

White Paper

Variantenuntersuchung - Erweiterung der Fintauschule

Einleitung

Die – seit Jahren – notwendigen Erweiterungen der Kitas und Schulen sowie der überfälligen Sanierungen der Bestandsliegenschaften schaffen heute einen unvermeidbaren Engpass an Schulkapazitäten auf allen Ebenen.

Nicht nur die betriebswirtschaftliche Logik fordert eine gewissenhafte und faktenbasierte Investitionsentscheidung, sondern auch das kommunale Haushaltsrecht fordert die Suche nach der wirtschaftlichsten Lösung.

Ziel ist es:

- a. Die preisgünstigste Lösung zu finden
- b. Die nachhaltigste Lösung zu ermitteln, die den Bedarf langfristig sichert
- c. Die kleinste Beeinflussung des Schulbetriebes zu gewährleisten
- d. Die realistische GU-Auftragsvergabe zu prognostizieren (Festpreis, feste Bauzeit)

Diese Variantenanalyse dient zur Entscheidungsfindung für die politischen Institutionen und für die Verwaltung.

Diese Version 2 ist zwischen den Fraktionsvorsitzenden geeint!

White Paper

Nr.: 2026-01-EFL

Seite: 1 von 6

Version: V2

Datum: 02.02.2026

Autor: Hans-Jürgen Schnellrieder

Variantenuntersuchung - Erweiterung der Fintauschule

1. Variantenanalyse – Erweiterung und Sanierung Fintauschule

1.1. Neubau für Gesamtkapazität ohne Sanierung des Bestandsgebäudes

Aufgrund der unsicheren Kostenprognosen für die Sanierung des Bestandsgebäudes, ist es erforderlich, Alternativen für die Entwicklung einer zukunftssicheren Schule zu untersuchen.

Vorgaben und Daten-Input	Untersuchungsergebnisse
Vorgaben: Komplette Lebenszyklusberechnung über einen Zeitraum von 20 Jahren unter Berücksichtigung der derzeit verfügbaren Fördermittel. Die Kostenermittlung soll die 3 Bauformen, konventionelle, Modul- und Holz/Ständer Bauweise mit den jeweils damit verbundenen Förderregimen berücksichtigen. Standortuntersuchung für großes Gesamtgebäude finden.	1. Planungskosten 2. Baukosten mit Warmhalteküche 3. Mögliche zusätzliche Kosten für Gründung 4. Baukosten mit Vollverpflegungsküche 5. Abschätzung der Unterhaltungskosten (20 Jahre) 6. Abrisskosten des Bestandgebäudes 7. Projektion der Bauzeit inklusive Umzug ins neue Gebäude 8. Abschätzung der Zeitachse (Ausschreibung, GU-Auftrag, Bauzeit, Umzug, Abrisszeit) 9. Abschätzung der Wahrscheinlichkeit, ob sich ein GU finden lässt.
Input: Raumanforderungen durch die Schulleitung Fördermittel-Optionen Bekannte Mängel am Bestandsgebäude Untersuchung der Gründung für neues Bauvorhaben	

1.1.1. SWAT-Analyse - Neubau für Gesamtkapazität

Stärken, Schwächen Analyse	
Stärken	Schwächen
• Schnelle und effektive Umsetzung der Anforderungen für eine zukunftsfähige Schule • Kurze Bauphase • Geringe Einschränkung der Schüler und der Lehrerschaft • Klare und zuverlässige Investitionsplanung und damit auch langfristige Haushaltssicherheit • Eine breite gesellschaftliche Akzeptanz ist zu erwarten	• Keine bekannt
Chancen	Bedrohung
• Neugestaltung der schulischen Abläufe • Flexible Anpassung an die pädagogischen Herausforderungen	• Fehlende politische Akzeptanz • Fehlende Akzeptanz der Gesellschaft warum die Bestandsbau schon nach 25 Jahren wirtschaftlich nicht tragfähig ist • Finanzierbarkeit • Eine Verzögerung führt ggf. - wegen hoher Beschäftigung der Bauindustrie – dazu, keinen GU zu finden und eine Verteuerung hinzunehmen.

