

Beschluss der Verbandsversammlung vom 01.12.2022

§ 1

Gemeinschaftsschule Langenau – Erweiterung Vorstellung Planung – Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Verbandsversammlung am 03.12.2020 wurde in öffentlicher Sitzung der Erweiterungsbau an der Gemeinschaftsschule Langenau beraten. In der damaligen Sitzung wurde der Bedarf an Erweiterungsflächen bei rund 1.000 m² und der Bedarf an Umbauflächen bei rund 300 m² angesetzt. Die Kosten wurden zu diesem Zeitpunkt vom Verbandsbauamt mit rund 4.000 € pro m² angenommen. Daraus errechnete sich eine Grobkostenschätzung mit 5,2 Mio. € an Baukosten.

Weiterhin wurde als Erweiterungsstandort der Gemeinschaftsschule die Ostseite des vorhandenen Schulgebäudes beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt ein externes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes musste die Vergabe der Planung über eine EU-weite Ausschreibung durchgeführt werden. Auf die Beschlussvorlage/Protokoll vom 03.12.2020 wird verwiesen.

In der Verbandsversammlung am 08.12.2021 wurde die Vorplanung des Architekturbüros Graf & Völk dem Gremium vorgestellt. Dieses hatte nach vorheriger EU-weiter Ausschreibung den Planungsauftrag erhalten (Entscheidung des Verwaltungsrats vom 03.12.2020).

Anhand der erstellten Handskizzen und Vorplanungen wurden die notwendigen Flächen für den Anbau von ca. 1.000 m² auf 1.460 m² (notwendige Verkehrsflächen, sowie eine neue Mensa mit Nebenräumen im Erweiterungsbau) dem Gremium vorgestellt. Die Flächen im Bestand, die bisher mit 300 m² angesetzt worden waren, wurden auf 100 m² reduziert. Die vorhandene Mensa sollte bestehen bleiben und der Ludwig-Uhland-Schule zur Verfügung gestellt werden.

Die daraus resultierende Mehrfläche mit 1.560 m² wurde mit einem m²-Preis von 4.000 € angesetzt. Damit ergab sich eine Kostenfortschreibung in Höhe von 6.240.000 €. Hierfür wurden Zuschüsse in Höhe von rund 3 Mio. € über die Schulbauförderung/Ausgleichstock in Aussicht gestellt. Das Architekturbüro Graf & Völk wurde mit der Umsetzung der weiteren Planung beauftragt. Im Architektenvertrag wurde eine stufenweise Beauftragung bis Leistungsphase drei vereinbart. Die Verwaltung wurde beauftragt, beim Land Baden-Württemberg einen Zuschussantrag auf Schulbauförderung und Ausgleichstock zu stellen. Dies wurde mittlerweile veranlasst. Die Zuschüsse aus dem Ausgleichstock sind bis auf die Gemeinde Ballendorf bewilligt. Die Zuschüsse aus der Schulbauförderung werden nach derzeitigem Kenntnisstand erst in 4 – 5 Jahren bewilligt, da dem Land in diesem Fördertopf immer nur verzögert Mittel zur Verfügung stehen. Auf die Beschlussvorlage/Protokoll vom 08.12.2021 wird verwiesen.

Nach dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 08.12.2021 wurde die Maßnahme im Rahmen der Planung weiterentwickelt und auf einen Planungsstand gebracht, der nach dem Dafürhalten der Planungsbeteiligten (Architekturbüro/Verbandsbauamt/Schulleitung/Geschäftsführung) praktisch und sinnvoll erschien.

Diese weiterentwickelte Planung wurde dann als Grundlage für den Zuschussantrag herangezogen.

