

Sitzungsvorlage Nr. 145/2026
(Referenz: 180/2025)

Ausschuss für Technik und Umwelt	13.07.2026	nicht öffentlich
Gemeinderat	20.07.2026	öffentlich

Beratungspunkt:

Campus "Silcherschule" - Vorstellung der aktuellen Kostenberechnung des Neubaus "Lernhaus Silcherschule" Schulstraße 7 und "Rosa Bau" Schulstraße 6 - Freigabe zur Ausschreibung

Beschlussantrag:

Neubau „Lernhaus Silcherschule“ – Schulstraße 7:

- 1.) Die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 des Architekturbüros KILIAN + Partner PartGmbH aus 70176 Stuttgart für den Neubau des „Lernhauses Silcherschule“ wird zur Kenntnis genommen.
- 2.) Die Freigabe zur Ausschreibung und zur Vergabe der anstehenden Bauleistungen, sowie die dazugehörige Bauleitung (Leistungsphasen 6, 7 und 8 nach HOAI) der jeweiligen Ingenieurleistungen (Objektplanung, Tragwerkplanung und TGA-Planung) wird erteilt (Baubeschluss).
- 3.) Das Architekturbüro KILIAN + Partner PartGmbH aus 70176 Stuttgart wird mit der Ausschreibung und der Vergabe der Bauleistungen sowie der Bauleitung (Leistungsphasen 6, 7 und 8 nach HOAI) beauftragt.
- 4.) Das Ingenieurbüro H+H Planungs GmbH aus 73278 Schlierbach wird mit der Ausschreibung, Vergabe der Bauleistungen und Bauleitung der technischen Gebäudeausrüstung (Leistungsphasen 6, 7 und 8 nach HOAI) beauftragt.
- 5.) Das Ingenieurbüro Mayer-Vorfelder und Dinkelacker – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen GmbH und Co. KG aus 71063 Sindelfingen wird mit der Tragwerksplanung (Leistungsphasen 5 und 6 nach HOAI) beauftragt.

Sanierung und Umbau „Rosa Bau“ zur Ganztagsbetreuung – Gebäude Schulstraße 6

- 6.) Die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 des Architekturbüros KILIAN + Partner PartGmbH aus 70176 Stuttgart für den Umbau und die Sanierung des „Rosa Baus“ wird zur Kenntnis genommen.
- 7.) Die Freigabe zur Ausschreibung und zur Vergabe der anstehenden Bauleistungen, sowie die dazugehörige Bauleitung (Leistungsphasen 6, 7 und 8 nach HOAI) der jeweiligen Ingenieurleistungen (Objektplanung, Tragwerkplanung und TGA-Planung) wird erteilt (Baubeschluss).
- 8.) Das Architekturbüro KILIAN + Partner PartGmbH aus 70176 Stuttgart wird mit der Ausschreibung und der Vergabe der Bauleistungen sowie der Bauleitung (Leistungsphasen 6, 7 und 8 nach HOAI) beauftragt.
- 9.) Das Ingenieurbüro H+H Planungs GmbH aus 73278 Schlierbach wird mit der Ausschreibung der Vergabe der Bauleistungen und Bauleitung der technischen

Gebäudeausrüstung (Leistungsphasen 6, 7 und 8 nach HOAI) beauftragt.

- 10.) Das Ingenieurbüro Mayer-Vorfelder und Dinkelacker – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen GmbH und Co. KG aus 71063 Sindelfingen wird mit der Tragwerksplanung (Leistungsphasen 5 und 6 nach HOAI) beauftragt.

Gesamtüberblick der zu erwartenden Kosten Campus „Silcherschule“

- 11.) Die zu erwartenden Gesamtkosten für den Campus „Silcherschule“ werden zur Kenntnis genommen.

Projekt- und Terminplan Campus „Silcherschule“

- 12.) Der Projekt- und Terminplan für den Campus „Silcherschule“ wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderats am 10.11.2025 wurde die Entwurfsplanung des „Neubau Lernhaus Silcherschule“ inkl. der zugehörigen Kostenberechnung nach DIN 276 dem Gremium vorgestellt. (siehe dazu SV 048/2025).

Die Entwurfsplanung des „Rosa Baus“ inkl. der zugehörigen Kostenberechnung nach DIN 276 wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 09.02.2026 vorgestellt. Des Weiteren wurden die Einsparpotentiale beim „Neubau Lernhaus Silcherschule“ dem Gremium präsentiert und abgestimmt. (siehe dazu SV 180/2025).

Die Änderungen wurden in die Planungen mitübernommen und sind in der aktuell vorliegenden Kostenberechnung miteingeflossen.

