

BESCHLUSSVORLAGE

- nicht öffentlich -

A.52/048/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Dr.-Ing. Umweltreferent Maximilian Hartl	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Carmen Ermer
---------------------------------

**Generalsanierung Hermann-Stamm-Realschule mit Neubau einer Mensa für das Schulzentrum West - Vorstellung Entwurf mit Kostenberechnung**

Anlagen:

- Anlage 1: Erläuterungsbericht Entwurfsplanung, ARGE Krug Grossmann Architekten mit Knaller Architektur
- Anlage 2: Entwurfsplanung ARGE Krug Grossmann Architekten mit Knaller Architektur
- Anlage 3: Erläuterungsbericht Außenanlagenplanung Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten, einschl. Baumplan
- Anlage 4: Außenanlagenplanung Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.03.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	24.03.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.03.2026	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung mit dem Planungsstand vom 26.01.2026 zur Generalsanierung der Realschule mit Neubau einer Mensa für das Schulzentrum West inkl. Freianlagenplanung zu.
2. Dem öffentlichen Verkehrskonzept mit Änderung der Straßenführung und Reduzierung der Parkplätze und Umsetzung des Erschließungskonzepts wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Baugenehmigung zu beantragen und die Planung bis zur Vergabereife abzuschließen (Leistungsphase 4-5).  
Eine Umsetzung der Maßnahme steht unter dem Finanzierungsvorbehalt der kommenden Haushaltsjahre. Der Gesamtkostenrahmen wird erst nach Ausarbeitung der Leistungsphase 5 festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		ca. 2.300.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		ca. 43.000.000 €, davon ca. 14.500.000 € für die Stadt	
Haushaltsmittel vorhanden?		Nein, nur Planungsmittel	
Folgekosten?		Unterhaltskosten	

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
x	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Zur Generalsanierung der Herrmann-Stamm-Realschule mit Neubau einer Mensa für das Schulzentrum West wurde die Verwaltung mit der Projektumsetzung beauftragt.

Die mit der Planung beauftragten Büros ARGE Krug Grossmann Architekten aus München mit Knaller Architektur aus Heideck und Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten aus Eichstätt arbeiteten die Generalsanierung der Realschule mit Neubau einer Mensa für Realschule und Karl-Dehm-Schule bis zum Entwurf aus.

Die Ergebnisse der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für Gebäude und Freianlagen sind im Sachvortrag dargestellt.

Des Weiteren beinhaltet das Gesamtkonzept des Projekts einen verkehrsplanerischen Anteil, der zur Zustimmung vorgelegt wird.

Bei erfolgreicher Beschlussfassung wird die Planung bis vor Vergabereife fortgeführt. Der Antrag auf Baugenehmigung wird gestellt. Nach Erhalt der Baugenehmigung und Fertigstellung der Planung bis zur Vergabereife wird das Vorhaben dem Stadtrat erneut vorgelegt. Dann soll die zeitliche Umsetzung sowie die notwendige Finanzierung inkl. Förderung entschieden und die Verwaltung zur Antragstellung der schulaufsichtlichen und förderrechtlichen Genehmigung beauftragt werden.

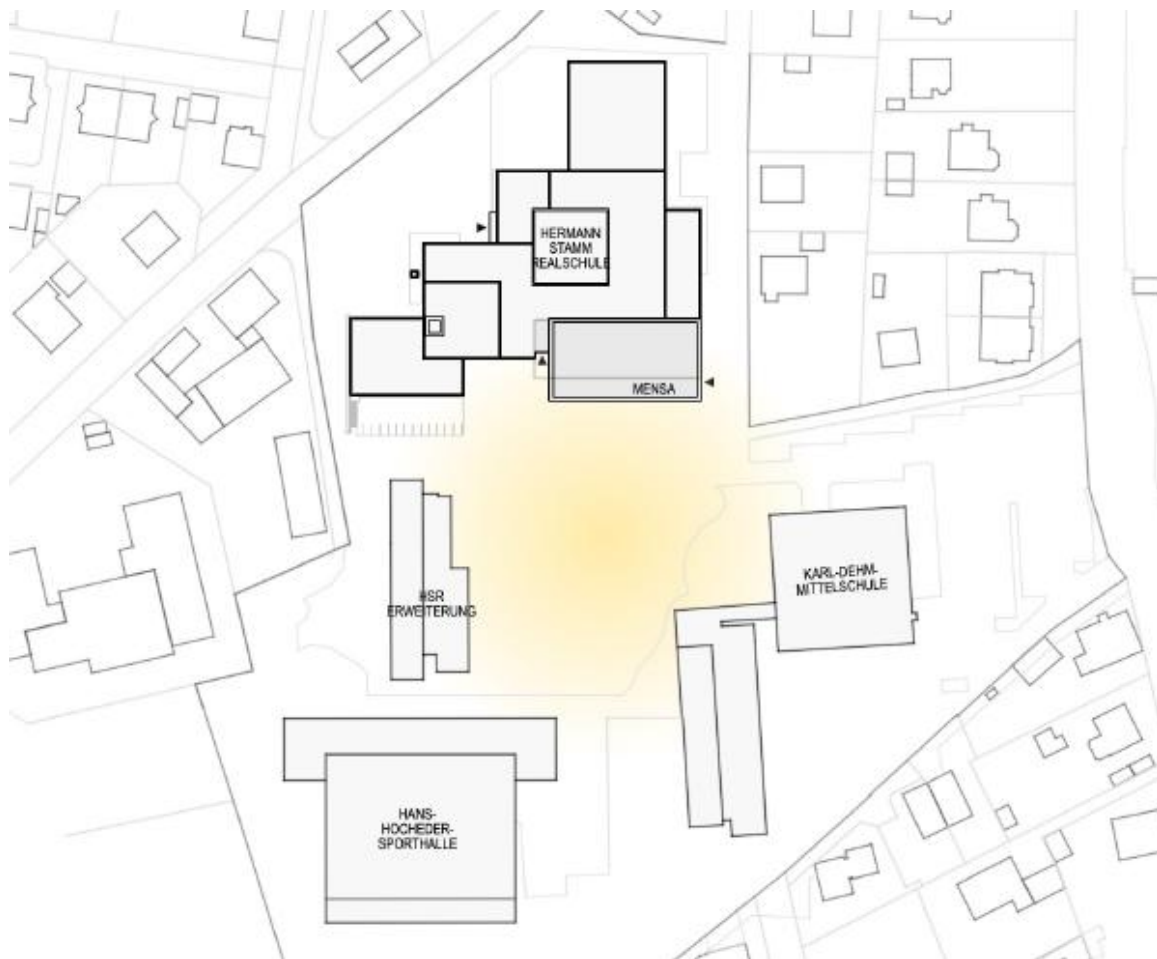
Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist finanziell erst umsetzbar, wenn die Maßnahme Neubau Fachoberschule und die Generalsanierung der Wirtschaftsschule finanziell abgeschlossen ist.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist als Vorabmaßnahme die Bereitstellung von Ausweichklassen zwingend notwendig. Das Projekt Errichtung eines Interimsgebäudes für das Schulzentrum West wird in einem separaten Sachvortrag vorgestellt.

