Beschlussvorlage 2026/329	Referat	
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**15.10.2026**	**öffentlich**

Entwurfsanerkennung und Maßnahmenbeschluss
Neubau Mensa Grundschule Stätzling

Vorschlag zum Beschluss:

Das Gremium nimmt die Vorentwürfe zum Projekt „Neubau Mensa, Herstellung der Barrierefreiheit und Umbau von Klassenräumen im Bestand“ vom 01.10.2026 zu Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Sanierungsbedarf der Grundschule Stätzling zu untersuchen.

Dem Gremium werden die Varianten des Projektes „Neubau Mensa, Herstellung der barrierefreien Erschließung aller Geschosse sowie der Umbau von Klassenzimmern im Bestand“ sowie der mögliche Sanierungsumfang gemeinsam erneut zum Beschluss vorgelegt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2026/329

Anlass:

Einhergehend mit dem Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung nach dem achten Sozialgesetzbuch (*SGB VIII*) und dem Ganztagesförderungsgesetz (*GaFöG*), verbindlich ab September 2026, werden an der Grundschule Stätzling **Gruppenbetreuungsräume und eine Mensa** benötigt. Im Ganztagesbereich wird Schule zum Lebensraum für die Kinder. Es sind neben der klassischen Verpflegung (Mittagessen) und der Hausaufgabenbetreuung auch non-formale Flächen für Spiel, Rekreation, Förderangebote und Aktivitäten notwendig. Eine Förderung durch das Bayerische Finanzausgleichsgesetz (BAyFAG) kann erfolgen.

Am Schulgebäude ist die **Barrierefreiheit** herzustellen. Dies geht aus den Forderungen des Bayerischen Erziehungs- und Unterrichtswesen 2011 (*Inklusion Art. 2 Abs.2 und Art. 30 Abs.1 BayEUG*), des Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetzes (*BayBGG*) und des Bayerischen Schulfinanzierungsgesetzes (*BaySchFG*) mit den damit einhergehenden Förderbedingungen des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes (*BayFAG*) hervor.

Im schulischen Alltag ist heute aufgrund unterschiedlicher Sprachkenntnisse, Lernschwächen, Migration und Inklusion ein geänderter Förderbedarf vorhanden. Multifunktionale Flächen für Leistungsdifferenzierung heterogener Lerngruppen sind notwendig, um die unterschiedlichen Voraussetzungen, Lerntempos und Bedürfnisse von Schülern zu berücksichtigen. Auf Basis des pädagogischen Konzeptes sind **Umbaumaßnahmen im Bestand** zur Verbesserung der Lernsituation an der Grundschule Süd nötig. Durch Förderprogramme der Regierung von Schwaben sind multifunktionale Flächen (Lernlandschaften) förderfähig.

Vom Gremium wurde Ende 2024 der Bedarf anerkannt und die Verwaltung mit der Weiterbearbeitung der Machbarkeitsstudie mittels Projektbeschluss beauftragt.

Vorgestellt werden heute dem Bauausschuss zwei Vorentwürfe zum Projekt „Neubau Mensa, Herstellung der Barrierefreiheit und Umbau von Klassenräumen im Bestand“, um dem Gremium die Weiterbearbeitung einer der Vorentwürfe zu empfehlen.

Vorlagennummer: 2026/329

Verfahren:

Der Ausschuss ist nach aktueller Geschäftsordnung für die empfehlende Beschlussfassung zuständig. Eine Sichtung des Bestandsgebäudes und des Schulgeländes erfolgte am 12.10.2026 im Vorfeld der Sitzung. Der Tagesordnungspunkt ist öffentlich zu behandeln.

Das Projekt „*Neubau der Mensa, Herstellung der Barrierefreiheit und Umbau von Klassenzimmern im Bestand*“ wurde bereits in folgenden Sitzungen behandelt:

Projektentwicklungsbeschluss	BA 2024/272	vom 08.10.2024	/ beschlossen
Anerkennung Machbarkeitsstudie	STR 2024/308	vom 17.10.2024	/ beschlossen
Vergabebeschluss (Planung)	STR 2025/247	vom 25.09.2025	/ beschlossen
Vergabebeschluss (Planung)	STR 2025/292	vom 25.09.2025	/ beschlossen

