Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache KT-Nr. 03/2025
Dezernat 1

öffentlich

Rossentalschule Albstadt - Sicherstellung des Raumbedarfes

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und Finanzausschuss	**nicht öffentlich**	am 24.03.2025	Vorberatung
Kreistag	**öffentlich**	am 07.04.2025	Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

2. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, die Option der Aufstockung auf dem Bestandsschulgebäude der Rosentalschule weiter voranzutreiben. Haushaltsmittel in Höhe von 80.000 € stehen in 2025 im Gesamtprojekt zur Verfügung.

3. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung entsprechend der dargestellten Variantenabwägung, mit der Umsetzung der Baumaßnahme „Interimsbau“ als eingeschossige Containeranlage auf dem Grundstück der Rossentalschule die Planung und bauliche Umsetzung gemeinsam mit externen Planer voranzutreiben.

4. Der Kreistag stimmt zu, ein Baubudget in Höhe von 1,41 Mio. € zur Verfügung zu stellen (Baubeschluss). Für das Jahr 2025 werden hierzu 500.000 € überplanmäßig bewilligt, die über die im Haushalt 2025 eingestellten Mittel für die Erweiterung SBBZ Albstadt (Grunderwerb 440.000 € und Bauauszahlungen 60.000 €) gedeckt werden können. Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 910.000 € kann im Rahmen des Gesamtbetrags der Verpflichtungsermächtigungen für 2025 abgedeckt werden.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: **rd. 1,5 Mio.** EUR

Haushaltsmittel stehen für 2025 in Höhe von 87.385,16 € (ohne Berücksichtigung Grunderwerb) zur Verfügung.
In 2025 sind Haushaltsmittel erforderlich für

- Voruntersuchung Aufstockung: 80.000 € und
- den eingeschossigen Interimsbau: 500.000 €

Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache KT-Nr. 03/2025
Dezernat 1

öffentlich

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

Aufgrund der Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 24. März 2025, wird dem Kreistag einstimmig empfohlen, wie oben zu beschließen.

Anlagen: Anl1_Lageplan_Interimsbau

Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache KT-Nr. 03/2025
Dezernat 1

öffentlich

Rossentalschule Albstadt - Sicherstellung des Raumbedarfes

I. Vorbemerkung

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 21.10.2024 (Drucksache SK-Nr. 12/2024) das Gesamtkonzept für die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung im Zollernalbkreis beschlossen.

Hiernach wurde für die Weiherschule eine Interimslösung an der Werkrealschule in Haigerloch-Stetten zur Deckung des Raumbedarfes gefunden. Die mittelfristige Lösung am Schulstandortort Hechingen wird in einer Machbarkeitsstudie, die zwischenzeitlich beauftragt ist, in 2025 erarbeitet.

In oben genannter Sitzung hat die Kreisverwaltung aufgrund eines vorliegenden statischen Gutachtens aus 2022, durch welches die Aufstockung bisher ausgeschlossen wurde, für die Rossentalschule vorgeschlagen, einen zweigeschossigen Neubau auf dem städtischen Grundstück der Rossentalstraße 29 in Albstadt zu errichten. Die Interimslösung bis zur Fertigstellung des Neubaus war in 2024 noch nicht final beschlussreif.

In der vorliegenden Drucksache werden für die Rossentalschule die Varianten für den Interimsbau vorgestellt. Des Weiteren ist die Aufstockbarkeit des Bestandsgebäudes aufgrund eines zweiten statischen Gutachtens neu zu bewerten.

II. Raumbedarf bis 2030

Im Schuljahr 2024/2025 stehen der Rossentalschule Albstadt 16 Klassenzimmer zur Verfügung. Davon sind neun Klassenzimmer im Bestandsgebäude der Rossentalschule, zwei Klassenzimmer und ein weiterer Fachraum in Containern auf dem Bestandsgrundstück und fünf Klassenzimmer in der Walther-Groz-Schule Albstadt untergebracht (Verweis auf Drucksache SKS-Nr. 12/2024). In diesem Schuljahr beschult die Rossentalschule 106 Schülerinnen und Schüler. Bei einem Klassenteiler von sechs Schülerinnen und Schülern würden bereits 18 Klassenzimmer benötigt werden.

