



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

Sachbearbeiter/in: Carmen Ermer

Errichtung eines Interimsgebäudes für das Schulzentrum West

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Entwurfsplanung
- Anlage 3 Erläuterungsbericht ARGE Krug Grossmann Architekten mit Knaller Architektur
- Anlage 4 Kostenberechnung Stand 10.02.2026

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 zum Interimsgebäude für das Projekt Generalsanierung der Realschule mit Neubau einer Mensa für das Schulzentrum West zu.
2. Der vorgezogenen Errichtung einer Interismensa inkl. 2 Aufenthaltsräumen ab dem Schuljahr 2027/2028 wird zugestimmt.
Der Errichtung des Gebäudes als Kauflösung in zwei Bauabschnitten wird zugestimmt.
3. Die erforderlichen Mittel für die gemäß Beschluss 2 werden für den Haushalt 2027 angemeldet.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Planungskosten 380.000 € Gesamtkostenrahmen 3.845.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		3.845.000 €	
Haushaltsmittel vorhanden?		teilweise, Planungsmittel vorhanden	
Folgekosten?		Wartung, Bauunterhalt	

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

Grundsätzlich werden Ausweichquartiere parallel zur Baumaßnahme angeschafft und errichtet. Für die geplante Generalsanierung der Hermann-Stamm-Realschule (HSR) ist es jedoch aus Sicht der Verwaltung erforderlich, zumindest einen Teil des Interimsgebäudes bereits vor Beginn der Maßnahme umzusetzen.

Geplant ist dieses westlich der Hans-Hocheder-Halle.

Die Umstände für diese Notwendigkeit ergeben sich aus mehreren Komponenten, die ausführlich unter Ziffer II dieses Sachvortrages beschrieben werden.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zur grundsätzlichen Entwurfsplanung des Interimsgebäudes und zum Vorziehen einer Interimsmensa ab dem Schuljahr 2027/2028

II. Errichtung einer Interimsmensa ab dem Schuljahr 2027/2028

a. Offene und gebundene Ganztageschule an der HSR und der Karl-Dehm-Mittelschule

Im November 2007 hat der Stadtrat der Einführung eines Ganztagszuges ab der 6. Klasse an der Karl-Dehm-Mittelschule (KDMS) ab dem Schuljahr 2008/2009 befürwortet. Dem Sachvortrag ist zu entnehmen, dass damals schon die Notwendigkeit der Errichtung einer Mensa bekannt war („mittelfristig kommt auf die Stadt für die Errichtung einer Kantine und zusätzlicher Gruppenräume ein größerer Finanzierungsanteil zu“).

Im Juni 2009 hat der Stadtrat dem Antrag auf Einführung einer offenen Ganztageschule an der KDMS zugestimmt.

Etwa zum gleichen Zeitpunkt wurde der Offene Ganztage (OGS) an der Hermann-Stamm-Realschule (HSR) unter gleichen Voraussetzungen eingeführt.

Mit Schreiben vom 06.12.2012 haben die Schulleitungen der beiden Schulen die Errichtung einer gemeinsamen Mensa beantragt.

Diese Mensa ist nun im Rahmen der Generalsanierung der HSR vorgesehen. Eine zeitnahe, kurzfristige Umsetzung ist jedoch nicht zu erwarten.

An den zwei Schulstandorten wird die Organisation der Mittagsverpflegung seit Einführung der Ganztageschule durch den Kooperationspartner der Schulen durchgeführt. Es findet die Ausgabe in ehemaligen Klassenzimmern statt.

Unbestritten ist, dass die Essensversorgung nicht Aufgabe des Kooperationspartners ist. Es liegt in der Zuständigkeit des Sachaufwandsträgers, entsprechende strukturelle Voraussetzungen zu schaffen (Küche, Mensa, Aufenthaltsräume), damit die Ganztagesbetreuung im schulaufsichtlich genehmigten Rahmen durchgeführt werden kann.

