

TOP 8

# KiTa Jugendherberge

## Aktuelle Kostenentwicklung



# BESCHLUSS

Der Umbau der ehemaligen Jugendherberge hin zu einer Kindertagesstätte wird wie in der Sach- und Rechtslage weiterhin verfolgt. Die zusätzlichen finanziellen Mittel werden in den Haushalt 2024 eingestellt.



TOP 9  
**Erweiterung und  
Sanierung Kindergarten  
Neuenkirchen**  
Vorstellung der aktuellen  
Planung

# Themen

1. Einführung
2. Vorstellung Entwurfsplanung
3. Kosten
4. Termine
5. Anregungen aus dem Ortsrat
6. Beschluss

# 1. EINFÜHRUNG

## Erweiterung der Betreuungsangebote (2018)

- Zusätzlicher Raumbedarf
- Steigende Zahlen an Krippen- und Kindergartenplätzen

## Erweiterung Kindergarten Neuenkirchen / Planungsauftrag

- politische Beteiligung im Dezember 2022 (Vorlage 01/2022/0273)

## Beauftragung der Planungsleistung

- Beauftragung der Leistung März/April 2023 nach Zustimmung Haushalt durch LKOS

# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

BESTAND



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## LAGEPLAN



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## ANSICHTEN



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

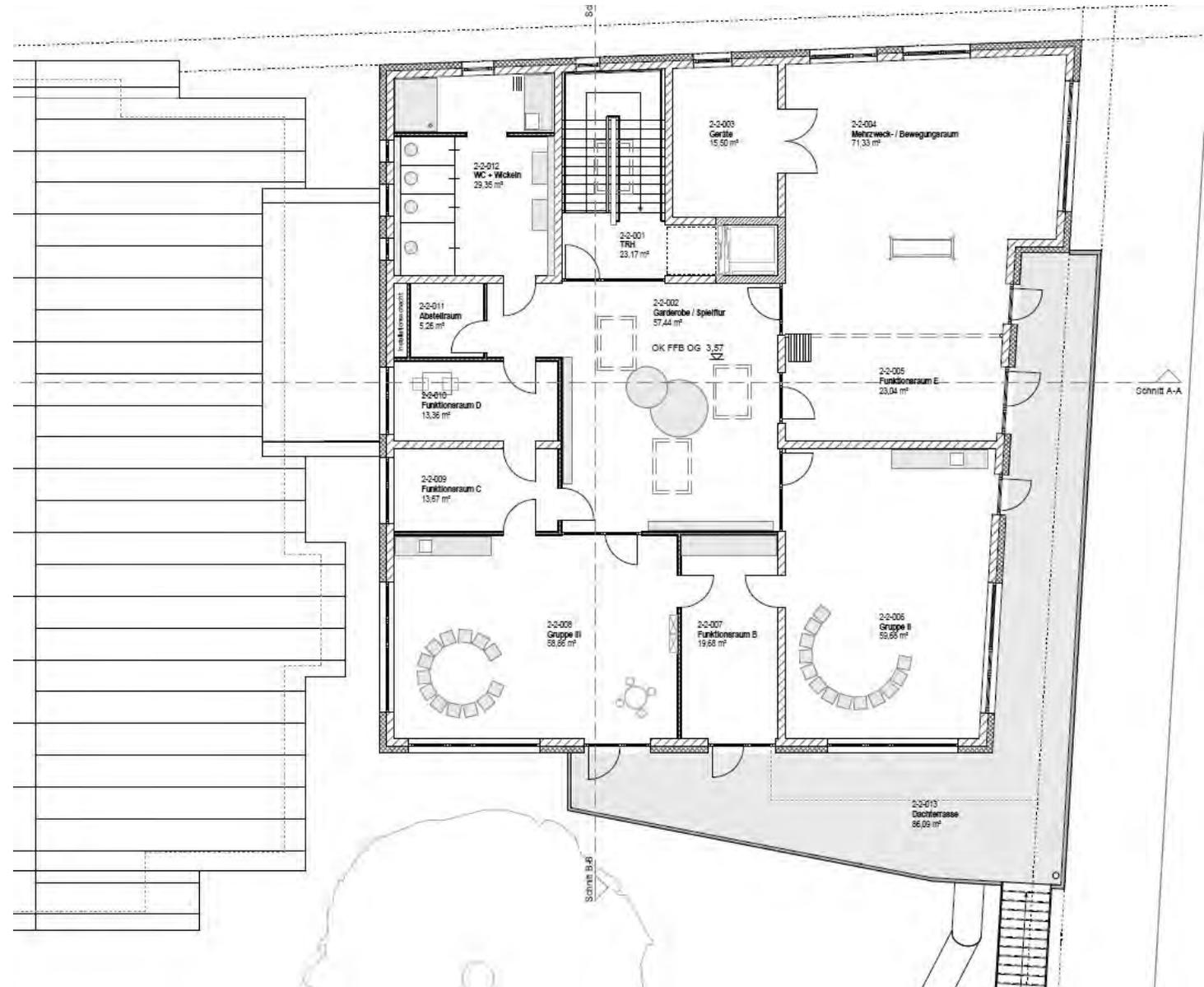
## ANSICHTEN





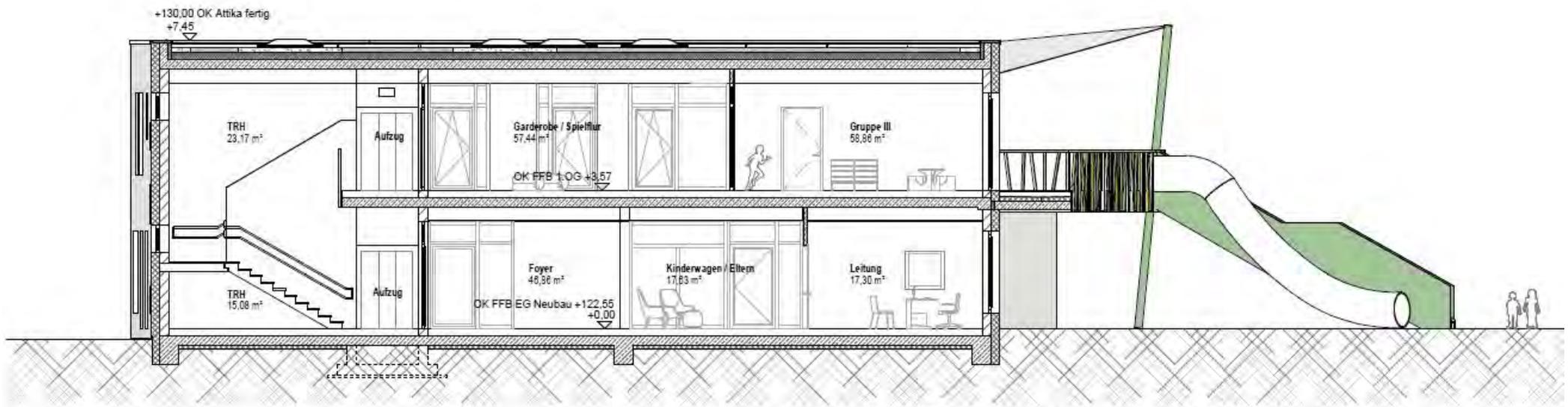
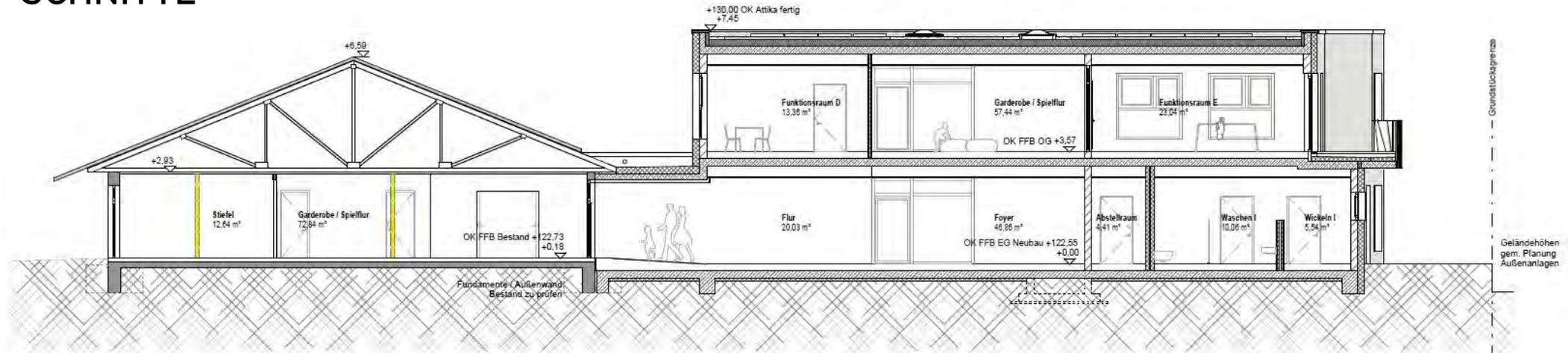
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## GRUNDRISS OG



