



Außerplanmäßige Auszahlung für Anmietung Raummodule Interimsstandort Schulzentrum

<i>Einbringer/in</i> 23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau	<i>Datum</i> 29.06.2025
---	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss (HA)	Beratung	30.06.2025	Ö
Senat (S)	Beratung	08.07.2025	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	14.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die außerplanmäßige Auszahlung von 200 TEUR in 2025 und 600 TEUR in 2026 für die Anmietung von Raummodulen für den Interimsschulstandort Feldstraße.

Sachdarstellung

Für den Interimsschulstandort Feldstraße wurde im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 der Kauf einer Containeranlage angestrebt, die im besten Fall auch für andere Baumaßnahmen mit erforderlichem Freizug genutzt werden könnte.

Im späteren Entscheidungsprozess musste diese Variante verworfen werden, da aufgrund bisher nicht ausreichender Planungsreife anderer Maßnahmen, wie z.B. die Sanierung der Karl-Krull-Schule oder das Humboldt-Gymnasium, und aufgrund der angespannten Haushaltslage eine Anschaffung/Investition einer Containeranlage nicht zu rechtfertigen ist.

Die Kostenschätzung weist für einen Kauf Anschaffungskosten in Höhe von ca. 3,0 Mio€ aus. Die Mietlösung wird hingegen Kosten von ca. 1,6 Mio€ als Aufwand veranschlagen. Der Variantenvergleich ergibt, dass die Miete der Raummodule bei einer Betrachtung eines Zeitraumes von 5 bis 6 Jahren die wirtschaftlichere Lösung ist. Eine sinnvolle Nachnutzung der Module im Falle eines Kaufes kann derzeit nicht dargestellt werden, zumal bereits die Module an der CDF-Schule erworben werden und dann zur Nachnutzung bereitstehen.

Die Miete ist im Vergleich zum Kauf bei planmäßigem Verlauf der Errichtung des Schulzentrums am Ellernholzteich mindestens 1,4 Mio€ günstiger.

Die Änderung von Investition (Kauf) zu Aufwand (Miete) ist im Haushalt bisher irrtümlich nicht abgebildet, s.d. nunmehr eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich ist. Die ursprünglich geplanten Investitionsmittel werden andererseits hierfür nicht mehr benötigt. Im Ergebnis ändert sich der Mittelabfluss in Summe nicht.

Da die Anforderungen an den Interimsstandort konkretisiert werden konnten, sind die Investitionsmittel (ursprünglich 1,6 Mio€, neu 3,0 Mio€) nicht mehr auskömmlich. Der Kauf wird jedoch aus den o.g. Gründen nicht mehr befürwortet.

Zur Deckung benötigter Haushaltsansätze in 2025 und 2026 können Mittel der Bauunterhaltung genutzt werden, die aufgrund der Haushaltssperre und der fehlenden Unabweisbarkeit und Unaufschiebbarkeit als Einsparung angedacht sind. Dies betrifft Maßnahmen wie z.B. Malerarbeiten an Fassaden und Innenwänden, Bodenbelagsarbeiten, Reduzierung Dachsanierung einer Lagerhalle, Fassadensanierung sowie der durch die Bürgerschaft beschlossene Erhalt der alten CDF-Sporthalle.

Die Planansätze für die Jahre 2027-2028 werden in der kommenden Haushaltsplanung berücksichtigt.

Der geänderten Vorlage wurden Anlagen hinzugefügt sowie in der Sachdarstellung Konkretisierungen vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2025, 2026
Finanzhaushalt	Ja	2025, 2026

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	9	21106/56210000/ 56210.40015	Mieten, Pachten und Erbbauszinsen	1.600.000,00

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2025	168.400,00	168.361,20	- 199.961,20
1	2026	168.400,00	168.361,20	- 599.961,20
1	2027	98.300,00	98.300,00	- 500.000,00
1	2028	0,00	0,00	300.000,00

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1	2025	DRWERT (Ansprache verschiedener Produkte; SK: 52313000, 52314100)	199.961,20
1	2026	DRWERT (Ansprache verschiedener Produkte; SK: 52313000, 52314100)	599.961,20
1	2027	Aufnahme in die Haushaltsplanung 2027/2028	500.000,00
1	2028	Aufnahme in die Haushaltsplanung 2027/2028	300.000,00

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
	X	

Begründung:

Für die Beheizung des Gebäudes wird Energie benötigt, deren Bereitstellung zu negativen Auswirkungen auf das Klima führen kann.

