STADT Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 29.10.2026

Amt:	69 Amt für Gebäudewirtschaft
Verantwortlich:	Tim Koemstedt, Referatsleitung, Planen, Bauen und Verkehr
Vorlagennummer:	2026/69/354

TOP 12

Weiterführung der Planung für den Neubau der Grundschule Heiligkreuz Beschluss zur Umsetzung

Sachverhalt und Begründung:

1. Ausgangslage und Bedarfsbegründung

Die Planungen für den Neubau der Grundschule wurden temporär gestoppt, um eine Wirtschaftlichkeits- und Variantenprüfung durchzuführen. In der Zwischenzeit hat die Schulaufsichtsbehörde der Regierung von Schwaben den verbindlichen Bedarf für die Einrichtung festgestellt. Die Schule ist demnach dauerhaft für die Aufnahme von 228 Schülerinnen und Schülern (SuS) in insgesamt 11 Klassen auszulegen.

Dadurch wird die bestehende Planung im Bereich Schule/Mensa/Ganztag von 4.311 m² auf 3.507 m² um **804 m²** BGF reduziert. Im Bereich der Sporthalle findet eine Reduktion von 1.318 m² auf 1.050 m² um **268 m²** BGF statt.
Dies entspricht einer Gesamtreduktion von **1.072 m² BGF** bzw. **19%.**

2. Weiterentwicklung Vorentwurf

Durch die Flächenreduktion konnte der bisherige eigenständige Mensa- und Ganztagsbau in den Schulhauptbau integriert werden. Damit reduziert sich das Ensemble auf zwei Gebäude – Schulbau dreigeschossig mit Teilunterkellerung und Mehrzweckhalle zweigeschossig.
Für die Überprüfung der Realisierbarkeit wurde das Architekturbüro Felix & Jonas mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Um die in der bisherigen Planung erkannten Probleme zu vermeiden, wurde weitgehend auf Unterkellerung verzichtet und die Sporthalle ebenerdig geplant.
Zusätzlich wurde eine Gebäudestruktur gewählt, die sich sehr gut für eine Umsetzung in Elementbauweise eignet. Dadurch kann ein hoher Vorfertigungsgrad erreicht und die Bauzeit

stark verkürzt werden.
Die städtebauliche Qualität des Vorentwurfes im vorangegangenen VgV Verfahren wurde weiterentwickelt und gestärkt.

3. Dorfleben und Vereine

Um das Dorfleben und die Vereine zu unterstützen und zu stärken, kann das Schulgebäude auch für außerschulische Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Mensa mit 124 m^2 kann für Veranstaltungen bis ca. 100 Personen genutzt werden. Hierbei ist die Küche und Ausgabetheke mit nutzbar. Die Mensa kann durch die angelagerte Aula um weitere 100 m^2 vergrößert werden. Vor der Mensa ist eine Außenbestuhlung vorgesehen.
Die Sporthalle steht den Vereinen werktäglich ab 17:00 Uhr und Samstag/Sonntag ganztägig zur Verfügung.
Der Erweiterungsbau „Bühne" mit 180 m^2 BGF (Bühne 99 m^2 und Lagerraum mit 32 m^2) bedeuten zusätzliche Investitionskosten in Höhe von ca. 1,0 Mio.€. Dadurch fasst die Sporthalle eine Bestuhlung mit 460 Zuschauerplätzen.
Dieser Erweiterungsbau löst jährliche Lebenszykluskosten in Höhe von ca. 80.000 € aus. Diese beinhalten z.B. laufende Ausgaben für Reinigung, Energie, Wasser, Verwaltung, Instandhaltung, Wartung, Reparaturen, Austausch von Bauteilen etc.
Für sehr große Veranstaltungen ist die Nutzung der Sporthalle mit den Räumlichkeiten der Mensa und Aula kombinierbar.
Die WC-Anlagen im Schulgebäude sind so angeordnet, dass diese für Veranstaltungen auf dem Parkplatz, wie z.B. dem Weihnachtsmarkt, mitgenutzt werden können.
Die Außenanlagen sowie die Sportflächen Allwetterplatz und Laufbahn stehen außerhalb der Schulzeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4. Energetischer Standard

In der Energieleitline der Stadt Kempten wird für Neubauten pauschal der Passivhausstandard festgelegt. Für das Nutzungsprofil eines Schulbaus mit 228 Schülerinnen und Schülern ist jedoch die Anwendung des Standards „Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude" (KN-NWG, früher Energieeffizienzhaus 40) besser geeignet. Hierbei werden trotz geringerer Investitionen vergleichbare energetische Einsparungen sichergestellt und reduzierte Unterhaltskosten erreicht.
Passivhaus und Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude unterscheiden sich im Wesentlichen durch die unterschiedlichen Rechenverfahren, Bilanzierungsrahmen und Grundsätze der Anlagentechnik. Während sich im Bereich der Gebäudehülle die Anforderung ähnlich verhalten, stehen die Vorgaben des Passivhauses in einzelnen Teilbereichen in Konkurrenz zur gültigen Normung und anderen technischen Vorgaben, wie z. B. einem angemessenen Luftwechsel zur Erreichung einer niedrigen CO2-Konzentration.
Zur Kompensation dieser Widersprüche sind zum Teil signifikante Mehrinvestitionen erforderlich. Zudem verursacht die Passivhausplanung zusätzliche Planungskosten, während der Nachweis des Standards KN-NWG in einem Zug mit dem Nachweis nach GModG erfolgt und nur geringen zusätzlichen Planungsaufwand benötigt.
Um optimal auf die energetischen Anforderungen eines Schulbaus reagieren zu können empfiehlt die Verwaltung daher, für den Neubau den Standard Klimafreundlicher Neubau -

Nichtwohngebäude umzusetzen.
Zur Erreichung zusätzlicher Nachhaltigkeitsziele wird die Anwendung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen (LNB) empfohlen, welcher speziell für öffentliche Gebäude entwickelt wurde und mit dem ebenfalls eine QNG-Zertifizierung für den Effizienzhaus- Standard „Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude mit QNG“ erreicht werden kann.

