

Aktenzeichen  
41-6210.07

Kitzingen, 17.03.2023

Federführung: Sachgebiet 41

Vorlage-Nr.: SG 41/239/2023

Bearbeiter: Joachim Gattenlöhner

Tel.Nr.: 09321/928-4000

Beratungsfolge:	Status:öffentlich/nicht öffentlich	Termin:
Kreisausschuss	öffentlich / Beschluss	21.03.2023
Kreistag	öffentlich / Beschluss	17.04.2023

## Generalsanierung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen

### Kostenberechnung

**-HH-Stelle: 1.2411.9450-**

### Anlagen:

Vortrag vom 22.02.2023 (Vorlage-Nr. SG41-214-2023)

Kostenblatt Stand 15.03.2023, aktualisiert 17.03.2023

### I. Vortrag:

1. In seiner Sitzung am 02.11.2021 hat der Kreistag die Generalsanierung der Staatlichen Berufsschule in Kitzingen mit Gesamtkosten von 27,1 Mio. Euro beschlossen (Vorlage-Nr.: SG41/608/2021 vom 29.09.2021).

2. Mit Vortrag vom 22.02.2023 (Vorlage-Nr.: SG41/214/2023 - Anlage) hat die Verwaltung im Ausschuss für Bildung und Soziales am 09.03.2023 über die Einholung der Baugenehmigung sowie der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durch die Stadt Kitzingen und die schulaufsichtliche Genehmigung der Regierung von Unterfranken informiert. Weiter wurde die Entwicklung der Kostenberechnung dargestellt (zum Stand 26.01.2023: 33.413.570,15 € brutto, durch Einsparungsrunden zum Stand 06.02.2023: 29.856.824,00 €). Darüber hinaus informierte die Landrätin im Ausschuss, dass in den vergangenen beiden Wochen intensive Gespräche und ein Ortstermin mit der Schulleitung und den Planern stattgefunden haben. Fragen aus den Reihen der Kreisräte baulicher Art, zu Fenstern und Fassaden, Zuschnitt von Räumen, Funktion einer Mensa sowie zur Förderfähigkeit im Hinblick auf die Nutzung der Gebäude als Schulzentrum wurden beantwortet.

3. Bisher wurden für die Generalsanierung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen, Mittel in Höhe von insgesamt 27.100.000,00 € bereitgestellt bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahr 2026 eingeplant.

Der Freistaat Bayern fördert nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichgesetzes (BayFAG) in Verbindung mit der Zuweisungsrichtlinie (FAZR) kommunale Hochbaumaßnahmen insbesondere an öffentlichen Schulen und Kindertageseinrichtungen; aktuell steht im nächsten Schritt die Einreichung des Förderantrags nach Art.10 BayFAG an, im Zuge dessen die konkrete Förderhöhe geklärt wird. Hierzu ist es erforderlich zu erklären, dass die Finanzierung gesichert ist, d.h. die Gesamtkosten gemäß der Kostenberechnung durch Mittelbereitstellungen im Haushalt bzw. Aufnahmen in der mittelfristigen Finanzplanung vom Kreistag beschlossen sind.

4. Daher, und aufgrund der zwischenzeitlichen aktuellen Gesamtentwicklung des Haushalts (Haushaltsplanentwurf 2023 / Entwicklung der Verschuldung im Finanzplanungszeitraum), der Entwicklung der Baupreise und der Entwicklung der Schülerzahlen erfolgte in mehreren Stufen kurzfristig eine erneute Überprüfung dem Grunde nach. Im Folgenden ausgeführt: „bisher“ = Stand 02.11.2021 als Grundlage der Entwurfsplanung und damit zur Erstellung der Kostenberechnung; „nun“ = Änderungen zur Einhaltung der o.g. Kostenhöhe bzw. für Einsparungen aufgrund der Haushaltslage und Schulsituation.

