



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

Sachbearbeiter/in: Bettina Kuhse

Investitionen und Vorhaben 2027 des Gebäudemanagements; Vorabinformationen zu den Haushaltsberatungen

Anlagen:

- 1a Neubau FOS
- 1b Generalsanierung Schulgebäude Südliche Ringstraße 9a Wirtschaftsschule
- 1c Neubau FOS und Generalsanierung Mittelabflussprognose
- 2 Ganztags Christian-Maar-Grundschule
- 3a Generalsanierung der Hermann-Stamm-Realschule
- 3b Generalsanierung der Hermann-Stamm-Realschule Mittelabflussprognose
- 4a Generalsanierung Turnhalle der Zwieselal-Grundschule
- 4b Generalsanierung Turnhalle der Zwieselal-Grundschule Mittelabflussprognose
- 5 Turnhalle Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium
- 6a Projekt Schwarzer Bär
- 6b Projekt Schwarzer Bär Mittelabflussprognose
- 7a Neubau Feuerwehrgerätehaus Wolkersdorf
- 7b Neubau Feuerwehrgerätehaus Wolkersdorf Mittelabflussprognose
- 8a Öffentliche Spielplätze Allgemeiner Ausblick
- 8b Öffentliche Spielplätze Spielplatz Badstraße - Alte Linde
- 8c Öffentliche Spielplätze Neubau Am Dillinghofweg

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	21.07.2026	nicht öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- Für den Deckungskreis 6 (Bauunterhalt) werden Mittel in Höhe von 4,66 Mio € zum Haushaltsjahr 2027 angemeldet.
- Der vorgeschlagenen Priorisierung im Bereich des Deckungskreis 6 sowie den vorgeschlagenen Investitionsmaßnahmen wird zugestimmt. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt 2027 angemeldet.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Mittelanmeldung erfolgt zum HH 2027		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

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

Als Vorinformation zu den Haushaltsberatungen wird, wie in den vergangenen Jahren, die aktuelle Situation des städtischen Gebäudeunterhalts (Deckungskreis 6) dargestellt. Zudem werden die Bewirtschaftungskosten der Gebäude (Deckungskreis 95) transparent gemacht und die Grundlagen zur Mittelanmeldung 2027 aufgezeigt.

Größere und mittlere Maßnahmen im Bauunterhalt für das Jahr 2027 werden dem Fachausschuss als Einzelmaßnahmen vorgestellt. Weiterhin werden die laufenden und neuen investiven Projekte dargestellt, die in die Haushaltsberatungen für den Haushalt 2027 eingebracht werden.

II. Sachvortrag

A. Baumaßnahmen

1. Kostenentwicklung Bauunterhalt

Das Anordnungssoll im Deckungskreis 6 (Bauunterhalt) lag im Jahr 2025 bei rund 4.700.000 €. Dies bedeutet eine Erhöhung um rund 30 Prozent gegenüber dem Anordnungssoll des Vorjahres.

Ursächlich für die Steigerung ist vor allem die Durchführung großer Unterhaltsmaßnahmen im nicht investiven Bereich, beispielsweise Dachsanierung in der Feuerwehr Hauptwache oder WC-Sanierungen in Schulen.

Das Anordnungssoll stellt die angewiesenen Mittel, also die umgesetzten und abgerechneten Maßnahmen zum Jahresende dar und ist über die Jahre gut vergleichbar.

Haushaltsjahr	Anordnungssoll	Haushaltsjahr	Anordnungssoll
2016	1.809.393 €	2021	3.443.176 €
2017	1.932.219 €	2022	4.778.440 €
2018	2.040.260 €	2023	3.887.490 €
2019	2.875.475 €	2024	3.339.988 €
2020	3.689.539 €	2025	4.691.491 €

Die Summen entsprechen in der Regel nicht dem im Rahmen der Haushaltsberatung beschlossenen Budget. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Maßnahmen meist über den Jahreswechsel laufen, für größere Unterhaltsmaßnahmen unterjährig Mittel bewilligt werden oder der Deckungskreis im Nachtrag verstärkt wird.