## **II. Entwurf Objektplanung**

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 08.12.2020 wurde der Lösungsvorschlag der beauftragten Büros ARGE Krug Grossmann Architekten aus München mit Knaller Architektur aus Heideck zugestimmt und mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 3 beauftragt.

Der Lösungsansatz wurde im Dialog mit Fachplanern, Schulleitung, Regierung von Mittelfranken und beteiligten Ämtern der Stadtverwaltung bis zur Entwurfsplanung weiterentwickelt.



Lageplan Schulzentrum West

Die Entwurfsplanung des Projekts Generalsanierung der Hermann-Stamm-Realschule mit Neubau einer Mensa für das Schulzentrum West konzentriert sich auf drei Hauptziele:

- die Behebung der festgestellten baulichen und technischen Defizite (insbesondere die Brandschutzanforderungen)
- die Erweiterung des Schulzentrum West um eine Mensa für die Realschule und die Karl-Dehm-Schule
- die umfassende Modernisierung

Die zentrale Planungsaufgabe besteht im Neubau einer Mensa für die Karl-Dehm-Schule und die Realschule und in der Weiterentwicklung des Raumkonzeptes.

Die Realschule wird zu einer sechszügigen Realschule erweitert, basierend auf dem fiktiven Raumprogramm der Regierung von Mittelfranken. Grundlage hierfür bildet die Schülerprognose.

Zur Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs wird ein dreigeschossiger Neubau an die Südseite des Bestandsgebäudes angefügt. Dieser Neubau ist darauf ausgelegt, im Erdgeschoss eine Mensa und die Lehrküche aufzunehmen, um die gemeinsame Nutzung der Mensa mit der benachbarten Karl-Dehm-Schule zu ermöglichen.

Weiter entstehen offene Lernlandschaften und Aufenthaltsräume für den Ganzttag. Im Bestand erfolgt die Modernisierung des Gebäudes und die Anpassung der Gebäudehülle an die aktuellen Anforderungen. Hierbei sind die Einschränkungen durch die statisch wirksamen Waschbeton-Fertigteile der Fassade zu berücksichtigen.

Parallel dazu wird die gesamte Gebäudetechnik erneuert. Ausgenommen von der Erneuerung sind lediglich die kürzlich installierte Wärmeerzeuger in der Heizzentrale sowie die bereits erneuerten Elemente (Aufzug, Chemie-Übungssaal und Glasfaser-Internetverkabelung). Eine Wärmepumpe versorgt die HRS. Zur Abfederung von

Kältespitzen dient die bestehende Gasheizung der HRS, die auch die Hans-Hocheder-Halle mit Wärme versorgt.

Das gesamte Bauvorhaben soll in drei Bauabschnitten realisiert werden.

Die Sanierung und der Anbau erfolgen im laufenden Betrieb und erfordern die Bereitstellung von Ausweichklassen während aller drei Bauabschnitte.

Die Größe der Bauabschnitte ist so gewählt, dass die Anzahl der Ausweichklassen gleichmäßig ist und, dass die haustechnische Versorgung des Bestandes (Strom, Wasser, Heizung) zu jederzeit gewährleistet werden kann.

## **1.1 Städtebauliches Konzept und Synergien**

Das Konzept zielt auf den Erhalt und die nachhaltige Aufwertung des Schulcampus ab. Die neue Mensa wird funktional in die Realschule integriert und bildet durch ihre Orientierung zum Campus hin ein zentrales und verbindendes Element für beide Schulen.

