



Fachbereich/Eigenbetrieb Hochbau
Verfasser/in Katharina Jahn
Vorlage Nr. 267a/2022
Datum 07. August 2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.09.2023	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	21.09.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.09.2023	

Betreff:

Grundschule Tumringen - Modernisierung inklusive energetischer Ertüchtigung

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Die Vorentwurfsplanung für die Modernisierung der Grundschule Tumringen sowie die Grobkostenschätzungen der energetischen Ertüchtigung und der Neubauvariante werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung der Variante 2 weiterzuverfolgen 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 Fachbereich Hochbau für dieses Projekt eine externe Bauherrenvertretung (Projektmanagement) durch das Büro Mayer Bährle beauftragt.

Trotzdem ist für die Projektleitung im FB Hochbau ein/-e koordinierende Ansprechpartner/-in und 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:							
davon geplant / bereitg.:							
davon geplant / bereitg.:		300.000	400.000	400.000	800.000	4.000.000	5.900.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon geplant / bereitg.:		300.000	400.000	400.000	800.000	4.000.000	5.900.000
davon 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 angeschaltete 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 den Gutachtern/-innen zurzeit auf drei Jahre, das heißt bis zum Herbst 2025, genehmigt. Danach muss die Grundschule Tumringen saniert und vor allem brandschutztechnisch ertüchtigt werden, eine Kernsanierung ist nicht vorgesehen.

Im Folgenden werden hierfür drei Varianten vorgestellt. In Fortführung der bereits in der ersten Jahreshälfte 2023 vorgestellten drei Varianten wurden die jeweiligen Kosten basierend auf den zwischenzeitlich vorliegenden Baupreissteigerungen aktualisiert. Zudem mussten die Nebenkosten aufgrund aktueller Erfahrungswerte aus den jüngsten Bauprojekten auf etwa 35 % angepasst werden.

2.1. Variante 1 - Modernisierung des Bestandsgebäudes

Bis Mitte September 2022 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 Geschosdecke 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, womit der Bestand deutlich ansprechender und einladender wirken wird. Die Dachkonstruktion soll teilweise ertüchtigt, gedämmt und neu eingedeckt werden. Des Weiteren werden diverse Modernisierungen in den Gewerken Heizung, Lüftung und Sanitär durchgeführt.

Eine weitere Maßnahme wird aufgrund von Feuchteintritt im Untergeschoss nötig. Es soll der gesamte Bodenaufbau im Werkraum einschließlich der Bodenplatte entfernt werden. Anschließend wird eine neue Bodenplatte inkl. Fundament, Abdichtung und Bodenbelag eingebaut. Laut Aussage des Planungsteams ist eine Erneuerung der Fallrohre im Außenbereich nicht notwendig.

Die vom Architekturbüro Herzog ermittelte Kostenschätzung ergibt unter der Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Kostensteigerungen Gesamtkosten von 3,46 Mio. Euro brutto (inkl. Nebenkosten von 35%, ohne Kosten für ein Ausweichquartier).

Bis zur geplanten Fertigstellung voraussichtlich Ende 2027, können sich bei einer Annahme von 7% Baupreissteigerung pro Jahr, die Kosten in 4,5 Jahre bis zu 4,7 Mio. € entwickeln. Die Planung hat mit der Kostenschätzung eine Planungstiefe mit +/-40% Kostensicherheit erreicht.

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

2.2. Variante 2 - Modernisierung des Bestandsgebäudes inklusive energetischer Ertüchtigung

Aufgrund der aktuell bestehenden Klimakrise sowie des sehr hohen Energieverbrauchs des Bestandsgebäudes wurde die Modernisierung des Gebäudes um die Untersuchung von energetischen Maßnahmen ergänzt. Ziel ist dabei, die Außenhülle zu ertüchtigen. Als wesentliche Maßnahmen werden ein Austausch der Fenster, eine Dämmung der Kellergeschossdecke, eine stärkere Dachdämmung und soweit möglich eine Verbesserung der Außenwanddämmung angestrebt. Eine Ertüchtigung des Daches, der Fenster und der Kellerdecke wird nach rechnerischer Abschätzung voraussichtlich eine Reduzierung des Energieverbrauchs von etwa 50% erzielen. Ein Wärmeverbundsystem, das auf der Außenwand aufgebracht wird, aber das bestehende Fassadenbild verdecken würde, würde schätzungsweise weitere 25% Einsparung bewirken. Eine alternative Option kann die Verwendung eines Dämmputzes darstellen, der je nach Materialstärke etwa 6 bis 13% zusätzliche Energieeinsparung ermöglichen würde. Mit der Beauftragung der Leistungsphase 3 soll im nächsten Schritt überprüft werden, ob und wie eine energetische Ertüchtigung der Fassade unter Erhalt des Stadtbilds ausgeführt werden kann.

