



Presseinformation

zur 3. Sitzung des Bauausschusses
am 23.09.2026

TOP 3

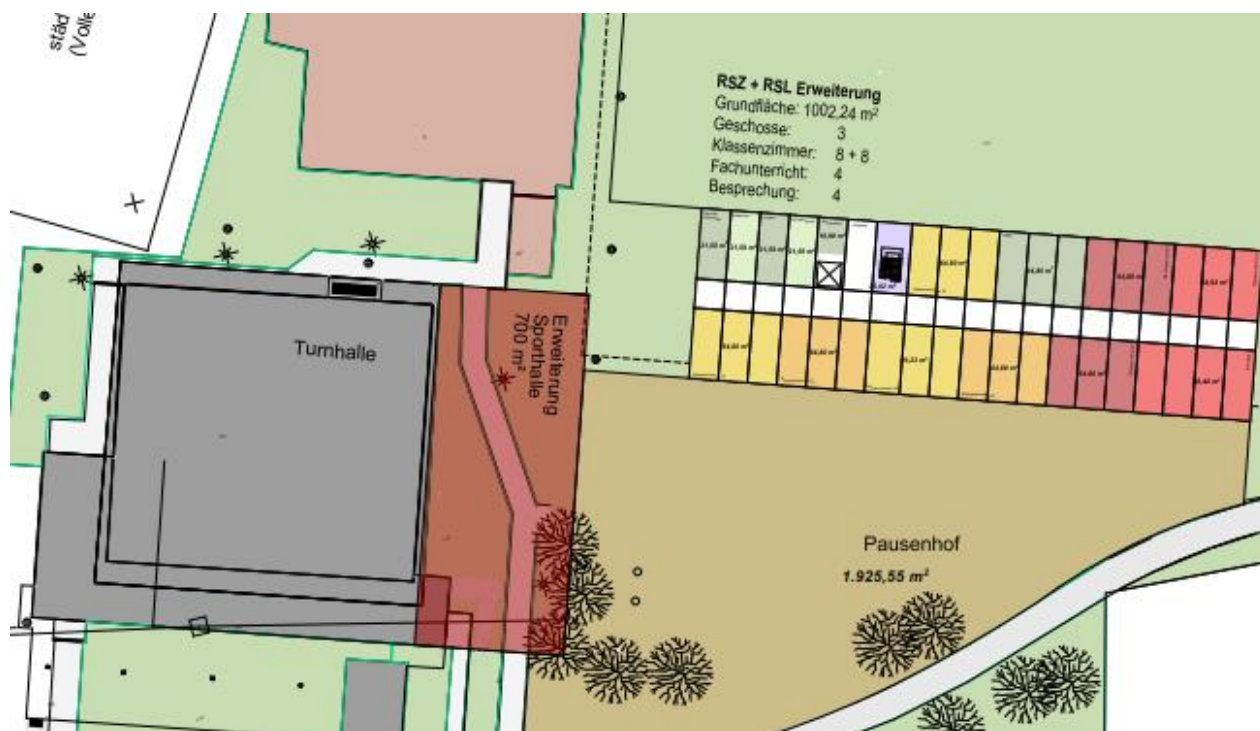
Realschule Zirndorf - Errichtung Raummodulanlage; Festlegung Standort und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Historie:

Die Realschule Zirndorf ist durch die hohen Schülerzahlen an ihrer Kapazitätsgrenze. Aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen, ergibt sich ab dem Schuljahr 2026/2027 ein Mehrbedarf von mindestens 8 Klassenzimmern zzgl. Fach-, Verwaltungs- und Lagerräumen.

In der Sitzung des Kreisausschusses am 10.04.2025 (Vorlage 052/2025/1) wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, zur Deckung des Raumbedarfs der Realschule Zirndorf mindestens 8 Klassenzimmer in einem Interimsgebäude auf dem Sportplatz zu errichten.

