



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

Sachbearbeiter/in: Jana Karnik

Christian-Maar-Schule - Ganztag; Vorstellung Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

Anlagen:

Anlage 1 Entwurfsplanung, Ingenieurbüro Ritzer

Anlage 2 Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Ritzer

Anlage 3 Kostenberechnung, Ingenieurbüro Ritzer, Stand 01.07.2026

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	21.07.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	28.07.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	31.07.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung zur Erweiterung, sowie Umbau und Sanierung der Pavillons an der Christian-Maar-Schule, sowie eines Teilbereichs im Erdgeschoss Altbau der Schule wird zugestimmt. (Projektbeschluss)
2. Der Kostenrahmen wird auf 6.111.068 € festgesetzt. Die Veranschlagung der erforderlichen Mittel in Höhe von 4.621.068 € und die im Sachvortrag dargelegte Gegenfinanzierung soll im Haushalt 2027, 2028 und 2029 veranschlagt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauantrag, die schulaufsichtliche Genehmigung, sowie zu gegebener Zeit die Förderung und den vorzeitigen Maßnahmenbeginn zu beantragen.
4. Der Architekt und die Fachplaner sind mit der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahme zu beauftragen

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		6.111.068 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Kosten Stand 07/2026: 5.555.517 € indiziert auf Bauzeit: 6.111.068 € Zu erwartende Fördermittel € 4.215.990 € Zu erwartender Eigenanteil Stadt 1.895.078 €	
Haushaltsmittel vorhanden?		Teilweise; auf dem PSK:221111.0961002S-0632 sind 1.413.700,00 € vorhanden und im Entwurf für den Haushalt 2027 weitere 622.000 €, plus VE angemeldet.	
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

Im Zuge des Ganztagsausbau an Grundschulen wird als zweite von vier Schulen die Maßnahme an der Christian-Maar-Grundschule umgesetzt. Ämterübergreifend abgestimmt und in Rücksprache mit den Nutzern wurde von Architekten und Fachplanern ein Entwurf erarbeitet.

Die Verwaltung schlägt vor, der Entwurfsplanung zuzustimmen und den Kostenrahmen auf 6.111.068 € festzusetzen. Die Planungen sollen fortgeführt werden, die notwendigen Anträge für die schulaufsichtliche Genehmigung und Förderung sollen gestellt werden.

II. Sachvortrag

Die Stadt Schwabach arbeitet in einer ämter- und referatsübergreifenden Projektgruppe daran, dem **Rechtsanspruch ab dem 01.08.2026** zur ganztägigen Förderung von Kindern im Grundschulalter (Ganztagsförderungsgesetz – GaFöG) gerecht zu werden.

Die notwendigen Maßnahmen wurden im Sachvortrag A.12/091/2023 vorgestellt und beschlossen, sowie im Sachvortrag A.52/017/2024 bezüglich des Konzepts und der finanziellen Mittel konkretisiert.

Im vorliegenden Sachvortrag geht es um die Maßnahmen für die **Christian-Maar-Grundschule**.

Durch das Planungsbüro IB Ritzer, sowie die beauftragten Fachingenieure wurde entsprechend des Konzeptes die **Entwurfsplanung** entwickelt (Pläne siehe Anlage 1).

Die Bestandsgebäude wurden durch die zuständigen Fachingenieurinnen und Fachingenieure aus den Bereichen Architektur, Tragwerksplanung, Brandschutz, Wärmeschutz, Heizung-Lüftung-Sanitär, Küchen- und Elektrofachplanung, Bauphysik, Gebäudeleittechnik, Umwelttechnik, Geowissenschaften und Biologie umfassend aufgenommen und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Ausführungs- und Nutzungskonzepte für die zukünftige Ganztagsnutzung entwickelt. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Wahl der Heizung und Lüftung wurde erstellt.

Beschreibung Maßnahme:

Die bestehenden Pavillons der Christian-Maar-Grundschule aus dem Jahr 1959 sollen für den Ganzttag umgebaut werden. Hierzu werden die Gebäude vollständig entkernt, energetisch saniert und die Gebäudehülle gestalterisch aufgewertet.