Synergien entstehen durch die gemeinsame Nutzung der Mensa sowie die Aufwertung der Freiflächen. Die Erweiterung behebt die Raumdefizite der Realschule und löst gleichzeitig vorhandene Fluchtwegethematiken im Bestandsgebäude.

## **1.2 Lageplan, Erschließung und Grundrisse**

Die Planung basiert auf dem Ideenkonzept des Bewerbungsverfahrens und wurde in der Vorplanung vertieft, wobei die Ergebnisse der Bestandsuntersuchung sowie die Anforderungen der Nutzer berücksichtigt wurden.

Grundrisse und Funktionsbereiche

Erdgeschoss: Im Neubau entsteht die Kombination von Mensa und Lehrküche mit zentraler Andienung. Im Bestand werden die Klassenräume zu flexibel nutzbaren Klassenclustern mit Gruppenräumen aufgewertet. Die Verwaltung wird optimiert und neu am Haupteingang positioniert. Dadurch werden Aufsicht und Erschließung verbessert.

Obergeschosse (1. und 2. OG): Hier entstehen neue Klassencluster mit multifunktionalen Flächen sowie der Bereich für den Offenen Ganzttag. Die Erweiterung beinhaltet ein neues Treppenhaus, das als notwendiger Fluchtweg für den Bestand dient und die brandschutztechnische Sicherheit im 2. Obergeschoss (Übergang zur Neubaustreppe) gewährleistet.

Untergeschoss: Die Heizzentrale und Lagerräume bleiben erhalten. Ein neuer Kellerbereich unter dem Neubau dient der Aufnahme der neuen Lüftungsanlage.

Bauweise: Die Konstruktion des Neubaus ist vorwiegend in leichter und ökologischer Holzbauweise geplant.

Aula: Die Aula der Hermann-Stamm-Realschule soll nicht als Versammlungsstätte geplant werden, sondern als Schul- und Pausenhalle. Auf eine Lüftungsanlage für die Aula wird demnach verzichtet.

Außerschulische Veranstaltungen werden nur in Ausnahmefällen erwartet. Sie werden dann, falls erforderlich, gesondert angemeldet.

### 1.3 Ansichten und Materialkonzept



Ansicht von Osten – Eingang Mensa

Die Fassadengestaltung differenziert zwischen den Gebäudeteilen:

Mensa (EG): Erhält eine Sonderfassade als klar erkennbarer Treffpunkt. Der separate Zugang für die Karl-Dehm-Mittelschule wird im Osten geschaffen.

Neubau (OG): Wird mit einer nachhaltigen Holzlamellen-Fassade (Holzleistschalung) versehen

Bestand: Erfährt eine Hüllflächensanierung mit einer strukturierten Putzfassade (Kammstruktur) und neuen Holz-Aluminium-Fenstern.

### 1.4 Terminplan

#### Weiterer zeitlicher Ablauf und Planungsstrategie

Der weitere zeitliche Ablauf nach der kommunalen Beschlussfassung ist darauf ausgerichtet, die bisherige Entwurfsplanung fortzuführen und die Voraussetzungen für den Baubeginn zu schaffen, sobald die Finanzierung gesichert ist.

#### Genehmigungsverfahren und Planungsfortführung

Unmittelbar im Anschluss an die Beschlussfassung durch das Gremium soll die Planung durch das bestehende Planungsteam bis einschließlich Leistungsphase 5 fortgeführt werden. Dies umfasst die Fertigstellung der Genehmigungsplanung (LPH 4) und die Werkplanung (LPH 5). Ein Abschluss der LPH 5 ist Ende 2027 zu erwarten.

#### Sicherstellung der Planungskontinuität und Wirtschaftlichkeit

Die Beibehaltung des aktuellen Planungsteams und die Weiterführung der Planung bis zur LPH 5 bieten deutliche wirtschaftliche und organisatorische Vorteile:

- a) Das vorhandene und eingearbeitete Planungs-Know-how bleibt erhalten (Vorteil der Planungskontinuität).
- b) Es wird vermieden, dass bei einem späteren Neustart der Planung durch ein anderes Büro die Planungsleistungen zumindest teilweise nochmals überarbeitet und bezahlt werden müssen.

#### Gewährleistung des Baubeginns

Laut den Planungsverträgen besteht ein Sonderkündigungsrecht seitens der Planer bei einer durch den Bauherrn verursachten Unterbrechung der Planung, die länger als sechs Monate andauert. Die Weiterführung der Planung bis zur LPH 5 minimiert dieses Risiko und

gewährleistet die baurechtliche sowie vergabevorbereitende Reife des Projekts. Sobald die Finanzierung der Bauphasen gewährleistet ist – sei es durch wirtschaftliche Veränderungen im Haushalt oder durch die Bewilligung von Sonderförderprogrammen – könnte unverzüglich mit der Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen und dem Baubeginn gemäß den definierten Bauabschnitten begonnen werden.

