

## Details zur geplanten Sanierung der Kraillinger Grundschule

*Krailling, 3. April 2025*

Auf dem Grundschulareal an der Rudolf-von-Hirsch-Straße 2 in Krailling befinden sich neben der 3-zügigen Grundschule mit kleinen Turnhallen weitere Räume für Mittagsbetreuung, Hort und Kinderkrippe. Zudem werden die Gebäude auch von der Musikschule, der Volkshochschule und Sportvereinen genutzt. Die Turnhalle und das Schulgebäude werden auch von der Gemeinde, für z.B. Wahlen, herangezogen.

Der Gebäudekomplex ist mittlerweile über 60 Jahre alt.

Während die Bereitstellung von Gebäuden und Einrichtung (= förderfähiger Sachaufwand) für den Schulbetrieb eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellt, sind die Raumüberlassungen an die anderen Nutzer eine (nicht-förderfähige) freiwillige Leistung der Gemeinde.

Zuschüsse für Baumaßnahmen aus Landesmitteln kann die Gemeinde nur bei Pflichtaufgaben, nur für förderfähige Flächen nach Vorgabe der Staatsregierung und nur bei finanzieller Bedürftigkeit bekommen. Andere Förderungen (z.B. zur Energieeinsparung) wurden hier noch nicht geprüft.

Rudolph Haux (V.i.S.d.P.)  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Krailling

### Rückfragen an:

Solveig Butzert  
Referentin Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit /  
Wirtschaftsförderung

Gemeinde Krailling  
Rudolf-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Telefon: +49 89 85706-402  
E-Mail: [butzert@krailling.de](mailto:butzert@krailling.de)

# Machbarkeitsstudie

Im Jahr 2016 wurde zur Klärung über die bauliche Zukunft des Grundschulareals durch das Architekturbüro Gollwitzer, Neubiberg, eine Machbarkeitsstudie erstellt. Vorgesehen war die Sanierung sämtlicher Altbauten und die Erweiterung des Klassenzimmertrakts um neue Räume und eine Aula. Veranlasst wurde dies durch neue und erhöhte Raumwünsche für den Schulbetrieb und die Sanierungsbedürftigkeit der Haustechnik. Die Kosten für eine Sanierung wurden zu diesem Zeitpunkt auf rund 16,6 Mio. € geschätzt.

Im Herbst 2017 hat die Gemeinde im Rahmen von Vergabeverfahren Planungsbüros für die einzelnen Planungsbereiche auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie ausgewählt. Ausdrücklich nicht vorgesehen waren ein Komplettneubau oder ein Abbruch von Gebäudeteilen. Zudem sollte das bisherige Schulkonzept mit Klassenräumen fortgeführt werden.

## 1. Raumprogramm

Auf Basis des förderfähigen Raumprogramms für Grundschulen und der Wünsche der Gebäudenutzer (Schule, Musikschule, Hort und Mittagsbetreuung) wurde 2017/2018 durch die neuen Architekten „dp Architekten Greßmann Söllner“ ein Ziel-Raumprogramm erarbeitet. Die dort verzeichneten Räume und Funktionen waren nicht allein im Bestand unterzubringen. Aus diesem Grund sollte ein Erweiterungsbau erfolgen.

Das Raumprogramm stellte die „Maximal-Variante“ dar. Im Planungsprozess hat der Gemeinderat zudem folgende Entscheidungen getroffen:

- Verzicht auf eine eigenständige Aula,
- ein von der Mehrheit beschlossener Verzicht auf einen förderfähigen Neubau der Turnhalle als Einfeld Sporthalle
- Abwicklung der Baumaßnahme in einem Abschnitt mit Auslagerung aller Nutzer in eine Interimsanlage (Container). Hierzu wurden von der Verwaltung unterschiedliche mögliche Standorte geprüft.

Hintergrund der Planung waren die 2017 in Aussicht gestellten hohen (Gewerbe-) Steuereinnahmen, die damals eine umfassende und schnelle Generalsanierung möglich erscheinen ließen.

