WOLFF GRUPPE PLANEN

Ebersbach an der Fils



Machbarkeitsstudie

26085 – Machbarkeitsstudie Raichberg Schulzentrum

Ebersbach an der Fils

© WOLFF GRUPPE GmbH

Projektüberblick

Luftbild



© WOLFF GRUPPE GmbH

Grundstück
Lageplan



 © WOLFF GRUPPE GmbH

Grundstück
Bebauungsplan

Schulzentrum Ebersbach

Grundstücksfläche	: ca. 51.800 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	: 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	: 6,0
Höhenbezugspunkt	: 12 m

Hauptgebäude

Bruttogrundfläche - BGF	: ca. 10.347 m²
Bruttorauminhalt - BRI	: ca. 39.065 m³

Verbindungsbau

Bruttogrundfläche - BGF	: ca. 106 m²
Bruttorauminhalt - BRI	: ca. 350 m³

Erweiterungsbau

Bruttogrundfläche - BGF	: ca. 3.447 m²
Bruttorauminhalt - BRI	: ca. 13.097 m³

Schulgebäude gesamt

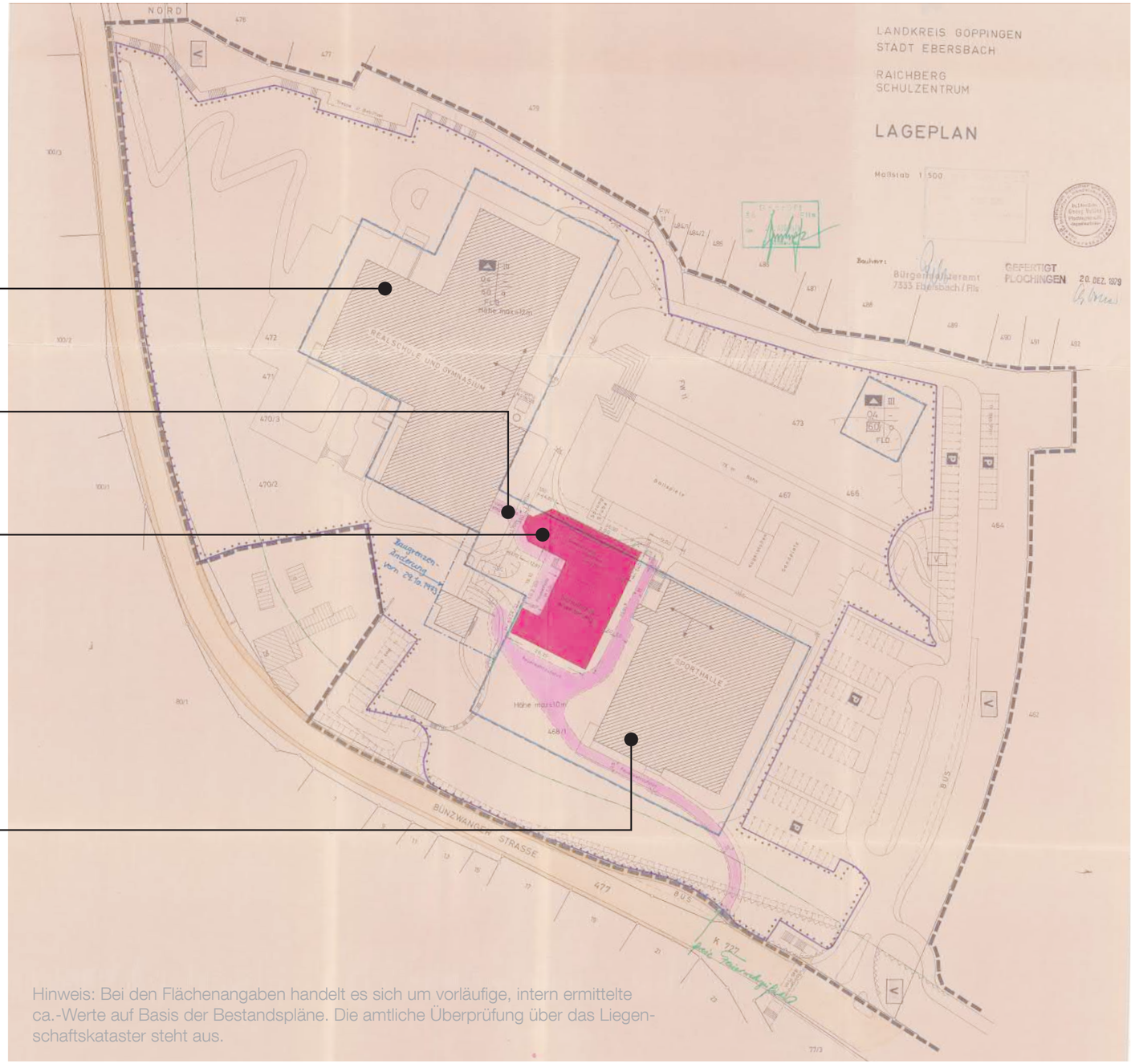
Bruttogrundfläche - BGF	: ca. 13.947 m²
Bruttorauminhalt - BRI	: ca. 52.511 m³

Sporthalle

Bruttogrundfläche - BGF	: ca. 2.314 m²
Bruttorauminhalt - BRI	: ca. 14.880 m³

Bruttogrundfläche gesamt

Bruttogrundfläche - BGF	: ca. 16.276 m²
Bruttorauminhalt - BRI	: ca. 67.391 m³



Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um vorläufige, intern ermittelte ca.-Werte auf Basis der Bestandspläne. Die amtliche Überprüfung über das Liegenschaftskataster steht aus.

© WOLFF GRUPPE GmbH

Bestandsaufnahme

Gebäude A - Hauptgebäude

Grundriss UG





Bruttogrundfläche UG

Bruttogrundfläche - BGF : ca. 2.293 m²

Bruttorauminhalt - BRI : ca. 7.912 m³

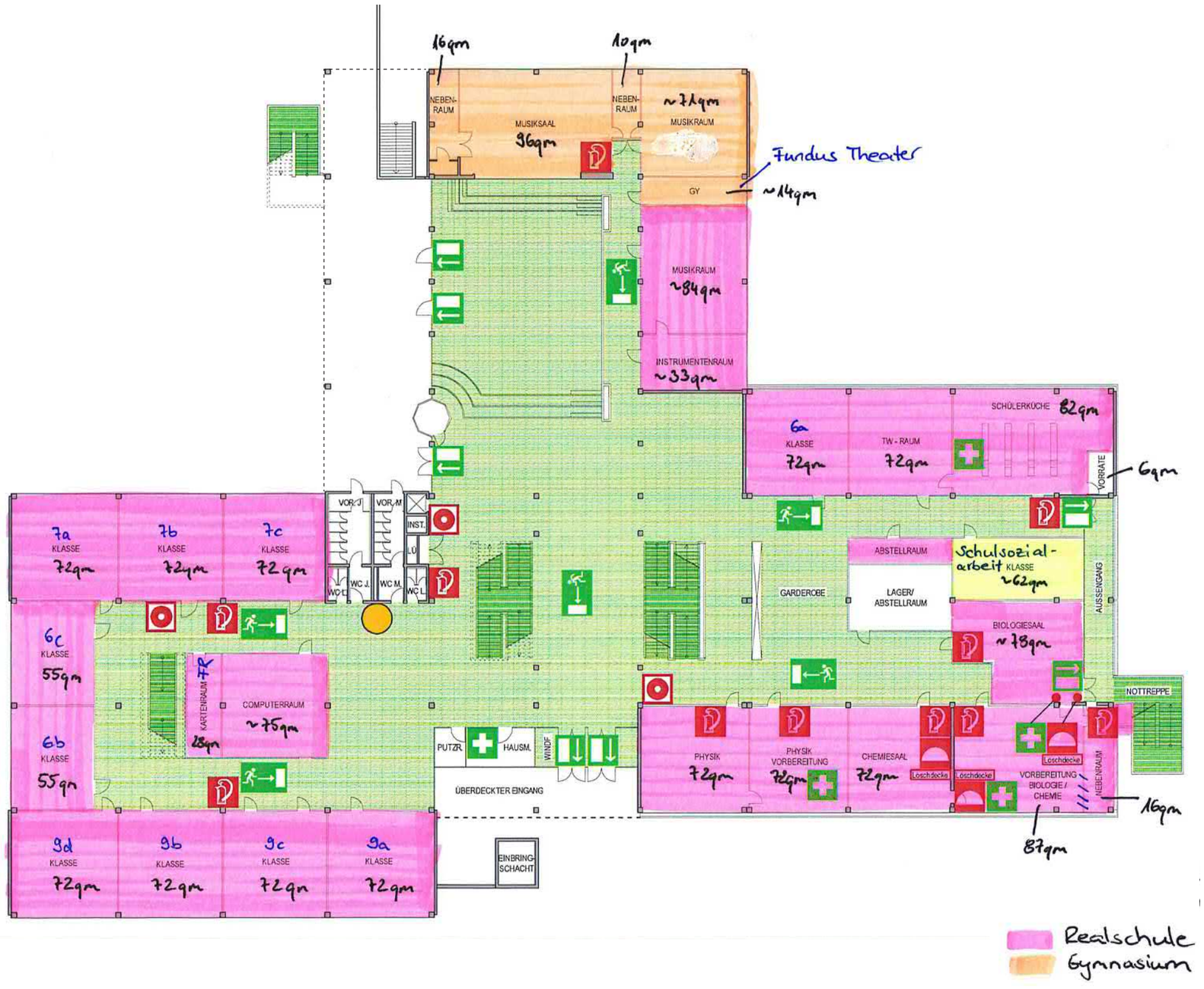
© WOLFF GRUPPE GmbH

Bestandsaufnahme

Gebäude A - Hauptgebäude

Grundriss EG





Bruttogrundfläche EG

Bruttogrundfläche - BGF : ca. 3.764 m²

Bruttorauminhalt - BRI : ca. 14.680 m³

© WOLFF GRUPPE GmbH

Bestandsaufnahme

Gebäude A - Hauptgebäude

Grundriss 1.OG





Bruttogrundfläche 1.OG

Bruttogrundfläche - BGF : ca. 4.290 m²

Bruttorauminhalt - BRI : ca. 16.473 m³

© WOLFF GRUPPE GmbH

Analyse und Auswertung

Gebäude A - Hauptgebäude



Fassade & Wand



Abgehängte Decken

Durchhängend, beschädigt, entsprechen nicht mehr heutigen Brandschutz- oder Akustikanforderungen.



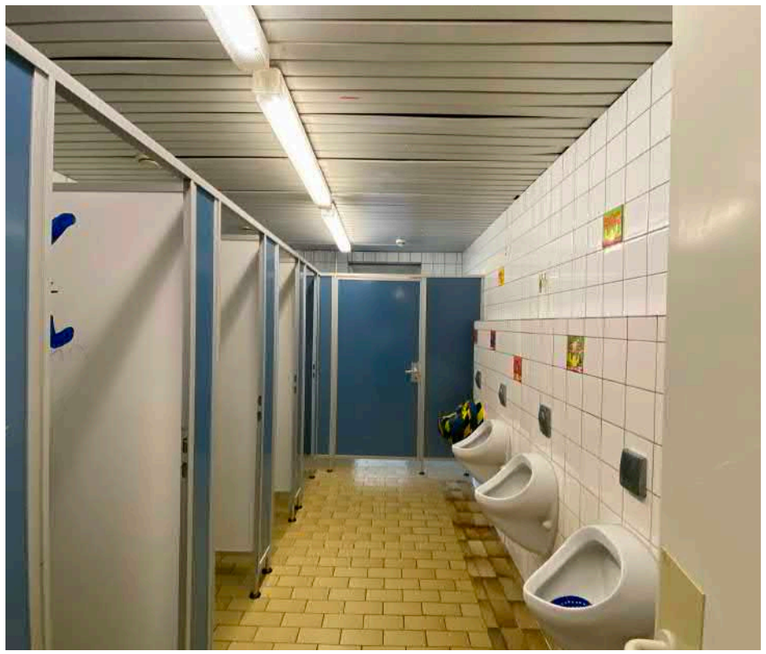
Außentüren

Veralteter Zustand, Brandschutz-/Schließtechnikprüfung nötig.



Sanitärraum

Veralteter Zustand.

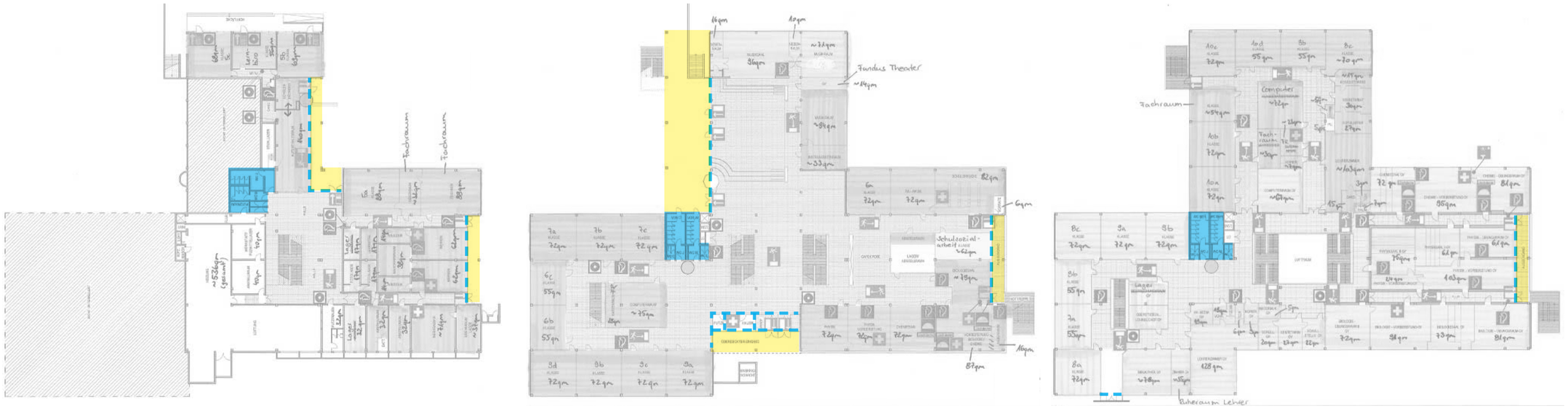


© WOLFF GRUPPE GmbH

Massenabschätzung

Flächenübersicht





UG

- Pfosten-Riegel-Fassade : ca. 128 m²
- Decken : ca. 105 m²
- WC, Sanitärraum : ca. 53 m²

EG

- Pfosten-Riegel-Fassade : ca. 247 m²
- Decken : ca. 401 m²
- WC, Sanitärraum : ca. 54 m²

1.OG

- Pfosten-Riegel-Fassade : ca. 53 m²
- Decken : ca. 33 m²
- WC, Sanitärraum : ca. 54 m²

Gesamtfläche Pfosten-Riegel-Fassade : 428 m²
Gesamtfläche Decken : 543 m²

Gesamtfläche Übersicht nach Zonen

Klassenzimmer	: 4.069,36 m²
Verkehrsfläche	: 2.992,80 m²
Sonstige Aufenthaltsräume	: 398,48 m²
WC, Sanitärraum	: 160,54 m²
Lager, Technik beheizt	: 387,48 m²
Lager, Technik unbeheizt	: 604,10 m²
Klassenzimmer gekühlt	: 200,98 m²

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um vorläufige, intern ermittelte ca.-Werte auf Basis der Bestandspläne. Die amtliche Überprüfung über das Liegenschaftskataster steht aus.

