

Beschluss-Vorlage 2023/0088 zur Sitzung am 14.03.2023  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSS SOWIE SOZIAL- UND JUGENDAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Ersatzneubau Kirchenschule und Haus für Kinder  
- Vorberatung Projektbeschluss

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:  
Euro  
Kosten lt. Kostenschätzung  
Euro rd. 125 Mio € brutto

Kosten der Gesamtmaßnahme  
(nur bei Teilvergaben)  
Euro

Folgekosten  
einmalig  
lfd. jährl.  
Euro

Veranschlagt  
im Ergebnis-HH  
2023

im **Investitions-HH**  
**2023**

mit  
3,3 Mio €

Produktkonto  
Haushaltsansatz  
Bereits vergeben

2113-096100

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
**wurde gehört**

**hat zugestimmt**

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates am 16.03.2021 wurde die Machbarkeitsstudie für eine 4/6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle und Haus für Kinder vom Architekturbüro (AB) Köhler vorgestellt. Es wurde die Durchführung von VgV-Verfahren zur Vergabe von Planungsleistungen sowie die Durchführung von Bestandsuntersuchungen beschlossen.

Am 15.06.2021 wurde im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss über die geplanten Nachhaltigkeitsaspekte für das Bauvorhaben berichtet und mit 14 Ja- zu 0 Neinstimmen abgestimmt.

Der Bericht über die VgV-Verfahren und die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 07.12.2021.

Am 16.03.2022 wurde im Planungs- und Bauausschuss die Vergabe von weiteren Fachplanern genehmigt.

In der Stadtratssitzung vom 10.05.2022 wurde der Grundsatzbeschluss für eine 6-zügige Grundschule gefasst.

Der Stadtratsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde am 20.09.2022 gefasst.

Am 18.10.2022 wurde dem Stadtrat der Sachstandsbericht der derzeitigen Planung vorgestellt und beschlossen, die Planung für eine 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Hausmeisterwohnung und Haus für Kinder (HfK) fortzuführen.

Der nun vorliegende Vorentwurf der Planer wurde in Abstimmung mit den Nutzern (Schulleitung, Schulkindergarten, Integrativer Kinderhort, AWO, Küche) sowie unter Beteiligung von Amt V unter Berücksichtigung der beschlossenen Nachhaltigkeitsaspekte entwickelt.

Der Ersatzneubau sieht 3 Lernhäuser und eine 3-fach Turnhalle mit Hausmeisterwohnung vor, die sich entlang eines Haupterschließungstraktes von der Hörwegstraße bis zur Kirchenstraße entwickeln. Das Haus für Kinder wird in Richtung Augsburger Straße auf dem Platz der ehemaligen Grundschule von 1975 errichtet. (Siehe Anlage Seite 4, 6/7)

### Flächen:

Aufgrund der aktuellen Schüler\*innenzahlen und der vom Büro Salm und Stegen durchgeführten Bevölkerungsprognose geht die Regierung von Oberbayern, als zuständige Instanz für das Genehmigungs- und Förderverfahren, von einem langfristigen Flächenbedarf für 25 Klassen aus.

Zusätzlich wird ein Haus für Kinder errichtet, das Platz für einen 4-gruppigen Schulkindergarten und den Integrativen Kinderhort mit insgesamt 6 Gruppen vorsieht. Beide Einrichtungen befinden sich derzeit im Bestand der Kirchenschule.

Die im Bestand vorhandene Einzelturnhalle und eine 2-fach Turnhalle werden beim Ersatzneubau als 3-fach Turnhalle errichtet.

Die ebenfalls im Bestand vorhandene Hausmeisterwohnung wird im Ersatzneubau auf der Turnhalle gebaut.