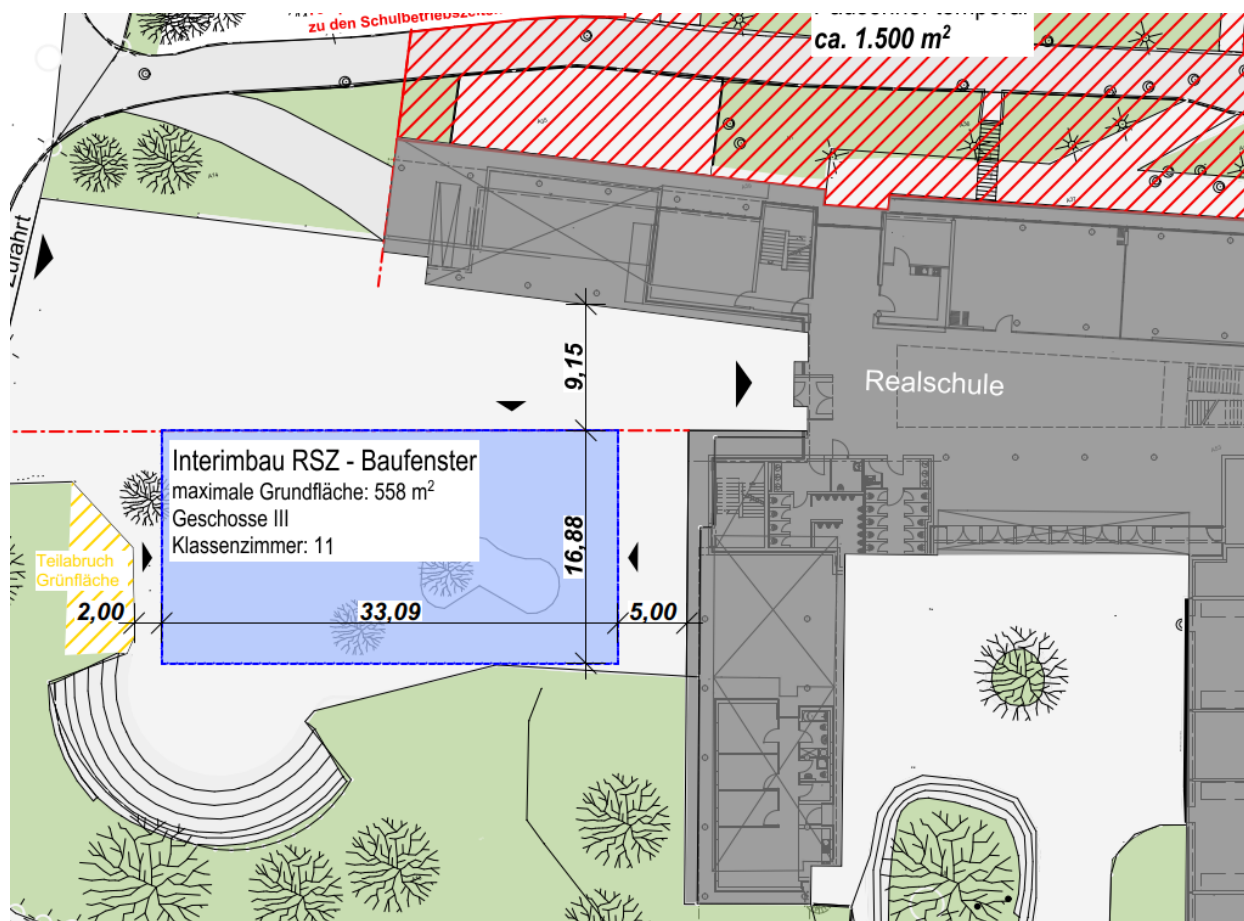


Die Realschule Langenzenn ist ebenfalls bereits an ihren Kapazitätsgrenzen. Mangels Grundstückskapazitäten ist eine Stellung eines Interimsgebäudes nicht möglich. Die Erweiterung für die Realschule Langenzenn und Zirndorf wurde daher zusammengefasst, sodass ein

größeres Interimsgebäude auf dem Grundstück der Realschule Zirndorf vorgesehen war. Eine Schülerverteilung wurde zum Schulstart 2026/2027 durch die Schulverwaltung umgesetzt. Der Interimsbau wurde weiterhin kurzfristig für den Schulbeginn 2026/27 benötigt. Dies hätte sich nur mit einem System-Raummodul (sog. „Container“) umsetzen lassen.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes für den Sportplatz, sollte die kurzfristige Stellung auf dem Pausenhof erfolgen.