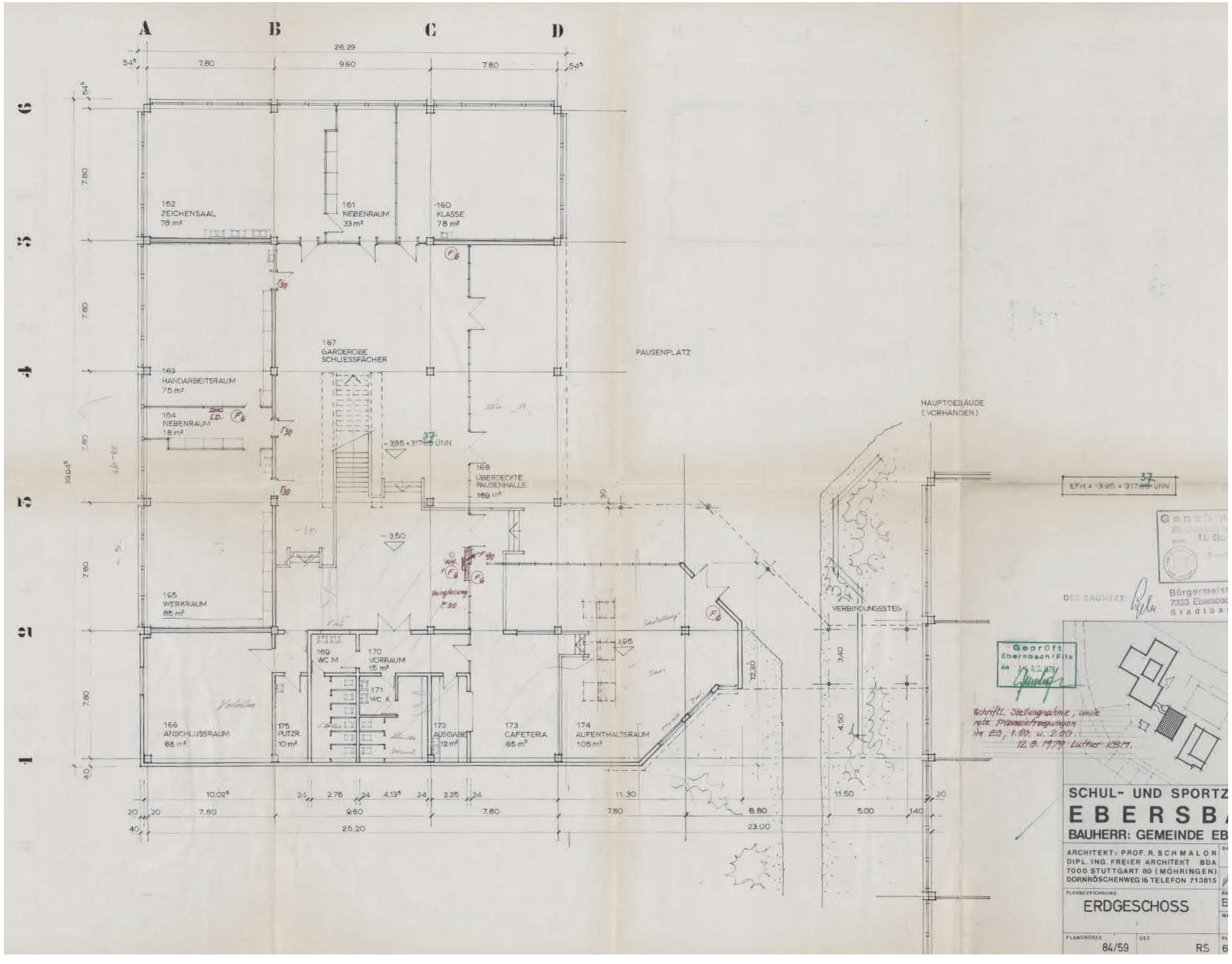
© WOLFF GRUPPE GmbH

Bestandsaufnahme

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

Grundriss EG





Bruttogrundfläche EG

Bruttogrundfläche - BGF : ca. 1.159 m²

Bruttorauminhalt - BRI : ca. 4.057 m³

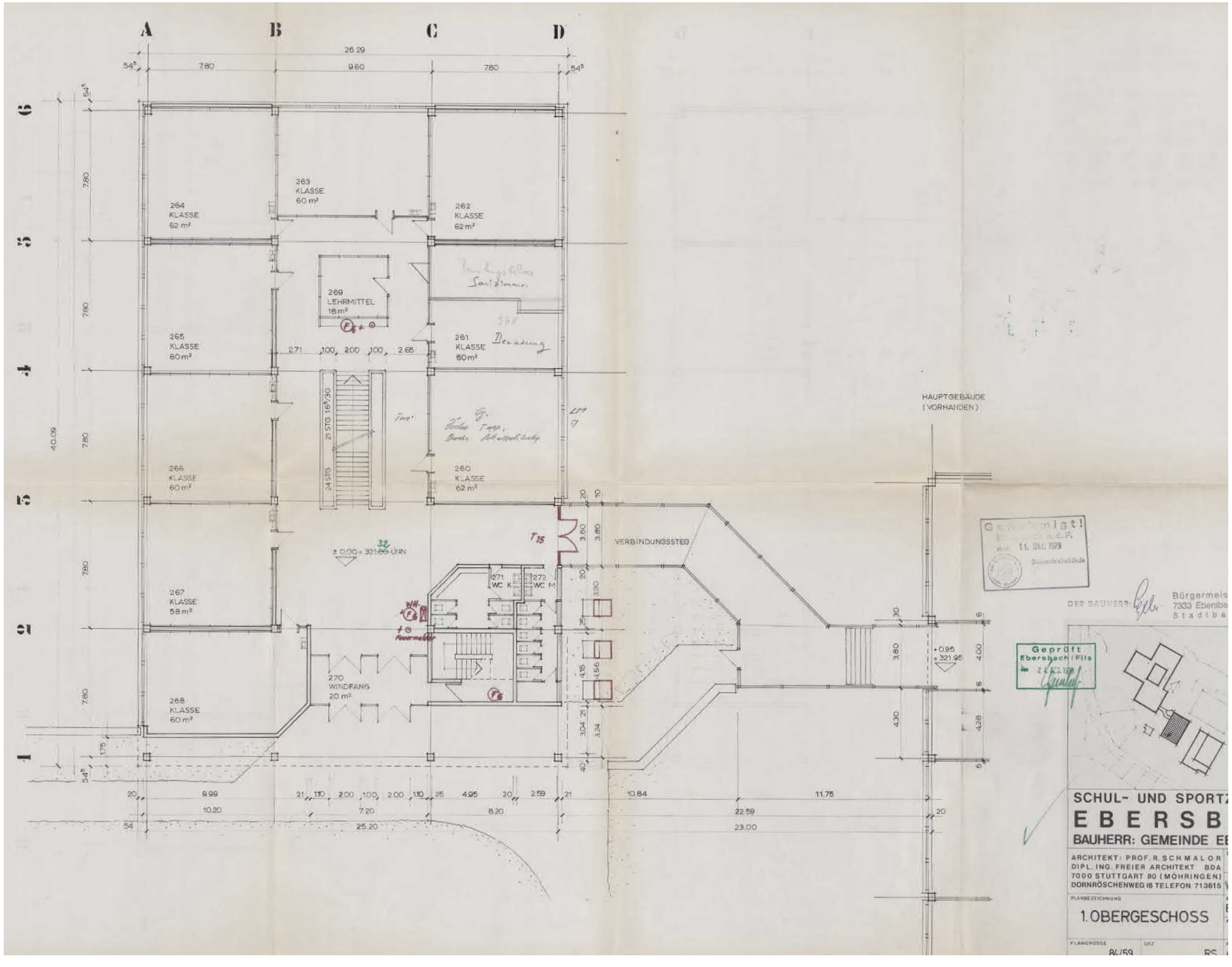
© WOLFF GRUPPE GmbH

Bestandsaufnahme

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

Grundriss 1.OG





Bruttogrundfläche 1.OG

Bruttogrundfläche - BGF : ca. 1.159 m²

Bruttorauminhalt - BRI : ca. 4.520 m³

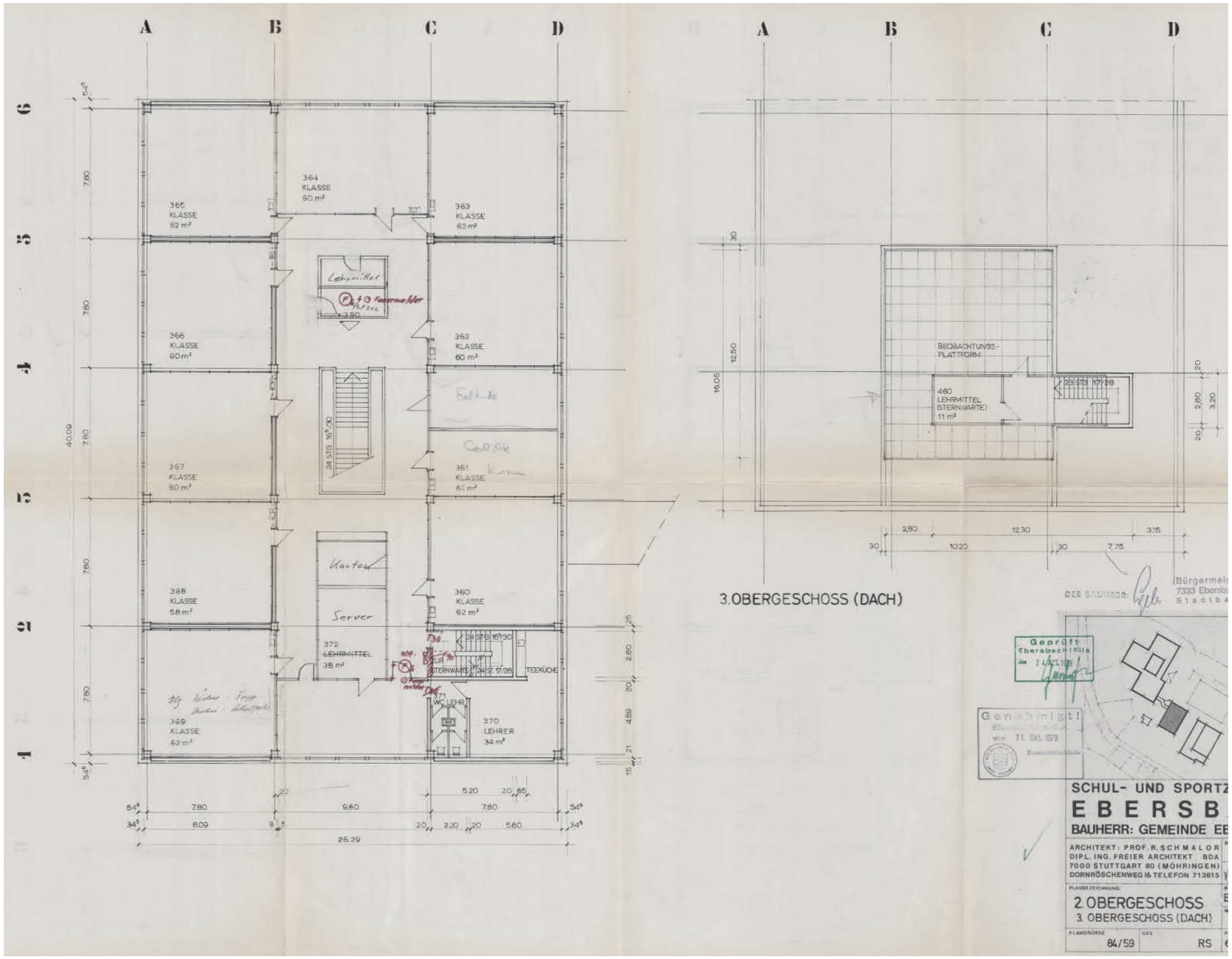
© WOLFF GRUPPE GmbH

Bestandsaufnahme

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

Grundriss 2.OG





Bruttogrundfläche 2.OG

Bruttogrundfläche - BGF : ca. 1.159 m²

Bruttorauminhalt - BRI : ca. 4.520 m³

© WOLFF GRUPPE GmbH

Analyse und Auswertung

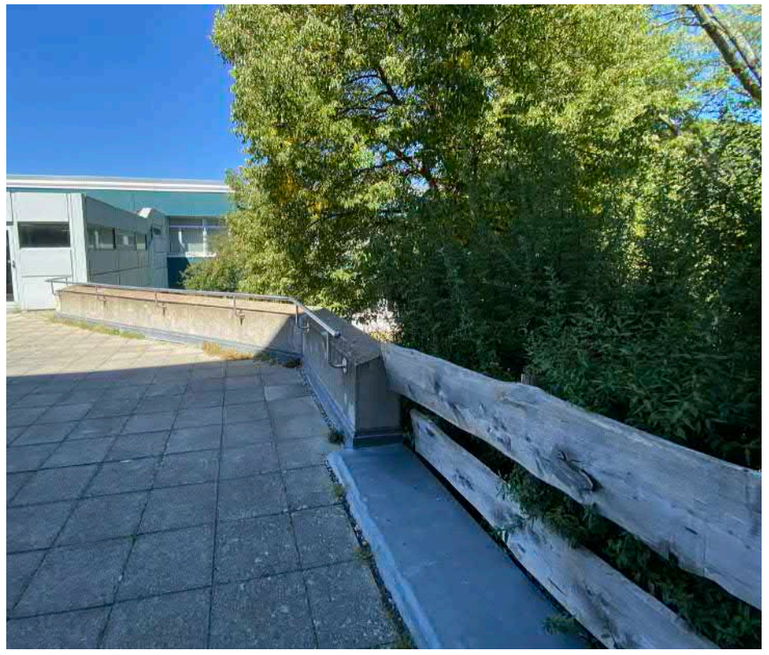
Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke



Verbindungs-gang

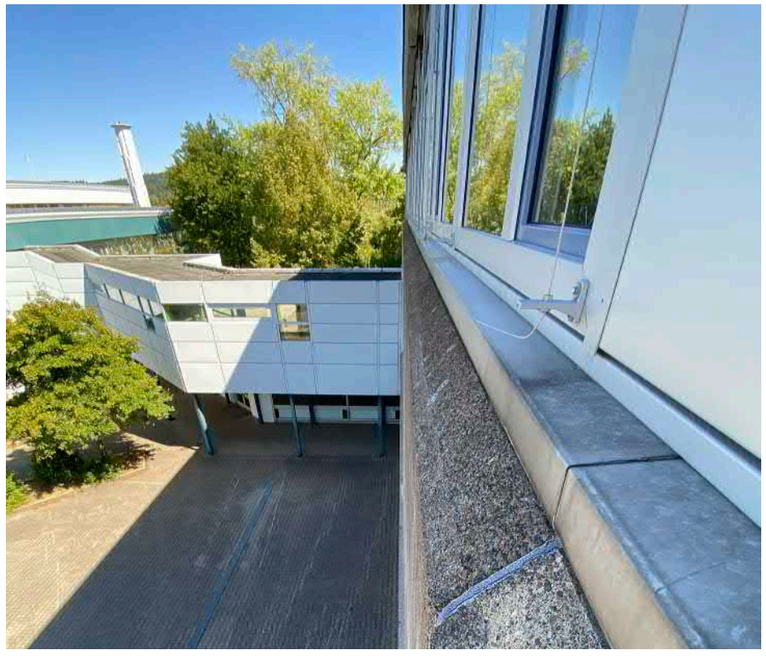
Optische Mängel, Außen-anlagen, Sanierungsbe-darf.