Die für die Gesamtbaumaßnahme erforderlichen Flächen unterteilen sich in folgende Gebäudeteile mit den Nutzflächen 1-7 (NUF 1-7) ehemals Haupt- und Nebennutzflächen, Technikflächen (TF)+ Verkehrsflächen (VF) und Bruttogrundflächen (BGF). (Siehe auch Anlage Seite 12-14)

	<u>NUF (1-7) in m<sup>2</sup></u>	<u>TF+VF in m<sup>2</sup></u>	<u>BGF in m<sup>2</sup></u>
Grundschule: 6-zügig + 1 Deutschklasse Inkl. Aula, Mensa und Küche	6.200	3.118	10.803
3-fach Turnhalle+ Hausmeisterwohnung	2.078	355	2.757
Haus für Kinder (HfK): 4-gruppiger Schulkindergarten 6-gruppiger Integrativer Kinderhort Inkl. Küche	2.186	660	3.422
<b>Summe:</b>	<b>10.803</b>	<b>4.133</b>	<b>16.982</b>

## Kosten:

Die Gesamtkosten für den Ersatzneubau der Kirchenschule als 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Hausmeisterwohnung und HfK betragen nach vertiefter Kostenschätzung des Architekten und der einzelnen Fachplaner sowie der Kontrolle durch den Projektsteuerer

ohne Baupreissteigerung und Risikozulage	<b>96.484.007 €</b>
mit Baupreissteigerung und Risikozulage	<b>125.168.702 €.</b>

Die Kosten für die Maßnahmen und Leistungen sind in sieben Kostengruppen erfasst und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppen (KoGr) nach DIN 276

KoGr 100: Freimachen des Grundstückes (z.B. Grunddienstbarkeiten)	0 €
- Hier fallen nach bisherigen Erhebungen keine Kosten an	
KoGr 200: Herrichten und Erschließen des Grundstückes	2.991.709 €
- Kosten für Erschließungen	
- Abbruch Bestand	
KoGr 300: Bauwerk/Baukonstruktion	46.868.728 €
- Ersatzneubau einer 6-zügigen Grundschule	
- Mit 3-fach Turnhalle u. Hausmeisterwohnung	
- HfK (Schulkindergarten und Integrativer Kinderhort)	
KoGr 400: Bauwerk/Installationen, technische Ausrüstung	19.383.658
- PV-Anlage	
- Hackschnitzelheizung	
- Elektrik und Haustechnik	
- 3 Aufzüge (Grundschule, Turnhalle, HfK)	
KoGr 500: Außenanlagen	6.241.721 €
- Außenanlagen der Grundschule und des HfK	
- Errichtung von PKW- und Fahrradstellplätzen	
- Dach- und Fassadenbegrünung	
- Herstellen von Sportflächen mit erforderlicher Elektro- und Haustechnik	
KoGr 600: Besondere Maßnahmen, Ausstattung	2.524.731 €
- Lose Möblierung, Ausstattung und Sportgeräte	
- schulspezifische Ausstattung	
KoGr 700: Baunebenkosten	18.473.459 €
- Nebenkosten, Honorare, Gebühren	
- Umzugskosten, Provisorien während der Bauzeit	
- Mehrkosten f. Unterbringung Hausmeister während der Bauzeit	
<b>Summe KoGr 100-700</b>	<b>96.484.007 €</b>

Die Gesamtkosten für das Projekt setzen sich wie folgt zusammen:

- KoGr 100-700:	96.484.007 €
- Baupreissteigerungen während der Bauzeit (2023-2030)	17.106.613 €
- Reserve für Unvorhergesehenes von 12%	11.578.081 €

**Gesamtkosten Projekt: 125.168.702 €**

(Siehe hierzu Anlage Seite 8 und 9)

### **Kostenvergleich zur Machbarkeitsstudie (Anlage Seite 15):**

Die Kostensteigerung von 56 Mio € Baukosten in der Machbarkeitsstudie (maximal 6-zügige Grundschule/ 3-fach Turnhalle und HfK) vom März 2021 im Vergleich zu der jetzt vorliegenden vertieften Kostenschätzung von 96,5 Mio € kann wie folgt erklärt werden:

Die Kostenermittlung in der Machbarkeitsstudie wurde nach Flächenkennwerten vorgenommen. Dabei wurde für das Haus für Kinder mit Hausmeisterwohnung noch eine Sanierung angenommen.

