



Fachbereich/Eigenbetrieb Hochbau
Verfasser/in Katharina Jahn
Vorlage Nr. 267/2022
Datum 19. Januar 2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	13.02.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.03.2023	

Betreff:

Grundschule Tumringen, Lörrach - Instandsetzung inkl. energetischer Modernisierung der Außenhülle

Anlagen:

keine

Beschlussvorschlag:

1. Die Vorentwurfsplanung für die Instandsetzung/Sanierung der Grundschule Tumringen sowie die Grobkostenschätzungen der energetischen Modernisierung und der Neubauvariante werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung der Variante 2 weiterzuerfolgen und bis einschließlich Leistungsphase 3 stufenweise zu beauftragen.
3. Für den Fall einer Kostensteigerung über die aktuell veranschlagte Kostenschätzung hinaus ist ein Vorschlag zur Deckung der Mehrkosten zu entwickeln und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Optionen zur erforderlichen Auslagerung der Schule weitergehend zu prüfen, die hierfür erforderlichen Kosten zu ermitteln und

dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen. Die Schulgemeinschaft ist in die Prüfung einzubinden.

Personelle Auswirkungen:

Aufgrund der personellen Engpässe, hat der FB Hochbau für dieses Projekt eine externe Bauherrenvertretung (Projektmanagement) beim Büro Mayer Bährle beauftragt.

Trotzdem ist für die Projektleitung im FB Hochbau ein/-e Ansprechpartner/-in notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I21100151020	2021	2022	2023	2024	2025		Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:		300.000	400.000	400.000	800.000	2.000.000	3.900.000
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:		300.000	400.000	400.000	800.000	2.000.000	3.900.000
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Haushaltsentwurf 2023

Begründung:

1. Allgemein

Bei der Grundschule Tumringen handelt es sich um einen Sonderbau nach der Musterbauordnung (MBO), welcher nicht unter Denkmalschutz steht, mit besonders schutzbedürftigen Nutzerinnen und Nutzern. Die erfolgte Brandverhütungsschau im Jahr 2020 offenbarte Mängel, die temporär kompensiert werden konnten:

- eine an die Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage
- eine neue Sicherheitsbeleuchtung mit Zentralbatterie
- Anpassung vorhandener Elektroverteilung
- provisorische Ertüchtigung der vorhandenen Erdungsanlage

Diese Maßnahmen wurden mit dem Baurechtsamt (vorbeugender Brandschutz), dem Landratsamt sowie der Feuerwehr abgestimmt und als zwingend notwendig angesehen. Sämtliche Abnahmen sind mittlerweile erfolgt.

Des Weiteren wurde in Klassenzimmern die veraltete Beleuchtung ausgetauscht.

Die Komponenten der Brandmeldeanlage und der erneuerten Beleuchtung können in der späteren Sanierungsmaßnahme weiterverwendet werden.

2. Varianten

Die umgesetzte, sicherheitstechnische Interimslösung (s.o.) wurde von Gutachter/-innen zurzeit auf drei Jahre, heißt bis zum Herbst 2025, genehmigt.

Danach muss die Grundschule Tumringen saniert und vor allem brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Im Folgenden werden drei Varianten vorgestellt.

2.1. Variante 1

- Modernisierung des Bestandsgebäudes

Bis Mitte September hat das Planungsteam eine Instandsetzungsvariante der Schule erarbeitet, welche „nur das Notwendigste“ abbildet.

Folgende Vorgaben wurden dabei berücksichtigt:

- kleinere Umbauten und brandschutztechnische Ertüchtigung
- **keine** Maßnahmen der Barrierefreiheit und energetische Ertüchtigung

Zu den vorgesehenen Baumaßnahmen gehören unter anderem, abgesehen von der brandschutztechnischen Ertüchtigung der Geschossdecke durch eine Brandschutzdecke, das Gebäude in einigen Bereichen statisch zu ertüchtigen und den Bodenbelag stellenweise auszutauschen. Sämtliche Lehrräume sowie Flure sollen eine abgehängte Akustikdecke erhalten und gestrichen werden. Die Dachkonstruktion soll teilweise ertüchtigt, gedämmt und neu eingedeckt werden. Des Weiteren werden diverse Modernisierungen in den Gewerken Heizung, Lüftung und Sanitär durchgeführt.

Die vom Architekturbüro Herzog bis August 2022 ermittelte Kostenschätzung ergibt Gesamtkosten von 3.1 Mio. Euro brutto (inkl. Nebenkosten von 30%, ohne Kosten für ein Ausweichquartier).

Die Planung hat mit der Kostenschätzung eine Planungstiefe mit +/-40% Kostensicherheit erreicht, sodass sich die Gesamtkosten bis hin zu 4.3 Mio. € entwickeln können. Hinzu kommen Baupreissteigerungen über 4,5 Jahre bis zur geplanten Fertigstellung im Sommer 2027.

