



**Fachbereich/Eigenbetrieb** Grundstücks- und  
Gebäudemanagement  
**Verfasser/in** Christoph Köpfer  
**Vorlage Nr.** 141/2021  
**Datum** 29.07.2021

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	16.09.2021	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	23.09.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	30.09.2021	

### Betreff:

### Fridolinschule - Sanierung der Schulhäuser - Planung und Kostenberechnung

### Anlagen:

Lageplan, Grundrisse, Ansichten

### Beschlussvorschlag:

1. Der Planung und Kostenberechnung für die Sanierung der Schulhäuser der Fridolinschule in Höhe von 7.167.000,- € brutto wird zugestimmt. Einschließlich der zu erwartenden Baupreissteigerungen werden für die Durchführung der Maßnahme Kosten in Höhe 7.852.000,- € genehmigt.
2. Der Planung und Kostenberechnung für die Schuldigitalisierungsmaßnahmen an der Fridolinschule in Höhe von 172.000,- € wird zugestimmt. Die Einnahme von Fördermitteln in Höhe von 107.000 € sowie die Höhe des Eigenanteils der Stadt von 65.000 € wird zur Kenntnis genommen.
3. Die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von 332.000 € sind im HH-Jahr 2024 bereit zu stellen.

## Personelle Auswirkungen:

Aufgrund der personellen Situation im Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement, wurde für verschiedene Projekte (darunter auch die Maßnahme Fridolinschule) eine auf 2 Jahre befristete Architektenstelle ausgeschrieben.

## Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I21100122790 Sanierung Schulhäuser	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>		<b>Summe</b>
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:	<b>294.792</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>857.000</b>		<b>7.851.792</b>
	294.792	2.100.000	2.500.000	2.100.000	525.000		7.519.792
					332.000		332.208
<b>Einnahmen</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:			900.000	400.000	195.000		1.195.000
<i>davon</i> nicht geplant :							
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							6.657.000
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

## Begründung:

### 1. Allgemeines

Im Jahr 2018 war für die Fridolinschule die Sanierung der Sporthalle sowie eine Teilsanierung und ein Dachgeschossausbau der beiden Schulhäuser angedacht. Daraufhin erfolgte ein VgV-Verfahren, aus dem folgende Büros für die Weiterplanung ausgewählt wurden:

- Architektur: Thoma. Lay. Buchler aus Todtnau
- Tragwerk: IG Flösser aus Lörrach
- HLS: Ingenieurbüro Gerd Keller aus Weil am Rhein

Außerdem wurden folgende Büros beauftragt:

- Elektro: Planungsbüro für Elektrotechnik GmbH, A. Müller aus Lörrach
- Brandschutz: Marc Schlicksupp aus Heitersheim

Im Verlauf der Planung zeigte sich, dass die Sporthalle nicht sanierungsfähig war, eine deutlich umfangreichere Sanierung erforderlich wäre und das Dachgeschoss aus Brandschutz- und statischen Gründen nicht ausgebaut werden konnte. Die alte Sporthalle wurde mittlerweile abgerissen.

Im Januar 2021 erfolgte der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats (gemäß Beschlussvorlage 216/b): „Die beiden Bestandsgebäude der Fridolinschule werden umfassend saniert. Die Fridolinturnhalle wird abgerissen und als teilbare Einfeld-Sporthalle ohne Veranstaltungseinrichtungen neu errichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, das Raumprogramm ohne Schulraumerweiterung so zu planen, dass die Schule zweieinhalbzügig im bestehenden Schulbezirk als Ganztagschule in Wahlform geführt werden kann. Für die Sanierung der Bestandsgebäude, die Errichtung von Tiefhöfen im Außenbereich der Ganztagsräume, den Neubau der Halle und die Schulhofsanierung sowie die Ertüchtigung der Neumattschule für die Zeit der Auslagerung wird eine Kostenobergrenze von 12.800.000 € festgesetzt.“

Nachdem im März 2021 der Umbau der Neumattschule zur provisorischen Unterbringung der Fridolinschule an diesem Standort mit Kosten in Höhe von 500.000 € durch den AUT genehmigt wurde (Vorlage 016/2021), steht als nächstes Projekt die Sanierung der beiden Schulhäuser für eine zweieinhalbzügige Grundschule in Wahlform mit dem Ausbau der Tiefhöfe an.

