



Stadt Leutkirch

---

**Sitzungsvorlage**  
**Nr. GR 017/2025**

Az.: 022.3; 231.21  
Datum: 21.02.2025

**Sachbearbeiter/in:** Margot Maier, Agnes Dransfeld  
**Befangenheit:**

Beratungsfolge	Zweck	Status	Datum	TOP
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	10.03.2025	4.

**Ersatzneubau Hans-Multscher-Gymnasium - Festlegung der Grundprämissen für das weitere Vorgehen**

**Begründung:**

Die Projektentwicklung für den Ersatzneubau des Hans-Multscher-Gymnasiums ist fast abgeschlossen. In diesem Prozess wurden alle relevanten Grundlagen und Grundsatzfragen zum Projekt bearbeitet. Nun müssen auf dieser Basis alle Grundprämissen für das Projekt beschlossen werden. Die beiden maßgeblichsten Grundprämissen sind das Baufeld und die Zügigkeit, da die Entscheidung darüber Einfluss auf das gesamte Projekt nimmt.

Die zukünftige Zügigkeit dient als Berechnungsgrundlage für die förderfähigen Flächen, und damit für die Größe des Gebäudes.

Die Lage des Baufeldes nimmt Einfluss auf die Angliederung der Bestandsbauten, Erschließung, Vorarbeiten und Bauablaufplanung.

**1. Baufeld:**

Da das Baufeld verschiedene Voraussetzungen für das neue Gebäude mit sich bringt (Zugang, Belichtung, Orientierung, Abstandsflächen, Beziehung zu umgebender Bebauung, Geschossigkeit), ist es an diesem Punkt in der Projektentwicklung notwendig, festzulegen, wo das neue Gebäude entstehen soll.

Das gesamte Schulzentrum ist ein großes Grundstück und bietet genügend Platz für einen Neubau. Alle freien Flächen auf diesem Grundstück wurden darauf untersucht, ob sie für den Ersatzneubau in Frage kommen. Zwei Flächen haben sich als mögliche Baufelder herauskristallisiert:



Stadt Leutkirch

Baufeld A zwischen Bestandsgebäude und Prisma:



Abb. 1

Das Baufeld ermöglicht eine leichte Anbindung des Neubaus an die Bestandsgebäude Cubus und Prisma. Insbesondere der Cubus muss zukünftig im Sinne der Flächenoptimierung intensiver genutzt werden aber auch für das Prisma sieht die Schule eine stärkere Anbindung an das neue Hauptgebäude und kürzere Wegezeiten als erforderlich an.

Mit einem Gebäude auf diesem Baufeld entsteht nach dem Abriss des Bestandsgebäudes zwischen Don-Bosco-Schule, Otl-Aicher-Realschule und Hans-Multscher-Gymnasium ein gemeinsamer, räumlich klar eingefasster Schulhof.

Während der Bauzeit wäre hier ein höherer baugewerblicher Aufwand erforderlich und es müsste mit Einschränkungen in der Belichtung des Bestandsgebäudes (das danach abgerissen wird) und mit Lärmbelastung gerechnet werden.



Stadt Leutkirch

Abbildung 2 und 3 zeigen, wie viel Fläche eine 4-geschossige Bebauung auf diesem Baufeld einnehmen würde. Die Form der Flächen ist nur beispielhaft und wird vom architektonischen Entwurf abhängen, der Themen wie Belichtung und Erschließung gerecht werden muss.



Abb. 2



Abb. 3



Stadt Leutkirch

## Baufeld B südlich der Sporthalle



Abb. 4

Auf diesem Baufeld wäre ein Neubau bauphysikalisch einfacher umsetzbar, ohne signifikante Eingriffe in den Schulalltag. Das Prisma könnte angegliedert werden, der Cubus leider nicht.

Nach Abriss des Bestandsgebäudes würde eine sehr große freie Fläche in der Mitte des Schulzentrums entstehen.

Für diese Variante müssten die südlich der Turnhalle angeordneten Sportflächen verlagert werden.