### Bauabschnitte

Die Realisierung ist in folgenden Hauptabschnitten (BA) geplant:

Vorabmaßnahmen: Errichtung Interimsgebäude für Ausweichklassen  
Herstellung Feuerwehrezufahrt von Gutenbergstraße aus

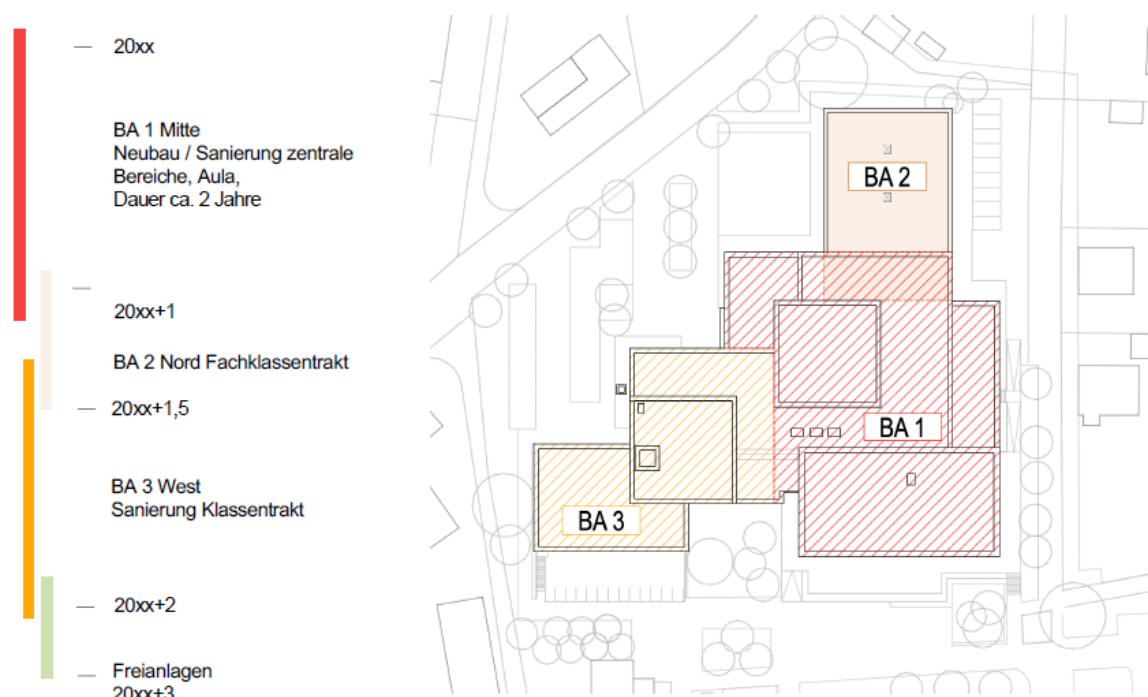
BA 1: Neubau und Sanierung zentrale Bereiche/Aula

BA 2: Sanierung Fachklassentrakt

BA 3: Sanierung Klassentrakt

Abschluss: Neugestaltung der Freianlagen

#### **Bauabschnitte (möglicher Zeitplan)**



### Fazit

Die Verwaltung schlägt vor, dem Entwurf der Gebäudeplanung zuzustimmen und die Krug Grossmann Architekten mit Knaller Architektur, sowie die beteiligten Ingenieure im Rahmen der Leistungsstufen 4 und 5 auf dieser Basis weiter zu beauftragen.

Für die Leistungsphase 4 und 5 sind Planungsmittel in Höhe von ca. 2.300.000 € Euro erforderlich. Diese sind im Haushalt 2026 vorhanden und für den Haushalt 2027 bereits als VE veranschlagt.

### III. Entwurf Freianlagen / Verkehr

Das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro Hackl Hofmann arbeitete auf Grundlage des Lösungsvorschlags die Ausgestaltung der Freianlagen zweistufig aus. In einem ersten Schritt wurde ein Masterplan für das gesamte Schulzentrum West erarbeitet.

Der zweite Schritt umfasst den Realisierungsteil.

Das Schulzentrum West, bestehend aus der Hermann-Stamm-Realschule und der Karl-Dehm-Mittelschule, der Hans-Hocheder-Halle und der Freisportflächen, erfährt im Rahmen des Masterplans eine umfassende Neuordnung der Freiflächen.

Die übergeordneten Ziele sind dabei die Entflechtung der unstrukturierten Verkehrssysteme, die Entsiegelung stark versiegelter Flächen und eine intensive Begrünung. Bestehende Flächen von hoher Qualität, wie der "grüne" Pausenhof im Süden der Mittelschule und der Baumstreifen im Osten, sollen erhalten bleiben.

## **1. Waikersreuther Straße**

Die Vorzone mit Stellplätzen wird grundlegend neu geordnet, um die bisher ungeordnete Ankunftssituation zu strukturieren.

### Motorisierter Verkehr:

Im Norden der Waikersreuther Straße wird eine separate Zufahrt für den motorisierten Verkehr geschaffen. Diese Zufahrt erschließt die Stellplätze für Lehrkräfte und barrierefreie Besucher sowie ein Nebengebäude für Müll und Gerätschaften.

### Fußgänger und Fahrradverkehr:

Zentral zum Haupteingang der Realschule wird eine neue Vorzone geschaffen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dient. Die Anhebung des Geländes erlaubt hier einen ebenerdigen Zugang ins Gebäude. Direkt östlich dieser Hauptvorzone werden Fahrradstellplätze eingerichtet.