Nach aktueller Bewertung ergibt sich somit:

#### 4.1 Mensa

Bisher war der Neubau der Mensa mit Mehrzweckraum (höhengleich, incl. Auskragung nördlich und südlich des Turmbaus über den bisherigen Grundriss hinaus im EG) mit 593 m<sup>2</sup> und einer Kostenschätzung von 989.717 € vorgesehen.

Nun wird zur Kosteneinsparung die Mensa und der Mehrzweckraum auf die Größe des Turmbaus ohne Auskragungen mit ca. 470 m<sup>2</sup> reduziert, bereits hiermit wird eine Kosteneinsparung von rund 337.700 € erreicht (davon 300er-Kosten 236.900 € und 100.800 € 400er-Kosten Technik). Ob darüber hinaus der Höhenunterschied gemäß Bestand beibehalten wird, ist im Zuge der Ausführungsplanung zu klären (insbesondere ob weitere Kosteneinsparungen ggf. durch notwendige Kompensationsmaßnahme aufgezehrt werden). Beide Bereiche, sowohl Mensa, als auch Mehrzweckraum sind in beiden Varianten weiterhin barrierefrei erschlossen. Im Hinblick auf die Größe der bei Vollauslastung noch mitnutzbaren Pausenhalle im Bestandsgebäude, Erfahrungswerte an anderen Schulen und aufgrund des umliegenden Angebots für die häufig bereits volljährigen Schüler/innen ist diese Reduzierung vertretbar. Die Schulleitung ist damit einverstanden.

#### 4.2 Ausstattung

Bisher wurden für die Erneuerung der Ausstattung Mittel in Höhe von 904.200 € vorgesehen. Diese Summe resultiert aus dem pauschalierten Ansatz von 4,5% bei der Kostenschätzung. Nun wird zur Kosteneinsparung nach nochmaliger kritischer Prüfung und auf Hinweis der Schulleitung dieser Ansatz auf 100.000 € reduziert. Die Weiternutzung der bestehenden losen Ausstattung wird trotz teilweiser Gebrauchsspuren verlängert und erst in den Folgejahren Zug um Zug ausgetauscht. Wie in allen Schulen des Landkreises wird die lose Möblierung je nach Bedarf beschafft, sodass eine zwingende Beschaffung im Rahmen der Generalsanierung nicht erforderlich ist, da die Einrichtung sich auf einem noch vertretbaren Stand befindet. Die Kosten der Ausstattung sind grundsätzlich nicht nach BayFAG förderfähig. Bei beruflichen Schulen sind für Unterrichtsräume, die im Zuge von Baumaßnahmen neu geschaffen wurden, auch die Ausgaben für die erstmalige Einrichtung zuweisungsfähig, Ziff. 8.3.2 FAZR; daher entstehen hier keine Nachteile durch die Verschiebung auf spätere Jahre je nach Finanzlage.

#### 4.3 Nebenkosten

Bisher wurde die Kostengruppe 700 (Nebenkosten, insbesondere Planungskosten) mit 25% im Zuge der Kostenschätzung in Ansatz gebracht. Nun konnte aufgrund der Kostenschärfe und der Erfahrungswerte aus den letzten durch die Verwaltung durchgeführten Projekte eine Reduzierung des prozentualen Ansatzes für die Kostengruppe 700 auf zunächst 20 % und u.g. Gründen auf letztlich 18% erfolgen. Es beliefen sich die 700er Kosten bei der Generalsanierung und Erweiterung des Armin-Knab-Gymnasiums auf 15%, bei der Instandsetzung des Gebäudes „Alte Poststraße 10 (Bohlenstube)“ auf 16%, bei der Generalsanierung des Gymnasiums Marktbreit auf 20% und beim Neubau der Realschule Kitzingen auf 18%. Aus dieser Auflistung lässt sich erkennen, dass die Reduzierung des prozentualen Anteils der Kostengruppe 700 auf 20% bis 18% plausibel ist; hinzukommt, dass wie in den Maßnahmen „Alte Poststraße“ und am Armin-Knab-Gymnasium hier für die Berufsschule bei der Generalsanierung keine Heizzentrale geplant und ausgeführt werden muss, da diese mit der bestehenden Hackschnitzelheizung funktionierend als Grundlage vorhanden und somit nicht Bestandteil der Planung ist, was eine Reduzierung der Nebenkosten auf einen prozentualen Ansatz von 18% erlaubt.