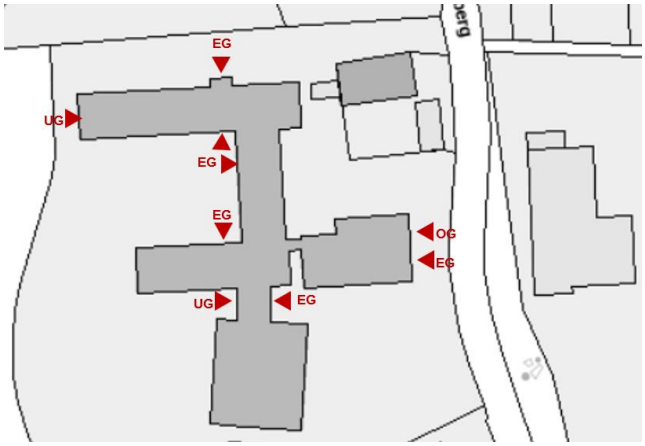
Herr Benjamin Michel, Architekt des Architekturbüros Obel + Partner wird das Projekt „*Neubau der Mensa, Herstellung der Barrierefreiheit und Umbau von Klassenzimmern im Bestand*“ vorstellen.

Sachverhalt:

1. **Neubau der Mensa, Herstellung der barrierefreien Erschließung aller Geschosse sowie der Umbau von Klassenzimmern im Bestand**

   Für die Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie sind neben vielen anderen Belangen folgende maßgebliche Parameter zur Entwicklung der Vorentwurfsplanung in LPH 2 berücksichtigt worden.

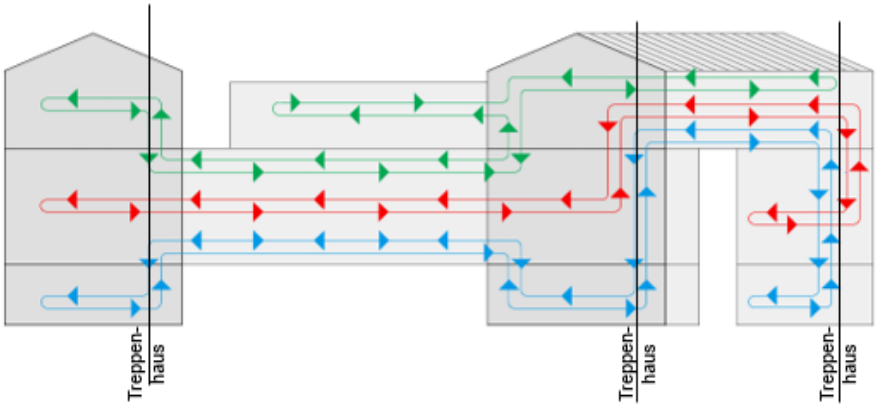
   a) Zugang und Eingang: Die Grundschule Stätzling kann durch vier große Eingänge und weitere fünf kleinere Zugänge betreten werden. Es existiert kein klar definierter Haupteingang. Die Schülerströme zeigen sich demnach ungelenkt und unübersichtlich.



Lageplan mit Darstellung der Ein- und Zugänge

Neben der Schwierigkeit, den Überblick zu behalten um letzten Endes der Aufsichtspflicht zu genügen, ergeben sich auch aus sicherheitsrelevanten Betrachtungen Probleme. Eine Orientierung im Gebäude ist undefiniert. Mit einem zentralen Zugang in der Funktion eines Haupteingangs könnte man dieser Problematik entgegenwirken.

b) Innere Erschließung: Die Situation an der Grundschule Stätzling zeigt in der grafischen Darstellung bereits die Schwierigkeiten der Erschließung innerhalb des Gebäudes.



Wegeführung im Gebäude

Das Erreichen von Klassenräumen und Fachräumen ist für Schüler und Lehrer in den meisten Fällen ausschließlich durch Umwege über andere Geschosse möglich. Zudem verfügt das Bestandsgebäude über 15 verschiedene Ebenen, welche derzeit lediglich durch Treppenanlagen und Stufen erreichbar sind. Die Planung einer Barrierefreiheit für alle Ebenen gestaltet sich demnach sehr schwierig.

c) Pausenbereich: Bisher finden die „Regenpausen“ im Klassenzimmer statt. Die Aula im Nordflügel im Bestand ist für die Anzahl der Schüler zu klein. Bestenfalls sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, dies zu verändern. Durch die Planungen wird ein neuer Pausenraum generiert, den alle Schüler nutzen können. Ein multifunktionaler Bereich wäre optimal.

d) Technische Ausstattung des neuen Gebäudes: In Abstimmung mit der städtischen Gebäudewirtschaft wurden erste Festlegungen hinsichtlich der technischen Ausstattung getroffen.

