



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0135/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	07.07.2026
Max-Josef-Grundschule: Erweiterungsbaumaßnahme Mittags- und Ganztagsbetreuung - Kostenerhöhung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hofmann, Stephan, Sörgel, Mattias		
Beratungsfolge	15.07.2026	Bauausschuss
	16.07.2026	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	27.07.2026	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Die zu erwartenden Kostensteigerungen gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung für die Erweiterungsbaumaßnahme der Mittags- und Ganztagsbetreuung der Max-Josef-Grundschule in Höhe von rd. 860.000 € werden mit der Maßgabe der aufgezeigten Einsparungen hingenommen.
2. Auf Antrag des Hochbauamtes vom 22.06.2026 wird im Haushalt 2026 außerplanmäßig die Verpflichtungsermächtigung zu Lasten des Haushaltsjahres 2026 zugunsten der HHSt. 1.2106.9452 (**Max-Josef-Grundschule: Erweiterungsbaumaßnahme Mittags- und Ganztagsbetreuung**) um 860.000 € erhöht, um die Beauftragung der Maßnahmen haushaltsrechtlich korrekt weiterführen zu können.

Die Deckung der Umschreibung erfolgt durch die Reduzierung der eingeplanten Verpflichtungsermächtigung des Haushaltsjahres 2026 zu Lasten des Jahres 2026 bei HHSt. 1.8801.9451 „Ehem. Pfarrhaus“ (Rathausstraße 8) in Höhe von 860.000 €.
3. Die Mehrkosten in Höhe von 860.000 € sind im Haushalt 2027 ff. bei HHSt. 1.2106.9452 (**Max-Josef-Grundschule: Erweiterungsbaumaßnahme Mittags- und Ganztagsbetreuung**) gem. des zu erwartenden Mittelabflusses im Rahmen der Haushaltsplanung gegenüber der Finanzplanung zusätzlich zu veranschlagen.
4. Der Antrag zur Gewährung der Sonderförderung für die Erstmöblierung ist zu stellen. Die Mehreinnahmen sind in der Finanzplanung gem. Mittelzufluss zu veranschlagen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

- a) Mit Stadtratsbeschluss vom 25.07.2022 wurde auf Basis des Schulentwicklungsplanes festgelegt, dass der Ausbau der Betreuungsangebote im Grund- und Mittelschulbereich vordringlich umzusetzen ist. Das Hauptaugenmerk liegt hierbei auf der Offenen Ganztagsbetreuung an den Grundschulen und den damit verbundenen baulichen Investitionen.
Am 27.03.2023 beschloss der Stadtrat, den Erweiterungsbau für die offene

Ganztagsbetreuung (OGTS) an der Max-Josef-Grundschule zu realisieren. Grundlage hierfür bildeten das vorliegende pädagogische Konzept sowie das abstrakte Raumprogramm der Regierung der Oberpfalz vom 15.02.2023.

Durch die maximale Ausnutzung der räumlichen Ressourcen im Bestandsgebäude (EG und 1. OG) konnte der zusätzliche Raumbedarf auf dem Schulgelände auf ca. 220 qm reduziert werden. Diese neu zu schaffende Fläche umfasst vier Ruheräume sowie einen Spiel- und Bewegungsraum. Zusammen mit der Mensa sind somit insgesamt nur rund 540 qm Hauptnutzfläche (HNF) neu zu errichten (siehe Stadtratsbeschluss vom 25.09.2023).

Auf Basis dieser Vorgaben erarbeitete das Planungsteam drei Varianten. Mit Beschluss vom 30.04.2024 wurde die Variante 2 (Standort direkt am Hauptgebäude der Schule) für die weitere Entwurfsplanung freigegeben.