Eine grobe Kostenschätzung ergibt für die energetische Modernisierung Mehrkosten zur Variante 1 in Höhe von rund 878.000 Euro brutto und somit Gesamtkosten von ca. 4,33 Mio. Euro (inkl. Baupreissteigerung seit August 2022, Nebenkosten von 35%, ohne Kosten für ein Ausweichquartier).

Hinzu kommen Baupreissteigerungen über 4,5 Jahre bis zur geplanten Fertigstellung voraussichtlich Ende 2027. Bei der Annahme von 7% Baupreissteigerung pro Jahr, können sich die Kosten bis hin zu 5,9 Mio. € entwickeln. Die Planung hat mit der groben Kostenschätzung eine Planungstiefe mit +/-40% Kostensicherheit erreicht.

2.3. Variante 3 - Neubau in Holzbauweise

Um eine zukunftsorientierte Alternative vorstellen zu können, welche die Aspekte von Barrierefreiheit, Inklusion und einer neuen Ausstattung berücksichtigt, wurde durch den Fachbereich Hochbau ein Kostenrahmen für eine Schule als Neubau ermittelt. In dieser Variante würde das Bestandsgebäude der Grundschule Tumringen abgerissen und ein Neubau als Ersatzbau in Holzbauweise an gleicher Stelle hergestellt werden.

Nach den Angaben des Fachbereichs Bildung/Soziales/Sport ist aufgrund der derzeitigen Entwicklung der Schülerzahlen eine 2,5-Zügigkeit nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird für einen Neubau eine 2-Zügigkeit angesetzt. Im Bestand gibt es bereits teilweise eine Barrierefreiheit durch zwei Klassenräume, die im Gebäude der neuen Sporthalle untergebracht sind einschließlich den dort vorhandenen Musik-, Sanitär- und Nebenräumen. Die Barrierefreiheit würde durch den Neubau erweitert werden.

Anfang 2023 wurde eine Holzbauweise in sehr einfacher Elementbauausführung angesetzt und kontrovers diskutiert. Eine hierfür überschlägig angesetzte Kostenabschätzung berücksichtigte einen pauschalen Abschlag zum üblichen Holzbau. Ein Holzbau in vergleichbarer Qualität zum Massivbau wäre aber mit denselben Kosten anzusetzen, siehe unten.

Aufgrund der zwischenzeitlichen, sehr positiven Erfahrung mit dem kürzlich fertiggestellten Waldorf-Kindergarten im Grütt schlägt die Verwaltung vor, für ein Neubauszenario eine robuste Holzständerbauweise vorzusehen. Der Kostenrahmen hierfür basiert auf aktuellen Kostenkennwerten (Baukostenindex - Kostenstand 1. Quartal 2023) und ergibt Gesamtkosten von rund 9,5 Mio. Euro brutto inklusive Abbruchkosten für das Bestandsgebäude (inkl. Nebenkosten von 35%, ohne Kosten für das Ausweichquartier).

Hinzu kommen Baupreissteigerungen über 4 Jahre bis zur geplanten Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2027. Bei der Annahme von 7% Baupreissteigerung pro Jahr können sich die Kosten bis hin zu 12,5 Mio. € entwickeln. Die Planung hat mit dem Kostenrahmen eine Planungstiefe mit +/-40% Kostensicherheit erreicht.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Baukosten wird diese Variante **nicht** weiterverfolgt.

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 der Grundschule Tumringen.

Beide Möglichkeiten werden im weiteren Verlauf weiter geprüft und deren erforderliche Kosten ermittelt. Hierbei wird die Schulgemeinschaft eingebunden. Die abgewogene Entscheidungsempfehlung wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgelegt.