Anlage/n

- 1 Vergleich Kosten Kauf und Miete öffentlich
- 2 Entwicklung der Kosten öffentlich
- 3 Raumprogramm öffentlich
- 4 Grundrisse Raummodule öffentlich
- 5 Grundriss Sporthalle öffentlich

Containeranlage Feldstraße

Stand: 05.06.2025

Kosten

Kauf Container

Für die Gründung der Schule "Schulzentrum Am Ellernholzteich" vor der Eröffnung, zur Vorbereitung des Unterrichtes wurde der Standort Feldstraße in Betracht gezogen.

Aus dem optimierten Raumprogramm liegen erforderliche Flächen von ca. 900 m² BGF vor.

Für den Kauf konnten zwei Richtwerte (05-2024 von Adapteo 2.300 €/m² netto und Fagsi 1.950 €/m² netto) herangezogen werden. Mittlerweile wird von 2.550 €/m² ausgegangen

In diesem Preis sind Montage, Fundamentarbeiten, Aufbau und eine ausreichende Technische Gebäudeausstattung für den Schulbau enthalten (BMA, EMA, SiBel, EDV, Elektro, Smartboards etc.)

Bei der vorgesehenen Anlage kann von folgenden Kosten ausgegangen werden:

Kosten Containeranlage kaufen

Flächen	900 m ² BGF	
Kostenkennwert	2.550 € netto / m ²	Preisanpassung aktuell
Gesamt netto	2.295.000 € netto	
	436.050 € MwSt	
Gesamt brutto	2.731.050 € brutto	
Aufgerundet brutto	2.740.000 € brutto	

davon ca. 15% Planung *411.000 € brutto*

weitere Nebenkosten

Ertüchtigung Freianlagen	85.000 € brutto
Ertüchtigung Sporthalle	25.000 € brutto
Medienerschließung	35.000 € brutto
Nutzungsgebühren	10.000 € brutto
Untersuchungen	7.500 € brutto
Genehmigungsgebühren	10.000 € brutto
	172.500 € brutto

Gesamtkosten Maßnahme Kauf **2.912.500 € brutto**
Gerundet 3.000.000 € brutto

Miete Container

Die Containeranlage kann auch gemietet werden. Derzeit wird auf dem Schulhof der Karl- Krull- Grundschule die 2-geschossige Containeranlage mit 28 Containern (3 x 6 m) gemietet. Die Kosten belaufen sich auf 14.100 € brutto Miete / Monat (inkl. Versicherung).

Bei den dortigen Angeboten lag der Mietpreis / Monat / m² zwischen 16 bis 35 € netto / m²

Für die derzeit geplante Anlage kann mit einem Zuschlag auf die Miete von 10% gerechnet werden.

Kosten Containeranlage mieten

Flächen	900 m ² BGF	
Miete	38 € netto / m ² / Monat	Preisanpassung aktuell
Gesamt netto	34.200 € netto / Monat	
	6.498 € MwSt	

Gesamt Miete brutto / Monat	40.698 € brutto / Monat
Bei 2 Jahren Aufstellzeit	24 Monate
Gesamt Miete brutto Aufstellzeit	976.752 € brutto

Planung und Aufstellung	500 € brutto /m ²
	450.000 € brutto

weitere Nebenkosten

Ertüchtigung Freianlagen	85.000 € brutto
Ertüchtigung Sporthalle	25.000 € brutto
Medienschließung	35.000 € brutto
Nutzungsgebühren	10.000 € brutto
Untersuchungen	7.500 € brutto
Genehmigungsgebühren	10.000 € brutto
	172.500 € brutto

Gesamtkosten Maßnahme Miete 2 Jahre	1.599.252 € brutto	SJ 26/27 und 27/28
Gerundet	1.600.000 € brutto	

<i>Miete / Jahr</i>	<i>488.376 € brutto</i>
---------------------	-------------------------

Vergleich

Differenz Miete 2 Jahre <-> Kauf	1.313.248 € brutto
----------------------------------	---------------------------

Wie bei der Betrachtung an der Karl- Krull- GS zeigt sich, dass sich der Kauf einer Containeranlage gegenüber die Miete etwa ab dem 5. Aufstelljahr lohnt. Bei einer Aufstellung über 5 Jahre bestehen zwar höhere Anforderungen bspw. an die Dämmung des Gebäudes, diese sind aber in den Gesamtkosten nicht derart relevant, so dass die Aussage zur Kaufempfehlung ab 5 bis 6 Jahren Aufstellzeit bestehen bleibt.