Im März 2019 nahm der Gemeinderat den Vorentwurf der Planungsbüros mit Kostenschätzung entgegen:

- Für die Sanierung mit ca. 7.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) wurden 2019 Kosten von ca. 18,1 Mio. € inkl. Baunebenkosten ermittelt.
- Für einen Erweiterungsbau mit ca. 2.375 m<sup>2</sup> BGF wurden 2019 Kosten von ca. 7,8 Mio. € brutto inkl. Baunebenkosten ermittelt.
- Für eine Interimscontaineranlage mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> BGF für den Schulbetrieb während der Bauzeit wurden ca. 5 Mio. € brutto ggf. zzgl. Baunebenkosten veranschlagt.
- Bauzeit: ca. 24 Monate

Insgesamt war mit einem Investitionsvolumen von 30,9 Mio. € (inkl. der bis zum Baubeginn berechneten Preissteigerung) zu rechnen.

Förderfähigkeit	Finanzierbarkeit
ca. 5 Mio. € im Falle der Umsetzung dieser Planung (allerdings nur dann, wenn die Unwirtschaftlichkeitsgrenze von 80 % der Kosten eines Neubaus nicht überschritten würde)	Eine Anfrage der Gemeinde an die Rechtsaufsicht des Landratsamtes über die Möglichkeit einer Kreditaufnahme zu den verbleibenden 25 Mio. € wurde abgelehnt.

Der Gemeinderat stoppte diese Planung aus 2019 aufgrund der sich stetig verschlechternden Steuer-Einnahmesituation. Zudem sollten die Ergebnisse der Bürgermeisterwahl 2019 und der Kommunalwahl 2020 abgewartet werden.

Zu diesem Zeitpunkt waren Planungskosten in Höhe von insgesamt 280.000 € entstanden. Insgesamt wurden Planungsaufträge in einer Höhe von 2,65 Mio. € vergeben.

Der Gemeinderat rief im November 2019 einen Arbeitskreis Schule ins Leben, dem folgender Auftrag erteilt wurde:

- Prüfung einer möglichen Erbpacht für einen Neubau auf der Sanatoriumswiese
- Bisherige Planungen aufrollen und Alternativen suchen/vorschlagen
- Finanzierungsmöglichkeiten prüfen

Anschließend haben sich Mitglieder des Gemeinderats im neu geschaffenen Arbeitskreis Schule darauf verständigt, neben einer Reduzierung des Raumprogramms auf das Notwendige auch die Anpassung der Schule an neue Lernkonzepte (z.B. „Münchner Lernhauskonzept“, Schulcampus statt starrem Klassenverband) zu prüfen.

Im Jahr 2020 wurden im Projekt Schulsanierung/Neubau keine nennenswerten Fortschritte erzielt.

Im Januar 2021 beantragte der AK Schule im Gemeinderat ergebnisoffen diskutieren zu dürfen, auch darüber, ob die Schule an einem anderen Standort möglich sei.

Im März 2021 stellte Bürgermeister Haux das Konzept eines möglichen Ringtauschs zum ersten Mal im Gemeinderat vor. Dieser sah diese Idee als kritisch an und beschloss, dass der Arbeitskreis Schule sich nur auf den bisherigen Standort fokussieren und das Lernhauskonzept in der Schulplanung berücksichtigt werden soll. Weiterhin wurde eine Neudefinition der umzusetzenden Flächen (Pflicht-Raumprogramm) unter Einbeziehung aller Gebäudenutzer mit Berücksichtigung des ab 2026 gesetzlich festgelegten Anspruchs auf Ganztagsbetreuung in der Schule beschlossen.

Die Ergebnisse sollten zusammen mit den Nutzergruppen erarbeitet werden und dann zu einem kleineren und besser finanzierbaren Raumprogramm für die Schulsanierung führen. Auf dieser Basis sollte anschließend ein neuer, besser umsetzbarer Entwurf erarbeitet werden. Dafür wurde im Oktober 2021 ein Projektmanager beauftragt.

Zugleich wurde beschlossen, notwendige Instandhaltungen an den Gebäuden oder Verbesserungen wie beim DigitalPakt weiterhin durchzuführen.