Das Anordnungssoll ist daher nur bedingt mit der Mittelanmeldung vergleichbar.

Die Mittelanmeldung für 2027 soll wie folgt angemeldet werden:

Deckungskreis 6	HHA 2026 in €	MA 2027 in €
<u>Verkehrssicherheit</u> Wartungsverträge, wiederkehrende Prüfungen (vertragliche Verpflichtungen)	1.400.000	1.410.000
<u>Funktionserhalt</u>	1.998.000	1.940.000

Maßnahmen, die in der Regel auf der Grundlage der Rahmenverträge vergeben werden, wie z.B. Reparaturen, Malerarbeiten, Bodenbelag, u. ä.		
<u>Notmaßnahmen bei Störfällen und Havarien</u> Austausch von Heizkesseln, Alarmierungsanlagen, sicherheitsrelevante Defekte an Elektroverteilungen etc.	200.000	200.000
<u>Prio 1 Maßnahmen im Aufwand</u> Große Maßnahmen zum Werterhalt oder Verbesserung der Gebäudesubstanz und Nutzbarkeit, die in den Bereich Bauunterhalt und Betriebstechnik fallen	855.000	1.110.000
Mittelanmeldungen 2027	4.453.000	4.660.000

Verkehrssicherheit, Funktionserhalt, Notmaßnahmen

Aktuell erfolgt die Ausschreibung eines Rahmenvertrages für sämtliche Gewerke, die den Funktionserhalt, die Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie Notmaßnahmen sicherstellen. Der Vertragsabschluss ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Die prozentuale Verteilung der Mittel auf die verschiedenen Gewerke wie Elektroarbeiten, Heizungs- und Sanitärarbeiten sowie die klassischen Renovierungsgewerke wie Verputzarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten, Metallbau, Türen, sonstige Fliesenarbeiten ist je Haushaltsjahr in etwa gleichbleibend.

Aufgrund von Lohnkosten- und Materialpreisteigerungen müssen die Ansätze im Vergleich zum Vorjahr im Bereich Verkehrssicherheit leicht angehoben werden.

Prio 1 Maßnahmen im Aufwand

Die Abgrenzung zwischen Instandhaltung und Erhaltungsaufwand und Investition entscheidet darüber, ob Kosten als Ausgabe verbucht oder über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Der Bauunterhalt dient dem reinen Werterhalt, während Investitionen den Wert steigern oder neue Nutzungen schaffen.

Große Maßnahmen zum Werterhalt oder Verbesserung der Gebäudesubstanz und Nutzbarkeit, die in den Bereich Bauunterhalt und Betriebstechnik fallen, werden als Prio Maßnahmen im Deckungskreis 6 abgewickelt.

Hierbei werden, auch in Zusammenarbeit mit den Ämtern, Dienststellen und Nutzern, Instandhaltungsmaßnahmen beurteilt und priorisiert, die für eine effiziente und gute Nutzbarkeit der Liegenschaften dringend erforderlich sind.

Für die folgenden Maßnahmen werden Mittel im Deckungskreis 6 angemeldet:

