

Aktenzeichen
41-6210.07

Kitzingen, 29.09.2021

Federführung: Sachgebiet 41
 Bearbeiter: Joachim Gattenlöhner
 Tel.Nr.: 09321/928-4000

Vorlage-Nr.: SG 41/608/2021

Beratungsfolge:	Status:öffentlich/nicht öffentlich	Termin:
Ausschuss für Bildung und Soziales	öffentlich / Beschluss	06.10.2021
Kreisausschuss	öffentlich / Beschluss	22.10.2021
Kreistag	öffentlich / Beschluss	02.11.2021

Generalsanierung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen

Kostenschätzung

-HSt. 1.2411.9450-

Anlagen:

Berufsschule Kostenschätzung Planer
 Kostengegenüberstellung SG 41
 Raumprogramm vom 27.09.2018
 RUF Raumabgleich

I. Vortrag:

Am 09.04.2018 beschloss der Kreistag, dass an der Staatlichen Berufsschule Kitzingen – Ochsenfurt, Standort Kitzingen, eine abschließende Generalsanierung durchgeführt wird (Vorlage-Nr.: SG 41/025/2018 vom 20.02.2018); auf die weiteren bisherigen Informationen und Beschlussfassungen wird Bezug genommen (Vorlage-Nr.: SG 41/145/2018 vom 16.01.2019; Vorlage-Nr.: SG 41/346/2020 vom 13.02.2020 und Vorlage-Nr.: SG 41/414/2020 vom 14.05.2020).

Nach Eilentscheid vom 14.05.2020 und nach Ablauf der Einspruchsfrist wurde mit Schreiben vom 08.06.2020 das Büro Junk& Reich (Weimar) in Zusammenarbeit mit dem Büro Baum & Kappler (Nürnberg) als ARGE mit der Architektenleistung beauftragt. Die Vergabebekanntmachung wurde am 06.07.2020 im EU-Amtsblatt veröffentlicht.

Die Information des Ausschusses für Bildung und Soziales erfolgte am 16.07.2020.

Das erste Treffen mit dem bereits beauftragten Büro für Haustechnik Helfrich Ingenieure (Bad Kissingen / Nürnberg), der Schulleitung der Berufsschule und der Verwaltung fand am 17.07.2020 vor Ort in der Berufsschule Kitzingen statt.

Nach Einholung weiterer Angebote für die erforderliche Projektbeteiligte wurden am 26.10.2020 das Büro ALS (Würzburg) für die Tragwerksplanung und am 11.12.2019 das Büro Renninger (Essfeld) für die Erstellung des Brandschutzkonzeptes beauftragt. Das Büro Wölfel Engineering (Höchberg) wurde am 02.02.2021 mit der Beratungsleistung für thermische Bauphysik und Bauakustik beauftragt.

Im Laufe des vergangenen und dieses Jahres fanden wiederholte Abstimmungsgespräche seitens der Verwaltung und den beauftragten Büros mit der Schulleitung statt. Die Abstimmungsergebnisse der Besprechungen wurden wiederum von der Schulleitung hausintern kommuniziert und abgestimmt.

Die Gespräche mussten überwiegend Online stattfinden, sobald die Inzidenzwerte es zuließen, wurden die Gespräche wieder vor Ort in der Schule abgehalten.

Die ersten Kosten wurden am 20.04.2021 der Verwaltung vorgestellt, eine Überprüfung und Reduzierung der Kosten erfolgte danach in gemeinsamer Abstimmung mit der Verwaltung und der Schulleitung bei mehreren Ortsterminen und Besprechungen (siehe unten).

Bereits im Jahr 2018 erfolgte die erste Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken hinsichtlich des Raumprogramms.

Mit Schreiben vom 07.09.2018 beantragte der Landkreis Kitzingen die schulaufsichtliche Genehmigung im Rahmen der Generalsanierung am Standort Kitzingen, u. a. mit dem Hinweis „die Raumbedarfsermittlung ist zwischen der Berufsschule, dem Landkreis Kitzingen sowie dem Sachaufwandsträger Zweckverband Berufsschule Kitzingen - Ochsenfurt abgestimmt.“

Mit Schreiben vom 17.12.2018 teilte die Regierung von Unterfranken mit, dass sich das Raumprogramm mit der Bestandplanung grundsätzlich gut abbilden lässt (d. h. nach Prüfung durch die Regierung sind keine Flächenerweiterungen erforderlich) und im nächsten Schritt die Entwurfspläne zur weiteren Bearbeitung vorgelegt werden sollen (Anlage). Bedingt durch den Planerwechsel bei den Architektenleistungen und den Erschwernissen durch die Corona-Pandemie können nunmehr nach Zustimmung durch die Landkreisgremien die Planunterlagen der Regierung vorgelegt werden.