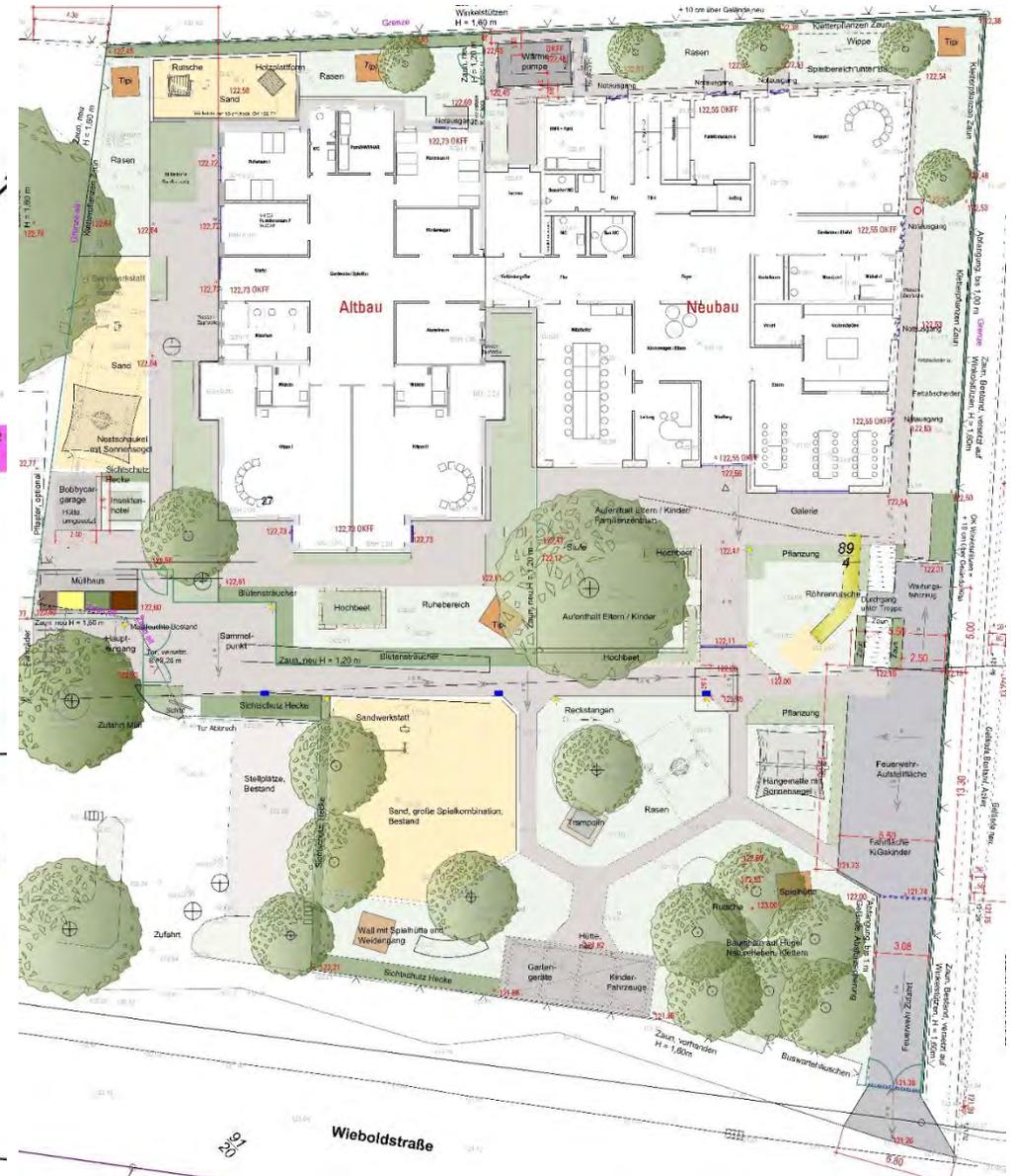
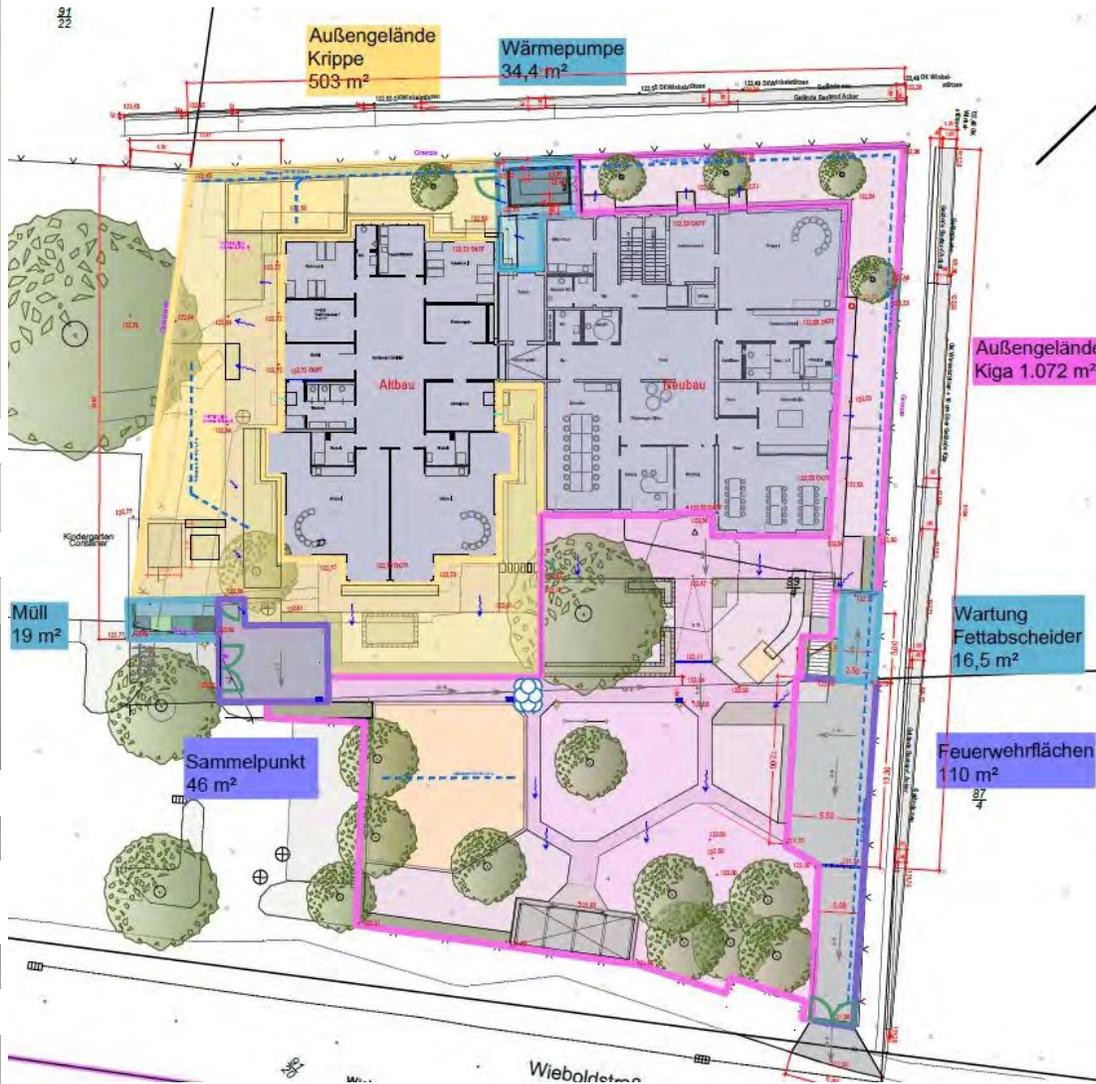
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## SCHNITTE



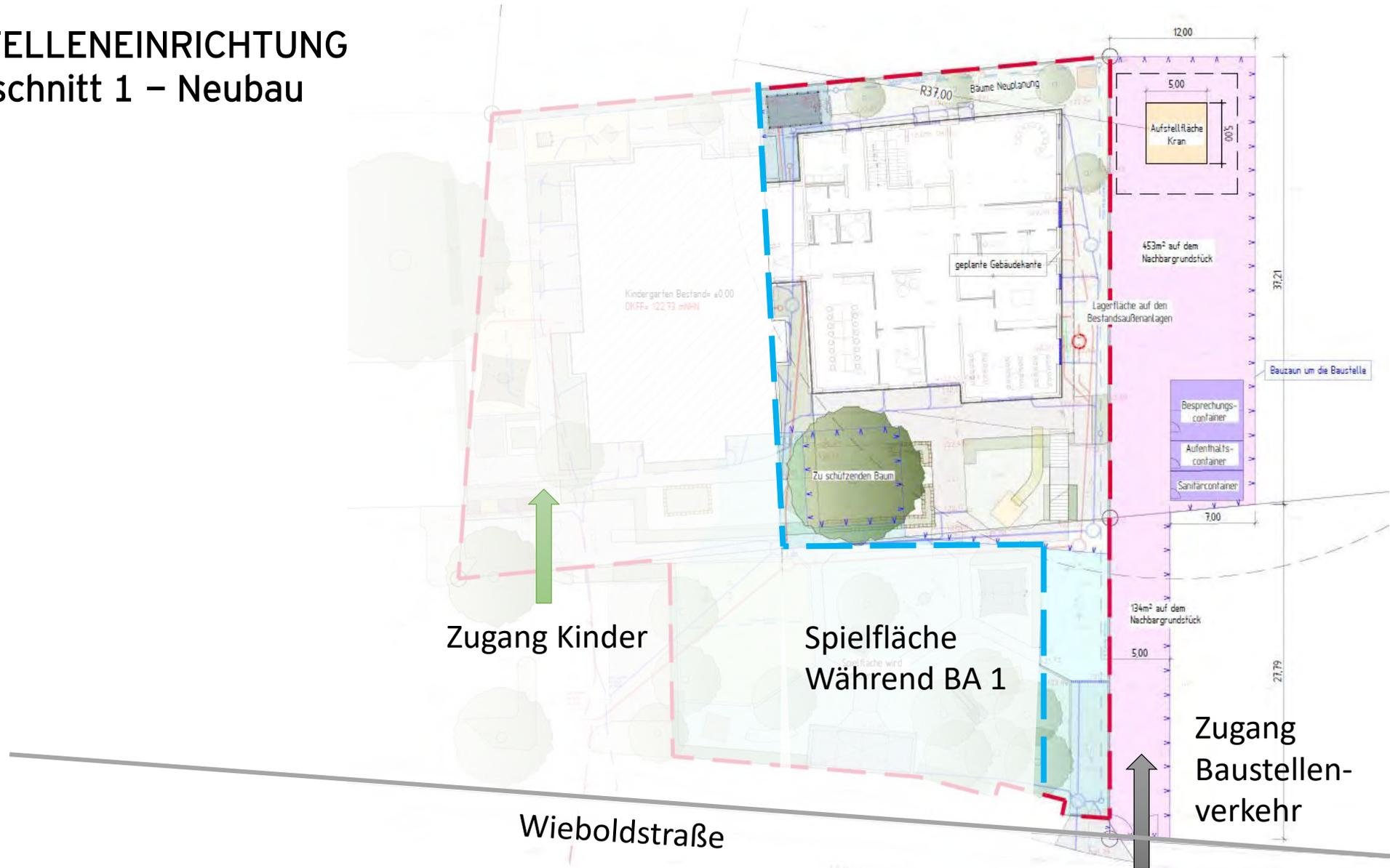
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## AUSSENANLAGEN



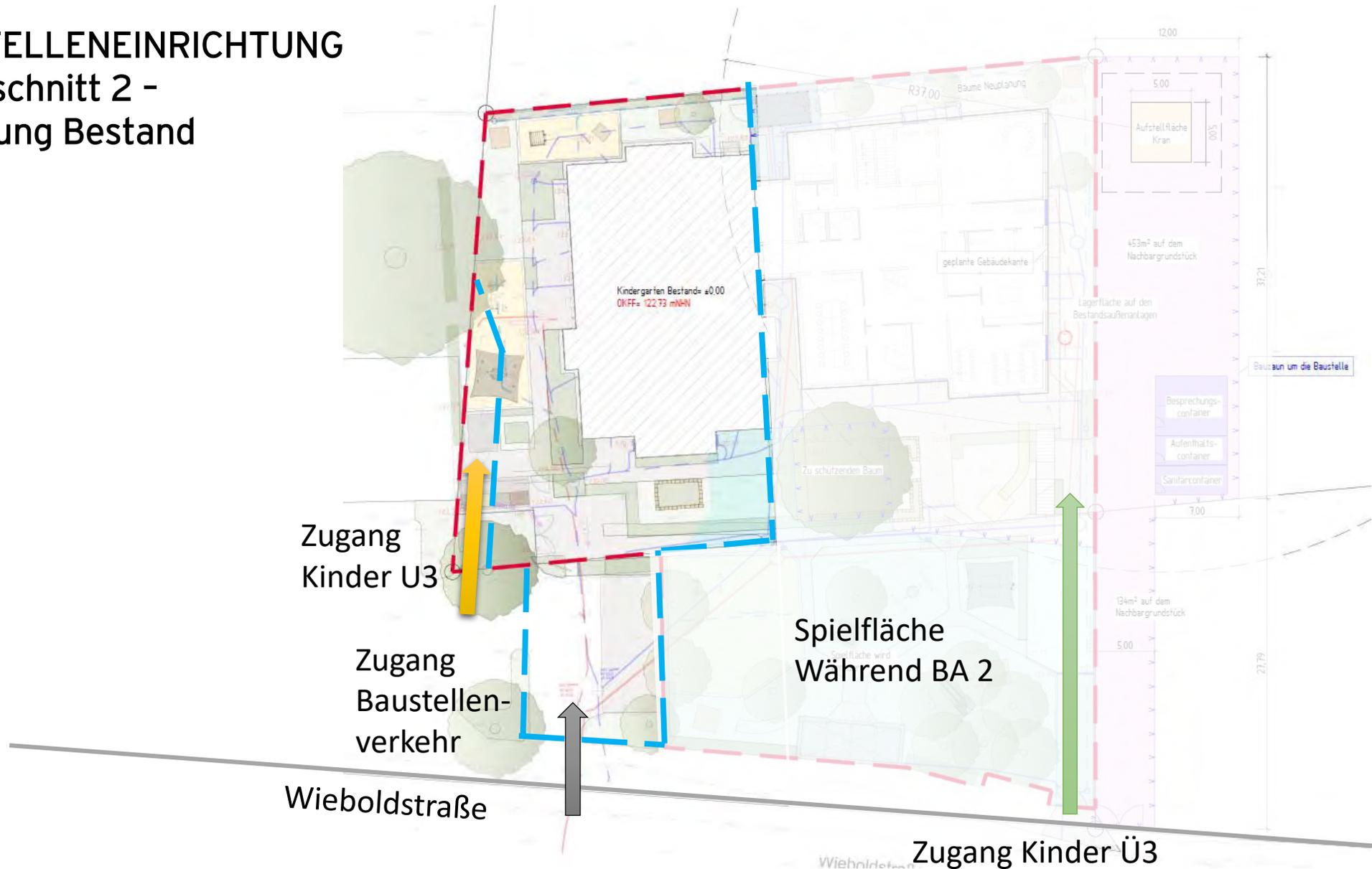
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## BAUSTELLENEINRICHTUNG Bauabschnitt 1 – Neubau