Unter Berücksichtigung der Prognose des Statistischen Landesamtes ist davon auszugehen, dass die Rossentalschule bis 2030 von ca. 122 Schülerinnen und Schülern besucht wird, rechnerisch werden 20 Klassenzimmer benötigt.
Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Prognose der Schülerzahlen bereits im September 2024 überschritten wurde. Wird der durchschnittliche prozentuale Anstieg der letzten Jahre bis 2030 fortgeführt, werden im Schuljahr 2029/2030 131 Schülerinnen und Schüler an der Rossentalschule unterrichtet. Für diese Schülerzahl werden 22 Klassenzimmer benötigt. Aufgrund der Diskrepanz zwischen der Prognose des Statistischen Landesamtes und der Rossentalschule sollte eine langfristige Nutzung der Interimslösung möglich sein.

Damit dieser Raumbedarf bis zur Fertigstellung der Ziellösung erfüllt werden kann, wird zwingend eine Interimslösung benötigt. Die Kreisverwaltung und die Stadt Albstadt standen in den vergangenen Wochen im Austausch, ob bis zu drei Klassenzimmer in der Grundschule an der Sommerhalde von der Rossentalschule genutzt werden können.

Aufgrund des Eigenbedarfes der Stadtverwaltung wurde die Mitnutzung zum jetzigen Zeitpunkt abgesagt. Darüber hinaus bleibt die Auslagerung an die Walther-Groz-Schule mit fünf Klassen bestehen, die Schulleitung des Beruflichen Schulzentrums Albstadt hat dies bereits bestätigt. Zusätzlich zu den genannten Auslagerungen und den bestehenden Container auf dem Bestandsgrundstück wird ein weiterer Interimsbau benötigt.

Von der Kreisverwaltung wird eine eingeschossige Containerlösung mit vier Klassenzimmern angestrebt. Hierdurch können der Schulleitung folgende Klassenräume zur Verfügung gestellt werden:

Schule/Gebäudeart	**Anzahl Klassenzimmer**
Rossentalschule – Bestandsgebäude	9
Rossentalschule – Container	2 + 1 Fachraum
Walter-Groz-Schule	5
Interimsbau (eingeschossig)	4
Verfügbarkeit, gesamt:	**20 + 1 Fachraum**
Derzeitiger Bedarf, gesamt (Stand März 2025) gem. Schuljahr 2024/2025	18
Raumbedarfsberechnung RP TÜ (122 SuS bis 2030, Stand: Februar 2024)	**20**

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei einem eingeschossigen Interimsbau um die Mindestanforderung handelt. Da die Klassenzimmer in den Containern mit ca. 52 m² sehr groß sind, werden hierfür keine zusätzlichen Differenzierungsräumlichkeiten bereitgestellt. Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung ab Schuljahr 2026/2027 können nicht separat zur Verfügung gestellt werden.

Anhand der aktuellen Schülerzahlen und Neuanmeldungen in den vergangenen Monaten zeichnet sich der Raumbedarf an der Rossentalschule bereits heute ab und die Raumbedarfsrechnung des Regierungspräsidiums Tübingen ist ggfs. nochmals zu aktualisieren.

III. Baumaßnahme Interimsbau

Der Raumbedarf an der Rossentalschule zeichnet sich bereits heute ab. Dem gegenüber steht jedoch, dass die Umsetzung einer Baumaßnahme – unabhängig ob Neubau oder Aufstockung – noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird. Um diese Zeitspanne zu überwinden, ist es erforderlich, einen Interimsbau zu errichten. Um eine weitere Zersplitterung der Schule zu vermeiden, wird durch die Verwaltung und Schulleitung ein Interimsbau auf dem Schulgrundstück der Rossentalschule empfohlen. Der Interimsbau kann als Holz-Modulbau umgesetzt werden.

Der Interimskörper würde im westlichen kreiseigenen Grundstücksteil (Richtung Parkplatz der Fa. Küfner) errichtet werden. Die Positionierung und Kubatur des Interimsbaus richten sich im Wesentlichen an den Abstandsflächen mit 5 m Brandüberschlag gegenüber dem Bestandgebäude sowie der Baugrenze aus. Folglich kann auf der vorhandenen Fläche ein Gebäude bestehend aus 20 Modulen errichtet werden (s. Anlage 1, nichtöffentlich).