Zur Deckung des Raumbedarfs für einen rechtsanspruchserfüllenden Ganztagsbetrieb ist ein kleiner Erweiterungsbau im Bereich des ehemaligen offenen Verbindungsgangs vorgesehen. Dieser Neubau nimmt eine Cook-&-Chill-Küche, die Mensa sowie einen großzügigen Garderobenbereich auf und verbindet die beiden Pavillons zu einer baulichen Einheit. Über einen überdachten, offenen Verbindungsgang bleibt der Anschluss an das Schulgebäude bestehen.

(Erläuterungsbericht siehe Anlage 2)

b) Voraussichtliche Zeitschiene

- ✓ 11/23 Grundsatzbeschluss Ganzttag
- ✓ 07/24 Beschluss Bereitstellung Planungsmittel
- ✓ 01/25 Beginn Planung
- ✓ 07/26 Abschluss Planungsphase, Stufe 1, LPH 1-3

07/26 Beschluss Projekt und Kostenrahmen

08/26 Bauantrag und Beantragung schulaufsichtliche Genehmigung
 03/27 (circa 6 Monate*) Erteilung schulaufsichtliche Genehmigung, Beantragung Förderung
 05/27 (circa*) vorzeitiger Maßnahmenbeginn wird erteilt
 07/27 Erhalt Förderbescheid
 08/27 Vergaben
10/27 Baubeginn
 12/28 Nutzungsaufnahme

Nach der Nutzungsaufnahme des Erweiterungsbaus im Jahre 2016 wurden die sog. Pavillons, die zum Abbruch vorgesehen waren, einer anderen Nutzung zugeführt, insbesondere für die Belegung mit Kindergartengruppen. Der trotz der Erweiterung im Laufe der Zeit vorhandene zusätzliche Raumbedarf wurde einerseits in Fachräumen abgebildet und andererseits durch Auslagerung von zwei Gruppen der Mittagsbetreuung an die Schule am Museum.

Durch die notwendige Umsetzung des Rechtsanspruchs auf Ganztagesbetreuung für Grundschulkinder wurde klar, dass die Pavillons wieder einer Schulnutzung zugeführt und insoweit einer Generalsanierung unterzogen werden müssen.

Das fiktive Raumprogramm rechnet mit einem auf Dauer anzunehmenden Bedarf für 14 Klassen bei 290 Schüler/innen.

Dabei ergeben sich folgende Schülerzahlen im Ganztagsbereich:

- 100 SuS in 4 GGT-Gruppen
- 147 SuS in 7 OGT-Gruppen

Insgesamt geht das Raumprogramm also von 247 Schülern im Ganztagsbereich aus.

Die 100 SuS des GGT werden mit 4 Klassenzimmern und 4 Aufenthaltsräumen geschlossen im Erdgeschoss des Hauptgebäudes untergebracht.

Für die 147 SuS des OGT werden in den Pavillons 4 Aufenthaltsräume inklusive 4 Nebenräumen geschaffen.

Außerdem werden die Schülerbibliothek und 2 Lernwerkstätten in den Pavillons umgesetzt.

In einem an die Pavillons angebauten Neubau entsteht die Küche inklusive Speisebereich für 168 Essensteilnehmer (147 SuS aus OGT + 21 Personen des Betreuungspersonals). Die 100 SuS des GGT werden weiterhin in der Mensa der Johannes-Kern-Mittelschule verpflegt.

Außerdem gibt es in dem Neubau einen Büroraum für das päd. Personal des OGT.

III. Kosten

Die geschätzten Kosten (Stand 01.07.2026) liegen bei rd. 5.555.000 € brutto.

