



Fachbereich/Eigenbetrieb Hochbau
Verfasser/in Judita Kovac
Vorlage Nr. 073/2022
Datum

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	28.04.2022	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	05.05.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	12.05.2022	

Betreff:

Grundschule Tumringen, Lörrach – Interimslösung: Brandschutztechnische Ertüchtigung, Entwurfsplanung und Kostenberechnung – sowie weitere Planung der Instandsetzung

Anlagen:

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung und Kostenberechnung sowie Kostenschätzung für die Interimslösung: brandschutztechnische Ertüchtigung der Grundschule Tumringen, in Höhe von 440.000 € brutto wird zugestimmt.
2. Einschließlich der zu erwartenden Baupreissteigerung werden für die Durchführung der Maßnahme Kosten in Höhe von 475.000 € brutto genehmigt.
3. Planer/-innen sollen beauftragt werden eine Vorentwurfsplanung für die Instandsetzung der Grundschule Tumringen bis Herbst 2022 auszuarbeiten.

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, der zurzeit über die Fachbereichsleitung gedeckt wird, perspektivisch aber über eine Projektleitung in der Fachgruppe Hochbauprojekte betreut werden sollte.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
KS 2200365150/KA 42115000 I21100151026 I21100151020	2021	2022	2023	2024	2025		Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:	280.000	350.000					630.000
davon geplant / bereitg.:		300.000	2.000.000	1.000.000	600.000		3.900.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:					563.500		563.500
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:	280.000	350.000					630.000
davon geplant / bereitg.:		300.000	2.000.000	1.000.000	36.500		3.336.500
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung:

1. Sofortmaßnahmen in 2021, Weg zur Interimslösung

Aufgrund von Brandschutz- und Sicherheitsgutachten wurden bereits in 2021 einige Maßnahmen an der Grundschule Tumringen durchgeführt:

- Sicherung der Dachziegel mit einem Dachfangnetz
- Brandschutzabschottungen im Untergeschoss
- Schließung alter Lüftungskanäle.

Dafür waren in den BU-Einzelmaßnahmen in 2021 280.000 € eingestellt. Davon wurden ca. 60.000 € ausgegeben.

Weitere Gutachten hatten eine Neueinschätzung der Gefahrenlage in der Schule seitens der Baurechtsbehörde zu Folge. Deshalb hat sich der FB 2200 aufgrund einer Empfehlung des Brandschutzgutachters sofort dafür entschieden, eine Feuerwache (halbstündige Begehung durch Hausmeister vor Ort) aufzustellen. Um diese schnell auflösen zu können, wurden haushaltsübliche funkvernetzte Rauchmelder in der Schule eingebaut. Sie dienen in der Übergangszeit zur zuverlässigen Alarmierung der Schüler und Lehrer im laufenden Betrieb. Diese Lösung bringt jedoch keinen Gebäudeschutz außerhalb der Schulzeiten im Fall eines Brandes.

Deshalb und auch weil die Einschätzung der bestehenden Anlagen negativ ausgefallen ist, musste eine neue Lösung gefunden werden, die innerhalb von den nächsten Ferien umsetzbar ist. Durch die bisherigen zahlreichen Untersuchungen und Gutachten konnte sehr schnell eine Interimslösung ausgearbeitet und mit der Baurechtsbehörde abgestimmt werden.

2. Interimslösung Sommer 2022

Bei der Grundschule Tumringen handelt es sich um einen Sonderbau nach der Musterbauordnung (MBO) mit besonders schutzbedürftigen Nutzern. Eine Brandmeldeanlage ist eine Kompensation für andere bauliche Missstände (Holzdecken, Beschaffenheit der Türen, Lage der Rettungswege) und soll an die Feuerwehr aufgeschaltet werden. Die vorgesehene Sicherheitsbeleuchtung ist als Überbrückung bis zu der Modernisierung oder Instandsetzungsmaßnahme vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden mit dem Baurechtsamt (vorbeugender Brandschutz), dem Landratsamt und der Feuerwehr abgestimmt und als zwingend notwendig angesehen. Außerdem sind eine Installation einer neuen Sicherheitsbeleuchtung mit Zentralbatterie, eine provisorische Anpassung der vorhandenen Elektroverteilung und eine provisorische Ertüchtigung der vorhandenen Erdungsanlage notwendig.

Erfahrungsgemäß ist aus anderen Brandschutzertüchtigungen (Hellbergschule, Fridolinschule) trotz vieler bereits geschehener Untersuchungen mit weiteren Kosten für Sondierungen und Gutachten mit bis zu 15.000 € zu rechnen.

