

Beschluss-Vorlage 2023/0383 zur Sitzung am 17.10.2023  
des STADTRATES

TOP 7

öffentlich

Betreff: Ersatzneubau Kirchenschule und Haus für Kinder  
- Sachstandsbericht

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

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

2113-096100

rd. 125 Mio. Euro brutto

ca. 4,24 Mio Euro brutto

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin Fr. Gropper-Schäftner, Hr. Landendinger

wurden gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

Auf der Grundlage des Vorentwurfes mit vertiefter Kostenschätzung (Leistungsphase 2 nach HOAI) wurde am 21.03.2023 im Stadtrat der Projektbeschluss für den Ersatzneubau einer 6-zügigen Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Hausmeisterwohnung und Haus für Kinder gefasst. Die genehmigten Projektkosten betragen 125.168.702 € brutto.

#### 1. Energiekonzept/Grundwasserwärmepumpe/Fördervarianten

Diesem Vorentwurf lag die Entscheidung zum Energiekonzept (PV-Anlage auf den Flachdächern, Hackschnitzelheizung, Kälteanlage) aufgrund einer durchgeführten energetischen Systemanalyse und einer Lebenszyklusbetrachtung zu Grunde. Dieser Planungsstand wurde am 18.10.2022 im Stadtrat erläutert.

Am 01.03.2023 wurden die Förderprogramme der Regierung für energetisches und nachhaltiges Bauen dahingehend geändert, dass die Biomasse wie z.B. Hackschnitzel nicht mehr als nachhaltig gilt und damit nicht mehr förderfähig ist.

Die Nachhaltigkeitsziele, die wir uns selbst gestellt hatten und auch eine mögliche Förderung sind damit nicht mehr erreichbar.

Auf Grundlage der im Sachstandsbericht am 18.10.2022 aufgezeigten nachhaltigen Varianten kam nach Ausschluss der Biomasse die Grundwasserwärmepumpe in Frage.

Hierfür wurden Pegelmessungen auf dem Gelände der Kirchenschule durchgeführt, um die Richtung des Grundwasserstromes genau zu bestimmen. Die bereits genehmigte Anlage beim Postverteilerzentrum liegt in Fließrichtung des Grundwassers. Durch Abstimmung der Lage der Grundwasserschluckbrunnen auf unserem Gelände wird die Beeinflussung der Anlage des PVT fast ausgeschlossen. Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag ist beim Landratsamt Fürstfeldbruck gestellt. Die Genehmigung ist mit Auflagen in Aussicht gestellt.

Die notwendigen Umplanungen für eine Grundwasserwärmepumpe + Brunnenkälte sind in der Summe als kostenneutral zu bewerten. Der Wegfall des Hackschnitzelbunkers vor dem Hauptzugang zur Schule bringt zusätzlich eine Verbesserung hinsichtlich der Bewegungsfreiheit und Verkehrssicherheit auf der Zugangsfläche zur Schule sowie einer Verringerung des LKW Verkehrs in der Hörwegstraße (im Winter 2-4 LKW pro Woche).

Die nun möglichen KfW-Fördervarianten sind:

Stufe 1 – Klimafreundliches Nichtwohngebäude

Stufe 2 – Klimafreundliches Nichtwohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus oder Premium (QNG)

Bei Einhaltung der Förderrichtlinien ist die Förderung der Stufe 1 als gesichert zu bezeichnen, im Gegensatz zur Stufe 2. Hier ist die Einschaltung eines Nachhaltigkeitszertifikators (Honorar ca. 230-300 T€) erforderlich. Dieser prüft alle verwendeten Rohstoffe und Baumaterialien, sowie alle technischen Einrichtungen und Komponenten, ob diese die notwendigen Zertifikate gemäß QNG erfüllen. Die Anforderungen sind so hoch und vielfältig, dass die erhöhte Förderung nicht als gesichert betrachtet werden kann, bzw. die Mehraufwendungen und Bauzeitverlängerungen eine eventuelle Förderung auch übersteigen kann. Ein über die Stufe 1 hinausgehender Mehrwert allein durch „Zertifizierung“ ist aus unserer Sicht nicht erkennbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Erreichung der Stufe 1 – Klimafreundliches Nichtwohngebäude. Auch in dieser Stufe ist der Neubau als nachhaltig einzustufen und es werden die klimapolitischen Ziele der Stadt Germering erfüllt.

## **2. Stellplatzplanung – Tiefgarage unter Haus für Kinder (HfK)**

Für die Verwirklichung des Zieles, den Ersatzneubau in seiner Anbindung und Erreichbarkeit so sicher wie möglich zu gestalten und die bestehenden Engstellen zu entschärfen, wurden in Zusammenarbeit mit den beteiligten Planern folgende Varianten entwickelt:

Um einen Park-Suchverkehr in der Hörwegstraße zu verhindern, sollten alle notwendigen Stellplätze für Lehrer\*innen/Erzieher\*innen von der Augsburgener Straße bzw. Kirchenstraße erreichbar sein. In der Kirchenstraße werden diese Parkplätze fest zugewiesen werden, um auch hier einen Park-Suchverkehr zu verhindern. In der Hörwegstraße werden vor der Schule nur Parkplätze für Besucher der Schule, sowie der gegenüberliegenden Läden mit einer zeitlichen Begrenzung situiert.

In einer früheren Planfassung waren auf dem Parkplatz an der Augsburgener Straße zur Kirche hin 35 Stellplätze untergebracht, sowie 8 Stellplätze an der Kirchenstraße.

