

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 004/2026

Federführung:	FB 3 - Stadtbauamt	Datum:	14.01.2026
Verfasser*in:	Joachim Burkert	AZ:	231:21

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	11.02.2026 25.02.2026	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2, Absatz 1 der Hauptsatzung
----------------------------	--------------------------------

Begründung nö Beratung:	Nicht erforderlich.
--------------------------------	---------------------

Neues Gymnasium Geislingen (NGG) - Fassung des Baubeschlusses

Anlagen:

Nr. 1 – überarbeitete Kostenberechnung vom 05.12.2025

Antrag zur Beschlussfassung

1. Der Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige fasst den **Baubeschluss für das "NEUE GYMNASIUM GEISLINGEN"** am Standort des Helfenstein-Gymnasiums.
2. Der Beschluss für den Dachaufbau vom 29.01.2025 (GRD 003/2025) wird geändert. Zur Ausführung kommt, wie unter II Zielvorgabe beschrieben, die Variante 2 – Flachdach mit einer Gefälledämmung von 2 %.
3. Die Planerleistungen für die Leistungsphasen 7 und 8, sowie die in diesem Zusammenhang notwendigen ergänzenden Leistungen, werden abgerufen, bzw. beauftragt.

Die Finanzierung erfolgt zu Lasten der PSK-Stelle 21.10.0601 – 005 – 78710000, Helfenstein-Gymnasium Erweiterungsbau, wie unter V Ressourcen beschrieben.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

4. Familie, Jugend, Bildung & Soziales

4.2 Die bestehenden Strukturen im Bildungs- und Sozialbereich sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Kostenschätzung für die 6,5+-Zügigkeit, seinerzeit dem Gemeinderat am 06.05.2024 vorgestellt – Gemeinderatsdrucksache (GRD) 048/2024, Anlage 4 (campus GmbH), lag bei 46,1 Mio. €. (Die für die 8-Zügigkeit bei rund 53,9 Mio. €.)

Auf dieser Grundlage wurde der Beschluss zur Weiterverfolgung für die 6,5+-Zügigkeit gefasst.

Hinweis:

Die seinerzeit für die Kostenschätzung eingesetzten Einheits-/Elementpreise waren für die errechnete optionale 8-Zügigkeit sowie für die zuvor untersuchte Sanierungsmöglichkeit des Michelberg-Gymnasiums (GRD 007/2023) identisch. Daher waren in der Vergleichsbetrachtung für eine evtl. 2. Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums, auch hier die Kosten entsprechend anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird auf den Entscheidungsprozess, abgehandelt in den beiden Gemeinderatsdrucksachen 076/2023 und 133/2023, verwiesen.

Wie bereits mehrfach im Vorfeld kommuniziert, haben Kostenschätzungen gegenüber den Kostenberechnungsansätzen eine Unschärfe von +/- 25 %.

Die Kostenberechnung für die 6,5+Zügigkeit wurde am 18.12.2024 (GRD 147/2024) und am 29.01.2025 (GRD 003/2025) vorgestellt. Im Januar 2025 wurden die Einsparungswünsche des Gemeinderates am Gebäude sowie bei den Freianlagen beschlossen – siehe GRD 003/2025, Anlage 3 und 4.

Die Kostenberechnung mit den vereinbarten Einsparungen schloss mit 52.150.000,- € ab – Stand 25.02.2025.

Der Sprung von der Kostenschätzung zur Kostenberechnung mit einem Delta von rund 6,0 Mio. € an Mehraufwendungen, bedeutet für die Stadt Auswirkungen auf die Gestaltungsmöglichkeiten in den kommenden Jahren.

Zu diesem Zeitpunkt lag die Fassung der neuen Verwaltungsvorschrift für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (VwV SchulBau) noch nicht vor.

Die anhaltend wirtschaftlich unsichere Lage bringt Risiken, die insbesondere in Verbindung mit der späten Fertigstellung zu sehen sind. Darüber hinaus liegen seit August 2025 weitere gutachterliche Erkenntnisse zum Baugrund vor, die ebenfalls zu Mehrkosten führen werden. Um dem Rechnung zu tragen, musste die Kostenberechnung vom 25.02.2025 in Abstimmung mit dem Projektsteuerer Hitzler Ingenieure und der campus GmbH fortgeschrieben werden.

