

Beschlussvorlage öffentlich
Vorlagen-Nr. V 25/0584
Fachbereich Amt 26 - ImmobilienService

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Status	Zuständigkeit
Bildungsausschuss	01.12.2025	Ö	Kenntnisnahme
Ausschuss für Finanzen, Personalentwicklung und Demografie	08.12.2025	Ö	Entscheidung
Bezirksvertretung 2	30.01.2026	Ö	Entscheidung

Freigabedatum: 21.11.2025	Unterzeichnet von: I.V. Frank Mendack
----------------------------------	--

Sanierung und Ausbau der GGS Brüder-Grimm-Schule Zastrowstraße Änderung des Baubeschlusses vom 12.06.2015 bzw. 24.07.2020 als Kombinierter Planungs- und Baubeschluss für den Ersatzneubau in Modulbauweise sowie Mehrkosten bei der Gesamtsanierung

Beschlussvorschlag

Zu 1.

Der Bildungsausschuss nimmt den kombinierten Planungs- und Baubeschluss zum Ersatzneubau für die GGS Brüder-Grimm-Schule Zastrowstraße sowie die Mehrkosten für die Gesamtsanierung zur Kenntnis.

Zu 2.

Der Finanzausschuss stimmt den mit dem kombinierten Planungs- und Baubeschluss zum Ersatzneubau für die GGS Brüder-Grimm-Schule Zastrowstraße verbundenen finanziellen Auswirkungen sowie den Mehrkosten für die Gesamtsanierung -vorbehaltlich der Beschlussfassung der Bezirksvertretung 2- zu.

Zu 3.

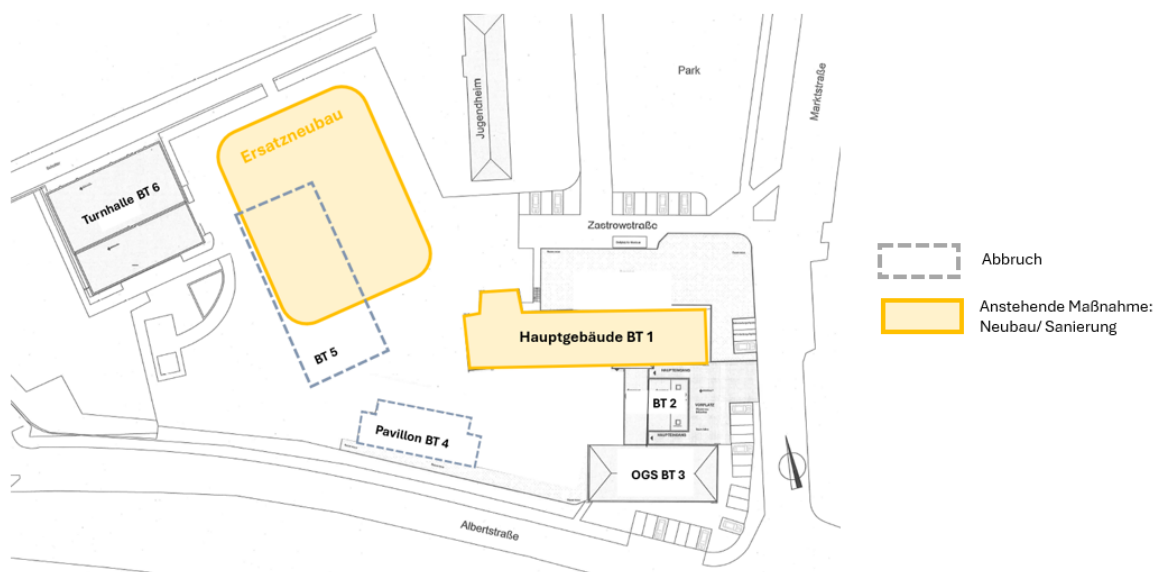
Die Bezirksvertretung 2 beschließt den kombinierten Planungs- und Baubeschluss zum Ersatzneubau der GGS Brüder-Grimm-Schule Zastrowstraße gemäß den in der Begründung beschriebenen Änderungen des Planungsbeschlusses vom 26.04.2023 (V 23/0274-01) und beschließt zugleich die Planung und Durchführung des Neubaus in einem Generalübernehmermodell zu vergeben, mit dem Ziel einer schlüsselfertigen Realisierung sowie die Mehrkosten für die Gesamtsanierung.

