seelze
Stadt mit Schwung

Beschlussvorlage Nummer: XIX/0075

Der Bürgermeister **Seelze, 23.10.2026**

OE: Abt. Weiterführende Schulen
Az:

Beratungsfolge

	Termin	Status
Ausschuss für Bildung und Soziales	10.11.2026	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	26.11.2026	nichtöffentlich vorberatend
Rat der Stadt Seelze	26.11.2026	öffentlich beschließend

Beratungsgegenstand

Erweiterung und Umgestaltung der Bertolt-Brecht-Gesamtschule
hier: aktuelle Kostenverfolgung und Zeitplan

Beschlussvorschlag

Der in der Sitzung des Rates vom 30.06.2022 beschlossene Kostenrahmen für das Projekt Erweiterung/Sanierung Bertolt-Brecht-Gesamtschule“ i.H.v. 52,8 Mio. Euro (brutto) wird um 17,2 Mio. Euro (brutto) erhöht. Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich damit auf **70 Mio. Euro (brutto).**

Begründung

1. Entwicklung/Errichtung einer Integrierten Gesamtschule in Seelze

Die Neuausrichtung der Seelzer Schullandschaft, besonders die Entwicklung der weiterführenden Schulen, war das Ergebnis eines mehrjährigen Entwicklungsprozesses. Im Jahr 2015 wurde der politische Beschluss gefasst, am Schulzentrum in Seelze jahrgangsweise eine Integrierte Gesamtschule (IGS) aufzubauen. Damit war das Auslaufen der bisherigen beiden Schulformen, Hauptschule und Realschule, ebenfalls beschlossen worden. Start der IGS in Seelze, beginnend mit dem 5. Jahrgang, war das Schuljahr 2016/2017.

Ab 2016 erfolgte die pädagogische und räumliche Planung sowie die schrittweise Anpassung der Bestandsgebäude an die neuen Anforderungen. Nach dem Rückbau der alten Geschwister-Scholl-Schule, im Frühjahr 2023, starteten der Neubau sowie die Sanierung des Forums der Bertolt-Brecht-Schule im Bestandsgebäude. Der Erweiterungsbau wurde im August 2025

in Betrieb genommen, während die Sanierung des Bestandsgebäudes u.a. aufgrund aufwendiger Schadstoffsanierungen noch andauert. Mit der Inbetriebnahme des digitalen Selbstlernzentrums, der Neugestaltung der Außenflächen und der ersten Abiturabnahme entwickelt sich der Standort weiter. In den Folgejahren stehen die Fertigstellung der Bestandssanierung, die Erneuerung der Fachunterrichtsräume sowie der Abschluss des Neubaus der Sporthalle im Mittelpunkt.

2. Historie der Kostenentwicklung

Die Baupreise für Nichtwohngebäude in Deutschland sind zwischen Mai 2021 und Mai 2026 deutlich gestiegen. Die Folgen für die Baumaßnahme ließen sich nur teilweise abfedern.

Besonders ausgeprägt war die Baupreisentwicklung zwischen 2021 und 2023. Wesentliche Einflussfaktoren waren globale Krisen wie die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg, die zu erheblichen Materialpreissteigerungen und Lieferengpässen sowie zu höheren Energie-, Transport-, Lohn- und Personalkosten führten. Seit 2024 hat sich die Dynamik der Preissteigerungen abgeschwächt; das erreichte Baupreisniveau bleibt jedoch hoch und steigt weiter an.

Von Mai 2021 bis Mai 2026 sind die Baupreise für Nichtwohngebäude um rund **44 %** gestiegen – gegenüber rund **22 %** bei den allgemeinen Verbraucherpreisen. Die Baupreisentwicklung war damit etwa **doppelt so hoch wie die allgemeine Inflation**.

Index – Mai 2021 = 100	**Mai 2021**	**Mai 2026**	**Steigerung**
Nichtwohngebäude	100,0	ca. 144,0	ca. +44 %
Verbraucherpreisindex	100,0	121,8	+21,8 %

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindizes für Bauwerke – Neubau von Nichtwohngebäuden sowie Verbraucherpreisindex Deutschland

Der Kostenrahmen für die Baumaßnahme wurde am 30.06.2022 durch Ratsbeschluss (XVIII/0191) auf **52.800.000,00 €** festgelegt. Darin waren bereits Mehrkosten aus den beginnenden Preissteigerungen eingeplant in den Kostengruppen 300 und 600 rd. 1,83 Mio. € (ca. 8 %), in den Kostengruppen 400 und 500 (TGA) rd. 4,0 Mio. € sowie für die Planungsvertiefung von der Vor- zur Entwurfsplanung rd. 0,4 Mio. €. Nicht enthalten waren die Kosten für die Verlegung der Hausanschluss- und Serverräume aus dem Keller in das Erdgeschoss zum Schutz vor Hochwasser.

