

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen und Mobilität, Katastrophen- und Feuerschutz	25.02.2026	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	18.03.2026	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	08.04.2026	öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Erweiterung, Umbau und Sanierung der IGS Friesland-Süd; hier: Vorstellung des aktuellen Planungsstandes, Leistungsphase 2 - HOAI

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss stellt fest, dass die Vorplanung zur Sanierung und zum Umbau der IGS Friesland-Süd (Variante 2) auf Grundlage des Kreistagsbeschlusses vom 27.09.2023 bis zum Leistungsstand der Leistungsphase 2 fachlich ordnungsgemäß erarbeitet wurde.
2. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Planungs- und Kostenstand zur Kenntnis und bewertet diesen als geeignete Grundlage für die weitere Projektbearbeitung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der vorgestellten Planungen und des Kostenrahmens die bauliche Umsetzung zügig voran zu treiben.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein						
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil	objektbezogene Einnahmen	Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen		
€ 26.694.000	€ XXXX	€ 26.694.000	€ XXXX	€ XXXX		
Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> ja, mit € 10.500.000 bis 2029 <input type="checkbox"/> Nein						
im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: I1.210008.500						
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX		Vorlage hat negative Auswirkungen auf Klimaschutz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Bei <input checked="" type="checkbox"/> ja: Nähere Erläuterung der Auswirkung in Begründung Vorlage hat positive Auswirkungen auf Klimaschutz: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Bei <input checked="" type="checkbox"/> ja: Handlungsfeld: Co2-Einsparung				
Vorlage bezieht sich auf XXX	MEZ Nr. 2 Titel: Erziehung und Bildung stärken	HSP Nr. XXX Titel:				
Sachbearbeiter/in gez. Alpaslan Fachbereichsleiter		Sichtvermerke: gez. Rocker Kämmerei gez. Neuhaus Dezernent gez. Ambrosy Landrat				
Abstimmungsergebnis:						
Fachausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreisausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreistag	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.

Begründung:

Der Kreistag hat mit Beschluss vom 27.09.2023 (Vorlage Nr. 0618/2023) die Sanierung und den Umbau der IGS Friesland-Süd am Standort Kronshausen gemäß Variante 2 beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses war die Machbarkeitsstudie, in der verschiedene Entwicklungsoptionen untersucht und miteinander verglichen wurden. Mit der Beschlussfassung wurde eine politische Entscheidung für den Erhalt und die funktionale Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandorts unter Ergänzung eines Neubauanteils getroffen.

Der Beschluss beinhaltete den Auftrag, die ausgewählte Variante 2 planerisch zu konkretisieren und in eine umsetzungsfähige Planung zu überführen. In einem EU-weiten Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb erhielt das Büro Fehlig / Moshfeghi gemeinsam mit dem Büro HoPe aus Hamburg den Auftrag zur weiteren Planung der Maßnahme.

In der Folge wurde die Planung in einem interdisziplinären Prozess gemeinsam mit den beauftragten Fachplanern bis Ende Januar 2026 zum Leistungsstand der Leistungsphase 2 der HOAI weiterentwickelt. Ziel war es, die beschlossene Variante räumlich, funktional, baulich und technisch so weit zu konkretisieren, dass eine belastbare Grundlage für die weitere Projektbearbeitung sowie für die Bewertung des Planungs- und Kostenstandes vorliegt.

Planerische Ausgangslage und Ergebnisse der Vorplanung (LP 2)

Ausgangspunkt der Planung ist der durch den Fachbereich 40 – Bildung, Sport und Kultur festgestellte schulische Raumbedarf für die IGS Friesland-Süd auf Basis einer dauerhaft gesicherten Vierzügigkeit. Der Raumbedarf berücksichtigt neben den Unterrichtsflächen auch die Anforderungen aus Ganztagsbetrieb, Inklusion, Fachunterricht, Verwaltung, Schulsozialarbeit sowie weitere ergänzende schulische Nutzungen.

Die nun vorliegende Planung entwickelt die im Vorplanungsbericht dargestellte Variante 2 weiter und präzisiert diese auf Grundlage vertiefter funktionaler und baulicher Untersuchungen. Der planerische Schwerpunkt liegt auf der Sanierung und funktionalen Neuordnung der bestehenden Gebäudeteile A (Querriegel), B (Hauptgebäude) und C (Fachklassengebäude). Der Neubau ist als eigenständiger Baustein zur Abbildung zusätzlicher Unterrichtsflächen vorgesehen und dient insbesondere der Unterbringung von Klassenräumen und Lernclustern.