Für beide Objekte – „Neubau Lernhaus Silcherschule“ und Umbau und Sanierung „Rosa Bau“ – werden die aktuellen Kostenberechnungen nach DIN 276 dargestellt und die Freigabe zur Ausschreibung soll jeweils erteilt werden (Baubeschluss).

KOSTEN NEUBAU „LERNHAUS SILCHERSCHULE“

Kostenberechnung nach DIN 276:

KG 100: Grundstück	- kein Ansatz -
KG 200: Erschließung	60.690,00 €
KG 300: Bauwerk	8.446.226,00 €
KG 400: Technische Anlagen	3.370.363,00 €
KG 500: Außenanlagen (Fassadenbegrünung)	102.340,00 €
KG 600: Ausstattung	517.055,00 €
KG 700: Nebenkosten	2.413.243,00 €

Gesamtkosten:	<u>14.909.508,00 €</u>

In o.g. Aufstellung sind 19 % Mehrwertsteuer enthalten.

Die qualifizierte Kostenberechnung nach DIN 276 in der 3. Ebene vom Architekturbüro KILIAN + Partner PartGmbH datiert auf den 22.06.2026 schließt mit einer vorläufigen Gesamtsumme in Höhe von 14.909.508,00 € (brutto) für die KG 100 bis KG 700.

Siehe dazu Anlage 1a (öffentlich) und Anlage 1b (nicht öffentlich).

Die in der Sitzung des Gemeinderats am 09.02.2026 beschlossenen Einsparpotentiale sind darin eingeflossen (siehe dazu SV 180/2025):

- Das Heizsystem in den Marktplatzzonen: Fußbodenheizung anstelle von Kühl- und Heizdecken
- Abhangdecken: Holzwolle-Leichtbauplatten anstelle von gelochten GK-Decken
- Dachfenster anstelle von Oberlichtbändern

ZEITSCHIENE NEUBAU „LERNHAUS SILCHERSCHULE“

Das Baugesuch wurde im Frühjahr 2026 eingereicht, die Genehmigung befindet sich in der finalen Phase. Über die Sommermonate soll das „Vergabepaket 1“ mit den wesentlichen Gewerken wie Rohbauarbeiten, Gerüstbau und Teile der Dachabdichtungsarbeiten sowie der Aufzug ausgeschrieben werden. Diese Bauleistungen sollen in der ersten Sitzung des Gemeinderats nach der Sommerpause am 19.10.2026 vergeben werden.

Das „Vergabepaket 2“ soll zum Jahresende 2026 (IV. Quartal 2026) ausgeschrieben, veröffentlicht und zu Jahresbeginn 2027 submittiert werden. Folgende Gewerke sind darin beinhaltet:

- Holzbauarbeiten (Konstruktion / Fassade)
- Pfosten-Riegel-Fassade / Fenster / Sonnenschutz
- Fassadenkeramik / Wandbegrünung
- Metallbau- und Schlosserarbeiten
- Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und Blitzschutz

Dies soll zu Projektbeginn eine möglichst hohe Kostensicherheit gewährleisten.

Das „Vergabepaket 3“ soll im Verlauf des Jahrs 2027 ausgeschrieben, veröffentlicht und submittiert werden. Folgende Gewerke sind darin beinhaltet:

- Dach (Dachabdichtung/-Deckung/Klempnerarbeiten)
- Malerarbeiten
- WDVS-Arbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Estricharbeiten
- Parkettarbeiten
- Fliesenarbeiten

Der Baustart soll im IV. Quartal 2026 erfolgen, die Bauzeit für den Neubau des „Lernhauses Silcherschule“ beträgt voraussichtlich 1 ¾ Jahre.

Geplant ist, dass der Neubau des „Lernhauses Silcherschule“ voraussichtlich zum Schuljahresbeginn 2028/29 fertiggestellt ist. Die Verwaltung erhofft sich, dass aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage im Bauhauptgewerbe wieder ein Wettbewerb der Firmen untereinander stattfindet.

Siehe dazu Anlage 4a (öffentlich).

KOSTEN „ROSA BAU“

Kostenberechnung nach DIN 276:

KG 100: Grundstück
KG 200: Erschließung

- *kein Ansatz* -
- *bereits erschlossen* -

KG 300: Bauwerk	3.470.641,00 €
KG 400: Technische Anlagen	1.137.682,00 €
KG 500: Außenanlagen	- in BA 04 enthalten -
KG 600: Ausstattung	127.925,00 €
KG 700: Nebenkosten	1.374.261,00 €
Gesamtkosten:	<u>6.110.508,00 €</u>

In o.g. Aufstellung sind 19 % Mehrwertsteuer enthalten.