Die aktuelle Prognose für die Kostenfeststellung nach Abschluss der Baumaßnahme Ende 2029 ergibt einen Gesamtbedarf von **ca. 70.000.000,00 €**. Die außergewöhnliche Baupreisentwicklung zwischen 2021 und 2026 konnte nur teilweise ausgeglichen werden. Der prognostizierte Gesamtbedarf liegt ca. 33 Prozent über dem Kostenrahmen aus 2022, **somit etwa 11 Prozentpunkte unter der Baupreisentwicklung:**

Baukostenentwicklung	€ Brutto	Steigerung
Kostenrahmen, Beschluss XVIII/0191 vom 30.06.2022	52.800.000,00 €	
Kostenprognose, Kostenfeststellung nach Abschluss Ende 2029	ca. 70.000.000,00 €	+32,6 %

Steigerung: Prozent bezogen auf Zeile 1

Begründung der Mehrkosten

Neben der allgemeinen Baupreisentwicklung sind die Mehrkosten im Wesentlichen auf zusätzliche Leistungen zurückzuführen, die sich erst im Zuge der vertieften Planung und der Arbeiten im Bestand ergeben haben. Sie verteilen sich auf die einzelnen Bauteile wie folgt:

Bauteil A – Medientechnik: Für das Lernzentrum war aufgrund der fortschreitenden Entwicklung eine erweiterte Medientechnik erforderlich, damit es als Selbstlernzentrum genutzt werden kann und den Anforderungen einer digitalen Schule entspricht. Zudem musste die Heizungsplanung angepasst werden. Darüber hinaus ergaben sich veränderte Planungen der Klassenräume.

Bauteil B – Brandschutz: Im Bauteil B ergaben sich umfangreiche zusätzliche Anforderungen aus dem Brandschutz. Die Elektroinstallation musste teilweise saniert und die technische Gebäudeausrüstung brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Die Sanierung des Forums wurde über den ursprünglich geplanten Umfang hinaus erweitert.

Bauteil C – Schadstoffe: Bei den Arbeiten im Bestand wurden in Bauteil C Schadstoffe festgestellt, insbesondere asbesthaltige Materialien sowie alte künstliche Mineralfasern (alte Mineralwolle). Nach der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der TRGS 519 gilt für asbesthaltige Bauteile ein Überdeckungs-, Überbauungs- und Beschichtungsverbot. Die belasteten Bauteile dürfen demnach nicht verkleidet, überbaut oder im Zuge der Sanierung überdeckt werden, sondern müssen vollständig ausgebaut und fachgerecht entsorgt werden. Auch die alte Mineralwolle muss nach TRGS 521 unter besonderen Schutzmaßnahmen ausgebaut und entsorgt werden. Bauteil C musste daher im Rahmen der Schadstoffsanierung komplett entkernt werden. Statt der ursprünglich geplanten Teilsanierung ist infolgedessen eine Kernsanierung erforderlich, die zu erheblichen Mehrkosten in der Baukonstruktion (KG 300) und bei den technischen Anlagen (KG 400) führt.

Bauteile D und E – naturwissenschaftliche Fachräume: Auch in den Bauteilen D und E sind nach den vorliegenden Schadstoffuntersuchungen asbesthaltige Materialien und alte Mineralwolle vorhanden. Es gelten dieselben Anforderungen wie in Bauteil C: Wegen des Überdeckungsverbots für asbesthaltige Bauteile und der Schutzanforderungen beim Umgang mit alter Mineralwolle (TRGS 521) müssen auch die Bauteile D und E im Rahmen der noch auszuführenden Schadstoffsanierung entkernt werden. Zusätzlich ergeben sich erhöhte Anforderungen an die naturwissenschaftlichen Unterrichtsräume aus den aktuellen sicherheitstechnischen und fachlichen Vorgaben sowie an die technische Ausstattung der Fachräume.

Bauteilübergreifend – TGA und Außenanlagen: Im Zuge der Arbeiten hat sich ein erheblicher Sanierungsbedarf an der Grundstücksentwässerung gezeigt. Neben Arbeiten an den Entwässerungskanälen ist eine Sanierung der gesamten Grundstücksentwässerungsanlage

erforderlich, die gemeinsam mit der Neugestaltung der Außenanlagen umgesetzt wird. Auch wurde in der vertieften Planung das Wegekonzept der Außenanlage aufgrund der notwendigen Wegebeziehung an der östlichen Grundstücksgrenze zur Kristall-Therme überarbeitet. Die Integration der Neugestaltung des Schulgartens/Minigolfanlage erfolgte ebenfalls.