Die überarbeitete Kostenberechnung schließt mit 65,2 Mio. € ab – Stand 05.12.2025.

Diese Fortschreibung in der Kostenberechnung wurde für die Antragsstellung (Schulhausbau) anerkannt, parallel wurde die Zuschussstelle vom Ausgleichstock informiert.

Bereits am 02.12.2025 wurde diese Kostenentwicklung im Regierungspräsidium Stuttgart besprochen.

Die neue VwV SchulBau trat am 13.11.2025 in Kraft.

Die Stadt ist auf die höheren Fördersätze für die Finanzierbarkeit dieses Bauvorhabens angewiesen. Ebenso auf die bewilligten Mittel aus dem Ausgleichstock in Höhe von 2,0 Mio. €.

Mit dem Zwischenbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart (Referat 71) vom 22.12.2025 wird der Übertrag des Antrags vom 24.09.2024 für das Förderjahr 2025 in das Jahr 2026 bestätigt. Allerdings werden die Auszahlungen erst Ende 2026 anlaufen, so die letzten Mitteilungen.

Ungeachtet der Verabschiedung des Haushalts besteht zum jetzigen Zeitpunkt ein grundsätzlicher Förderanspruch. Vonseiten der Zuschuss- und Förderstellen besteht für das Gesamtvorhaben eine Unbedenklichkeit. Demzufolge kann das Planen und Bauen weiter vorangetrieben werden.

Die anrechenbaren Kosten, auf der Grundlage der vorgelegten Kostenberechnung, belaufen sich auf 51.066.000 €. Wie bereits von Herrn Oberbürgermeister Ceffalia am 14.01.2026 unter Bekanntgaben mitgeteilt, geht die Stadt von einer Schulbauförderung in Höhe von rund 42,4 Mio. € aus.

Diese Maßnahme beinhaltet die Vorbereitungen auf eine evtl. spätere Erweiterung bis zu einer 8-Zügigkeit, wie im Förderantrag (Baubeschreibung) dokumentiert. Die Stadtverwaltung geht derzeit davon aus, dass Bauvorhaben 2030 abzuschließen.

II Zielvorgabe

Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

4. Familie, Jugend, Bildung & Soziales

4.2 Die bestehenden Strukturen im Bildungs- und Sozialbereich sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Das Land sieht die Notwendigkeit ein gymnasiales Angebot in Geislingen für die Raumschaft aufrecht zu erhalten und unterstützt die Stadt im Rahmen ihrer Fördermöglichkeiten.

Dennoch bleibt die Finanzierung ohne die Beteiligung Dritter mit Risiken für die Stadt verbunden. Die Stadtverwaltung bleibt deshalb mit dem Umland weiterhin im Gespräch und hofft auf deren Unterstützung.

Die Mittel aus dem Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (LuKIFG) in Höhe von rund 17,0 Mio. € werden für die parallel stattfindenden Baumaßnahmen, wie z.B. die Neu- und Erweiterungsbauten bei den Kindergärten und für den Neubau des Feuerwehrhauses in Aufhausen benötigt. Diese Mittel sind daher ggf. nur in geringem Umfang für das „Neue Gymnasium Geislingen“ verwendbar.

Dachkonstruktion

Im Zusammenhang mit den bisher unglücklichen Erfahrungen bei unseren Flachdächern wurde auf Bitten des Gemeinderates eine alternative Dachkonstruktion ausgearbeitet, die letztendlich in der Sitzung vom 29.01.2025 beschlossen wurde. Über der Dämmebene befindet sich nach dem heutigen Planungsstand eine Aluminium-/Metalldachkonstruktion (z.B. das System „Kalzip“). Dieses Dach soll begrünt werden. Darüber hinaus ist eine vollflächige PV-Anlage vorgesehen, von der aus in gleicher Weise das Bestandsgebäude versorgt werden soll.