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## BAUSTELLENEINRICHTUNG Bauabschnitt 2 - Sanierung Bestand



# 3. KOSTEN

## Finanzierung

- Erster Ansatz HH 2023 = 3.800.000€
- Mittelanmeldung für HH 2024/2025 mit VE für 2024

## Kostenberechnung

- Aufgestellt von externen Planern = 4.804.261,98 € (inkl. 15 % Sicherheit)
- Differenz zu HH = + 1.004.261,98 €

Kostenveränderung (erster Ansatz)	Mehrkosten Bestand	Mehrkosten Neubau	Bemerkungen
Preissteigerungen ca. 10 %		ca. + 224.000,00 €	
Herrichten des Grundstücks		ca. - 48.000,00 €	
Erhöhung der Bruttogrundfläche (BGF)		ca. + 295.000,00 €	Statische Gründe, Umstrukturierung Grundriss Bestand, Flächen für päd. Betreuung, Dachterrasse
Energetische Sanierungsmaßnahmen	ca. +640.000,00 €		Erneuerung der Heizungsanlage, Austausch von Fenstern und Außentüren, Dämmung der Decke und Teilen der Außenwand, Dacheindeckung
Außenanlagen		ca. + 154.000,00 €	Abfangung Grundstück, Feuerwehrezufahrt
Tech. Gebäudeausrüstung		ca. + 79.000,00 €	Heizungsanlage
Sicherheit		ca. -340.000,00 €	Planungstiefe hoch
<b>Gesamt</b>	ca. +640.000,00 €	ca. + 364.000,00 €	



# 5. ANREGUNGEN AUS DEM ORTSRAT

Vorgestellt am 03.08.2023

- Einstimmige Zustimmung zur Baumaßnahme
- Grundsätzliche Frage nach Einsparpotentialen
  - Dacheindeckung des Bestandes
  - Mittlerer Standard angesetzt, kaum Einsparpotential in der Ausführung

# 6. BESCHLUSS

Das Bauvorhaben „Erweiterung Kindergarten Neuenkirchen“ soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, umgesetzt werden.



TOP 10  
**Erweiterung und  
Sanierung Grundschule  
Neuenkirchen**  
Vorstellung der aktuellen  
Planung

# Themen

1. Einführung
2. Vorstellung Entwurfsplanung
3. Kosten
4. Bestandssanierung
5. Termine
6. Anregungen aus dem Ortsrat
7. Beschluss

# 1. EINFÜHRUNG

## Neuschaffung von Klassen- und Ganztagsräumen

- Zusätzlicher Raumbedarf
- Steigende Schülerzahlen (Vorlage 01/2022/0227)

## Erweiterung Grundschule Neuenkirchen / Planungsauftrag

- politische Beteiligung im Dezember 2022 (Vorlage 01/2022/0274)

## Beauftragung der Planungsleistung

- Beauftragung der Leistung März/April 2023 nach Zustimmung Haushalt durch LKOS

# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## BESTAND



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## LAGEPLAN



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## ANSICHTEN



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## ANSICHTEN



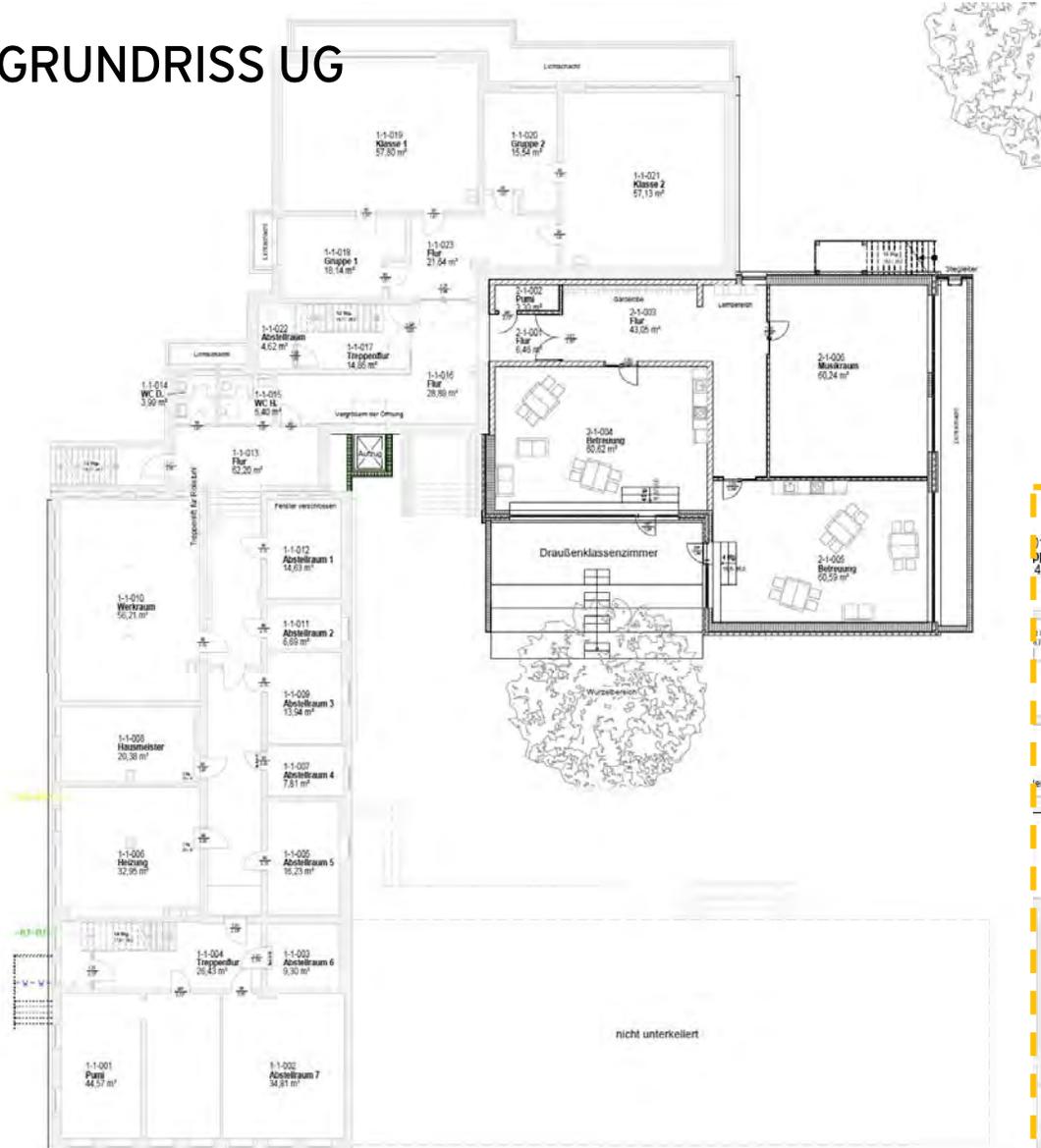
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## ANSICHTEN



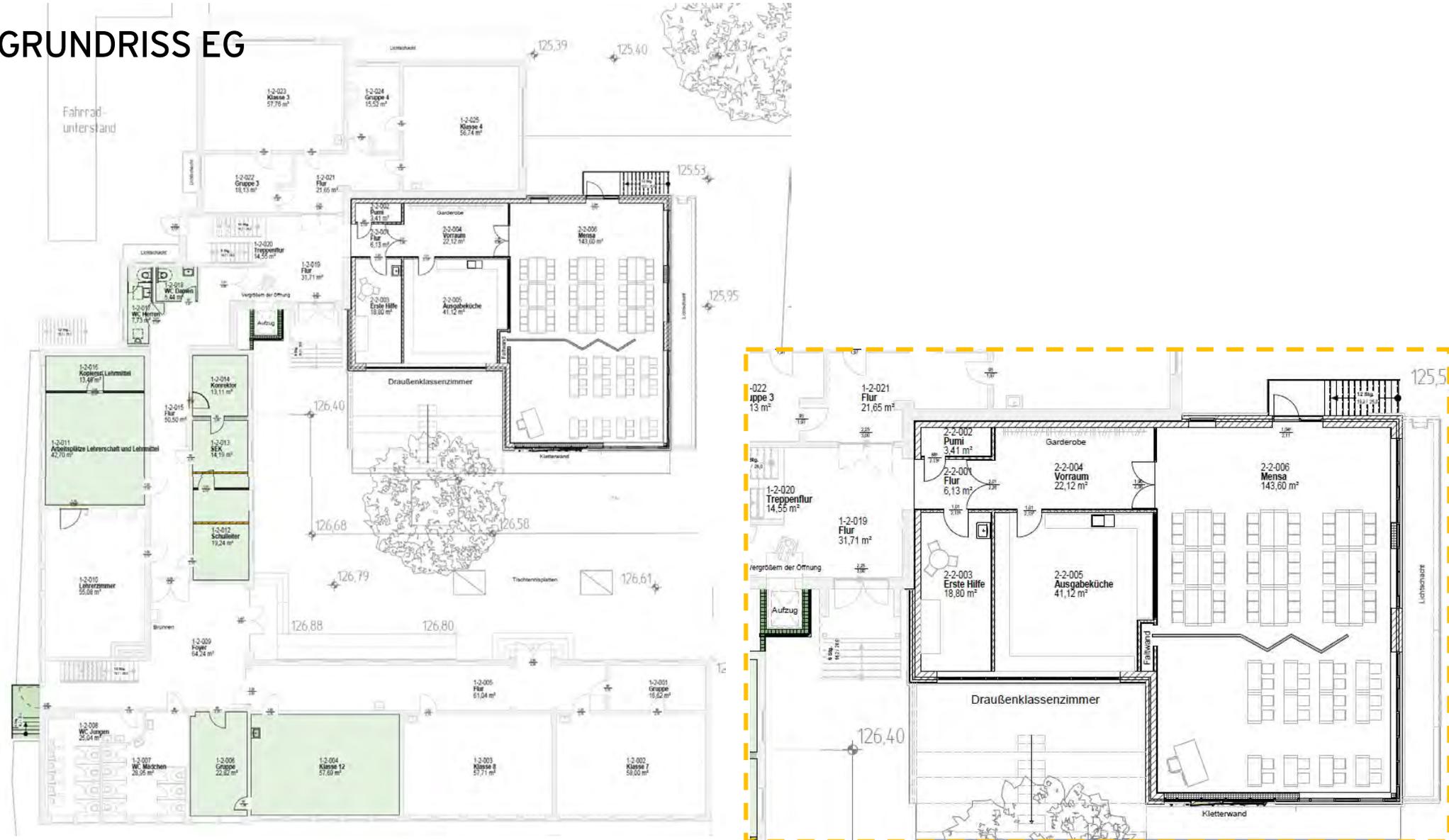
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## GRUNDRISS UG