Der schulische Kooperationspartner, die AWO Mittelfranken-Süd, hat in seinem Schreiben vom 24.06.2025 die aktuelle Situation ausführlich und treffend geschildert. Man beantragt, den Betrieb der provisorischen Mensen dem Sachaufwandsträger zeitnah zu übergeben oder alternativ die Übernahme des entstehenden Defizits für die Dauer einer nur noch zeitlich befristeten Übergangslösung zu übernehmen. Der Kooperationspartner wird in jedem Fall nicht weiter über einen längeren Zeitraum bzw. auf eine unbestimmte Zeit die Aufgabe des Sachaufwandsträgers übernehmen. Bei Wegfall würde deshalb auch die Einstellung des Ganztagesbetriebes an der HSR im Raum stehen

Grundsätzlich ist an beiden Schulen für den Ganztagesbetrieb eine warme Mittagsverpflegung vorzuhalten. Nur dann kann ein offener und gebundener Ganztage genehmigt und durchgeführt werden. Es liegt insoweit im Interesse aller Beteiligten, dass der Ganztage an den genannten Schulen fortgeführt wird. Um die Säule „warme Mittagsverpflegung“ sicher-

zustellen, steht in der Kürze der Zeit keine andere Möglichkeit als die Fortführung des Angebotes durch den schulischen Kooperationspartner zur Verfügung.

Die Übernahme durch einen von der Verwaltung beauftragten Caterer in den bisherigen Räumen wurde geprüft, wird aber aufgrund der Rahmenbedingungen nicht realisierbar sein.

Für das Haushaltsjahr 2026 wird – vorbehaltlich der Vorlage der tatsächlich angefallenen Kosten – das Defizit für den Betrieb der provisorischen Mensa an der HSR übernommen.

An der Hermann-Stamm-Realschule stellt sich die Situation so dar, dass mindestens ein Raum benötigt werden würde, um die Essensausgabe an einen Ort zu verlagern, der den erforderlichen Hygieneschutzbestimmungen entsprechen würde. Durch den enormen Anstieg der Schülerzahlen (siehe nachfolgenden Punkt b.) ist im Bestandsgebäude selbst derzeit die räumliche Situation äußerst angespannt. D.h. für einen Mensabetrieb im Bestand ist kein Platz vorhanden.

b. Schulentwicklung der HSR

Die HSR hat seit dem Schuljahr 2020/2021 einen exorbitanten Anstieg der Schüler- und Klassenzahlen zu verzeichnen. Damals wurden 746 SuS unterrichtet bei 30 Klassen, im aktuellen Schuljahr 2025/2026 zum Stand 01.10.2025 waren es 983 SuS bei 37 Klassen. Das hat bei den vorhandenen 31 Unterrichtsräumen zu einer problematischen Raumsituation geführt. Ein weiterer Anstieg der Klassenzahlen, mit der auch für das Schuljahr 2026/2027 gerechnet werden muss, kann nicht mehr unter den aktuellen Bedingungen abgebildet werden.

Der offene Ganzttag wird aktuell mit 2 Gruppen geführt, in denen 45 SuS betreut werden.

Mit dem Neubau einer Mensa und entsprechenden Aufenthaltsräumen geht man durch die gesteigerte Attraktivität des Ganztagesbetriebes zukünftig von rund 100 Zehlschülern aus. Diesen würden 250 m² Fläche für Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen.

c. Situation an der KDMS

Die KDMS verfügt nach der schulaufsichtlichen Genehmigung zur Erweiterung im Jahre 2002 über 17 Klassenzimmer und einen Mehrzweckraum. Tatsächlich sind 15 Klassenzimmer vorhanden, weil zwei Räume für die Ganztagesbetreuung der KDMS verwendet werden.

Nach der aktuellen Schülerprognose vom 31.10.2025 kann von einer dauerhaften Klassenanzahl von 16 ausgegangen werden.

Die Schülerzahl betrug zum 01.10.2025 362 und wird bis 2031/2032 auf 391 steigen.