Eine mögliche Nachnutzung an einem anderen Standort ist derzeit nicht geplant, da denkbare größere Vorhaben aufgrund der angespannten Haushaltssituation vorerst unwahrscheinlich sind.

Eine Weiterveräußerung ist grundsätzlich möglich. Es fehlen hier aber Erfahrungswerte und Sicherheit am Markt.

Grundriss:

- Grundrisse als Anlage
- Anlage ist 2- geschossig, ca. 30x15 m
- reale Größe erst nach Ausschreibung bekannt (vom Rastermaß Hersteller abhängig)

Flächen, Räume:

- Flächen Container:
 - o 900 m² BGF (830 m² NRF) in neuen Containern
- 4 Klassenräume (tlw. In Doppelnutzung für Hort)
- 3 Horträume (Gruppenhaupt- und Nebenräume)
- kleines Lehrerzimmer, Sekretariat, Schul- und Hortleitung, Teamraum sowie Nebenräume und Sanitär
- Flächen in Sporthalle mit Anbau:
 - o Kleinere Umbauten, Ertüchtigungen in Sporthalle und Anbau eh. Vereinsheim
 - o 540 m² NRF nutzbar
 - o Nutzung Sporthalle für Schule und auch als Bewegungsraum Hort, Sanitär nutzbar
 - o Nutzung Anbau als Essenraum mit Küche für Caterer, im Bestand gute Räumlichkeiten vorhanden, Sanitär nutzbar

Kosten aktuell:

- Gesamtbaukosten für **Miete** über 24 Monate derzeit von **1,6 Mio. €** brutto (Container, Außenanlagen, Ertüchtigung Sporthalle)
- Lose Ausstattung separat geplant
- Gesamtbaukosten für **Kauf** derzeit bei ca. **3 Mio. €** brutto, also 1,4 Mio. € mehr

Termine:

- Ausschreibung Container jetzt nötig
- Innutzungnahme zum Schuljahresbeginn 2026/27 Ende August 2026

Veränderung Flächen Werdegang:

- April 2024 mit 600 m² BGF
 - o Es lag noch kein konkretes Raumprogramm vor
 - o daher wurde von einem Flächenbedarf ähnlich der Container an der Krull- GS mit 600 m² BGF ausgegangen
- September 2024 mit 1.460 m² BGF
 - o Nach Vorlage Raumprogramm mit Maximalforderung
 - o ohne Nutzungsmöglichkeit der Sporthalle (Hort Bewegung, Essenraum, Küche) in Containeranlage
- Februar 2025 mit 1000 m² BGF (schon Mietkosten über 1,63 Mio €)
 - o Flächeneinsparungen durch:
 - Nutzung der Sporthalle für Hort möglich (nach Abstimmung Lagus, Jugendamt)
 - Nutzung Anbau zur Essenversorgung (nach Abstimmung Hygiene, Caterer)
 - o Anpassung Miet- und Baukosten durch aktuellere Richtpreise
- März 2025 mit 900 m² BGF (Mietkosten über 1,63 Mio €) <- aktueller Stand
 - o Weitere Flächenoptimierungen in der Containeranlage (Lehrerzimmer, Hortraum, Sanitär)
 - o Kosteneinsparungen durch Zusatzkosten Freianlagen aufgezehrt