Bereich	Prio 1 Maßnahmen im Deckungskreis 6	Betrag
Kanalsanierungen	1. Verwaltungsgebäude Kanalsanierungsarbeiten nach Zustandsfeststellung zur Dichtheitsprüfung	50.000 €
	2. Markgrafensaal Kanalsanierungsarbeiten nach Zustandsfeststellung zur Dichtheitsprüfung	50.000 € 100.000 €
Kultur	3. Kulturhaus Brandschutzkonzept und Sofortmaßnahmen und Rückbau der Druckhalteanlage wg. Verstoß gegen die Trinkwasserverordnung	30.000 € 20.000 €
	4. Markgrafensaal Anschluss an Schwarzer Bär Fassadenteile / Decke über EG	300.000 € 350.000 €
Schultoiletten nach Prioritätenliste	5. Christian-Maar-Grundschule WC-Anlage im EG	35.000 €
	6. Karl-Dehm-Mittelschule WC Umbau Waschbecken	25.000 € 60.000 €
Schulen	7. Johannes-Kern-Mittelschule Erneuerung der Haupteingänge und der Sicherheitsbeleuchtung	50.000 €
Wohn- und Geschäftsgebäude	8. Alexanderstraße 7a (Kinderstube) Öltankentfernung und neuer Hauswasseranschluss	100.000 €
	9. Eisentrautstraße Treppensanierung	40.000 €
	10. Nördlinger Straße Abbruch	95.000 €
	11. Eilgutstraße Abbruch	80.000 € 315.000 €
Turnhallen und Sportplätze	12. Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium Erneuerung der Laufbahn	100.000 €
Elektroarbeiten	13. Albrecht-Achilles-Straße Unterverteilung Flure/Treppenhaus	30.000 €
	14. Jugendzentrum Erneuerung der Brandmeldeanlage	25.000 € 55.000 €
Verwaltungsgebäude	15. Albrecht-Achilles-Straße Austausch Fenster Süd- und Ostseite im Erdgeschoss	80.000 €
Prio 1 Maßnahmen im Deckungskreis 6 - Gesamt		1.110.000 €

Kanalsanierung

Es stehen Kanalsanierungsarbeiten der Liegenschaften an. Die Maßnahmen und Verfahren umfassen Reparatur, Erneuerung und Verbesserung von bestehenden Abwasserkanälen.

Die Maßnahmen werden vom Tiefbauamt gefordert und es besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Sanierung. Begonnen werden sollen diese mit den Verwaltungsgebäuden sowie dem Markgrafensaal, auch im Hinblick auf die Maßnahmen im Projekt „Schwarzer Bär“.

Kultur

Für das Kulturhaus muss ein Brandschutzkonzept erstellt werden, das eventuelle sofortige Maßnahmen zur Umsetzung nach sich ziehen wird. Zudem ist die Druckhaltungsanlage defekt, die dringend erneuert werden muss.

Im Rahmen des Projekts „Schwarzer Bär“ müssen diverse Anschlussarbeiten im Foyer des Markgrafensaals stattfinden. Zudem soll auch der untere Fassadenbereich saniert werden, um eine gesamtheitliche Gebäudeansicht zu erhalten. Ohne den Fassadenanschluss im Erdgeschoss ist keine sinnvolle Sanierung der darüber liegenden Stockwerke (Schadensbereich) möglich.

Schultoiletten nach Prioritätenliste

Auch im Haushaltsjahr 2027 sollen die Sanierungen von Bestandstoiletten in den Schulen fortgesetzt werden.

Hierbei würden 2027 die Grund- und Mittelschulen priorisiert werden, da u.a. in den weiterführenden Schulen zeitgleich andere, umfangreiche Baumaßnahmen stattfinden werden.

Schulen, Turnhallen, Sportplätze

An Turnhallen und Sportplätzen sind diverse größere Maßnahmen durchzuführen, u. a. die Erneuerung der Haupteingänge der Johannes-Kern-Mittelschule sowie die Erneuerung der Laufbahn am Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium, welche bereits gesperrt ist.

Maßnahmen in sonstigen Liegenschaften (Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude)

Im Rahmen von Bauarbeiten wurden unter dem vermieteten Gebäude in der Alexanderstraße zwei Öltanks entdeckt. Diese werden seit 1994 nicht mehr genutzt, sind aber noch mit Öl gefüllt und mittlerweile einsturzgefährdet. Daher muss das Öl abgepumpt und entsorgt sowie die Tanks zurückgebaut werden. Anderenfalls sind Umweltschäden nicht auszuschließen.

Die Treppe in der Eisentrautstraße ist defekt und daher reparaturbedürftig. Die beiden leerstehenden Liegenschaften Eilgutstraße und Nördlinger Straße 46 sollen abgebrochen werden.

Elektroarbeiten

Die drei veralteten Elektrounterverteilungen im Verwaltungsgebäude Albrecht-Achilles-Straße sollen, auch aus sicherheitstechnischen Gründen, erneuert werden. Im Jugendzentrum AUREX müssen die Rauchwarnmelder erneuert werden.