Abbildung 5 zeigt, wie viel Fläche eine 4-geschossige Bebauung auf diesem Baufeld einnehmen würde, Abbildung 6 zeigt die Fläche für eine 3-geschossigen Neubau. Die Form der Flächen ist nur beispielhaft und wird vom architektonischen Entwurf abhängen, der Themen wie Belichtung und Erschließung gerecht werden muss.



## Stadt Leutkirch



Abb. 5



Abb. 6

Aus schulorganisatorischer Sicht ist eindeutig die Variante A zu favorisieren, weil die Schule so räumlich wieder zusammenfinden könnte. Daher bevorzugt die Schule das Baufeld A. Aus städtebaulicher Sicht ist ebenfalls die Variante A zu bevorzugen, da eine großzügige, aber nicht zu große Gemeinschaftsfläche zur gemeinsamen Nutzung aller Schulen entstehen würde. Ein weiteres Abrücken des Neubaus würde den Campus auseinanderfallen lassen.



## Stadt Leutkirch

### 2. Zügigkeit

Die zukünftige Zügigkeit des Gymnasiums dient als Berechnungsgrundlage für die förderfähigen Flächen und bildet über das Raumermittlungsschema des RPs die Grundlage für die Planung der Größe des Gebäudes.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat im vergangenen Jahr über das Fachreferat 71 schriftlich bestätigt, dass sie die Wahrscheinlichkeit einer längerfristigen 5-Zügigkeit des Hans-Multscher Gymnasiums sehen. Aufgrund dessen wurde vom RP das zuvor genehmigte Raumprogramm vom 31.05.2021 auf folgende Programmfläche geändert:

Raumbedarf: 5.704 m<sup>2</sup>

Bestand 1.101 m<sup>2</sup> (Cubus und Prisma)

Fehl: 4.603 m<sup>2</sup>

Dem RP wurden dazu seitens der Stadt die neuesten Hochrechnungen und Übertritte dargelegt, es wurden mehrere Varianten zu möglichen Übertritten nach Klasse 4 an das Gymnasium beigefügt. Die unten angefügten Hochrechnungen sind mit den aktuellen Geburtenzahlen und der Schülerzahl der neuesten offiziellen Schulstatistik vom Oktober 2024 überarbeitet.

Drei Varianten stellen die möglichen Szenarien der Schülerzahlentwicklung am HMG dar:  
- gerechnet mit dem derzeitigen Übertritt in Leutkirch zum Schuljahr 2024/25 von 35 % der Viertklässler an das Gymnasium

### Hochrechnung (+11 SuS BW (Aichstetten/Aitrach/KiBlegg) +17 SuS Bayern)

Jahr	Schüler Kl. 4	35 %	+BW	Zügigkeit	+ Bayern	Zügigkeit
2024					98	4
2025	230	81	92	4	109	4
2026	189	66	77	3	94	4
2027	242	85	96	4	113	4
2028	243	85	96	4	113	4
2029	275	96	107	4	124	5
2030	247	86	97	4	114	4
2031	303	106	117	4	134	5
2032	265	93	104	4	121	5
2033	257	90	101	4	118	4
2034	244	85	96	4	113	4
2035	234	82	93	4	110	4



Stadt Leutkirch

- die zweite Variante mit dem derzeitigen Landesdurchschnitt der Übertritte an Gymnasien von aktuell 43 %

**Hochrechnung (+11 SuS BW (Aichstetten/Aitrach/Kiblegg) +17 SuS Bayern)**

Jahr	Schüler Kl. 4	43 %	+BW	Zügigkeit	+ Bayern	Zügigkeit
2024					98	4
2025	230	99	110	4	127	5
2026	189	82	93	4	110	4
2027	242	104	115	4	132	5
2028	243	104	115	4	132	5
2029	275	118	129	5	146	5
2030	247	106	117	4	134	5
2031	303	130	141	5	158	6
2032	265	114	125	5	142	5
2033	257	111	122	5	139	5
2034	244	105	116	4	133	5
2035	234	101	112	4	129	5

- und einer dritten Variante von 50 %.

