



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.52/060/2025

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

Sachbearbeiter/in: Sylvia Erger-Kreitmaier

Erweiterung der Städtischen Wirtschaftsschule zur Integration der Staatlichen Fachoberschule; Entwurfsplanung der Generalsanierung im Bestandsgebäude der Wirtschaftsschule

Anlagen:

Anlage 1 Erläuterungsbericht LMJD Architekten

Anlage 2 Kostenberechnung Generalsanierung Bestandsgebäude Stand 27.08.2025

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.10.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	21.10.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.10.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung (Planungsstand vom 27.08.2025) zur Generalsanierung der Städtischen Wirtschaftsschule zur Integration der Staatlichen Fachoberschule zu.
2. Der Kostenrahmen wird auf 22.205.000 € festgesetzt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Erhalt der schulaufsichtlichen Genehmigung, zu gegebener Zeit die Förderung nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes zu beantragen und weitere Fördermöglichkeiten zu prüfen.
4. Die Architekten und Ingenieure sind mit der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahme zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		22.205.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Kosten Stand 08/2025: 19.900.000 €, indiziert auf Bauzeit: 22.205.000 € Förderung derzeit (basierend auf Zahlen 2025): 10.609.800 € Förderung basierend auf indizierten Zahlen: vsl. 11.883.000 € Städtischer Eigenanteil (basierend auf Zahlen 2025): 9.290.200 € Städtischer Eigenanteil (basierend indizierten Zahlen): 10.322.000 €	
Haushaltsmittel vorhanden		teilweise; Im Entwurf für den Haushalt 2026 sind auf dem PSK 231112.0961002-0293 Planungskosten i.H.v. 500.000 € vorgesehen und eine VE i.H.v. 500.000 € zu Lasten des Haushaltsjahres 2027	
Folgekosten		Betriebs- und Unterhaltskosten	

Klimaschutz			
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

Die vorbereitenden Baumaßnahmen für den Erweiterungsbau der Fachoberschule wurden im Juli 2025 begonnen. Im Zuge dessen werden derzeit zwingend erforderliche Brandschutzmaßnahmen im Bestandsgebäude als Vorabmaßnahme zur Generalsanierung umgesetzt. Die Baumaßnahmen der FOS-Erweiterung erfolgen ab 2026 bis voraussichtlich Ende 2027. Anschließend soll die Generalsanierung des Bestandsgebäudes starten. Diese umfasst u. a. die Fortführung der Umwidmungen zur Erfüllung der Raumprogramme von Wirtschaftsschule und Fachoberschule.

Die im Januar 2025 vorgestellte Vorentwurfsplanung der Generalsanierung wurde zur Entwurfsplanung weiterentwickelt. Die berechneten Kosten belaufen sich auf rund 19.826.000 € (Stand 08/2025).

Die erforderliche schulaufsichtliche Genehmigung wurde zusammen mit der für den Neubau der Fachoberschule im April 2025 beantragt. Weitere erforderliche Unterlagen dazu wurden der Regierung von Mittelfranken Anfang September nachgereicht. Noch zu ergänzen wäre der Antrag mit dem im vorliegenden Sachvortrag vorgesehen Projektbeschluss. Das Förderverfahren nach Art. 10 BayFAG wird zu gegebener Zeit eingeleitet, um die Maßnahme sowohl auf die aktuellen Kosten als auch Kostenrichtwerte abzustellen.

Es wird vorgeschlagen, der Entwurfsplanung zuzustimmen und den Kostenrahmen auf 22.205.000 € festzusetzen. Die Planungen sind so fortzuführen, dass nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus die Generalsanierung des Bestandsgebäudes in Bauabschnitten umgesetzt werden kann.

II. Sachvortrag

Mit Beschluss vom 31.01.2025 (A.52/037/2024) beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, die Vorentwurfsplanung zur Generalsanierung durch die Architekten und Ingenieure bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auszuarbeiten.

1. Maßnahmen der Generalsanierung

Die im damaligen Sachvortrag dargestellten Maßnahmen wurden vertieft und durch weitere Bestandsanalysen ergänzt. Die Vorgehensweise bestätigte sich in der Planung und gliedert sich wie folgt:

Brandschutz

- Erneuerung der Lüftungsgeräte
- Austausch von Brandschutzklappen, fachgerechte Deckendurchführungen
- Ertüchtigung notwendiger Flure durch Eliminierung von Brandlasten (Elektroverteiler, Leitungen, Decken)

Sanitärkernsanierung

- Neuordnung und Optimierung der Sanitärkerne
- Erneuerung sämtlicher Beläge, Sanitärgegenstände, Leitungen und elektrischer Einbauten

Umwidmungen und Unterrichtsbereiche

- Anpassung der Raumstrukturen entsprechend Flächenprogramm
- Reaktivierung der Fachräume für Chemie, Physik und Kunst
- Erneuerung Beleuchtung sowie Decken-, Wand- und Bodenbeläge