Finanzierbarkeit	Förderfähigkeit
<p>Ebenfalls im Jahr 2021 erstellte die Verwaltung auf Wunsch des Gemeinderates eine Übersicht über gemeindeeigene Grundstücke/Immobilien, um damit die Grundlage für einen evtl. Verkauf und daraus erfolgende Finanzierungsgrundlage für eine Schulsanierung zu legen. Die Entscheidung zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Liegenschaften wurde seitens des Gemeinderates zurückgestellt.</p>	<p>Im Mai 2022 prüfte die Gemeinde erneut eine mögliche Förderkulisse. Die geschätzten Baukosten des bereits vorliegenden Planungsentwurfs lagen zu dieser Zeit aufgrund von allgemeinen Preissteigerungen bei ca. 40 Mio. € und die finanzielle Situation der Gemeinde hatte sich weiterhin verschlechtert. Von der Förderstelle wurde mitgeteilt, dass keine Fördermittel zu erwarten wären, da die Sanierungskosten über 80 % der Neubaukosten lägen. Bei Einhaltung der 80%-Grenze würde ein Fördersatz von ca. 27% angewandt werden. Dies hätte eine Förderung von ca. 4 Mio. € ergeben, da von den 40 Mio. € nur ca. 15 Mio. € förderfähig waren. Somit wären Eigenkosten von ca. 36 Mio. € für die Gemeinde Krailing entstanden.</p>

## 2. Raumplanung

Im Dezember 2022 stellte der beauftragte Projektmanager das mit den Nutzern überarbeitete Raumprogramm vor. Der Erhalt der bisherigen Bausubstanz wurde zu diesem Zeitpunkt vom Gemeinderat favorisiert, zusätzlich jedoch festgelegt, sich auch einem Neu- oder Erweiterungsbau nicht verschließen zu wollen. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Finanzierbarkeit weiter ungeklärt.

## Ringtausch und Neubau der Schule

Aus diesem Grund bemühte sich die Verwaltung um alternative Finanzierungsmöglichkeiten und brachte das Thema Ringtausch im Dezember 2023 zum zweiten Mal auf die Tagesordnung im Gemeinderat. Der Gemeinderat beschloss eine Verschiebung in die nächste Sitzung. Im Januar 2024 wurde die Verwaltung vom Gemeinderat mit der Erstellung eines Konzepts zur Ideenskizze Ringtausch beauftragt (inkl. Kostenermittlung, geplanter Verkaufserlöse und Zeitplan).

Finanzierbarkeit	Förderfähigkeit
<p>Durch das geplante Freiwerden des jetzigen Schulgrundstücks und dessen Verkauf wäre ein Großteil der Kosten für den Neubau einer Schule und des Rathauses (mit Zwischenkrediten) finanzierbar geworden.</p>	<p>Für einen Neubau der Schule inkl. Turnhalle nach den Förderrichtlinien wurde von der Regierung von Oberbayern ein Fördersatz von ca. 36 % in Aussicht gestellt. Die Kostenschätzung der Verwaltung für einen fast zu 100% förderfähigen Neubau belief sich auf 22,3 Mio. €. Diese Kosten wären mit ca. 7 Mio. € gefördert worden.</p>

Das von der Verwaltung ausgearbeitete Konzept des Ringtauschs wurde im April 2024 dem Gemeinderat vorgestellt. In Folge der Vorstellung erfolgte folgender Beschluss:

1. Der Gemeinderat hält an der Ende 2022 getroffenen Entscheidung fest, die Grundschule auf dem bestehenden Grundstück zu sanieren.
2. Zur Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen sollen Grundstücke im entsprechenden Umfang veräußert werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Kommunalaufsicht die Möglichkeit einer Kreditaufnahme zu klären und einen möglichen Finanzierungsvorschlag zu präsentieren.

Im April 2024 wurde auf Beschluss des Gemeinderates der Arbeitskreis Schule reaktiviert, dies mit der Aufgabe, eine Zeitschiene für die Sanierung der Grundschule unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu erarbeiten. Außerdem sollte die Verwaltung erneut eine Prüfung der Förderfähigkeit vornehmen.

