



Fachbereich/Eigenbetrieb Hochbau
Verfasser/in Melanie Waldmann (Mayer Bährle)
Vorlage Nr. 221/2024
Datum 17.12.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	16.01.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	30.01.2025	

Betreff:

Sanierung Grundschule Tumringen - Interimslösung Schulbetrieb während der Bauzeit

Anlagen:

- Anlage 1 – Studie Container Kauf oder Miete
- Anlage 2 - Beispielgrundrisse

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung und Kostenberechnung für die Interimsschule der Grundschule Tumringen als Containeranlage in Höhe von 857.000 € wird zugestimmt.
2. Die Miete der Containeranlage in Höhe von 350.000 € wird mit Mietdauer auf rund 2 Jahren genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Errichtung der Containeranlage vorzubereiten und umzusetzen.

Personelle Auswirkungen:

-

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I21100151030 2200 36 5150/4211 5000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:			776.000			126.000	902.000
davon geplant / bereitg.:			750.000 26.000			100.000 26.000	850.000 52.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):			776.000			126.000	902.000
davon geplant / bereitg.:			750.000 26.000			100.000 26.000	850.000 52.000
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung:

1 Allgemeines

Im Februar 2024 erfolgte der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats (gemäß Beschlussvorlage 298/2023), dass die Schulgemeinschaft während der Modernisierung der Grundschule Tumringen auf dem Nachbargrundstück in einer Containerschule interimweise untergebracht werden soll.

Es wurde die weitere Planung beauftragt, ebenfalls wurde der Auftrag erteilt zu überprüfen, ob es sinnvoller ist, die Container zu kaufen oder zu mieten.

2 Ergebnis der Untersuchung Mieten oder Kaufen

Es wurde untersucht, inwieweit eine Containerschule, die als Grundschule angeschafft werden soll, im Nachgang anderen Nutzungen zugeordnet werden kann (s. Anlage 1). Hierbei wurden folgende Nutzungen untersucht:

- Nutzung als KiTa / Kindergarten
- Nutzung als Flüchtlingsunterkunft
- Nutzung als weiterführende Schule

Dabei wurden folgende Ergebnisse erarbeitet:

Aufgrund der zu beachtenden Unterlagen, Leitfaden „Kinder unter drei Jahren sicher betreuen“ der Unfallkasse Baden-Württemberg sowie der „Hygieneleitfaden für Kinderbetreuung“ des Landesgesundheitsamts Baden-Württemberg sind die Anforderungen an eine Kita / Kindergartennutzung gegenüber einer Grundschulnutzung wesentlich erhöht.

Die Anforderungen unterscheiden sich im Wesentlichen im geforderten Raumkonzept, der Raumgröße sowie in der technischen Ausstattung, z.B. Sanitärausstattung (Klein-WC-Anlagen, Waschbeckengröße- und -höhe), der elektrischen Installation (Steckdosen sind mit integrierter Kindersicherung vorzusehen).

Die Umbauarbeiten sind recht umfangreich und lassen sich nicht wirtschaftlich sinnvoll darstellen.

Aus diesem Grund ist eine Nachnutzung der Grundschulcontainer als Kindergarten oder KiTa nicht empfehlenswert.

Es wurde ebenfalls untersucht, ob eine Nachnutzung als Flüchtlingsunterkunft in Frage kommt.

Grundsätzlich könnte die Containeranlage hierfür umgebaut werden, jedoch muss hier das gesamte Raumkonzept baulich angepasst werden.

Folgende Raumgrößen sind bei einer Flüchtlingsunterkunft zu berücksichtigen:

- Familienzimmer (ohne Sanitäreinrichtung), ca. 30 m²
- Doppel-Zimmer (ohne Sanitäreinrichtung), ca. 15 m²
- Aufenthaltsraum (ohne Sanitäreinrichtung), ca. 30 m²

Grundsätzlich entsprechen die Raumgrößen einem guten Teiler für die Klassenzimmer (rd. 60 m²), so dass hier eine flexible Umnutzung möglich ist.

Es ist jedoch zu beachten, dass u.a. folgende Umbauten pro Zimmer notwendig sind:

- Anpassung der Beleuchtung
- Anpassung der Elektroinstallationen (z.B. Rückbau von Anschlüssen für Beamer usw. / Ergänzung bestehender Steckdosen)
- Rückbau bestehender Einbauten z.B. Tafelanlagen

Die Küche aus der Ganztagesbetreuung könnte von den Bewohnern genutzt werden, ist jedoch in ihrer Größe zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Ebenfalls sind die Sanitäranlagen, die für die Kinder ausgerichtet sind, für Erwachsene zu ergänzen. Zudem sind ebenfalls Duschen / Waschräume / Waschmaschinenraum etc. zu ergänzen.