Nach erfolgten Bestandsuntersuchungen wurde die Sanierung des HfK in einen Neubau abgewandelt. Die Planungskennwerte haben sich bei allen drei Nutzungseinheiten erhöht. Dies begründet sich im Wesentlichen aus Grundrissoptimierungen und einem höheren Raum-/Flächenbedarf für die nachhaltige Gebäudekonstruktion sowie die nachhaltige Haustechnik.

In 2021 wurden die Bruttokosten mit 16% MwSt berechnet und jetzt liegen sie bei 19%.

Unverhältnismäßige Preissteigerungen (Baupreisindex zw. März 2021 und Dezember 2022 um 36 Prozentpunkte gestiegen) erfolgten durch die Coronapandemie und den noch andauernden Ukrainekrieg.

### **Einsparpotentiale:**

Durch fortschreitende Optimierungen im Planungsprozess durch diverse Variantenvergleiche, Systemanalysen der Technischen Gebäudeausstattung (TGA), Flächenoptimierungen und der Berechnung von Lebenszyklus- und Ökobilanzen wurde eine wirtschaftliche, nachhaltige und moderne Schule geplant.

Außerdem gibt es noch folgende Einsparmöglichkeiten:

### **A: Reduzierung der Unterkellerung durch Lüftungsanlage auf dem Dach (sh. Anlage Seite 17):**

- Reduzierung der unterkellerten Fläche um ca. 1.050 m<sup>2</sup>
- Lüftungsgeräte in witterungsbeständiger Ausführung auf dem Dach
- Einsparpotential von rd. 2,2 Mio €

### **Nachteile:**

- Verringerung der PV-Anlage um 44%, Abdeckung von 100% des Stromverbrauches der Schule nicht mehr möglich, höhere Betriebskosten pro Jahr, da die Netzeinspeisung sinkt (entfallende Einnahmen, die in die Lebenszyklusbetrachtung eingeflossen sind).
- Gründach auf Bauteil A, B und C nicht mehr möglich
- Ansicht der Schule durch Lüftungsanlagen gestört, sowie Lärmbelästigung

**Fazit:** Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, wegen der genannten Nachteile, auf das Einsparpotential zu verzichten. Eine spätere Umplanung ist nicht möglich.

### **B: Einsparung der Fassadenbegrünung (sh. Anlage Seite 18):**

- Entfall von ca. 800 m<sup>2</sup> Rankgerüst und Fassadenbegrünung
- Einsparpotential von rd. 450.000 €

#### Nachteile:

- Keine natürliche Kühlung/Verschattung der Fassade
- Entfall der Sichtbarkeit von ökologischen Gebäudekonzepten

Fazit: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, auf das Einsparpotential aus Nachhaltigkeitsgründen zu verzichten. Diese sind die Erhöhung des Biotopfaktors durch die Fassadenbegrünung, Bindung und Filterung von Staub- und Luftschadstoffen sowie Entfall der Schallabsorption durch die Fassadenbegrünung.

### **Finanzierung/Förderung (Anlage Seite 16):**

Für die Grundschule und das HfK zählt voraussichtlich eine geförderte Fläche von insgesamt 6.545 m<sup>2</sup>.

Grundschule:	5049 m <sup>2</sup>
darin enthaltene Betreuungsfläche für Ganztags- und Mittagsbetreuung 786 m <sup>2</sup>	
Haus für Kinder:	1496 m <sup>2</sup>

Die Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern über die tatsächlich geförderten Flächen steht noch aus.

Die Verwaltung wird für diese Maßnahmen, wie für die Sporthalle und die Freisportflächen (hier erfolgt eine Förderung nach Kostenpauschalen und nicht nach Flächen), einen Zuwendungsantrag bei der Regierung von Oberbayern nach Art. 10 Bay FAG (Finanz-Ausgleichs-Gesetz) stellen.