## **2. Gutenbergstraße**

Im Rahmen der Generalsanierung ist eine zwingend erforderliche Sondermaßnahme zur Anpassung der Erschließung notwendig, deren Hauptziel die dauerhafte Gewährleistung der Feuerwehrezufahrt für das gesamte Schulzentrum ist – insbesondere während der gesamten Bauphase.

### 2.1 Umbau der Zuwegung von der Gutenbergstraße

Die bisherige, primäre Zufahrtsmöglichkeit von Norden über die Engererstraße ist künftig nicht mehr zur Nutzung als offizielle Feuerwehrezufahrt geeignet, da der fußläufige Zugang zur Mensa kreuzungsfrei für die Fußgänger möglich sein muss und die Feuerwehrezufahrt auch zu jeder Zeit während der Bauzeit zu gewährleisten ist. Deshalb muss eine Alternative geschaffen werden.

Hierzu wird die Zuwegung von der Gutenbergstraße aus neu konzipiert:

- a) Die derzeitige Stufenanlage vor der Karl-Dehm-Schule wird zurückgebaut und in eine direkte Verbindung zur bestehenden Feuerwehr-Rampe umgewandelt.
- b) Diese neue Trassenführung gewährleistet die funktionale und sichere Feuerwehrezufahrt aus dieser Richtung und erreicht für die Karl-Dehm-Schule eine barrierefreie Erschließung des Haupteingangs.

### Konsequenz: Verlegung der Parkplatzzufahrt

Als direkte Folge dieser Umstrukturierung wird die Zufahrt zum Lehrerparkplatz neu zugeordnet. Sie erfolgt nicht mehr von der Gutenbergstraße aus, wo sich die stark frequentierte Bushaltestelle befindet, sondern wird auf den Zufahrtsweg zur Hans-Hocheder-Halle verlegt. Durch diese Verlegung wird eine Konfliktsituation zwischen Kreuzung von

abfahrenden Autos mit dem Schülerstrom an der Bushaltestelle effektiv vermieden.



Feuerwehrezufahrt von der Gutenbergstraße

Die Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahme erfolgt synergetisch und koordiniert mit der Generalsanierung der Realschule als Vorabmaßnahme, die vor Beginn des ersten Bauabschnittes fertiggestellt sein muss.

### 3. Engererstraße

Die Engererstraße bleibt im Norden bis zur Küchenanlieferungszone und der letzten Anliegerzufahrt befahrbar, wird jedoch weiter südlich als reiner Fußweg ausgebaut, wodurch eine Durchfahrtsmöglichkeit entfällt. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt künftig von Osten.

#### 3.1 Verkehrsplanung und kreuzungsfreie Erschließung

Im Rahmen der Außenanlagenplanung für das Gesamtprojekt, insbesondere im Hinblick auf den Neubau der Mensa, war eine sorgfältige Überarbeitung der Verkehrs- und Fußwegeerschließung des Schulzentrums West erforderlich.

#### 3.2 Kreuzungsfreier Zugang zur Mensa

Die Mensa wird von den Schülern fußläufig erreicht. Um die Sicherheit zu gewährleisten, ist es erforderlich, die fußläufige Erschließung der Mensa kreuzungsfrei zu allen vorhandenen und potenziellen Zufahrten für das Grundstück mit der Flurnummer 1029 zu gestalten. Dies bedeutet, dass die Hauptfußwege der Schülerführung von den befahrbaren Bereichen klar getrennt werden um gefährliche Querungen zu vermeiden.

### 3.3 Zufahrten und Anliegerverkehr

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück der Flurnummer 1029 aus Richtung Norden bleibt für die Anlieger unverändert befahrbar.

### 3.4 Fußweg im Süden

Weiter südlich wird die Engererstraße baulich reduziert und als reiner Fußweg definiert. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den allgemeinen Verkehr oder Anliegerverkehr wird an dieser Stelle künftig nicht mehr bestehen. Diese Maßnahme dient der Verkehrsberuhigung und der Priorisierung des Fußverkehrs im unmittelbaren Schulbereich.

### 3.4 Sicherstellung der Erschließung für zukünftige Entwicklung

Um die zukünftige städtebauliche Flexibilität und eine eventuelle Nachverdichtung oder Teilung des Grundstücks mit der Flurnummer 1029 nicht einzuschränken, wird Vorsorge getroffen. Im Süden des Grundstücks, an dessen Südostecke, wird eine zweite, optionale Zufahrtsmöglichkeit baulich zugänglich gehalten.



Lageplanausschnitt Engererstraße

## 4. Gestaltung der Pausenflächen und Aufenthaltsbereiche

Die Umgestaltung der Pausenflächen erfolgt auf übergeordneter räumlicher Ebene im Masterplan, wobei die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit den Schulfamilien beider Schulen in den Vorentwurf für den ersten Bauabschnitt einfließen.

Im Süden, im Umfeld des Neubaus, dienen die Beteiligungsergebnisse als konkrete Planungsbasis. Hier wird ein von Nord nach Süd verlaufendes Band mit Spiel- und Bewegungsangeboten angeordnet, das durch eine Socceranlage, bestehend aus Toren mit Einzäunung, ergänzt wird.