#### 4.4 Unvorhergesehenes

Bisher wurde bei einer durch die Regierung geförderte Maßnahme eine Position mit „Unvorhergesehenes“ grundsätzlich als „nicht förderfähig“ gestrichen. Aufgrund der letzten Preisentwicklungen empfiehlt die Regierung mittlerweile auch „Unvorhergesehenes“ bei der Kostenschätzung zu berücksichtigen. Entsprechend erfolgte Ende 2021 ein Ansatz von 10% für nicht prognostizierbare Kostensteigerungen.

Zu beachten ist dabei, dass die Kostenschätzung die erste Stufe bei der Kostenermittlung ist, in der nächsten Stufe der Kostenberechnung erfolgt eine wesentlich tiefere Kostenermittlung, mit konkreten Massen hinterlegt. Aufgrund dieser Tiefenschärfe und den Erfahrungswerten hat die Verwaltung auf der Suche nach Einsparungspotential sich nun entschieden, die Position „Unvorhergesehenes“ auf Null zu setzen. Eine gewisse „Reserve“ ist insofern gegeben, als die Kostenberechnung auf Mittelpreisen der letzten Ausschreibungsergebnisse beruht und aktuell ein leichter Rückgang bzw. Stagnation bei größerem Wettbewerb (es wurden wieder mehr Angebote abgegeben) erkennbar ist.

#### 4.5 Gesamtfassade

Bisher war im Zuge der Entwurfsplanung die Ausführung der Fassade im Bereich des Turmbaus, des Riegelbaus und des Verbindungsbaus als Pfostenriegelfassade mit Holz-Alu-Fenstern geplant, als sog. „vorgehängte Fassade“.

Nun wurde im Rahmen der o.g. Einsparungsrunden bis zum 06.02.2023 im Bereich der Fassade die Ausführung der Fenster in den Obergeschossen von Holz-Alu-Konstruktion auf Kunststofffester umgestellt (Einsparungspotential rd. 715.000 €). Sollten sich durch Erholung der Preise im Zuge der Ausschreibungen andere Einspareffekte ergeben oder sich die Einsparsumme bei der Massenberechnung als geringer erweisen, wird diese Position erneut nach der ursprünglichen Planung als Holz-Alu-Konstruktion ggf. ausgeführt.

Weiter erfolgte im Bereich der Werkstattfassaden aufgrund o.g. Kostenschärfe eine Kostenreduzierung (in Höhe von rd. 130.000 €).

Darüber hinaus wurde aktuell die Kostenfolge geprüft, wenn statt einer vorgehängten Fassade die Ausführung in Form eines WärmeDämmVerbundSystem (WDVS) erfolgt. Es ist festzuhalten, dass der Kostenunterschied sich auf lediglich rund 240.000 € beläuft. Weiter ist festzuhalten, dass eine vorgehängte Fassade bei späteren Rückbaumaßnahmen getrennt werden und einzeln recycelt werden kann, bei WDVS muss nach aktuellen Regeln die komplette Fassade kostenpflichtig entsorgt werden, eine Wertstofftrennung ist hier nicht möglich.

Aufgrund dessen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, von dieser letztgenannten Möglichkeit der Kosteneinsparung Abstand zu nehmen.

Zusammengefasst wurde damit erreicht, dass die Kostenberechnung innerhalb der bisherigen o.g. Mittelbereitstellung in Höhe von insgesamt 27.100.000,00 € verbleibt.