Abweichend von der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2023 wird der Gebäudeteil A nicht zurückgebaut, sondern erhalten, saniert und gezielt umgenutzt. Hintergrund ist die Anfrage der Gemeinde Zetel an den Landkreis Friesland, die bestehenden Nutzungen Bibliothek und Jugendtreff („Steps“) im Rahmen der Umbaumaßnahmen dauerhaft zu berücksichtigen und – soweit möglich – räumlich sowie funktional weiterzuentwickeln. Beide Einrichtungen werden daher im Bestand des Gebäudeteils A integriert und entsprechend ihrer betrieblichen Anforderungen neu organisiert.

Aus dieser Neuordnung ergeben sich zugleich funktionale Vorteile für die schulische Nutzung. Durch die Verlagerung von Bibliothek und Jugendtreff in den Gebäudeteil A werden im Hauptgebäude Flächen freigesetzt, die für schulische Kernnutzungen zur Verfügung stehen. Dies ermöglicht insbesondere eine funktional schlüssige Vergrößerung der Mensa sowie die sinnvolle Anordnung der Lehrküche in direkter räumlicher Nähe und trägt insgesamt zu einer klareren Organisation des Raumprogramms und verbesserten Abläufen innerhalb der IGS Friesland-Süd bei.

Hinsichtlich der aus der Erweiterung von Bibliothek und Jugendtreff resultierenden Zusatzkosten wird gemeinsam mit der Gemeinde Zetel eine einvernehmliche und auskömmliche Kostenlösung angestrebt. Die hierzu erforderlichen Gespräche werden zeitnah aufgenommen und vor der weiteren Beratung in den politischen Gremien geführt.

Im Rahmen der Leistungsphase 2 wurden die Grundrisse, Schnitte und Ansichten der relevanten Gebäudeteile weiter konkretisiert (siehe Anlagen). Die Planung zeigt, wie die vorhandenen Gebäudestrukturen durch gezielte bauliche Eingriffe an heutige funktionale, brandschutztechnische und betriebliche Anforderungen angepasst werden können. Rückbau- und Abbruchmaßnahmen sind dort vorgesehen, wo sie zur Behebung funktionaler oder baulicher Defizite erforderlich sind. Der Bauablauf im laufenden Schulbetrieb wurde dabei von Beginn an mitgedacht und planerisch berücksichtigt.

Abgrenzung zur Machbarkeitsstudie, Kostenentwicklung und haushaltsrechtliche Einordnung

Die Machbarkeitsstudie zur IGS Friesland-Süd wies für die Variante 2 Baukosten in Höhe von ca. 16,5 Mio. € (KG 200–700) aus und differenzierte diese bereits nach Sanierungs- und Neubauanteilen. Diese Kostendifferenzierung diente der vergleichenden Bewertung mehrerer Entwicklungsoptionen und der Herbeiführung einer politischen Grundsatzentscheidung des Kreistages.

Die Kostenansätze der Machbarkeitsstudie basierten auf pauschalierten Flächen- und Kostenkennwerten sowie auf vereinfachten Annahmen zum baulichen Bestand. Ziel war ausdrücklich keine abschließende Kostenermittlung, sondern eine überschlägige Kosteneinordnung, die eine vergleichende Bewertung der untersuchten Varianten im Hinblick auf funktionale Qualität, grundsätzliche bauliche Machbarkeit und wirtschaftliche Größenordnung ermöglichen sollte. Vertiefte Bestandsuntersuchungen, detaillierte fachplanerische Bearbeitungen oder eine vollständige Abbildung aller Kostengruppen nach DIN 276 waren zu diesem Zeitpunkt weder vorgesehen noch erforderlich und daher nicht Bestandteil der Untersuchung, da der Fokus ausschließlich auf der grundsätzlichen technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Realisierbarkeit des Vorhabens lag

Mit der vorliegenden Vorplanung (Leistungsphase 2) wird der Übergang von dieser strategischen Voruntersuchung zu einer operativ belastbaren Projektentwicklung vollzogen. Grundlage hierfür sind konkret ausgearbeitete Grundrisse, klar definierte Nutzungszuordnungen, festgelegte bauliche Eingriffe im Bestand sowie abgestimmte technische Zielparameter. Auf dieser Basis wurde eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt, die die Baukosten erstmals vollständig, bauteilbezogen und differenziert nach Bestandssanierung und ergänzendem Neubau erfasst. Die Kostenermittlung basiert dabei auf einer Bruttogrundflächenbetrachtung und bildet den tatsächlichen Baukörper einschließlich Konstruktion, Verkehrsflächen und technischer Bereiche realistisch ab.