Die am 30.04.2024 vorgestellten Gesamtkosten von 8,3 Mio. € wurden im weiteren Projektverlauf optimiert. Durch Einsparungen in der Haustechnik (dezentrale statt zentraler Lüftungsgeräte), die Optimierung der Gebäudeflächen, die Anpassung der Gebäudehülle an den aktuellen Mindeststandard sowie Reduzierungen bei den Außenanlagen konnten die prognostizierten Gesamtkosten auf 7,79 Mio. € gesenkt werden (siehe Stadtratsbeschluss vom 22.07.2024).

Im Haushaltsjahr 2026 wurde die Mittelveranschlagung in Abstimmung mit dem Hochbauamt fortgeschrieben. Der Ansatz im Haushalt 2026 beläuft sich nach aktualisierter Kostenberechnung auf 7,95 Mio. €.

Für die Maßnahme wurden somit für die Haushaltsjahre 2023 bis 2028 auf der HHSt. 1.2106.9452 Finanzmittel von insgesamt 7.950.000 € bereitgestellt.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind die Aufträge zu ca. 60% vergeben. Der Baufortschritt liegt bei rund 20%.

Es zeigt sich jedoch, dass die erzielten Einsparungen (z. B. bei Fassade, Aufzug und Lüftung) die Kostensteigerungen in anderen Bereichen (z. B. beim Rohbau und den Außenanlagen) nicht vollständig kompensieren können.

Die aktuelle Kostenprognose des beauftragten Architekturbüros vom 25.06.2026 zeigt, dass für das Projekt abschließend mit Gesamtkosten von aufgerundet ca. 8.810.000 € zu rechnen ist.

Die im Haushalt bisher vorgesehenen Mittel von 7.950.000 € reichen für den Abschluss der Maßnahme im Jahr 2028 nicht aus. Nach der aktuellen Kostenprognose ergibt sich eine Deckungslücke von ca. 10 % (rund 860.000 €).

Die Gründe für den Fehlbetrag liegen im Wesentlichen in der unerwartet nachteiligen Preisentwicklung im Bausektor. Diese verzeichnete seit der Projektfreigabe eine Steigerung von etwa 8,69 %. Zudem zeigten sich bei der Realisierung Unwägbarkeiten, sodass die kalkulierten Kostenreserven nicht auskömmlich waren. Dies führte in folgenden Bereichen zu Mehrkosten:

- **Zusätzliche erforderliche statische Maßnahmen (PÄT 05+06):**
Abweichend von den stichprobenartigen Voruntersuchungen wurden im weiteren Bauverlauf statische Probleme im Bestand festgestellt. Ein Gebäudeteil musste

unterfangen werden, da die Gründungshöhen des historischen Gebäudes anders als angenommen ausgeführt waren.