## **2. Schulhaussanierung**

Die Schulhäuser der Fridolinschule aus den Jahren 1877 (kleines Schulhaus) und 1927 (großes Schulhaus) stehen unter Denkmalschutz und sollen umfassend saniert werden.

Vorgesehene Maßnahmen:

Ausbau schadstoffbelasteter Bauteile,

Erneuerung des Hauptdaches, Blechnerarbeiten, Dachdeckung

Erneuerung der Fenster einschl. Sonnenschutz und Verdunkelung

Brandschutztechnische Ertüchtigung der abgehängten Decken

Umsetzung weiterer notwendiger Maßnahmen entsprechend dem Brandschutzkonzept

Erneuerung der Bodenbeläge

Einbau eines Aufzugs

Erneuerung der WC-Anlagen

Erneuerung der Heizkörper im Untergeschoss, teilw. Erneuerung der Verteilungen

Erneuerung der Elektroanlage und BMA

Ausbau von Tiefhöfen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Untergeschoss

Maler-, Trockenbau-, Verputzarbeiten

Teilweise Erneuerung der Möbel

Der Einbau einer Lüftungsanlage ist nicht vorgesehen. Alle Aufenthaltsräume können über Fenster gelüftet werden. Eine Lüftungsanlage würde einen großen Eingriff in den Bestand bedeuten.

Denkmalschutz:

Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Es wurde ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gestellt, welcher drei Bereiche umfasste:

- Sanierung Dach großes Schulhaus – das Denkmalamt forderte hier die Neueindeckung des Hauptdaches mit Schieferschindeln. Diese Maßnahme führt jedoch zu Mehrkosten von ca. 145.000 € gegenüber der vorgesehenen Planung mit Biberschwanzdeckung und übersteigt damit die Wirtschaftlichkeit. Ein Förderantrag zur Übernahme der Mehrkosten durch die Denkmalschutzbehörde wird gestellt. Eine Förderzusage durch das Regierungspräsidium kann derzeit noch nicht gegeben werden. Falls keine Förderung der Schieferdeckung erfolgt, muss gegen die Verpflichtung, eine Schieferdeckung einzubauen, Widerspruch eingelegt werden.
- Dem Einbau von PV-/ Solarmodulen auf dem Dach des großen Schulhauses wurde nicht zugestimmt mit dem Verweis, dass sämtliche Solaranlagen auf der neu zu errichtenden Sporthalle gebündelt werden können. Die Errichtung von PV-Modulen auf dem Denkmal stellt nach Auffassung des Landesdenkmalamtes eine vermeidbare und damit zu vermeidende Beeinträchtigung des Denkmals dar.
- Der Errichtung von Tiefhöfen auf der Südseite des großen Schulhauses wurde zugestimmt.

Die Planung wird in der Sitzung durch den Architekten erläutert.

### 3. Kosten Sanierung

Die Kostenberechnung der Architekten und Fachplaner setzt sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe 300 – Bauwerk / Baukonstruktion	3.819.000 €
Kostengruppe 400 – Bauwerk / Technische Anlagen	1.457.000 €
Kostengruppe 500 – Außenanlagen und Freiflächen	24.000 €
Kostengruppe 600 – Ausstattung	179.000 €
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten (einschl. VgV-Verfahren)	1.688.000 €
<b>Gesamtkosten KGR 300 bis 700</b>	<b>7.167.000 €</b>

Die Kostenberechnung der Architekten bezieht sich vorschriftsmäßig auf die aktuellen Submissionsergebnisse und Kostenkennwerte. Ab dem Zeitpunkt der Kostenberechnung bis zur Baufertigstellung erfolgt eine Planungs- und Bauzeit von etwa 2,5 Jahren. Aufgrund der stark angezogenen Materialpreise ist derzeit mit einer jährlichen Baupreissteigerung von ca. **5% pro Jahr** zu rechnen, wodurch sich eine Kostensteigerung in den Kostengruppen 200 bis 600 von insgesamt etwa 12,5% ergibt.