- Aufzugsanlagen: Die Aufzugsanlagen sollten zwischen 600 und 1300 kg befördern können. Diese können damit auch zum Transport von Material (Werkmaterial, Papier, Verwaltungsmaterial etc.) genutzt werden.
- Heizmedium: Für den Neubau Mensa und die Gruppenräume der OGT wird der Einbau von Flächenheizungen (Fußbodenheizung) geplant.
- Lüftungsanlage: Im Neubau wird eine zentrale Lüftungsanlage verbaut, welche die Mensa und die OGT-Räume gleichzeitig versorgt.
- Elektrische Ausstattung: Für die elektrische und informationstechnische Ausstattung wird ein normaler Standard festgelegt. Im Neubau sind die Beleuchtung, Fluchtwegweisung, Fluchtwegsteuerungen, Sicherheitsbeleuchtungen etc. sind nach geltenden Vorschriften umzusetzen.
- Sanitärbereich Süd: Im Südflügel des Gebäudes von 1961 sind die Sanitäranlagen sanierungsbedürftig und geraten zudem durch den Einbau der Aufzugsanlage in den Bedarf einer Sanierung.
- PV-Anlage: Für den Eigenbetrieb der Schule wird eine PV-Anlage mit der notwendigen Auslastung angedacht.

Bei den Maßnahmen zum Einbau der Aufzugsanlagen im Bestand sind in den Bereichen, die von den Bautätigkeiten berührt werden, neue Leitungsanlagen einzubringen. Dasselbe gilt für die Umbaumaßnahmen in den Bestandsklassenzimmern. Den Instandhaltungsrückstau bzw. die Überschreitung der Lebensdauer der im Gebäude verbauten Leitungen und Verrohrungen bergen Schwierigkeiten diesbezüglich. An über 60 Jahre alte Bestandsleitungen mit neuen Funktionen anzuschließen birgt Probleme.

e) Schadstoffe im Bestandsgebäude: In einer ersten Sichtung des Bestandes wurde festgestellt, dass eine Reihe von Bauteilen und Materialien im Gebäude befindlich sind, welche eine Einstufung als Schadstoff / belastetes Material nach sich ziehen könnten. Durch den Einbau der Aufzugsanlagen und dem Umbau in den Klassenzimmerbereichen gibt es hier unausweichlich Schnittstellen.
siehe Anlage 1 - Voruntersuchung Schadstoffe

f) Tragfähigkeit / Statik der Bestandsgebäude: Hinsichtlich der Eingriffe zum Einbau von Aufzugsanlagen und der Umbauten im Bestand wurde die Statik an den Bestandsgebäuden untersucht. Die Tragwerke aller Bestandsgebäude wurde geprüft. Am Mitteltrakt, der Aufstockung von 1997 wurden aufgrund der für die Bauzeit 1997 üblichen knappen Bemessungen der Querschnitte, vom Statiker Bedenken geäußert. Es existiert noch keine abschließende Aussage hinsichtlich der Tragfähigkeit des Daches.

g) Brandschutz: Die aus dem Jahr 1997 stammende Brandschutzplanung für den Bestand bedarf in Teilen einer Überarbeitung. Durch die Maßnahmen im Bestand (Einbau der Aufzüge, Umbau von Klassenzimmern) ist diese anzupassen.
Ein neuer Brandschutznachweis wird für den gesamten Neubau erstellt. Da es sich bei dem Gebäude um einen Sonderbau handelt, ist eine Bestätigung durch einen Brandschutzprüfer gefordert.

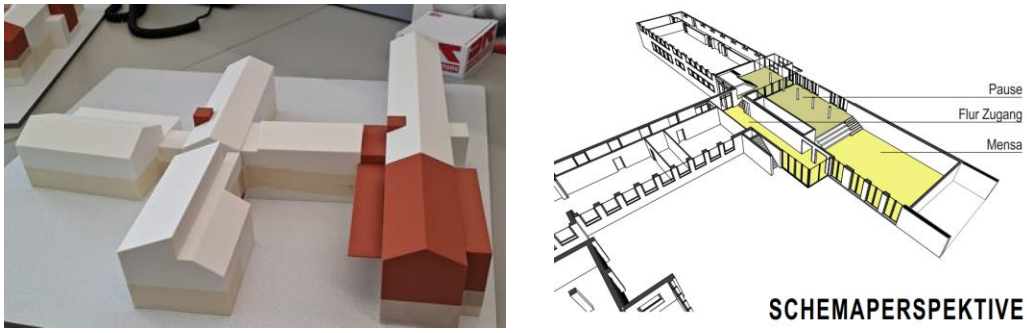
h) Allgemeiner Sanierungsbedarf des Bestandsgebäudes: Die aus dem Baujahr 1961, 1963 und 1976 stammenden Gebäude zeigen in der Substanz die bauzeitlichen Trinkwasserleitungen, Heizungsleitungen, Verrohrungen, Elektroleitungen etc. Die Lebensdauer gelten bei diesen Bauteilen nach 40 Jahren als überschritten.
Hinsichtlich des Brandschutzes erfolgte 1997 eine Anpassung auf die damals geltenden Brandschutzbestimmungen.