Die Ost-West-Spange wird von Sitzgelegenheiten und einer größeren Platzfläche dominiert. Zusammen mit der neuen Mensaterrasse und den zwischengelagerten Sitzstufen entsteht ein attraktiver Aufenthaltsort für den Alltag und auch für Schulfeste.

Im Westen der Fläche ist unter Bäumen die Einrichtung eines grünen Klassenzimmers vorgesehen. Eine Wegeverbindung östlich der Mensaterrasse ermöglicht den Schülerinnen und Schülern der Karl-Dehm-Schule den direkten Zugang zur Mensa. Durch eine Anpassung der Höhen und die Anlage einer neuen Rampe wird zudem die barrierefreie Verbindung aller Gebäude untereinander gewährleistet.

#### **5. Bäume und Baumerhalt**

Die umfangreichen Baumaßnahmen, insbesondere die Eingriffe in die Topografie zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs und die Neuordnung der Flächen im Norden des Schulzentrums, machen die Rodung einiger Bäume in diesem Bereich erforderlich. Im weiteren Planungsverlauf wird geprüft, ob einzelne Bäume verpflanzbar sind. Vorhandene Leitungstrassen im Untergrund und das Wurzelwerk mancher Baumarten (wie z.B. einer großen Birke) limitieren die Möglichkeiten einer Verpflanzung.

Im Bereich des Pausenhofes können die meisten Bäume erhalten bleiben. Dennoch sind einige Rodungen im direkten Umfeld des geplanten Neubaus nötig, wozu auch die Herstellung des Soccerfeldes, eines Fluchtwegs im Untergeschoss und die vorgelagerten Flächen zählen.

### **IV. Schulentwicklung / schulaufsichtliche Genehmigung**

Die Hermann-Stamm-Realschule (HSR) hat in den letzten Schuljahren einen exorbitanten Anstieg der Schüler- und Klassenzahlen zu verzeichnen. Von 746 Schülerinnen und Schülern im Schuljahr 2020/2021 über 910 Schülerinnen und Schüler und 25 Klassen im letzten Schuljahr bis auf 983 Schülerinnen und Schüler und 37 Klassen im aktuellen Schuljahr 2025/2026. Im kommenden Schuljahr wird mit 39 Klassen und über 1.000 Schülerinnen und Schülern gerechnet.

Erst ab dem Schuljahr 2027/2028 kann evtl. mit einer langsamen Entspannung gerechnet werden und sich das Niveau auf das hier umzusetzende Raumprogramm einpendeln.

Die Regierung von Mittelfranken geht dabei von mittelfristig 950 Schülerinnen und Schülern bei 36 Klassen aus.

Dieser Umfang bildet das sog. fiktive Raumprogramm der Regierung vom 31.05.2024 ab. Es kann im Wesentlichen auch umgesetzt werden.

Die hier vorgelegte Planung wurde am 08.12.2025 mit den Genehmigungsstellen der Regierung von Mittelfranken in Ansbach vorbesprochen. Grundsätzlich lässt die Planung die Erlangung der schulaufsichtlichen Genehmigung erwarten.

## V. Kosten

### 1. Kosten

#### Kostenberechnung:

		<i>Interim/Vorab</i>	<b>Neubau</b>	<b>Bestand</b>	<b>Neu + Bestand</b>
200	Herrichten und Erschließen	12.780 €	42.011 €	220.800 €	262.811 €
300	Bauwerk	2.800.000 €	7.218.074 €	12.963.698 €	20.181.772 €
400	Technische Anlagen	71.180 €	3.640.094 €	6.687.787 €	10.327.881 €
500	Außenanlagen	240.000 €	624.640 €	1.873.920 €	2.498.560 €
600	Ausstattung	161.715 €	359.297 €	1.054.578 €	1.413.875 €
700	Baunebenkosten	380.000 €	2.733.347 €	5.244.180 €	7.977.527 €
	<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>3.700.000 €</b>	<b>14.620.000 €</b>	<b>28.050.000 €</b>	<b>42.670.000 €</b>

#### Mittelabfluss nach Bauabschnitten:

		<i>Interim/Vorab</i>	<b>Bauabschnitt I 53%</b>	<b>Bauabschnitt II 7%</b>	<b>Bauabschnitt III 40%</b>
200	Herrichten und Erschließen	15.000 €	159.000 €	21.000 €	120.000 €
300	Bauwerk	2.800.000 €	10.706.000 €	1.414.000 €	8.080.000 €
400	Technische Anlagen	80.000 €	5.512.000 €	728.000 €	4.160.000 €
500	Außenanlagen	240.000 €	1.325.000 €	175.000 €	1.000.000 €
600	Ausstattung	185.000 €	795.000 €	105.000 €	600.000 €
700	Baunebenkosten	380.000 €	4.240.000 €	560.000 €	3.200.000 €
	<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>3.700.000 €</b>	<b>22.737.000 €</b>	<b>3.003.000 €</b>	<b>17.160.000 €</b>

#### Kostenrisiken und Unwägbarkeiten

- a) Bauen im Bestand: Unwägbarkeiten im Bestandsgebäude sind ein erhebliches Risiko. Verdeckte Bauschäden oder unvorhergesehene Schadstoffe (trotz

umfangreicher Voruntersuchungen) können erst bei Baubeginn erkannt werden und erfordern kostenintensive Zusatzmaßnahmen sowie Terminverzögerungen.