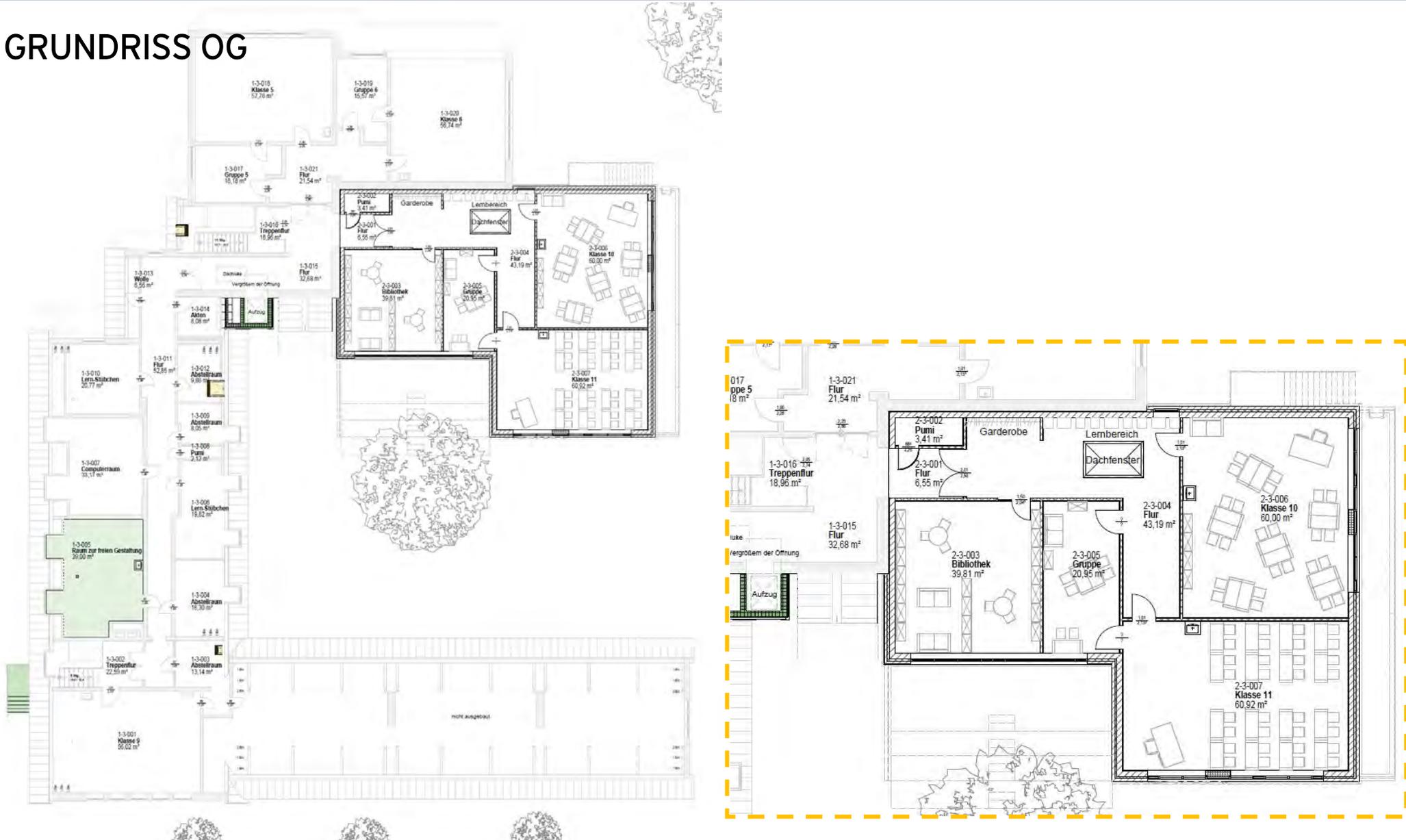
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## GRUNDRISS EG



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## GRUNDRISS OG



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## SCHNITTE



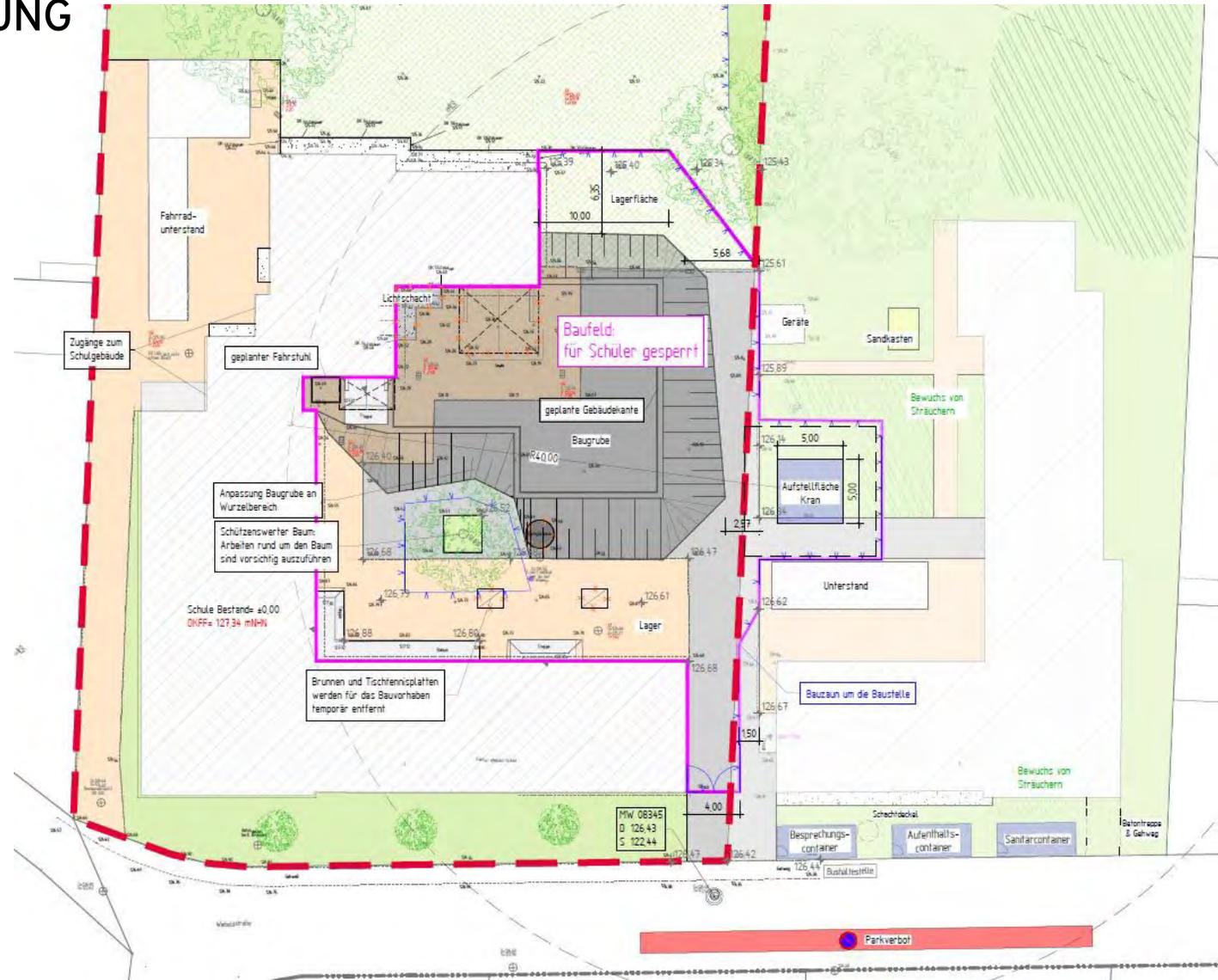
# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## SCHNITTE



# 2. VORSTELLUNG ENTWURFSPLANUNG

## BAUSTELLENEINRICHTUNG



# 3. BESTANDSSANIERUNG

Austausch der Fenster und Außentüren



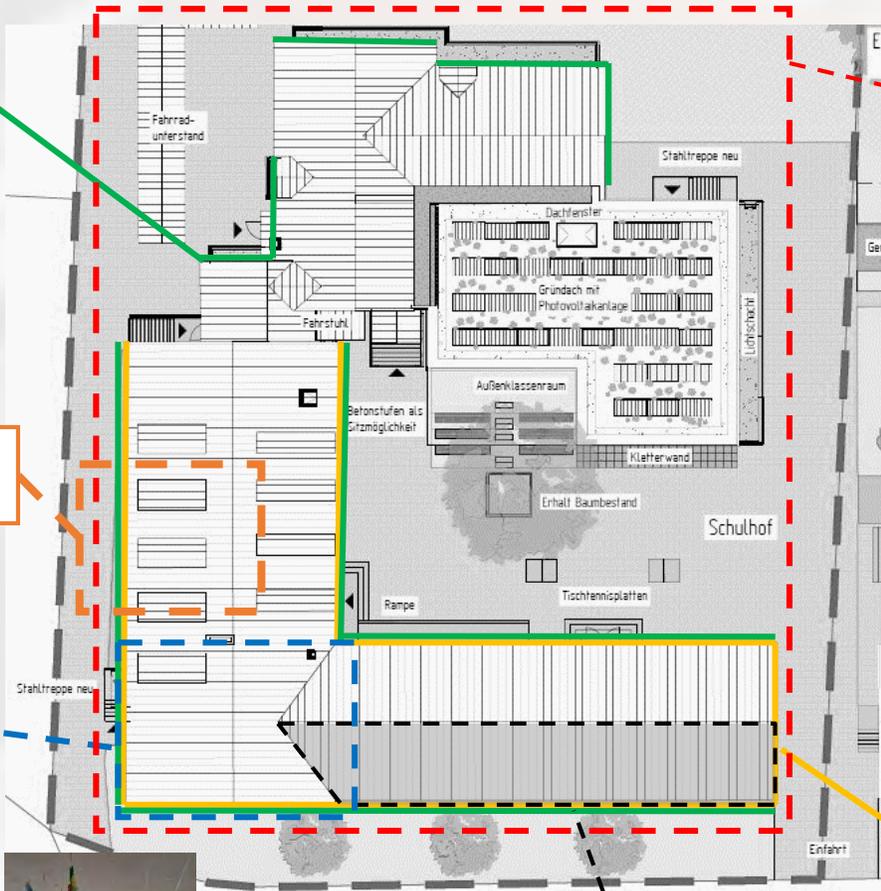
Erneuerung Heizungsanlage



Brandschutzmaßnahmen



Dämmung und Fassadensanierung im Erdgeschoss



PV-Anlage auf Bestand möglich, statische Ertüchtigung ca. 30.000 €



# 4. KOSTEN

## Finanzierung

- Erster Ansatz HH 2023 = 2.700.000€ ohne Sanierungskosten
- Mittelanmeldung für HH 2024 mit VE für 2025
- Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen nach Beschluss des Haushaltsplanes im Dezember 2023

## Kostenberechnung

- Aufgestellt von externen Planern = 5.255.752,98 € (inkl. 15 % Sicherheit)
- Differenz zu HH = + 2.555.752,98 €