i) Außenanlagen / Pausenhof im Bestand: Der östliche Aussenbereich ist Teil der Bearbeitung des Projektes. Betrachtet man jedoch das Kleinklima im Bereich des westlichen Pausenhofes, ist hier durch die fast durchgängige Asphaltfläche und die dreiseitig umfassenden Gebäude mit einer erhöhten zusätzlichen Abstrahlwärme im Sommer zu rechnen. Eine Aufwertung durch Grünzonen und Großpflanzen ist für die Aufenthaltsqualität wünschenswert.

2. Vorentwurf

a) Vorentwurf „Weiterentwicklung Machbarkeitsstudie“ *(gemäß Beschluss)*
(Vorstellung durch Hr. Michel in Wort und Plan)

Auf Basis der im Oktober 2024 dem Gremium vorgestellten Machbarkeitsstudie ist das Konzept dieses Entwurfes weiterentwickelt worden. Die Flächen für die neue Mensa und der neuen OGT-Räume wurden nach ihrer Förderfähigkeit betrachtet. Die dienenden Räume (Ausgabeküche, Sanitärbereiche, Arbeitsstätten Küchenpersonal, Büro Leitungen OGT etc.) fanden im Raumprogramm Platz und im Grundriss die mit dem jeweiligen Nutzer abgestimmte Position. Es wird ein neuer Haupteingang mit einem Pausenbereich geplant, welcher sich zum Erweiterungsbau „Mensa“ hin öffnet.
Im Planungsteam konnte die Lösung für eine barrierefreie Erschließung durch Rampen und zwei Aufzugsanlagen festgelegt werden. Eine Abstimmung mit der städtischen Gebäudewirtschaft erfolgte. Sämtliche Umbaumaßnahmen in den Klassenzimmern aus der Machbarkeitsstudie sind mit der Schulleitung und der Leitung OGT abgestimmt.
Für diesen Vorentwurf wurde eine Freianlagenplanung entwickelt. Die Bedarfe der OGT-Betreuung und der Schulnutzung wurden berücksichtigt. Ebenso die Vorteile einer natürlichen Klimaoptimierung mittels Grünflächen und Bäumen.
siehe Anlage 2 – Planung „Vorentwurf Weiterentwicklung Machbarkeitsstudie“



Darstellung Vorentwurf „Weiterentwicklung Machbarkeitsstudie“ im Modell und in der Schemaperspektive

b) Vorentwurf „Alternative“

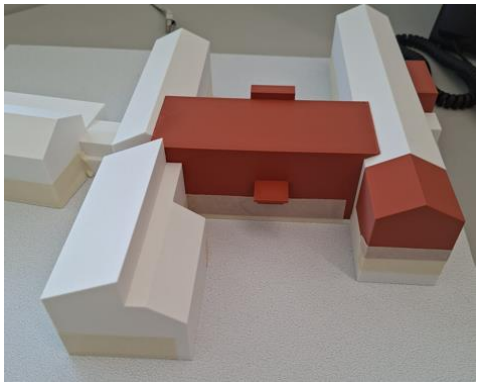
(Vorstellung durch Hr. Michel in Wort und Plan)