Finanzierbarkeit	Förderfähigkeit
In den Gemeinderatssitzungen vom Juni 2024 wurde von der Verwaltung zum zweiten und im September 2024 zum dritten Mal eine priorisierte Liste gemeindeeigener Immobilien vorgelegt und um eine Zustimmung für die Vorbereitungen zum Verkauf gebeten. Der Gemeinderat beschloss mit 14:4 Stimmen (gegen die Stimme von Bürgermeister Haux) die Vertagung dieses Punktes auf unbestimmte Zeit.	Geänderte Informationen zur Förderfähigkeit lagen zu diesem Zeitpunkt nicht vor.

In der gleichen Sitzung legte der Gemeinderat folgende Ziele für die Zukunft der Grundschule fest:

1. Bei der baulichen Umsetzung sind möglichst viele Flächen als förderfähig zu gestalten. Dabei ist das Modell „Ganztag als Kombinationseinrichtung“ weiter zu verfolgen.
2. Die bestehende Bausubstanz soll bestmöglich genutzt werden.
3. Eltern und Kindern sollen möglichst weiterhin alle bisherigen Angebote der Betreuung ermöglicht werden.
4. Terminplan:
 

Oktober 2024:	runder Tisch mit allen Nutzern
Jahreswechsel 24/25:	kommunale Bedarfsplanung
Ostern 2025:	Raumprogramme der Einrichtungen erarbeiten und Zusammenführung durch ehemaliges Planerteam
Sommer 2025:	Erarbeitung neuer Vorentwurf durch ehem. Planerteam
Herbst 2025:	Abstimmung mit Förder- und Aufsichtsbehörden

Im November 2024 beauftragte der Gemeinderat den Bauausschuss, eine erneute Auftragsvergabe zur Wiederholung der Leistungsphase 2 (Planungsleistungen) mit den bisherigen Vertragspartnern und unter Berücksichtigung des verringerten Raumkonzepts (Vorschlag Arbeitskreis Schule) in die Wege zu leiten.

Der Bauausschuss beauftragte in seiner Sitzung vom Dezember 2024 die Verwaltung, mit dem ehemaligen Planerteam Kontakt aufzunehmen und ein Leistungs- und Kostenangebot für die Wiederholung der Vorplanung einschließlich einer Terminschiene einzuholen. Den dafür notwendigen Gesprächstermin hatte die Verwaltung für den 27. Februar 2025 organisiert.

Ein entsprechendes Angebot wird derzeit von den Architekten erarbeitet und im Anschluss von der Verwaltung geprüft.

## Fazit

In den Jahren 2019 bis 2024 wurden aus den laufenden Haushaltsmitteln der Gemeinde ca. 900.000 € in den Gebäudeunterhalt der Grundschule investiert. Für den Haushalt 2025 sind Unterhaltsmaßnahmen in einer Höhe von 1,275 Mio. € geplant.

Die bisherigen Planungskosten belaufen sich auf eine Höhe von insgesamt 450.000 €.

Das Thema Grundschulsanierung war bislang jedes Jahr Bestandteil der Haushaltsplanungen und musste stets als im Haushalt/in der Finanzplanung **finanziell nicht darstellbar** verworfen werden.

Ohne eine valide Gegenfinanzierung wird es nach (mehrfacher) Rücksprache der Verwaltung mit der Kommunalaufsicht auch **keine Genehmigung einer Kreditaufnahme** geben. Ein Finanzierungskonzept ist mit der Kommunalaufsicht abzustimmen. (Prüfaufträge des Gemeinderates sind von der Verwaltung erledigt worden und der Gemeinderat wurde immer wieder darüber informiert.)

Im Rahmen einer veränderten Sanierungsplanung wurde die Verwaltung heuer vom Gemeinderat beauftragt, ein erneutes Angebot des ursprünglich mit der Sanierungsplanung beauftragten Büros für die Durchführung der Leistungsphase 2 einzuholen. Die Prüfung der Förderfähigkeit einer abschnittswisen Sanierung steht dabei im Vordergrund als Voraussetzung für die Sanierung.