Kostenveränderung (erster Ansatz)	Mehrkosten Bestand	Mehrkosten Neubau	Bemerkungen
Preissteigerungen ca. 10 %		ca. + 159.000 €	
KG 200 Herrichten des Grundstücks		ca. +13.000 €	Tiefergehende Planung und Gutachten
Erhöhung der Bruttogrundfläche (BGF)		ca. + 327.000 €	Vergrößerung der Mensa
Technischer Ausbau		ca. - 56.000 €	
Außenanlagen		ca. + 280.000 €	Grundstücksentwässerung
Energetische Sanierungsmaßnahmen	ca. +1.594.000 €		Erneuerung der Heizungsanlage, Austausch von Fenstern und Außentüren, Dämmung der Decke und der Außenwand im Altbau von 1958, Erneuerung der Wasserleitungen, Brandschutzmaßnahmen, Hausanschlüsse, Maler- und Bodenbelagsarbeiten
Erhöhung KG 700	ca. + 311.000 €		
Einsparung KG 700 (Neubau)		ca. -23.000 €	
Reduzierung der Sicherheiten (Neubau)		ca. -273.000 €	
Neue Sicherheiten für Bestandssanierung	ca. 239.000 €		
<b>Gesamt</b>	ca. +2.144.000 €	ca. + 427.000 €	

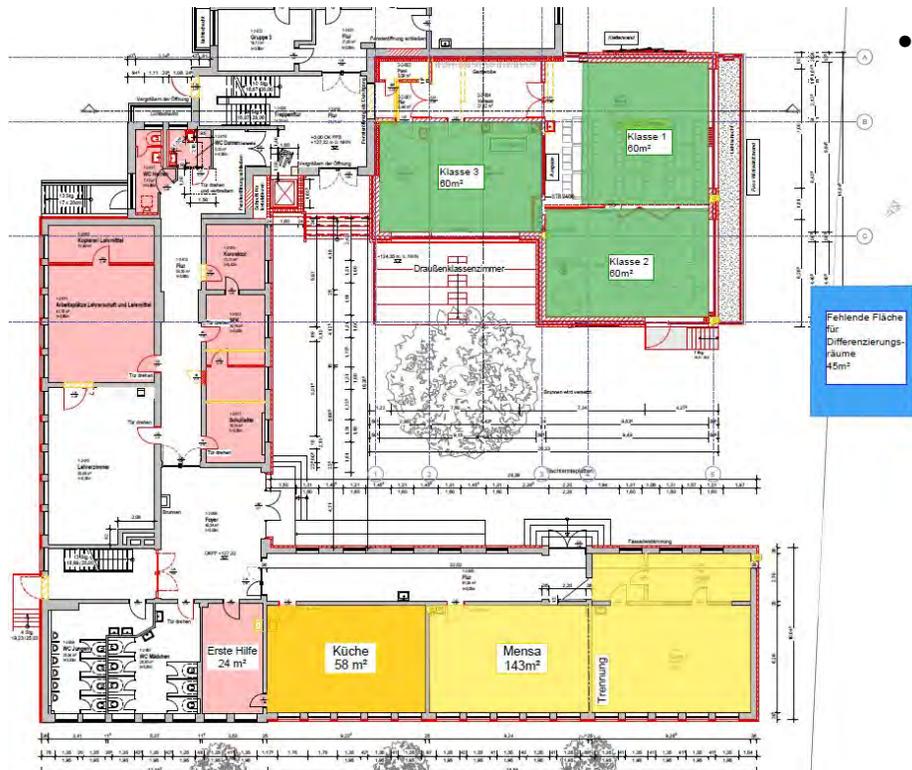


# 6. ANREGUNGEN AUS DEM ORTSRAT

Vorgestellt am 03.08.2023

## 1. Untersuchung Standort Mensa

- Es sollte noch einmal geprüft werden, ob die Mensa, aufgrund von kürzeren Anlieferungswegen, im Bestand eingeplant werden könnte.



## • Erforderliche Sanierungsmaßnahmen

1. Komplette Erneuerung der Technik (Wasser, Lüftung, Elektro)
2. Erhebliche brandschutztechnische Ertüchtigung
3. Abbruch vorhandener Strukturen (Tragwerk)

## • Vorteile:

1. Kürzerer Anlieferungsweg für Mensa

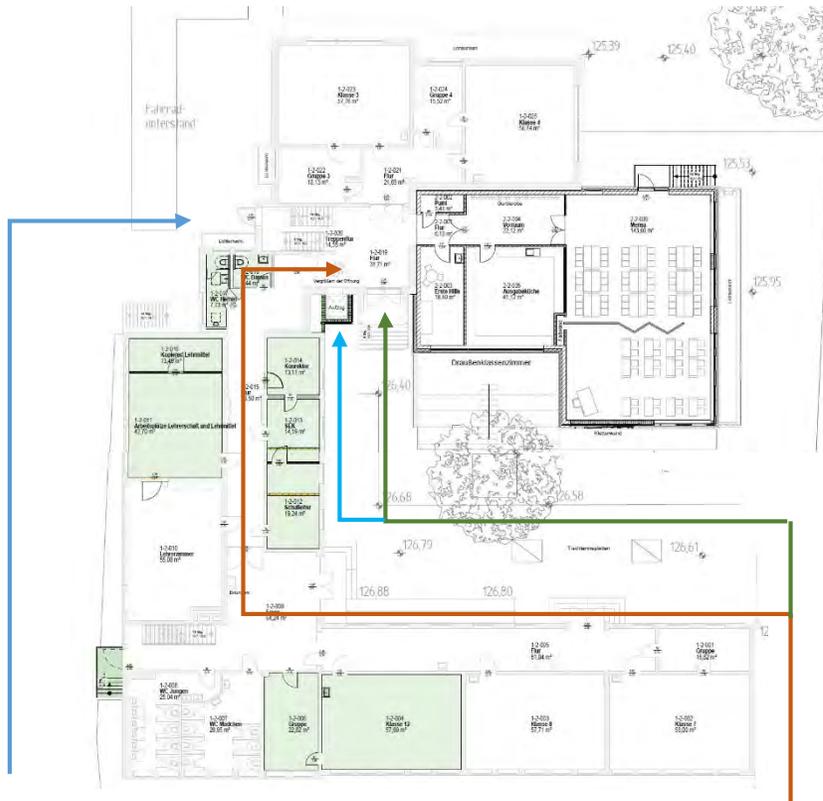
## • Nachteile:

1. Vorhandene Klassenräume werden abgebrochen
2. Vergrößerung des Neubaus nötig, um alle fehlenden Klassen- und Differenzierungsräume neu zu bauen
3. Ganztagsbetreuung in zwei getrennten Bauteilen
4. Musikraum ist zu weit weg von Mensa
5. Form der Mensa nicht ideal für Veranstaltungen

# 6. ANREGUNGEN AUS DEM ORTSRAT

## 2. Anlieferungswege für Mensa

- Wo und wie wird die Anlieferung für die Mensa gewährleistet?



- Mögliche Anlieferungswege
  1. Seiteneingang, Links, Treppe
  2. Haupteingang, Hof, Rampe
  3. Seiteneingang, Hof, Treppe
  4. Seiteneingang, Hof, Aufzug

# 7. BESCHLUSS

Das Bauvorhaben „Erweiterung Grundschule Neuenkirchen“ soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, umgesetzt werden.



TOP 11  
**Vorstellung der  
Machbarkeitsstudien zu  
den Oberschulstandorten**

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

>> Machbarkeitsstudien <<

- Oberschule Neuenkirchen
- Oberschule Buer
- Oberschule Melle–Mitte

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> Rahmenbedingungen <<

### Zielsetzung und Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudien

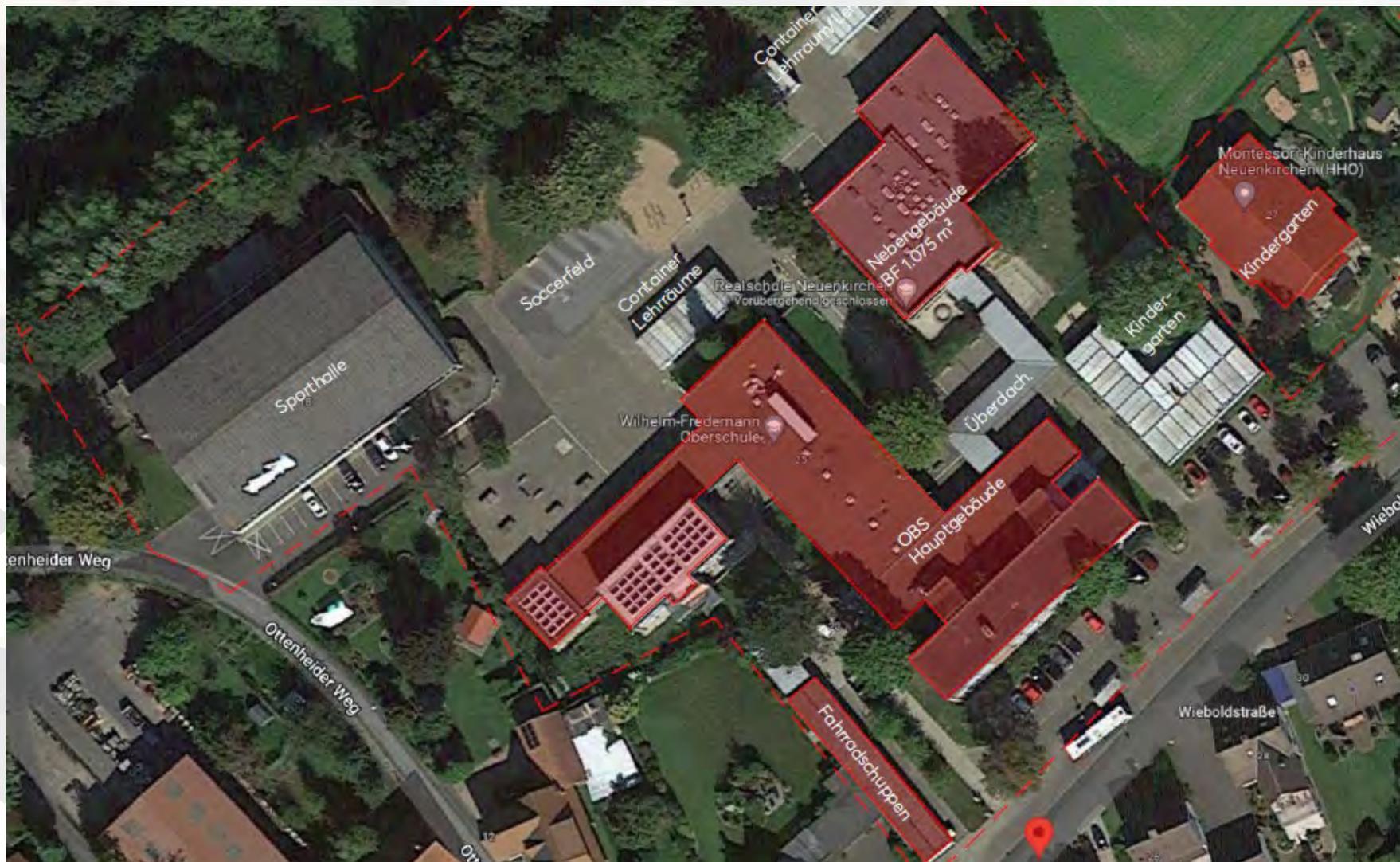
- Überprüfung der ermittelten Fehlbedarfe → Überführung in architektonisches Gerüst
- Je Standort sollten verschiedene Umsetzungsvarianten erarbeitet werden und die Ergebnisse in Form der baulich denkbaren Lösungen in einen Kostenrahmen überführt werden.
- Basis für die Oberschulen ist eine Dreizügigkeit aufgrund von Schwankungen in den Schülerzahlen
- Ermittlung des energetische Sanierungsbedarfes → Berücksichtigung in den Kosten
- So unterscheiden sich die Untersuchungsvarianten je Schulstandort u.a. hinsichtlich der geplanten Eingriffe in den Bestand und den Umfang etwaiger Erweiterungsbauten oder zum Beispiel der Betrachtung als Neubauvariante. Das Maß an Neu- oder Umbauten beeinflusst maßgeblich die Ergebnisse der Kostenschätzung, da für eine Bestandssanierung geringere Kostenansätze gewählt werden als für einen Neubau anfallen.
- Eine Festlegung oder Favorisierung einer Lösung erfolgt **nicht** innerhalb der Ausarbeitung. Es wird lediglich dargestellt, in welchen Konstellationen eine Dreizügigkeit an den jeweiligen Standorten realisiert werden kann. Eine inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung, außerhalb der obligatorischen technischen Prüfung durch das Gebäudemanagement, fand bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht statt, da die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie als Motor/Start des jetzigen Prozesses gesehen werden kann.



