



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 3:

Grundschule Weisenbach

Entwicklung des Schulgebäudes „Jahnstraße 2“

- ⇒ **Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung und Modernisierung des Schulgebäudes „Jahnstraße 2“**
- ⇒ **Auswahl des Vergabeverfahrens der Planungsleistungen**

a) SACHVERHALT

Das Schulgebäude in der Jahnstraße 2 wurde 1968 erbaut. Nach weit über 50 Jahren weist das Gebäude einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Auch hat sich das Anforderungsprofil an das Gebäude durch die geänderte Nutzung als Grundschule (vormals Hauptschule sowie Haupt- und Werkrealschule) und die gestiegenen Anforderungen im Bereich der Schulkindbetreuung (Ganztagschule) geändert.

Zur Überprüfung des notwendigen Sanierungsaufwandes und zur Ermittlung einer Grundlage für die nächsten Planungsschritte wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16. Mai 2024 eine Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese beinhaltete die Gebäudeplanung, Tragwerksplanung sowie die Gebäudetechnik/Nachhaltigkeit.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Sanierungs- und Umbauvarianten im Bestand sowohl mit als auch ohne Anbauten überprüft. Als Basis wurde das Raumprogramm einer eineinhalbjährigen Grundschule mit Ganztagesbetreuung zu grunde gelegt.

In der Klausurtagung im Oktober 2024 wurde dem im Juni 2024 neu gewählten Gemeinderat der aktuelle Zwischenstand der Machbarkeitsstudie von Seiten der Ingenieure und Planer aufgezeigt.

In der öffentlichen Sitzung vom 16. Juli 2025 wurde das Ergebnis der Machbarkeitsstudie vom beauftragten Architekten Herrn Dipl.-Ing. Thomas Thiele dem Gremium präsentiert und verschiedene Sanierungs- und Umbauvarianten wurden erläutert.

Aufgestellt: Weisenbach, 04.11.2025 Oliver Dietrich Bau- und Liegenschaftsverwaltung	Sichtvermerk: Weisenbach, 04.11.2025 Daniel Retsch Bürgermeister	Daniel Retsch Bürgermeister genehmigt- abgelehnt am
--	--	---

In der Variante 1 wurde gezeigt, dass das vorgegebene Raumprogramm einer eineinhalbzügigen Grundschule, wenn auch mit geringen funktionalen Einschränkungen im Bestand, realisiert werden kann.

In den Varianten 2 bis 4 konnte aufgezeigt werden, dass mit „kleineren“ An- und Umbauten die Funktionalität gesteigert werden kann.

In den weiteren Varianten wird auch die Möglichkeit der Umsetzung von offenen Raumkonzepten wie „Klassenraum Plus“ oder die Umsetzung eines „Lern-Clusters“ abgebildet. Dabei zeigt sich die Notwendigkeit von erheblichen An- und Umbauten bzw. der zumindest teilweise Rückbau des Bestandsgebäudes.

Fördermöglichkeiten

Derzeit besteht die Möglichkeit, für die Sanierung der für die Grundschule notwendigen Flächen einen Zuschussantrag nach der „Verwaltungsvorschrift Schulhausbau“ zu stellen. Ein Zuwendungsantrag ist jeweils spätestens zum 01. Oktober eines Jahres zu stellen.

Für die Flächen der kommunalen Schulkindbetreuung gibt es derzeit lediglich die Möglichkeit, einen Antrag nach Maßgabe der Verwaltungsvorschrift „Investitionsprogramm Ganztagsausbau vom 22. März 2024“ zu stellen. Bei diesem Förderprogramm handelt es sich um ein Förderprogramm des Bundes. Grundsätzlich können noch Anträge bis zum 30. Juni 2026 gestellt werden. Neue Anträge können eventuell zum Zug kommen, sofern künftig weitere Bundesmittel zur Verfügung stehen. Nach Auskunft des Regierungspräsidium Karlsruhe liegen dem Regierungspräsidium für dieses Förderprogramm jedoch schon mehrere, auch größere Anträge, vor.

Neben dieser Fachförderung ist eine Bezuschussung aus dem Ausgleichstock möglich. Dieser Antrag ist zum 31. Januar eines Jahres zu stellen.