Die finale Abstimmung der Vorentwurfsplanung, LPH 2 HOAI, fand am 29.07.2021 in der Berufsschule statt. Die Schulleitung hat in der Besprechung den Planungen insgesamt zugestimmt. Detailabstimmungen finden je nach Planungsfortschritt selbstverständlich weiterhin statt.

Dies ist wiederum die Grundlage für die Erstellung der Kostenschätzung, welche die Büros nun bis September 2021 erarbeiten konnten.

Zum Umfang der Baumaßnahme ist auf Folgendes hinzuweisen: in den Jahren 2006 bis 2008 wurden an der Berufsschule –Standort Kitzingen sog. Kompetenzbereiche errichtet, dies betrifft die Gastronomie, die Konditorei und die Bäckerei; diese Bereiche bleiben von der aktuellen Sanierung grundsätzlich unberührt, lediglich Infrastrukturmaßnahmen (Leitungsführungen EDV) werden in diesem Bereich baubedingt umgesetzt werden. Das Medienzentrum des Landkreises Kitzingen wurde ebenfalls im Zuge dieser Baumaßnahme umgebaut, auch hier werden nur technisch bedingte Maßnahmen soweit erforderlich umgesetzt.

Die vom Büro ARGE Junk&Reich/Baum&Kappler nunmehr ermittelten Gesamtkosten, Kostenschätzung, Stand 08.09.2021, belaufen sich auf 28.910.288,00 € brutto. Die Kostenschätzung ist in Anlage beigefügt.

Die Kosten gliedern sich in folgende Teilbereiche auf.

1. Bau-Kosten für die Generalsanierung der Berufsschule (Kostengruppe [KG] 100-500) in Höhe von 18.795.979,00 € siehe Anlage Kostengegenüberstellung, Spalte Kostenreduzierung SG 41.
2. Einbau einer Mensa in Höhe von 989.717,00 €.
3. Einbau von dezentralen Lüftungseinheiten (in die Klassenzimmer) in Höhe von 866.510,00 €.
4. Errichtung einer Bibliothek im Untergeschoss in Höhe von 458.975,00 €.
5. Austausch des Brenners für Spitzenlasten von Öl auf Gas, damit verbunden: Anpassung der Kaminanlage sowie Erweiterung der Gasanlage zur Versorgung des Gasbrenners und Rückbau der Öltanks; insgesamt in Höhe von 205.275,00 €.
6. Erneuerung der Ausstattung (KG 600, nicht förderfähig) in Höhe von 904.200,00 €
7. Die Kostengruppe 700 (Nebenkosten) ist mit 25% in Ansatz zu bringen.
8. 10% Zuschlag für nicht prognostizierbare Kostensteigerungen auf Grund der weiterhin überhitzten Situation am Markt, in Höhe von 2.628.208,00 €.

Nach intensiver Prüfung und Beratung empfiehlt die Verwaltung:

Zu 1., 2., 6., 7. und 8.: Die Ansätze bzw. Maßnahmen sind angemessen/erforderlich und umzusetzen.

Zu 3.: Auf den Einbau einer dezentralen Lüftung der Klassenzimmer wird verzichtet, die aktuellen Förderrichtlinien beziehen sich auf Räume für Schüler unter 12 Jahren, in der Berufsschule wird diese Altersgruppe nicht unterrichtet.

Zu 4.: Eine Bibliothek im Untergeschoss der Berufsschule wird nicht ausgeführt. Die Möglichkeit einer derartigen Nutzung ist organisatorisch seitens der Schulleitung an anderer Stelle in bestehenden Räumlichkeiten umzusetzen.

Zu 5.: die aktuelle Versorgung der Schule mit einem Spitzenlastkessel mit Öl als Energieträger wird vorerst beibehalten; nach Stellungnahme der Fachplaner ist dies gemäß der aktuellen Rechtslage auch möglich; gleichzeitig werden alternative Energieträger gesucht und überprüft und ggf. nachgerüstet; deshalb sollte der o.g. Ansatz im Rahmen der Kostenschätzung aufrechterhalten bleiben, um ggf. auch kurzfristig reagieren zu können.

Im Falle der Umsetzung der o.g. Vorschläge der Verwaltung belaufen sich die durch die Einsparungen reduzierten Kosten nunmehr auf **27.087.746,13 €** - siehe Anlage Kostengegenüberstellung SG 41, Stand 28.09.2021.

Das Dach der Berufsschule ist aktuell an die VR erneuerbare Energien eG & Co. Kitzingen Solar 2010 KG vermietet, die hier eine PV-Anlage betreibt. Mit Schreiben vom 13.12.2018 wurde das Unternehmen bereits auf die geplante Sanierung des Gebäudes hingewiesen und auf den Vertrag, der regelt: „Der Landkreis ist jederzeit zu Arbeiten am Gebäude einschließlich des Daches, sowie am Grundstück berechtigt“. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird wieder eine PV-Anlage auf dem Dach installiert werden, in welcher Vertragskonstellation dies erfolgen wird ist derzeit noch offen.