- Einbau dezentraler Lüftungsgeräte in allen Klassen- und Fachräumen

Energetische Sanierung

- Ertüchtigung der Gebäudehülle nach den Anforderungen des GEG 2024: Erneuerung aller Fenster/Türen inkl. Sonnenschutz, Innendämmung
- Neue Wärmeversorgung über Luft/Wasser-Wärmepumpen mit Gas-Spitzenlastkessel
- Heizwärmeverteilung über Fußbodenheizung
- Rückbau Technikdachgeschoss, neues extensiv begrüntes Flachdach mit PV-Anlage und Technikaufstellung für Lüftungs- und Wärmepumpenanlagen

Freiflächen

- Neue Pausenflächen mit Bewegungs- und Sitzelementen
- Nebengebäude für Mülltonnen
- Zusätzliche Fahrradstellplätze, teilweise überdacht

2. Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung wird parallel zur Umsetzung des Erweiterungsbaus die Ausführungsplanung der Generalsanierung durch die Architekten und Ingenieure fortgeführt. Die weitere Beauftragung kann auf Basis der bestehenden Verträge der FOS-Erweiterung erfolgen.

Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus kann die Generalsanierung umgesetzt werden. Die Nutzungsaufnahme der FOS-Erweiterung ist voraussichtlich Ende 2027 vorgesehen und bietet Ausweichflächen für die von der Generalsanierung betroffenen Bereiche.

Die Generalsanierungsarbeiten werden während des laufenden Unterrichtsbetriebs in zwei Bauabschnitten erfolgen:

- **1. Bauabschnitt:** Sanierung der gesamten Dachfläche zur Errichtung der haustechnischen Versorgungseinheiten; betroffene Räume im 3. Obergeschoss; Sanierung aller WC-Anlagen vom EG bis ins 3. OG (ggf. temporäre Container-WC-Anlage erforderlich); Sanierung der Räume im östlichen Gebäudeteil.
- **2. Bauabschnitt:** Sanierung der verbleibenden Räume im westlichen Gebäudeteil sowie der Pausenhalle.

Eine Containerunterbringung für Unterrichtsräume ist nicht vorgesehen.

III. Kosten

Die Kostenberechnung für die Generalsanierung stellt sich zusammengefasst wie folgt dar: (vgl. Anlage 2)

KG 200	Herrichten und Erschließen	238.797 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	7.696.238 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.849.516 €
KG 500	Freianlagen	956.693 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	119.000 €

KG 700	Baunebenkosten	3.965.061 €
SUMME KG 200 - 700 Brutto		19.825.306 €

- berücksichtigt sind alle im Sachvortrag genannten Maßnahmen
- Umwidmungen gemäß Antrag auf schulaufsichtliche Genehmigung vom 04.04.2025,
- KG 600: Pauschaler Ansatz für die Ausstattung umgewidmeter Räume, keine Kostenansätze für die Ausstattung der Bestandsklassenzimmer (außer Chemie, Physik, Kunst)
- KG 700: Pauschal mit 25 % der KG 200–600 kalkuliert,
- Kosten für Schadstoffentsorgung sind auf Basis bisheriger Erkundungen enthalten.

Derzeit sind für diese Maßnahme noch keine Haushaltsmittel bereitgestellt. Im Haushaltsentwurf für den Haushalt 2026 sind auf dem Produktsachkonto (PSK) 231112.0961002-0293 Planungskosten in Höhe von 500.000 € vorgesehen und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 500.000 € zu Lasten des Haushaltsjahres 2027. Die zeitliche Umsetzung dieser Maßnahme kann nur im Rahmen der bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten der Stadt erfolgen und muss auch wegen diesem Gesichtspunkt unter Finanzierungsvorbehalt gestellt werden.

Es wird vorgeschlagen, den Kostenrahmen unter Berücksichtigung des Baukostenindex (3 % über vier Jahre) auf 22.205.000 € festzulegen.

Kostengruppe	Kosten	
	2025	2029
200	238.797 €	267.453 €
300	7.696.238 €	8.619.787 €
400	6.849.516 €	7.671.458 €
500	956.693 €	1.071.497 €
600	119.000 €	133.280 €
700	3.965.061 €	4.440.868 €
Gesamt	19.825.305 €	22.204.342 €

IV. Förderung

Für die Generalsanierung der Städtischen Wirtschaftsschule ist eine Förderung gem. Art. 10 BayFAG i.V.m. der Richtlinie über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (FAZR) möglich. Fördervoraussetzung für Generalsanierungen ist, dass die zuweisungsfähigen Ausgaben für diese Maßnahmen mindestens 25 % der vergleichbaren Neubaukosten betragen (Schwellenwert). Diese richten sich nach der zuweisungsfähigen Fläche multipliziert mit dem Kostenrichtwert (sog. Kostenhöchstwert):

vsI. anerkennungsfähige Fläche (HNF)	Kostenrichtwert (KRW)	Kostenhöchstwert
3.630 m ²	6.909 €/m ²	25.081.189 €

