

19/788-001

Sachstandsbericht
öffentlich

Erweiterungsbau der Grundschule Cleverbrück Vorstellung der Kostenschätzung

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bauamt | <i>Datum</i> 24.11.2021 |
| <i>Bearbeitung:</i> Katharina Graf | |

Beratungsfolge

| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | <i>Zuständigkeit</i> |
|--------------|---|----------------------|
| 13.12.2021 | Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung | Kenntnisnahme |

Sachverhalt

Die Architekturgemeinschaft Witaszak wurde in der Sitzung der **Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2021 stufenweise mit der Planung eines Erweiterungsbaus für die GS Cleverbrück beauftragt**. Die Planung soll die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.04.2021 unter TOP 4 Punkt 2 beschlossenen Anforderungen erfüllen. Die Unterlagen zum Vorentwurf und die Kostenschätzung sind am 25.10.2021 bei der Verwaltung eingegangen.

In der Sitzung für Bauwesen und Stadtplanung **am 08.11.2021 ist es nicht zur Vorstellung des Entwurfes von Herrn Witaszak gekommen, da die Verwaltung den TOP zurückgezogen hat**.

Ein überarbeiteter Entwurf des Architekturbüros Witaszak ging am **29.11.2021** bei der Verwaltung ein.

Demnach kommt die Architekturgemeinschaft Witaszak auf Kosten für die Errichtung des **Erweiterungsbaus von 3.8 Mio. EUR**. Herr Witaszak wird den Ausschussmitgliedern die Entwurfsplanung sowie die Kostenschätzung in der Bauausschusssitzung erläutern. Die entsprechenden Unterlagen sind als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Der anliegende Vorentwurf eines barrierefreien Erweiterungsbaus am Westflügel des Bestandsgebäudes weist eine Nutzfläche von ca. 827 m² und eine Brutto-Geschossfläche von 1.079 m² auf. Der Erweiterungsbau beinhaltet die Fachräume Musik, Kunst und Technik sowie eine Bibliothek und eine Mensa mit Ausgabeküche. Die durch die Baumaßnahme frei werdenden Fachräume sollen zukünftig als Klassenräume oder Differenzierungsräume umgenutzt werden.

Gemäß der Kosten des Baukostenindex aus dem Jahre 2020 weist die vorliegende Ausarbeitung Bruttokosten in Höhe von 1.584 EUR/m² BGF aus. Hinzu kommen ein Aufschlag für die Umsetzung als Energieeffizienzklasse KfW 40 sowie 10% Kostensteigerung für 2 Jahre (Zeitpunkt mögl. Baubeginn).

Das Architekturbüro PLP Architekten aus Hamburg hat seinerzeit mit 2.229 EUR / m² BGF für den Neubau gerechnet. Auch die Projektgruppe biregio berücksichtigte damals einen deutlich höheren Kostenkennwert. Die VBD rechnete mit einem Kostenkennwert von 1.799 EUR / m² BGF zzgl. 8% Aufschlag für den Energetischen Standard und 5% für die konjunkturbedingte Preissteigerung projektspezifischer Zuschläge, welcher den Mittelwert

der KG 300 u. 400 nach BKI Baukosten Neubau 2020 für mittleren Standard in Allgemeinbildenden Schule darstellt.

Aus den zuvor genannten Gründen erachtet die Verwaltung die aktuell ermittelten Kosten von der Architekturgemeinschaft Witaszak für den Erweiterungsbau als zu gering.

Bisher unberücksichtigt in dieser Kostenschätzung bleiben die Kosten für die Sanierung des Bestandsgebäudes, die Anfang des Jahres von VBD für die Energetische Sanierung des Bestandes in Höhe von ca. 1.Mio. EUR und für die Sanierung der Toiletten in Höhe von 200.000,- EUR geschätzt worden sind.