Demnach hat der Kreisausschuss am 30.06.2025 (Vorlage 113/2025/1) beschlossen, dass die Anmietung eines Interimscontainers für die Zeit von zwei Jahren mit der Option um ein Jahr Verlängerung zu erfolgen hat.



Die Ausschreibung für den Interimscontainer mit 11 Klassenzimmern auf Mietbasis wurde von der Fachstelle entsprechend im Herbst 2025 ausgeschrieben.

Der Kostenvoranschlag lag bei brutto 1.839.084,31 €. Der Bestbieter hingegen lag rund 101 % über den Kostenvoranschlag. Der Kreisausschuss hat daher am 08.12.2025 (Vorlage 214/2025/1) beschlossen das Verfahren aufgrund Unwirtschaftlichkeit aufzuheben.

Die Verwaltung wurde aufgefordert, die Leistung an einen Totalunternehmer / -übernehmer zu vergeben. Die Raummodulanlage soll nun in das Eigentum des Landkreises übergehen (Kauf), für eine dauerhafte Nutzung ausgelegt sein und auf dem Pausenhof errichtet werden.

Bebauungsplan:

Grundsätzlich ist für jedwede Erweiterung der Schule eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Im Hinblick auf ein zeitgleich laufendes B-Planverfahren, bei dem alle Randbedingungen vorher abgestimmt sind, besteht für eine Erweiterung auf dem Pausenhof die Möglichkeit, einer befristeten Baugenehmigung vor Abschluss des neuen Bebauungsplanes.

Nach aktuellem Zeitplan, sollte das Bauleitplanverfahren, unabhängig der zu betrachtenden Varianten, ca. Mitte 2027 abgeschlossen sein.

Derzeit ist das Bauleitplanverfahren pausiert, da die grundsätzliche Entscheidung zur

Standortfestlegung noch offen ist.

Wie sich in der weiteren Variantenbetrachtung und der zugehörigen Terminplanung zeigt, führt die Gesamthematik des B-Plan-Verfahrens zu keiner Verzögerung oder Beschleunigung im Hinblick auf die Projektbearbeitung, da eine Bauantragsstellung, in allen Varianten, erst nach Erlangung der Rechtskräftigkeit erfolgt.

Machbarkeitsstudie:

Zur Realisierung eines dauerhaft erweiterten Realschul-Standorts konnte die bisherige Planung nicht 1:1 weiterverwendet werden. Zudem war eine großflächige Untersuchung notwendig, um einen geeigneten Standort aus städtebaulicher, erschließungstechnischer und schulischer Sicht zu entwickeln. Aufgrund dessen wurde bei einem Architekturbüro eine Machbarkeitsstudie beauftragt.

Mit der dauerhaften Erweiterung der Schule, wurde von der Regierung von Mittelfranken zudem ein aktuelles fiktives Gesamtraumprogramm abgefordert, welches der Verwaltung zum 28.04.2026 überstellt wurde. Dies sieht einen 7-zügigen Schulbetrieb mit bis zu 1.100 Schülerinnen und Schüler (SuS) in ca. 42 Klassen vor. Das damalige Raumprogramm von 1994 wurde auf der Basis von 800 SuS sowie einer guten 4-Zügigkeit aufgestellt.

Die Machbarkeitsstudie wurde auf Grundlage des vorliegenden Raumprogramms, mit einem notwendigen zusätzlichen Flächenbedarf von insgesamt 1.948,75 m² erstellt.

Im Rahmen eines Workshops mit dem Planer, der Schulleitung, der Schulverwaltung und dem Bauherrn wurden folgende Rahmenbedingungen abgestimmt:

- Bereich für Verwaltung und Lehrpersonal kommt in den Erweiterungsbau
- Marktplatzflächen sollen im Bestand sowie dem Erweiterungsbau realisiert werden
- Haupteingang muss nach Norden, Richtung Sporthalle umverlegt werden
- Neue Klassenzimmer sollen im Bestand sowie dem Erweiterungsbau realisiert werden

Im Hinblick auf die damals im Ausschuss gegenständliche Ausschreibung war für die temporäre Raummodulanlage die Vergabe an einen Totalunter- /übernehmer Grundlage. Dieser Fakt wurde dann auf die empfohlene Variante 3 für eine langfristige Nutzungsdauer ausgelegten technischen Baustandard ohne weitere Betrachtung übernommen.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde dieser Sachverhalt insbesondere auf die mögliche Inbetriebnahme nochmals betrachtet und bewertet. Da die dauerhafte Erweiterung nun zudem eine Fördergrundlage bietet, wurden die Vergabe an einen Totalunter- / übernehmer, an einen Generalunter- / übernehmer oder eine Einzelgewerkevergabe betrachtet.