Auf Grundlage der Vorplanung (Leistungsphase 2) ergibt sich für die Sanierung der Gebäudeteile A–C sowie den ergänzenden Neubau unter Berücksichtigung der aktuell zugrunde gelegten Kostenannahmen ein Gesamtkostenrahmen aktuell von rund 25,25 Mio. € brutto.

Die im Zuge der Vorplanung ermittelten Baukosten ergeben sich nicht aus einer inhaltlichen Erweiterung des Projekts, sondern aus der deutlich höheren Planungstiefe und der nunmehr realistischen Auseinandersetzung mit dem Bestand und den Rahmenbedingungen vor Ort. Während die Machbarkeitsstudie ihre

Kostenansätze überwiegend aus Kennwerten je Quadratmeter Nettogrundfläche ableitete, basiert die vorliegende Kostenschätzung auf der Bruttogrundfläche und einer bauteilbezogenen Betrachtung. Damit wird nicht nur die Nutzfläche, sondern der vollständige Baukörper einschließlich Konstruktion, Verkehrsflächen und technischer Bereiche kostenmäßig erfasst. In diesem Zusammenhang werden nun auch Maßnahmen berücksichtigt, die in der Machbarkeitsstudie nicht oder nur pauschal enthalten waren. Hierzu zählen insbesondere konkretisierte Ansätze zur Schadstoffsanierung im Bestand, präzisierete brandschutztechnische Anforderungen auf Basis realer Grundriss- und Rettungswegkonzepte sowie die erstmals systematische und gewerkespezifische Betrachtung der technischen Gebäudeausrüstung einschließlich notwendiger Erneuerungen und Anpassungen. Zudem wird die Bauabwicklung im laufenden Schulbetrieb nun planerisch berücksichtigt. Erstmals werden darüber hinaus die zur Erreichung der CO₂-Neutralität erforderlichen Maßnahmen – einschließlich energetischer Optimierungen, technischer Systemanpassungen und der damit verbundenen Mehrkosten – detailliert erfasst und in die Kostenschätzung integriert.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Machbarkeitsstudie für die Außenanlagen lediglich einen sehr geringen pauschalen Ansatz enthielt. Im Zuge der vertieften Untersuchung hat sich gezeigt, dass die Neuordnung von Erschließungen, Zugängen und Pausenflächen ein deutlich höherer Erneuerungsbedarf des Schulhofs nach sich zieht. Zudem sind infolge der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Gelände umfangreiche Erdarbeiten erforderlich, die in der Machbarkeitsstudie noch nicht berücksichtigt waren. Für diese Maßnahmen ist derzeit von zusätzlichen Kosten in einer Größenordnung von rund 1,74 Mio. € inkl. Planungskosten brutto auszugehen. Diese Kosten stellen jetzt einen gesondert zu betrachtenden zusätzlichen Kostenblock dar. Die Maßnahmen an den Außenanlagen können dabei sachgerecht den einzelnen Bauabschnitten zugeordnet und abschnittsweise beauftragt sowie umgesetzt werden, sodass eine zeitliche Streckung der Mittelbindung über mehrere Haushaltsjahre möglich ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die oben dargestellten Baukosten auf einem Preisniveau ohne Baukostenfortschreibung beruhen. Aufgrund der abschnittswisen Umsetzung des Projekts, der mehrjährigen Bauzeit sowie des hohen Bestandsanteils ist für die weitere Projektentwicklung eine Baukostenfortschreibung erforderlich. Diese bildet die zeitlich bedingte Kostenentwicklung bis zur Realisierung realistisch ab.

Abweichungen gegenüber den Kostenansätzen der Machbarkeitsstudie sind damit methodisch begründet. Während die Machbarkeitsstudie auf vereinfachten Annahmen und einer Kostenschätzung auf Grobniveau beruhte, berücksichtigt die Kostenschätzung der Leistungsphase 2 die konkrete bauliche Situation des Bestands, den tatsächlichen Umfang der Sanierungsmaßnahmen sowie die realen technischen und betrieblichen Anforderungen und stellt damit eine belastbare Grundlage für die weitere Projektbearbeitung dar.