Somit betragen die im Haushalts-/Finanzplan zu veranschlagenden Kosten für die Sanierung der Schulhäuser insgesamt:

KGR 300 bis 600	5.479.000 €
Kostensteigerung 12,5%	685.000 €
Kostengruppe 700	1.688.000 €
<b>Gesamtkosten, brutto</b>	<b>7.852.000 €</b>

Hinweis:

**Die Entwurfsplanung hat mit der Kostenberechnung eine Planungstiefe mit +/-20 % Kostenunsicherheit erreicht, so dass sich die Gesamtkosten bis hin zu 9.422.000 € entwickeln können.**

#### **4. Risikoeinschätzung**

Die Verwaltung weist schon heute deutlich auf die **Risiken** hin, die diesem Projekt innewohnen:

**Kosten:** Da die derzeitige Marktentwicklung nicht vorhersagbar ist, besteht ein **hohes Risiko**, dass die durch die Planer und den Fachbereich aufgerufenen Kosten nicht eingehalten werden können. Eine Kostensteigerung von bis zu 20 % ist durchaus möglich. In verschiedensten Medienberichten wird auf die aktuelle Situation hingewiesen. So machte die Architektenkammer in einem Merkblatt im Juni 2021 auf die Baupreissteigerung von Holz, Stahl, erdölbasierten Produkten (Bitumen oder Dämmstoffe) aufmerksam, die Tagesschau hatte in einem Bericht im Juli 2021 dargestellt, dass die aktuelle Baukostensteigerung die höchste seit dem Jahr 2007 (Erhöhung der Mehrwertsteuer) ist. Dies ist insbesondere durch die Preissteigerungen bei den unterschiedlichen Materialpreisen von derzeit bis zu 80 % zu sehen. Die gleiche Tendenz zeigt auch das statistische Bundesamt mit einem Bericht vom Juli 2021 auf, der im Ergebnis eine Erhöhung des Erzeugerpreisindex von 7,3% aufgrund der gestiegenen Preise bei Holz, Stahl und Erdöl darstellt.

Wie alle Bauvorhaben der Stadt wurde auch diese Maßnahme hinsichtlich des Einsparpotentials untersucht. Hierbei erfolgt stets die Abwägung zwischen Qualität in der Ausführung und den Kosten. Bei den nunmehr aufgerufenen Maßnahmen und Kosten für die Sanierung der Fridolinschule werden keine Einsparmöglichkeiten mehr gesehen. Eine Kostenreduzierung kann nur durch Verzicht auf Qualität erreicht werden (z.B. Verzicht auf den Einbau eines Aufzugs und damit Verzicht auf Barrierefreiheit und Inklusion oder Verzicht auf den Bau der Tiefhöfe und damit eingeschränkte Nutzbarkeit des Untergeschosses).

**Termine:** Derzeit besteht ein hohes Risiko zur Einhaltung des Zeitplanes mit geplanter Baufertigstellung Ende 2023. Infolge von Lieferengpässen und Materialverknappungen können derzeit in vielen Gewerken keine verbindlichen Terminzusagen gemacht werden. Hiervon berichtet auch das Handelsblatt in einem Presstext vom August 2021, in dem die Lieferengpässe von Rohstoffen und deren Auswirkung auf die Bauwirtschaft dargestellt sind.

Sollte sich im Verlauf der Durchführung herausstellen, dass die veranschlagten Kosten deutlich überschritten werden, muss auch über verschiedene Szenarien hinsichtlich der parallelen Durchführung aller Maßnahmen (Sanierung, Hallenneubau, Schulhofsanierung) nachgedacht werden, was ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen führen kann.