Diese unterscheiden sich wie folgt:

- Generalunternehmerleistungen/Generalübernehmerleistungen beziehen sich in der Regel auf die Bauausführung.
Diese basieren auf vom Auftraggeber vorgegebenen Planungsleistungen. Wenn also beispielsweise Bauleistungen auf einer Grundlage einer Leistungsphase 4 ausgeschrieben werden, so spricht man in der Regel von Generalunternehmerleistungen/Generalübernehmerleistungen. Dabei kann es durchaus sein, dass z. B. die Leistungsphase 5 dennoch beim GU/GÜ liegt, aber der Schwerpunkt liegt eben auf Bauleistungen.
- Von Totalunternehmerleistungen/Totalübernehmerleistungen spricht man wiederum dann, wenn auch Planungsleistungen ganz oder zumindest zu einem signifikanten Teil durch den TU/TÜ erbracht werden.
Der Schwerpunkt der Leistungen liegt also nicht nur bei Bauleistungen, sondern umfasst eben alle Leistungen (also auch Planungs- und sonstige Nebenleistungen), die mit der Errichtung eines Bauvorhabens erforderlich werden.
- Die Unterscheidung in „...unternehmer / ...übernehmer“ wiederum hat damit zu tun, ob der Auftragnehmer einen Teil der Leistungen im eigenen Unternehmen erbringt. Ein „...Unternehmer“ erbringt Teilleistungen, beispielsweise Rohbauleistungen, selbst und vergibt „nur“ andere Leistungen fremd. Ein „...Übernehmer“ kennzeichnet sich dadurch

aus, dass er im Prinzip keine Leistungen (außer Koordinationsleistungen) selbst erbringt, sondern vielmehr alle Leistungen fremd, also von Dritten einkauft.

Mit der langfristigen Erhöhung auf 42 Klassen, war zudem die Größe der Sporthalle zu betrachten.

Demnach ergeben sich insgesamt 52,5 Sportklassen, welche die Bedarfsnotwendigkeit einer 4-fach Sporthalle als grundsätzlich förderfähig begründen.

Die aktuelle Sporthalle verfügt lediglich über zwei Sporthalleneinheiten.

Um den Sportbetrieb mit der zugrunde gelegten Schülerzahl zu ermöglichen, ist daher zusätzlich eine Erweiterung der Sporthalle erforderlich.

Für die Berechnung der Sporthalleneinheiten gibt es Seitens der Regierung folgende Regelung zur Feststellung der Bedarfsnotwendigkeit:

von 34-49 Sportklassen 3-fach Sporthalle

von 50-66 Sportklassen 4-fach Sporthalle

Mit Verweis auf die berechneten 52,5 Sportklassen, besteht der Bedarf einer 4-fach Halle daher aufgrund von 3,5 Sportklassen.

In Abstimmung mit der Schulleitung wurde sich aufgrund organisatorischer Möglichkeiten sowie aus wirtschaftlichen Gründen darauf geeinigt, auf eine Erweiterung zu einer 4-fach Halle zu verzichten und lediglich eine Erweiterung um einen dritten Hallenteil vorzusehen. Voraussetzung hierfür, ist eine Umgestaltung des bestehenden Kraftraums, dass Unterrichtseinheiten sinnvoll in diesem Raum abgehalten werden können.

Eine Pflicht der Regierung zum Bau einer 4-fach Halle besteht nicht, die Kommune kann im Rahmen ihres Ermessens selbst den Umfang der Sporthalle bestimmen. Die Förderung wäre allerdings für eine 4-fach Turnhalle grundsätzlich möglich.