Containeranlage / Interimslösung Gründung Inklusives Schulzentrum Feldstraße

Stand 18.03.2025

Nr.	Raum	Container	Fläche BGF in m ²	Fläche NRF in m ²	Personen	Bemerkung
		1 (ca. 3 x 6 m)	18	92%		
Raumprogramm Container						
1	Unterrichtsraum 1	3	54	49,7	24 Schüler + Lehrpersonal	
2	Unterrichtsraum 2	3	54	49,7	24 Schüler + Lehrpersonal	
3	Unterrichtsraum 3*	3	54	49,7	24 Schüler + Lehrpersonal	Doppelnutzung mit Hort möglich
4	Unterrichtsraum 4*	3	54	49,7	24 Schüler + Lehrpersonal	Doppelnutzung mit Hort möglich
5	Horttaum 1	3	54	49,7		
6	Horttaum 2	2	36	33,1		
7	Förderraum / Bauraum	2	36	33,1		
8	Garderoben	2	36	33,1	für je 2 Klassen ein Garderobencontainer im OG	Muss für Hort BE nachgewiesen werden, neben den Klassenräumen, oder im EG gesammelt
9	Ruheraum / Isolierzimmer	1	18	16,6		etwa 10 - 12 m ² (Doppelnutzung möglich), Forderung Gesundheitsamt für Hort, abwischbarer Boden
10	Sekretariat Schule	1	18	16,6	1+1	
11	Lehrerzimmer	1	18	16,6	5	4 Lehrer + 1 Schulleitung als Lehrer, mit Teeküche wenn separat, dann Doppelnutzung mit Hort möglich
12	Büro Hortleitung	1	18	16,6	1	
13	Teamraum Hort	1	18	16,6	3	mit Teeküche / ab dem SJ 27/28 ca. fünf Kollegen notwendig
14	Lager Schule	1	18	16,6		
15	Lager Hort	1	18	16,6		
16	Kopierraum + Schulleitungsbüro	1	18	16,6		2 Räume im Container, Kopierer 4-5m ² , für Hort zugänglich
17	Sanitär Lehrer	1	18	16,6		von 23.2 ermittelt
18	Sanitär Kinder W	2	36	33,1		von 23.2 ermittelt
19	Sanitär Kinder M	2	36	33,1		
20	Putzmittelraum	1	18	16,6		wichtig auch für HM, Hausmeisterraum wird in Krull- GS genutzt
21	Haustechnik	1	18	16,6		
22	Treppenhäuser	4	72	66,2		
23	Flure	10	180	165,6		
	Gesamt		900	828		

Nr.	Raum	Fläche BGF in m ²	Fläche NRF in m ²	Personen	Bemerkung
Raumprogramm Anbau					
12	Mensa / Mehrzweckraum		55,6	24 Schüler + Lehrpersonal (in zwei oder mehreren Durchgängen)	Doppelnutzung Hort/Schule, im Anbau Sporthalle
12	Ausgabe		8,8		im Anbau, offen im Essenraum bisher
7.4	Küche		4,5		im Anbau, Verbindung zur Ausgabe
11	Umkleide Küchenpersonal mit Duschen und HWB		15,4	1	im Anbau
7.3	Lager		3,8		im Anbau
9.2	WC Herren Bestand		9,2		im Anbau
8.2	Flur Anbau		16,1		im Anbau
10.2	WC Damen Bestand		8,5		im Anbau
	Zwischensumme		121,9		
Raumprogramm Sporthalle					
1	Windfang		3,0		
2	Foyer		54,4		
3	Sporthalle		276,0		
4	Geräteraum		11,7		
5	Heizung, HA- Raum		16,6		
6	Technik		4,4		
7.1	Geräteraum		7,9		
7.2	Geräteraum		7,6		
7.5	Geräteraum		2,0		
8.1	Flur		8,3		
9.1	WC Herren Sporthalle		11,5		könnte für Sani-NW Essenraum herangezogen werden
10.1	WC Damen Sporthalle, mit Umkleide		18,5		könnte für Sani-NW Essenraum herangezogen werden
	Zwischensumme		421,9		
	Sporthalle + Anbau		543,8		