In der weiteren Planung wurden folgende wesentliche Punkte weiterentwickelt:

1. Erstellung einer Teilunterkellerung (Stand 08.12.2021 – 0 m² / weiterentwickelte Planung - 186,33 m²)

Begründung: Durch die notwendige Vergrößerung und Umstrukturierung des Verwaltungstrakts hätte die Gründung dieses Bereichs auf der Westseite des Bestandes mindestens zwei Meter nach unten geführt werden müssen, da die Höhendifferenz zwischen Oberkante Fußbodenbestand und vorhandenem Gelände über einen Meter beträgt. Zusätzlich wären die Fundamente frostsicher zu gründen gewesen. Mit Sauberkeitsschichten wäre dies nochmal einen Meter tiefer gegründet worden. Also insgesamt zwei Meter.

Außerdem ist es notwendig, den Erweiterungsbau mit allen Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Heizung, MSR, ELA usw.) an den Bestand anzuschließen. Hier wäre ein betonierter Installationskanal mit Übergabepunkt notwendig geworden. Ein weiterer Aspekt war, dass mit der Schulerweiterung neun weitere Klassen mit Mensa (optional zusätzlich noch fünf Klassen im Rahmen einer Aufstockung) einer Schaffung weiterer Lager, Abstell- und Technikflächen zwingend notwendig erschienen. Mit der geplanten Teilunterkellerung incl. Außenzugang (Rampe und Tor) und Aufzugsanbindung sind auch künftige Revisionen und Anlieferungen sinnvoller und einfacher zu erledigen. Ein weiterer Punkt ist der optionale mögliche Rückbau der bestehenden Traktorgarage (zwischen Stiefelgang Turnhalle und der Verwaltungsbereich) um eine direkte Verbindung vom bestehenden nördlichen Schulhof (Jahnstraße) zum Treppenhaus des Erweiterungsbaus zu schaffen.

2. Fläche Erdgeschoss-Erweiterung (Stand 08.12.2021 – 930 m² / weiterentwickelte Planung - 993,44 m²)

Begründung: Die Vergrößerung der Fläche gründet darauf, dass ein zusätzlicher Technikraum für die Lüftung im Erdgeschoss notwendig wird.

3. Fläche Obergeschoss-Erweiterung (Stand 08.12.2021 – 525 m² / weiterentwickelte Planung - 646,22 m²)

Begründung: Die Vergrößerung der Fläche gründet darauf, dass ein zusätzlicher Technikraum für Lüftung im OG, sowie eine zusätzliche Klasse und etwas größere Klassenräume notwendig ist.

4. Fläche Erdgeschoss Bestand (Stand 08.12.2021 – 105 m² / weiterentwickelte Planung - 132,02 m²)

Begründung: Die Abgrenzungen im Umbaubereich wurden etwas verschoben.

Gesamtfläche Planung (Stand 08.12.2021)	1.560 m ² x 4.000 €	6,24 Mio. €
Gesamtfläche weiterentwickelte Planung (Stand April 2022)	1.958 m ² x 3.775 €	7,39 Mio. €

Zur Einreichung des Zuschussantrags wurde das Bauvorhaben erstmals nach Kostenkennwerten bzw. tatsächlichen Maßnahmen in den Kostengruppen durchgerechnet. Hier wurde eine Maßnahmensumme (alle Kostengruppen 100 – 700) von rund 7.390.000 € errechnet. Dies entspricht einem Preis/m² in Höhe von 3.775 €.

Durch nochmalige kleine Planänderungen, die sich im Zuge der begonnenen Werkplanung ergaben, auch unter Einbeziehung der Fachplaner, liegt die derzeitige Flächenberechnung bei rund 1.982,3 m². Multipliziert mit den Kostenkennwerten der Kostengruppe 300 und 400 erhöhen sich damit die Kosten um rund 65.000 €.

Somit ergeben sich nach dem jetzigen Planstand Gesamtkosten von ca. 7,45 Mio. €/brutto.

Seit diesem Jahr besteht auf Neubauten in Baden-Württemberg eine Photovoltaikpflicht. Aus diesem Grund muss auf den Erweiterungsbau eine entsprechende PV-Anlage aufgebaut werden.

