Kurzbericht

Anlage - Nr.: H/537/2026

Abteilung:	Hochbauamt	Datum:	07.09.2026
		AZ:	R4-H-A2-Yg/Ha

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	25.11.2026	öffentlich

Sanierung Graserschule Bayreuth;
hier: Kostenentwicklung

Kostenentwicklung
Bauzeitbedingte Kostensteigerungen
Aufgrund der eingetretenen Bauzeitverlängerung ergeben sich gegenüber der ursprünglichen Kostenplanung zusätzliche Aufwendungen.
Während des vergangenen Baustopps im Zusammenhang mit dem Architektenwechsel konnten Gespräche mit den bereits beauftragten Unternehmen geführt werden. Dadurch war es möglich, einen Großteil der beteiligten Firmen weiterhin im Projekt zu halten. Um diesen Prozess rechtmäßig abzuwickeln, wurde er durch eine Anwaltskanzlei begleitet.

Da sich die ursprünglich vorgesehenen Ausführungszeiträume aufgrund der Bauzeitverlängerung erheblich verschoben haben, werden die hieraus resultierenden Mehrkosten entsprechend der Entwicklung des Baupreisindex berücksichtigt.

Die eingetretene Preisentwicklung von 2026 bis 2031 wird mit 2,44 Mio.€ für Bauwerk und technische Anlagen beziffert. Für die noch ausstehenden Bauleistungen werden die Ausführungszeiträume und die daraus resultierenden Kosten für die weiteren Bauabschnitte entsprechend fortgeschrieben.

Kosteneinsparungen
Neben den Kostensteigerungen sind aktiv Änderungen der ursprünglichen Planung zur Pausenhalle und der Sanierung des Hausschwamms vorgenommen worden, um die Kosten in den noch auszuführenden Bauabschnitten 2 und 3 zu reduzieren.
Diese wurden dem Gremium bereits vorgestellt und ergeben Minderkosten in Höhe von 1,29 Mio. €. Die Ausführungsplanung des überarbeiteten Entwurfs wird derzeit weitergeführt.

Zusätzliche Kosten aufgrund erforderlicher Maßnahmen
Darüber hinaus entstehen zusätzliche Kosten durch Maßnahmen, deren Umfang erst im weiteren Verlauf der Baumaßnahme festgestellt werden konnten.
Hierzu zählen insbesondere die erforderliche Ertüchtigung des Sporthallendachs mit 178.500 € sowie die umfangreichere Kanalsanierung mit 320.500 €. Diese Maßnahmen waren in dem nun festgestellten und notwendigem Umfang in der ursprünglichen Kostenplanung nicht enthalten.
Weiterhin waren im ersten Bauabschnitt Mängel in der Ausführung festzustellen und mussten erforderliche Korrekturen vorgenommen werden. Hier waren sowohl entwurfs- als auch ausführungsbedingte Mängel zu beheben bzw. zu sanieren, wie z. B. Ausgleich der Höhendifferenzen Neubau Bestand, Anpassung der Sturzhöhen, Ausarbeitung brandschutztechnischer Details. Die entsprechenden Aufwendungen führen ebenfalls zu einer Erhöhung der Gesamtkosten in einem Umfang von ca. 250.000 €.

Gesamtkosten
Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Kostensteigerungen, der erzielten Einsparungen sowie der zusätzlich erforderlichen Maßnahmen belaufen sich die aktuell prognostizierten Mehrkosten über alle drei Bauabschnitte auf rund 12,9 Mio. €. Die aktualisierte Gesamtkostenprognose wird in der Sitzung im Einzelnen vorgestellt.

Sachstand
Allgemein ist zu berichten, dass der 1. Bauabschnitt der Baumaßnahme weiter voranschreitet und sich nach aktuellem Stand im Plan befindet, sodass der Einzug in den Südflügel zum Jahresende 2026 weiter vorbereitet wird.

Weiteres Vorgehen zur Natursteinfassade
In der Vergangenheit wurde festgelegt, dass die Natursteinfassade im Zuge der Sanierungsarbeiten nur dort, wo es statisch oder bauphysikalisch erforderlich ist, überarbeitet werden soll. Damit sind einzelne, klar abgegrenzte Fassadenbereiche, insbesondere im Bereich der Anschlüsse von Neubauten an den Bestand sowie im aktuellen Bauabschnitt verschiedene Rissbildungen und Setzungen, u.a. im Bereich von Fensterstürzen, zu reparieren. Aufgrund dieser Festlegungen wurde die bereits beauftragte Fachfirma hinzugezogen.
Um das bestehende Auftragsvolumen sinnvoll auszuschöpfen, wurden sodann zunächst Teilbereiche des Bauabschnitts 1 durch die Fachfirma saniert. Parallel wurde eine weitergehende Kartierung der übrigen Fassadenflächen des Bauabschnitts 1 durchgeführt.
Die nun vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass entlang der Kanalstraße inzwischen weitere technisch erforderliche Maßnahmen zur Sicherung und zum Erhalt der Bausubstanz notwendig sind. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung geschädigter Natursteinbauteile durch Vernadelungen sowie erforderliches Verschließen von Rissen, um weitere Schäden durch Wassereintritt zu vermeiden.

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen ausschließlich der bautechnischen Sicherung und dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Seitens der Verwaltung bzw. der Projektbeteiligten wird empfohlen, im Zuge der weiteren Sanierungsarbeiten auch die noch ausstehenden Fassadenbereiche der Bauabschnitte 2 und 3 kartieren zu lassen, um den Umfang der erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung weiterer Schäden an der Bausubstanz erfassen zu können.
Eine vollständige Sanierung oder optische Aufwertung der Natursteinfassade durch Reinigung ist damit weiterhin nicht vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein [ ] ja [X]

falls ja:

einmalig: insgesamt 12,9 Mio. € HH 2027 ff.

davon im Haushaltsjahr:

2027	4,1 Mio. €
2028	2,8 Mio. €
2029	1,9 Mio. €
2030	2,2 Mio. €
2031	1,9 Mio. €

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel			
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:		II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?	
X	Ja, positiv		Ja
	Ja, negativ		Nein
	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: Durch eine energetische Ertüchtigung der Außenhaut des Gebäudes wird eine Energieeinsparung erreicht.			

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Bericht der Verwaltung und empfiehlt dem Stadtrat, die Mehrkosten in Höhe von insgesamt 12,9 Mio. € für die Generalsanierung der Graserschule anteilig zusätzlich in die Haushaltsjahre von 2027 bis 2031 einzuplanen.