- b) Baupreissteigerungen: Jede Verzögerung im Projektablauf führt aufgrund der signifikanten Steigerungsraten im Bausektor unmittelbar zu höheren Beschaffungskosten für Bauleistungen.

## 2. Förderung

Für die Generalsanierung der Hermann-Stamm-Realschule mit Neubau einer Mensa für das Schulzentrum West ist grundsätzlich eine Förderung nach Art. 10 BayFAG möglich. Die unten dargestellte Förderkulisse stellt eine erste Schätzung unter dem Vorbehalt der schulaufsichtlichen und baufachlichen Prüfung seitens der Regierung von Mittelfranken dar.

Der Förderanspruch basiert auf den Richtlinien über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (FAZR) i.V.m. Art. 10 des BayFAG. Grundlage für die Förderhöhe ist der Kostenrichtwert für Schulgebäude. Dieser beträgt 7.151 € je m<sup>2</sup> zuweisungsfähiger Nutzungsfläche 1 bis 6 (Stand Februar 2026). Für den Neubau wird hierbei als Kostenrichtwert eine Kostenpauschale und für die Generalsanierung des Bestandsgebäudes ein Kostenhöchstwert zugrunde gelegt.

Für die Förderprognose werden nachfolgende Nutzflächen 1 bis 6 gem. Entwurf des Raumprogramms vom 22.12.2025 unter der Annahme einer vollumfänglichen schulaufsichtlichen Genehmigung verwendet.

Neubau: Hauptnutzfläche (HNF): 1.582,2 m<sup>2</sup>  
 Sanierung Hauptnutzfläche (HNF): 3.906 m<sup>2</sup>  
 KRW = Kostenrichtwert (Stand Februar 2026)

Es wird eine Förderquote von 58 % der zuwendungsfähigen Kosten zugrunde gelegt.

Gebäude	HNF x KRW	Zuwendungsfähige Kosten	Förderung	
Neubau	1.582,2 m <sup>2</sup> x 7.151 €	11.314.312,20 €	6.562.301,08 €	
+ Sondervermögen Infrastruktur – 10 % (aus BayFAG)				656.230 €
<b>Gesamt:</b>				<b>7.218.531 €</b>

Sanierung Bestandsgebäude:

Kostenhöchstwert = 3.906 m<sup>2</sup> x 7.151 € = 27.931.806 €

KG	Bezeichnung	Kosten brutto in €	förderfähig	Bemerkung
100	Grundstück	-	-	
200	Herrichten und Erschließen	220.800 €		
300	Bauwerk	12.963.698 €	12.963.698 €	
400	Technische Anlagen	6.687.787 €	6.687.787 €	
500	Außenanlagen	1.873.920 €	1.873.920 €	
600	Ausstattung	1.054.578 €		
700	Baunebenkosten	5.244.180 €	3.874.573 €	BNK 18% der KG 300-500
<b>Gesamt:</b>			<b>25.399.978 €</b>	
<b>davon BayFAG 58 %</b>			<b>14.731.987 €</b>	
+ Sondervermögen Infrastruktur – 10 % (aus			<b>1.473.199 €</b>	

BayFAG)		
<b>Förderung gesamt:</b>	<b>16.205.186 €</b>	

Zusätzliche Förderung 15 % Aufschlag für FAGplus15 nach 8.4 FAZR (Förderprognose):

Für die nachfolgende Förderprognose werden hierbei nachfolgende Hauptnutzflächen (Mensa + OGT) zugrunde gelegt:

Neubau: Hauptnutzfläche (HNF): 359,1 m<sup>2</sup>

Sanierung Hauptnutzfläche (HNF): 217,5 m<sup>2</sup>

KRW = Kostenrichtwert (Stand Februar 2026) 15 % von 7.151 € = 1.072,65 €

Gebäude	HNF x KRW (15%)	Förderung
Neubau	359,1 m <sup>2</sup> x 1.072,65 €	385.188,62 €
Sanierung	217,5 m <sup>2</sup> x 1.072,65 €	233.301,38 €
		<b>618.490,00 €</b>
Abschlag von pauschal 25 % auf diese Förderprognose, denn Förderung für Bestandsfläche richtet sich nach tatsächlichen Kosten, nicht nach Kostenpauschale		- 154.622,50 €
Förderung nach FAGplus15		463.867,50 €
+ Sondervermögen Infrastruktur – 10 % (aus FAGplus15)		46.386,75 €
<b>Förderung gesamt:</b>		<b>Ca. 510.254,25 €</b>

Unter Annahme des aktuellen Unterlagen- und Planstandes (insb. der aufgezeigten Förderkulisse durch ING + ARCH vom 17.03.2025 ergeht nachfolgender Förderhinweis:

Die Hermann-Stamm-Realschule soll nach aktuellem Stand den Effizienzhausstandard „Effizienzgebäude 40“ erreichen. Hierfür könnte eine zusätzliche Förderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Betracht kommen. Grundlage ist, dass die technischen und fachlichen Voraussetzungen erfüllt werden.

Für die Bestandssanierung könnte hierbei der KfW-Zuschuss Nr. 464 in Betracht kommen.