Fassade

Energetische, optische Mängel, Sanierungsbe-darf.





© WOLFF GRUPPE GmbH

Analyse und Auswertung

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke



Innentreppe

Barrierefreiheitskonzept
Anforderungen



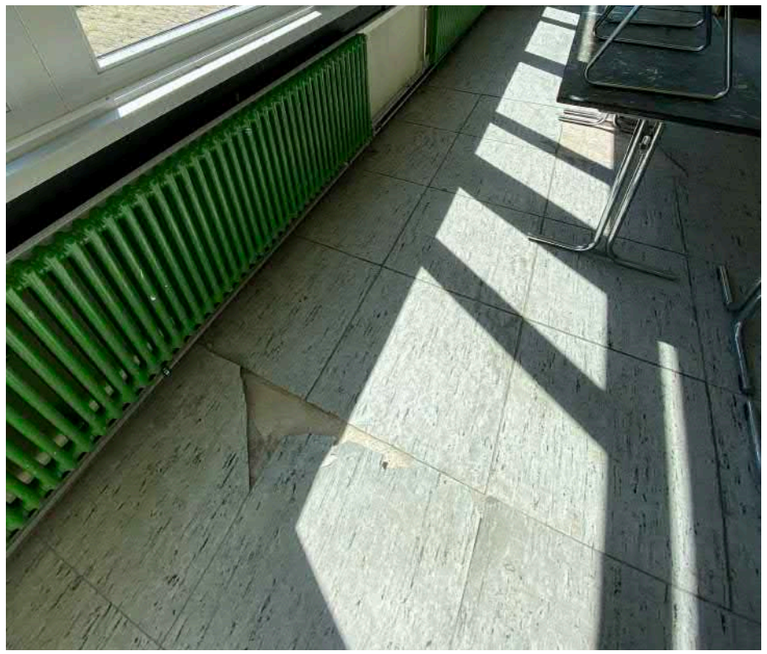
Innenräume

Veralteter Zustand



Bodenbeläge

Veralteter Zustand,
beschädigt



Elektrotechnik

Technisch überholt



© WOLFF GRUPPE GmbH

Massenabschätzung
Flächenübersicht



Gesamtfläche Übersicht nach Zonen

Klassenzimmer	: 1.515,57 m²
Verkehrsfläche	: 901,45 m²
Sonstige Aufenthaltsräume	: 223,28 m²
WC, Sanitärraum	: 99,02 m²
Lager, Technik, Archiv	: 159,23 m²

Gesamtfläche Übersicht Gebäudehülle

Gesamtfläche Dächer : 1.301,14 m²
(Flachdach + Flachdach Verbindungsteg + Terrasse über Cafeteria)

Gesamtfläche Außenwände : 1.912,42 m²
(Außenwand + Fenster)

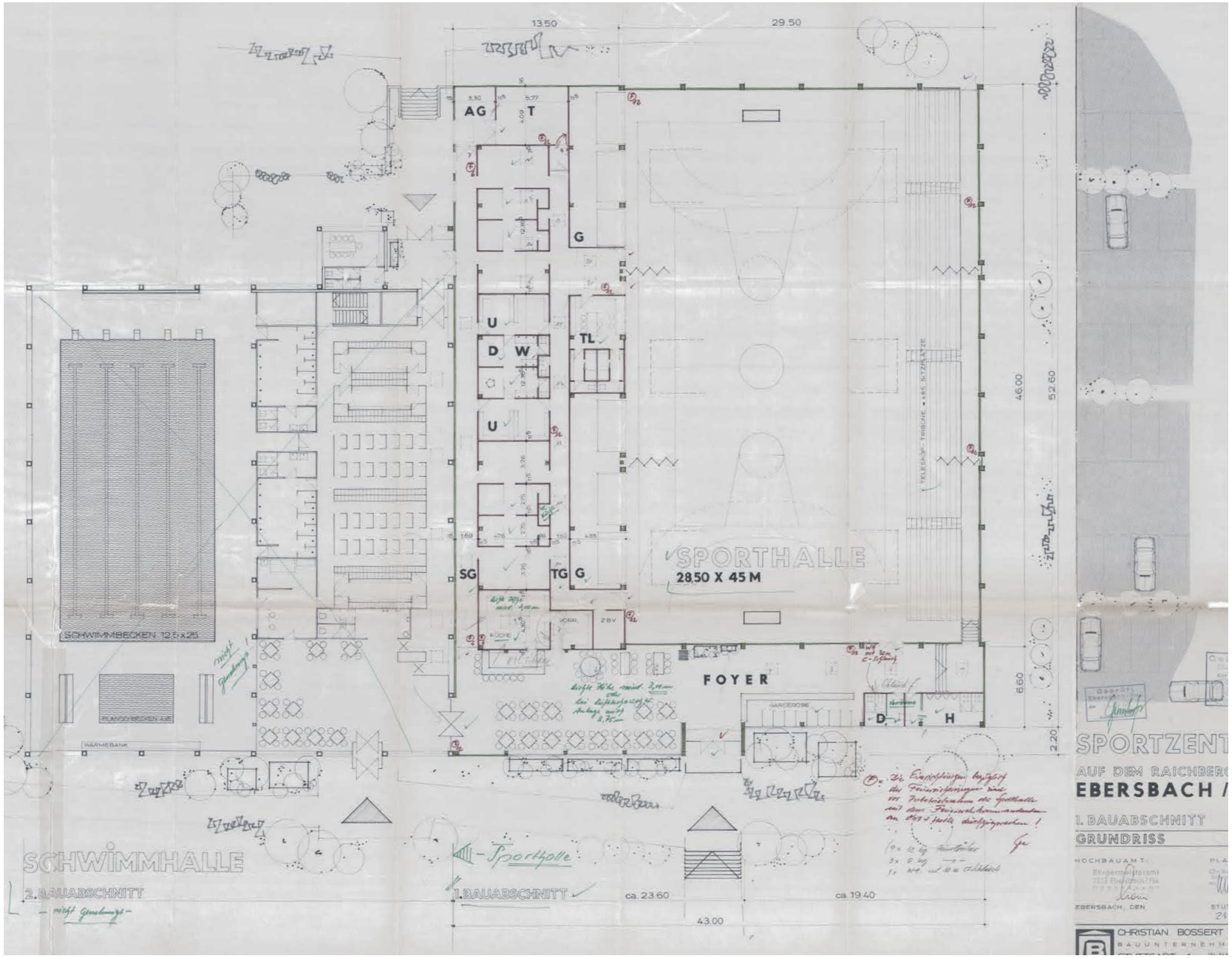
© WOLFF GRUPPE GmbH

Bestandsaufnahme

Gebäude C - Sporthalle

Grundriss EG





Bruttogrundfläche EG

Bruttogrundfläche - BGF : ca. 2.314 m²

Bruttorauminhalt - BRI : ca. 14.880 m³

© WOLFF GRUPPE GmbH

Analyse und Auswertung
Gebäude C - Sporthalle



Fassade

Sichtbare Abplatzungen und sanierungsbedürftiger Zustand



Innenräume

Veralteter Ausbauzustand und erhebliche bauliche Beeinträchtigungen



Decken

Stark beschädigter und veralteter Zustand mit umfassendem Sanierungsbedarf



Bodenbeläge

Veralteter Zustand, stark abgenutzten



© WOLFF GRUPPE GmbH

Massenabschätzung
Flächenübersicht



Gesamtfläche Übersicht nach Zonen

Verkehrsfläche	: 253,74 m²
Sonstige Aufenthaltsräume	: 240,30 m²
WC, Sanitärraum	: 186,24 m²
Sporthalle, Turnhalle	: 1,282,5 m²

Gesamtfläche Übersicht Gebäudehülle

Gesamtfläche Dächer : 2.031,60 m²
(Flachdach Halle + Flachdach Umkleiden)

Gesamtfläche Außenwände : 1502,76 m²
(Außenwand + Fenster)

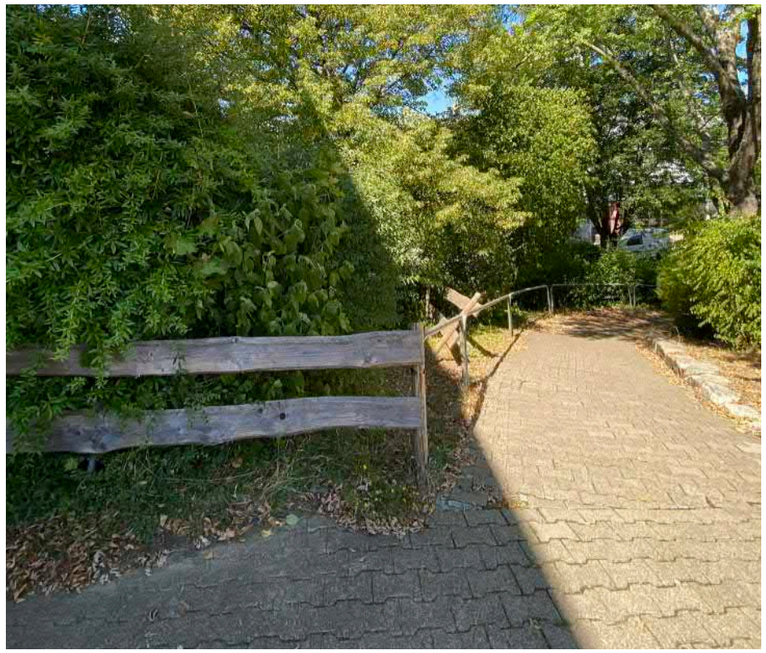
© WOLFF GRUPPE GmbH

Analyse und Auswertung
Außenanlagen



Außenanlagen

Notwendigkeit einer Neugestaltung oder Instandsetzung der Freiflächen.









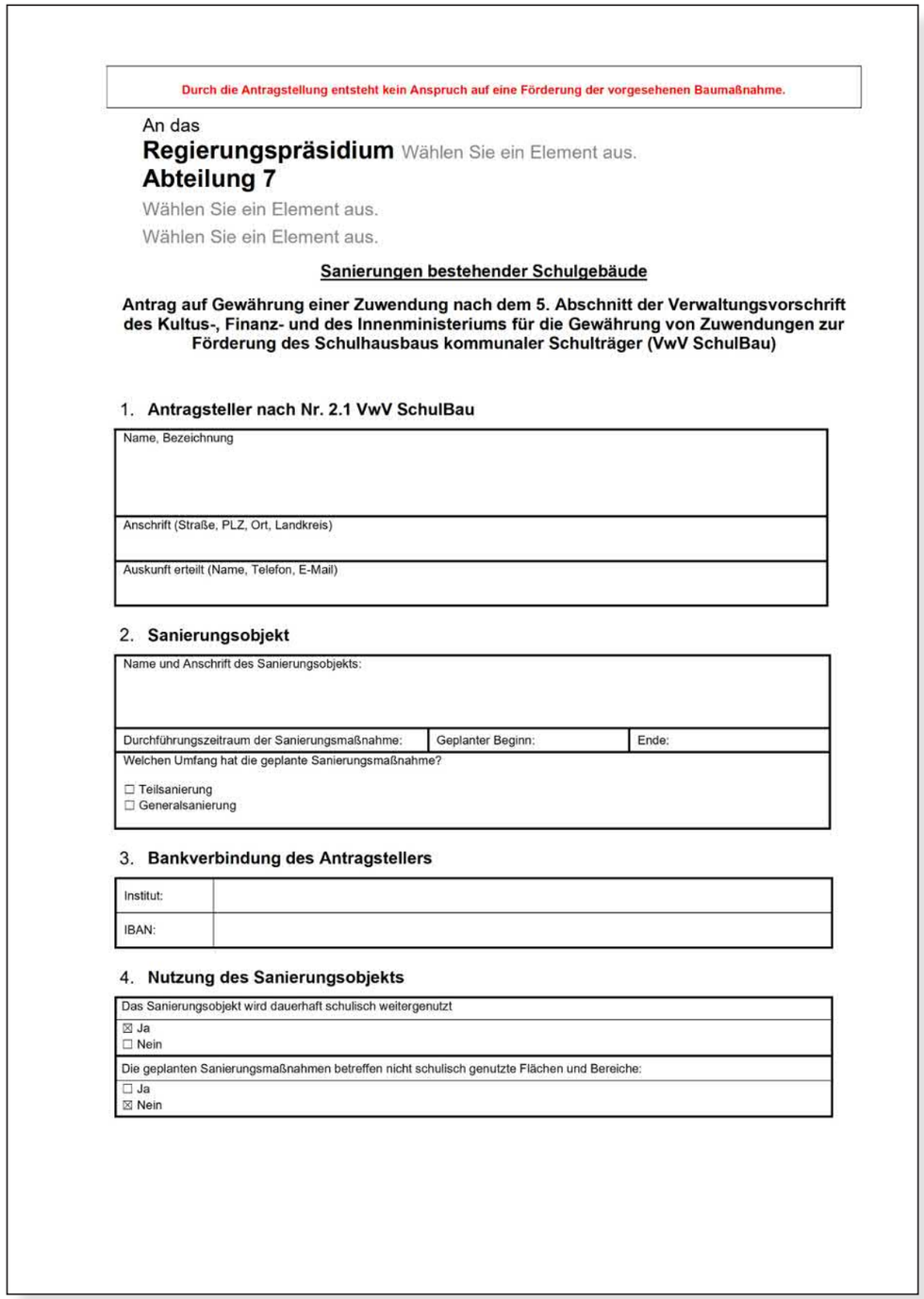
Fläche Außenanlage:
ca. 44.450 m²

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um vorläufige, intern ermittelte ca.-Werte auf Basis der Bestandspläne. Die amtliche Überprüfung über das Liegenschaftskataster steht aus.