Für die Neuerrichtung der Hausmeisterwohnung wird die Verwaltung einen Förderantrag nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm stellen (Komm WFP).

Ebenso sollen für die Baumaßnahme KfW-Kredite aus dem Programm „Klimafreundlicher Neubau“ beantragt werden.

Sollten zwischenzeitlich noch weitere relevante Förderprogramme aufgelegt werden, wird die Inanspruchnahme von der Verwaltung selbstverständlich geprüft.

Aus heutiger Sicht wird mit einer Förderung von ca. 40% der Gesamtkosten gerechnet.

#### **Termine:**

Nach erfolgtem Projektbeschluss werden die Planer stufenweise weiter beauftragt und es erfolgt die Genehmigungsplanung.

Der Antrag auf Baugenehmigung wird mit Vorlage der schulaufsichtlichen Genehmigung (ca. Juli 2023) des Vorhabens bis Ende November 2023 bei der Stadt Germering eingereicht.

Ab Mitte 2024 erfolgt voraussichtlich der Abbruch der alten Turnhalle und der Sportplätze. Danach beginnen die Bauarbeiten für den Bauabschnitt 1 (Bauteil A und B). Dieser Bauabschnitt soll im Sommer 2026 fertiggestellt und von der Grundschule bezogen werden.

Danach erfolgt in 2026 der Bauabschnitt 2 (Bauteil C und 3-fach Turnhalle mit Hausmeisterwohnung). Hierfür werden der Kindergarten Spatzennest, der Altbau der Schule mit Schulkindergarten, Integrativer Kinderhort, Ganztagsklassen, Verwaltung, Aula und Küche abgerissen. Im Neubau der alten Kirchenschule von 1975 werden provisorisch die Kinderbetreuungseinrichtungen untergebracht.

Nach Fertigstellung des Bauabschnittes 2 ca. Mitte 2028 wird der Neubau der Kirchenschule von 1975 sowie die Mehrzweckhalle abgebrochen und das Haus für Kinder sowie die Sportplätze/Außenanlagen neu errichtet. Währenddessen müssen der Schulkindergarten und der Integrative Kinderhort in Provisorien umziehen.

Die komplette Baumaßnahme soll in 2030 abgeschlossen sein.

Die Kosten für die Gesamtbaumaßnahme fallen in den Jahren 2023-2031 an. In der aktuellen Finanzplanung 2022-2026 wurden Haushaltsmittel in Höhe von rd. 32,2 Mio Euro veranschlagt. Die weiteren Kosten werden dann ab 2027 ff. in der jeweiligen Haushalts- und Finanzplanung zu veranschlagen sein.

Der Architekt Herr Hardt vom Büro Köhler Architekten und die Projektsteuerer Herr Steinbach und Herr Ortler vom Büro DU Diederichs sind zur Erläuterung des Projekts und Beantwortung von Fragen zur Planung und zu den Kosten in der Sitzung anwesend.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss, sowie der Sozial- und Jugendausschuss nehmen in der gemeinsamen Sitzung den Sachvortrag zur Kenntnis. Folgende Einsparpotenziale stehen zur Abstimmung:

A) Reduzierung der Unterkellerung durch Lüftungsanlagen auf dem Dach:  
Einsparpotenzial 2.200.000,-

Abstimmungsergebnis:

B) Einsparung der Fassadenbegrünung:  
Einsparpotenzial 450.000,-

Abstimmungsergebnis:

Der Planungs- und Bauausschuss, sowie der Sozial- und Jugendausschuss empfehlen dem Stadtrat, auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs mit vertiefter Kostenschätzung und unter Beachtung zuvor genannter Einsparpotenziale den Projektbeschluss über ..... € zu fassen.

Thorwächter Heike

genehmigt OB

KIS\_230307\_GER\_PB\_PBE\_Vorberatung PBA-SJA