<p>BESTANDSSANIERUNG Nichtwohngebäude          Programmbezeichnung KfW Zuschuss Nr. 464          KfW - Zuschuss für Kommunen          Sanierung zum Effizienzgebäude          förderfähige Ausgaben pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche 2.000 €          beheizte Nettogrundfläche, gesamt 5.446 m<sup>2</sup>          förderfähige Ausgaben, gesamt max. 10.000.000 € (Maximalsumme)          Effizienzgebäude 40 Erneuerbare-Energien-Klasse:          Zuschuss 40 % 4.000.000 €          Baubegleitung:          förderfähige Ausgaben 10- €/m<sup>2</sup> NGF, max. 40.000,00 €          Zuschuss 50 % 20.000,00 €          Zuschuss incl. Baubegleitung max. <b>4.020.000 €</b></p>
--

Für den Neubau könnte ein KfW-Zuschuss Nr. 499 QNG Plus, ohne Zertifizierung in Betracht kommen.

<p>NEUBAU - Effizienzgebäude 40 Nichtwohngebäude          Programmbezeichnung KfW Zuschuss Nr. 499</p>
--

KfW - Zuschuss für Kommunen keine fossilen Energieträger  
 Klimafreundlicher Neubau und keine Biomasse  
 förderfähige Ausgaben pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche 1.500 €  
 beheizte Nettogrundfläche, gesamt 2.001 m<sup>2</sup>  
 förderfähige Ausgaben, gesamt max. 3.001.500 €  
 Klimafreundliches Nichtwohngebäude  
 Zuschuss 5 % max. **150.075 €**

Derzeitige **voraussichtliche** Förderkulisse

	Förderung
BayFAG Neubau	7.218.531 €
BayFAG Sanierung	16.205.186 €
FAGplus15	510.254 €
BayFAG Gesamt	<b>23.933.971 €</b>
KfW-Zuschuss 464 für Bestandssanierung	4.020.000 €
KfW-Zuschuss 499 für Neubau	150.075 €
Förderung gesamt:	<b>Ca. 28.104.046 €</b>

Eigenmittel der Stadt somit: 42.670.000 € abzgl. 28.104.046 € = 14.565.954 €.

Die Umsetzung der Maßnahme muss unter Finanzierungsvorbehalt gestellt werden, da die gesamte Maßnahme vorfinanziert werden muss und ein Eigenanteil von über 14,5 Mio. € verbleibt. Da weitere Großbaumaßnahmen derzeit im schulischen Bereich wie Neubau der FOS und anstehende Generalsanierung der Wirtschaftsschule ebenfalls zu finanzieren und priorisiert zu behandeln sind, muss diese Maßnahme finanziell zurückgestellt werden bis eine Kostensicherheit bei den genannten Großmaßnahmen sichergestellt ist.

## V. Klimaschutz

1. Energieeffizienz und Gebäudestandard  
 Durch die geplanten Maßnahmen wird ein deutlich verbesserter energetischer Standard erreicht:
  - a) Gebäudehülle: Der Bestand wird umfassend gedämmt, und der Neubau wird konsequent in Holzbauweise ausgeführt. Durch die Reduzierung von Wärmebrücken wird der Heizenergiebedarf minimiert.
  - b) Gebäudetechnik: Zum Einsatz kommt eine energiesparende Gebäudetechnik inklusive Wärmerückgewinnung. Die Wärmeversorgung für das Schulzentrum West in Schwabach erfolgt über die vorh. Heizzentrale in der Realschule. Das bestehende Heizsystem wird weiterhin für die umliegenden Bereiche für die Energieversorgung genutzt. Die Realschule wird künftig auch über eine Wärmepumpenanlage mit Energie versorgt.
  - c) Energetischer Standard: Die Planung erreicht den Effizienzhausstandard „Effizienzgebäude 40“. Durch die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärmeerzeugung wird zudem die „Effizienzgebäude EE-Klasse“ erlangt. Dies übertrifft den gesetzlich geforderten GEG-Standard.
2. Ressourcen- und CO<sub>2</sub>-Reduktion  
 Im Sinne der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung wird eine

kreislaufwirtschaftliche Strategie verfolgt:

a) Bestandserhalt:

Wo statisch und funktional möglich, wird der Bestand erhalten. Die Dimensionierung und Auslegung der Anlagentechnik erfolgen sparsam.

b) Materialwahl:

Es wird das passende Material am richtigen Ort eingesetzt. Wir reduzieren den Einsatz energieintensiver Materialien wie Beton, Stahl und Gips auf das Notwendigste und setzen stattdessen so viel Holz wie möglich ein. Holz als nachwachsender Rohstoff ist klimaneutral und speichert CO<sub>2</sub>.

Kompakte Bauweise: Von Beginn an wurde auf eine flächenschonende, kompakte Bauweise geachtet. Die bauliche Integration der Mensa schont natürliche Ressourcen.

3. Robustheit und Zukunftsfähigkeit

Um die Langlebigkeit der Investition zu sichern, wird auf robuste und dauerhafte Materialien gesetzt:

Es werden natürliche und moderat alternde Materialien wie Holz und Stein verwendet.

Der Entwurf beinhaltet einen konstruktiven Witterungsschutz, wie beispielsweise den vorstehenden Dachrand.

Um die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes zu sichern werden, wo möglich, Räume geschaffen welche flexible Nutzungen zulassen.