Insgesamt können so vier Klassenräume mit je ca. 52 m², zwei Sanitärbereiche (Jungen bzw. Mädchen), ein Lehrer-WC, ein Lehrer-Arbeitsraum sowie ein Technikraum entstehen. Der Flur ist innenliegend über die gesamte Länge angeordnet.

Im Falle einer zweigeschossigen Bauweise mit 40 Modulen könnten die identischen Räume noch einmal abgebildet werden, ggf. anstelle eines weiteren Lehrer-Sanitärbereichs auch ein Wickelraum. Bei zwei Geschossen sind eine bessere Schallschutzdämmung und zusätzlich zwei außenliegende, verkleidete Treppenhäuser am jeweiligen Ende des Flures notwendig. Von Seiten der Baurechtsbehörde wird zur Sicherstellung der Barrierefreiheit zudem ein Aufzug gefordert (Kostenanteil: rd. 50.000 € netto). Von Seiten der Schulleitung wird ein innenliegendes Treppenhaus gefordert. Sowohl für den Aufzug als auch für eine innenliegende Treppe wäre eine Verbreitung der Containeranlage erforderlich. Die Mehrkosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend dargestellt werden und wären in diesem Falle zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

Grobkostenschätzung auf Basis der noch nicht abgeschlossenen Vorplanung:

Kostengruppe	**Gesamt eingeschossig**	**Gesamt zweigeschossig**
KG 200	30.000 €	30.000 €
KG 300	600.000 €	1.350.000 €
KG 400	220.000 €	350.000 €
zzgl. Aufzug		50.000 €
zzgl. PV-Anlage (ca. 45 kWp)	70.000 €	70.000 €
KG 500	50.000 €	75.000 €
zzgl. KG 600 (Möblierung)	30.000 €	60.000 €
KG 700 (für KG 200-500)	180.000 €	300.000 €
Gesamtkosten netto	**1.180.000 €**	**2.285.000 €**
19 % MwSt.	224.200 €	434.150 €
Gesamtkosten brutto	**1.404.200 €**	**2.719.150 €**
Baubudget, gerundet	**1.410.000 €**	**2.720.000 €**

Der Interimsbau ist nicht förderfähig, d.h. die gesamten Kosten sind vollumfänglich vom Landkreis zu tragen.

Aktuell stehen für den Interimsbau noch keine Haushaltsmittel bereit. Mit der Beschlussfassung ist das erforderliche Budget zu bewilligen. Mittel in Höhe von 500.000 € sowie eine Verpflichtungsermächtigung für 2026 in Höhe von 910.000 € sind in 2025 überplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzungsdauer des Interimsbaus soll auf 10 Jahre ausgerichtet und bei der Baurechtsbehörde entsprechend beantragt werden.

Meilensteinplan (eingeschossig):

Aufgrund der Baukosten für den eingeschossigen Interimsbau können die Planerleistungen beschränkt ausgeschrieben werden. Dies kann innerhalb von 1 bis 2 Monaten abgeschlossen werden.

Ausschreibung Planerleistung	ca. 2 Monate
Bauantrag/Baugenehmigung	ca. 2 Monate
Ausschreibungen/Vergaben	ca. 2 Monate
Bauzeit	ca. 8 Monate
gesamt	ca. 14 Monate

Für den zweigeschossigen Interimsbau ist aufgrund der Baukosten ein europaweites VgV-Verfahren zur Suche der Planer erforderlich. Hierfür sind zusätzlich 6 Monate Zeit erforderlich. Für die bauliche Umsetzung ist ein erhöhter Aufwand von weiteren 3 Monaten einzuplanen. Die Gesamtbauzeit erhöht sich somit auf 23 Monate.

Abwägung der Varianten:

Für einen eingeschossigen Bau sprechen folgende Aspekte:

- Es ist kein zusätzlicher Aufzug zur Sicherstellung der Barrierefreiheit erforderlich (Kosten: ca. 50.000 € netto).
- Die außenliegenden Treppentürme können entfallen.
- Die erforderlichen Planerleistungen liegen voraussichtlich unter dem maßgeblichen EU-Schwellenwert (221.000 € netto), so dass kein zeitaufwändiges EU-weites Vergabeverfahren erforderlich wäre. Dies trägt zu einer beschleunigten Umsetzung und Bereitstellung von Klassenräumen bei.