Hierfür gibt es zwei Optionen.

1. Option

Das Dach wird an einen externen Investor vermietet, dieser wird auf dem Dach eine PV-Anlage aufbringt.

2. Option

Das Gremium entscheidet sich, dass der Verwaltungsverband Langenau eine eigene PV-Anlage auf dem Dach aufbaut. Damit kann eigener Strom für den Schulbetrieb hergestellt und die Stromkosten langfristig reduziert werden.

Bei einer Vermietung der Dachfläche ist zu beachten, dass bei einer späteren Erweiterung bzw. einer benötigten Aufstockung des Gebäudes die PV-Anlage abgebaut und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgebaut werden muss. Hierbei muss diese Option vorher vertraglich geklärt werden, da eventuell Ausfallzahlungen vom Verwaltungsverband erstattet werden müssen. Dieses Risiko entfällt bei der Anschaffung einer eigenen Anlage.

Von Seiten der Verwaltung wurde für die Beschaffung einer eigenen PV Anlage eine Amortisationsrechnung durchgeführt.

Derzeit verbraucht die Gemeinschaftsschule pro Jahr rund 135.000 kWh Strom. Tendenz steigend.

Von Seiten des Elektrofachplaners wurde für das vorgesehene Dach eine Anlage in der Größenordnung von 80 KWP empfohlen. Diese Anlage kann pro Jahr rund 80.000 kWh Strom erzeugen.

Die Kosten für diese Anlage betragen 88.000 €/netto + MwSt. = 104.720 €/brutto. Aufgrund der Größe der Anlage kann die Vorsteuer erstattet werden. Deshalb ist von den Nettokosten auszugehen.

Die Dachneigung ist nach Westen ausgerichtet und beträgt 5°. Aufgrund der Dachneigung ist auch die Sonneneinstrahlung von Süden her möglich.

Derzeit betragen die Kosten für den Strom	0,20 €/kWh
Bei 80.000 kWh x 0,20 € wären dies	16.000,00 €
Damit ergibt sich eine Amortisation von	5,5 Jahren.

Bei Stromkosten in Höhe von	
0,30 €/kW x 80.000 kWh	24.000,00 €
Damit ergibt sich eine Amortisation von	3,6 Jahren.

Derzeitiger Stand der Planung:

Die Baueingabeplanungen sind abgeschlossen. Das Baugesuch ist soweit vorbereitet, dass dieses zeitnah, vorbehaltlich der Zustimmung zur Planung durch die Verbandsversammlung, eingereicht werden kann.

Nach derzeitigem Kenntnisstand muss der Bebauungsplan noch in diesem Bereich von der Stadt Langenau geändert werden.

Parallel wurde bereits die Werkplanung begonnen und in Absprache mit den Fachplanern (HLS/Elektro, MSR, Brandschutz, Statik, Energieberater) weiterbearbeitet, so dass zeitnah die entsprechende Ausschreibungen vorangebracht werden können.

Anzumerken ist, dass im Bereich der Teilunterkellerung teilweise massiver Fels vorhanden ist. Dies wurde im Zuge der Herstellung von Probeschürfungen durch den Geologen festgestellt. Da die Abmessungen dieser Bereiche zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend ermittelt werden können, kann auch keine genaue Aussage bezüglich dieser Kosten getroffen werden.

Weiterhin ist die Situation Tartanbahn noch zu klären. Im Zuge der Baumaßnahme muss ca. ein Drittel der Tartanbahn zurückgebaut werden. Hierbei müssen Überlegungen durchgeführt werden, an welchen Standort die Tartanbahn verlegt werden kann. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rd. 80.000 €.