Die Kirchenstiftung hat jedoch die geplante Stellplatzreihe direkt an der Zufahrtsstraße zur Kirche nicht genehmigt, insbesondere wegen des zu fallenden Baumbestandes und der dort befindlichen Rampe für Fußgänger.

Dadurch sind aktuell dort nur noch 26 Stellplätze realisierbar. In der Kirchenstraße sind 7 Stellplätze (inklusive 3 Behinderten-Stellplätze) machbar. Der minimale Stellplatzbedarf von 37 Stellplätzen (ohne Berücksichtigung von Gleichzeitigkeit von Vereinssport und Schule/Kinderbetreuungen) kann damit nicht mehr erreicht werden. Für die Berücksichtigung einer Gleichzeitigkeit Sport und Schule (Schule/Betreuung bis 17 Uhr- Vereinssport ab 16 Uhr) ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 43 Stellplätzen. Diese können jetzt nur noch durch eine Unterkellerung des HfK als Tiefgarage (bisher nur teilunterkellert) erreicht werden.

Durch die dabei entstehenden 15-18 Tiefgaragenstellplätze wird der Stellplatzbedarf der Schule, des HfK, der Hausmeisterwohnung und der 3-fach Turnhalle gedeckt.

Für die Erschließung/Zufahrt zur Tiefgarage gibt es 3 mögliche Varianten:

#### Variante 1: Zufahrt von Norden:

Diese Variante zeigt von der Augsburgener Straße bzw. der Mariensäule die Abfahrt in die TG und verkleinert damit den Zugangsbereich zum Haus für Kinder und zur Turnhalle von der Augsburgener Straße aus für Fußgänger und Radfahrer an der Westseite. Durch die notwendige Rampe müssen die dort befindlichen Sparten wie Wasser (500 DN) und Gas neu verlegt werden. In diesem Zuge könnte jedoch der alte Abwasserkanal, der momentan von der Kirchenstraße geradewegs in den Friedhof verläuft, von der Kirchenstraße neu in die Augsburgener Straße verlegt werden. Die 3-4 Bäume an der Grundstücksgrenze Richtung Westen müssten dann gefällt werden. Mit dieser Variante sind maximal 49 Stellplätze möglich.

#### Variante 2: Autoaufzug:

Aufgrund der beengten Zufahrtssituation wurde geprüft, ob ein Autoaufzug eine Entlastung bringen kann. Diese Variante bringt uns oberirdisch keinen deutlichen Platzvorteil gegenüber der Variante 3. Es sind lediglich 3 weitere Stellplätze in der TG möglich, die aber in Anbetracht der Kosten für den Aufzug unwirtschaftlich sind. Die Einfahr-/Ausfahrzeit beträgt 2 Minuten. Hier könnte es am Morgen zu Wartezeiten mit Rückstau kommen. Die maximale Anzahl an Stellplätzen würde bei dieser Variante 49 betragen.

#### Variante 3: Zufahrt von Osten:

Bei dieser Variante erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage über den geplanten Parkplatz am Zugang zur Kirche. Gleichzeitig wird die Einfahrt in den Parkplatz nach Osten verschoben, so kann ein großer Baum erhalten bleiben, der sonst gefällt werden müsste. Für die TG-Zufahrt müssten dennoch 2 Bäume gefällt werden. Die Grünfläche vom Haus für Kinder verringert sich um ca. 30 m<sup>2</sup>. Diese Variante hat den Vorteil, dass keine Verlegung der Sparten nötig ist, die drei bis vier Bäume an der Grundstücksgrenze im Westen nicht gefällt werden müssen und der großzügige Eingangs-/Zugangsbereich zum Haus für Kinder und der Turnhalle bestehen bleibt. Die Ansicht der Mariensäule wird, wie vom Landesamt für Denkmalschutz gewünscht, hiermit auch nicht gestört. Mit dieser Variante entstehen maximal 46 Stellplätze. (Lageplan – Anlage 1)

### Kosten für die Tiefgarage:

Da das Haus für Kinder bereits teilunterkellert ist, werden die zusätzlichen Kosten für die Herstellung der TG ca. 240.000 € betragen. Hinzu kommt noch die TG-Einfahrt mit ca. 50.000 €. Das ergibt Kosten von ca. 290.000 € für die von uns empfohlene Variante 3. Dieser Kostenansatz ist im Projektbeschluss unter dem Punkt Reserve enthalten.

Für die Variante 1 müssen zusätzlich zu den in Variante 2 aufgestellten Kosten noch die Kosten für die Spartenverlegung auf einer Länge von ca. 80 m hinzugerechnet werden, die momentan nicht bezifferbar sind.

Die Variante 2 mit dem Autoaufzug ist sowohl in der Herstellung, als auch im Bauunterhalt am teuersten. Der reine Aufzug kostet ca. 100.000 -140.000 € ohne Bauwerk/Zufahrt.

Die Verwaltung empfiehlt in Zusammenarbeit mit den Planern die Umsetzung der Variante 3.

### Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den vorliegenden Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Folgende Planungsänderungen stehen zur Abstimmung:

1. Energiekonzept – Grundwasserwärmepumpe - Fördervarianten:  
Der Stadtrat beschließt die Umsetzung der Umplanung der Heizungsanlage zur Grundwasserwärmepumpe - Erreichen der KfW-Förderung Stufe 1 – klimafreundliches Nichtwohngebäude

Abstimmungsergebnis:

2. Tiefgarage unter Haus für Kinder:  
Der Stadtrat beschließt den Bau einer Tiefgarage gemäß Variante 3.

Abstimmungsergebnis:

Thorwächter Heike

genehmigt OB

Anlage 1\_Lageplan\_231011