Verwaltungsgebäude

Es sollen weitere Fenster im Verwaltungsgebäude Albrecht-Achilles-Straße ausgetauscht werden.

Die Verwaltung schlägt vor, für den Haushalt 2027 einen Haushaltsansatz für den Deckungskreis 6 (Bauunterhalt) in Höhe von insgesamt 4.660.000 € zu genehmigen.

2. Investive Projekte

Die unten folgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über die im investiven Bereich geplanten Maßnahmen. Hierbei handelt es sich teilweise um bereits laufende Projekte, über die Grundsatzbeschlüsse gefasst wurden und für deren Umsetzung auf Grund des Baufortschritts weitere Mittel benötigt werden.

Projekt	Bezeichnung	LPH	MA 2027
0605	<u>Fachoberschule Neubau</u> Laufendes Projekt (GB. Ref.1/009/2022, A.32/086/2023, A.52/037/2024) Anlage 1a, 1c	2-3	3.274.000 €
0293	<u>Generalsanierung Schulgebäude Südliche Ringstraße 9a</u> Laufendes Projekt (A.52/060/2025) Anlage 1b, 1c	6-7	500.000 € VE 7.400.000 €
0632	<u>Projekt Ganzttag</u> Start LPH 3 für Christian-Maar-Grundschule (A.52/017/2024; A52/071/2026) Anlage 2	3	622.000 € VE 3.000.000 €
0294	<u>Generalsanierung Realschule mit Einbau einer Gemeinschaftsmensa</u> Laufendes Projekt (A.32/025/2021, A.32/068/2022', A.32/085/2023, A.52/024/2024; A52/048/2025) Anlage 3	3-5	1.050.000 €
0610	<u>Generalsanierung Zwieselstal-Schulturnhalle</u> Laufendes Projekt (A.52/024/2024, A.52/047/2025) Anlage 4a, b	6-8	3.085.000 €
0614	<u>Generalsanierung Turnhalle Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium</u> Laufendes Projekt (A.52/045/2025, A.52/072/2026; A.52/003/2026) Anlage 5	6-8	2.633.093 €
0608	<u>Umbau zum Verwaltungsgebäude „schwarzer Bär“</u> Laufendes Projekt (A.52/013/2024, A.52/002/2026) Anlage 6a, b	5-8	750.000 €
0223	<u>Generalsanierung Dach Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium</u> Sanierungsmaßnahmen Dach Sonderklassen- trakt in Umsetzung (A.52/042/2025) Weitere Mittel für Planung und Ausschreibung Dachsanierung Haupthaus, Sachvortrag folgt	1-2	500.000 € VE 500.000 €

0613	<u>Adam-Kraft-Gymnasium</u> Sanierung Biologiesäle, Sachvortrag folgt	1 2	850.000 € VE 400.000 €
0098	<u>Feuerwehr Wolkersdorf</u> Weitere Leistungsphasen (A.52/073/2026), Sachvortrag folgt Anlage 7a, b	3	325.000 €
0141	<u>Verwaltungsgebäude Ludwigstraße 16</u> Restarbeiten Sanierung im 1. und 3. OG		30.000 €
0073	<u>Anschaffung neuer Gebäudeleittechnik-Schränke (GLT)</u> Rathaus Stadtmuseum Schule am Museum		60.000 € 70.000 € 70.000 €
0631	<u>Anschaffung neuer digitaler Schließanlagen</u> Adam-Kraft-Gymnasium Johannes-Helm-Grundschule Eisentrautstraße		15.000 € 15.000 € 10.000 €
0073	<u>Kindertagesstätten</u> <u>Waldemar-Bergner-Kindertagesstätte</u> Sonnensegel über Sandkasten		15.000 €
0550	<u>Forsthofkindergarten</u> Neuer Kletterturm		10.000 €
Neu	<u>Haus für Kinder Altstadt</u> Anschaffung einer Vogelneestschaukel		10.000 €
0346	<u>Anne-Frank-Kindergarten</u> Umgestaltung des Rutschhügels		25.000 €
Neu	<u>Aktivspielplatz</u> Anschaffung einer neuen Küche sowie Ertüchtigung des Küchenraums		30.000 €
0625	<u>Modernisierung und Vernetzung von Photovoltaik</u> <u>Johannes-Helm-Grundschule</u> PV-Anlage und Speicher für Eigenverbrauchsoptimierung <u>Albrecht-Achilles-Straße</u> PV-Anlage und Dacharbeiten <u>Karl-Dehm-Mittelschule</u> Umbau des Speichers		25.000 € 40.000 € 20.000 €
0481	<u>Markgrafensaal</u> Neubestuhlung des Markgrafensaals		192.000 €
Neu	<u>Jugendzentrum Aurex</u> Neubestuhlung, Austausch der Tische		14.000 €