Die vertiefte Kostenschätzung nach DIN 276 in der 3. Ebene vom Architekturbüro KILIAN + Partner PartGmbH datiert auf den 22.06.2026 schließt mit einer vorläufigen Gesamtsumme in Höhe von 6.110.508,00 € (brutto) für die KG 100 bis KG 700.

Siehe dazu Anlage 2a (öffentlich) und Anlage 2b (nicht öffentlich).

ZEITSCHIENE „ROSA BAU“

Das Baugesuch für den Umbau und Sanierung des „Rosa Baus“ wurde im Frühjahr 2026 parallel mit dem Objekt „Neubau Lernhaus Silcherschule“ eingereicht, die Genehmigung befindet sich in der finalen Phase. Die bauliche Umsetzung der Sanierungs- und Umbaumaßnahme wird parallel zum „Neubau Lernhaus Silcherschule“ erfolgen und bereits im IV. Quartal 2026 starten.

Die baulichen Maßnahmen für den „Rosa Bau“ werden parallel mit den „Vergabepaketen 1 bis 3“ ausgeschrieben.

Die Zeit für den Umbau und die Sanierung des „Rosa Baus“ beträgt voraussichtlich 1 ½ Jahre. Dies kann teilweise nur auf Etappen folgen, meist während den Ferienzeiten.

Aufgrund der Förderung vom Land Baden-Württemberg „Investitionsprogramm Ganztagesausbau“ muss der „Rosa Bau“ zwingend bis August 2029 fertiggestellt und abgerechnet sein.

Siehe dazu Anlage 4a (öffentlich).

FÖRDERUNG

Nachfolgende drei Förderprogramme werden zur Finanzierung des Campus „Silcherschule“ herangezogen:

Schulbauförderung:

Die neue VwV Schulbauförderung wurde am 13.11.2025 veröffentlicht (GABl. 2025, 1055) und trat rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft.

Künftig wird eine Kostenberechnung nach DIN 276 unter Berücksichtigung des von der Schulverwaltung als erforderlich festgestellten Raumbedarfs und der Bauplanung des Schulträgers als alleinige Grundlage für die Berechnung der Zuwendungshöhe herangezogen.

Die Regelzuwendung beträgt 33 % des zuwendungsfähigen Bauaufwands ergänzt um einen Auswärtigenzuschlag, wenn der Anteil der auswärtigen Schülerinnen und Schüler mehr als zehn Prozent beträgt.

Die Gesamtkostenberechnung unterstellt einen Auswärtigenanteil von 15,3%, was sich in einer Förderquote für den Werkrealschulbereich mit 38,3% (33% Regelförderung plus 5,3% Auswärtigenanteil) niederschlägt.

Startchancen-Programm:

Aus dem Startchancen-Programm der Säule I liegen für die Silcherschule zwei Förderbescheide in Höhe von 1.424.135 Euro für den Grundschulbereich und 635.755 Euro für den Werkrealschulbereich vor.

Investitionsprogramm Ganztagesausbau (Land):

Daus dem Investitionsprogramm Ganztagesausbau (Landesmittel) liegt ein Förderbescheid in Höhe von 4.656.920 € vor, was einer Förderquote von 70% entspricht. Die Mittel wurden/werden ohne Anforderung in folgenden Raten ausbezahlt:

2025: 1.862.768,00 €

2026: 931.384,00 €

2028: 1.862.768,00 €

Die Maßnahme ist bis zum **31.08.2029** vollständig gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abzurechnen.

FAZIT

Die Verwaltung prüft parallel weitere Fördermöglichkeiten (z.B. KfW-Förderung, Bundesförderung für effiziente Gebäude etc.).

Am 17.12.2025 fand ein erster Austausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart (RPS), KILIAN+PARTNER und der Verwaltung statt, bei welchem die ganzheitliche Campusplanung vorgestellt wurde. Die Rückmeldung des RPS war durchweg positiv – das RPS fand die Planung durchdacht und gut aufeinander abgestimmt, schlüssig und hatte keinerlei Anmerkungen bzw. Vorbehalte. Vielmehr wurde explizit auf das sehr knappe Zeitfenster der Fertigstellung des Rosa Baus hingewiesen und die Verwaltung ermutigt und darin bestärkt, so schnell als möglich mit dem Bau zu beginnen.

