



öffentlich

Erweiterung der Rossentalschule - Grunderwerb und Machbarkeitsstudie

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und Finanz-
ausschuss

öffentlich

am 10.07.2023

Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung mit den Verhandlungen zum Erwerb des Grundstücks Rossentalstraße 29, Albstadt-Truchtersfeld (Flst.-Nr.: 1555) sowie den Abschluss des Kaufvertrages mit der Stadt Albstadt in Höhe von bis zu 400.000 € für 2024 vorzubereiten.
2. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie unter Zuhilfenahme externer Planer durchzuführen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: 520.000 EUR

Haushaltsmittel stehen in Höhe von rd. 148.000 € in 2023 zur Verfügung

Anlagen: Anl1_Raumprogramm Rossentalschule

öffentlich

Erweiterung der Rossentalschule - Grunderwerb und Machbarkeitsstudie

I. Sachverhalt

Das beim Regierungspräsidium Tübingen zuständige Referat für Schulneubauten ist anhand der Angaben des Schulträgers (Zollernalbkreis) und der Schulleitung bereits im Jahr 2021 unter längerfristigen Gesichtspunkten davon ausgegangen, dass die Rossentalschule in Albstadt-Truchtlingen einen erhöhten Raumbedarf in den kommenden Jahren haben wird. Im Schreiben vom 05.05.2023 wurde dieser Bedarf mit 17 Klassen prognostiziert (s. Anlage 1, nichtöffentlich).

Für die Rossentalschule besteht demnach ein Gesamtbedarf von 1.973 – 2.042 m² Programmfläche. Der vorhandene Raumbestand beträgt ohne die Flächen an den Außenstellen gerundet 1.278 m², so dass die Schule ein Flächendefizit von 695 – 764 m² hat. Erweiterungsmaßnahmen wären damit bis zu einer Obergrenze von 764 m² Programmfläche förderfähig.

Am bestehenden Standort in der Rossentalstraße 45 in 72461 Albstadt-Truchtlingen ist eine Erweiterung in diesem Umfang nicht möglich, weder in der Fläche (wegen des Geländes) noch in der Höhe (aus statischen Gründen).

Die Verwaltung hat sich daher in Zusammenarbeit mit der Schulleitung um geeignete Flächen für eine Erweiterung bemüht. Die Stadt Albstadt wird in absehbarer Zeit den städtischen Kindergarten in der Rossentalstraße 29 in Albstadt-Truchtlingen aufgeben und an einen anderen Standort verlagern. Das Grundstück mit insgesamt 4.035 m² liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gebäude der Rossentalschule und könnte vom Landkreis erworben werden. Das Flurstück soll nach Angaben der Stadtverwaltung ab Anfang 2026 zur Verfügung stehen.

Haushaltsmittel stehen für die Erweiterung der Rossentalschule in 2023 mit rd. 148.000 € zur Verfügung. Im Haushaltsplan 2024 würden entsprechend der Beschlussfassung Haushaltsmittel vorgesehen.

II. Grunderwerb

Die Stadt Albstadt wäre bereit, das Grundstück zum Preis von 90,00 €/m² zu veräußern. Dieser Betrag entspricht dem Bodenrichtwert. Hinzu sollen zusätzlich Erschließungskosten in Höhe von 7,13 €/m² vom Landkreis entrichtet werden. Somit ergibt sich ein Kaufpreis von gesamt 392.000 €.

Auf dem genannten Flurstück befinden sich Leitungen der Albstadtwerke GmbH, welche noch dinglich gesichert werden sollen. Eine finanzielle Regelung ist hierzu noch nicht abgestimmt.

Weiter müssen noch die Notar- und Beurkundungskosten sowie die Grunderwerbsteuer berücksichtigt werden.

öffentlich

Insgesamt ist von Kosten in Höhe von rd. 440.000 € auszugehen. Die für den Grunderwerb erforderlichen Mittel sollen im Haushaltsplan 2024 bereitgestellt werden.

III. Machbarkeitsstudie

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Kreisverwaltung nur über die Angaben des zuständigen Regierungspräsidiums über den prognostizierten Flächenbedarf. In diesem sind etwaige Allgemeinflächen und weitere pädagogische Flächen aus Sicht der Schule nicht berücksichtigt.

Um den tatsächlichen Gesamtflächenbedarf zu ermitteln und die zugehörigen Kosten grob kalkulieren zu können, beabsichtigt die Kreisverwaltung die Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Diese ist gemeinsam mit externen Planern durchzuführen. Es sollen auch erforderliche Folgemaßnahmen am bestehenden Standort eruiert werden.

Die Ergebnisse der Studie stellen auch gleichzeitig Grundlagen für die Durchführung der Vergabeverfahren dar.

Aufgrund von vergleichbaren Projekten sind von Kosten für die Machbarkeitsstudie in Höhe von rd. 80.000 € auszugehen.

IV. Zeitplan

Es wird angestrebt, auf der Grundlage der Gremienentscheidung die Kaufverhandlungen mit der Stadt Albstadt durchzuführen und den Grunderwerb zu tätigen. Im Anschluss ist die Durchführung der Machbarkeitsstudie vorgesehen. Beide Maßnahmen sollen bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

Nach dem Vorliegen der Machbarkeitsstudie müssten die erforderlichen Planerleistungen (insbes. Objektplanung und Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung) europaweit ausgeschrieben werden.