



Sachgebiet Stadtbauamt	Sachbearbeiter Herr Dietrich
---------------------------	---------------------------------

Beratung Stadtrat	24.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
----------------------	------------	--------------------------	-------------------------------

Betreff

### **Heiliggeist-Spital-Stiftung - Altenheim; Erneuerung der Oberlichtverglasung im Zentralflur; Entwurfsplanung; Beschluss**

Anlagen:

**Heilig-Geist\_Fluroberlicht\_Entwurf**

#### **Sachverhalt:**

Die Bestandsverglasung des durchgängigen Oberlichtes über dem zentralen Erschließungsflur des Heiliggeist Altenheims datiert auf das Errichtungsjahr des Gebäudes (Baugenehmigung 1989) und genügt aus technischer und bauphysikalischer Sicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Auf Grund der fehlenden Verschattung und des schlechten Dämmwertes des Oberlichtes führt das Bauteil im Sommer zu einer signifikanten Überhitzung des Gebäudes und im Winter zu einem deutlichen Wärmeverlust.

Insbesondere vor dem Hintergrund der sommerlichen Überhitzung ist ein Austausch des Bauteils angeraten. Ältere und pflegebedürftige Menschen zählen zur Hochrisikogruppe für hitzebedingte Erkrankungen und Todesfälle.

Die Gesamtmaßnahme sieht eine Erneuerung der Glasüberdachung über dem zentralen Erschließungsflur vor. Die nach Norden orientierte senkrechte Pfosten-Riegel-Fassade ist im Verbund mit dem Glasdach errichtet und ebenfalls erneuerungsbedürftig. Die neue Überdachung soll den lichten hellen Flur erhalten und dabei die energetischen Vorgaben einhalten, sowie nach Möglichkeit eine sommerliche Überhitzung unterbinden.

In der Stadtratsitzung am 21.10.2025 wurde dem Gremium die Vorentwurfsplanung und die zugehörige Kostenschätzung vorgestellt und von diesem einstimmig genehmigt. Auf Grund der dargestellten Gesamtkosten wurde die Bildung von Bauabschnitten (BA 1. Erneuerung Flurüberdachung; BA 2. Erneuerung Pfosten-Riegel-Fassade; BA 3. Flachdachsanie rung) beschlossen. Aus Finanzierungsgründen soll zunächst nur der Bauabschnitt BA 1 (Erneuerung Flurüberdachung) in Angriff genommen werden.

Für das Projekt wurden seitens der Heiliggeist-Spitalstiftung in Zusammenarbeit mit der Stadt das Architekturbüro Werkstift (Objektplanungsleistungen) sowie das Planungsbüro Herz & Lang für Bauphysik mit den Planungsleistungen für den Rückbau, die Neuplanung und die Realisierung einer neuen Oberlichtverglasung beauftragt.

Im Zuge der weiteren Planung wurden verschiedene Ausführungsvarianten (z. B. Scheibentausch unter Beibehaltung des alten Rahmensystems, Reduzierung des Glasanteils der Oberlichtverglasung) zur Kostenoptimierung geprüft und in die Planung miteinbezogen.

Eine Förderung der Maßnahme über das Programm „Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG)“ in Höhe von voraussichtlich 15% der Projektkosten wird angestrebt. Hierzu ist eine BEG-Sachverständigenbegleitung durch das Planungsbüro für Bauphysik obligatorisch.

Die Maßnahme ist Teil der Maßnahmenliste des Energienutzungsplanes der Stadt Schongau (Nr. 5.1.1.4).

In der Sitzung des Stadtrates wird die Entwurfsplanung und Kostenberechnung sowie die geplante Bildung von Bauabschnitten dem Gremium vorgestellt.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Stadtrat genehmigt die vorgestellte Entwurfsplanung in Verbindung mit der Kostenberechnung für die Erneuerung der Oberlichtverglasung im Zentralflur des Altenheims der Heiliggeist-Spitalstiftung. Der Bildung von Bauabschnitten für Oberlichtverglasung, Pfosten-Riegel-Fassade und Flachdachabdichtung wird zugestimmt.

Die Freigabe für den Stufenabruf der weiterführenden Planungsleistungen (LPH 5-7) wird erteilt.