Fazit: Die Mehrkosten resultieren überwiegend aus zusätzlichen, technisch und rechtlich zwingend erforderlichen Arbeiten. Einsparpotenziale wurden geprüft, sind jedoch kaum vorhanden, ohne die Funktionsfähigkeit der Schule oder das pädagogische Konzept einzuschränken. Eine Kompensation innerhalb des bestehenden Kostenrahmens ist daher nicht möglich.

Insgesamt ergibt sich eine Erhöhung des Kostenrahmens um rd. 33% bzw. rd. 17.200.000,00 €.

3. Finanzbedarf und Mittelabflussplanung

Die aktuelle Kostenprognose der Kostenfeststellung der Gesamtbaumaßnahme (Bauabschnitte 1 bis 3 einschließlich Außenanlagen) nach Abschluss Ende 2029 stellt sich wie folgt dar:

Kostengruppe	**Beschreibung**		**Brutto**
KG 200	Herrichten und Erschließen		20.000,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion		29.480.000,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen		19.000.000,00 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen		5.850.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke		2.850.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten		12.800.000,00 €
		Summe	**70.000.000,00 €**

Der prognostizierte Finanzbedarf der Baumaßnahme beläuft sich auf ca. **70.000.000,00 €**.

Finanzbedarf	€ Brutto	Mehrbedarf
Kostenrahmen, Beschluss XVIII/0191 vom 30.06.2022	52.800.000,00 €	
Kostenprognose, Kostenfeststellung nach Abschluss Ende 2029	ca. 70.000.000,00 €	/
Finanzbedarf nach Kostenfeststellung Ende 2029	**ca. 70.000.000,00 €**	**+32,6 %**

Steigerung: Prozent bezogen auf Zeile 1

Zum Abschluss der Baumaßnahme Ende 2029 werden zusätzliche Finanzmittel in Höhe von ca. **17.200.000,00 €** benötigt.

Die erforderlichen Restmittel sind in die Haushaltsplanung 2027 und die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen worden. Im Haushaltsjahr 2026 wurden für die Bertolt-Brecht-Gesamtschule zusätzlich Haushaltsmittel in Höhe von 5.000.000 € aus dem Projekt Georg-Büchner-Gymnasium zur Verfügung gestellt. Diese werden in den Jahren 2028 und 2029 an das Projekt Georg-Büchner-Gymnasium zurückgeführt. Der Mittelabfluss ab 2027 stellt sich wie folgt dar:

Haushaltsplanung	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
geplanter Mittelabfluss Bertolt-Brecht-Gesamtschule (BBG)	15.000.000,00 €	7.250.000,00 €	9.750.000,00 €	3.000.000,00 €
davon Rückführung Mittel für das Georg-Büchner-Gymnasium (GBG)		250.000,00 €	4.750.000,00 €	

4. Perspektive und Zeitplan

Die Kosten der Baumaßnahme steigen gegenüber dem Kostenrahmen aus 2022 um rd. 17,2 Mio. € bzw. ca. 33 % auf ca. 70,0 Mio. €. Die Kostensteigerung bleibt damit rund 11 Prozentpunkte unter der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2021.

Die Baumaßnahme soll Ende 2029 abgeschlossen werden. Der zusätzliche Finanzbedarf ist in der Haushaltsplanung 2027 und der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Voraussichtlicher Zeitplan:

Meilenstein	**Termin**
Fertigstellung Bauteil C	Juli 2027
Fertigstellung Bauteil H (kleine Sporthalle)	Juli 2027
Fertigstellung Umrüstung TUG zu Fachräumen	August 2027
Beginn Sanierung Bauteil D + E	September 2027
Fertigstellung Sanierung Bauteil D + E	Herbst 2028
Rückbau TUG´s	Herbst/Winter 2028
Fertigstellung Außenanlagen	Frühjahr/Sommer 2029
Kostenfeststellung	2029

Der Neubau (Bauteil A) wurde nach den Sommerferien für die schulische Nutzung freigegeben. Neben allgemeinen Unterrichtsräumen, unter anderem für die Oberstufe, befinden sich in diesem Gebäude auch die Fachunterrichtsräume für Kunst und Musik.

Im obersten Geschoss wurde zum 1. März 2026 das digitale Selbstlernzentrum für die Oberstufe eröffnet.

Seit August 2026 ist die Cafeteria verpachtet und steht der Schulgemeinschaft damit uneingeschränkt zur Verfügung. Ebenfalls seit Sommer 2026 ist der Schulkiosk im Pausenbereich für die Sekundarstufe I in Betrieb.

Verwaltungsleitung

Abteilungsleitung