4. Empfehlung

Die drei Varianten zur Modernisierung bzw. Erneuerung des Schulgebäudes wurden Ende Juli der Schulgemeinschaft der Grundschule Tumringen, d.h. der Schulleitung und Elternvertretung, in einem gemeinsamen Termin vorgestellt und die Vor- und Nachteile diskutiert. Die Schulgemeinschaft plädiert für einen Neubau. Ein wesentlicher Vorteil wird in der Schaffung einer zukunftsorientierten Lernumgebung und einer vollumfänglichen Barrierefreiheit gesehen. Aber auch die insbesondere bei starken Regenereignissen auftretende Feuchtigkeit im bestehenden Kellergeschoss wird als Argument hervorgehoben. Aufgrund der gängigen Bauweise aus den Anfangsjahren des letzten Jahrhunderts weist das bestehende Gebäude kein dichtes Kellergeschoss auf. An den Gebäudestirnseiten und in den dort angrenzenden Bereichen tritt immer wieder Feuchtigkeit auf. Dies entspricht den Baustandards der vergangenen Zeit, in welcher die Feuchtigkeit in den Kellerräumen bewusst erzeugt wurde, um Kühlungseffekte zur Lagerung zu erzielen.

Die im mittleren Bereich des Kellers liegenden Technikräume sind aber trocken. Wie unter Variante 1 und 2 beschrieben, ist vorgesehen, den geplanten Werkraum im mittleren Bereich des Kellers sicherheitshalber mit einer neuen Bodenplatte auszustatten und abzudichten.

Die Variante 2 wird von der Verwaltung favorisiert, obwohl bei einer Instandsetzung Kompromisse geschlossen werden müssen. Die Gründe für den Vorschlag sind unter anderem, dass der Erhalt von Bestandsgebäuden nicht nur kosten- und ressourcenschonender gegenüber einem Neubau ist, sondern dass durch das Verlängern von Lebenszyklen von Bestandsgebäuden ebenfalls graue Energie eingespart wird.

Zudem ist es Ziel, das markante und ortsbildprägende Gebäude zu erhalten. Die Grundschule Tumringen aus dem Jahr 1909 stellt aufgrund ihrer historischen Bausubstanz (zweigeschossig mit Walmdach, hervorgehobener Eingangsbereich, teils historische Giebel und Sandsteinelemente) sowie der exponierten Lage ein ortsbildprägendes und für den Stadtteil identitätsstiftendes Gebäude dar.

Gemeinsam mit den Gebäuden der Freiburger Straße 307, 313 und 314 („Mättle“) bildet das Gebäude der Grundschule eine exponierte Eingangssituation nach Tumringen. Durch die Traufständigkeit der Gebäude und insbesondere der historischen Bausubstanz des „Mättles“ und der Grundschule entsteht eine prägnante Ensemblewirkung, die es zu erhalten gilt.

Für die in der empfohlenen Variante 2 genannte energetische Ertüchtigung muss aus stadtplanerischer Sicht gewährleistet bleiben, dass die Fassadengestaltung weiterhin zur Wahrung des Ortsbildes beiträgt.

Bei der Variantenwahl ist außerdem zu berücksichtigen, dass eine Vielzahl von dringenden Schulbau- und KITA-Bauprojekten in Lörrach auf eine Realisierung warten. Der Starttermin dieser Projekte wie z.B. am HTG, an der Hellbergschule, am Hebel-Gymnasium usw. würden sich durch höhere Investitionskosten an der Grundschule Tumringen weiter nach hinten verschieben.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die Variante 2 - Modernisierung des Bestandsgebäudes inklusive energetischer Ertüchtigung weiterzuverfolgen und die Planung bis Leistungsphase 3 hierfür stufenweise zu beauftragen.

5. Bereitstellung der Mittel

Auf dem investiven Haushaltskonto der Sanierungsmaßnahme GS Tumringen I21100151020 sind bis einschließlich Haushaltsjahr 2023 Mittel in Höhe von 700.000 € brutto veranschlagt.

Planungsmittel für die Varianten sowie Kosten für das Projektmanagement sind über das investive Haushaltskonto zu decken. In der weiteren Haushalts- und Finanzplanung sind weitere Mittel für die Sanierungsmaßnahme in Höhe von 400.000€ in 2024 und 800.000€ in 2025 und 4.000.000 in den Folgejahren vorzusehen.

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

Die Kosten für die Auslagerung der Schule während der Bauzeit sind im Haushalt bzw. in der Finanzplanung zu berücksichtigen.

6. Zeitplan

Die Zeitpläne der verschiedenen Varianten werden in der Präsentation erläutert. Der Baubeginn ist für Ende 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 Ende 2027 wieder in das Schulgebäude einziehen.

Robert Schäfer
Fachbereichsleiter
Hochbau

Ilona Oswald
Fachbereichsleiterin
Bildung/Soziales/Sport