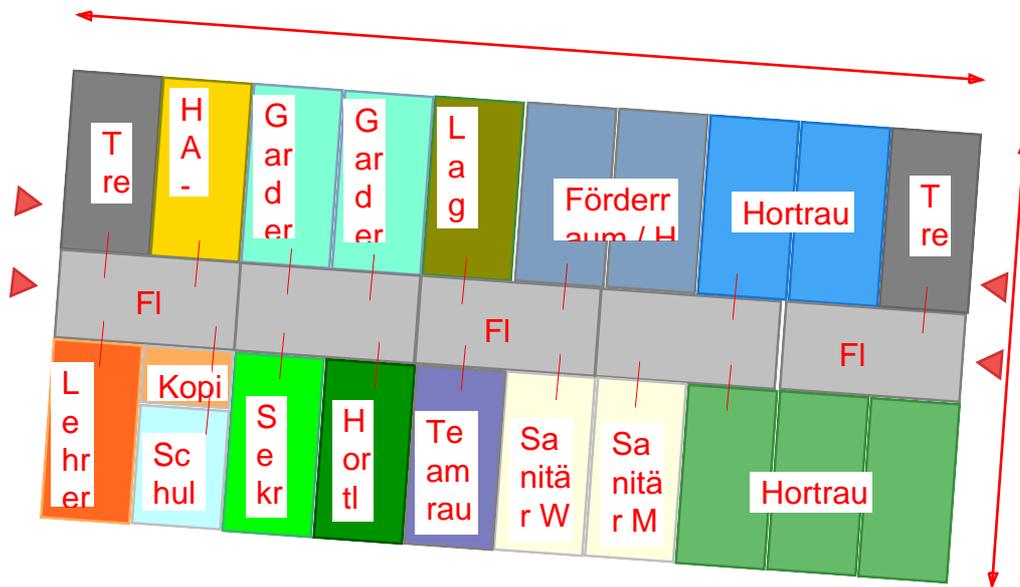
Nachweis Hortflächen

Raumbedarf Hort:*	48 Kinder in m ²	96 Kinder in m ²	
Außengelände	480	960	10 m ² je Hortkind
Gruppenraum	120	240	2,5 m ² /Kind
Gruppennebenraum	48	96	1,0m ² / Kind
Garderoben	36	72	0,75 m ² /Kind
Sanitär	24	48	0,5 m ² /Kind (5/10 Handwaschbecken, 5/10 verschließbare Toilettenkabinen, 1 Dusche)
Ruheraum	12		Raum zur Isolierung eines kranken Kindes
Teamraum/Leitung	24		ca. drei Hortmitarbeiter inkl. Leitung SJ 26/27

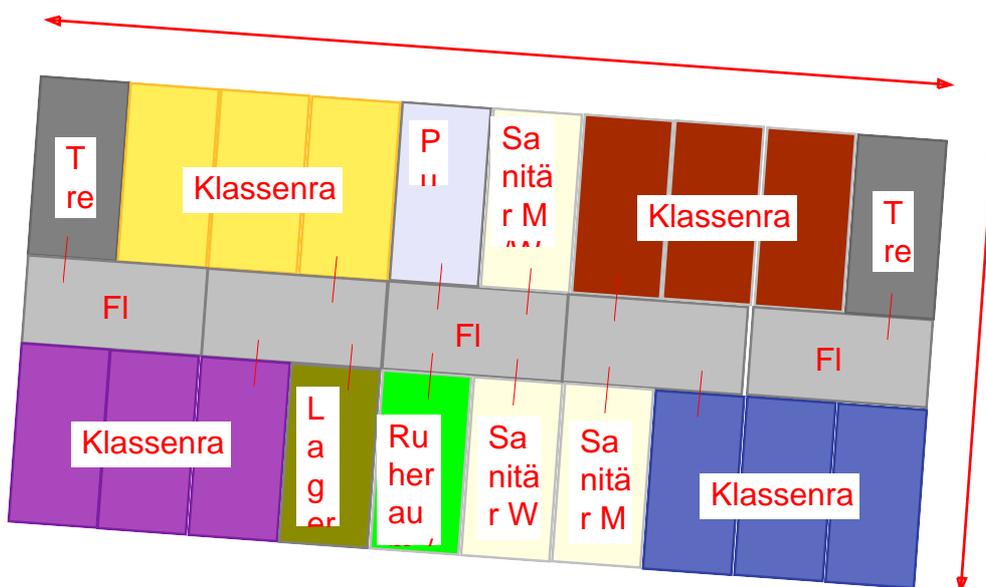
vorhanden Außengelände	1.100	mindestens
vorhanden Horträume	392	Räume in Containern + Sporthalle
vorhanden Garderoben	33	Abweichung zur Forderung
vorhanden Sanitär	66	Räume in Containeranlage reichen schon aus
vorhanden Ruheraum	17	Ruheraum
vorhanden Teamräume	33	Teamraum + Büro

* gemäß Richtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Erteilung der Erlaubnis für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen und der Annahme einer 100 %igen Inanspruchnahme der Hortbetreuung