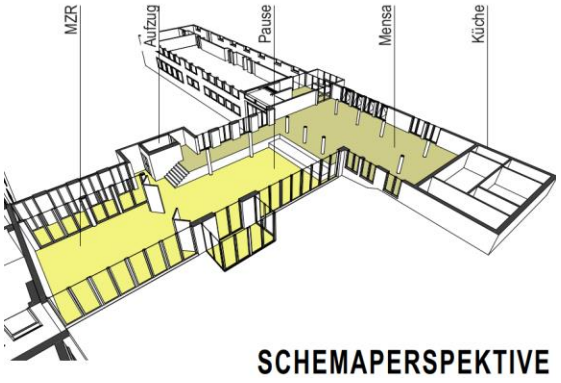
Im Zuge der Bearbeitung des Projektes auch hinsichtlich einer eventuellen Sanierung der Gesamtanlage „Grundschule Stätzling“ kristallisierte sich die Betrachtung einer Alternativlösung heraus. Gerade die im Mittelbau des Gebäudekomplexes vorherrschenden Bedenken zur Statik sowie die im Konzept „Weiterentwicklung Machbarkeitsstudie“ geplanten Aufzugsanlagen hinsichtlich Ihrer Lage und den Folgen für die Einbausituation ließen neue Überlegungen für ein Alternativkonzept zu.

Die Flächen für die neue Mensa und die neuen OGT-Räume wurden auch in diesem Entwurf ihrer Förderfähigkeit nach betrachtet. Die dienenden Räume (Ausgabeküche, Sanitärbereiche, Arbeitsstätten Küchenpersonal, Büro Leitungen OGT etc.) fanden im Raumprogramm Platz und im Grundriss die mit dem jeweiligen Nutzer abgestimmte Position. Geplant wurde ein neuer Haupteingang mit einem neuen Pausenbereich, einem Mehrzweckraum und der Mensa als zusammengefasste „offene, aber auch zu separierende Einheit“. Dieser Entwurf kommt mit nur einer Aufzugsanlage aus und erschließt mit dieser alle Geschosse.

Für diesen Vorentwurf wurde eine Freianlagenplanung entwickelt. Die Bedarfe der OGT-Betreuung und der Schulnutzung wurden hier berücksichtigt. Ebenso die Vorteile einer natürlichen Klimaoptimierung mittels Grünflächen und Bäumen.

Siehe Anlage 2 – Planung „Vorentwurf Alternative“





Darstellung Vorentwurf „Alternative“ im Modell und in der Schemaperspektive

c) Gegenüberstellung

Die Vorentwürfe zeigen Qualitäten und Einschränkungen.

Siehe Anlage 3 – Gegenüberstellung der Vorentwurfsplanungen

3. Interimsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Maßnahme werden Lösungen für Interimsflächen benötigt. Der Vorschlag, die OGT für die gesamte Neubau- und Umbaumaßnahme in Containeranlagen mit Sanitärbereichen unterzubringen erscheint naheliegend.
Bei der Umsetzung des Vorentwurfs „Weiterentwicklung“ sind derzeit 3 Bauabschnitte geplant. Sollte der Vorentwurf „Alternative“ durch das Gremium beschlossen werden, ist hier mit 2 Bauabschnitten zu rechnen. Demzufolge sind die Interimslösungen dem jeweiligen Bedarf anzupassen. Die Lage der Mietanlagen ist derzeit im Südwesten auf der freien Rasenfläche angedacht.





Lage der Interimslösungen auf dem Grundstück.

Geprüft wird derzeit auch die Möglichkeit, ob Interimsmöglichkeiten im Bauvolumen abgebildet werden können. Eine Containerschule liegt nicht in der Betrachtung einer Förderung. Sollten Flächen jedoch im Rahmen einer Gebäudeerweiterung entstehen, kann voraussichtlich mit Fördermitteln gerechnet werden.

4. Kosten:

Kostenschätzung Vorentwurf / LPH 1-2
Baukostenschätzung KG 200 – 600

	Weiterentwicklung Machbarkeitsstudie	Alternative
Neubau Mensa und OGT-Räume	€ 4 728 000,00	€ 6 012 000,00
Barrierefreie Erschließung	€ 1 150 000,00	€ 618 000,00
Maßnahmen Neuorganisation der Klassenräume	€ 282 000,00	€ 325 000,00
Aussenanlagen	€ 1 267 000,00	€ 1 336 000,00
SUMME KG 200-500	**€ 7 427 000,00**	**€ 8 291 000,00**

Sowohl die Kosten für die in beiden Varianten notwendigen Abbrucharbeiten als auch die KG 600 (Ausstattung) sind in der Kostenschätzung involivert.