Des Weiteren ist die dringende Sanierung der Grundleitungen im Bestand erforderlich, die auf Grundlage der Kostenschätzung des TGA-Büros KMO auf insgesamt ca. 300.000,- EUR hochgerechnet worden ist. Hinzuaddiert werden müssten zudem die Kosten für die Leitungssanierung innerhalb des Bestandsgebäudes und die brandschutztechnische Ertüchtigung.

Für die Digitalisierung der Schule mit der ggf. erforderlichen Überarbeitung der Elektroanlage sind mit Kosten in Höhe von 450.000,- EUR zu rechnen.

Unklar bleibt, wie mit den damaligen Ergebnissen aus dem Workshop vom 25. August 2020 bzgl. Barrierefreiheit und Stunden-WCs umgegangen werden soll. Der aktuell vorliegende Entwurf berücksichtigt diese Themen nicht.

Die nicht durchgängige Erschließung zwischen Ost- und Westflügel über den nur erdgeschossigen Verwaltungstrakt machen die barrierefreie Erschließung aufwendig. Seitens der Verwaltung werden für die barrierefreie Erschließung Kosten in Höhe von ca. 600.000,- EUR veranschlagt.

Zusammenfassend stellen sich die Investitionskosten wie folgt dar:

| | |
|---|------------------------|
| Erweiterungsbau | 3.800.000,- EUR |
| Energetische Sanierung | 1.000.000,- EUR |
| Sanierung der Bestandtoiletten | 200.000,- EUR |
| Sanierung der Grundleitungen | 300.000,- EUR |
| Digitalisierung inkl. Elektroanlage | 450.000,- EUR |
| Stunden-WCs (WC-Türme) | 900.000,- EUR |
| Herstellung Barrierefreiheit | 600.000,- EUR |
| Hausalarmanlage | 300.000,- EUR |
| Vorläufige Gesamt-Investitionskosten | 7.550.000,- EUR |

Zzgl. der Kosten für die Leitungssanierung im Bestandsgebäude und den Kosten für die brandschutztechnische Ertüchtigung.

Unabhängig von den Investitionskosten in die Sanierung des Bestandsgebäudes wird dieses hinsichtlich der zukünftigen Bewirtschaftung und Unterhaltung nicht mit einem Neubau vergleichbar sein.

Hauptgrund dafür ist die ineffizient gestaltete Kubatur und das damit einhergehende, ungünstige Verhältnis zwischen Nutz- und Hüllfläche.

Legt man einen Betrachtungszeitraum von mindestens 40 Jahren der Investitionsentscheidung zu Grunde, ist ein Neubau einer Sanierung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit vorzuziehen.

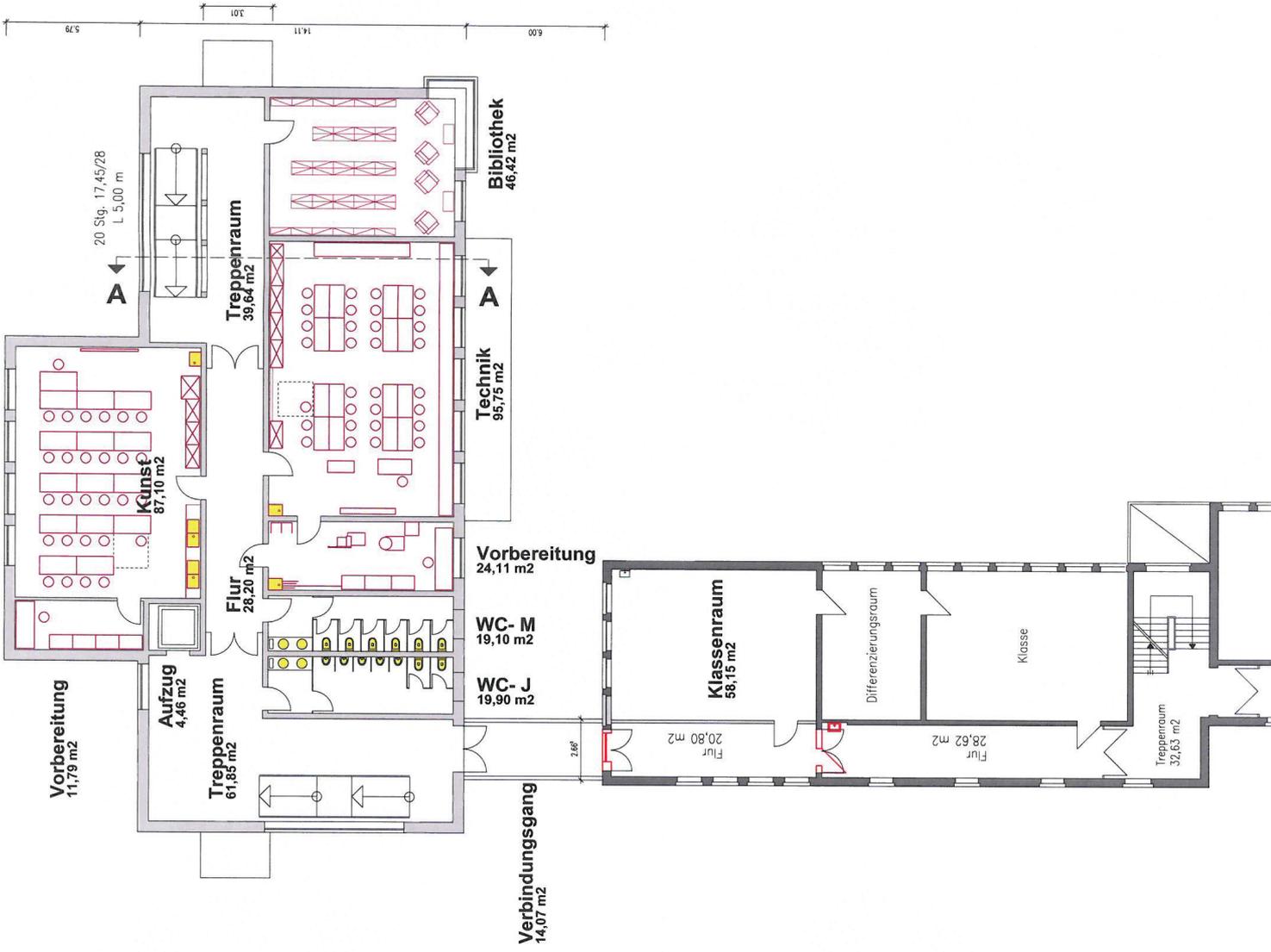
Ferner gilt es die Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz zu berücksichtigen, welche die Schüler*innen und Lehrer*innen für die Dauer einer Sanierung von schätzungsweise vier bis fünf Jahren ausgesetzt wären. Sollten die weiteren Materialuntersuchungen

gesundheitsschädliche Schadstoffanteile ergeben, ist eine Sanierung bei laufendem Schulbetrieb ohnehin fraglich oder eine Belastung durch Schutz- und/ oder Interimslösungen (Unterrichtscontainer) zusätzlich erforderlich.

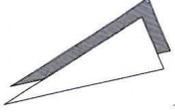
Folglich empfiehlt die Verwaltung einen Ersatzneubau auf dem rückwärtigen Schulgelände zu errichten. Hierfür müssten ca. 12,5 Mio. EUR im städtischen Haushalt bereitgestellt werden. Neben den Fördermitteln für die Energieeffizienzklasse des Gebäudes wäre zu prüfen, ob für dieses Projekt Landesmittel aus der Schulbauförderung vereinnahmt werden können.

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Erdgeschoss Erweiterung GS Cleverbrück Architekturgemeinschaft Witaszak |
| 2 | Obergeschoss Erweiterung GS Cleverbrück Architekturgemeinschaft Witaszak |
| 3 | Lageplan Erweiterung GS Cleverbrück Architekturgemeinschaft Witaszak |
| 5 | Kostenschätzung Erweiterung GS Cleverbrück Architekturgemeinschaft Witaszak |



Legende:



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

| Index | Änderung | Datum | Gez. |
|-------|----------|----------|------|
| 0 | | 25-11-21 | WT |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |

LP2 - Vorplanung

| | | |
|---------|-----------|----------|
| Datei: | Blattnr.: | Maßstab: |
| LP2-001 | 02/002V | 1:200 |

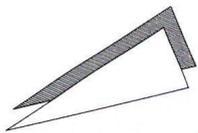
Variante Grundrisse
Obergeschoss

Bauherr:
Stadt Bad Schwartau
Markt 15
23611 Bad Schwartau

Bauvorhaben:
Erweiterung der Grundschule
Cleverhofweg 116
23611 Bad Schwartau

ARCHITEKTURGENEINSCHAFT
Dipl.-Ing. Uwe Wilsack, Architekt
Lübcker Str. 7, 23611 Bad Schwartau
Telefon: 045127602

Legende:



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

| Index | Änderung | Datum | Gez. |
|-------|----------|----------|------|
| 0 | ----- | 25-11-21 | WT |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |

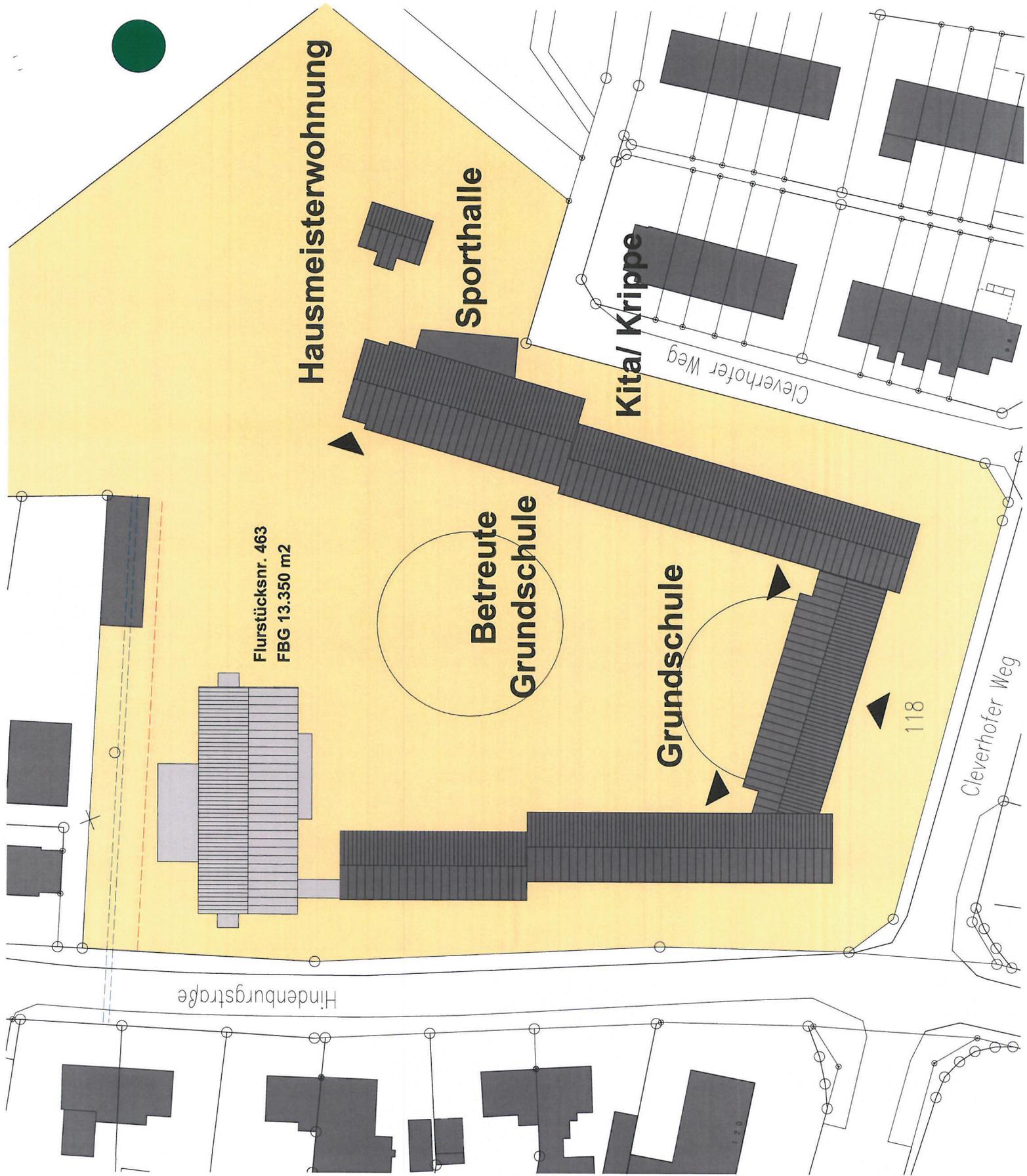
LP2 - Vorplanung
 Datei: LP2-Lage-1 Blattnr.: 02/L01V Maßstab: 1:500

Variante Lageplan

Bauherrschaft
 Stadt Bad Schwartau
 Markt 15
 23611 Bad Schwartau

Bauvorhaben
 Erweiterung der Grundschule
 Cleverhoferweg 118
 23611 Bad Schwartau

ARCHITEKTURGEMEINSCHAFT
 Dipl. Ing. Uwe Witaszak, Architekt
 Lübecker Str. 7, 23611 Bad Schwartau
 Telefon: 0451721002



| | | | | |
|-------------------------|--|---|--|------------|
| Kostenberechnung | | Erweiterung der Schule in Cleverbrück, Solitär mit Verbindung | | |
| brutto | | | | 25.11.2021 |
| Objekt: | Cleverhofer Weg 118, 23611 Bad Schwartau | | | |
| Bauherr: | Stadt Bad Schwartau, Markt 15, 23611 Bad Schwartau | | | |

| Flächen | | | | |
|------------------------|--|--|----|----------|
| Netto- Grundfläche | | | m2 | 827,00 |
| Brutto- Geschossfläche | | | m2 | 1.097,00 |

| Kosten | | | | |
|--|-----------|-----|------|--------------|
| Kosten gem. BKI Baukosten 2020, brutto | 4100-0068 | | €/m2 | 1.584,00 |
| Zuschlag für KfW 40 | | | €/m2 | 256,00 |
| Summe | | | | 1.840,00 |
| Kostensteigerung für 2 Jahre | | 10% | | 184,00 |
| Kosten Summe | | | €/m2 | 2.024,00 |
| Kosten KG 300 und KG 400 | | | €/m2 | 2.220.328,00 |

| Kostengruppen | | | | |
|----------------------------|-----------------------------|-----|----------------|----------------|
| | Baugrundstück | | | 0,00 € |
| KG 200 | Herrichten und Erschließung | | | 30.000,00 € |
| KG 300 | Baukonstruktion | 70% | 1.554.229,60 € | 0,00 € |
| | | | 130.000,00 € | |
| KG 400 | Technische Anlagen | 30% | 666.098,40 € | 0,00 € |
| | | | 30.000,00 € | |
| | Summe KG 300 und 400 | | | 2.380.328,00 € |
| KG 500 | Außenanlagen | 10% | aus KG 300-400 | 238.032,80 € |
| KG 600 | Ausstattung und Kunstwerke | 10% | aus KG 300-400 | 238.032,80 € |
| KG 700 | Baunebenkosten | 30% | aus KG 300-400 | 714.098,40 € |
| Summe KG 100-700 | | | | 3.600.492,00 € |
| Sicherheit und zur Rundung | | | | 199.508,00 € |
| Summe Bestand | | | | 3.800.000,00 € |

Bad Schwartau, den 25-11-2021

Uwe Witaszak, Architekt