© WOLFF GRUPPE GmbH

Antrag

Sanierungen bestehender Schulgebäude



Durch die Antragstellung entsteht kein Anspruch auf eine Förderung der vorgesehenen Baumaßnahme.

An das
Regierungspräsidium Wählen Sie ein Element aus.
Abteilung 7
Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.

Sanierungen bestehender Schulgebäude

Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach dem 5. Abschnitt der Verwaltungsvorschrift des Kultus-, Finanz- und des Innenministeriums für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (VwV SchulBau)

1. **Antragsteller nach Nr. 2.1 VwV SchulBau**

Name, Bezeichnung
Anschrift (Straße, PLZ, Ort, Landkreis)
Auskunft erteilt (Name, Telefon, E-Mail)

2. **Sanierungsobjekt**

Name und Anschrift des Sanierungsobjekts:		
Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme:	Geplanter Beginn:	Ende:
Welchen Umfang hat die geplante Sanierungsmaßnahme? ☐ Teilsanierung ☐ Generalsanierung		

3. **Bankverbindung des Antragstellers**

Institut:	
IBAN:	

4. **Nutzung des Sanierungsobjekts**

Das Sanierungsobjekt wird dauerhaft schulisch weitergenutzt
☒ Ja ☐ Nein
Die geplanten Sanierungsmaßnahmen betreffen nicht schulisch genutzte Flächen und Bereiche:
☐ Ja ☒ Nein

Rechtsgrundlage: VwV SchulBau, Abschnitt 5

Antragstellung: Zuständiges Regierungspräsidium (RP)

Förderzweck: Sanierung bestehender Schulgebäude

Antragsverfahren: Prüfung der Fördervoraussetzungen

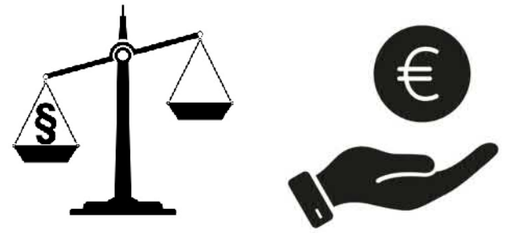
Bewilligung: Durch das Regierungspräsidium

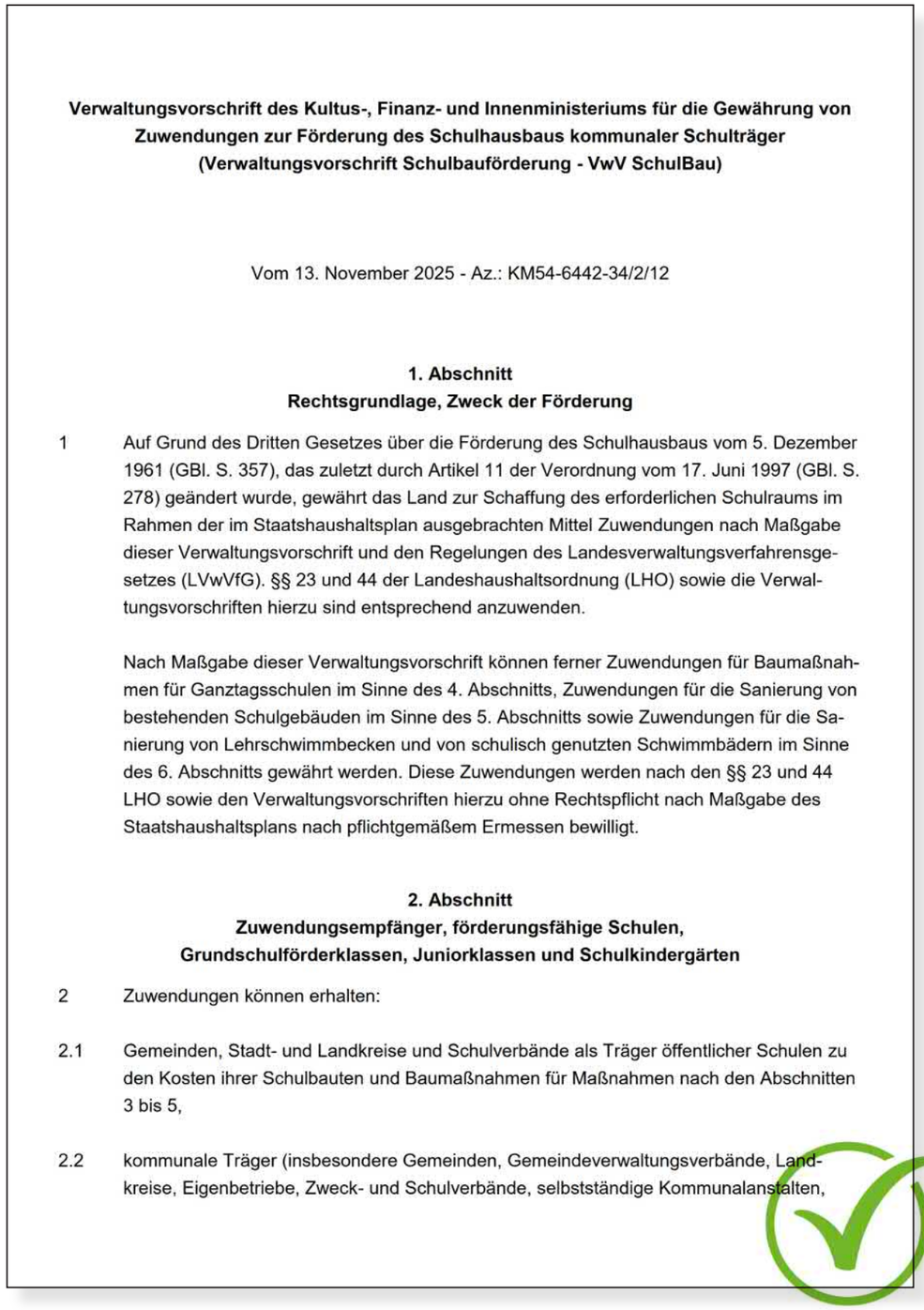
Voraussetzung: Einhaltung der Förderkriterien und Nachweis der Kosten

© WOLFF GRUPPE GmbH

VwV SchulBau

Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung





Verwaltungsvorschrift des Kultus-, Finanz- und Innenministeriums für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung - VwV SchulBau)

Vom 13. November 2025 - Az.: KM54-6442-34/2/12

1. Abschnitt
Rechtsgrundlage, Zweck der Förderung

1 Auf Grund des Dritten Gesetzes über die Förderung des Schulhausbaus vom 5. Dezember 1961 (GBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 11 der Verordnung vom 17. Juni 1997 (GBl. S. 278) geändert wurde, gewährt das Land zur Schaffung des erforderlichen Schulraums im Rahmen der im Staatshaushaltsplan ausgebrachten Mittel Zuwendungen nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift und den Regelungen des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG). §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) sowie die Verwaltungsvorschriften hierzu sind entsprechend anzuwenden.

Nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift können ferner Zuwendungen für Baumaßnahmen für Ganztagsschulen im Sinne des 4. Abschnitts, Zuwendungen für die Sanierung von bestehenden Schulgebäuden im Sinne des 5. Abschnitts sowie Zuwendungen für die Sanierung von Lehrschwimmbecken und von schulisch genutzten Schwimmbädern im Sinne des 6. Abschnitts gewährt werden. Diese Zuwendungen werden nach den §§ 23 und 44 LHO sowie den Verwaltungsvorschriften hierzu ohne Rechtspflicht nach Maßgabe des Staatshaushaltsplans nach pflichtgemäßem Ermessen bewilligt.

2. Abschnitt
Zuwendungsempfänger, förderungsfähige Schulen, Grundschulförderklassen, Juniorklassen und Schulkindergärten

2 Zuwendungen können erhalten:

2.1 Gemeinden, Stadt- und Landkreise und Schulverbände als Träger öffentlicher Schulen zu den Kosten ihrer Schulbauten und Baumaßnahmen für Maßnahmen nach den Abschnitten 3 bis 5,

2.2 kommunale Träger (insbesondere Gemeinden, Gemeindeverwaltungsverbände, Landkreise, Eigenbetriebe, Zweck- und Schulverbände, selbstständige Kommunalanstalten,

Förderberechtigte: Kommunale Schulträger

Förderfähige Maßnahmen: Neubau, Erweiterung, Umbau, Sanierung

Förderhöhe: i. d. R. 33 %, max. 90 % bei überörtlicher Bedeutung

Förderfähige Kosten: Baukonstruktion, technische Anlagen, ausgewählte Planungsleistungen

Nicht förderfähig: Außenanlagen, Möbel, Turnhallen

Mindestinvestition: 200.000 € (Schulbau/Sanierung)

Nachhaltigkeit: Klimagerechtes Bauen, Ressourcenschutz, Recycling

Fristen: Abschluss und Abrechnung innerhalb von 4 Jahren (max. 6 Jahre mit Verlängerung)

EINE NACHTRÄGLICHE ERHÖHUNG DER BAUKOSTEN GEGENÜBER DEM FESTGESTELLTEN ZUWENDUNGSFÄHIGEN BAUAUFWAND KANN NICHT GEFÖRDERT WERDEN

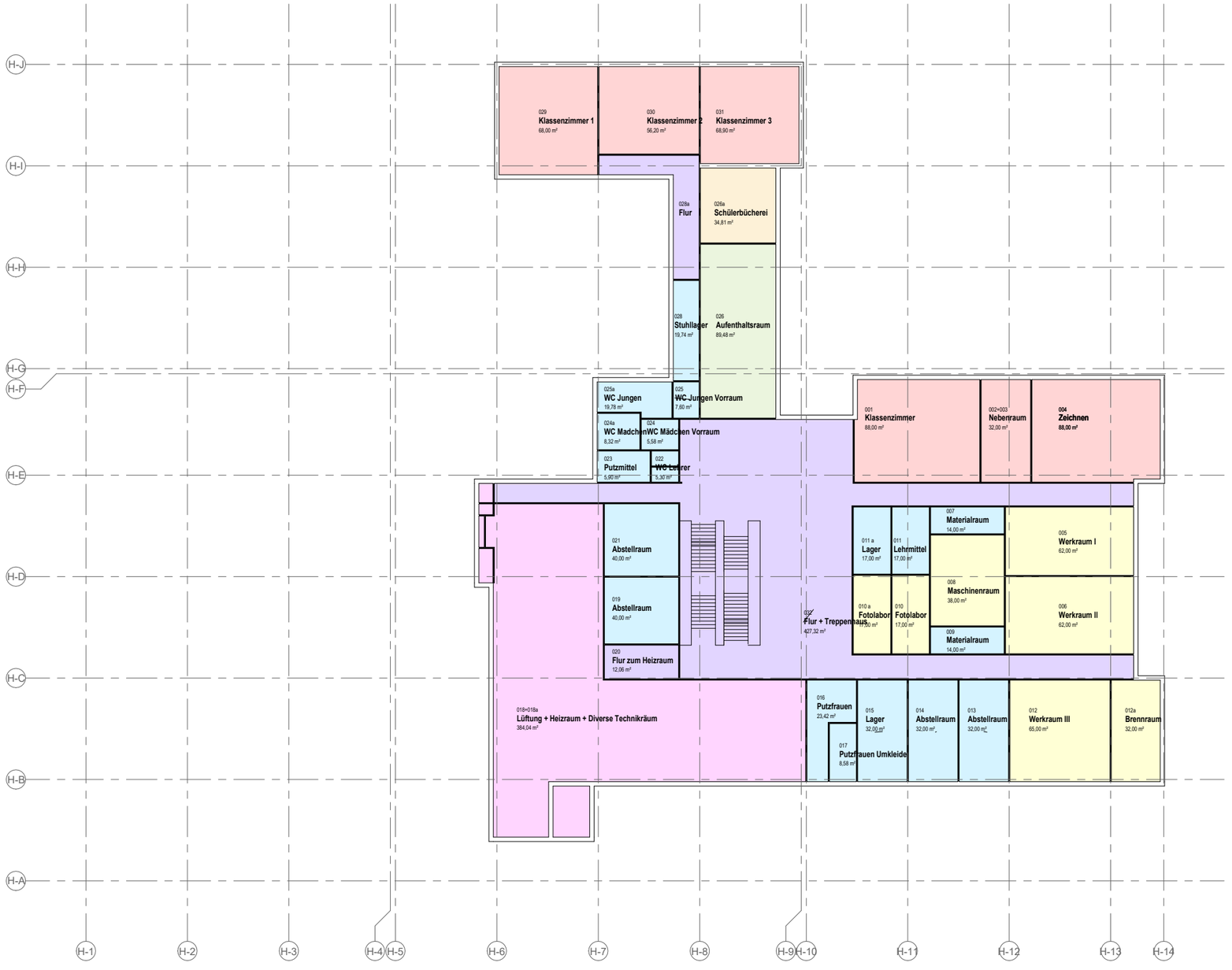
© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan

Gebäude A - Hauptgebäude

Grundriss UG





Raumprogramm

- 1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)
- 2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)
- 3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)
- 4.00 - Aufenthaltsbereich
- 5.00 - NUF 7 Nebenräume
- 6.00 - Technikflächen
- 7.00 - Verkehrsflächen

U1

1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)	401,10
2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)	293,00
3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)	34,81
4.00 - Aufenthaltsbereich	89,48
5.00 - NUF 7 Nebenräume	342,22
6.00 - Technikflächen	384,04
7.00 - Verkehrsflächen	471,13
	2015,78

© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan

Gebäude A - Hauptgebäude

Grundriss EG





Raumprogramm

- 1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)
- 2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)
- 3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)
- 4.00 - Aufenthaltsbereich
- 5.00 - NUF 7 Nebenräume
- 6.00 - Technikflächen
- 7.00 - Verkehrsflächen

E1

1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)	792,99
2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)	1020,40
3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)	481,00
4.00 - Aufenthaltsbereich	8,78
5.00 - NUF 7 Nebenräume	226,91
6.00 - Technikflächen	18,22
7.00 - Verkehrsflächen	1081,96
	3630,26