Neu	<u>Container Sparkasse Empfang</u>		50.000 €
-----	------------------------------------	--	----------

3. Freianlagen - Öffentliche Spielplätze

Die Stadt Schwabach verfügt über mehr als 40 öffentliche Spielplätze im gesamten Stadtgebiet. Derzeit werden kontinuierlich bestehende Spielplätze erneuert und an die heutigen Begebenheiten angepasst.

2025/26 Abgeschlossene Maßnahmen

- Spielplatz Hölderlinstraße (Sommer 2025)
- Bolzplatz Pfaffensteig (Frühjahr 2025)
- Spielplatz Hirtenweg (Mai 2026)
- Spielplatz Dr.- Ehlen- Straße (Juni 2026)
- Spielplatz Schmauserstraße (Fertigstellung für Sommer/ Herbst 2026 geplant)

Projekt	2027/28 Geplante Maßnahmen – Anlagen 8	LP	MA 2027
0550	Erneuerung von einzelnen Spielgeräten auf bestehenden Spielplätzen	8	10.000 €
0091	Ertüchtigung von öffentlichen Bolzplätzen	8	10.000 €
	Erweiterung der Dirtbike-Anlage BA2, laufende Planung, Nutzerbeteiligung, Restmittel aus 2026 vorhanden	1	0 €
Neu	Neuplanung des Bolzplatzes Schwalbenweg, Realisierung 2027/2028, Restmittel aus 2026 vom Projekt Igeldorfer Weg vorhanden	1	0 €
Neu	Projekt Neubau des Spielplatzes Am Dillinghofweg	1-8	70.000 €
0642	Projekt Sanierung des Spielplatzes an der Badstraße (Alte Linde); Planungskosten, Anlage 8b	1-3	VE 235.000 €
	Unterhaltung der Spiel- und Bolzplätze, Bauunterhalt; Beschaffung von vandalismussicheren Toren		2.500 €

B. Bewirtschaftungskosten

Im Deckungskreis 95 werden sämtliche Kosten geführt, die mit der Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften im Zusammenhang stehen. Die größten Positionen entfallen hierbei auf die Reinigung, die Heizkosten, den Strom sowie die Versicherungen.

Reinigung

Durch die Reduzierung der Reinigungszyklen sowie durch die Gründung einer Einkaufsgemeinschaft von verbundenen Unternehmen wird hinsichtlich des Bezugs der Energie von den Stadtwerken darauf hingewirkt, die Kosten möglichst gering zu halten.

Mit der Ausschreibung der Reinigungsleistung für diverse Liegenschaften - hauptsächlich Schulen - zum 01.08.2026 wurde das im Juli 2025 vorgestellte Konzept (A.52/056/2025) vollständig umgesetzt und die Einsparung kommt voll zum Tragen.

Durch das neue Konzept konnten trotz Lohnkostensteigerung Kosten in Höhe von rund 125.000 €/Jahr eingespart werden. In der Folge reduziert sich die voraussichtliche Mittelanmeldung auf rund 2,375 Mio € im Vergleich zu 2,5 Mio für 2026.

Heizung/Strom

Zum jetzigen Zeitpunkt haben die Stadtwerke gerade 32,3 % der benötigten Menge für Strom und Gas für 2027 beschafft. Es liegt jedoch eine Kostenschätzung der Stadtwerke vor. Auf dieser Basis ergibt sich bei gleichbleibenden Verbräuchen eine Kostensteigerung beim Strom um 50.000 €, beim Gas um 250.000 €.