**Hochrechnung (+11 SuS BW (Aichstetten/Aitrach/Kiblegg) +17 SuS Bayern)**

Jahr	Schüler Kl. 4	50 %	+BW	Zügigkeit	+ Bayern	Zügigkeit
2024	206				98	4
2025	230	115	126	5	143	5
2026	189	95	106	4	123	5
2027	242	121	132	5	149	5
2028	243	122	133	5	150	5
2029	275	138	149	5	166	6
2030	247	124	135	5	152	6
2031	303	152	163	6	180	6
2032	265	133	144	5	161	6
2033	257	129	140	5	157	6
2034	244	122	133	5	150	5
2035	234	117	128	5	145	5



## Stadt Leutkirch

---

Wie sich die Übertritte an die Gymnasien entwickeln ist nicht eindeutig vorhersehbar. Bei anderen Entwicklungen im schulischen Bereich und in der Betreuung hat sich jedoch gezeigt, dass Tendenzen der Großstädte im Kernstadtbereich von Leutkirch 5 Jahre nachhinken und die angegliederten Ortschaften nochmals 5 Jahre der Kernstadt. Deshalb rechnen wir damit, dass die landesweiten Übertritte auch in einigen Jahren für uns gelten. Aus den Hochrechnungen ist ersichtlich, dass wir auch ohne die Einbeziehung der bayerischen Schüler eine 5-Zügigkeit mit dem derzeitigen Landesschnitt erreichen werden.

Die Nutzung des Gebäudes durch das Gymnasium ist seitens des Schulträgers sehr langfristig geplant. Daher ist es auch aufgrund möglicher schulpolitischer Entwicklungen wichtig, das Gebäude nicht bereits bei Fertigstellung zu klein zu dimensionieren. Sollten immer wieder diskutierte zweigliedrige Schulsysteme beschlossen werden, ist sicher mit einer hälftigen Aufteilung der Schüler zu rechnen. Zusätzlich zu beachten wäre, dass bei immer heterogeneren Schülergruppen, Schulträger Räume für Differenzierung zur Verfügung stellen müssen. Diese zusätzlichen Räume sind bei den alten Raumermittlungsschemen nicht berücksichtigt. Auch die Diskussion der Klassenteiler wird immer wieder geführt. Sollte sich in den nächsten 20 Jahren der Klassenteiler nach unten bewegen, wäre immer mit einer durchgängigen 5-Zügigkeit zu rechnen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Gymnasium 5-zügig zu planen.

Auswirkung der Zügigkeit auf die zu bauenden Flächen:

Grundlage für die Berechnung der Bruttogrundflächen ist der vom RP mitgeteilte Erweiterungsbedarf der Programmflächen (reine Lehr- und Lernflächen ohne Verkehrs-, Neben- und Konstruktionsflächen):

4-Zügig (31.05.2021): 3.798 m<sup>2</sup>

5-Zügig (06.07.2024): 4.603 m<sup>2</sup>

Als Verhältnisgröße kann die derzeit vom Gymnasium im Hauptgebäude und Goldbau genutzte Programmfläche herangezogen werden: 4.465 m<sup>2</sup>

Aus den förderfähigen Programmflächen lassen sich überschlagsweise die Bruttogrundflächen (insgesamt zu bauende Quadratmeter) errechnen.

Bei einer 5-Zügigkeit wären das ca. 7.500 m<sup>2</sup> BGF.

Bei einer 4-Zügigkeit ca. 6.200 m<sup>2</sup> BGF.

Über diese Flächen können wir einen Finanzierungsrahmen berechnen.

Der unseren Berechnungen zugrundeliegende Quadratmeterpreis von 4.760 € basiert auf Kennwerten des Beratungsbüros Drees & Sommer und wurde zudem von uns hausintern mit Vergleichsprojekten abgeglichen.