# OBS Neuenkirchen

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> NEUENKIRCHEN <<



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

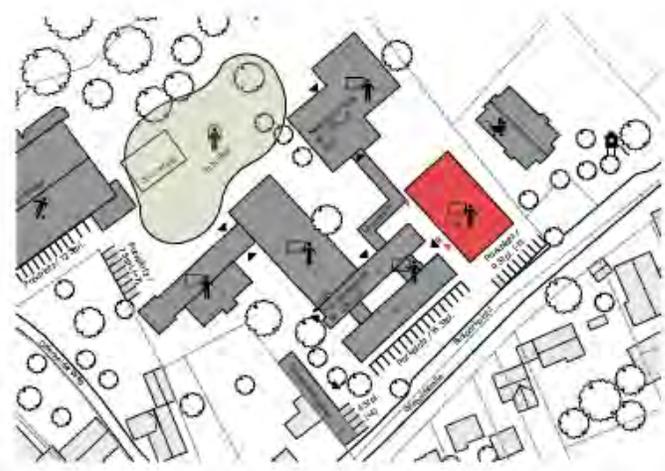
## >> NEUENKIRCHEN <<

- Drei Varianten in Machbarkeitsstudie
  1. Variante „Neubau minimal“
  2. Variante „Bestandsanpassung klein“
  3. Variante „Bestandsanpassung groß“

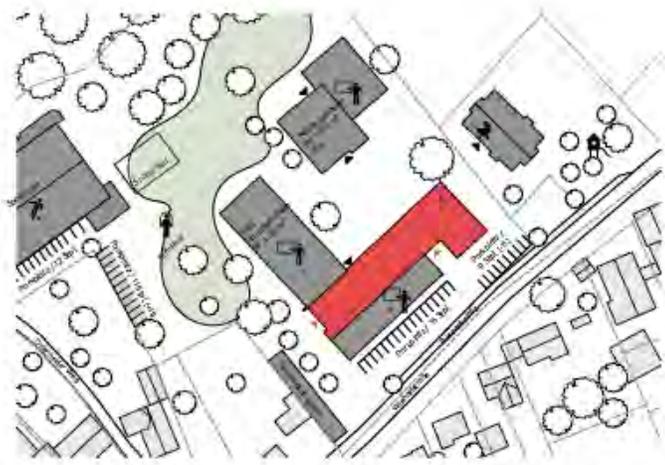
# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> NEUENKIRCHEN <<

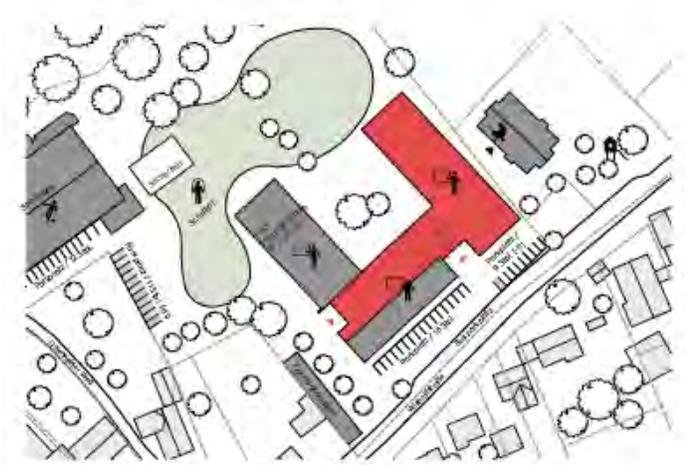
Variante 1



Variante 2



Variante 3



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> NEUENKIRCHEN <<

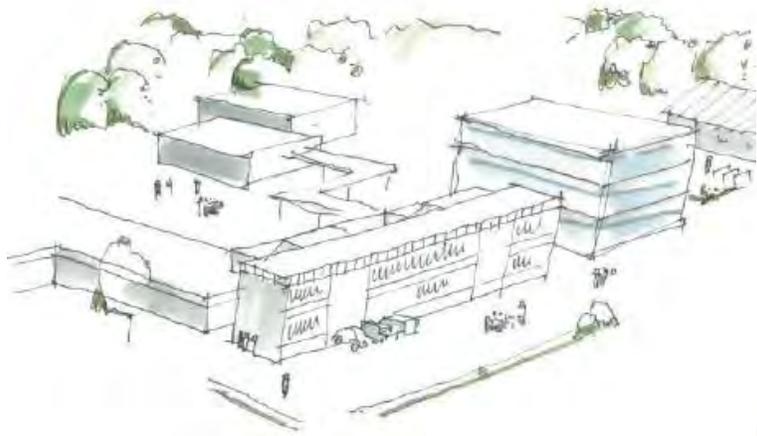
Funktionsbereich	Gebäude	Raumbezeichnung	Anzahl benötigt	Anzahl vorh (inkl. Umnutzung)	Delta	Größe(Mind)/ Raum	Größe gesamt (ben)
AUR		Klassenraum	18	16	2	60	120
AUR		Differenzierung	9	4	5	30	150
AUR		Gruppenraum/ Forum	1		1	60	60
FUR		Werken	1	2	-1	80	-80
FUR		Maschinenraum	1	1	0	30	0
FUR		Musik	1	1	0	60	0
FUR		Sammlung/ Vorbereitung	1	1	0	20	0
FUR		Computerraum	1	2	-1	80	-80
FUR		Serverraum	1	0	1	15	15
FUR		Textil	1	0	1	80	80
FUR		Sammlung/ Vorbereitung	1	0	1	50	50
FUR		Kunst	1	1	0	80	0
FUR		Sammlung/ Vorbereitung	1	1	0	50	0
FUR		Lehrküche	1	1	0	80	0
FUR		Essbereich	1	1	0	40	0
FUR		Wäscheraum	1	0	1	10	10
FUR		Schülerbibliothek	1	0	1	50	50
FUR		NaWi Multifunktionsräume	3	2	1	80	80
FUR		Vorbereitung/ Sammlung	3	3	0	50	0
Ganztag		Ausgabeküche	1	0	1	50	50
Ganztag		Speiseraum	1	0	1	100	100
Ganztag		Ganztagsbetreuungsräume	2	0	2	60	120
Ganztag		Raum für Päd Mitarbeiter	1	0	1	15	15
Sonstige Räume		Kopierraum	1	1	0	10	0
Sonstige Räume		Elternsprechzimmer	1	1	0	15	0
Sonstige Räume		Multifunktion (Besprechung)	1	0	1	20	20
Sonstige Räume		Forum/ Aula	1	0	1	80	80
Sonstige Räume		Allgemeine Lehrmittelräume	1	1	0	60	0
Sonstige Räume		Archiv	1	1	0	25	0
Sonstige Räume		Schulbuchausleihe	1	1	0	10	0
Hausmeister		Dienstzimmer	1	1	0	15	0
Hausmeister		Werkstatt	1	1	0	25	0
Hausmeister		Pumi	4	3	1	5	5
Hausmeister		Stuhllager Klassenmöbel	2	1	1	15	15
Verwaltung		Schulleitung	1	1	0	20	0
Verwaltung		Konrektor	1	1	0	15	0
Verwaltung		Didaktische Leitung	1	1	0	15	0
Verwaltung		Sekretariat	1	1	0	20	0
Verwaltung		Sanitätsraum	1	0	1	15	15
Verwaltung		Schulsozialarbeit	1	1	0	15	0
Verwaltung		Lehrerzimmer mit PC-Arb.pl.	1	0,5	0,5	125	62,5
Funktionsbereiche		Stunden- WCs	4	4	0	15	0
Funktionsbereiche		Behinderten- WCs	1	1	0	5	0
Funktionsbereiche		Personal- WCs	2	2	0	10	0
Funktionsbereiche		Garderoben	2	0	2	10	20
<b>SUMME</b>							<b>957,5</b>

<b>AUR</b>	<b>330m<sup>2</sup></b>
<b>Mensa/Betreuung</b>	<b>285m<sup>2</sup></b>
<b>Lehrerzimmer</b>	<b>62,5m<sup>2</sup></b>

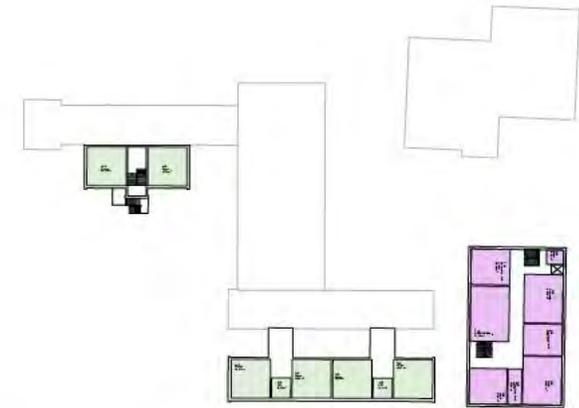


# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF >> NEUENKIRCHEN<<

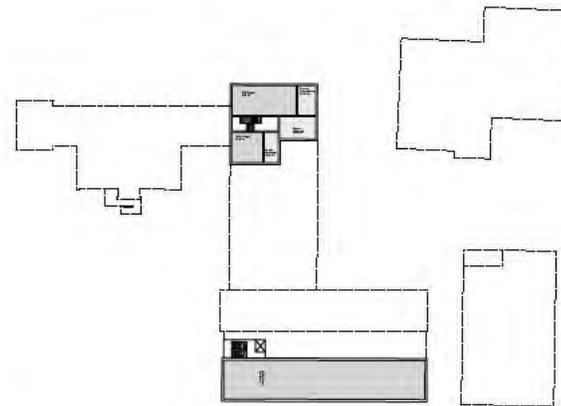
- Variante 1



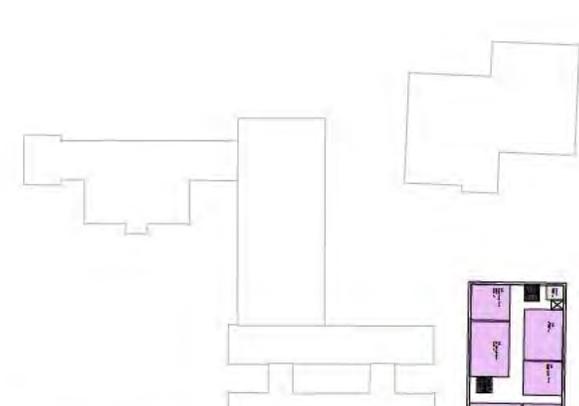
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Kellergeschoss