Aktuell wird in den Jahrgangsstufen 5-9 je eine Klasse im Gebundenen Ganzttag geführt. Insgesamt handelt es sich dabei um 104 Kinder und Jugendliche, die in der provisorischen Mensa verpflegt werden.

Aufenthaltsräume stehen nicht zur Verfügung. Die Freizeitphase findet überwiegend in der Aula und auf den Gängen statt.

Auch hier kann man davon ausgehen, dass den Kindern rund 250 m² Flächen für die Freizeitphase des Ganztages zustehen würden.

d. Vorschlag der Verwaltung (Amt 12)

Aus Sicht von Amt 12 ist das Vorziehen eines isolierten Mensacontainers inkl. 2 Aufenthalts-

räumen für den Ganztagesbetrieb aus folgenden Gründen zwingend notwendig:

- Die derzeit unklare und sicher noch einige Jahre umfassende zeitliche Dimension bezüglich der Fertigstellung einer gemeinsamen Mensa mit der KDMS
- Rückführung der Aufgabe Schulverpflegung vom Kooperationspartner auf den Sachaufwandsträger
- Fehlende Infrastruktur zur Ausführung dieser Aufgabe
- Notwendigkeit, derzeit für den Ganzttag belegte Klassenzimmer ihrer ursprünglichen Nutzung zuzuführen, um das massive Raumproblem in der HSR zumindest geringfügig abzufedern.

Es wird daher empfohlen, die entsprechenden Haushaltsmittel für den Haushalt 2027 vorzusehen und die Umsetzung zum Schuljahr 2027/2028 zu gewährleisten.

III. Entwurf Interimsgebäude

Mit Beschlussvorschlag A.52/048/2025 wird das Projekt Generalsanierung der Hermann-Stamm-Realschule mit Neubau einer Mensa für das Schulzentrum West vorgestellt.

Die Bereitstellung funktionaler Ausweichklassen in einem Interimsgebäude ist ein zwingender Baustein für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts in drei Bauabschnitten. Sie dienen der Gewährleistung des kontinuierlichen Schulbetriebs während der Bauphase und der Einhaltung des Zeit- und Kostenrahmens.

1. Gebäudekonzept und Struktur

Der Entwurf sieht ein zweigeschossiges, kompaktes Gebäude in modularer Stahlrahmenbauweise vor. Diese Bauweise ermöglicht eine kurze Montagezeit vor Ort und eine hohe Flexibilität für die spätere Umnutzung oder den Rückbau nach Abschluss der drei Bauabschnitte.

- a) Bauweise: Vorgefertigte Raummodule in Stahlskelettkonstruktion.
- b) Abmessungen: Die Module werden so kombiniert, dass Standard-Klassenzimmergrößen von ca. 60 m² entstehen.
- c) Erschließung: Ein zentraler Innenflur mit zwei baulichen Rettungswegen.

2. Raumprogramm

Das Gebäude ist so konzipiert, dass die notwendigen Ausweichräume für die geplanten Bauabschnitte des Projekts Generalsanierung der Hermann-Stamm-Realschule mit Neubau Mensa für das Schulzentrum West geschaffen werden.

- a) Erdgeschoss: 5 Klassenzimmer, 1 Raum für Mittagsverpflegung, offene Lernzone für Inklusion oder Kleingruppenarbeit, Sanitäranlagen, Putzraum.
- b) Obergeschoss: 6 Klassenzimmer, Lehrerstützpunkt/Vorbereitungsraum, offene Lernzone für Inklusion oder Kleingruppenarbeit.

3. Bauliche Ausführung & Energetischer Standard (Beispieltext)

Trotz des modularen Charakters erfüllt der Entwurf die vorgeschriebenen energetischen Anforderungen (GEG – Gebäudeenergiegesetz).

- a) Fassade: Hochgedämmte Sandwich-Paneele mit Bekleidung
- b) Dach: Warmdachkonstruktion mit innenliegender Entwässerung; optional vorbereitet für eine Photovoltaik-Anlage
- c) Fenster: Hochwertige Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und außenliegendem Sonnenschutz (Raffstores)

4. Innenausbau und Akustik

- a) Akustik: Einbau von abgehängten Akustik-Systemdecken (Lochplatten), um die Nachhallzeiten in den Klassenräumen gemäß DIN 18041 zu minimieren.
- b) Bodenbelag: Strapazierfähiger, emissionsarmer Linoleumboden
- c) Wände: Modulbauweise in Stahlkonstruktion mit Gipskartonbekleidung; Trennwände als Gipskarton-Leichtbaukonstruktion.

5. Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

- a) Lüftung: Fensterlüftung; keine mechanische Be- oder Entlüftungsanlage
- b) Heizung: Heizkörper mit Wasserkreislauf; Anschluss an das Nahwärmenetz der Hermann-Stamm-Realschule
- c) Elektro/IT: digitale Ausstattung mit LAN-Verkabelung, WLAN-Access-Points und Stromanschlüssen in jedem Unterrichtsraum.
- d) Beleuchtung: LED-Panel-Beleuchtung zur Energieeinsparung.

6. Barrierefreiheit und Sicherheit

- a) Barrierefreiheit: Erschließung des Erdgeschosses barrierefrei.
- b) Brandschutz: Bauteile in Feuerwiderstandsklasse F30 gemäß Brandschutznachweis, Anschluss an BMA und ELA der Hermann-Stamm-Realschule

Bauabschnitte

Die modulare Containerbauweise eignet sich grundsätzlich für eine Realisierung in zwei, annähernd gleich großen Bauabschnitten.

Für die Entscheidung zugunsten eines Kaufs oder einer Anmietung der Containeranlage sind die zeitliche Abfolge der Aufstellung und die potenzielle Mietdauer die entscheidenden Kostenfaktoren.

Varianten

Variante 1a - Kauflösung komplett

Bei einer Kaufentscheidung ist die komplette Errichtung zum Projektstart die wirtschaftlich günstigste Variante, wenn die Umsetzung der Generalsanierung der Realschule nach Fertigstellung der Planung unmittelbar umgesetzt wird.

Im Falle einer schrittweisen Beschaffung – also einer teilweisen Errichtung zu Beginn und einer Erweiterung nach einem unbestimmten Zeitraum – entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von circa 145.000 €.

Dieser Aufpreis erklärt sich primär durch die doppelte Mobilisierung:

Es müssen zweimal schwere Transport- und Kranlogistiken geplant, Baustelleneinrichtungen vorgehalten und Abnahmen durchgeführt werden. Technische Schnittstellen der Brandmeldeanlage, des Datennetzes und der Heizungsanbindung müssen so vorbereitet werden, dass sie später im laufenden Betrieb erweitert werden können, was die initiale Montage komplexer und teurer gestaltet.

Werden die Container gekauft, entfällt der Vorteil einer ratenbasierten Ersparnis durch späteren Aufbau, weshalb der sofortige Vollausbau hier die ökonomisch logische Konsequenz ist, unter der o. g. Voraussetzung.

Variante 1b – Kauflösung in zwei Abschnitten

Diese Variante kann technisch so umgesetzt werden, dass die jetzt notwendigen Flächen für

die Mensa, Küche und Aufenthaltsräume geschaffen werden die notwendigen Ersatzklassenzimmer jedoch erst dann, wenn die Umsetzung der Generalsanierung der Realschule tatsächlich möglich ist. Diese Variante ist dann trotz der Mehrkosten für die geteilte Herstellung wirtschaftlich, wenn man bedenkt, dass die Interimsmaßnahme ungefordert errichtet werden muss und somit die vollen Finanzierungskosten gegengerechnet werden sowie notwendige Betriebskosten, obwohl keine Nutzung erfolgen würde. Zudem erfolgt die Erweiterung erst dann, wenn Generalsanierung wirtschaftlich sicher abgebildet werden kann.

Variante 2 Mietlösung

Die sofortige Anmietung der gesamten Anlage ist die kostenintensivste Variante. Die Mehrkosten gegenüber der gestaffelten Miete belaufen sich, auf etwa 340.000 €.

Selbst wenn man die günstigste Mietstrategie (den Teilaufbau) wählt, bleibt der Kauf der Anlage im direkten Vergleich immer noch um circa 230.000 € günstiger. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Mietkalkulation der Rückbau in Höhe von 160.000 € bereits enthalten ist.

Innerhalb der Mietvarianten stellt die gestaffelte Errichtung das finanziell attraktivste Szenario dar. Der zweite Teil der Anlage muss hierbei deutlich verzögert angemietet werden. Nur dann reduziert sich die Gesamtmietlast für den Gesamtzeitraum ausreichend, um die zusätzlichen Kosten für die doppelte Anlieferung und Montage zu übersteigen. Für das Rechenbeispiel werden 3 Jahre Verzögerung zwischen den beiden Bauabschnitten angenommen.

Fazit:

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Die wirtschaftlichste Lösung wird der Kauf mit Errichtung in zwei Abschnitten sein, da eine sofortige Umsetzung der Generalsanierung Realschule aus heutiger Sicht finanziell nicht sofort stemmbar ist. Hier müssen erst die höher priorisierten Maßnahmen Neubau Fachoberschule, Generalsanierung der Wirtschaftsschule und der Ganztagesausbau an verschiedenen Grundschulen finanziert und umgesetzt werden. Bei diesen Maßnahmen besteht zum heutigen Stand keine garantierte Kostensicherheit. Die komplette Umsetzung der Interimsmaßnahme würde zu zusätzlichen Finanzierungskosten von rund 50.000 € pro Jahr führen und wird daher die Mehrkosten für die geteilte Herstellung mehr als ausgleichen. Hinzu kommen noch die notwendigen Betriebskosten der Klassencontainer über etliche Jahre bis die o. g. Maßnahmen abgeschlossen wären. Diese Kosten können hier vermieden werden. Diese Vorgehensweise wird ca. 1.650.000 € liquide Mittel sparen und somit auch den Handlungsspielraum der Stadt für die o. g. Maßnahmen verbessern. Die Zinsbelastung wird mit ca. 3 % kalkuliert. Durch diese gesparten Mittel können ggf. Mehrkosten in den vorrangigen Maßnahmen finanziert werden.

Eine Mietlösung hingegen entfaltet ihr Sparpotenzial erst durch eine bedarfsgerechte, zeitlich versetzte Aufstellung und eine zwingend limitierte, kurze Mietdauer. Eine nicht belastbar festzulegende Mietstaffelung und -dauer birgt im Gegenzug ein erhebliches Kostenrisiko.

Unter Berücksichtigung einer langen Standzeit und dem Bedarf des Schul- und Sportamts nach der Errichtung des Interimsgebäudes vor Beginn der Bauarbeiten bietet der Kauf der Gesamtanlage den mit Abstand größten finanziellen Spielraum und die höchste langfristige Wirtschaftlichkeit.

Der Kauf bietet nicht nur einen Liquiditätsvorteil von über einer halben Million Euro gegenüber der Vollmiete, sondern sichert der Gemeinde zudem einen bleibenden Sachwert für zukünftige Bedarfe.

Die Verwaltung empfiehlt die Errichtung des Interimsgebäudes als Kauflösung in zwei Bauabschnitten.