Aufgrund der höheren Investitionskosten und der fehlenden Empfehlung wurde eine Erweiterung zur 4-fach Sporthalle in der Vorlage nicht gegenübergestellt.

In der Grobkostenschätzung sind die Kosten der Erweiterung des Schulgebäudes, sowie die Erweiterung auf eine 3-fach Sporthalle enthalten.

Zum Abschluss der Machbarkeitsstudie wurden zwei bauliche Varianten entwickelt:

1. Variante 1 – Pausenhof:

Diese Variante sieht die Errichtung eines Erweiterungsbaus auf dem bestehenden Pausenhof vor.



Als Vorteile sind die Übereinstimmung mit der aktuellen Beschlusslage sowie ein wettergeschützter Übergang zum Bestand zu nennen.

Nachteilig sind die quadratische Form mit geringer Flächeneffizienz, ein sehr dominantes Bauvolumen, der Wegfall von wertvollem Baumbestand (Ausgleichsmaßnahmen aus der Erweiterung der Dienststelle Zirndorf), eine isolierte und weitläufige Pausenfläche sowie eine aufwändige Bauweise in der bestehenden Hanglage. Zudem würde die bereits kritische Eingangssituation noch stärker beeinträchtigt werden.

Hinzu kommt, dass nicht alle Flächen im Erweiterungsbau untergebracht werden können, sodass eine Erweiterung des Lehrertrakts im Bestandsgebäude notwendig wäre.

Zudem würde ein neuer Eingang Richtung Sportplatz / zusätzlicher Pausenhof geschaffen werden.

Die Terminalschiene und Kosten gestalten sich nach dem jeweiligen Vergabeverfahren:
Pauschal kann mit einer Förderquote von 40 % gerechnet werden.

Vergabeart	Fertigstellung	Grobkostenschätzung
Totalunter- / übernehmer	Mai 2029 (30/31)	24.999.000 €
Generalunter- / übernehmer	Mai 2029 (30/31)	24.609.000 €
Einzelgewerke	Frühjahr 2030	25.749.000 €

2. Variante 2 – Sportplatz:

Diese Variante sieht die Errichtung des Erweiterungsbaus am Sportplatz vor.



Als wesentliche Vorteile sind die funktionale und städtebauliche Verbindung der beiden Schulflächen zu einer gemeinsamen Mitte, eine effiziente Flächennutzung auf dem Gelände und im Grundriss, Wachstumspotenziale, eine sinnvolle Bauabwicklung mit der Sporthallenerweiterung sowie die Aufwertung des Pausenhofs und der Zone für Elterntaxis hervorzuheben.

Nachteile sind das Fehlen eines wettergeschützten Gangs, der teilweise Wegfall von Bestandsgehölzen sowie eine evtl. aufwändige Gründung.

Im Erweiterungsbau könnten alle erforderlichen Flächen untergebracht werden, sodass keine Erweiterung des Bestandsgebäudes notwendig wäre. Allerdings würden, gemäß o. g. Festlegung, die Verwaltungs- / Lehrerzimmer in den Erweiterungsbau umgezogen und die freiwerdenden Flächen zu Klassenzimmern umgebaut werden.

Darüber hinaus würde ebenfalls ein neuer Eingang Richtung Erweiterungsbau geschaffen werden.

Die Terminschiene und Kosten gestalten sich nach dem jeweiligen Vergabeverfahren:
Pauschal kann mit einer Förderquote von 40 % gerechnet werden.

Vergabeart	Fertigstellung	Grobkostenschätzung
Totalunter- / übernehmer	April 2029 (29/30)	25.115.000 €
Generalunter- / übernehmer	April 2029 (29/30)	24.505.000 €
Einzelgewerke	Frühjahr 2030	25.935.000 €

Empfehlung:

Im Vergleich der Varianten zeigt sich, dass Variante 2 (Erweiterung am Sportplatz) aufgrund der hohen Flächeneffizienz, der städtebaulichen Vorteile durch die Verbindung der beiden Schulareale zu einer gemeinsamen Mitte sowie der Wirtschaftlichkeit empfehlenswert ist. Die

baulichen Grundrisse lassen sich optimal aufteilen und bieten Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem ermöglicht die Bauabwicklung unabhängig vom laufenden Schulbetrieb einen geringen terminlichen Vorteil. Die Bestandssituation würde bei dieser Variante in allen Belangen optimal verbessert werden.