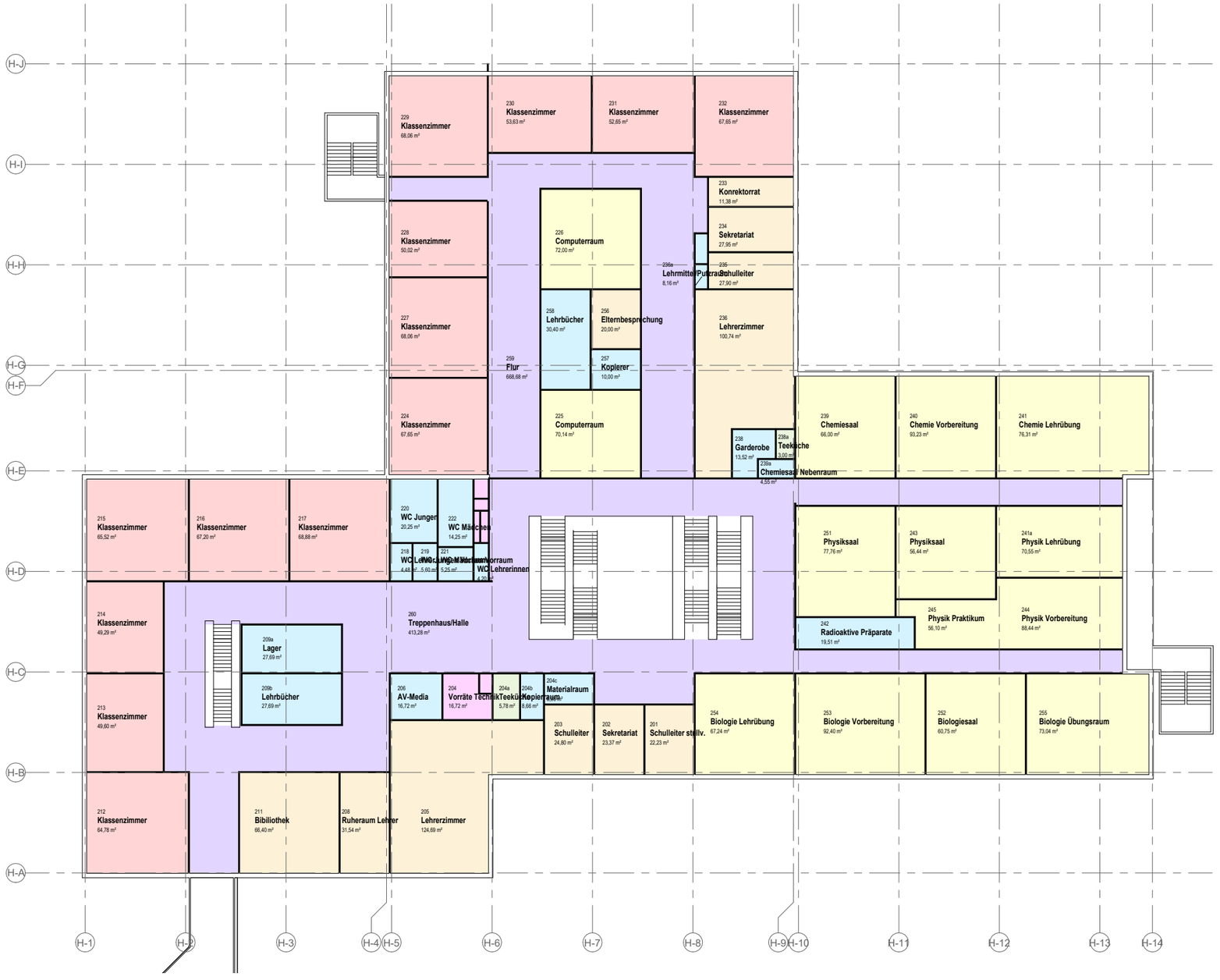
© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan

Gebäude A - Hauptgebäude

Grundriss 1.OG





Raumprogramm

- 1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)
- 2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)
- 3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)
- 4.00 - Aufenthaltsbereich
- 5.00 - NUF 7 Nebenräume
- 6.00 - Technikflächen
- 7.00 - Verkehrsflächen

E0

1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)	643,55
2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)	874,64
3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)	59,74
4.00 - Aufenthaltsbereich	213,90
5.00 - NUF 7 Nebenräume	245,45
6.00 - Technikflächen	0,00
7.00 - Verkehrsflächen	1262,62
	3299,90

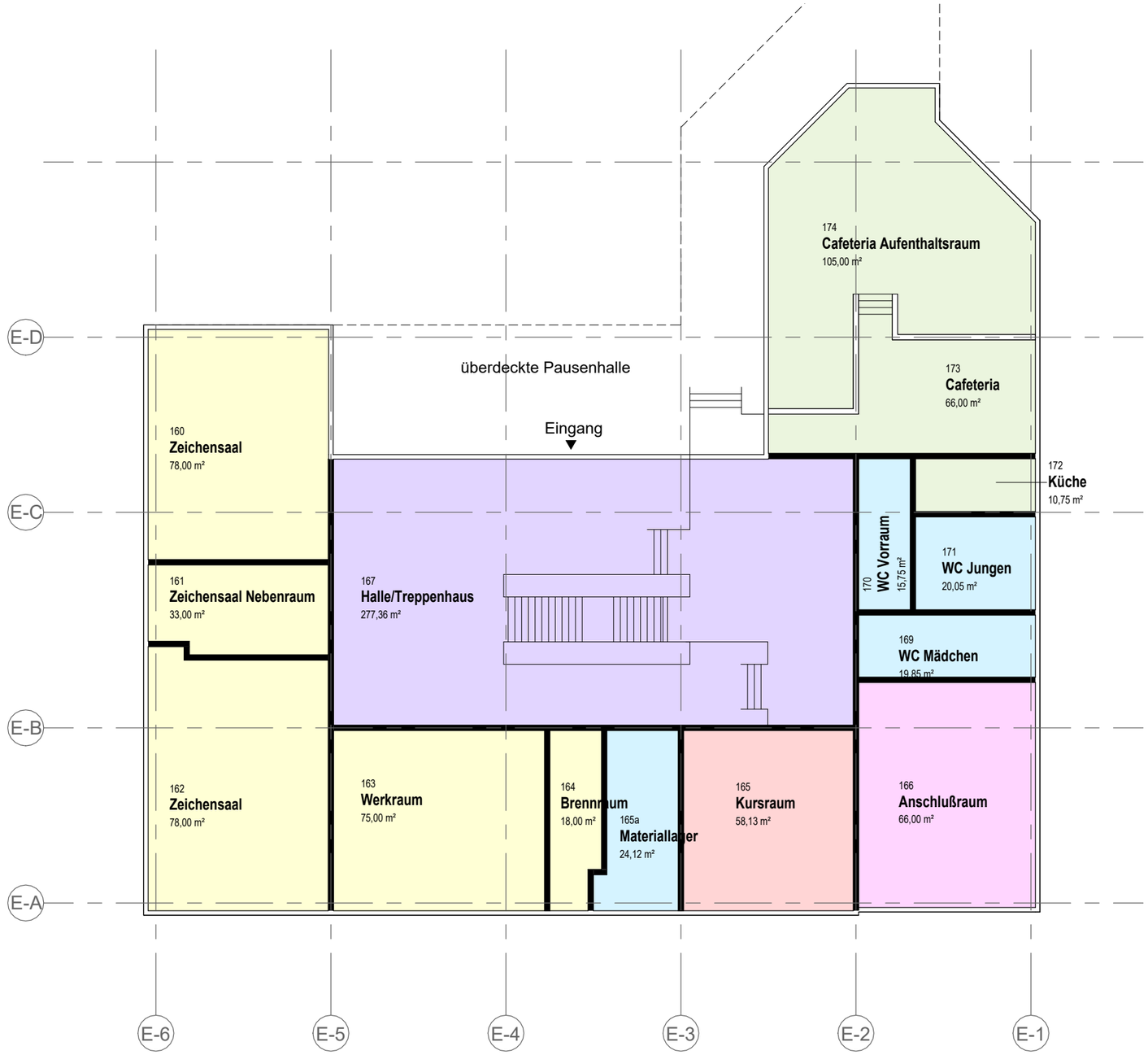
© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

Grundriss EG





Raumprogramm

- 1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)
- 2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)
- 4.00 - Aufenthaltsbereich
- 5.00 - NUF 7 Nebenräume
- 6.00 - Technikflächen
- 7.00 - Verkehrsflächen

E0

1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)	58,13
2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)	282,00
4.00 - Aufenthaltsbereich	181,75
5.00 - NUF 7 Nebenräume	79,77
6.00 - Technikflächen	66,00
7.00 - Verkehrsflächen	277,36
	945,01

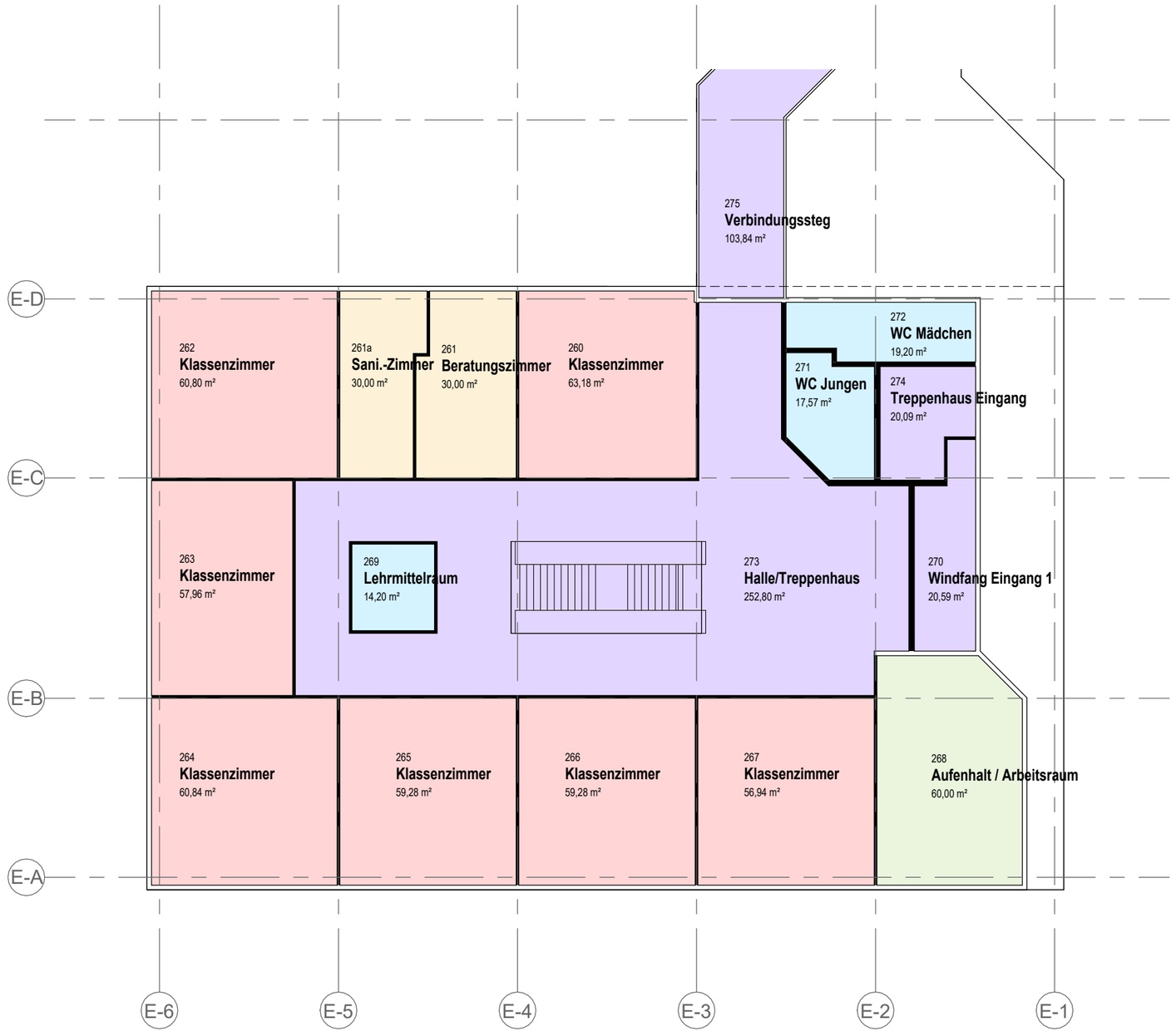
© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

Grundriss 1.OG





Raumprogramm

- 1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)
- 3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)
- 4.00 - Aufenthaltsbereich
- 5.00 - NUF 7 Nebenräume
- 7.00 - Verkehrsflächen

E1

1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)	418,28
3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)	60,00
4.00 - Aufenthaltsbereich	60,00
5.00 - NUF 7 Nebenräume	50,97
7.00 - Verkehrsflächen	397,32
	986,57

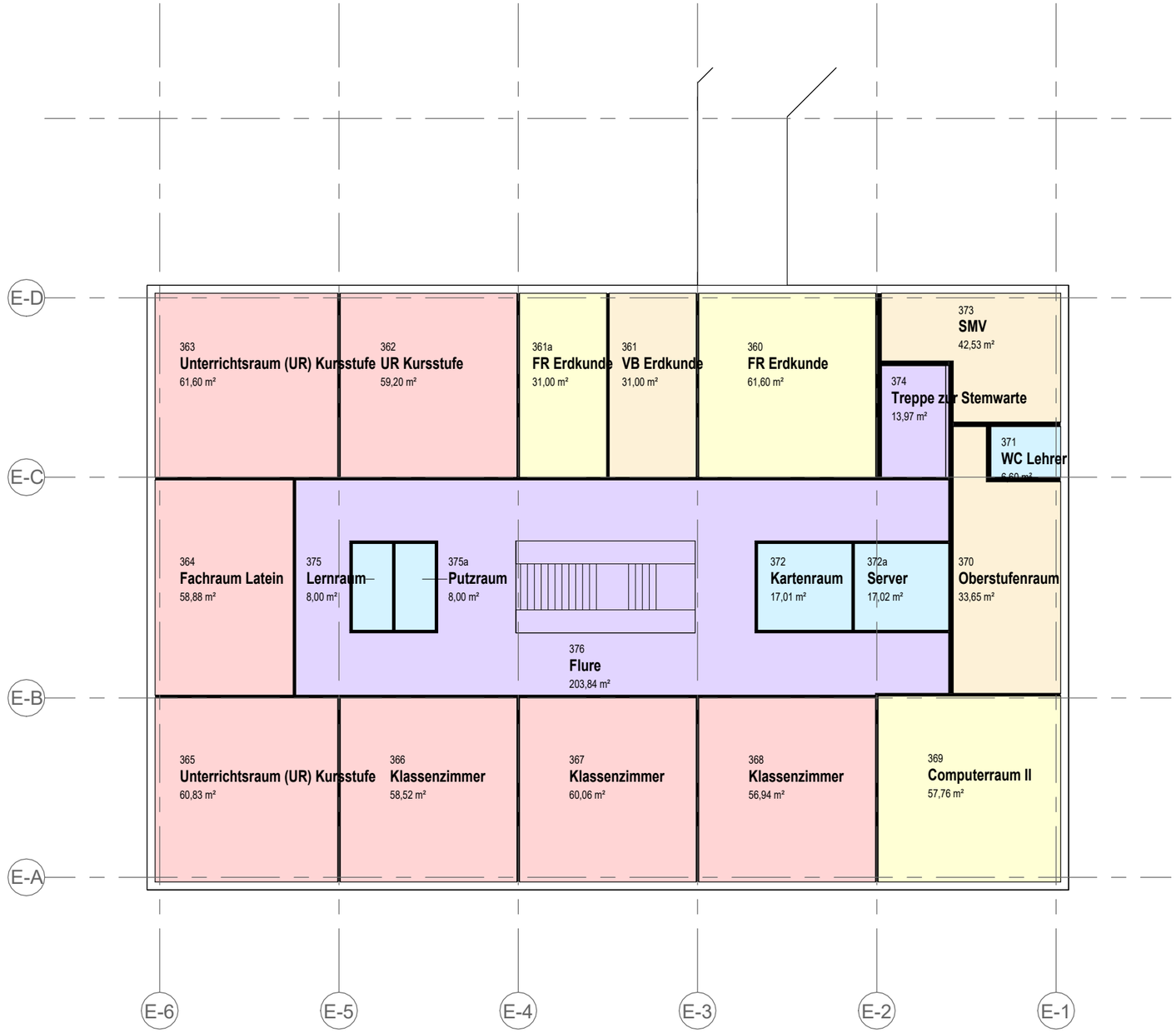
© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

