



Neubau eines Interimsgebäudes für die Grundschule und das Schulzentrum: Festlegung der Geschossigkeit

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Peter Kahl	<i>Datum</i> 04.11.2025 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	13.11.2025	Ö
Finanzausschuss (Vorberatung)	17.11.2025	Ö
Sozialausschuss (Vorberatung)	18.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.11.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt nach Erörterung der jeweilig zu erwartenden Kosten und unter Beachtung der bestehenden Bedarfe, dass der Neubau des Interimsgebäudes:

- in 2-geschossiger Modulbauweise
alternativ
- in 3-geschossiger Modulbauweise

erfolgen soll. Entsprechend ist durch die Stadtverwaltung unverzüglich die Ausschreibung der erforderlichen Bauleistungen vorzubereiten.

Sachverhalt

Auf der Stadtvertreterversammlung am 27.05.2025 wurde mit Beschluss: Nr. 38/2025/SVV der Neubau eines bis zu 3-geschossigen Interimsgebäudes auf dem Gelände der Grundschule beschlossen. Aktuell wird für das Vorhaben der Bauantrag erstellt, der mit der Unteren Baubehörde des Landkreises Rostock bereits vorabgestimmt wurde und ein Interimsgebäude mit 3 Geschossen vorsieht.

Ungeachtet dessen sieht der o.g. Beschluss für die endgültige Festlegung der Geschossigkeit die Prüfung und Beachtung der voraussichtlichen Bedarfe und des möglichen finanziellen Rahmens vor.

1. Finanzieller Rahmen

Der Kostenrahmen stellt sich für die Varianten wie folgt dar:

- 2-geschossig mit ca. 1.210 m² NF: ca. 3,7 Mio. € brutto
- 3-geschossig mit ca. 1.815 m² NF: ca. 5,1 Mio. € brutto

Der dargestellte Kostenrahmen basiert auf Preisabfragen aus 04/2025 für den 3-geschossigen Neubau und beinhaltet alle anfallenden Kosten der Kostengruppen 200-700.

Der Kostenrahmen für die 2-geschossige Variante wurde aus diesem Kostenrahmen abgeleitet. Die detaillierte Kostenaufstellung für beide Neubauvarianten ist der Vorlage beigelegt.

Mit ca. 2.100 €/m² BGF liegen beide Varianten im mittleren bis erhöhten Bereich der statistischen Kostenkennwerte nach BKI 2022 für Schulbauten und sind somit konservativ gerechnet. Entsprechend können sich insbesondere bei der 2-geschossigen Neubauvariante im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung durch den Wettbewerb am Markt durchaus Kostenminderungen ergeben, die für die 3-geschossige Variante jedoch nicht gesehen werden. Ursächlich hierfür sind die erhöhten statischen und brandschutztechnischen Anforderungen auf Grund der 3-Geschossigkeit.

2. Bedarfsgerechtigkeit

Die Bedarfsgerechtigkeit und die damit festzulegende Geschossigkeit des Interimsgebäudes stellt sich über die wahrscheinliche Nutzungszeit von mindestens 5 Jahren auf Grund schwankender Planungs- und Prognosedaten der aktuellen Schulentwicklungsplanung heterogen dar.

Im ersten Nutzungszeitraum, aktuell geplant für das Schuljahr 2026/27, soll der Interimsbau als Ausweichquartier für die Grundschule dienen, um die geplante Aufstockung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen:

- Bestandsgebäude: 4 Klassenzimmer (KZ) mit 65 m² / 8 KZ mit 48 m² / 1 Gruppenraum (GR)
- Interimsgebäude (aktueller Planungsstand): 11 KZ mit 66 m² / 2 GR

Durch Anpassung der Raumzuschnitte des Interimsgebäude (Verkleinerung der KZ) könnten jedoch auch alternativ bis zu 15 KZ mit je 51 m² und einem GR realisiert werden. Entsprechend deckt die 2-geschossige Neubauvariante den Bedarf der Grundschule während der Aufstockung. Darüber hinaus könnte das Interimsgebäude in Abhängigkeit der noch festzulegenden Raumzuschnitte auch teilweise durch das Schulzentrum genutzt werden.

Nach Fertigstellung der Aufstockung und Rückzug der Grundschule in das dann 3-geschossige Bestandsgebäude stände der Interimsneubau zur Bedarfsabdeckung von Grundschule, Schulzentrum und Hort uneingeschränkt zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
• Produktkonto	

Anlage/n

1	2025031_Kostenaufstellung 2OGs_2025-10 (öffentlich)
2	2025031_Kostenaufstellung 3OGs_2025-10 (öffentlich)

Kostenaufstellung 2 Geschosse, ca. 1.208m²

Stand Oktober 2025

200/500 Tiefbau

Erschließung, Bodenarbeiten, Außenanlagen	250.000,00 €
Fernwärme	20.000,00 €
Gründung	110.000,00 €
Summe Gesamt Netto	380.000,00 €
Summe Gesamt Brutto	452.200,00 €

300/400 Module

77 Module	1.624.000,00 €
Grundausstattung	167.000,00 €
Trockenbau und Maler	158.000,00 €
Elektroinstallation (Leuchten, Steckdosen)	221.000,00 €
Telekom/Daten + Kommunikation	50.000,00 €
Sanitär, Heizung, Lüftung	30.000,00 €
Dokumentation	74.000,00 €
Nebenkosten (Transport, Montage, Gerüst, Reinigung)	223.000,00 €
Summe Gesamt Netto	2.547.000,00 €
Summe Gesamt Brutto	3.030.930,00 €

Gesamtkosten ohne 600/700 Netto 2.927.000,00 €

Gesamtkosten ohne 600/700 Brutto 3.483.130,00 €

Gesamtkosten Brutto mit 10% Baukostenerhöhung bzw. für Unvorhergesehenes 3.831.443,00 €

KG 600 Ausstattung	50.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	150.000,00 €
gesamt brutto	ca. 3.700.000,00 €

Kostenaufstellung 3 Geschosse, ca. 1.815m²

Stand Oktober 2025

200/500 Tiefbau

Erschließung, Bodenarbeiten, Außenanlagen	250.000,00 €
Fernwärme	20.000,00 €
Gründung	110.000,00 €
Summe Gesamt Netto	380.000,00 €
Summe Gesamt Brutto	452.200,00 €

300/400 Module

115 Module	2.425.000,00 €
Grundausstattung	251.000,00 €
Trockenbau und Maler	238.000,00 €
Elektroinstallation (Leuchten, Steckdosen)	221.000,00 €
Telekom/Daten + Kommunikation	70.000,00 €
Sanitär, Heizung, Lüftung	45.000,00 €
Dokumentation	74.000,00 €
Nebenkosten (Transport, Montage, Gerüst, Reinigung)	320.000,00 €
Summe Gesamt Netto	3.644.000,00 €
Summe Gesamt Brutto	4.336.360,00 €

Gesamtkosten ohne 600/700 Netto	4.024.000,00 €
Gesamtkosten ohne 600/700 Brutto	4.788.560,00 €

Gesamtkosten Brutto mit 10% Baukostenerhöhung bzw. für Unvorhergesehenes 5.267.416,00 €

KG 600 Ausstattung	150.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	150.000,00 €
gesamt brutto	ca. 5.100.000,00 €