25 % des Kostenhöchstwertes = 6.270.297,25 €

Berechnung der zuweisungsfähigen Kosten der Maßnahme:

Kostengruppe	Betrag brutto gem. Kostenberechnung
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	7.696.238 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	6.849.516 €
KG 500 Freianlagen	956.693 €
Zwischensumme	15.502.447 €

KG 700 – 18 % Baunebenkostenpauschale der KG 300-500	2.790.440 €
Gesamt	18.292.887 €

Die zuweisungsfähigen Kosten der Maßnahme liegen bei rund 18,2 Mio. €. Der Schwellenwert von 25 % der vergleichbaren Neubaukosten (6,2 Mio. €) ist somit allemal erreicht und die Fördervoraussetzung der Generalsanierung erfüllt.

Der Kostenhöchstwert (hier: 25.081.189 €) bestimmt, bis zu welchem Betrag Baukosten höchstens als zuweisungsfähig anerkannt werden können. Sind die dem Grunde nach zuweisungsfähigen Ausgaben (hier: 18.292.887 €) niedriger als der geltende Kostenhöchstwert, so sind nur diese Ausgaben maßgebend. Da dies hier der Fall ist, ist für die Berechnung der Förderung der Betrag von 18.292.887 € maßgeblich. Bei einem Fördersatz von 58 % der zuweisungsfähigen Kosten kann mit einer Förderung von $18.292.887 \text{ €} \times 58 \% = 10.609.800 \text{ €}$ (gerundet) gerechnet werden (basierend auf den Kosten Stand August 2025).

Bezogen auf die auf das Jahr 2029 indizierten Kosten erhöhen sich die zuweisungsfähigen Ausgaben auf voraussichtlich 20.488.034 €. Die Förderung beläuft sich dann auf 11.883.060 €:

förderfähige Kosten	2025	2029
KG 300-500	15.502.447 €	17.362.741 €
KG 700 - BNK 18%	2.790.440 €	3.125.293 €
Gesamt	18.292.887 €	20.488.034 €
Förderung 58%	10.609.875 €	11.883.060 €

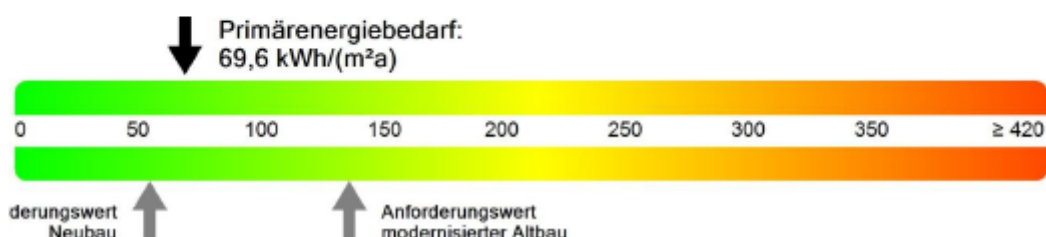
Weitere Fördermöglichkeiten (z.B. im energetischen Bereich) werden zu gegebener Zeit entsprechend geprüft und beantragt.

V. Klimaschutz

Die Gebäudehülle wird durch Dämmmaßnahmen an Dach und Fassade wesentlich verbessert. Unter Berücksichtigung der geplanten Anlagentechnik liegt der Primärenergiebedarf rund 51 % unter den Anforderungen des GEG 2024.

GEG-Werte	Ist-Wert	Soll-Wert	% vom Soll-Wert
spez. Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]	69,60	137,24	50,7 % (zulässig)

Mittlere U-Werte [W/(m²K)]	Ist-Wert	Soll-Wert	% vom Soll-Wert
Opake Außenbauteile (>= 19 °C)	0,40	0,56	71,4 %
Transparente Außenbauteile (>= 19 °C)	0,95	2,66	35,7 %
Opake Außenbauteile (12-19 °C)	0,49	0,84	58,3 %
Transparente Außenbauteile (12-19 °C)	0,95	4,90	19,4 %



Der stark versiegelte Pausenhof wird entsiegelt und durch Grünflächen und Baumpflanzungen aufgewertet (vgl. Sachvortrag A.52/037/2024). Auch das extensiv begrünte Flachdach trägt zur Entsiegelung bei.

Die bestehenden Gaskessel werden durch zwei klimafreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt; ein Gaskessel bleibt lediglich zur Spitzenlastabdeckung erhalten. PV-Anlagen auf dem Dach sind für den Eigenverbrauch ausgelegt und tragen zusätzlich zur Nutzung erneuerbarer Energien bei.