Grundriss 2.OG





Raumprogramm

- 1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)
- 2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)
- 3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)
- 5.00 - NUF 7 Nebenräume
- 7.00 - Verkehrsflächen

E2

1.00 - Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)	416,03
2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)	150,36
3.00 - Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)	107,18
5.00 - NUF 7 Nebenräume	67,63
7.00 - Verkehrsflächen	226,77
	967,97

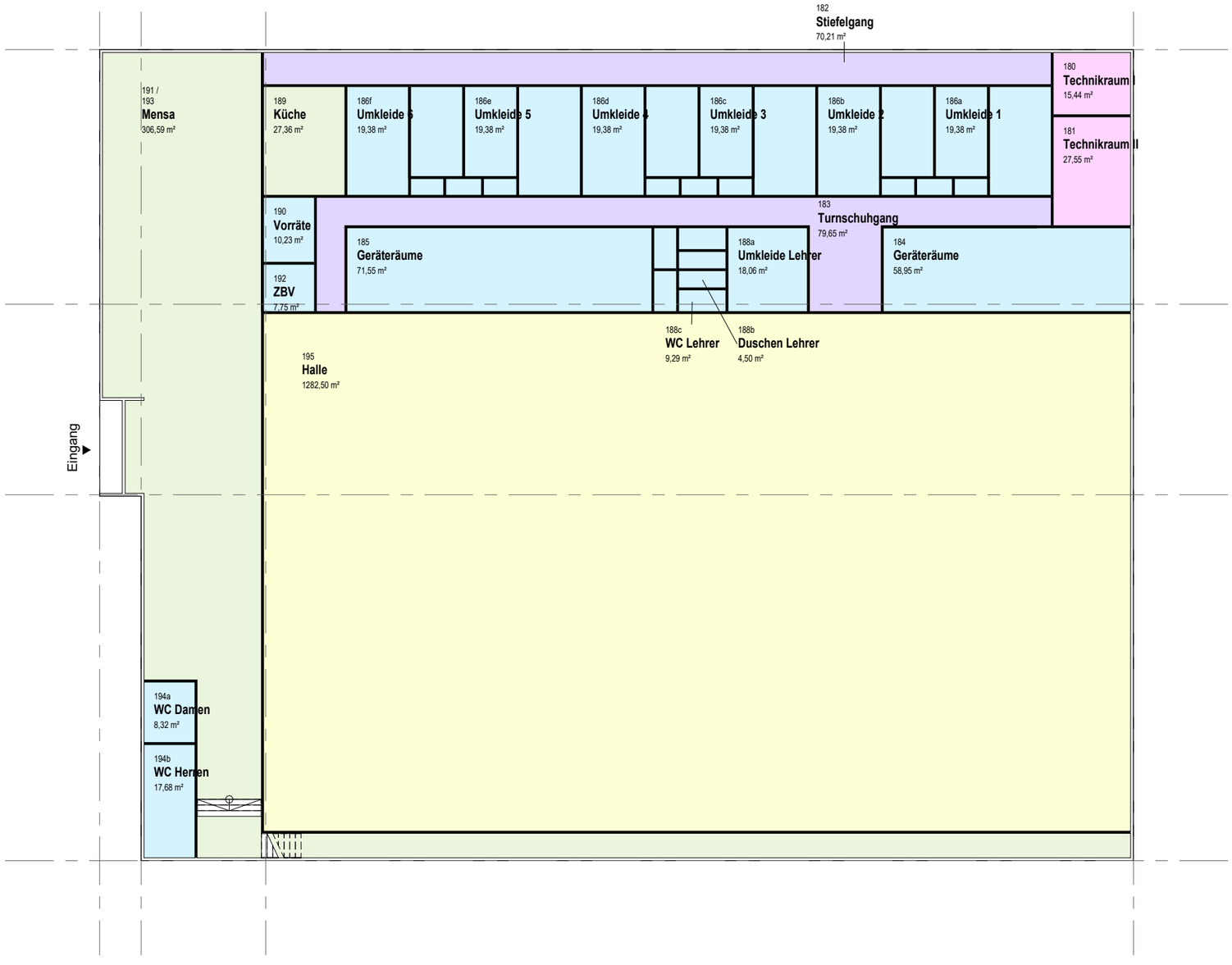
© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan

Gebäude C - Sporthalle

Grundriss EG





Raumprogramm

- 2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)
- 4.00 - Aufenthaltsbereich
- 5.00 - NUF 7 Nebenräume
- 6.00 - Technikflächen
- 7.00 - Verkehrsflächen

03 - Sporthalle
E0

2.00 - Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)	1282,50
4.00 - Aufenthaltsbereich	333,95
5.00 - NUF 7 Nebenräume	334,73
6.00 - Technikflächen	42,99
7.00 - Verkehrsflächen	149,86
	2144,03

© WOLFF GRUPPE GmbH

Übersichtsplan
Freianlagen



Fläche Außenanlage:

ca. 20.000 m²

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um vorläufige, intern ermittelte ca.-Werte auf Basis der Bestandspläne. Die amtliche Überprüfung über das Liegenschaftskataster steht aus.

© WOLFF GRUPPE GmbH

Flächenübersicht nach Gebäude

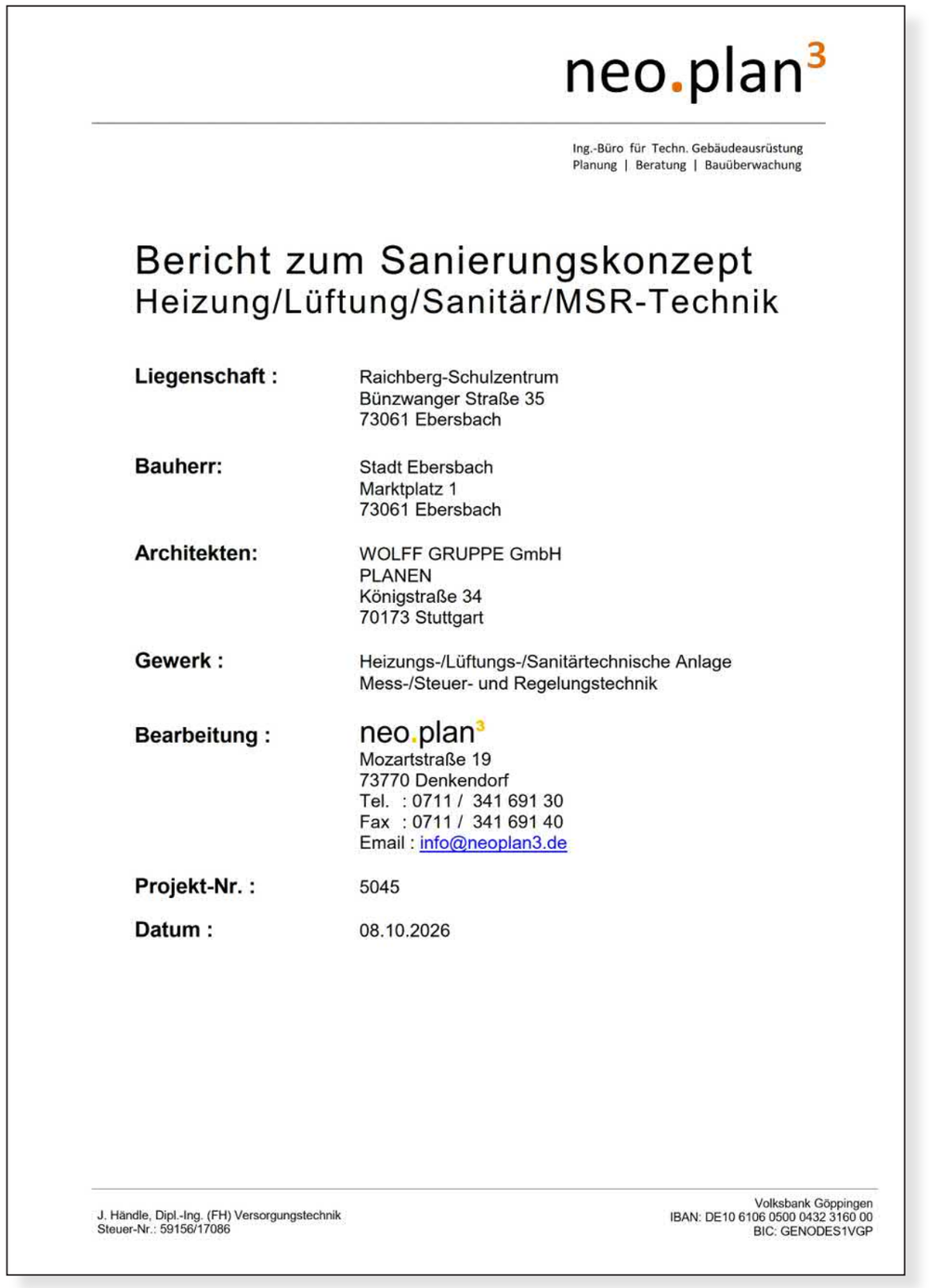
Flächenaufstellung nach Hauptnutzungsgruppen (1.00–7.00)

		Hauptgebäude	Erweiterungsbau	Sporthalle	GESAMT
DIN 277	Raum	NRF	NRF	NRF	NRF beantragt
Nr.	Bezeichnung	(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2)
1.00	Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB)	1837,64	1930,08	-	1.930,08
2.00	Fachspezifischer Unterrichtsbereich (FSUB)	2188,04	892,44	1282,50	3.902,90
3.00	Lehrer, Verwaltungs- und Informationsbereich (LVB)	575,55	167,18	-	742,73
4.00	Aufenthaltsbereich	312,16	241,75	333,95	887,86
5.0	NUF 7 Nebenräume	814,58	198,37	334,73	1.347,68
6.0	Technikflächen	402,26	66,00	42,99	511,25
7.00	Verkehrsflächen	2815,71	901,45	149,86	3.867,02

© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen HLS

Bericht zum Sanierungskonzept Heizung/Lüftung/Sanitär/MSR-Technik



neo.plan³

Ing.-Büro für Techn. Gebäudeausrüstung
Planung | Beratung | Bauüberwachung

Bericht zum Sanierungskonzept
Heizung/Lüftung/Sanitär/MSR-Technik

Liegenschaft : Raichberg-Schulzentrum
Bünzwanger Straße 35
73061 Ebersbach

Bauherr: Stadt Ebersbach
Marktplatz 1
73061 Ebersbach

Architekten: WOLFF GRUPPE GmbH
PLANEN
Königstraße 34
70173 Stuttgart

Gewerk : Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärtechnische Anlage
Mess-/Steuer- und Regelungstechnik

Bearbeitung : neo.plan³
Mozartstraße 19
73770 Denkendorf
Tel. : 0711 / 341 691 30
Fax : 0711 / 341 691 40
Email : info@neoplan3.de

Projekt-Nr. : 5045

Datum : 08.10.2026

J. Händle, Dipl.-Ing. (FH) Versorgungstechnik
Steuer-Nr.: 59156/17086

Volksbank Göppingen
IBAN: DE10 6106 0500 0432 3160 00
BIC: GENODES1VGP



Technischer Sanierungsbedarf
HLS-Anlagen überwiegend veraltet und Nutzungsdauer überschritten

Wärmeerzeugung
Ergänzung der bestehenden Gas-/Ölheizung durch externe Pelletkesselanlage

Erneuerbare Energien
min. 65 % regenerative Deckung des Jahreswärmebedarfs

CO^2-Einsparung
ca. 170 t CO^2 pro Jahr

MSR / GLT
Standortweite Modernisierung auf Basis eines offenen Standards (z. B. BACnet)

Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllt

© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen Elektro

Bericht zum Sanierungskonzept Elektrotechnik



PlanungsbüroVeit

Erläuterungsbericht zur Kostenschätzung

Elektrotechnische Generalsanierung des Schulzentrums Raichberg in Ebersbach an der Fils

Die vorliegende Kostenschätzung umfasst die vorgesehenen elektrotechnischen Sanierungs-, Erneuerungs- und Ergänzungsmaßnahmen am Hauptgebäude, am Erweiterungsbau, an der Sporthalle sowie in den zugehörigen Außenanlagen. Grundlage der Kostenschätzung sind die derzeit bekannten Bestandsverhältnisse, die vorhandenen Flächenangaben sowie die im Rahmen der Bestandsbetrachtung festgestellten technischen und funktionalen Erfordernisse. Ziel der Maßnahmen ist es, die vorhandenen elektrotechnischen Anlagen schrittweise an den heutigen technischen Standard anzupassen, die Betriebssicherheit zu erhöhen und die einzelnen Gebäude hinsichtlich Gebäudeautomation und Datenkommunikation zu einem gemeinsamen Standortsystem zusammenzuführen. Die Kostenschätzung stellt den derzeitigen Planungsstand dar. Im weiteren Planungsverlauf sind insbesondere die Bestandsanlagen, die Leitungsführungen, die vorhandenen Verteiler, die statischen Voraussetzungen für die geplanten Photovoltaikanlagen sowie die erforderlichen Schnittstellen zwischen den einzelnen technischen Anlagen weiter zu untersuchen und zu konkretisieren.