Weiteres Vorgehen.

Nach Zustimmung der Kreisgremien zur Kostenschätzung werden von den beauftragten Büros zum einen der Bauantrag zur Einreichung bei der Stadt Kitzingen erstellt, zum anderen die „HU Bau“ (Haushaltsunterlage Bau) zur Einreichung bei der Regierung von Unterfranken. Außerdem werden die vorliegenden Entwurfspläne für die schulaufsichtliche Genehmigung bei der Regierung von Unterfranken zur abschließenden Prüfung eingereicht. Mit dieser Genehmigung wird dann festgestellt, dass das Bauprogramm dem schulischen Bedarf entspricht und unter Berücksichtigung des Bestands den notwendigen Raumbedarf abdeckt. Erst nach Abschluss des schulaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens kann der Förderantrag nach Art. 10 BayFAG bei der Regierung von Unterfranken eingereicht werden. Die Verwaltung erhofft eine Förderung in Höhe von 55 % der förderfähigen Kosten.

Ziel ist es, im ersten Halbjahr 2022 die Genehmigungen herbeizuführen; Baubeginn für erste vorbereitende Baumaßnahmen ist für die Sommerferien 2022 geplant. Das gesamte Gebäude soll bei laufendem Betrieb mit möglichst geringen Interimslösungen saniert werden; dadurch ist mit einer Bauzeit von aktuell geschätzt ca. vier Jahren zu rechnen.

Insgesamt werden für die Generalsanierung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen unter Einbeziehung der oben genannten Maßnahmen aufgrund der Kostenschätzung vom 08.09.2021 voraussichtlich Kosten in Höhe von rund **27.100.000,00 €** anfallen.

Finanzierung:

Bisher wurden für die Generalsanierung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen Mittel in Höhe von insgesamt 8.000.000 € in den Haushalten 2019 bis 2021 bereitgestellt sowie Mittel in Höhe von 9.000.000 € in der Mittelfristigen Finanzplanung der Jahre 2022 bis 2024 eingeplant.

Im Haushaltsplan 2022 sind nunmehr bei Haushaltsstelle 1.2411.9450 Mittel in Höhe von 3.000.000 € zu veranschlagen sowie eine Verpflichtungsermächtigung für 2023 in Höhe von 4.000.000 €, eine Verpflichtungsermächtigung für 2024 in Höhe von 4.000.000 €, eine Verpflichtungsermächtigung für 2025 in Höhe von 4.000.000 € vorzusehen. Weitere über den Zeitraum der Mittelfristigen Finanzplanung hinausgehende Mittel in Höhe von voraussichtlich 4.100.000 € sind für 2026 vorzusehen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Das vorliegende Raumprogramm vom 27.09.2018 sowie die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 17.12.2018 werden zur Kenntnis genommen.
2. Für die erforderliche Ausstattung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen sind gemäß der Kostenschätzung vom 08.09.2021 Mittel in Höhe von 904.200,00 € vorzusehen.
3. Für die Sanierung werden nachstehend aufgeführte Sondermaßnahmen vorgesehen:
 - a. Einbau einer Mensa mit Kosten in Höhe von 989.717,00 €.
 - b. Mittel für spätere Heizungsanpassung in Höhe von 205.275,00 €.
4. Für die Sanierung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen werden unter Einbeziehung der unter Nummern 3a und 3b genannten Maßnahmen aufgrund der Kostenschätzung vom 08.09.2021 voraussichtlich Kosten in Höhe von 27.100.000 € anfallen.

Hierfür werden die weiteren erforderlichen Mittel bei Haushaltsstelle 1.2411.9450 im Haushaltsplan 2022 sowie in der Mittelfristigen Finanzplanung wie folgt bereitgestellt:

Ein Haushaltsansatz 2022 in Höhe von 3.000.000 €,
eine Verpflichtungsermächtigung für 2023 in Höhe von 4.000.000 €,
eine Verpflichtungsermächtigung für 2024 in Höhe von 4.000.000 € und
eine Verpflichtungsermächtigung für 2025 in Höhe von 4.000.000 €.

Weitere über den Zeitraum der Mittelfristigen Finanzplanung hinausgehende Mittel in Höhe von 4.100.000 € werden im Haushaltsplan 2026 bereitgestellt werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die abschließende schulaufsichtliche Genehmigung für die Sanierung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen, einzuholen sowie im Anschluss daran den Förderantrag nach Art. 10 BayFAG bei der Regierung von Unterfranken einzureichen.

Tamara Bischof
Landrätin