5. Vergabemodell

Die Vergabe des Projekts soll als zweistufiges Vergabeverfahren mit Totalunternehmer TU / Totalübernehmer TÜ Beauftragung durchgeführt werden. Dies sichert die funktionale Qualität des Gebäudes für den Schulbetrieb bei gleichzeitiger Optimierung der Investitionskosten. Die Verwaltung soll mit dem Beschluss dieser Vorlage beauftragt werden, diese durch eine TU/TÜ Beauftragung zur Ausführungsreife zu bringen. Hierbei ist Material- und Systemoffenheit angedacht, um einen maximalen Wettbewerb zu ermöglichen. Die Ausschreibung erfolgt als funktionale Leistungsbeschreibung mit Planungsteil. Der Vorentwurf von Felix + Jonas Architekten wird als Masterplan zu Grunde gelegt. Der TU/TÜ übernimmt die Verpflichtung zuPlanen und zu Bauen.

Da die Vergabe mit Leistungsprogramm (Funktionale Leistungsbeschreibung FLB) gegenüber der losweisen Vergabe eine Sonderform darstellt, muss dieses Vorgehen fundiert begründet werden, um vergaberechtlich einwandfrei und damit nicht förderschädlich zu handeln. Diese Begründung wird zusammen mit einem Fachanwalt für Vergaberecht erstellt und soll mit der Regierung von Schwaben (R.v.S.) abgesprochen werden. **Hier besteht die Gefahr, dass die Vergabeform von der R.v.S. nicht anerkannt werden könnte und es nachträglich zu Förderkürzungen oder sogar zur kompletten Rückforderung der Förderung kommen könnte! Es besteht hier immer ein Restrisiko und keine Rechtssicherheit.**

6. Kostenrahmen



Kostenrahmen für **gesamten Schulbau mit Sporthalle und Erweiterungsbau „Bühne“**:

Schulbau mit Mensa, Ganztag, Erschließung, Außenanlagen, Einfachsporthalle, Allwetterplatz, Laufbahn	**24,0 Mio.€**
Mehrkosten für Erweiterungsbau Bühne	**1,0 Mio. €**

Hinweis: Der Kosten- und Zeitrahmen kann nur gehalten werden, wenn die Maßnahme mittels TU/TÜ Ausschreibung bis 10/2027 vergeben und in einem Zug erstellt wird.

7. Terminschiene

Bezeichnung	Abschluss VgV und Beauftragung TU/TÜ	Baube-ginn	Fertig-stellung	Nutzerüber-gabe
Schulbau BA1 + Mehrzweck-halle BA2 inkl. Außenanlagen	10/2027	04/2028	08/2029	09/2029

Hinweis:

Das VgV Verfahren kann erst mit gesicherten Haushaltsmitteln (Genehmigung des Haushalts durch die Regierung von Schwaben) gestartet werden.
Die Vorbereitungen dazu, wie z.B. die Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung, können nach dem Stadtratsbeschluss durchgeführt werden.

8. Haushaltsmittel

Der für das Gesamtprojekt ermittelte Kostenrahmen bei einer TU-Vergabe im Oktober 2027 beträgt 25 Mio.€ brutto.
Dem Invest stehen voraussichtliche FAG- und KFW-Fördermittel in Höhe von ca. 12,6 Mio.€ gegenüber.
Damit liegt der von der Stadt zu leistende Anteil bei 12,4 Mio. EUR.

	HAR	2027	2028	2029	2030	Gesamt
Einnahmen		0 Mio.€	4,54 Mio.€	4,54 Mio.€	3,59 Mio.€	12,67 Mio.€
Ausgaben mit Erweiterungsbau Bühne / Lager	4,6 Mio.€	2,9 Mio.€	6,55 Mio.€	10,95 Mio.€	0 Mio. €	**25,0 Mio. €**

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Planung und Umsetzung, auf Basis des modifizierten Bedarfsbeschlusses, für 228 Schülerinnen und Schüler in 11 Klassen fortzuführen.

2. Für die Maßnahme wird der Energieeffizienzstandard „Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude" festgelegt.

3. Um die Bedarfe der Vereine zu decken, wird eine Erweiterung der Sporthalle durch Bühnen- und Lagerraum mit ca. 180 m^2 BGF vorgesehen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit einem Vergabeanwalt, das Gesamtprojekt mittels eines zweistufigen Vergabeverfahrens mit funktionaler Leistungsbeschreibung an einen Totalunternehmer (TU) / Totalübernehmer (TÜ) zu vergeben.

5. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme wird für September 2029 (Schuljahresbeginn 2029/2030) angestrebt.

6. Das Neubauvorhaben ist mit 25 Mio. € in das Investitionsprogramm und die Haushaltsplanung 2027 – 2030 aufzunehmen.