Aufgrund der fehlenden, energetischen Ertüchtigung bei vergleichsweise hohen Baukosten wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

2.2. Variante 2

Modernisierung des Bestandsgebäudes inkl. energetischer Ertüchtigung der Außenhülle

Aufgrund der aktuell bestehenden Energie- und Klimakrise sowie des sehr hohen Energieverbrauchs des Bestandsgebäudes wurde die Modernisierung des Bestandsgebäudes um die Untersuchung von energetischen Maßnahmen im Oktober 2022 ergänzt. Ziel ist dabei, die Außenhülle zu ertüchtigen. Als wesentliche Maßnahmen werden ein Austausch der Fenster, eine Dämmung der Kellergeschossdecke und eine Verbesserung der Außenwanddämmung angestrebt.

Eine grobe Kostenschätzung ergibt für die energetische Modernisierung Mehrkosten zu Variante 1 in Höhe von rund 800.000 Euro brutto und somit Gesamtkosten von ca. 3.9 Mio. Euro (inkl. Nebenkosten von 30%, ohne Kosten für ein Ausweichquartier).

Die Planung hat mit der groben Kostenschätzung eine Planungstiefe mit +/-40% Kostensicherheit erreicht, sodass sich die Gesamtkosten bis hin zu 5.4 Mio. € entwickeln können. Hinzu kommen Baupreissteigerungen über 4,5 Jahre bis zur geplanten Fertigstellung im Sommer 2027.

2.3. Variante 3

Neubau einer 2,5 zügigen Grundschule in modularer Holzbauweise

Um eine langfristige und zukunftsorientierte Alternative vorstellen zu können, welche die Aspekte von Barrierefreiheit, Inklusion, steigender Schüler*innenzahlen und einer neuen Ausstattung berücksichtigt, wurde durch das Büro Mayer Bährle ein Kostenrahmen für eine 2,5 zügige Schule als Neubau ermittelt.

Der vom Büro Mayer Bährle ermittelte Kostenrahmen ergibt Gesamtkosten von rund 6,1 Mio. Euro brutto inklusive Abbruchkosten für das Bestandsgebäude (inkl. Nebenkosten von 30%, ohne Kosten für das Ausweichquartier).

Die Planung hat mit dem Kostenrahmen eine Planungstiefe mit +/-40% Kostensicherheit erreicht, sodass sich die Gesamtkosten bis hin zu 8.5 Mio. € entwickeln können. Hinzu kommen Baupreissteigerungen über 3,5 Jahre bis zur geplanten Fertigstellung im Sommer 2026.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Baukosten wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Der detaillierte Variantenvergleich sowie die Vor- und Nachteile der möglichen Alternativen werden in der Gremiumssitzung erläutert.

3. Ausweichquartier

Als Ausweichquartier während der Bau- bzw. Sanierungszeit bietet sich zum einen die Möglichkeit an, die Grundschule Tumringen nach Auszug der Fridolinschule in die Neumattschule auszulagern, zum anderen der Bau einer Containerschule als Interimslösung auf dem Nachbargrundstück.

Beide Möglichkeiten werden im weiteren Verlauf näher geprüft und deren erforderliche Kosten ermittelt; auch ist die Schulgemeinschaft gut einzubinden.

4. Empfehlung

Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 2 - Modernisierung des Bestandsgebäudes inkl. energetischer Ertüchtigung weiterzuverfolgen und die Planung bis Leistungsphase 3 hierfür stufenweise zu beauftragen. Im weiteren Verlauf ist zu prüfen, welche energetischen Maßnahmen unter Erhalt der Fassadenansicht möglich sind.

5. Bereitstellung der Mittel

Auf dem investiven Haushaltskonto der Sanierungsmaßnahme GS Tumringen I21100151020 sind in 2022 Mittel in Höhe von 300.000 € brutto veranschlagt.

Planungsmittel für die Varianten sowie Kosten für das Projektmanagement sind über das investive Haushaltskonto zu decken.

Im Haushaltsplan sind weitere Mittel für die Sanierungsmaßnahme in Höhe von 400.000€ in 2023, 400.000€ in 2024 und 800.000€ in 2025 und 2.000.000 in den Folgejahren vorgesehen.

Die Beantragungen von Zuschüssen für den Schulbau erfolgen im Zuge der Entwurfsplanung basierend auf der Kostenberechnung.

Kosten für die Auslagerung der Schule während der Bauzeit sind im Haushalt bisher nicht eingeplant.

6. Zeitplan

Die Zeitpläne der verschiedenen Varianten werden in der Präsentation erläutert. Der Baubeginn ist für 2025 vorgesehen. Bei einer Verfolgung der Variante 2 würde die Grundschule Tumringen damit im Sommer 2025 ausgelagert werden und nach einer Bauzeit von etwa 2 Jahren voraussichtlich im Sommer 2027 wieder in das Schulgebäude einziehen.

Robert Schäfer
Fachbereichsleiter
Hochbau

Ilona Oswald
Fachbereichsleiterin
Bildung/Soziales/Sport