Konstruktiv wird eine innenliegende Aluminium-Rinne eingebracht. Gleiches gilt für die Wasserspeicher und die Entlüftungen über das Dach. Somit reden wir von z.T. unvermeidlichen Durchdringungen.

Wie bereits dem Gemeinderat ausführlich vonseiten der campus GmbH erörtert, ist dieses Dach konstruktiv aufwändig und gegenüber den herkömmlichen Ausführungen teurer.

Aufgrund des Spardrucks wurden in den letzten Monaten viele zielorientierte Gespräche mit den Planern geführt. Unverändert wird insbesondere an der Dachkonstruktion ein nennenswertes Einsparungspotential gesehen. Weitere Einsparungsoptionen, wie die Optimierung der Bereitstellungsflächen, befinden sich in der Umsetzung.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung sollte die Dachkonstruktion nochmals überprüft werden. Trotz der einzelnen negativen Erfahrungen sollte die Stadt zu einem „gesunden“ Umgang mit Flachdächern zurückkehren, wie diese europaweit zur Ausführung kommen. Die Stadtverwaltung möchte daher dem Gemeinderat im Zuge des Baubeschlusses drei alternative Dachkonstruktionen zur Diskussion vorstellen:

Variante 1

Flachdach gefällelos, zweilagige Bitumenabdichtung, PIR Dämmung 200mm, wo seitens Brandschutz erforderlich hochverdichtete Steinwoll-Dämmung.
Einsparung, einschl. Umplanung, rund 500.000,- €.

Variante 2

Flachdach mit 2% Gefälle, zweilagige Bitumenabdichtung, PIR Dämmung 250mm i.M, wo seitens Brandschutz erforderlich hochverdichtete Steinwoll-Dämmung.
Einsparung, einschl. Umplanung, rund 450.000,- €.

Variante 3

Flachdach gefällelos, als Kompaktdach, zweilagige Bitumenabdichtung, Schaumglasdämmung.
Einsparung, einschl. Umplanung, rund 200.000,- €.

Die Variante 3 ist aus Sicht der campus GmbH der absolut sicherste und robusteste Dachaufbau. Alle Schichten des Ausbaus werden in flüssigen Bitumen eingegossen. Somit kann bei einer Beschädigung kein Wasser in den Aufbau „wandern“. Zudem ist der Dämmstoff selbst wasserunempfindlich.

Die Varianten 1 oder 2 werden bei mind. 90% aller Bauvorhaben bei campus umgesetzt.

III Programme - Produkte

Die Stadtverwaltung spricht sich für die Variante 2 aus. Lt. der campus GmbH kann durch die Hinzuziehung von Sachverständigen im Zuge der Ausführung z.T. eine verlängerte Garantiezeit mit den Herstellern vereinbart werden. Diesen Weg würden wir gehen wollen – siehe Beschlussfassung, Ziffer 2.

IV Prozesse und Strukturen

Aufgrund des hohen Klärungsbedarfs bei der Finanzierung und der Verzögerung bei der in Aussicht gestellten Förderung im Schulhausbau, wie unter Ziffer I erörtert, musste intern ein eng abgestimmtes Vorgehen gewählt werden, welches darauf ausgerichtet war, die bestehenden Verträge aufrecht zu erhalten und den Bauablauf nicht zum Erliegen zu bringen. Beides wäre für die Stadt mit finanziellen Nachteilen verbunden.

Siehe hierzu im Sachzusammenhang die GRD 147/2024 mit folgender Beschlussfassung – Auszüge:

...

1. *Planungsbeschluss – Leistungsphase 4 bis 6*
2. *Umsetzungsalternative 1 – 6,5+-Zügigkeit, Vorbereitung der Erweiterung bis zu einer 8-Zügigkeit (Leistungsphase 4)*

...