**Personelle Ressourcen:** Im Fachbereich besteht aus unterschiedlichsten Gründen eine relativ hohe Personalfuktuation. Die Projektleiterin für den Hallenneubau hat auf November 2021 bei der Stadt Lörrach gekündigt. Derzeit erfolgt das Stellennachbesetzungsverfahren. Je nach Qualifikation benötigt die Einarbeitung des/der Nachfolgerin

Zeit, was ein weiteres Risiko für die Maßnahme darstellt. Da die Ausführung des Hallenneubaus und die Sanierung der Schulhäuser ursprünglich zeitversetzt geplant war und nun parallel ausgeführt wird, ist auch aufseiten des Planungsbüros zusätzliches Personal erforderlich. Auch diese Tatsache birgt das Risiko, dass Terminverzögerungen entstehen.

## 5. Digitalisierung

Im Rahmen des Digitalpakts Schule wird auch die digitale Infrastruktur der Fridolinschule nach den Bedarfen des Medienentwicklungsplans der Schule ausgebaut. Es ist sinnvoll und notwendig, diese Maßnahme im Zuge der Sanierung der beiden Schulgebäude durchzuführen.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Zusätzliche Netzwerkanschlüsse für PC , Beamer und WLAN Antenne in jedem Klassenzimmer und in den Verwaltungsräumen
- Zusätzliche Stromanschlüsse an der Decke für Beamer + HDMI Anschluss an der Wand in jedem Klassenzimmer
- Neue Netzwerkverteiler im EG

Für die Durchführung dieser Maßnahme wurden Kosten in Höhe von ca. 172.000 € (inkl. KGR 700) ermittelt. Die Maßnahme wird im Rahmen des Digitalpakts Schule mit 80 % der baulichen Maßnahmen (ohne Baunebenkosten) - entspricht ca. 107.000 € Fördermittel - gefördert, so dass für die Stadt ein Eigenanteil von ca. 65.000 € verbleibt.

## 6. Kosten Gesamtprojekt Fridolinschule

Nach Vorliegen der Kostenberechnung für die Sanierung der Schulgebäude, des Hallenneubaus und der Kostenfortschreibung der Neumattschule stellen sich die Gesamtkosten für alle Maßnahmen rund um die Fridolinschule wie folgt dar:

	K-Schätzung/GrobK-Schätzung Dezember 2020	Kostenberechnung März/Juli 2021	KB zuzügl angenommene Baukostensteigerung von 5% pro Jahr
Sanierung Schulhäuser zuzügl. Tiefhöfe	7,3 Mio €	7,167 Mio €	7,852 Mio €
Neubau Halle	4,9 Mio €	4,440 Mio€	4,871 Mio €
Ertücht. Neumattschule	0,5 Mio €	0,5 Mio €	0,500 Mio €
Sanierung Schulhof	0,5 Mio €	0,22 Mio €	0,244 Mio €
Gesamtkosten	13,2 Mio €	12,327 Mio €	13,467 Mio €

## **7. Finanzierung und Mittelbereitstellung**

Für die Maßnahme Sanierung Schulhäuser wurden auf dem Investitionskonto I21100122790 bis zum Haushaltsjahr 2021 Mittel in Höhe von insgesamt 2.394.792 € zur Verfügung gestellt. Weitere Mittel in Höhe von insgesamt 5.125.000 € stehen im Finanzplan bis zum Jahr 2024 bereit. Die restlichen Mittel in Höhe von 332.000 müssen ebenfalls im HH-Jahr 2024 bereitgestellt werden.

## **8. Termine**

Die Bauarbeiten für die Sanierungsarbeiten der Schulgebäude beginnen im November/Dezember 2021 und werden voraussichtlich Ende 2023 fertig gestellt (Einzug und Inbetriebnahme Schulhäuser, Turnhalle und Schulhof Anfang 2024).

Annette Buchauer  
Fachbereichsleiterin