Ausgehend von 30% für die KG 700 (Nebenkosten) beläuft sich das Gesamtbudget wie folgt:

Projektkosten Weiterentwicklung Machbarkeitsstudie gesamt **rd. 9,7 Mio €**

Projektkosten Alternative gesamt **rd. 10,7 Mio €**

Die in der Stadtratssitzung vom 17.10.2024 wurden die Haushaltsmittel von den vormals angenommenen 9 Mio € (*Punkt 5 der Sitzungsvorlage 2024/308_Haushaltsmittel*) auf der in der Machbarkeitsstudie Kostensimulation angegebenen Projektkostenhöhe von 5,5 Mio € reduziert. (LPH 0)

Bei der Betrachtung des Projektes in der Tiefe der Leistungsphase 1 und 2 musste diese Projektkostenhöhe sehr schnell wieder in Korrektur gebracht werden. Nach Einbeziehung der Parameter (Punk 1. oben) ist von einem erweiterten Maßnahmenbedarf auszugehen. Gerade die Punkte Statik, Schadstoffbetrachtung, Brandschutz und der Technische Ausbau des Neubaus tragen zu dem erhöhten Investitionsbedarf bei.

5. Darstellung der Förderungen:

a) FAG-Förderprogramm der Regierung von Schwaben: Die Kostenrichtwertpauschale von 7.151 € / m² wird 02/2027 erneut angehoben
b) FAGplus15 Förderprogramm der Regierung von Schwaben: Die Förderung bezieht sich auf den Ausbau des Ganztages und hat die Schaffung rechtsanspruchskonformer Plätze als Grundlage. Es können hier auf den regulären Fördersatz 15 % zusätzliche Förderung auf die anrechenbaren Kosten beantragt werden.
c) Bau – und Ausstattungspauschalen: Je neugeschaffenem Platz im offenen Ganztag fördert die Regierung von Schwaben den Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter. Es gilt die Schaffung von rechtsanspruchskonformen Plätzen. Hier können mit bis zu 1.500 € / Platz genehmigt werden.
d) Sonderinvestitionsprogramm der Regierung von Schwaben: Für Schul- und Kindergartenbauten gilt automatisch 10% mehr Förderung auf das FAG-Förderprogramm.
e) Investitionsoffensive Sondervermögen Infrastruktur-Programm der Bundesregierung: Der Stadt Friedberg wurde ein Budget mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 3 Mio. € zum Abruf bis 2032 zugeteilt.

Es kann zum jetzigen Zeitpunkt mit einem **Fördersatz von rd. 54 %** der anrechenbaren Kosten zur Herstellung der förderfähigen Flächen ausgegangen werden. Die Förderkulisse hängt von der Genehmigung des Summenraumprogramms ab. Die förderfähigen Flächen hierin entsprechen nicht der Gesamtzahl der Umbaufläche. Es werden beispielsweise keine Lager, Flure etc. gefördert.

Das Summenraumprogramm ist immer unter Berücksichtigung des Entwurfes direkt mit dem Fördergeber abzustimmen. Dies wird im Rahmen der LPH 3 und 4 für das Projekt erfolgen.

Die Herstellung eines größeren und förderfähigen Erweiterungsgebäudes als Interimslösung mit einer späteren Weiternutzung wird derzeit geprüft.

6. Zeitschiene

a) Terminplanung:
Die Planung des Projektes „Neubau Mensa, Herstellung der Barrierefreiheit und Umbau von Klassenräumen im Bestand“ könnte bis Mitte 2027 vorangetrieben werden. Der weitere Zeitplan wäre dann abhängig von den Förderungen. Wünschenswert wäre ein Baubeginn ab Anfang 2028. Demzufolge könnte, dem Ablauf der Bauabschnitte folgend, Mitte 2033 der Bezug abgeschlossen sein.

b) Bauabschnitte:
Die Umsetzung der Baumaßnahme würde abhängig von der Wahl des Vorentwurfes in zwei oder drei Bauabschnitten erfolgen.

Fazit:

In Anbetracht des umfangreichen Eingriffs in den Bestand, dem Sanierungsrückstau und der in Aussicht gestellten Förderungen, empfiehlt die Verwaltung zunächst noch den Sanierungsbedarf der Grundschule Stätzling zu untersuchen und eine mögliche Kombination der Maßnahmen zu prüfen. Eine eventuelle Sanierung im Rahmen des Mensaneubaus kann gefördert werden, spätere Sanierungen hingegen nicht.

Anlagen:

Anlage 1_Voruntersuchung Schadstoffe - digital
Anlage 2_500 Vorentwurf Alternative - digital
Anlage 2_500 Vorentwurf Weiterentwicklung - digital
Anlage 2_Vorentwurf Alternative - digital
Anlage 2_Vorentwurf Weiterenwicklung - digital
Anlage 3_Gegenüberstellung Vorentwürfe - digital