- **Abbruch Hausmeisterwohnung (PÄT07):**
Bei der Vorbereitung der Abbrucharbeiten im Bestandsgebäude wurden unerwartet schadstoffbelastete Bauteile entdeckt. Diese müssen unter Einhaltung erhöhter Schutzmaßnahmen fachgerecht zurückgebaut werden. Hierzu zählen insbesondere der kontrollierte Ausbau der belasteten Innenputzflächen (staubminimiert) sowie die ordnungsgemäße Verpackung und Entsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften.
- **Gründung (PÄT08):**
Trotz im Vorfeld durchgeführter Baugrunduntersuchungen erwiesen sich die tatsächlichen Bodenverhältnisse während der Ausführung als deutlich schlechter. Die erforderlichen Maßnahmen zur Bodenverbesserung und Gründung führten zu Massenmehrungen gegenüber dem ursprünglichen Leistungsverzeichnis (LV).
- **Schulverwaltung, Hausmeisterwohnung, Bestand (PÄT09):**
Durch den schadstoffbedingten Rückbau (siehe PÄT 07) müssen diese Bauteile neu erstellt werden. Dies war in der Ursprungsplanung nicht vorgesehen.
Trotz der im Vorfeld durchgeführten Stichproben wichen die tatsächlichen Bestandsverhältnisse in Teilbereichen von den zugrunde gelegten Annahmen ab und konnten erst nach Baubeginn abschließend beurteilt werden. Hieraus ergaben sich zusätzliche Leistungen, insbesondere für die brandschutztechnische Bekleidung von Stahlträgern sowie für Trockenbau-, Putz- und Estricharbeiten.
- **Möbel (PÄT09):**
Der Umzug der Schulverwaltung sollte ursprünglich unter Weiterverwendung der vorhandenen Möbel aus dem Jahr 1998 erfolgen. Im Rahmen der Abstimmung mit den Beteiligten zeigte sich jedoch, dass eine teilweise Erneuerung der Möblierung die wirtschaftlichere Lösung darstellt.
Die rund 28 Jahre alten Möbel entsprechen zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen an Ergonomie und Arbeitsschutz und hätten unabhängig vom Umzug zeitnah ersetzt werden müssen. Eine Ersatzbeschaffung müsste vollständig aus dem Schulbudget finanziert werden. Hierfür stehen zum Zeitpunkt des Einzugs aufgrund der Sondersituation „Ganztagsausstattung“ keine Mittel zur Verfügung. Die erforderliche Erneuerung kann daher aus dem laufenden Schulbudget derzeit nicht finanziert werden. Die teilweise Neubeschaffung im Zuge des Umzugs vermeidet somit eine spätere, separat zu finanzierende Ersatzmaßnahme und stellt unter Berücksichtigung des ohnehin bestehenden Erneuerungsbedarfs die wirtschaftlichere Vorgehensweise dar.
- **Schallschutz, Neubau (PÄT10):**
Um schall- und bauphysikalische Anforderungen zu erfüllen wurde bisher vom beauftragten Planungsbüro ein zu geringer Kostenansatz eingestellt. Durch Umplanungen und Neuausschreibung konnte die Kostenmehrungen nicht vollständig kompensiert werden.
- **Möbel Neubau (PÄT10):**
Nach Abstimmung mit der Schulleitung entstehen Mehrkosten bei der losen Möblierung für die Hausaufgaben-, Ruhe- und Bewegungsräume.
Bisher waren für die Erstmöblierung Kosten in Höhe von 192.780 EUR eingeplant. Nach Abstimmung mit der Schulleitung entstehen Mehrkosten bei der losen Möblierung für die Hausaufgaben-, Ruhe- und Bewegungsräume in Höhe von 65.688 EUR
Die bislang noch nicht veranschlagte Refinanzierung kann über ein Förderprogramm für Ausstattungsinvestitionen erfolgen. Der entsprechende Förderantrag kann erst nach Abschluss der Möbelprojektierung gestellt werden (Förderung für Möblierung in Höhe

von 1.500 EUR/förderfähigem Betreuungsplatz). Es ist mit bisher nicht veranschlagten Mehreinnahmen von 225.000 € zu rechnen.

- **Mülleinhausung (TLA PÄT02):**

Wie bisher im Bestand ist der Mülltonnenstandplatz ohne Einhausung geplant. Aufgrund eines nachträglich vorgebrachten Nutzerwunsches wird die Ausführung als geschlossene Mülleinhausung vorgeschlagen, da sie einen besseren Schutz vor Witterungseinflüssen bietet, Geruchsbelästigungen mindert und den Zugang für Tiere sowie unbefugte Dritte erschwert.

- **Kanalanschluss + Außenanlagen (TLA 01+03):**

Aufgrund tiefer liegender Leitungen im Bestand mussten die Abwasserleitungen und Schächte im Zuge der Bauausführung neu geplant und vorgezogen hergestellt werden. Dies führte zu Anpassungen im Bauablauf und entsprechenden Mehrkosten (Sowiesokosten).

Damit das Projekt vollständig abgeschlossen werden kann, hat das Hochbauamt am 22.06.2026 beantragt, im Haushalt 2027 bei der HHSt. 1.2106.9452 (Max-Josef-Grundschule: Erweiterungsbaumaßnahme Mittags- und Ganztagsbetreuung) außerplanmäßig weitere 860.000 € bereitzustellen.