Zurzeit ist in der Schule eine veraltete Beleuchtung eingebaut. In einigen Klassenzimmern werden öfters Kopfschmerzen gemeldet. Weil eine ausreichende und gute Beleuchtung den Unterricht deutlich erleichtert, hat sich die Stadtverwaltung entschieden innerhalb der Interimslösung die Leuchten in Höhe von 73.000 € auszutauschen. Diese Leuchten können nach der Sanierung wiederverwendet werden.

2. a Kosten der Interimslösung

Die Kostenschätzung des Architekten und die Kostenberechnung der Fachplaner setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe 300 – Bauwerk / Baukonstruktion	82.000 € brutto
Kostengruppe 400 – Bauwerk / Technische Anlagen	273.000 € brutto
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten inkl. Untersuchungen	85.000 € brutto

Gesamtkosten KGR 300 – 700

440.000 € brutto

Davon können Komponenten der Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung in Höhe von ca. 96.000 € und die erneuerte Beleuchtung in Klassenzimmern in Höhe von ca. 73.000 € in der späteren Sanierungsmaßnahme verwendet werden.

Die Berechnung der Planer beziehen sich vorschriftsmäßig auf die aktuellen Submissionsergebnisse und Kostenkennwerte. Ab dem Zeitpunkt der Berechnungen bis zur Baufertigstellung erfolgt eine Planungs- und Bauzeit von 5 Monaten. Aufgrund der stark angezogenen Materialpreise ist derzeit mit einer Baupreissteigerung von 10% zu rechnen.

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

KG 300 bis 400	355.000 € brutto
Kostensteigerung ca. 10 %	35.000 € brutto
Kostengruppe 700	85.000 € brutto
Gesamtkosten brutto	475.000 € brutto

Die Planung hat mit der Kostenberechnung/Kostenschätzung eine Planungstiefe mit +/-20% Kostenunsicherheit erreicht, so dass sich die Gesamtkosten bis hin zu 570.000€ entwickeln können.

3. Sanierungsmaßnahme - Ausblick

Die beschriebene Interimslösung wird von Gutachter/-innen zurzeit auf drei Jahre, heißt bis zum Herbst 2025, genehmigt. Danach sollte die Grundschule Tumringen instandgesetzt werden.

Nach dem Auszug der Fridolinschule aus der Neumattschule zurück an den alten Standort, bestünde die Möglichkeit die Grundschule Tumringen in die Neumattschule für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme auszulagern. Mit der aktuell geplanten Interimslösung wird absichtlich auf eine Containerlösung verzichtet, weil es sich gezeigt hat, dass Containerlösungen, egal in welcher Beschaffenheit, insbesondere im Bereich von Grund- oder Sonderschulen, den Unterrichtserfolg erheblich mindern.

Bis Mitte September soll das Planungsteam eine Modernisierungs/Instandsetzungsvariante an der Schule planen und rechnen. Die erste Variante bildet eine Komplettsanierung inklusive von bauphysikalischen und räumlichen Verbesserungen ab, die zweite „nur das Notwendigste“ mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren. Wegen der aktuellen Haushaltslage ist die Untersuchung beider Varianten zwingend notwendig, weil es sich bei einer angefangenen Sanierung selbstverständlich anbietet, eine Komplettsanierung für die nächsten 30 Jahre durchzuführen.

Das Ergebnis wird Ende Oktober im Rat vorgestellt, damit sich die Haushaltsplanung für 2023 der Entscheidung noch anpassen kann.

4. Bereitstellung der Mittel

Auf dem Haushaltskonto der BU-Einzelmaßnahmen für 2022 Kostenstelle 2200365150 sind Mittel in Höhe von 350.000 € für die Interimslösung reserviert.

Ohne die Komponenten aus KGR 400, die später verwendet werden können, in Höhe von insgesamt 186.000 € brutto inkl. Kostensteigerung von 10 %, kostet die Interimsmaßnahme 289.000 €. Diese werden aus diesen für die Interimslösung reservierten Mitteln gezahlt.

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

Die später verwendbaren Komponenten in Höhe von 186.000 € inkl. 10% Kostensteigerung werden über dieses investive Konto gebucht.

Außerdem sind in 2022 Planungsmittel für die Sanierungsmaßnahme bis Ende LPH 2, sowie Kosten für das Projektmanagement über das investive Haushaltskonto zu decken.

5. Zeitplan

Die Interimslösung wird nach Beschlussgenehmigung im Sommer 2022 umgesetzt. Die aktuellen Lieferengpässe auf dem Baumarkt und im technischen Sektor stellen dabei ein nicht unerhebliches Risiko zur Durchführung der Maßnahme dar.

Die Variantenuntersuchung der Sanierungsmaßnahme wird nach Beschlussgenehmigung beauftragt mit Ergebnisvorstellung im Rat bis Ende Oktober 2022.

Judita Kovac
Kommissarische Fachbereichsleiterin