## Stadt Leutkirch

### Finanzierungsrahmen

	5-zügig		4-zügig
Kosten nur Gebäude (incl. Vorab- und Infrastrukturmaßnahmen und Planerhonoraren)	35.700.000 €		29.500.000 €
Rückbau	2.400.000 €		2.400.000 €
Außenanlagen (11.000 m <sup>2</sup> )	2.720.000 €		2.720.000 €
<b>Baukosten Gesamt</b>	<b>40.820.000 €</b>		<b>34.620.000 €</b>
Förderung ca. 50% des zuwendungsfähigen Bauaufwandes (Erweiterungsbedarf x Kostenrichtwert)	11.120.000 €		9.180.000 €
<b>Kosten für die Stadt Leutkirch</b>	<b>29.700.000€</b>		<b>25.440.000 €</b>
<b>Differenz zwischen 4- und 5- zügig</b>		<b>4.260.000 €</b>	

Nur die Finanzierung für die Herstellung des Gebäudes fällt bei einer 5-Zügigkeit höher aus. Für Rückbau und Außenanlagen muss derselbe Betrag in Ansatz gebracht werden.

Der hier angegebene Finanzierungsrahmen basiert nur auf Quadratmeterannahmen, es liegt ihm noch keine Bauplanung zugrunde. Mit einer künftigen Baupreissteigerung von 5% pro Jahr muss gerechnet werden.

Die Kosten für die vor dem Abriss des Bestandsgebäudes zu erstellenden Biologiesäle für die Realschule sind hier nicht berücksichtigt. Die zukünftige Nutzungssituation an der Realschule und Don-Bosco-Schule wird aktuell untersucht, um den genauen Erweiterungsbedarf für die Realschule zu definieren.



Stadt Leutkirch

**Finanzielle Auswirkung:**

- Ja Abwicklung im laufenden Haushaltsjahr, s. Finanzierung
- Ja Mehrjahresvorhaben des Finanzhaushalts, s. Finanzierungsübersicht
- Nein

Gesamtkosten der Maßnahme(n) Beschaffungs-/ Herstellungskosten		€	Jährliche Folgekosten/ -lasten <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
<b>Finanzierung:</b>					
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Fin.-HH	Inv.-Nr.:	KoSt.:	KoTr:	HH-Jahr:
	<input type="checkbox"/> Erg.-HH	Sachk.:	KoSt.:	KoTr:	HH-Jahr:
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig				
Förderung möglich: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> zu prüfen					



## Stadt Leutkirch

---

### Familienverträglichkeit:

Die vorgesehene Maßnahme:

- hat keine bedeutsame Auswirkung auf die Familien in Leutkirch im Allgäu  
 hat Auswirkungen auf die Familien in Leutkirch im Allgäu.

Folgende Lebensbereiche von Familien sind aufgrund oben angekreuzter Auswirkungen betroffen/ändern sich dadurch:

### Klimaschutzauswirkungen:

Die vorgesehene Maßnahme:

- hat positive Auswirkung auf den Klimaschutz.  
 hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Folgende Auswirkungen auf den Klimaschutz ergeben sich dadurch:

Auch wenn ein Neubau zunächst eine Klimabelastung darstellt, ist es unser Ziel, durch eine intelligente und nachhaltige Planung, ein Gebäude zu erstellen, das über seinen Lebenszyklus deutlich effizienter und nachhaltiger zu bewirtschaften ist als der Bestand und somit zu den Klimazielen der Stadt Leutkirch beiträgt.

### Beschlussvorschlag:

#### 1. Baufeld:

Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu beschließt, die weitere Planung für den Ersatzneubau auf dem Baufeld A (zwischen Bestandsgebäude und Turnhalle und Prisma) zu verorten.

#### 2. Zügigkeit:

Bei der weiteren Umsetzung des Bauvorhabens ist für die Planung der Flächen des Neubaus das Raumermittlungsschema für 5-zügige Gymnasien zugrunde zu legen. Einer künftigen 5-Zügigkeit am HMG wird zugestimmt.