Gegenüberstellung Machbarkeitsstudie (MS) und Leistungsphase (LP) 2:

Kosten	Machbarkeitsstudie(MS): 2023	Planungsphase Lph 2 - 2026
	13.465.612 €	17.368.219 € siehe Anlage - Kostenschätzung
KG 500	79.750 €	79.750 €
KG 700	2.979.979 €	3.838.553 €
Gesamt KG 200-700	16.525.341 €	21.286.522 €
Kostensteigerung 7,1% abzgl. evtl. Förderung	17.700.000 €	-1.400.000 €
Zwischensumme		19.886.522 €
Außenanlagen inkl. KG 700	nicht in der MS berücksichtigt	1.740.000 €
Zwischensumme		23.026.522 €
Bücherei/Jugendzentrum mögl. Förderung	nicht in der MS berücksichtigt	2.229.099 €
		-300.000 €
		1.929.099 €
Gesamtkosten , mit Förderung		23.555.621 €
Gesamtkosten, ohneFörderung		25.255.621 €

Grober Bauzeitenplan

Der vorliegende grobe Bauzeitenplan bietet einen ersten strukturierten Überblick über die geplanten Bauabschnitte und deren zeitliche Abfolge für die Jahre 2026 bis 2030. Die Maßnahmen umfassen sowohl Neubauten als auch Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sowie die abschließende Herstellung der Außenanlagen. Durch die langfristige Darstellung wird ersichtlich, wie die einzelnen Bauabschnitte aufeinander abgestimmt sind und welche zeitlichen Schwerpunkte im Gesamtprojekt gesetzt werden. Der Plan dient damit als Grundlage für die weitere Detailplanung, Abstimmung mit Beteiligten und die übergeordnete Projektsteuerung

Bauabschnitt	2026	2027	2028	2029	2030
BT D- Neubau					
BT A- Bibliothek/Jugendzentrum					
BT C- Fachklassengebäude					
BT B- Hauptgebäude					
Außenanlagen					

Baukostenfortschreibung

Die nachfolgende Baukostenfortschreibung zeigt die erwartete Entwicklung der Projektkosten unter Berücksichtigung einer jährlichen Kostensteigerung von 3 %. Auf Basis der derzeit kalkulierten Gesamtkosten inklusive Planung werden die einzelnen Bauabschnitte den jeweiligen Ausführungsjahren zugeordnet und entsprechend fortgeschrieben. Dadurch entsteht ein realistisches Bild der zu erwartenden finanziellen Belastungen in den Jahren 2027 bis 2030. Die Fortschreibung dient als Orientierung für die mittel- und langfristige Haushaltsplanung und ermöglicht eine transparente Darstellung der voraussichtlichen Gesamtkosten des

Gesamtvorhabens.

Baukostenfortschritt - Annahme 3% p.a.						
	Gesamtkosten inkl. Planung	2027	2028	2029	2030	Kosten-Fortschreibung
BT D- Neubau	10.518.210,00 €	315.546,00 €				10.833.756,00 €
BT A- Bibliothek/Jugendzentrum	2.229.099,00 €		133.745,00 €			2.362.844,00 €
BT C- Fachklassengebäude	4.562.850,00 €		273.771,00 €			4.836.621,00 €
BT B- Hauptgebäude	6.205.462,00 €			558.492,00 €		6.763.954,00 €
Außenanlagen	1.740.000,00 €			156.600,00 €		1.896.600,00 €
Gesamtkosten, ca.	25.255.621,00 €					26.693.775,00 €

Beschlussfolgen

Die Ergebnisse der Leistungsphase 2 zeigen, dass die vom Kreistag beschlossene Variante 2 grundsätzlich umsetzbar ist und den festgestellten Raumbedarf am Standort Kronshausen abbilden kann. Der aktuelle Planungs- und Kostenstand stellt eine sachgerechte Konkretisierung des politischen Grundsatzbeschlusses dar und bildet eine geeignete Grundlage für die weitere Projektbearbeitung.

Zur Sicherstellung der weiteren Projektentwicklung ist die Fortführung der Objektplanung sowie der begleitenden Fachplanungen erforderlich. Nur durch die Weiterbearbeitung in den folgenden Leistungsphasen können die Planung vertieft, die Kostensicherheit erhöht und eine belastbare Entscheidungsgrundlage für spätere Umsetzungsentscheidungen geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Vermeidung weiterer Kostensteigerungen infolge der zu erwartenden Fortschreibung der Baukosten zeitnah die Beauftragung der nachfolgenden Leistungsphasen vorzunehmen und mit der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beginnen.

Sollten sich im weiteren Projektverlauf zusätzliche Kostensteigerungen abzeichnen, sind geeignete Maßnahmen zur Anpassung des Projektumfangs oder der Ausführungsinhalte zu ergreifen, um den durch die politischen Gremien beschlossenen Kostenrahmen einzuhalten.

Anlage(n):

Grundrisse, Ansichten - Gebäudeteile A+B
Grundrisse, Ansichten - Gebäudeteil C
Grundriss Erdgeschoss – Neubau
Grundriss Obergeschoss – Neubau
Ansichten - Neubau
Kostenschätzung