Am 08.01.2026 wurde der Abbruchantrag für den Altbau aus dem Jahr 1927 gestellt. Am 22.04.2026 wurde der Altbau der Silcherschule gemeinsam mit dem RPS begangen. Der Antrag befindet sich in der Prüfung und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2027 beschieden.

Dem RPS liegen zwischenzeitlich alle aktuellen Unterlagen zur eingehenden Prüfung vor, wie die Baugesuchsplanungen und aktuellen Kosten der Objekte „Neubau Lernhaus Silcherschule“ und „Rosa Bau“.

Die Verwaltung befindet sich im ständigen Austausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart im Hinblick auf die Förderanträge, zuletzt am 25.06.2026 bezüglich der Zuordnung respektive Abgrenzung der jeweiligen Förderprogramme. Die Zusammenarbeit gestaltet sich konstruktiv, unterstützend und wertschätzend.

Finanzierung:

Für die gesamte Maßnahme sind im Haushalt 2025 und im Haushaltsplanentwurf 2026 bei Buchungsobjekt 711240001000 78710000 (Silcherschule Baumaßnahmen, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) auf Basis der bisherigen Kostenschätzung (GR-Klausur 18.07.2025, Variante D(2))

Mittel eingeplant im Betrag von insgesamt

34.124.000,00 €

500.000,00 € (für HH 2025)
1.000.000,00 € (für HH 2026)
6.000.000,00 € (für HH 2027)
6.000.000,00 € (für HH 2028)
4.000.000,00 € (für HH 2029)
16.624.000,00 € (weitere Jahre)

Bewirtschaftet sind derzeit	239.137,33 € (in HH 2024)
Bewirtschaftet sind derzeit	709.589,43 € (in HH 2025)
<u>Bewirtschaftet sind derzeit</u>	<u>401.694,44 € (in HH 2026)</u>
Bewirtschaftet sind derzeit insgesamt	1.350.418,20 €

Durch diese Maßnahmen werden benötigt 34.996.956,00 €
(Basis: aktuelle Kostenübersicht – Stand: 22.06.2026 (siehe Anlage 3))

Die Bereitstellung zusätzlich benötigter Finanzierungsmittel in Höhe von derzeit 872.956,00 € erfolgt entsprechend dem Bauzeitenplan bedarfsgerecht in künftigen Haushaltsplänen.

Zuschüsse sind in folgender Höhe im Haushaltsplan, der mittelfristigen Finanzplanung und späteren Jahren abgebildet:

Startchancenprogramm (entspr. Bescheid)	2.060.000 €
Investitionsprogramm Ganztagsausbau (Landesmittel) (entspr. Bescheid)	4.656.920 €
<u>Schulbauförderung (Platzhalter)</u>	<u>10.205.000 €</u>
Summe	16.921.920 €

Eine Anpassung der Mittelsätze nach Abklärung der förderfähigen Kosten und der zu erwartenden Zuschüsse erfolgt im Haushaltsplan 2027.

Oliver Marzian
Oberbürgermeister

Mira Irion
Fachbereichsleiterin Bauen

Patrick Mehring
stv. Stadtkämmerer

Melanie Ocansey
Amtsleiterin
Bildung und Betreuung

Christoph Braun
Amtsleiter
Hochbauamt

Anlagen (können zusätzlich auch in der Ratsinfo eingesehen werden)

- Anlage 1a: Kostenberechnung nach DIN 276 „Neubau Lernhaus Silcherschule, Ebene 1 vom 22.06.2026 von KILIAN + Partner (öffentlich)
- Anlage 1b: Kostenberechnung nach DIN 276 „Neubau Lernhaus Silcherschule“, Ebene 3 vom 22.06.2026 von KILIAN + Partner (nicht öffentlich)
- Anlage 2a: Kostenberechnung nach DIN 276 Umbau und Sanierung „Rosa Bau“, Ebene 1 vom 22.06.2026 von KILIAN + Partner (öffentlich)
- Anlage 2b: Kostenberechnung nach DIN 276 Umbau und Sanierung „Rosa Bau“, Ebene 3 vom 22.06.2026 von KILIAN + Partner (nicht öffentlich)
- Anlage3: Gesamtkostenübersicht vom 22.06.2026 von KILIAN + Partner (öffentlich)
- Anlage 4a: Projekt- und Terminplan vom 12.01.2026 KILIAN + Partner (öffentlich)

Anlage 4b: Terminplan Bauablauf Vormaßnahmen vom 22.06.2026 KILIAN + Partner (öffentlich)

Anlage 4c: Terminplan Bauablauf BT1 + BT2 vom 17.06.2026 KILIAN + Partner (nicht öffentlich)