## 5. Schulaufsichtliche Genehmigung

Sobald der Landkreis an den im Raumprogramm eingearbeiteten Quadratmetern etwas ändert, ist dies grundsätzlich für die schulaufsichtliche Genehmigung relevant. Die Änderung ist der Fachstelle der Regierung von Unterfranken mitzuteilen und wird erneut unter Einbeziehung der dortigen internen Fachstellen überprüft und führt zu einer Änderung der schulaufsichtlichen Genehmigung. Umso mehr Räume hinsichtlich der Größe angetastet werden, desto aufwendiger und umfangreicher wird eine erneute Prüfung sein.

Wenn z. B. nur die Verkleinerung des Umfangs vom Mehrzweckraum/Mensa bis zu den Säulen durchgeführt wird, würde die Prüfung und Änderung überschaubar bleiben.

Würde sich vieles in den Fachbereichen und Unterrichtsräumen ändern, würde dies nach Einschätzung der Verwaltung und nach Rücksprache mit der Regierung von Unterfranken eine umfangreichere Prüfung gebieten.

Je nach Beschluss der Kreisgremien werden beabsichtigte Änderungen betreffend Flächen umgehend der Fachstelle der Regierung mitgeteilt und die Änderung der schulaufsichtlichen Genehmigung angestrebt. Hierbei könnten auch zwischenzeitlich erkannte Ungenauigkeiten korrigiert werden, wie die nichtförderfähigen 45,80 m<sup>2</sup> für die Werkstatt Hausverwaltung sowie Bezeichnungen wie Aufbereitungsküche statt Ausgabeküche (insbesondere letztgenannte Änderung ist lediglich eine Richtigstellung).

Die Förderfähigkeit orientiert sich letztlich an den tatsächlich gebauten m<sup>2</sup> und förderfähigen Kosten.

6. Die inhaltlichen Verschiebungen im Vergleich zum Vortrag und den Beschlüssen des Kreistags vom 02.11.2021 (s.o.) gebieten eine Fortschreibung der Beschlusslage.

Um den Start der Sanierungsmaßnahme möglichst zeitnah (aktuell geplant Sommer 2023) zu ermöglichen, sind sowohl der o.g. FAG-Antrag umgehend einzureichen als auch die Planungen fortzusetzen für den unverzüglichen Beginn der Ausschreibungen; nur so wird das bisher angestrebte Ziel erreicht, in Ferienzeiten/nach Ende von Abschlussprüfungen mit (in der Regel lärmintensiven) Vorbereitungsmaßnahmen zu beginnen.

Eine weitere Sitzung des Ausschusses für Bildung und Soziales ist aktuell aus Sicht der Verwaltung bzgl. der absehbaren erforderlichen Beschlüsse bzw. gebotenen Informationen nicht vor Juli 2023 vorgesehen.

Daher wird gemäß § 32 Abs.2 der Geschäftsordnung des Kreistages die Beschlussfassung direkt in der aktuellen Sitzung des Kreisausschusses am 21.03.2023 und abschließend dem Kreistag am 17.04.2023 vorlegt. Der Ausschuss für Bildung und Soziales wird in seiner nächsten Sitzung informiert.

Herr Schulreferent Stefan Wolbert wurde fortlaufend, u.a. ausführlich telefonisch seitens der Hochbauverwaltung am 08.03.2023 über den Sachstand informiert; er ist zur Kreisausschusssitzung Haushalt (wie alle anderen Referenten) bereits geladen.

## **II. Beschlussvorschlag:**

In Fortschreibung des Beschlusses des Kreistages vom 02.11.2021 werden innerhalb des Kostenrahmens von 27.100.000 €

1. für den Einbau einer Mensa Mittel in Höhe von 752.700 € vorgesehen, und
2. für die erforderliche, notwendige Ausstattung der Staatlichen Berufsschule Kitzingen-Ochsenfurt, Standort Kitzingen Mittel in Höhe von 100.000 € vorgesehen.

Die im Übrigen in Folge der Ausführungen im Vortrag dargelegten Kostenverschiebungen innerhalb des o.g. Kostenrahmens werden zur Kenntnis genommen.

Tamara Bischof  
Landrätin