Diese Umbauten verursachen hohe Kosten, die allerdings erst dann exakt ermittelbar sind, wenn die neue Nutzung mit den erforderlichen Anforderungen konkret feststeht.

Die Untersuchung ergab, dass eine wirtschaftliche Umsetzung nur realisiert werden kann, wenn die Schule 1:1 an einem neuen Standort zur weiteren Nutzung umgesetzt wird.

Eine Nachnutzung durch weiterführende Schulen ist möglich.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass notwendige Fachräume hinzugemietet werden müssen, bzw. dass weitere Klassenzimmer aufgrund der größeren Schüleranzahl hinzugemietet werden müssen.

Eine Amortisation einer Containeranlage, wie für die Grundschule Tumringen, wird erst nach rd. 77 Monaten realisiert. Die Kosten einer derartigen Containeranlage liegen bei grob geschätzt etwa 1.700.000 €. Kosten für das Versetzen / Ergänzen / Umbauen der Anlage sind hierbei nicht berücksichtigt.

Es wurde festgestellt, dass es in Lörrach keinen zentralen Standort zur festen Installation einer Interimsschule gibt, der für alle Schulen ähnlich gut gelegen ist.

Da kein geeigneter Standort zur Verfügung steht und die Amortisation erst nach einem langen Zeitraum erfolgt, wird der Kauf einer derartigen Anlage nicht empfohlen.

In den zukünftigen Mietvertrag mit dem Container-Lieferanten werden wir trotzdem eine Kaufoption mit aufnehmen, um auf eventuelle Änderungen reagieren zu können.

3 Planung Interimscontainer

Die Planung der Containeranlage soll, wie die bisherige Planung, weiter in enger Abstimmung mit der Schulleitung erfolgen.

Um möglichst kosteneffizient die Containeranlage realisieren zu können, soll die Ausschreibung funktional an einen Generalunternehmer erfolgen.

Hierbei werden folgende Vorteile gesehen:

- Schnelle Umsetzung der Planung und Produktion aufgrund geringer Schnittstellen
- Geringere Kosten, da jeder Hersteller innerhalb seines System arbeiten kann, somit ggf. Synergieeffekte durch günstigeren Materialeinkauf generieren kann.

4 Kosten Interimscontainer

Die Investitionskosten excl. Miete für die Interimsschule setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen	221.000 €
Kostengruppe 300 – Rohbau (Fundamente)	210.000 €
Kostengruppe 400 – Technische Anlagen	168.000 €
Kostengruppe 500 – Aussenanlagen	61.000 €
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten (KG 200-500)	112.000 €
Gesamtkosten KG 200 bis 700 excl. Miete	772.000 €

Ab dem Zeitpunkt der Mittelfreigabe bis zur Baufertigstellung erfolgt eine Planungs- und Bauzeit von 1 Jahr.

Für diesen Zeitraum wird eine Baupreissteigerung von 5% pro Jahr angesetzt.

Somit betragen die im Haushalts- und Finanzplan zu veranschlagenden Kosten für die Interimslösung insgesamt:

KG 200 bis 600	660.000 €
Kostensteigerung	33.000 €
Kostengruppe 700	112.000 €
Umzugskosten	52.000 €
Gesamtkosten brutto	857.000 €

Davon ausgehend, dass die Schule 2028 fertiggestellt werden kann, beträgt die Mietdauer für die provisorische Anlage rund 2 Jahre.

Die jährliche Miete ist mit 175.000 € zu veranschlagen.

Nach der Mietdauer erfolgt der Abbau der Containeranlage und die Fundamente werden zurückgebaut. Die Kosten für die Rückbauarbeiten sind in der Kostenberechnung enthalten.

Hinweis:

Die Planung hat eine Planungstiefe mit +/- 30 % Kostensicherheit erreicht.

Die Investitionskosten können sich bis hin zu 1.114.000 Euro entwickeln.

5 Mittelbereitstellung

Für die Maßnahme sind in der Haushalts- und Finanzplanung 2025 auf dem Investitionsauftrag I21100151030 und der Kostenstelle 2200 36 5150 Mittel in Gesamthöhe von 776.000€ vorgesehen. Weitere Mittel in Höhe von 126.000 € sind im Haushaltsplan 2028 für den Umzug und den Abbau der Containeranlage vorzusehen.

6 Termine

Die Bauarbeiten sollen im Jahr 2025 begonnen und abgeschlossen werden.

Melanie Waldmann
mayer bährle gmbh

Jana Jankovic
Teamleitung Finanzen und
Bewirtschaftung

Robert Schäfer
Fachbereichsleitung Hochbau