Ob eine Förderung im Bereich Klimaschutz/Gebäudetechnik und dem „Sondervermögen des Bundes“ möglich ist, kann im Moment noch nicht gesagt werden und wäre dann auch ggf. abhängig vom jeweiligen Ausführungsstandard.

Vergabe der Planungsleistungen

Schon jetzt ist abzusehen, dass die Planungskosten für die Generalsanierung über dem Schwellenwert für eine europaweite Ausschreibung liegen werden und demgemäß eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistung erfolgen muss.

Ein solches Verfahren muss sich nach den Vorgaben der VGV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) und des GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) richten. Die VGV gibt verschiedene Verfahren zur Vergabe von Planungsleistungen vor.

Zur Vorbereitung der Entscheidungsfindung wurde bereits in der letzten Sitzung dem Gremium durch Herrn Dipl.-Ing. Thomas Thiele mögliche Verfahrensvarianten mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen vorgestellt.

Vorgestellt wurden 3 Verfahrensvarianten:

Variante 1: „reines VgV-Verfahren“, keine Planungsleistung

Variante 2: VgV-Verfahren mit Projektskizze / Mehrfachbeauftragung

Variante 3: VgV-Verfahren mit RPW-Wettbewerb

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen schlägt die Verwaltung ein 2-stufiges VGV-Verfahren für die Planungsleistungen Gebäude- und Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung (HLS / E) mit dem Ziel einer Vergabe als Generalplanerleistung vor.

- Stufe 1: Gebäude- und Freianlagenplanung
- Stufe 2: Generalplanerteam incl. Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung (HLS / E)

Der Vorteil dieses Verfahrens liegt zunächst in der Bündelung der Vergabeverfahren für die wesentlichen Planungsleistungen und vor allem in der sehr zielgerichteten Auswahl eines Planungsteams, welches sich durch das zweistufige Verfahren sehr intensiv mit der Planungsaufgabe auseinandersetzt. Weiterhin ist der Wunsch des Gremiums berücksichtigt, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen, was grundsätzlich auch von Seiten des Architekten und der Verwaltung als beste Verfahrensvariante herausgearbeitet wurde. Durch die Verfahrensbündelung reduziert sich nämlich der Aufwand gegenüber Einzelverfahren.

Aufgrund der bestehenden Regelungen sollte das vorgeschlagene Verfahren vor Veröffentlichung mit möglichen Förderstellen abgeklärt und durch einen Fachanwalt vergaberechtlich geprüft und begründet werden. Da es sich um eine komplexe Sanierung im Bestand handelt, die eine integrale Planung verschiedener Fachdisziplinen erfordert, geht die Verwaltung davon aus, dass mit entsprechender Begründung die Vergabe an ein Generalplanerteam zulässig sein wird.

Die Kosten für ein solches Verfahren liegen zwar mit ca. 240.000 Euro über den Kosten möglicher anderer Verfahren, jedoch wird als Ergebnis ein mit einem Vorentwurf (Leistungsphase 1 „Grundlagerermittlung“ und Leistungsphase 2 „Vorentwurf“ nach HOAI) gleichzusetzender Planungsstand erreicht, was zu erheblicher Zeitsparnis im Verfahrensablauf führt. Wohingegen bei anderen Verfahren erst nach Abschluss des Verfahrens der „Sieger“ mit der Vorentwurfsplanung beginnt.

Zur Durchführung des 2-stufigen VGV-Verfahrens liegt ein Angebot des Architekturbüros „Thiele³ Architekten und Ingenieure“ Freiburg, mit einer Angebotssumme von 59.038,88 Euro vor.

Die Gesamtkosten des Vergabeverfahrens sind von der Ausgestaltung des Verfahrens und der Anzahl der Teilnehmer abhängig. Aufgrund des Umfanges der Maßnahme und aus den Erfahrungswerten des Büros THIELE³ aus Freiburg ist mit Kosten von ca. 240.000 Euro zu rechnen.

Sonstige Baunebenleistungen/Planungsleistungen

Aufgrund des Gebäudealters muss davon ausgegangen werden, dass Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten sind. Nach Ansicht der Verwaltung sollte zeitnah eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt werden, um den Umfang der Schadstoffbelastungen festzustellen und den fachgerechten Ausbau und die Entsorgung der Materialien in den weiteren Planungsschritten berücksichtigen zu können.