Hierin enthalten sind Nebenkosten in Höhe von rd. 25% für Baunebenkosten/ Fachplaner. (siehe Anlage 3)

1. Umbau und Erweiterung Pavillons zum Ganztags 26 mit energetischer Sanierung

Kostenberechnung

Stand: 01.07.2026

Christian-Maar-Schule

CMS

Kostengruppen	Bezeichnung	Kosten inkl. MWST
---------------	-------------	-------------------

100	Grundstück	
200	Herrichten Erschließen	
300	Bauwerk Baukonstruktion	2.350.297 €
400	Bauwerk Techn. Anlagen	1.349.787 €
500	Außenanlagen	371.158 €
600	Ausstattung Kunstwerke	323.890 €
700	Baunebenkosten	1.021.279 €
	Gesamtkosten	5.416.413 €

2. Umbau Teilbereich Erdgeschoss Hauptgebäude

Kostenberechnung

Stand: 01.07.2026

Christian-Maar-Schule

CMS

Kostengruppen	Bezeichnung	Kosten inkl. MWST
100	Grundstück	
200	Herrichten Erschließen	
300	Bauwerk Baukonstruktion	58.582 €
400	Bauwerk Techn. Anlagen	19.635 €
500	Außenanlagen	0 €
600	Ausstattung Kunstwerke	33.971 €
700	Baunebenkosten	26.916 €
	Gesamtkosten	139.104 €

3. Summe Umbau Teilbereich Erdgeschoss Hauptgebäude und Pavillons

1.	Umbau und Erweiterung Pavillons	5.416.413 €
2.	Teilbereich Erdgeschoss Hauptgebäude	139.104 €
	Gesamtkosten	5.555.517 €

Es wird vorgeschlagen, den Kostenrahmen unter Berücksichtigung der Steigerung des Baukostenindex über 3 Jahre auf **5.555.517 € + 10%** festzulegen.

	Bezeichnung	Kosten inkl. MWST	Kosten inkl. MWST
		2026	2029
1.	Umbau und Erweiterung Pavillons	5.416.413 €	5.958.054 €
2.	Teilbereich Erdgeschoss Hauptgebäude	139.104 €	153.014 €
	Gesamtkosten	5.555.517 €	6.111.068 €

Derzeit sind für diese Maßnahme auf dem Produktsachkonto (PSK) 211112.0961002-0632 1.490.000 € bereits bereitgestellt. Weiterhin wurden für das Jahr 2026 eine

Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.250.000 € veranschlagt. Die weiteren Mittel in Höhe von 4.621.068 € müssen entsprechend dem Baufortschritt und dem darauf aufbauenden Mittelabflussplan bereitgestellt werden. Dies wird über die Jahre 2027 bis 2029 erfolgen. Zudem werden weitere Verpflichtungsermächtigungen erforderlich.

Die unter Ziffer 4 dargestellte FAG-Förderung über rund 4.215.990 €, bedeutet für die Stadt einen Eigenanteil von 1.895.078 €, welcher sich nochmals um rund 537.000 € reduzieren würde, wenn zum Zeitpunkt der Umsetzung noch ein KfW-Zuschuss aus dem Programm 464 (Effizienzhaus 55) möglich ist. Dies ist aber zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gesichert.

Die notwendigen Mittel sind in den folgenden Haushaltsplänen einzuplanen und die Gegenfinanzierungen darzustellen.

IV. Förderung

Mit dem gesetzlichen Anspruch auf ganztägige Förderung und Betreuung für Kinder im Grundschulalter ab dem Schuljahr 2026/2027 steigt der Bedarf an geeigneten räumlichen und funktionalen Voraussetzungen an den Grundschulen deutlich. An der Christian-Maar-Grundschule besteht daher die Notwendigkeit, vorhandene Räumlichkeiten baulich anzupassen bzw. umzubauen sowie diese zu erweitern, um den steigenden Anforderungen an ganztägige Bildungs- und Betreuungsangebote gerecht zu werden.

Die geplanten Investitionen erfüllen die Voraussetzungen für eine Förderung nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes (BayFAG) in Verbindung mit der Finanzausgleichs-Zuweisungsrichtlinie (FAZR) sowie nach der Richtlinie zur Förderung von Investitionen zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter.

Ziel der Förderung ist es, den bedarfsgerechten Ausbau der ganztägigen Bildungs- und Betreuungsangebote zu unterstützen und die Kommunen bei der Schaffung der notwendigen Infrastruktur finanziell zu entlasten.