Sachverhalt

Mit der Drucksache V 23/0274-01 wurde die Vorplanung (Leistungsphase 1+2 der HOAI) für den Ersatzneubau der GGS Brüder-Grimm-Schule beschlossen, da die Sanierung des Bestandsgebäudes (Bauteil 5) auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ausgeschlossen wurde. Im Besonderen waren es erhebliche unvorhersehbare Betonschäden,

die eine Sanierung unwirtschaftlich machten. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten gegenüber den ursprünglich veranschlagten Sanierungskosten in Höhe von 1.300.000 € wurden durch den ImmobilienService in der Anlage zur Drucksache V 23/0274-01 (Wirtschaftlichkeitsberechnung) dargelegt. Die durchgeführte Machbarkeitsstudie führte zum Ergebnis, dass sowohl der ursprünglich modular zu erweiternde Bauteil 4 als auch Bauteil 5 in einem gemeinsamen Baukörper als Ersatzneubau geplant und umgesetzt werden. Dadurch lässt sich die Schulhofsituation verbessern und die Umsetzung des angestrebten „Münchner Lernhausmodells“ sicherstellen.

Lageplan Neuplanung



Das „Münchner Lernhausmodell“ basiert auf der Idee, Schulorganisation und Schulbau dem gesellschaftlichen Wandel sowie den Anforderungen modernen Lernens und Lehrens gerecht zu werden. Das Lernhaus gliedert den Lern- und Lebensort Schule für Schülerinnen, Schüler und Lehrkräfte in kleine, überschaubare Einheiten und schafft „kleine Schulen innerhalb einer großen Schulorganisation“. Vor dem Hintergrund heterogener Lerngruppen, großer Klassen und beengter Raumverhältnisse kommt der Architektur eine besondere Bedeutung zu, um sowohl Lernenden als auch Lehrenden ein bewegtes, schülerzentriertes und handlungsorientiertes Lernen und Agieren zu ermöglichen.

Seitens des Planungsbüros Max & Moritz Architekten wurde eine Vorentwurfsplanung erarbeitet. Diese erfüllt den erforderlichen Raumbedarf von 8 Klassenräumen sowie 3 Betreuungsräumen (OGS) und umfasst zudem die entsprechenden Flächen wie Differenzierungsräume, Lehrerstützpunkte, Essensversorgung und offene Lernhaus-Mitten.

Kostendarstellung:

Über die in der Drucksache V 23/0274-01 bereits genannten Mehrkosten hinaus haben sich im Rahmen der weiteren Planung und Konzeptfortschreibung zusätzliche Kosten ergeben, die im Folgenden näher erläutert werden.

Ersatzneubau (BT 4+5):

Zu den in V23/0274-01 bereits mitgeteilten Mehrkosten für die Sanierung in Höhe von 1,3 Mio. € ergeben sich weitere Mehrkosten in Höhe von 7,5 Mio. €, die sich wie folgt zusammensetzen:

Der Modulbau hat sich in den letzten Jahren erheblich weiterentwickelt. Während er vor etwa zehn Jahren noch überwiegend als temporäre Lösung mit eingeschränkter Qualität galt, können heute hochwertige, langlebige und architektonisch ansprechende Gebäude realisiert werden, die konventionell errichteten Bauten gleichwertig sind. Mit diesem höheren Standard geht jedoch auch eine entsprechende Kostensteigerung einher. Für den ursprünglich angedachten Erweiterungsbau des Bauteils 4 wurde seinerzeit (2019) auf Basis der damaligen Standards und Berechnungsgrundlagen kalkuliert. Nach heutigen Maßstäben liegen die für eine vergleichbare Umsetzung anzusetzenden Kosten jedoch deutlich höher.