07.10.2026

Seite 1 von 11

Technischer Sanierungsbedarf
Elektrotechnische Anlagen veraltet und Anpassung an moderne Standards erforderlich

Betriebssicherheit & Energieeffizienz
Erhöhung der Betriebssicherheit und Verbesserung der Energieeffizienz

Zentralisierung
Einheitliches Standortsystem für Gebäudeautomation und Datenkommunikation

© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen HLS

Gebäude A - Hauptgebäude

Heizung & Verteilung
- Systemtrennung
- Wärmemengenzähler
- Magnetitabscheider
- Teil Erneuerung Heizkörper
- Hydraulischer Abgleich an sämtlichen Heizkörpern

Lüftungstechnik
- Erneuerung von 6 Nebenlüftungsanlagen
- Neue Kombigeräte mit Wärmepumpe
- Dachaufstellung
- Erneuerung Labor- und Digestorienabluft
- Hauptlüftungsanlage erhalten

Sanitärtechnik
- Kompletterneuerung Trink-, Schmutz- und Regenwasser
- Neues Rohrleitungsnetz
- Edelstahl- / Mehrschichtverbundrohre
- Vorwandinstallationen
- Automatische Spüleinrichtungen
- DIN-konforme barrierefreie WCs

MSR-Technik
- Erneuerung DDC-Steuerung
- Neue Schaltschränke
- Erneuerung Gebäudeleittechnik (GLT)
- Austausch veralteter Regelungskomponenten











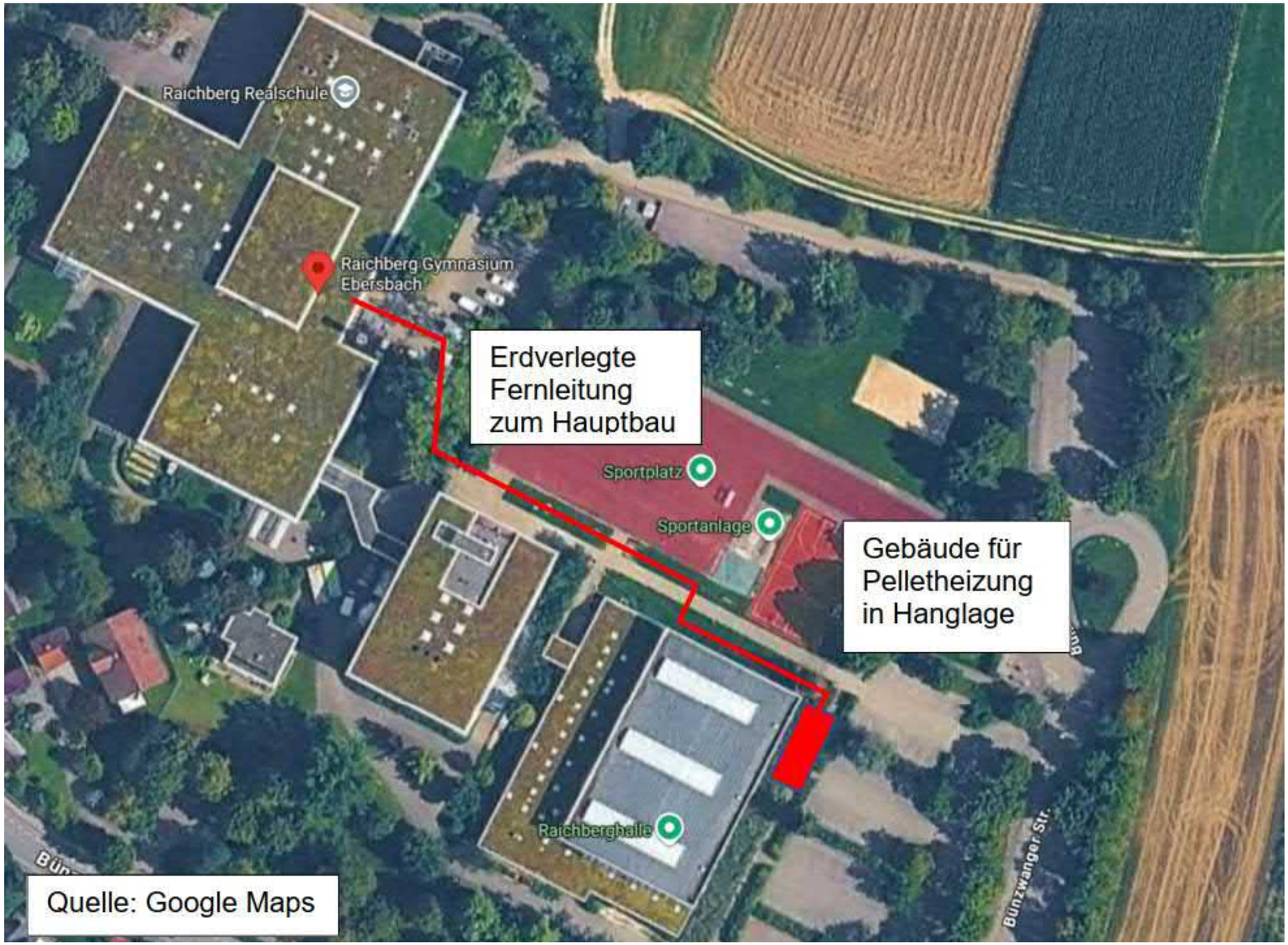




© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen HLS

Nachrüstung / Einbindung Pelletkesselanlage



 © WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen Elektro

Gebäude A - Hauptgebäude

Beleuchtung
- Umrüstung auf energieeffiziente LED-Technik
- bedarfsgerechte Steuerung durch Präsenzmelder

Elektroverteilungen & Sicherheit
- Erneuerung Hauptverteiler im UG und
- Anpassung an aktuelle Personenschutzstandards

Sicherheitsbeleuchtung
- Kompletterneuerung der Anlage
- inkl. Rettungszeichen- und Piktogrammleuchten

Blitzschutz
- Erhalt des äußeren Blitzschutzes
- kleinere Reparatur- und Anpassungsmaßnahmen

Brandmeldeanlage
- Erhalt der bestehenden Brandmeldeanlage

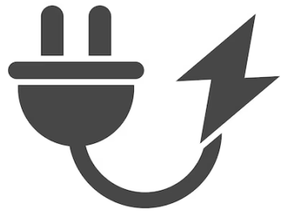
Daten- und Netzwerktechnik
- Weiternutzung der bestehenden Infrastruktur

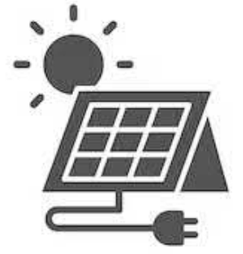
Elektroakustische Anlage
- Erhalt der bestehenden Anlage

Gebäudeleittechnik (GLT)
- Vollständige Erneuerung der GLT und des Hauptverteilers
- zentrale Überwachung aller Gebäude bei lokal autarkem Betrieb













© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen Baukonstruktion

Gebäude A - Hauptgebäude



Aufgrund des insgesamt guten baulichen Zustands und der bereits erfolgten Erneuerung von Fenstern + Fassade sind überwiegend punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen

- **Eingangsbereiche:** Erneuerung der großformatigen PR-Fassadenelemente
- **Wandoberflächen:** Überarbeitung und Neuanstrich
- **Bodenbeläge:** Erneuerung stark abgenutzter textiler und elastischer Bodenbeläge
- **Abgehängte Decken innen:** Erneuerung in Bereichen mit technischen Umbaumaßnahmen
- **Abgehängte Decken außen:** Kompletterneuerung mit ballwurfsicherer Ausführung
- **Türen:** Bestandserhalt mit punktueller Anpassung und Instandsetzung soweit erforderlich
- **Dach:** Bestandserhalt, keine PV-Ertüchtigung vorgesehen
- **Sanitäranlagen:** Kompletterneuerung inkl. Decken, Böden, Wandoberflächen und Sanitärausstattung
- **Sommerlicher Wärmeschutz:** Verbesserung zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung
- **Gesamtumfang:** Punktuelle Modernisierung und Wiederherstellung im Zuge der TGA-Erneuerung

© WOLFF GRUPPE GmbH

Kostenübersicht

Gebäude A - Hauptgebäude

RBS Hauptgebäude 1.Ebene

KG	Leistungsbeschreibung		Euro pro m², Bezug brutto	Einheit	Gesamtbetrag in Euro, brutto	zzgl. Regionalfaktor Stuttgart
100	Grunstück	0,00 m²				
200	vorbereitende Maßnahmen	10.347,26 m²	1,55	m² BGF	16.052,40	17.786,06
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	10.347,26 m²	415,03	m² BGF	4.294.470,02	4.758.272,79
400	HLS+ELT	10.347,26 m²	577,91	m² BGF	5.979.750,00	6.625.563,00
500	Freianlagen	0,00 m²	0,00	m² BGF	0,00	0,00
600	Ausstattung				0,00	0,00
700	Baunebenkosten 28%				2.876.781,61	3.187.474,02
Gesamt (300-400)					**10.274.220,02**	**11.383.835,79**
Gesamt (300-500)					**10.274.220,02**	**11.383.835,79**
Gesamt (200-500)					**10.290.272,43**	**11.401.621,85**
Gesamt (200-700)					**13.167.054,03**	**14.589.095,87**

Gesamt (300-400)	10.274.220,02	11.383.835,79
Gesamt (300-500)	10.274.220,02	11.383.835,79
Gesamt (200-500)	10.290.272,43	11.401.621,85
Gesamt (200-700)	13.167.054,03	14.589.095,87

1.409,95 € / m2 BGF

**Kostenschätzung auf Basis von Bestandsaufnahme, Stichproben und Flächenangaben vertiefte Bestandsuntersuchungen erforderlich*
Kostenermittlung: gemäß BKI-Kennwerten inkl. Preissteigerungszuschlag bis zum Baubeginn

© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen HLS

Gebäude B - Erweiterungsbau + Verbindungsbrücke

Heizung & Verteilung
- Erneuerung Heizungsverteilung und Armaturen
- Erhalt Fernleitung (2024 erneuert)
- Erhalt EG-Anbindung (2025 saniert)
- Teil Erneuerung Heizkörper
- Hydraulischer Abgleich an sämtlichen Heizkörpern

Lüftungstechnik
- Neue zentrale Lüftungsanlage
- Wärmerückgewinnung
- Reversible Wärmepumpe (Heizen/Kühlen)
- Dachaufstellung
- Erneuerung WC-Lüftung
- Umstellung auf Zu-/Abluftsystem

Sanitärtechnik
- Kompletterneuerung Sanitärinstallationen
- Erneuerung Trinkwasser- und Abwasserleitungen
- Installationswände
- Hygienespülungen
- Netztrennung Hydrantenleitung
- DIN-konforme barrierefreie WCs

MSR-Technik
- Kompletterneuerung Regelungstechnik
- Austausch Analogregler und Zeitschaltuhren
- Erneuerung Steuerungs- und Regelungskomponenten
- Neue Schaltschränke

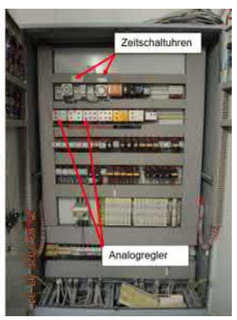












© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen Elektro

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

Beleuchtung
- Teilweise modernisiert;
- Austausch verbleibender Altleuchten durch LED-Technik

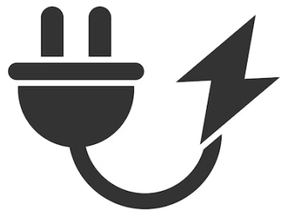


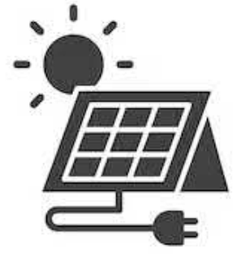


Elektroverteilungen & Sicherheit
- Erneuerung von Haupt- und Unterverteilungen
- Anpassung an aktuelle Personen- und Anlagenschutzstandards

Sicherheitsbeleuchtung
- Grundsätzlich nutzbarer Zustand
- kleinere Anpassungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Photovoltaikanlage
- Geplante Dach-PV-Anlage mit ca. 110 kWp, mit Batteriespeicher
- statische Dachprüfung und Anpassung des Blitz- und Überspannungsschutzes

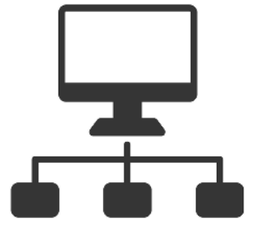




Brandmeldeanlage
- Erhalt der bestehenden Anlage
- Einbindung in die zentrale Standortstruktur

Daten- und Netzwerktechnik
- Weiternutzung der bestehenden Infrastruktur





Gebäudeleittechnik (GLT)
- Vollständige Erneuerung der Gebäudeautomation
- lokale Automationsstation mit LWL-Anbindung an die zentrale GLT im Hauptgebäude

© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen Baukonstruktion

Gebäude B - Erweiterungsbau + Verbindungsbrücke



Das Erweiterungsgebäude soll ganzheitlich saniert, energetisch optimiert und an aktuelle bauliche und funktionale Anforderungen angepasst werden. Darüber hinaus ist eine Verbesserung der Barrierefreiheit vorgesehen

- **Fassade:** Energetische Optimierung durch vorgehängte Fassade
- **Eingangselemente:** Erneuerung durch wärmeschutzverglaste Elemente
- **Abgehängte Decken:** Erneuerung in Bereichen mit technischen Anforderungen
- **Bodenbeläge:** Erneuerung stark abgenutzter textiler und elastischer Bodenbeläge
- **Dach:** Bestandserhalt; ggf. statisch Ertüchtigung im Zusammenhang mit der geplanten PV-Anlage
- **Innentüren und Brandschutzelemente:** Ertüchtigung gemäß den aktuellen Anforderungen
- **Sanitäranlagen:** Kompletterneuerung einschließlich Decken, Böden, Wandoberflächen
- **Barrierefreiheit:** Verbesserung der baulichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit
- **Verbindungsgang:** Konstruktive Sanierung der Verbindung zwischen den Gebäuden

© WOLFF GRUPPE GmbH

Kostenübersicht

Gebäude B - Erweiterungsbau & Verbindungsbrücke

RBS Erweiterungsbau 1.Ebene

KG	Leistungsbeschreibung		Euro pro m², Bezug brutto	Einheit	Gesamtbetrag in Euro, brutto	zzgl. Regionalfaktor Stuttgart
100	Grunstück	0,00 m²				
200	vorbereitende Maßnahmen	3.477,00 m²	4,67	m² BGF	16.226,00	17.978,41
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.477,00 m²	1.529,13	m² BGF	5.316.784,73	5.890.997,48
400	HLS+ELT	3.477,00 m²	871,02	m² BGF	3.028.550,00	3.355.633,40
500	Freianlagen	0,00 m²	0,00	m² BGF	0,00	0,00
600	Ausstattung				0,00	0,00
700	Baunebenkosten 28%				2.336.693,72	2.589.056,65
Gesamt (300-400)					**8.345.334,73**	**9.246.630,88**
Gesamt (300-500)					**8.345.334,73**	**9.246.630,88**
Gesamt (200-500)					**8.361.560,73**	**9.264.609,28**
Gesamt (200-700)					**10.698.254,45**	**11.853.665,93**

Gesamt (300-400)	**8.345.334,73**	**9.246.630,88**
Gesamt (300-500)	**8.345.334,73**	**9.246.630,88**
Gesamt (200-500)	**8.361.560,73**	**9.264.609,28**
Gesamt (200-700)	**10.698.254,45**	**11.853.665,93**