Als Vergabeart wird die Vergabe an einen Generalunternehmer empfohlen, da diese im Hinblick auf den zeitlichen Faktor, die effizienteste Lösung darstellt. Neben den Planungsleistungen zu den Leistungsphasen 2-5, kann parallel die Baudurchführung bereits geplant und die zugehörigen Ausschreibungsunterlagen bereits gefertigt werden. Zudem besteht eine hohe Terminalsicherheit nach Baugenehmigung und Vergabe an den Generalunternehmer sowie eine hohe Kostensicherheit.

Als Grundlage des Förderantrages, muss für die Vergabe an einen Generalunternehmer eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen, da diese eine Ausnahme zur losweisen Vergabe in Einzelgewerken darstellt.

Zudem stellt die Variante 2 mit der Errichtung auf dem Sportplatz und die Vergabe an einen Generalunternehmer, im reinen Hinblick auf die Kosten, die wirtschaftlichste Variante dar.

Im nächsten Schritt sollen zeitnah die notwendigen Fachplaner (Architekt, Planer für Elektro-, Heizung-/Lüftung-/Sanitär-/Kühlungsleistungen Tragwerksplanung, Landschaftsarchitekt, Brandschutz und Bauphysik) in Abstimmung mit der Vergabestelle ausgeschrieben werden.

Die Vergabe der Fachplaner soll im 5. Sitzungsblock mit den Submissionsergebnissen durch das Gremium beschlossen werden.

Entgegen der aktuellen Regelung soll damit das Leistungsverzeichnis nicht vorab im Gremium beschlossen werden. Dies ist der terminkritischen Zeitschiene geschuldet.

Aufgrund der derzeitigen Beschlusslage zur Vergabe an einen Totalunternehmer und Errichtung auf dem Pausenhof wurden die entsprechenden Leistungsverzeichnisse noch nicht erstellt, da diese sonst der Beschlusslage entgegenstehen.

Auch standen die personellen Kapazitäten nicht zur Verfügung, neben der Aufbereitung der Machbarkeitsstudie die entsprechenden Leistungsverzeichnisse zu erstellen.

Eine Beschlussfassung der Leistungsverzeichnisse im 5. Sitzungsblock (Dezember 26) würde bereits zu einer weiteren Verzögerung von mind. zwei Monaten führen, aufgrund der verzögerten Ausschreibung.

Diese zwei Monate könnten bereits effektiv zur Planung genutzt werden. Eine spätere Ausschreibung hat entsprechende Auswirkung auf den Inbetriebnahme-Zeitraum der Erweiterung.

Wesentliche Eckpunkte der Ausschreibung wird die Planung der Erweiterung Schulgebäude und Sporthalle sein und anschließende Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung an einen Generalunternehmer.

Hierin enthalten werden die Leistungsphasen 1 – 4, 6, sowie teilweise die 7 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Vorbereitung der Vergabe sowie teilweise Mitwirkung bei der Vergabe).

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Kreisausschuss beauftragt die Verwaltung die Erweiterung der Realschule Zirndorf auf dem Sportplatz der Realschule zu errichten.
2. Der Kreisausschuss beauftragt die Verwaltung die Sporthalle der Realschule Zirndorf um eine Halleneinheit zu einer 3-fach Sporthalle zu erweitern.

3. Der Kreisausschuss beauftragt die Verwaltung die Erweiterung der Realschule Zirndorf an einen Generalunternehmer zu vergeben. Sollte eine Vergabe an einen Generalunternehmer nicht möglich sein, soll die Vergabe in Einzelgewerken erfolgen.
4. Der Kreisausschuss beauftragt die Verwaltung für die Erweiterung der Realschule Zirndorf die benötigten Fachplaner ((Architekt, Planer für Elektro-, Heizung-/Lüftung-/Sanitär-/Kühlungsleistungen Tragwerksplanung, Landschaftsarchitekt, Brandschutz und Bauphysik)) umgehend auszuschreiben. Die Vergabe der Fachplaner soll im 5. Sitzungsblock mit den Submissionsergebnissen durch das Gremium beschlossen werden.