Die GGS Brüder-Grimm soll zu einem Sozial-, Bildungs- und Familiengrundschulzentrum ausgeweitet werden. Das Sozialzentrum soll durch die multifunktionale Nutzung der im entstehenden Ersatzneubau vorgesehenen Räume realisiert werden. Darüber hinaus könnten im Zuge der Sanierung des Hauptgebäudes (Bauteil 1) weitere Flächen für das Konzept - Sozialzentrum entstehen. Bedingt durch die neue Verortung der Essensversorgung und die Weiterentwicklung zum Familiengrundschulzentrum, entsteht im Ersatzneubau ein zusätzlicher Raumbedarf von ca. 400 m². Zudem ist die deutliche Baupreissteigerung der letzten Jahre zu berücksichtigen. Der ursprüngliche Kostenansatz für den Modulbau sowie für die Sanierung des Hauptgebäudes und der Außenanlage basierte auf den Preisniveaus und Standardwerten des Jahres 2019. Auch die für das Bauteil 5 zugrunde liegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung stammt aus dem Jahr 2023 und liegt damit bereits zwei Jahre zurück. Seitdem haben sich die Baupreise – insbesondere im Hochbau sowie im Bereich der technischen Gebäudeausstattung – nochmals erhöht.

Mehrkosten Ersatzneubau (BT 4 + 5):

BT 4	1.900.000 €	Kostenbasis für den Erweiterungsbau aus 2019
BT 4/5	1.600.000 €	zusätzlicher Raumbedarf von 400 m ²
	600.000 €	Abbruch der Gebäudeteile 4 und 5
	400.000 €	erforderliche Planungs- und Beratungsleistungen (Verfahrensbetreuung, Überwachung und Steuerung)
	= 4.500.000 €	
	3.000.000 €	Baukostensteigerung gemäß BKI
	= 7.500.000 €	

Hauptgebäude (BT 1) + Freianlagen (Schulhof), Zweiter Rettungsweg sowie Sonstiges:

Im weiteren Verlauf der Maßnahme erfolgt im Kontext des Ersatzneubaus eine Anpassung des Sanierungsumfangs des Hauptgebäudes (Bauteil 1) und eine Umplanung der Freianlagen, um eine nachhaltige Nutzungsqualität sicherzustellen. Durch den Abriss der Bauteile 4 und 5 sowie die Verortung des Ersatzneubaus auf Höhe der Turnhalle entsteht ein innerer Schulhof, der dank seiner Lage eine deutlich höhere Schulhofqualität bietet. Der Innenhof wird dadurch offener und einladender, schafft bessere Sichtachsen und fördert ein ruhiges und geordnetes Aufenthaltsklima. Die freigelegten Wegeflächen ermöglichen barrierefreie Zugänge und eine leichtere Orientierung. Die zentrale Lage verbessert den Zugang aus verschiedenen Bereichen der Schule, erleichtert soziale Kontakte und Pausenaktivitäten. Insgesamt eine klare Aufwertung, die das Umfeld der Schülerinnen und Schüler nachhaltig positiv beeinflussen wird.

Auf Auslagerung des Schulbetriebes in temporäre Pavillonanlagen kann weiterhin verzichtet werden.

Da der zweite Rettungsweg der Räume des Bauteils 3 ursprünglich über das entfallenen Bauteil 4 verlaufen sollte, musste eine Ersatzlösung geschaffen werden. Hierfür wird im ehemaligen Anschlussbereich Bauteil 4 ein Treppenhaus errichtet. Des Weiteren mussten bis zur finalen Umsetzung der Gesamtmaßnahme temporäre Gerüsttreppen installiert werden, um den zweiten baulichen Rettungsweg sicherzustellen. Dieser Bedarf war in den ursprünglich veranschlagten Kosten noch nicht bekannt und nicht enthalten.