Der Baubeschluss, verbunden mit der Beauftragung der Leistungsphasen 7 und 8 (9), soll *im Frühjahr 2026, nach dem Vorliegen der Zuschuss- und Förderbescheide, sowie nach der darauffolgenden Abstimmung mit dem Umland, gefasst werden.*

und die GRD 039/2025 mit dem Hinweis bezüglich der vorgezogenen Maßnahmen und der eingeholten Unbedenklichkeitsbescheinigung für folgende Vorabmaßnahmen:

1. *Baumfällungsarbeiten*
2. Kanalverlegung
3. *Trafostation – Baustromversorgung*
4. Geothermie-Feld
5. *Errichten eines Trink-Wasserschachtes vonseiten der EVF (Stadtwerke) – Bauwasserversorgung*

Für diese Vorabmaßnahmen wurden die Planer bis einschl. der Leistungsphase 8 beauftragt.

In der Erwartung, beruhend auf die ersten Aussagen, dass die Förderbescheide für den Schulbau spätestens im Herbst 2025 an die Kommunen versandt werden, wurden zur Vermeidung eines Planungsstopps sowie einer Bauverzögerung, die für den ersten Ausschreibungsblock vorgesehenen Leistungsverzeichnisse im Herbst 2025 erstellt und auf den Markt gegeben – Erdarbeiten, Spezialtiefbauarbeiten, Bauzaun und Freianlagen (1. Bauabschnitt).

Nachdem sich abzeichnete, dass weder im Herbst 2025 noch im Frühjahr 2026 mit einem Bescheid für die Schulbauförderung zu rechnen ist, zudem infolge der Baupreissteigerung die Gesamtfinanzierung in Frage gestellt werden musste, wurden die Submissionen der o.g. Leistungsverzeichnisse (gemäß VOB/A EU, § 17, Abs. 1, Nr. 3) am 04.12.2025 aufgehoben. Auf der Grundlage der o.g. Förderzusage vom 22.12.2025 und nach einer Überarbeitung der Finanzierung, sollen die vier Leistungsverzeichnisse am 27.02.2026 erneut auf den Markt gegeben werden; somit nach der Fassung des Baubeschlusses. Der Fertigstellungstermin wird sich aufgrund der Unwägbarkeiten um ca. 6 Monate nach hinten verschieben.

Die Leistungsphasen 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) und 8 (Objektüberwachung) sollen in diesem Zusammenhang vollumfänglich beauftragt werden.

Bisher war nur die Leistungsphase 7 für die o.g. vier Teilbereiche in enger Abstimmung mit der Verwaltungsspitze mündlich beauftragt worden.

Für den Bestandsbau sind derzeit HH-Mittel in Höhe von 1,8 Mio. € vorgesehen. Die Untersuchung am Bestandsbau (Herbst 2025) zeigte verschiedene Mängel auf, die dem Bauunterhalt zuzuordnen sind. Auch hier muss im Sachzusammenhang zu gegebener Zeit eine Überarbeitung dem Gemeinderat vorgelegt werden.

V Ressourcen

Die Gesamtaufwendungen für das Bauvorhaben belaufen sich auf der Basis der überarbeiteten Kostenberechnung vom 05.12.2025 auf insgesamt 65,2 Mio. €.

1. Einmaliger Aufwand

Die Mittelbereitstellung für die kommenden Haushaltsjahre ist wie folgt vorgesehen:

2023	1.120.000,- €	
2024	1.000.000,- €	
2025	6.000.000,- €	(einschl. einer VE zur Finanzierung des 1. Halbjahrs in 2026 in Höhe von 6.500.000,- €)
2026	13.000.000,- €	(einschl. einer VE zur Finanzierung des 1. Halbjahrs in 2027 in Höhe von 6.500.000,- €)
2027	14.000.000,- €	
2028	13.900.000,- €	
2029	16.200.000,- €	

Der Bewilligungsbescheid vom 14.08.2025 in Höhe von 2,0 Mio. € für Investitionshilfen aus dem Ausgleichstock ist bei Stadtverwaltung eingegangen.

Ein weiterer Zuschuss in Höhe von 42,4 Mio. € wird von der Schulbauförderung auf der Grundlage der Abrechnung in Aussicht gestellt.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt.

b) Laufende Erträge

Entfällt.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Siehe GRD 147/2024.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Siehe GRD 147/2024.

Gez.

Ignazio Ceffalia
Oberbürgermeister

Joachim Burkert
FBL, Stadtbauamt