Auch sollte ein Brandschutzgutachter schon im Rahmen des Vergabeverfahrens beratend hinzugezogen werden, um die Planungen der Wettbewerber frühzeitig auf die Anforderungen des Brandschutzes hin beurteilen zu können.

Die sonstigen Nebenleistungen wie beispielsweise Schallschutz oder Energieberatung können sodann im Zuge der Entwurfsplanung mit eingebunden werden.

Im Haushaltsjahr 2025 wurden für Planungsleistungen 150.000 Euro bereitgestellt. In der Finanzplanung des Haushaltplanes 2025 wurden für weitere Planungsleistungen im Jahr 2026 400.000 Euro und im Jahr 2027 200.000 Euro bereitgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung und Modernisierung des Schulgebäudes „Jahnstraße 2“

Aufgrund des insgesamt guten baulichen Zustands des Bestandsgebäudes, insbesondere in Bezug auf das Tragwerk (Statik) und die Grundsubstanz, sowie des erbrachten Nachweises der Integration des geforderten Raumprogramms (1,5-zügig) wird ein Erhalt des Bestandsgebäudes und die Modernisierung im Rahmen einer Generalsanierung präferiert. Ergänzend kann auch nur an dem aktuellen Standort eine Förderung erwartet werden. Weitergehende An- und Erweiterungsbauten im größeren Umfang scheiden aus Sicht der Verwaltung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie der mangelnden Fördermöglichkeiten aus.

Bereits heute steht fest, dass es während der Umsetzung der Baumaßnahme (Generalsanierung des Schulgebäudes „Jahnstraße 2“) eine Interimslösung (Grundschulgebäude und Container) geben wird.

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude im Zuge einer General(Kern)sanierung im Bestand zu einer eineinhalbzügigen Grundschule mit Ganztagesbetreuung umzubauen und zu modernisieren.

2. Auswahl des Vergabeverfahrens der Planungsleistungen

Die Verwaltung schlägt vor, ein 2-stufiges VGV-Verfahren für die Planungsleistungen Gebäude- und Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung (HLS / E) mit dem Ziel der Vergabe einer Generalplanerleistung vorzubereiten und zur Durchführung des Vergabeverfahrens das Architekturbüro „Thiele³ Architekten und Ingenieure“ Freiburg, gemäß Honorarangebot vom 20.10.2025 mit einer Angebotssumme von 59.038,88 Euro zu beauftragen.

a) Mögliche weitere Vorgehensweise:

- Grundsatzbeschluss „Generalsanierung“ und Auswahl des Vergabeverfahrens der Planungsleistungen (Gemeinderat)
- Vorbereitung Planungswettbewerb (Verwaltung und Architekten)
- Vorstellung, Beratung und Beschlussfassung der Verfahrensausgestaltung und Ausschreibung (Gemeinderat)
- Ausschreibung der Planungsleistung (Verwaltung und Architekten)
- Vergabe der Planungsleistung (Gemeinderat)
- Beauftragung der aus den Planungswettbewerb hervorgegangenen Büros (Verwaltung und Architekten)
- Erstellung der Entwurfs-/Genehmigungsplanung (Verwaltung und Architekten)
- Stellung von Förderanträgen (Verwaltung und Architekten)
- Realisierung der Maßnahme (Verwaltung und Architekten)

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Zu 1.)

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach stimmt dem Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung und Modernisierung des Schulgebäudes „Jahnstraße 2“ als eineinhalbzügige Grundschule mit Ganztagsbetreuung zu.

Zu 2.)

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung eines 2-stufigen Wettbewerbs- und Vergabeverfahren als Generalplanerleistungen für die Gewerke Gebäude- und Freianlagenplanung, Tragwerksplanung und Fachplanungen HLS / E (Heizung, Lüftung, Sanitär / Elektro).

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach erteilt den Auftrag zur Durchführung des Vergabeverfahrens an das Architekturbüro „Thiele³ Architekten und Ingenieure“, Freiburg gemäß Honorarangebot vom 20.10.2025 mit einer Angebotssumme von 59.038,88 Euro.