Variantenuntersuchung - Erweiterung der Fintauschule

1.2. Aufstockung mit Sanierung des Bestandsgebäudes

Vorgaben und Daten-Input	Untersuchungsergebnisse
Vorgaben: Komplette Lebenszyklusberechnung über einen Zeitraum von 20 Jahren unter Berücksichtigung der derzeit verfügbaren Fördermittel. Die Kostenermittlung soll die 3 Bauformen für die Aufstockung, konventionell, Holz/Ständer und reine Holzbauweise mit den jeweils damit verbundenen Förderregimen berücksichtigen. Die Außenhülle soll auf die heutigen Anforderungen der Wärmdämmung und Nachhaltigkeit ertüchtigt werden.	1. Planungskosten 2. Baukosten mit Warmhalteküche 3. Baukosten mit Vollverpflegungsküche 4. Abschätzung der Aufstockungs- und Sanierungskosten für Bestandsgebäude mit GU 5. Abschätzung der Unterhaltungskosten (20 Jahre) 6. Abschätzung der Aufstockungs- und Sanierungskosten für das Bestandsgebäude bei Gewerkvergabe ohne Festpreis 7. Abschätzung der Unterhaltungskosten (20 Jahre) 8. Abschätzung der Zeitachse Aufstockung und Sanierung (Ausschreibung, GU-Auftrag, Bauzeit, Einzug) 9. Abschätzung der Kosten für die Unterbringung des Schulbetriebes in Containern während der Aufstockung und Sanierung des Bestandes 10. Abschätzung der Realisierung einen GU für die Aufstockung und Sanierung zu finden 11. Untersuchung der Option, ob ein Mietkonzept für eine Warmhalte- oder Vollversorgungsküche als Containerlösung wirtschaftlich tragfähig ist.
Input: Ergebnisse der Untersuchungen aus 2025 Bekannte Mängel am Bestandsgebäude Fördermittel Optionen	

1.2.1. SWAT-Analyse - Aufstockung und Sanierung des Bestandsgebäudes

Stärken, Schwächen Analyse	
Stärken	Schwächen
Keine	- Unklare Fertigstellung der Sanierung - Sanierungsumfang nicht zuverlässig abschätzbar - Sanierungskosten nicht abschätzbar - GU schwer zu finden oder Risikoaufschlag übersteigt unsere Möglichkeiten - Die schulischen Einschränkungen sind für Schüler und Lehrerschaft sehr groß - Zusätzliche Kosten für Container (ca. 2-3 Jahre) erhöhen die Sanierungskosten signifikant - Der tragende Baukörper hat bereits 25 Jahre seiner Lebenszeit hinter sich und braucht erhöhte Aufmerksamkeit bei der Instandhaltung
Chancen	Bedrohung
Keine – wirklich - bezifferbaren Vorteile	- Das Risiko des fehlenden qualifizierten Brandschutzes im Bestandsgebäude bleibt bestehen (fällt weg, wenn der Schulbetrieb in den Containern stattfindet) - Schadstoffbelastung durch Schimmelbefall (fällt weg, wenn bei Kernsanierung die Mängel fachkompetent erledigt werden) - Das Haftungsrisiko für die Entscheider bleibt im Fall eines Unfalls hoch (fällt weg, wenn bei Kernsanierung die Mängel fachkompetent erledigt werden) - Fehlende politische Akzeptanz

White Paper

Nr.: 2026-01-EFL

Seite: 4 von 6

Version: V2

Datum: 02.02.2026

Autor: Hans-Jürgen Schnellrieder

Variantenuntersuchung - Erweiterung der Fintauschule

• Finanzierbarkeit

Eine Verzögerung führt ggf. - wegen hoher Beschäftigung der Bauindustrie – dazu, keinen GU zu finden und eine Verteuerung hinzunehmen

1.3. Anbau mit Sanierung des Bestandsgebäudes

Vorgaben und Daten-Input	Untersuchungsergebnisse
Vorgaben: Komplette Lebenszyklusberechnung über einen Zeitraum von 20 Jahren unter Berücksichtigung der derzeit verfügbaren Fördermittel. Berücksichtigung der Kosten, die durch den fortschreitenden Verfall des Bestandsgebäudes auftreten, wenn die Sanierung um ca. 3-5 Jahre verzögert wird. Die Kostenermittlung soll die 3 Bauformen, konventionelle, Modul- und Holz/Ständer Bauweise mit den jeweils damit verbundenen Förderregimen berücksichtigen.	- Planungskosten - Baukosten mit Warmhalteküche - Baukosten mit Vollverpflegungsküche - Kosten für mögliche Schadstoffuntersuchung Abschätzung Sanierungskosten für Bestandsgebäude mit GU - Abschätzung der Unterhaltungskosten (20 Jahre) Abschätzung Sanierungskosten für Bestandsgebäude bei Gewerkvergabe ohne Festpreis - Abschätzung der Unterhaltungskosten (20 Jahre) - Projektion der Bauzeit inklusive Umzug ins neue Gebäude - Abschätzung der Zeitachse Neubau (Ausschreibung, GU-Auftrag, Bauzeit, Einzug) - Abschätzung der Realisierung eines GU-Auftragnehmers für Neubau - Abschätzung der Zeitachse Sanierung Bestand (Planung, Ausschreibung, Beauftragung, Einzug) - Abschätzung der Kosten für die Unterbringung des Schulbetriebes in Containern während der Sanierung des Bestandes - Abschätzung der Realisierung einen GU für die Sanierung zu finden - Untersuchung der Option, ob ein Mietkonzept für eine Warmhalte- oder Vollversorgungsküche als Containerlösung wirtschaftlich tragfähig ist.
Input: Ergebnisse der Untersuchungen aus 2025 Fördermittel Optionen	