Mögliche Einsparpotenziale wurden bereits geprüft und weitestgehend berücksichtigt. Weitere Reduzierungen sind nicht umsetzbar, da die einzuhaltenden Mindeststandards des Gebäudes gewährleistet bleiben müssen.

Damit der Ausbau der Mittags- und Ganztagsbetreuung an der Max-Josef-Schule weitergeführt werden kann, schlägt die Verwaltung vor, die Mittelbereitstellung wie beantragt zu beschließen.

In Abstimmung mit dem Haushalts- und Steueramt kann im Interesse des Projektfortschritts und zur Vermeidung von etwaigen Schadensersatzforderungen zur Sicherstellung des Haushaltsrechts eine Umschreibung einer Verpflichtungsermächtigung mit einem Volumen in Höhe von 860.000 € von HHSt. 1.8801.9451 „Ehem. Pfarrhaus“ (Rathausstraße 8) erfolgen. Diese Verpflichtungsermächtigung kann im Jahr 2026 entgegen der Planung nicht in Anspruch genommen werden. Es handelt sich jedoch um keine Einsparung. Da sich das Projekt verschiebt, kann die „freie“ Verpflichtungserklärung vorübergehend für die Max-Josef-Schule genutzt werden. Nach 2028 müssen sie jedoch wieder in voller Höhe für die Rathausstraße 8 bereitgestellt werden, um die Maßnahme abzuschließen. Hintergrundinformation: Der Baustart beim „Ehem. Pfarrhaus“ (Rathausstraße 8) verzögert sich hauptsächlich aus drei Gründen:

- Planer-Umfirmierung: Das HLS-Planungsbüro hat sich umfirmiert. Vertragliche Klärungen haben Zeit gekostet.
- Falsche Bestandspläne: Die alten Pläne waren zu ungenau und risikobehaftet. Insofern musste im Interesse einer möglichst guten Planungs- und Kostensicherheit ein 3D-Scan-Aufmaß beauftragt werden.
- Daten-Aufbereitung: Die Auswertung der 3D-Scans läuft noch und verzögert die finale Planung.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

- a) Der Ausbau der Max-Josef-Grundschule zur Ganztagschule erfordert zusätzlich notwendigen Raumbedarf, um die Herausforderungen an eine Ganztagschule gerecht zu werden, da die

räumliche Situation an der Schule sehr angespannt ist. Hier können keine weiteren Betreuungsgruppen mehr angeboten werden.

Die Erhöhung der Mittel ist notwendig, um die ordnungsgemäße Fortführung der Maßnahme sicherzustellen. Eine Unterbrechung oder Einstellung der Arbeiten hätte erhebliche Auswirkungen auf den vorgesehenen Fertigstellungstermin und würde zusätzliche Kosten nach sich ziehen. Zudem besteht das Risiko von Schadensersatzansprüchen seitens bereits beauftragter Firmen aufgrund von Verzögerungen oder Leistungsunterbrechungen.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Bis 2025 Haushaltsansatz: Planung, Baudurchführung Rohbau	2.658.300 €
2026 Haushaltsansatz: Planung und Baudurchführung Rohbau und Ausbau	750.000 €
2027 Haushaltsansatz: Planung und Baudurchführung Ausbau	2.540.000 €
Kostenerhöhung	(+860.000 €)
2028 Haushaltsansatz: Restarbeiten und Abrechnung der Maßnahme	2.001.700 €

voraussichtliche Baukosten (Kostenschätzung):	8.810.000 €
--	--------------------

Personelle Auswirkungen: ---

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

Räume für Ganztagschule, Kostenberechnung ca. 8,81 Mio. €, Förderung nach FAG, FAGplus, Möbel-Sonderförderung gem. beschlossener Veranschlagung

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen: ---

.....
Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

- Fortgeschriebene Kostenberechnung – Projektkostenübersicht brutto - Stand 25.06.2026
- Darstellung Kostenentwicklung - Stand 01.07.2026
- Darstellung Baupreisindex - Stand 24.06.2026