Für einen zweigeschossigen Bau sprechen von Seiten der Schulleitung und der Gesamtlehrerkonferenz folgende Aspekte:

- Ausreichende Anzahl sowie Reserve an Klassenzimmer in einem Containerkomplex.
- Reserveräumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung ab Schuljahr 2026/27.
- Differenzierungsräumlichkeiten für Schülerinnen und Schüler mit besonderen Bedürfnissen.
- Bestehende Container werden nicht mehr benötigt (bestehende Container haben keinen Wasseranschluss, Schülerinnen und Schüler müssen im Schulalltag insbesondere in der Erkältungszeit ins Bestandsgebäude, um die Hände zu waschen).

Von Seiten der Schulleitung wird ein zweigeschossiger Bau bevorzugt, um den Raumbedarf langfristig zu decken bzw. längerfristig über Reserven zu verfügen, damit stark schwankende bzw. ansteigende Schülerzahlen besser aufgefangen werden können.

Aufgrund der dargestellten Argumentation positioniert sich der Schulträger für die Umsetzung eines eingeschossigen Interimsbaus unter der Prämisse, dass die Aufstockung des Bestandsgebäudes realisierbar ist.

IV. Baumaßnahme Aufstockung

Im Jahr 2022 wurde von einem regionalen Statikbüro die Möglichkeit der Aufstockung des Bestandsgebäudes geprüft mit dem Ergebnis, dass eine Aufstockung nicht möglich ist. Auf dieser Grundlage wurde die Machbarkeitsstudie für einen Neubau auf dem Grundstück Rossentalstraße 29 in Albstadt-Truchtelfingen (Eigentümer: Stadt Albstadt) in Auftrag gegeben.

Im Zuge des Planungsprozesses für den Interimsbau auf dem Bestandsgrundstück Rossentalstraße 45 in Albstadt-Truchtelfingen wurde seitens eines zweiten Statikbüros angeregt, eine weitere statische Prüfung für eine Aufstockung des Bestandsgebäudes vorzunehmen. Eine erste Einschätzung hat ergeben, dass eine Aufstockung mit Holztafelbauweise (nicht mit Stahlbaukonstruktion) voraussichtlich möglich ist. Eine endgültige Aussage ist erst unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung mittels Bohrungen möglich. Diese sollen Ende März 2025 vorliegen. Die Bohrungen wurden Ende Februar 2025 durchgeführt.

<u>Fläche:</u>

Das vom Regierungspräsidium Tübingen festgelegte Raumprogramm sieht einen Erweiterungsbedarf von 1.022 m² bis 1.116 m² Programmfläche vor (Stand: Februar 2024). Dies entspricht einer Gesamtfläche (einschl. Flure, Sanitärbereiche, Treppenhäuser etc.) von 1.860 m².

Mit dem Neubau auf dem Grundstück Rossentalstraße 29 hätte sich laut Machbarkeitsstudie eine Gesamtfläche von ca. 2.780 m² ergeben, davon entfallen bereits knapp 230 m² auf das UG für Lager und Haustechnik. Somit verbleiben ca. 2.550 m² Fläche für Unterrichtsräume, Lehrerbereiche und Mensa (wegen des zweiten Standorts wären teilweise Doppelstrukturen erforderlich).

Mit einer Aufstockung könnten nach überschlägiger Schätzung ca. 2.000 m² Fläche dazu gewonnen werden. Aufgrund statischer Vorgaben wäre im Wesentlichen eine Spiegelung der bisherigen Räume im oberen Geschoss sinnvoll, wobei die Bereiche Therapiebecken und Turnhalle von der Aufstockung ausgespart wären. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Raumbedarf gem. Raumprogramm des RP Tübingen bei einer Aufstockung des Bestandsgebäudes flächenmäßig abgebildet werden könnte. Die Detailplanung ist jedoch noch zu erstellen.

Mit einer Aufstockung können darüber hinaus Doppelstrukturen vermieden werden und es wird weiterhin nur einen Schulstandort geben. Die Barrierefreiheit wäre gut umsetzbar, weil ein Aufzugsschacht im Bestandsgebäude bereits vorhanden ist.