1.3.1. SWAT-Analyse - Anbau mit Sanierung des Bestandsgebäudes

Stärken, Schwächen Analyse	
Stärken	Schwächen
Keine	- Unklare Fertigstellung der Sanierung - Sanierungsumfang nicht zuverlässig abschätzbar - Sanierungskosten nicht abschätzbar - GU schwer zu finden oder Risikoaufschlag übersteigt unsere Möglichkeiten - Die schulischen Einschränkungen sind für Schüler und Lehrerschaft sehr groß - Zusätzliche Kosten für Container (ca. 2-3 Jahre) erhöhen die Sanierungskosten signifikant - Die Sanierung ist erst in ca. 3-5 Jahren zu erwarten.
Chancen	Bedrohung
Keine – wirklich - bezifferbaren Vorteile	- Das Risiko des fehlenden qualifizierten Brandschutzes im Bestandsgebäude bleibt bestehen - Schadstoffbelastung durch Schimmelbefall - Das Haftungsrisiko für die Entscheider bleibt im Fall eines Unfalls hoch

White Paper

Nr.: 2026-01-EFL

Seite: 5 von 6

Version: V2

Datum: 02.02.2026

Autor: Hans-Jürgen Schnellrieder

Variantenuntersuchung - Erweiterung der Fintauschule

- Fehlende politische Akzeptanz
- Finanzierbarkeit
- Eine Verzögerung führt ggf. - wegen hoher Beschäftigung der Bauindustrie – dazu, keinen GU zu finden und eine Verteuerung hinzunehmen.

1.4. Was bekommen wir für 8 Millionen Euro an Erweiterungsbau

Einige politische Gremien gehen davon aus, dass 8 Millionen Euro die maximale Investitionssumme sein sollen und ggf. die Kapazität geringer sein soll.

Vorgaben	Untersuchungsergebnisse
Vorgaben: Komplette Lebenszyklusberechnung über einen Zeitraum von 20 Jahren unter Berücksichtigung der derzeit verfügbaren Fördermittel. Die Kostenermittlung soll die 3 Bauformen, konventionelle, Modul- und Holz/Ständer Bauweise mit den jeweils damit verbundenen Förderregimen berücksichtigen. Berücksichtigung der Kosten, die durch den fortschreitenden Verfall des Bestandsgebäudes auftreten, wenn die Sanierung um ca. 3-5 Jahre verzögert wird.	1. Planungskosten 2. Baukosten mit Warmhalteküche 3. Baukosten mit Vollverpflegungsküche 4. Abschätzung Sanierungskosten für Bestandsgebäude mit GU 5. Abschätzung der Unterhaltungskosten (20 Jahre) 6. Abschätzung Sanierungskosten für Bestandsgebäude bei Gewerkvergabe ohne Festpreis 7. Abschätzung der Unterhaltungskosten (20 Jahre) 8. Projektion der Bauzeit inklusive Umzug ins neue Gebäude 9. Abschätzung der Zeitachse Neubau (Ausschreibung, GU-Auftrag, Bauzeit, Einzug) 10. Abschätzung der Realisierung eines GU für Neubau 11. Abschätzung der Zeitachse Sanierung Bestand (Planung, Ausschreibung, Beauftragung, Einzug) 12. Abschätzung der Kosten für die Unterbringung des Schulbetriebes in Containern während der Sanierung des Bestandes 13. Abschätzung der Realisierung einen GU für die Sanierung zu finden 14. Untersuchung der Option, ob ein Mietkonzept für eine Warmhalte- oder Vollversorgungsküche als Containerlösung wirtschaftlich tragfähig ist.
Input: Einschränkungen und zukünftige Risiken, die durch die eingeschränkten Raumverhältnisse für die Schule entstehen. Bekannte Mängel am Bestandsgebäude	

1.4.1. SWAT-Analyse – Nach politischer Kassenlage

Stärken, Schwächen Analyse	
Stärken	Schwächen
• Keine	• Unklare Fertigstellung der Sanierung • Sanierungsumfang nicht zuverlässig abschätzbar • Sanierungskosten nicht abschätzbar • GU-Auftragnehmer schwer zu finden oder Risikoaufschlag übersteigt unsere Möglichkeiten • Die schulischen Einschränkungen sind für Schüler und Lehrerschaft sehr groß • Zusätzliche Kosten für Container (ca. 2-3 Jahre) erhöhen die Sanierungskosten signifikant • Die Sanierung ist erst in ca. 5 Jahren zu erwarten.
Chancen	Bedrohung
• Keine – wirklich - bezifferbaren Vorteile	• Das Risiko des fehlenden qualifizierten Brandschutzes im Bestandsgebäude bleibt bestehen (fehlende Genehmigung)

- Schadstoffbelastung durch Schimmelbefall
- Das Haftungsrisiko für die Entscheider bleibt im Fall eines Unfalls hoch
- Fehlendes politisches Verständnis
- Finanzierbarkeit
- Eine Verzögerung führt ggf. - wegen hoher Beschäftigung der Bauindustrie – dazu, keinen GU zu finden und eine Verteuerung hinzunehmen.