Kostenübersicht nach Bauteilen:

Bauteile	Gesamtkosten Beschlussvorlage V 20/0477-01	Mehrkosten 2023 V23/0274	Mehrkosten 2025	aktuelle Kostenannahme
BT 2, BT 3, BT 6	7.100.000 €	0 €	0 €	7.100.000 €
BT 1	3.600.000 €	0 €	700.000 €	4.300.000 €
BT 4	2.500.000 €	0 €	7.500.000 €	12.600.000 €
BT 5	1.300.000 €	1.300.000 €		
Außenanlagen	577.000 €	0 €	123.000 €	700.000 €
Sonstiges			800.000 €	800.000 €
Summe Mehrkosten		1.300.000 €	9.123.0000	
Gesamtkosten	15.077.000 €	16.377.000		25.500.000 €

Es wird geprüft, ob die Eigenmittel im Rahmen des Startchancen-Programms des Bundes reduziert werden können.

Vergabe der Modulbauweise als Totalunter-/ übernehmermodell (TU/TÜ):

Die Leonhard-Stinnes-Stiftung gewährt einen Zuschuss i.H.v. 2.000.000 € für den investiven Mehraufwand zur Erweiterung des Schulkomplexes an der Zastrowstraße bei der Umsetzung des schulpädagogischen Konzepts „Münchner Lernhausmodell“. Eine zentrale Vorgabe des Fördermittelgebers ist die modulare Ausführung. Der Ersatzneubau wird entsprechend der Anforderung in Modulbauweise realisiert.

Wie in Drucksache V 23/0274-01 bereits erläutert, wird für die Umsetzung der Maßnahme die Beauftragung eines TU/TÜ als sinnvoll erachtet, um die Zeit- und Kostenrisiken zu minimieren.

Mit der Vorentwurfsplanung aus den Leistungsphasen 1 und 2 wurden Grundlagen für die weiteren Planungs- und Bauleistungen des TU/TÜ geschaffen. Eine funktionale Leistungsbeschreibung des Ersatzneubaus dient als Basis für eine europaweite Ausschreibung der TU/TÜ-Leistung. Der beabsichtigte Gestaltungsspielraum eröffnet den Bewerbern Möglichkeiten, innovative Konzepte anzubieten, die zu qualitativ und wirtschaftlich besten Ergebnissen führen.

Der TU/TÜ übernimmt die Planung, Ausführung und das Schnittstellenmanagement, was die Verwaltung entlastet und die Bauvorhaben zeitlich und qualitativ optimiert. Die Umsetzung in Modulbauweise garantiert zudem eine effiziente Planung, wetterunabhängige Produktion, weniger Materialverbrauch und reduzierte Arbeitszeiten, was eine Zeit- und Kostenersparnis bedeutet.

Die Umsetzung erfolgt in aufeinander folgenden Schritten: Zunächst wird der Ersatzneubau fertiggestellt. Nach dem Umzug in diesen Neubau kann die Sanierung des Hauptgebäudes BT 1 durchgeführt werden. Anschließend erfolgt der Abbruch des Pavillon-Bauteils 4, verbunden mit der Herstellung der Freianlagen. Mit Abschluss dieser Maßnahmen wird die Vierzügigkeit erreicht, sodass die Dependance Fröbelstraße hinzuziehen kann.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten inkl. der Mehrkosten werden unter der Finanzstelle PN 01263 B9 108 / PSP-Element 9.04.01263.60.20.1.0001 (GGs Brüder-Grimm-Schule - Zastrowstraße, Sanierung und Ausbau, BEP) im Entwurf des Teilfinanzplanes 2026/2027 veranschlagt.

Anlage/n

Keine