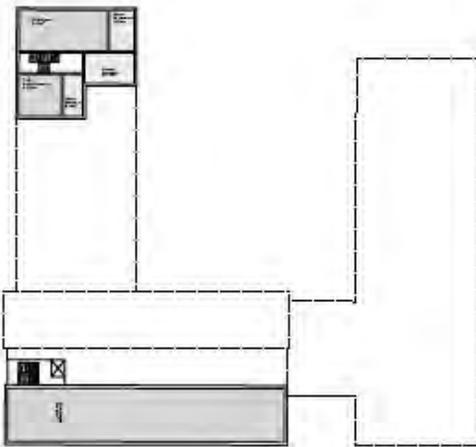
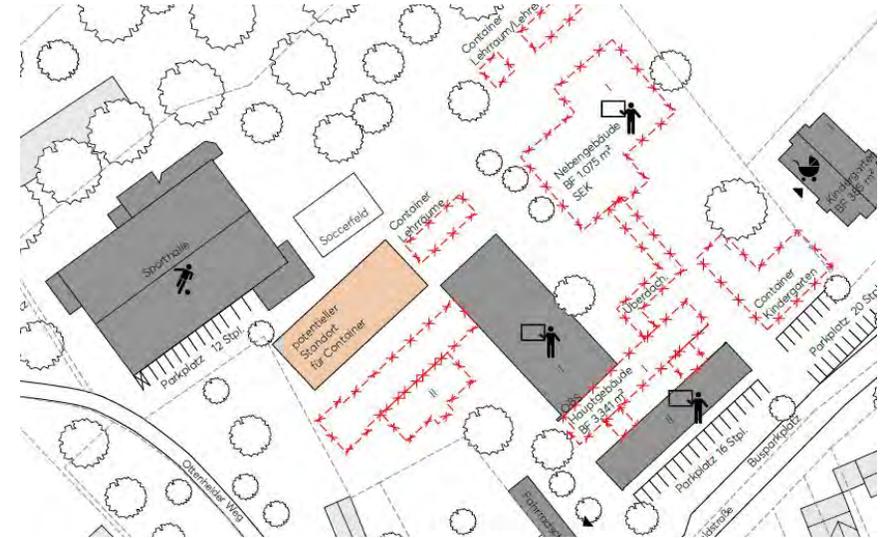
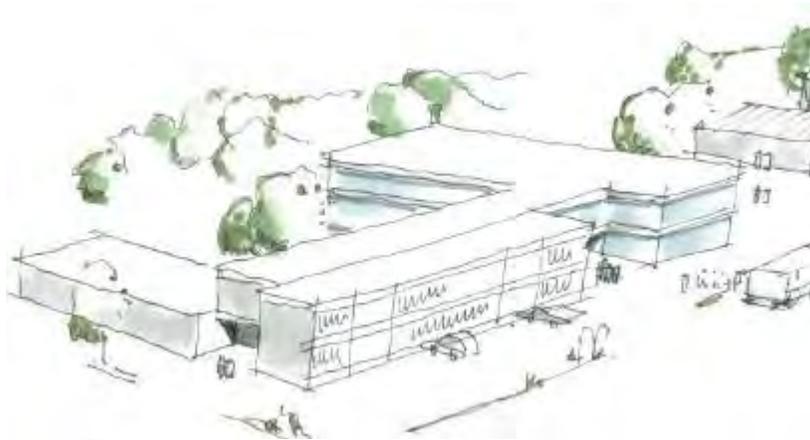
2. Obergeschoss



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> NEUENKIRCHEN <<

- Variante 3



Kellergeschoss



Erdgeschoss

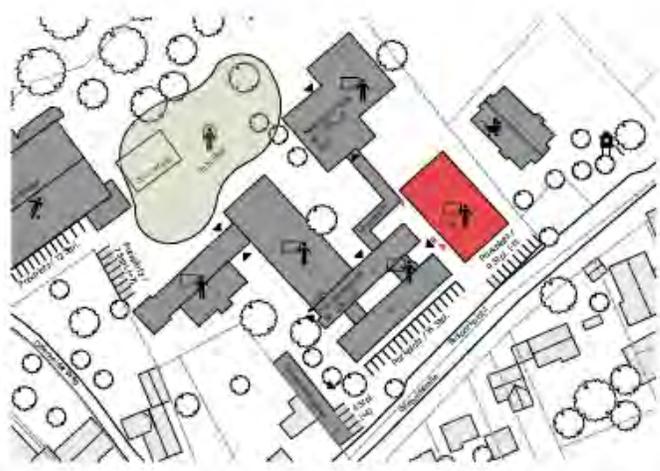


1. Obergeschoss

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

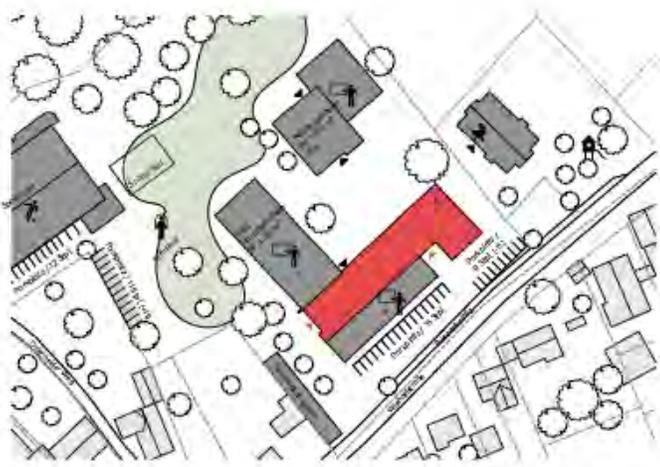
## >> NEUENKIRCHEN <<

**Variante 1**



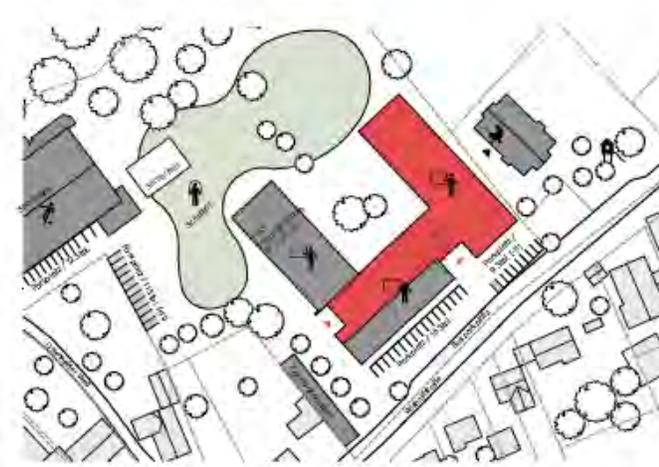
Kostenrahmen  
ca. 22,4 Mio. €\*  
inkl. 40% Sicherheit

**Variante 2**



Kostenrahmen  
ca. 24,9 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit

**Variante 3**



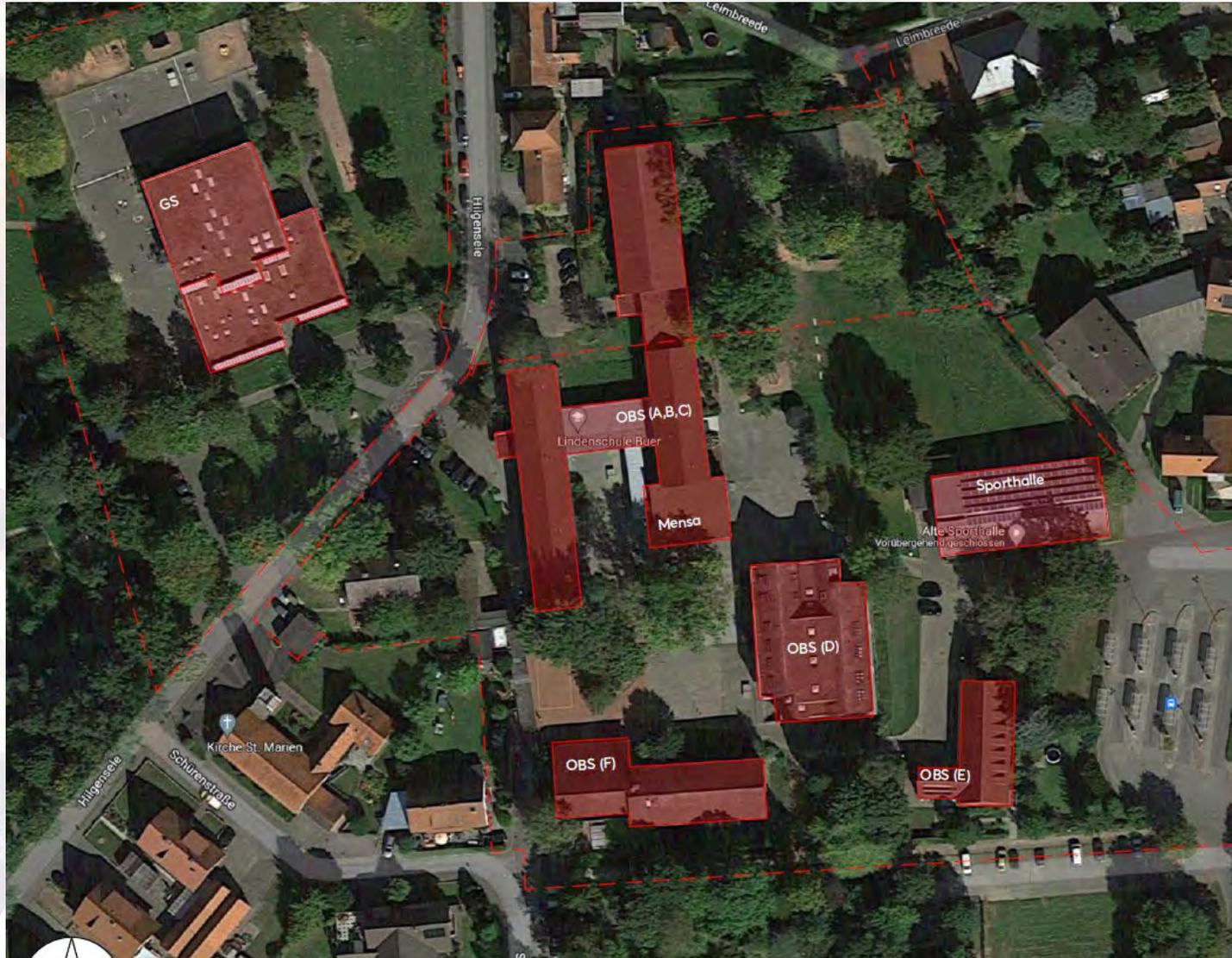
Kostenrahmen  
ca. 27,6 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit



# OBS Buer

# GRUNDSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

>> BUER <<



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> BUER <<

- Vier Varianten in Machbarkeitsstudie
  1. Variante „2 Standorte“
  2. Variante „Querspange“ (Gemeinsamer Standort Schulen)
  3. Variante „Andocken“ (Gemeinsamer Standort Schulen)
  4. Variante „Alles Neu“ (Gemeinsamer Standort Schulen)

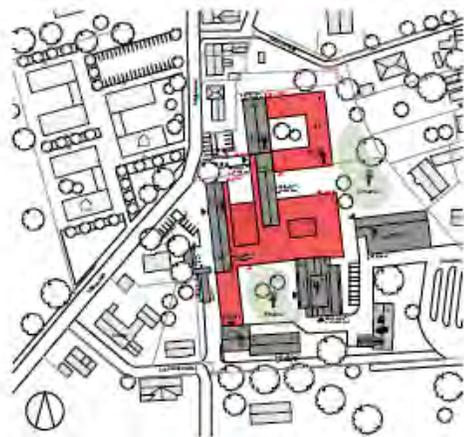
# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> BUER <<