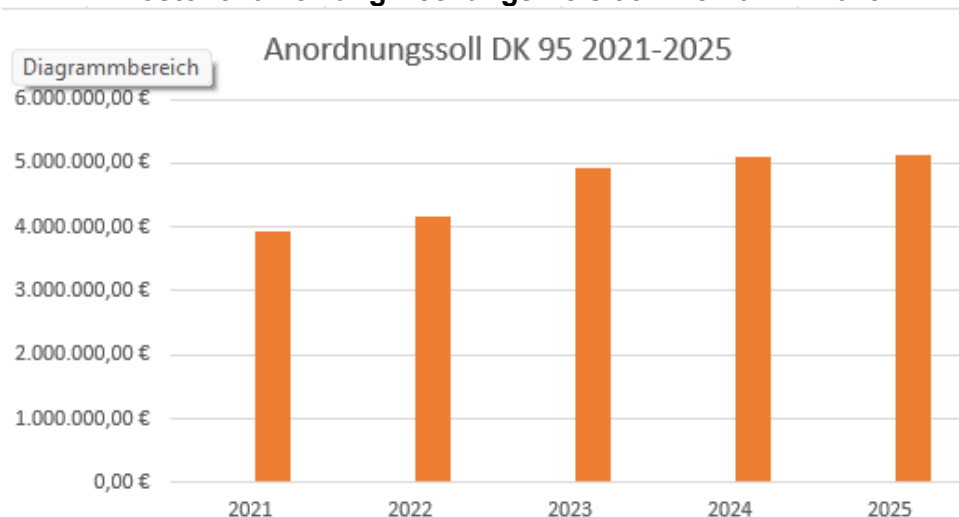
Versicherungen

Die Kosten für die Versicherungen steigen schon auf Grund der steigenden Baukosten und damit korrelierenden Wiederherstellungskosten jährlich um ca. 3,5%. Hinzu kam in den letzten drei Jahren Zuschläge 7% auf den gesamten Zeitraum aufgeteilt wegen der überdurchschnittlich häufigen Leitungswasserschäden.

Dieser Risikozuschlag wird für das Haushaltsjahr 2027 vorerst ausgesetzt. Die Kalkulation erfolgt daher mit der o.g. Preissteigerung auf Basis der tatsächlichen Werte für 2026.

Die Entwicklung der Gesamtkosten im Deckungskreis 95 in den Jahren 2021 – 2025 verhält sich wie unten grafisch dargestellt. So stieg das Anordnungssoll von 3.925.000 € im Jahr 2020 auf 5.140.000 € im Jahr 2025. Die jährlich kontinuierlichen Steigerungen sind daraus klar ersichtlich. Auch für das Haushaltsjahr 2027 ist insgesamt, trotz Einsparungen wie oben dargelegt, mit einer Preissteigerung zu rechnen.

Kostenentwicklung Deckungskreis 95 HHJ 2021 – 2025



III. Kosten

Die Mittel werden, wie dargestellt, zum Haushalt 2027 angemeldet.

IV. Klimaschutz

Bei Neuerrichtung und Sanierungen von Gebäuden wird die geltende Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten.

Im Einzelfall wird geprüft, ob eine Unterschreitung mit vertretbaren Mitteln technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Im Bereich der Haustechnik wird bei Erneuerungen von Heizanlagen, Pumpentausch, Erneuerung der Beleuchtung etc. stets auf den Einbau energieeffizienter Technik geachtet. Insgesamt wirkt sich die sorgsame Instandhaltung auf die Nachhaltigkeit der Gebäude und Bauteile aus und trägt damit positiv zum Klimaschutz bei.

Die Bewirtschaftung der Gebäude zielt auf einen sparsamen Umgang mit Energie ab. Auf den Bezug von Ökostrom wird verzichtet. Die eingesparten Mittel werden im investiven Bereich für die Anschaffung von Anlagen zur Gewinnung oder Speicherung von erneuerbaren Energien genutzt.

V. Nachhaltigkeit