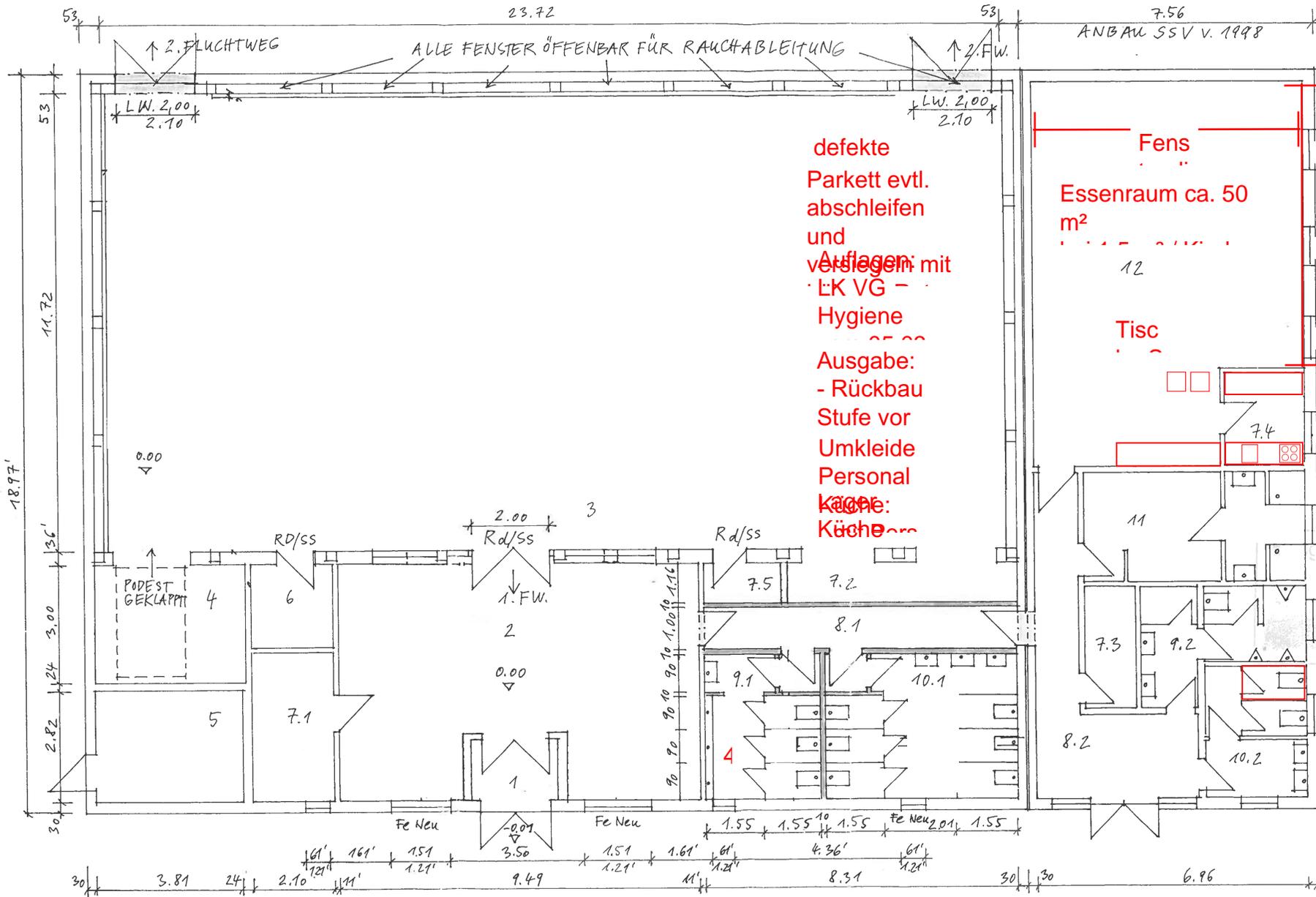
Grundriss EG



Grundriss OG 1



Grundriss Sporthalle mit Anbau



**FLG: 4 mal
öffnbare
Fenster im
Küchen- und**

1	WINDFANG	3,0
2	FLUR	5,4
3	FRÜHSTÜCK	276,0
4	STUHLLAGER	11,7
5	HEIZUNG/HA	10,6
6	TECHNIK	4,4
7.1	STUHLLAGER	7,9
7.2	STUHLLAGER	7,6
7.3/7.4/7.5	LAGER	3,8/4,5/2,0
8.1	FLUR NEU	8,3
8.2	FLUR BESTAND	16,1
9.1	WC H NEU	11,5
9.2	WC H BESTAND	9,2
10.1	WC D NEU	18,5
10.2	WC D BESTAND	8,5
11	UMKLEIDE SSV MIT DUSCHEN	15,4
12	GYMNASTIK	64,6

2. FLUCHTWEG (FW)
MIT PANIKVERRIEGL.
ALLE STUHLREIHEN
VERKETTET

**Küche:
- gewerbliche**

WC Sanitärna
Har chweis
Essenrau
1 se m
vorhande
n:
WC Junas: