

Anlage zur Vorlage

Sanierung und funktionale Neuordnung des Realschulgebäudes zur künftigen Nachnutzung als Mittel- und Oberstufengebäude der Gesamtschule Oelde

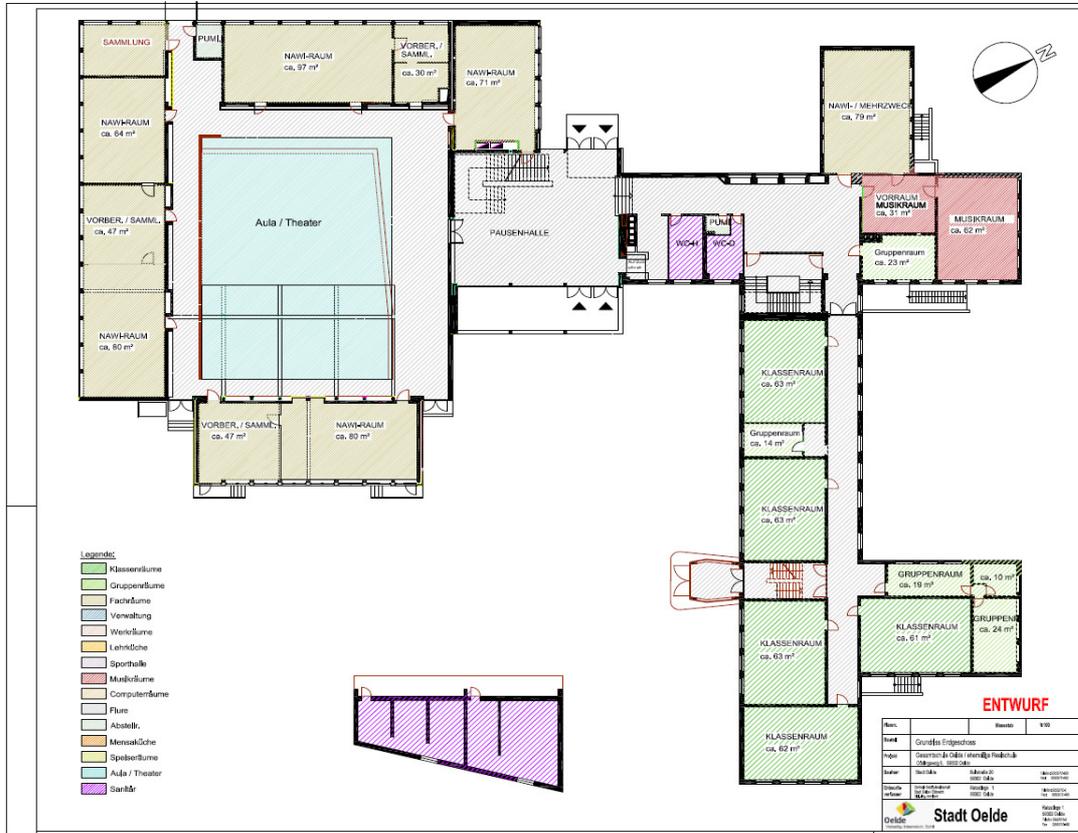
Beschreibung der Baumaßnahme

Die vorgesehene Baumaßnahme gliedert sich in **drei** Bereiche:

a) **Fassadendämmung und Ersatz des Satteldaches durch ein Staffelgeschoss:**



b) Funktionale Neuordnung der Fachraum- und Klassenraumbereiche



c) Bauliche Erweiterung auf die erforderliche Raumkapazität



Form:		Maßstab:	
Recht:	VARIANTE 1b		
Projekt:	GESAMTSCHULE OELDE		
Bauherr:	Stadt Oelde	Planlage 1	Blatt 0000/00
		0000 Oelde	Blatt 0000/00
Architekt:	Jenske DeCrommelaar	Planlage 1	Blatt 0000/00
	0000 Oelde	0000 Oelde	Blatt 0000/00
			Planlage 1 0000 Oelde Blatt 0000/00 Blatt 0000/00



Kostenberechnung für alle in der Beschlussempfehlung aufgeführten Bestandteile der Maßnahme:

Nr.	Umbau und Erweiterung der Realschule Oelde für die Weitere Nutzung als Gesamtschule (Jahrgänge 8-13) nach DIN 276		
	Gewerk	Kostenschätzung netto	Bemerkungen
Kosengruppe 100 - Grundstück:			
1.01			
	Summe KG 100 - Grundstück	- €	
Kosengruppe 200 - Herrichen + Erschließen:			
2.01	Rückbau Dachgeschoss 1965	Handabbruch, Elektro, Sanitär	80.000,00 €
2.02	Abbruch Dachgeschoss v. 1965	Abbruch	50.000,00 €
2.03	Rückbau Nawiräume EG u. OG Altbau	Handabbruch, Elektro, Sanitär	20.000,00 € <i>Physik und Chemieräume</i>
2.04	Abbruch Windfang Altbau	Abbruch	1.000,00 €
	Summe KG 200 - Herrichen + Erschließen	151.000,00 €	
Kosengruppe 300 - Baukonstruktion:			
3.01	neuer Aufzug	Mauer- u. Betonarbeiten	50.000,00 €
3.02	Mauerarbeiten neue Nawiräume	Mauer- u. Betonarbeiten	80.000,00 € <i>neue Wände, Türrdurchbrüche, Unterzüge usw.</i>
3.03	Fenster zumauern Innenhof	Mauer- u. Betonarbeiten	25.000,00 € <i>vorhandene Flurfenster</i>
3.04	Antika Altbau aufmauern, abbrechen	Mauer- u. Betonarbeiten	10.000,00 €
3.05	Neubau Innenhof	alle Gewerke pauschal	536.000,00 € <i>Neubau 6 Klassenräume und 6 Gruppenräume</i>
			<i>Baukörper 8,70m x 25,00m= 187,50 m² x 10m= 1875 m³ x 320€/m³</i>
3.06	Neubau Staffelgeschoss	alle Gewerke pauschal	913.360,00 € <i>932m² x 1.000 €/m²= 932.000 €</i> <i>932m² x 3,50m =3262m³ x 280€/m³</i>
3.07	Umbau Verwaltung	Trockenbau	50.000,00 € <i>Wände und Akustikdecken</i>
3.08	Umbau Nawiräume	alle Gewerke pauschal	175.000,00 € <i>Umbau von 7 Klassenräumen zu 5 Fachräumen</i> <i>pro raum 35.000€ ohne Einrichtung</i>
3.09	Sanierung ehem. Nawiräume	alle Gewerke pauschal	80.000,00 € <i>Klassen-, bzw. Fachräume(Lehrküche)</i>
3.10	Flure Altbau	alle Gewerke pauschal	60.000,00 € <i>Beleuchtung, Trockenbau, Maler</i>
3.11	Alu-Fenster	Metallbau-u. Verglasungsarbeiten	275.000,00 € <i>sh. Aufstellung</i>
3.12	Sonnenschutz	Sonnenschutzarbeiten	77.000,00 € <i>sh. Aufstellung</i>
3.13	Fassade Altbau	Fassadenarbeiten	250.000,00 €
3.14	Malerarbeiten allgemein	Malerarbeiten	30.000,00 €
3.15	Gerüstbau	Gerüstbauarbeiten	25.000,00 €
3.16	Brandschutz	alle Gewerke	60.000,00 €
	Summe KG 300 - Baukonstruktion	2.696.360,00 €	
Kosengruppe 400 - Techn. Anlagen			
4.01	Elektrik	Elektrotechnik	90.000,00 € <i>ohne Neubauteil</i>
4.02	Aufzug	Aufzugsanlage	60.000,00 €
4.03	Blitzschutz	Blitzschutz	15.000,00 €
4.04	Heizung- und Sanitärarbeiten	Heizung- und Sanitärarbeiten	50.000,00 € <i>ohne Neubauteil</i>
	Summe KG 400 - Techn. Anlagen	215.000,00 €	

Nr.	Gewerk	Kostenschätzung	Bemerkungen
Kostengruppe 500 - Außenanlagen:			
5.01	Aussenanlagen	75.000,00 €	ohne Neubauteil
5.02	Zufahren und Stellplätze	30.000,00 €	
Summe KG 500 - Außenanlagen		105.000,00 €	
Kostengruppe 600 - Ausstattung + Kunstwerke			
Summe KG 600 - Ausstattung + Kunstwerke			
Zwischensumme Baukosten KG 100 - KG 600:		3.187.380,00 €	
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten: pauschal auf KG 100 - 600			
7.01	Architekt	40.000,00 €	eventl. nicht notwendig, sonst nur LP 5-9
7.02	Ing.-Büro	90.000,00 €	
7.03	Ing.-Büro	30.000,00 €	ohne Dachaufstockung
7.04	Ing.-Büro	10.000,00 €	
7.05	Ing.-Büro	4.000,00 €	
7.06	Ing.-Büro	15.000,00 €	
7.08	Ing.-Büro	5.000,00 €	
Summe KG 700 - Baunebenkosten		194.000,00 €	
Gesamtkosten netto:		3.381.380,00 €	
MwSt 19%		638.658,40 €	
Gesamtkosten brutto:		4.000.018,40 €	

Gegenüber der vom Rat am 28.04.2014 beschlossenen Variante 1a (hier auszugsweise kostenmäßig dargestellt),

Kostenaufstellung:

Maßnahme	Kosten	Teilhaushalt
Sanierung THS für Kl. 5-7	950.000 €	Aufwand
Sanierung Altbau Realschule	2.200.000 €	Aufwand
Neubau NW-Trakt	2.000.000 €	Investition
Sanierung Neubau Realschule	500.000 €	Aufwand
Sanierung Sporthalle Realschule	450.000 €	Aufwand
Sanierung Olympiahalle	250.000 €	Aufwand
Mensa u. Sanierung Lerninsel	450.000 €	Aufwand
Summe	6.800.000 €	

zusätzlich Aufwand zur Sanierung des Pestalozzischulgebäudes an der Overbergstraße für VHS; Räume für Erwachsenenbildung, Aufzug usw. : 700.000 €

ergibt sich für den Standort der heutigen Realschule bei der hier vorgestellten Verfahrensweise eine Kostenersparnis von 700.000 Euro.

informativ:

Variante „Ersatz des Altbaues durch kompletten Neubau“:

Aufgrund diverser Anfragen, ob angesichts des baulichen Zustandes des Realschul-Altbaues es überhaupt wirtschaftlich ist, die vorhandene Bausubstanz in die Maßnahme einzubeziehen, oder es nicht wirtschaftlicher ist, nicht evtl. gleich den Altbau komplett durch einen Neubau zu ersetzen, hier rein informativ eine Kostenberechnung für diese Fallkonstellation:

BGF Altbau Realschule:	4.136,56 m ²
Erweiterungsfläche:	502,5 m ²
Summe:	4.639,06 m²

Herstellungskosten je m² BGF*
1.400,00 Euro / m ²

*
Quelle: BKI Report 2013 Seite 132
 Vergleichsobjekt Gymnasium Dresden
 Abriss und Neubau an ein Bestandsgebäude
 Baukosten 1.400 Euro/m² BGF

BGF-Fläche X Preis/m ²	Baukosten
4.639,06 1.400,00	6.494.684 €
Abbruchkosten	150.000 €
Summe**:	6.644.684 €

**ohne Baunebenkosten und Sonderabschreibung der Restwerte

Fazit:
 Die Realisierung eines Neubaus wäre um mindestens 3 Mio Euro teurer als die hier dargestellte Lösung unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz des Altbaues. Hinzu kämen erhebliche Kosten für die Anmietung einer Containeranlage während der Bauzeit, da während dieser Zeit keine Klassenräume und Fachräume im abgerissenen Altbau zur Verfügung stehen.