



- Beschluss -

Einbringer

23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau

Gremium

Bürgerschaft (BS)

Sitzungsdatum

14.07.2025

Ergebnis

ungeändert beschlossen

Außerplanmäßige Auszahlung für Anmietung Raummodule Interimsstandort Schulzentrum

Beschluss:

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die außerplanmäßige Auszahlung von 200 TEUR in 2025 und 550 TEUR in 2026 für die Anmietung von Raummodulen für den Interimsschulstandort Feldstraße.

Ergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
32	3	2

- | | |
|-----------------|---|
| <u>Anlage 1</u> | 2025-07-03 aktualisierte Kostenrahmenschätzung Miete öffentlich |
| <u>Anlage 2</u> | 250714 Anhang zu BV-V08-0164 Planung und Entwicklung öffentlich |
| <u>Anlage 3</u> | Raumprogramm öffentlich |
| <u>Anlage 4</u> | Grundrisse Raummodule öffentlich |
| <u>Anlage 5</u> | Grundriss Sporthalle öffentlich |

Prof. Dr. Madeleine Tolani
Präsidentin der Bürgerschaft

Containeranlage Feldstraße

Kosten

03.07.2025

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.

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:

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 18 bis 35 € netto / m²

In den Angeboten ist i.d.R. eine Minimalausstattungsqualität, die einer Grundschule nicht gerecht wird.

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

Kosten Containeranlage mieten

Flächen	900 m² BGF
Miete	30 € netto / m² / Monat
Gesamt netto	27.000 € netto / Monat
	5.130 € MwSt
Gesamt Miete brutto / Monat	32.130 € brutto / Monat
Bei 2 Jahren Aufstellzeit	24 Monate
Gesamt Miete brutto Aufstellzeit	771.120 € brutto

Planung und Aufstellung

- Hochbauplanung
- Brandschutz- und Tragwerksplanung
- Genehmigungs- und Werkplanung
- Bauüberwachung
- Aufstellung ab Frühjahr 2026

500 € brutto /m² BGF
450.000 € brutto

weitere Nebenkosten

<u>Ertüchtigung Freianlagen</u>		<u>85.000 € brutto</u>
- Spielgeräte	5.000	
- Grünschnitt, neue Pflanzen	5.000	
- Tartanbelag Ertüchtigung	30.000	
- FW- Zufahrt hinter Sporthalle	10.000	
- Mauer Grundstücksgrenze sichern	10.000	
- südlichen Doppelstabgitterzaun abbrechen	5.000	
- neuer Zaun mit Doppeltor	20.000	
<u>Ertüchtigung Sporthalle</u>		<u>25.000 € brutto</u>
- Ausbau Teeküche	15.000	
- Umbau Umkleiden	10.000	
<u>Medienerschließung</u>		<u>35.000 € brutto</u>
- Regenwasser	10.000	
- Fernwärme	25.000	
<u>Nutzungsgebühren</u>		<u>10.000 € brutto</u>
- Nutzung Parkplatz LK (500€/Tag x 20 Tage)	10.000	
<u>Untersuchungen</u>		<u>7.500 € brutto</u>
- Baugrunduntersuchung	3.500	
- Schallgutachten	4.000	
<u>Genehmigungsgebühren</u>		<u>10.000 € brutto</u>
- Prüfung Brandschutz	4.000	
- Prüfung Statik	6.000	
Nebenkosten Gesamt		172.500 € brutto

Gesamtkosten Maßnahme Miete 2 Jahre

Gerundet **1.393.620 € brutto** von 26/27 bis 28/29

1.400.000 € brutto

Für die Planung wird vorerst angenommen das die Container gemietet werden. Es sind bisher keine weiteren Fördermittel hierfür vorgesehen.

Gesamt

Miete Container + Vorbereitung **1.393.620 € brutto**

Ausstattung

Whiteboardtafeln verwenden
Beamer

Immobilienverwaltungsamt
Abteilung Hochbau
T. Böhme

Planung und Entwicklung - Interimsschulstandort

Grundriss:

- 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 (2 Jahre) derzeit von **1,4 Mio. €** brutto (Container, Außenanlagen, Ertüchtigung Sporthalle)
- Lose Ausstattung separat geplant
- Gesamtbaukosten für **Kauf** derzeit bei **3 Mio. €** brutto, also 1,6 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)

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		

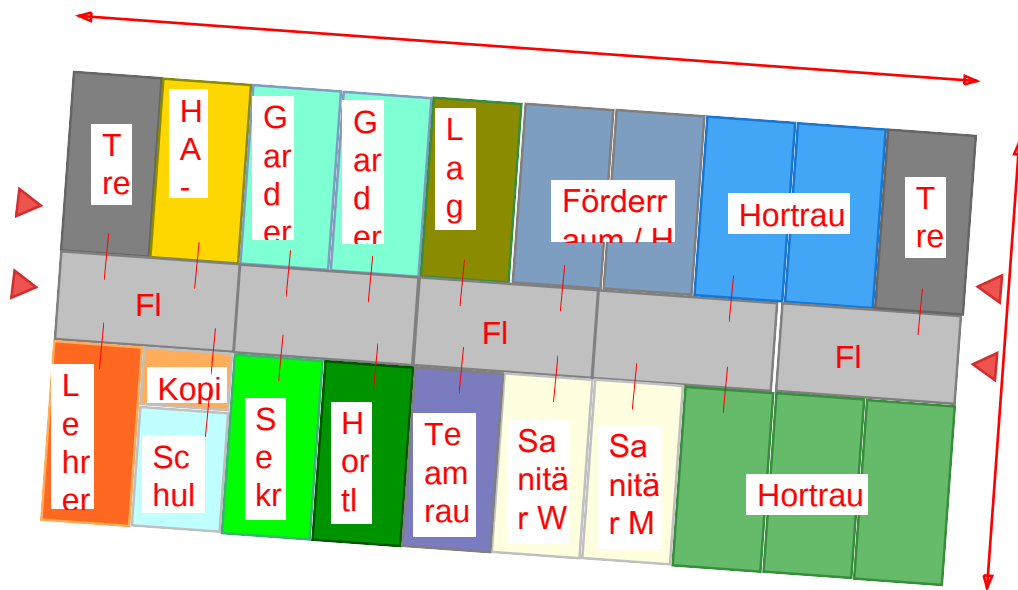
Nr.	Raum		Fläche BGF in m²	Fläche NRF in m²	Personen	Bemerkung
Raumprogramm Anbau						
12	Mensa / Mehrzweckraum			55,6	24 Schüler + Lehrpersonal (in zwei oder mehreren Durchgängen)	Doppelnutzung Hort/Schule, im Anbau Sporthalle
12	Ausgabe			8,8		im Anbau, offen im Essenraum bisher
7.4	Küche			4,5		im 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 m²	96 Kinder in m²	
Außengelände	480	960	10 m² je Hortkind
Gruppenraum	120	240	2,5 m²/Kind
Gruppennebenraum	48	96	1,0m²/ Kind
Garderoben	36	72	0,75 m²/Kind
Sanitär	24	48	0,5 m²/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

