaftliche und energieeffiziente Bauweise. Angedacht sind:

- Holz-Ständerbauweise mit vorgehängte hinterlüftete Holzfassade
- Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeversorgung
- Fotovoltaikanlage auf den Dachflächen
- Kontrollierte mechanische Lüftungsanlagen
- Einhaltung der Anforderungen der vereinfachten KSN-Förderung bzw. des Effizienzstandards EG 40
- Barrierefrei Ausführung gemäß Art. 48 BayBO
- Langlebige und robuste Materialien mit geringen Betriebs- und Unterhaltskosten

Es sollen Fördermittel beantragt werden. Eine entsprechende Unterstützung und Mitwirkung durch den Architekten wird erwartet und beauftragt.

Mit der weiteren Planung soll ab Oktober 2026 begonnen werden. Baubeginn soll im Frühjahr 2027 sein. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme dann im darauffolgenden Frühjahr 2028. Der geplante Nutzungsbeginn ist Mitte 2028 bzw. spätestens zu Beginn des Bildungs- und Betreuungsjahres 2028/2029 im Juni/Juli.

Die Kostenberechnung DIN 276 Stand 23. 4. 2026, basierend auf den derzeitigen Planungsentwürfen, beläuft sich (KG 200-700) auf netto 4.524.875 €. Hierbei sind 785.310 € Baunebenkosten. Die anrechenbaren Kosten der KG 300 und 400 ergeben rund 3.055.000 €. Die Fachplanung der technischen Ausrüstung wird gesondert vergeben. Die Kostengruppe 200 (rund 30.000 € netto) soll grundsätzlich Bestandteil des Leistungsbildes sein. Die Leistungen der Kostengruppe 600 sind vom Architekten nicht zu erbringen.

Ziel der Gemeinde ist die Einhaltung dieses Kostenrahmens während der weiteren Planung und Ausführung, gegebenenfalls sogar eine Unterschreitung durch eine entsprechend optimierte Planung.

Da die Leistungsphase 3 weitestgehend erbracht wurde und entsprechende Ergebnisse vorliegen, werden in dieser Leistungsphase nur noch ergänzend beauftragt, sozusagen als isolierte Leistung, die Überprüfung und gegebenenfalls Optimierung der bereits vorliegenden Planungsergebnisse im Hinblick auf Funktionen und Kosten, gegebenenfalls eine entsprechende Abänderung dieser Planungsleistungen mit entsprechend angepasster Kostenberechnung. Nach Freigabe durch den Auftraggeber dann beginnend ab der Leistungsphase 4, die Leistungsphasen 4-9 des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 Abs. 3 HOAI. 2021 i.V.m. Anl. 10.

Als Besondere Leistungen werden beauftragt die Mitwirkung bei der Beantragung und Abrechnung von Fördermitteln (inklusive Verwendungsnachweis), die Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist. Des Weiteren eine Bestandsdokumentation und das Erstellen von Wartung – und Pflegeanweisungen.

Die Beauftragung wird gemäß HAV-KOM stufenweise erfolgen:

- Stufe 1: Die isolierten/ergänzenden Leistungen zur Leistungsphase 3 (Überprüfung und Optimierung) und 4
- Stufe 2: Leistungsphasen 5, 6 und 7
- Stufe 3: Leistungsphasen 8 und 9

zuzüglich der jeweils in den Stufen anfallenden Besonderen Leistungen.