Die Umbauten und der angedachte zusätzliche Neubau dienen unmittelbar der Erweiterung und Verbesserung des Ganztagsangebots an der Christian-Maar-Grundschule.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich nach derzeitiger Kostenschätzung auf 6.111.068 €. Zur Finanzierung sollen Fördermittel nach Art. 10 BayFAG i. V. m. FAZR sowie nach der Richtlinie zur Förderung von Investitionen zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter beantragt werden.

Die Förderung nach Art. 10 BayFAG ist Voraussetzung für eine Förderung nach der Ganztagsrichtlinie (basierend auf der förderfähigen Fläche, die schulaufsichtlich anerkannt wird und dem Kostenrichtwert). Dieser beträgt 7.151 € je m² zuweisungsfähiger Nutzungsfläche 1 bis 6 (Stand Februar 2026). Für den Neubau wird hierbei als Kostenrichtwert eine Kostenpauschale und für die Sanierung des Bestands ein Kostenhöchstwert zugrunde gelegt. Seitens Regierung wurde der Verwaltung aufgetragen, die Bestandssanierung aufzuteilen auf „Pavillon“ und „Bestandsgebäude“. Da die Räume im „Bestandsgebäude“ bereits 2014 gefördert waren, ist in aller Voraussicht davon auszugehen, dass diese Sanierungsmaßnahmen nicht gefördert werden. Bei der Förderberechnung bleibt dieser Teil daher unbeachtet. Vor der Förderantragstellung erfolgt hier jedoch nochmals eine Abstimmung mit der Regierung. Für die Förderprognose werden nachfolgende Nutzflächen 1 bis 6 gem. Entwurf des fik. Raumprogramms vom 16.06.2026 unter der Annahme einer vollumfänglichen schulaufsichtlichen Genehmigung verwendet.

Neubau: Hauptnutzfläche (HNF):	200,93 m ²
Sanierung Pavillon Hauptnutzfläche (HNF):	544,19 m ²
Sanierung Bestandsgebäude Hauptnutzfläche (HNF):	126,70 m ²
KRW = Kostenrichtwert (Stand Februar 2026)	

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

BayFAG und FAGplus 15

Gebäude	HNF x KRW	Zuwendungsfähige Kosten	Förderung
Neubau	200,93 m² x 7.151 €	1.436.850,43 €	833.373,25 €
Bestand Pavillon	544,19 m² x 7.151 €	3.891.502,69 € max.	

KG	Bezeichnung	Kosten Brutto	förderfähig
100	Grundstück		
200	Herrichten und Erschließen		
300	Baukonstruktion Pavillon	1.778.152,15 €	1.778.152,15 €
300	Baukonstruktion Bestandsgebäude	64.440,76 €	- €
300	Gesamt	1.842.592,91 €	1.778.152,15 €
400	Tech. Ausrüstung Pavillon	912.258,28 €	912.258,28 €
400	Tech. Ausrüstung Bestandsgebäude	21.598,50 €	- €
400	Gesamt	933.856,78 €	912.258,28 €
500	Außenanlagen Pavillon	306.205,78 €	306.205,78 €
500	Außenanlagen Bestandsgebäude	- €	- €
500	Gesamt	306.205,78 €	306.205,78 €
600	Ausstattung Pavillon	136.980,57 €	- €
600	Ausstattung Bestandsgebäude	37.368,24 €	- €
600	Gesamt	174.348,81 €	- €
700	Nebenkosten Pavillon	842.555,90 €	539.390,92 €
700	Nebenkosten Bestandsgebäude	29.607,81 €	- €
700	Gesamt	872.163,71 €	539.390,92 €
Summe		4.129.167,99 €	3.536.007,12 €

Gesamtkosten Neubau	1.981.902,60 €	1.436.850,43 €
Gesamtkosten San. Pavillon	3.976.152,68 €	3.536.007,12 €
Gesamtkosten San. Bestandsgeb.	153.015,32 €	- €
Summe	6.111.070,60 €	4.972.857,55 €
Förderung BayFAG – 58 %		2.884.257,38 €
FAGplus 15 – 15 %		* 523.097,07 €
Sondervermögen Infrastruktur – 10 % (aus BayFAG und FAG plus 15)		340.735,44 €
Summe		3.748.089,89 €

*Der Förderzuschlag FAGplus 15 wird lediglich für Bauinvestitionen zum Ausbau von Ganztagsangeboten gewährt (vgl. Ziffer 7.5 FAZR). Von den obigen 745,12 m² (Neubau + Bestand Pavillon) können 522,53 m² demnach zugewiesen werden. Unter Annahme einer gleichbleibenden Kostenstruktur/m² würde sich der Förderzuschlag voraussichtlich wie folgt berechnen: 4.972.857,55 € x 15% x 522,53/745,12 m² = 523.097,07 €.

Investitionsförderung Ganztage Grundschulkinder

Max. 6.000 € Förderung pro zusätzlich geschaffenen -rechtsanspruchserfüllenden-Betreuungsplatz (max. 90 % der zuwendungsfähigen Ausgaben)

48 SuS (zusätzl. geschaffen) x 6.000 € (Höchstwert)	288.000 €
--	------------------

Ausstattungsförderung Ganzttag Grundschulkinder	
Max. 1.500 € Förderung pro Platz, max. 70 % Fördersatz der zuwendungsfähigen Kosten, d.h. 2.143 € zuwendungsfähige Kosten pro Platz	
247 SuS x 2.143 € (max. zwf. Kosten)	529.321 €
247 SuS x 1.500 € (Förderung; max. 70 %)	370.500 €
Kosten nach Kostenberechnung	257.000 €
Davon max. 70 %	179.900 €

Der Abruf der Ausstattungsförderung richtet sich nach den verausgabten Kosten, die dem Ganzttag zugeordnet werden können. Nach Durchsicht der vorliegenden Kostenberechnungen sind voraussichtlich max. 257.000 € zuwendungsfähig.

Gesamtdarstellung Zuwendungen	
Förderung BayFAG – 58 %	2.884.257,38 €
FAGplus 15 – 15 %	523.097,07 €
Sondervermögen Infrastruktur – 10 % (aus BayFAG und FAGplus 15)	340.735,44 €
Zwischensumme	3.748.089,89 €
Investitionsförderung Ganzttag Grundschulkinder	288.000,00 €
Ausstattungsförderung Ganzttag Grundschulkinder	179.900 €
SUMME	4.215.989,89 €
Eigenanteil Stadt Schwabach	1.895.078,11 €

Darüber hinaus ist beabsichtigt, den KfW-Zuschuss 464 in Höhe von rund 537.000 € für die Bestandssanierung der Pavillons in Anspruch zu nehmen, da diese zum Effizienzhaus 55 EE saniert werden sollen. Unterlagen über eine potenzielle Fördermöglichkeit des Neubaus liegen der Kämmerei zum Zeitpunkt der Sitzungsvorlage nicht vor. Die Fördervoraussetzungen werden jedoch seitens der Bauphysik geprüft. Der Förderabruf setzt jedoch voraus, dass die hier einschlägigen Förderprogramme zum Zeitpunkt der Umsetzung noch existieren.

IV. Klimaschutz

Ressourcenschonung durch längere Lebensdauer

Die Sanierung verlängert die Nutzungszeit des Gebäudes von aktuell 67 Jahren und verhindert oder verzögert klimaschädliche Neubauzyklen.

Der Erhalt der Tragstruktur (Bodenplatte, Wand, Dach) spart große Mengen grauer Energie.

Energieeffizienz

Die energetische Sanierung des Schulgebäudes auf den EH 55-Standard reduziert den Primärenergiebedarf und die CO₂-Emissionen des Standorts dauerhaft und messbar. Durch die Modernisierung der Gebäudehülle und die Umstellung auf erneuerbare Energien leistet das Vorhaben einen konkreten Beitrag zu den Klimaschutzzielen. Die Erreichung dieses

Effizienzniveaus qualifiziert das Projekt für die Fördermittel der KfW.