<u>Kosten für Voruntersuchung Aufstockung:</u>

Zunächst werden die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchgeführt, anschließend werden die Ergebnisse planerisch in ein 3D-Modell überführt und ein vorläufiger Grundriss mit möglicher Raumaufteilung im OG erstellt (Zeitbedarf: ca. 4 Wochen).

Die Kosten für die Voruntersuchung belaufen sich auf insgesamt 80.000 € brutto. Davon entfallen ca. 18.000 € auf die Baugrunduntersuchung, 5.000 € auf die Bestandsplanerfassung/3D-Modell und ca. 57.000 € auf die Prüfung der Statik inkl. grober Entwurfsplanung. Haushaltsmittel stehen in Höhe von 87.385 € in 2025 bereit.

Kostengegenüberstellung Neubau auf Nachbargrundstück und Aufstockung:

Die voraussichtlichen Kosten für einen Neubau einschl. Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Rossentalstr. 29 wurden mit ca. 15,8 Mio. € ermittelt.

Bei der Aufstockung ist – grob überschlägig – von Kosten in Höhe von ca. 10 Mio. € auszugehen. Eine genauere Berechnung muss erfolgen, sobald die Raumplanung unter Berücksichtigung der statischen Vorgaben (abhängig vom Baugrund) konkretisiert werden kann. Auch in Bezug auf die KG 400 sowie den Brandschutz und die Entfluchtung bestehen aktuell noch größere Unsicherheiten. Vorteilhaft ist, dass die Kosten für den Erwerb (KG 100) in Höhe von 440.000 € vollständig entfallen und die Erschließung sowie Abbruch (KG 200) deutlich geringer ausfallen.

Gemäß der Richtlinie für Schulbauförderung sind die Kosten KG 100, KG 200 sowie KG 500 nicht förderfähig. Somit ist das Verhältnis der förderfähigen Kosten bei einer Aufstockung höher als beim geplanten Neubau. Diese Kosten wurden beim Neubau gem. Machbarkeitsstudie wie folgt ermittelt:

- Abbruch Bestand 319.000 € brutto
- Grunderwerb 440.000 € brutto
- KG 200 (Herrichten) 100.000 € brutto
- KG 500 (Außenanlagen) 1.520.000 € brutto

Meilensteine/Zeitplan Aufstockung:

Ausschreibung Planerleistungen	ca. 0,5 Jahre
Planungszeit	ca. 1,5 Jahre
Ausschreibungen, Vergaben	ca. 0,5 Jahre
Bauzeit	ca. 1,5 Jahre
Gesamt:	ca. 4 Jahre

Da bei einer Aufstockung vorgefertigte Elemente zum Einsatz kommen, kann die bauliche Umsetzung schneller erfolgen als ein Abbruch mit Neubau auf dem benachbarten Grundstück (Zeitgewinn: ca. 1 Jahr).
Allerdings können bei einer Aufstockung (kurzzeitige) Lärmbeeinträchtigungen im laufenden Schulbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

Die Schulleitung steht der Aufstockung positiv gegenüber. Die Vorteile der früheren Fertigstellung werden hierbei unterstrichen. Jedoch wird die erhöhte Lärmbelästigung kritisch angemerkt.

V. Ausblick

Bezüglich der Aufstockung wird der aktuelle Sachstandsbericht zur Kenntnis gegeben. Mit den Bohrungen und dem 3D-Modell soll schnellstmöglich eine Entscheidungsreife hergestellt werden, um dem Gremium einen Planungsbeschluss vorlegen zu können. Eine Beschlussfassung im Kreistag soll möglichst in 2025 erfolgen.

Für den Interimsbau muss die bauliche Umsetzung festgelegt werden, damit die erforderlichen Planerleistungen ausgeschrieben werden können. Anschließend sollen die Planungen schnellstmöglich und in enger Abstimmung mit der Schulleitung finalisiert werden, damit in die Ausführungsphase eingestiegen werden kann. Ziel ist der Baubeginn in 2025, damit die Räume noch im Laufe des Schuljahres 2025/2026 zur Verfügung gestellt werden können.