Abschließend ist zu sagen, dass die Kosten gegenüber der Aussage vom 08.12.2021 um rund 1,2 Mio. € angestiegen sind. Allerdings muss hierbei auch erwähnt werden, dass damals von einer Bezuschussung durch das Land von rund 3 Mio. € ausgegangen wurde. Die Antragstellung beim Land Baden-Württemberg wurde sowohl im Bereich der Schulbauförderung wie auch im Bereich Ausgleichstock mit den Baukosten von 7,4 Mio. € eingereicht. Hierbei hat sich ergeben, dass vom Land Baden-Württemberg ein Zuschuss aus der Schulbauförderung von rund 2,6 Mio. € möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass der Zuschuss, wie schon erwähnt, vermutlich erst in vier bis fünf Jahren vom Land ausgezahlt werden wird und dann die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Verhältnisse, die bei der Zuschussbewilligung bestehen (Schülerzahl gesamt/auswärtige Schüler), herangezogen werden. Dadurch können sich noch Veränderungen ergeben.

Im Bereich Ausgleichstock wurde der Antrag schon bewilligt. Hier wurden insgesamt 1,225 Mio. € für die Mitgliedskommunen bewilligt. Die Gemeinde Ballendorf hat derzeit noch keinen Ausgleichstockantrag für diese Maßnahme gestellt. Dort wurde mit dem Zuschussgeber abgesprochen, dass diese im Jahr 2022 erfolgen wird. Es ist davon auszugehen, dass auch die Gemeinde Ballendorf entsprechend bedient wird.

Aus diesem Grund ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass rund 3,9 – 4 Mio € an Zuschüssen möglich sind. Damit könnten die Mehrkosten von derzeit 1,2 Mio. € (6,2 Mio. € auf 7,4 Mio. €) zum großen Teil über Zuschüsse gedeckt werden. Die Zuschussrate beträgt zum jetzigen Zeitpunkt rd. 50 – 55%.

Herr Wieland (Büro Graf & Völk) und Herr Herr (Verbandsbauamt) stellen die Planung dem Gremium vor. Beide gehen darauf ein, welche Änderungen sich gegenüber der Planung vom 08.12.2021 ergeben haben und wie diese zu begründen sind.

Aus den Reihen des Gremiums wird die Vorgehensweise bezüglich der Verlegung der Tartanbahn hinterfragt. Hierbei erklärt Herr GF Schmid, dass derzeit noch recherchiert werden muss, wer die Tartanbahn bezahlt hat. Sobald dies geklärt ist, wird mit der Stadt Langenau und den Gremien besprochen, wie weiterverfahren werden soll.

Auf Nachfrage erklärt Herr Wieland, dass der Baubeginn vermutlich Ostern 2023 erfolgen soll. Es wird mit einer Bauzeit von ca. 2 Jahren gerechnet.

Die Kosten der Erweiterung und die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Gemeinden ist in der Übersicht (**Anlage 1**) beigefügt.

Nach eingehender Beratung wird – einstimmig -

beschlossen:

1. Die Umsetzung der Baumaßnahme Erweiterung der Gemeinschaftsschule werden auf Grundlage der Planung des Büro Graf & Völk beschlossen. Die geplanten Baukosten in Höhe von 7,45 Mio.€ werden in den kommenden Haushalten des Verwaltungsverband Langenau eingeplant.
2. Die Maßnahme wird zeitnah ausgeschrieben und soll im April 2023 begonnen werden.
3. Das Büro Graf & Völk wird mit der weiteren Planung bis zur Lph 9 beauftragt.
4. Auf dem Erweiterungsbau der Gemeinschaftsschule wird eine PV Anlage mit 80 KWP montiert. Die Anlage wird der Eigenstromnutzung dienen. Für den Kauf dieser PV Anlage sind 90 .000 € im Haushalt einzustellen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, einen neuen Standort für die Verlegung der Tartanbahn im Benehmen mit der Stadt Langenau zu suchen.
6. Der Verwaltungsrat wird von der Versammlung beauftragt, die notwendigen Vergaben, die im Rahmen der Umsetzung des Projekts notwendig werden, zu beschließen.