IV. Kosten

Variante 1 - Kauflösung

Kosten- gruppe		Gesamt	Bauab- schnitt 1	Bauab- schnitt 2	BA 1 + 2 teilweise Errichtung
200	Herrichten und Er- schließen	15.000 €	10.000 €	5.000 €	15.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruk- tion	2.800.000 €	1.490.000 €	1.445.000 €	2.935.000 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	80.000 €	50.000 €	30.000 €	80.000 €
500	Freianlagen	240.000 €	200.000 €	50.000 €	250.000 €
600	Ausstattung Schule	185.000 €	100.000 €	85.000 €	185.000 €
700	Bauneben- kosten	380.000 €	200.000 €	180.000 €	380.000 €
Summe	Kosten- gruppe 200-700	3.700.000 €	2.050.000 €	1.795.000 €	3.845.000 €

Bei reiner Kauflösung:

Erstellung in Teilabschnitten ist teurer aufgrund doppelter Mobilisierungskosten und technischer Schnittstellen. Die Gesamtkosten der gestaffelten Kauflösung liegen nach 7 Jahren bei ca. 3.845.000 €.

Die Mehrkosten gegenüber der Kauflösung komplett betragen ca. 145.000 €.

Variante 2 - Mietlösung

Kosten- gruppe		Gesamt 7 Jahre	Bauab- schnitt 1 7 Jahre	Bauab- schnitt 2 4 Jahre
200	Herrichten und Erschließen	15.000 €	10.000 €	5.000 €
500	Freianlagen	250.000 €	200.000 €	50.000 €
600	Ausstattung Schule	185.000 €	100.000 €	85.000 €
700	Baunebenkosten	380.000 €	200.000 €	180.000 €
	Anlieferung + Montage	540.000 €	290.000 €	250.000 €
	Ausstattung Nutzeranforderung	650.000 €	350.000 €	300.000 €
	Miete	1.750.000 €	1.000.000 €	750.000 €
	Endreinigung + Abholung	160.000 €		160.000 €
Summe	Kostengruppe 200-700	3.930.000 €	2.150.000 €	1.780.000 €

Zeitmodell der Kalkulation der Mietlösung:

Teil 1: Standzeit von 7 Jahren.

Teil 2: Hinzunahme nach 3 Jahren (Restlaufzeit 4 Jahre).

Vergleich Kauf vs. Miete:

Vorteil Kauf (bei Teilaufbau):

Erstellung in Teilabschnitten ist günstiger als die Erstellung in einem Abschnitt, da Mietraten für den zweiten Teil erst verzögert anfallen.

Selbst gegenüber dem optimierten Miet-Modell bleibt der Kauf der Gesamtanlage jedoch ca. 230.000 € günstiger.

Die Gesamtkosten der gestaffelten Mietlösung liegen nach 7 Jahren bei ca. 3.930.000 €.

Nachdem derzeit noch mehrere Großbaumaßnahmen wie Neubau der FOS und die Generalsanierung der Wirtschaftsschule vorrangig sind, und die zeitliche Umsetzung dieser Maßnahmen auch voneinander abhängig ist, sieht die Kämmerei keinen Spielraum, um die Containeranlage in einen Zug zu errichten und dann auch unmittelbar die Generalsanierung der Realschule zu beginnen. Daher wird vorgeschlagen die Kaufvariante mit zwei Bauabschnitten zu beschließen, um rund 1.650.000 € jetzt erst mal an liquiden Mitteln zu sparen. Bei einer Umsetzung in einen Zug muss hierfür ein Darlehen aufgenommen werden, die Zinssätze liegen bei ca. 3 % für ein Kommunaldarlehen. Weiterhin müssten diese Räume auch unterhalten werden, verursachen also laufende Betriebskosten.

Die Interimsmaßnahme kann nicht gefördert werden, alle Kosten hat die Stadt zu tragen.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2027 zu beantragen und einzustellen.

V. Klimaschutz

Das Bauwerk agiert als ökologischer Wegbereiter: Erst durch die Schaffung dieser Ausweichflächen wird die dringend notwendige energetische Sanierung der Hermann-Stamm-Realschule ermöglicht.

Das Projekt leistet einen aktiven Beitrag zur kommunalen Klimastrategie. Durch die modulare Bauweise wird ein zirkuläres Gebäude geschaffen, das nach Ende der Nutzungsdauer vollständig recycelt oder an anderer Stelle wiederverwendet werden kann.