3.409,16 € / m2 BGF

**Kostenschätzung auf Basis von Bestandsaufnahme, Stichproben und Flächenangaben vertiefte Bestandsuntersuchungen erforderlich*
Kostenermittlung: gemäß BKI-Kennwerten inkl. Preissteigerungszuschlag bis zum Baubeginn

© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen HLS
Gebäude C - Sporthalle

Heizung & Verteilung
- Ersatz alter Pumpen + defekter Ventilantrieb
- Erneuerung korrodiertes Rohrstück
- Reparatur Heizkörper-Rohrhalterungen
- Teil Erneuerung Heizkörper
- Hydraulischer Abgleich an sämtlichen Heizkörpern

Lüftungstechnik
- Reinigung und Reparatur Hallenlüftung
- Erneuerung 3 dezentraler Zuluftanlagen
- Neues Dachgerät mit Außenluftversorgung für Umkleiden & Duschen
- Wärmerückgewinnung
- Wärmepumpe

Sanitärtechnik
- Kompletterneuerung Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen
- Erneuerung Duschpaneele
- Erhalt Warmwasser-Ladespeicher
- Beseitigung hygienischer Stagnationsprobleme
- Optimierung Wandhydrantenversorgung
- DIN-konforme barrierefreie WCs

MSR-Technik
- Erneuerung DDC-Regelungstechnik
- Austausch abgekündigter Steuerungskomponenten
- Neue Schaltschränke









© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen Elektro
Gebäude C - Sporthalle

Beleuchtung
- Umrüstung auf energieeffiziente LED-Technik
- bedarfsgerechte Steuerung durch Präsenzmelder und ballwurfsichere Leuchten

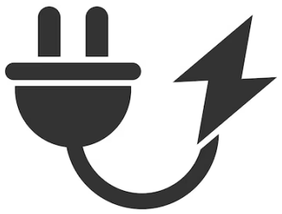


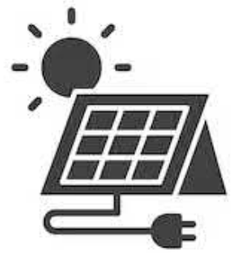


Elektroverteilungen & Sicherheit
- Erneuerung Haupt- und Alt-Unterverteilungen
- Anpassung von Leitungswegen, Kabelwegen und Stromkreisen
- Erneuerung der Brandschutzabschottungen
- Herstellung einer Notstromversorgung

Sicherheitsbeleuchtung
- Überprüfung und Erneuerung der Sicherheits- und Rettungszeichenbeleuchtung

Photovoltaikanlage
- Geplante Dach-PV-Anlage mit ca. 76 kWp, mit Batteriespeicher
- statische Dachprüfung und Anpassung des Blitz- und Überspannungsschutzes





Brandmeldeanlage
- Neuinstallation einer flächendeckenden Brandmeldeanlage mit
- Aufschaltung auf die Brandmeldezentrale im Hauptgebäude

Daten- und Netzwerktechnik
- Erneuerung bzw. Ergänzung der Anlage in Umkleide- und Nebenbereichen





Gebäudeleittechnik (GLT)
- Vollständige Erneuerung der Gebäudeautomation
- lokale Automationsstation mit LWL-Anbindung an die zentrale GLT im Hauptgebäude

© WOLFF GRUPPE GmbH

Maßnahmen Baukonstruktion

Gebäude C - Sporthalle



Aufgrund des teilweise sehr schlechten baulichen Zustands, insbesondere der Nebenräume, sowie der intensiven schulischen Sportnutzung sind umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

- **Fenster:** Erneuerung
- **Fassade:** Instandsetzung und neues Wärmedämmverbundsystem zur energetischen Optimierung
- **Abgehängte Decken:** vollständige Erneuerung
- **Akustik:** Verbesserung der Raumakustik durch geeignete Akustikmaßnahmen
- **Bodenbeläge:** umfassende Sanierung und Erneuerung der Bodenbeläge
- **Dach:** Bestandserhalt; ggf. statisch Ertüchtigung im Zusammenhang mit der geplanten PV-Anlage
- **Innentüren und Brandschutzelemente:** Erneuerung gemäß den aktuellen Anforderungen
- **Sanitäranlagen:** Kompletterneuerung einschließlich Decken, Böden, Wandoberflächen
- **Barrierefreiheit:** Verbesserung der baulichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit

© WOLFF GRUPPE GmbH

Kostenübersicht

Gebäude C - Sporthalle

RBS Sporthalle 1.Ebene

KG	Leistungsbeschreibung		Euro pro m², Bezug brutto	Einheit	Gesamtbetrag in Euro, brutto	zzgl. Regionalfaktor Stuttgart
100	Grunstück	0,00 m²				
200	vorbereitende Maßnahmen	2.313,72 m²	7,00	m² BGF	16.196,04	17.945,21
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.313,72 m²	1.727,57	m² BGF	3.997.119,26	4.428.808,14
400	HLS+ELT	2.313,72 m²	1.154,66	m² BGF	2.671.550,00	2.960.077,40
500	Freianlagen	0,00 m²	0,00	m² BGF	0,00	0,00
600	Ausstattung				199.634,40	221.194,92
700	Baunebenkosten 28%				1.867.227,39	2.068.887,95
Gesamt (300-400)					**6.668.669,26**	**7.388.885,54**
Gesamt (300-500)					**6.668.669,26**	**7.388.885,54**
Gesamt (200-500)					**6.684.865,30**	**7.406.830,76**
Gesamt (200-700)					**8.552.092,70**	**9.475.718,71**

Gesamt (300-400)	6.668.669,26	7.388.885,54
Gesamt (300-500)	6.668.669,26	7.388.885,54
Gesamt (200-500)	6.684.865,30	7.406.830,76
Gesamt (200-700)	8.552.092,70	9.475.718,71

4.095,45 € / m2 BGF

**Kostenschätzung auf Basis von Bestandsaufnahme, Stichproben und Flächenangaben vertiefte Bestandsuntersuchungen erforderlich*
Kostenermittlung: gemäß BKI-Kennwerten inkl. Preissteigerungszuschlag bis zum Baubeginn

© WOLFF GRUPPE GmbH

Kostenübersicht
Freianlagen

RBS Freianlagen 2.Ebene

KG	Leistungsbeschreibung		Euro pro m², Bezug brutto	Einheit	Gesamtbetrag in Euro, brutto	zzgl. Regionalfaktor Stuttgart
500	Freianlagen	20.000,00 m²	165,65 €	m² BGF	3.313.050,00 €	3.670.859,40 €
500	Freianlagen	20.000,00 m²	160,00 €	m² BGF	3.200.000,00 €	3.545.600,00 €
550	Technische Anlagen	20.000,00 m²	5,65 €	m² BGF	113.050,00 €	125.259,40 €

Kosten für den Campus separat als Gesamtsumme ausgewiesen
gemäß Schulbauförderung sind ausschließlich die technischen Anlagen förderfähig

**Kostenschätzung auf Basis von Bestandsaufnahme, Stichproben und Flächenangaben vertiefte Bestandsuntersuchungen erforderlich*
Kostenermittlung: gemäß BKI-Kennwerten inkl. Preissteigerungszuschlag bis zum Baubeginn

© WOLFF GRUPPE GmbH

Kostenübersicht

Machbarkeitsstudie Raichberg Schulzentrum

Maßnahme Raichberg Schulzentrum Ebersbach				
KG	**Kostengruppe KG**	**Gesamtbetrag beantragt brutto in €**	**Gesamtbetrag beantragt und zuschussfähig brutto in €**	**geprüfte zuschussfähige Kosten Brutto in €**
200	Herrichten und Erschließen	53.710		
300	Bauwerk - Baukonstruktion	15.078.078	15.078.078	0
400	Bauwerk-technische Anlagen	12.941.274	12.941.274	0
	Bauwerkskosten	**28.073.062**	**28.019.352**	**0**
500	Außenanlagen	3.670.859		
550	davon technische Anlagen in Außenanlagen	125.259	125.259	0
600	Ausstattung und Kunstwerke, davon	221.195		
642	künstlerisch gestaltete Bauteile	0	0	0
	Kosten KG 200-KG 600	**31.965.116**	**28.144.612**	**0**
700	Baunebenkosten	7.845.419		
730	davon Objektplanung	5.603.870	5.603.870	0
740	davon Fachplanung	2.241.548	2.241.548	
750	davon künstlerische Leitung	0	0	
	Rundung	465	-30	0
	Gesamtkosten	**39.811.000**	**35.990.000**	**0**

*Anlage zum Förderantrag

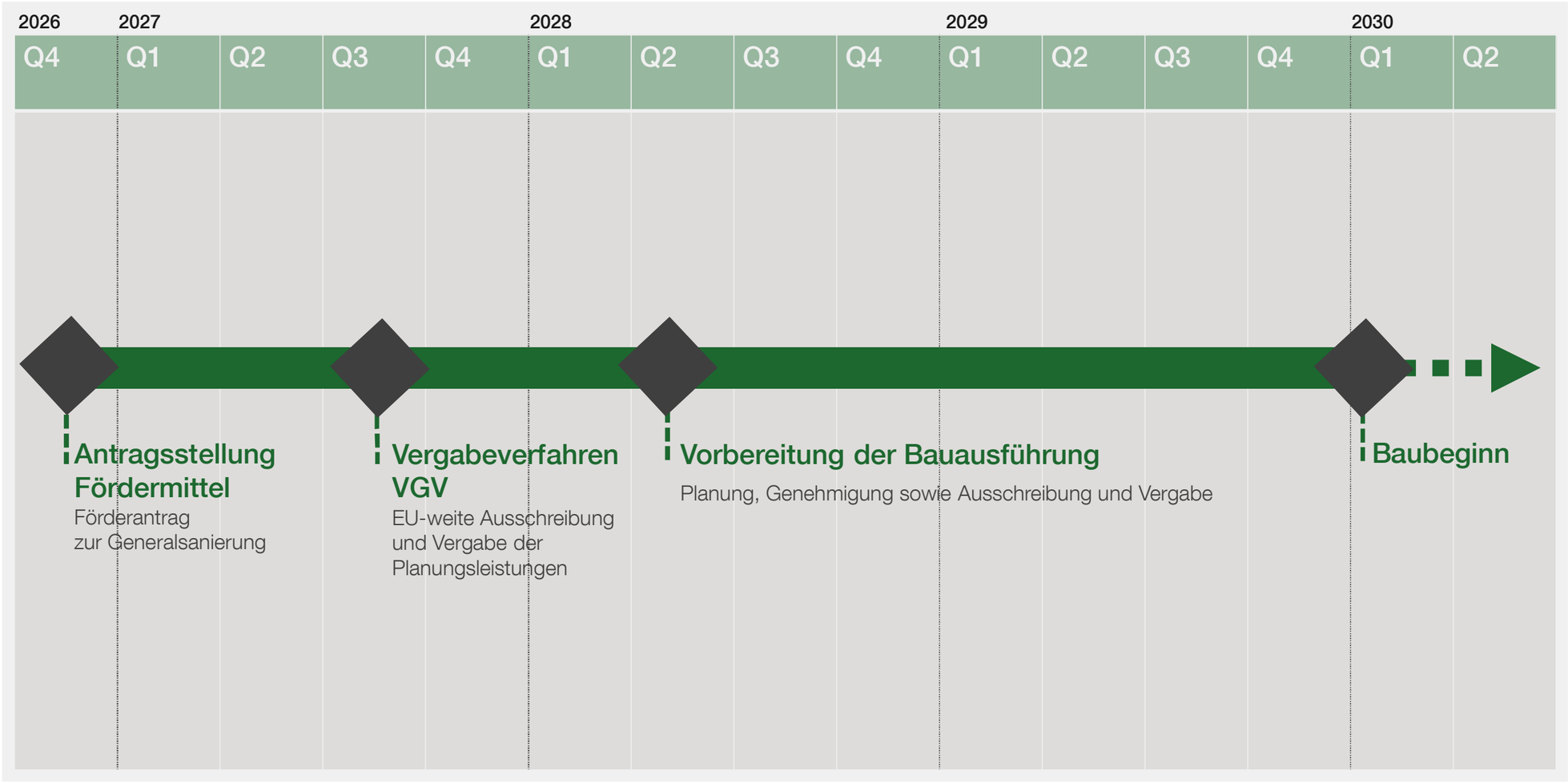
Gesamtkosten
39.811.000,00 Euro brutto

© WOLFF GRUPPE GmbH

Terminplanung

Einflussfaktoren für den Bauablauf





Terminplanung unter der Annahme einer gesamtheitlichen Umsetzung des Schulzentrums

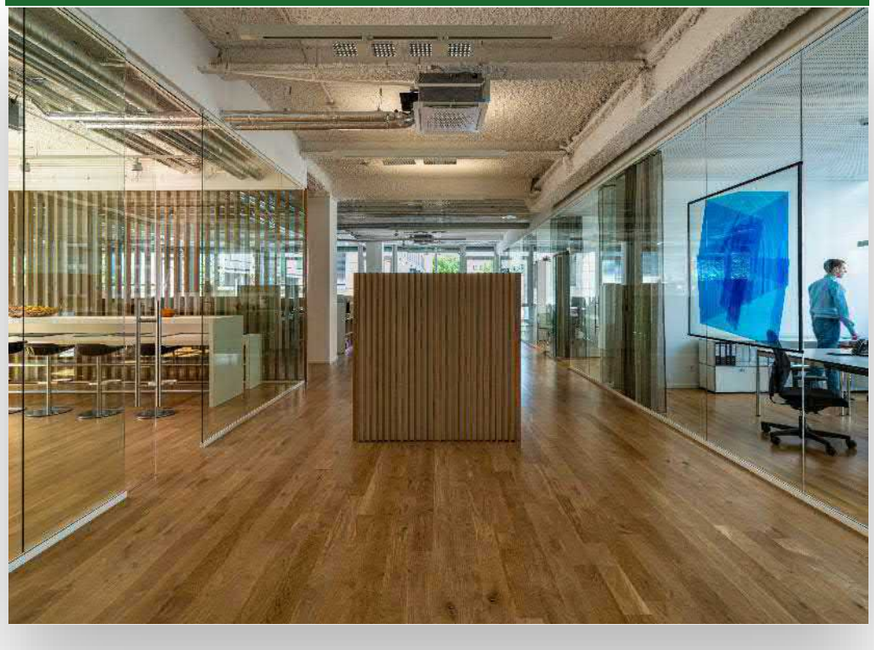
Maßgebliche Rahmenbedingungen: Schulbetrieb, Bauabschnitte, Interimsflächen und Maßnahmenumfang

© WOLFF GRUPPE GmbH

WOLFF GRUPPE GmbH
Planen

Königstraße 34
70173 Stuttgart

+49 (0)711 99 33 79 - 0
info@wolffgruppe.de
www.wolffgruppe.de



 © WOLFF GRUPPE GmbH