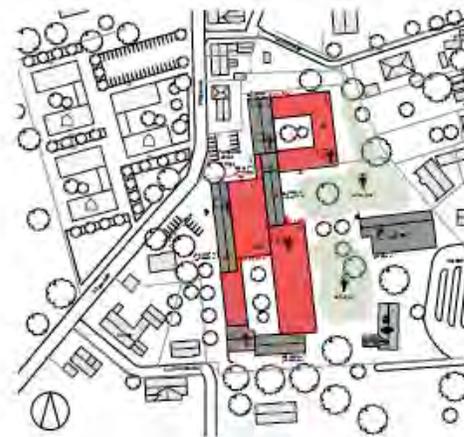
Zwei Standorte



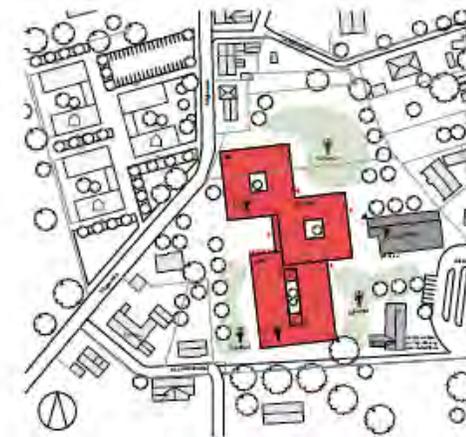
Querspange



Andocken



Alles Neu



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

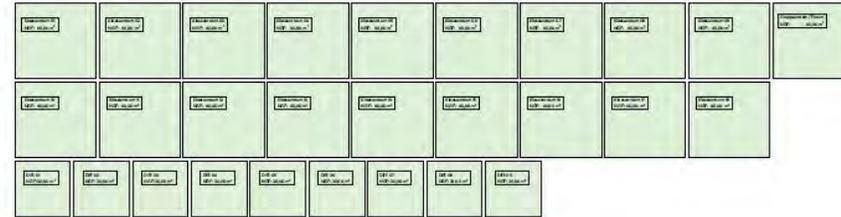
## >> BUER <<

**Bedarf Oberschule: 3- Zügig Abweichend von Leistungsbeschr. 18 Klassen**

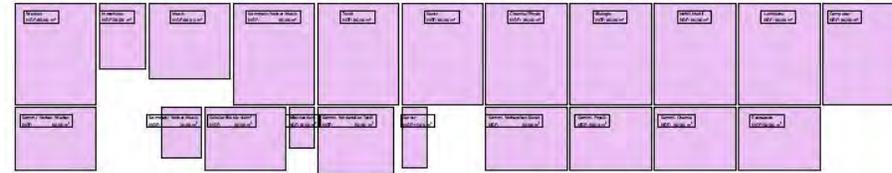
Funktionsbereich	Gebäude	Raumbezeichnung	Anzahl benötigt	Anzahl vorh (inkl. Umnutzung)	Delta	Größe(Mind)/ Raum [m <sup>2</sup> ]	Größe gesamt (benötigt) [m <sup>2</sup> ]
AUR		Klassenraum	18	18	0	60	0
AUR		Differenzierung	9	0	9	30	270
AUR		Gruppenraum	1	1	0	60	0
FUR	D	Werken	1	2	-1	80	-80
FUR	D	Maschinenraum	1	1	0	30	0
FUR	D	Sammlung/ Vorbereitung Werken	1	1	0	20	0
FUR	A-C	Musik	1	1	0	70	0
FUR	A-C	Sammlung/ Vorbereitung Musik	1	1	0	20	0
FUR	A-C	Computerraum	1	1	0	80	0
FUR	A-C	Serverraum	2	2	0	10	0
FUR	D	Textil	1	1	0	80	0
FUR	D	Sammlung/ Vorbereitung Textil	1	1	0	50	0
FUR	F	Kunst	1	1	0	80	0
FUR	F	Sammlung/ Vorbereitung	1	1	0	50	0
FUR	E	Lehrküche	1	1	0	80	0
FUR	E	Esbereich	1	1	0	40	0
FUR	E	Wäscheraum	1	1	0	10	0
FUR	E	Schülerbibliothek	1	1	0	50	0
FUR	D, A-C	NaWi Multifunktionsräume	3	6	-3	80	-240
FUR	3	Vorbereitung/ Sammlung	3	3	0	50	0
Ganztag	A-C	Ausgabeküche	1	1	0	50	0
Ganztag	A-C	Speiseraum	1	1	0	150	0
Ganztag	A-C	Ganztagsbetreuungsräume	2	2	0	60	0
Ganztag		Raum für Päd Mitarbeiter	1	1	0	15	15
Sonstige Räume	A-C	Kopierraum	1	1	0	10	0
Sonstige Räume	A-C	Elternsprechzimmer	1	1	0	15	0
Sonstige Räume	A-C	Multifunktion (Besprechung)	1	1	0	20	0
Sonstige Räume		Forum/ Aula	1	1	0	80	80
Sonstige Räume	A-C	Allgemeine Lehrmittelräume	1	1	0	60	0
Sonstige Räume	A-C	Archiv	1	1	0	25	0
Sonstige Räume	A-C	Schulbuchausleihe	1	1	0	10	0
Hausmeister	A-C	Dienstzimmer	1	1	0	15	0
Hausmeister		Werkstatt	1	0	1	25	25
Hausmeister		Pumi	4	4	0	7	0
Hausmeister		Stuhllager Klassenmöbel	2	2	0	15	0
Verwaltung	A-C	Schulleitung	1	1	0	20	0
Verwaltung	A-C	Konrektor	1	1	0	15	0
Verwaltung	A-C	Didaktische Leitung	1	1	0	15	0
Verwaltung	A-C	Sekretariat	1	1	0	20	0
Verwaltung	A-C	Sanitätsraum (Kranken-/ Erste-Hilfe)	1	1	0	15	0
Verwaltung	A-C	Schulsozialarbeit	1	1	0	15	0
Verwaltung	A-C	Lehrerzimmer	1	1	0	125	0
Verwaltung	A-C	Lehrer PC Arbeitsraum	1	1	0	50	0
Funktionsbereiche		Stunden- WCs	4	4	0	15	0
Funktionsbereiche		Behinderten- WCs	1	1	0	5	0
Funktionsbereiche		Personal- WCs	2	2	0	10	0
Funktionsbereiche		Garderoben	2	0	2	10	20
<b>SUMME</b>							<b>90</b>

### Raumprogramm/ Farbschema Funktionsbereiche

#### AUR - Allgemeiner Unterrichtsraum



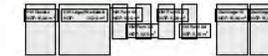
#### FUR - Funktionaler Unterrichtsraum



#### Ganztag



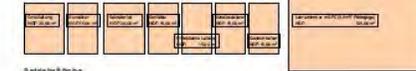
#### Hausmeister



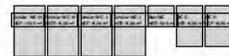
#### sonstige Räume



#### Verwaltung



#### Betriebsfläche



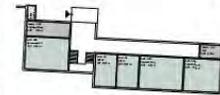
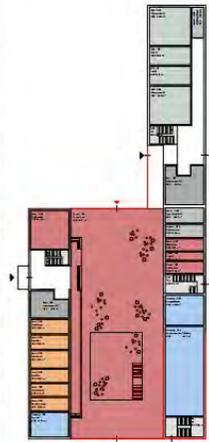
# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> BUER <<

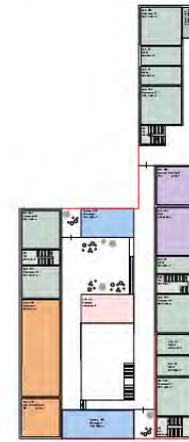
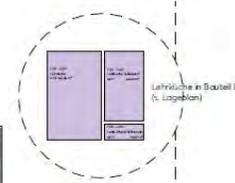
- Variante 1 - „Zwei Standorte“



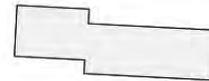
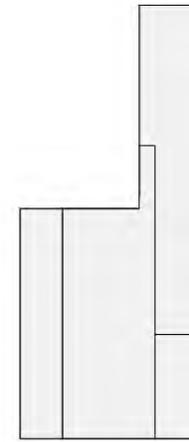
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

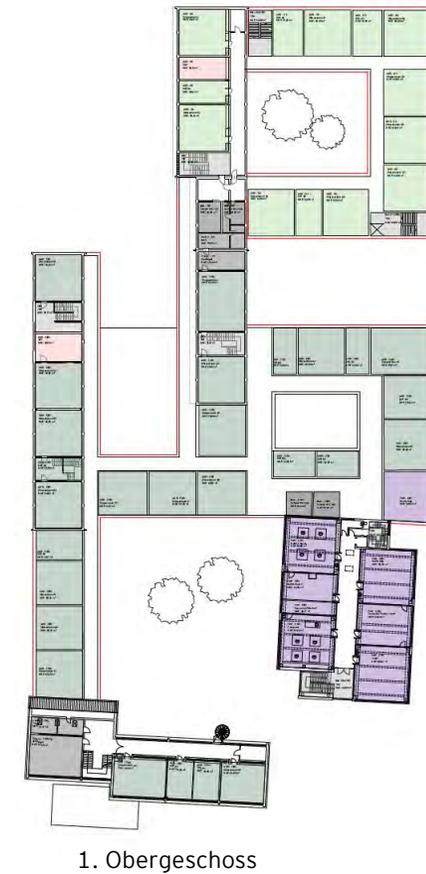
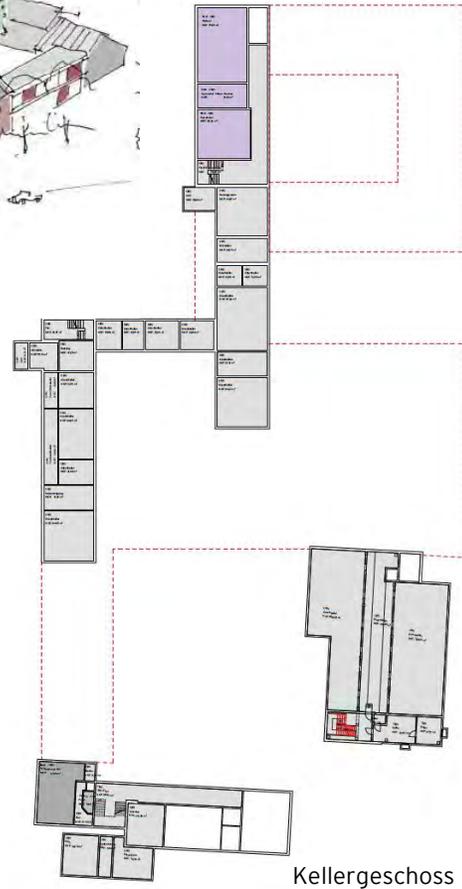
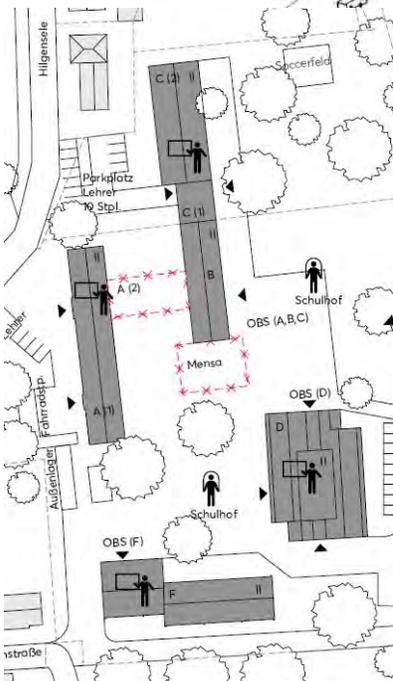
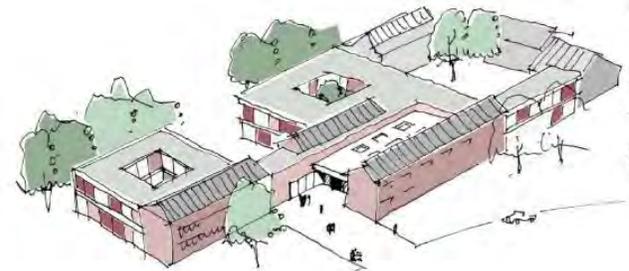


2. Obergeschoss

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> BUER <<

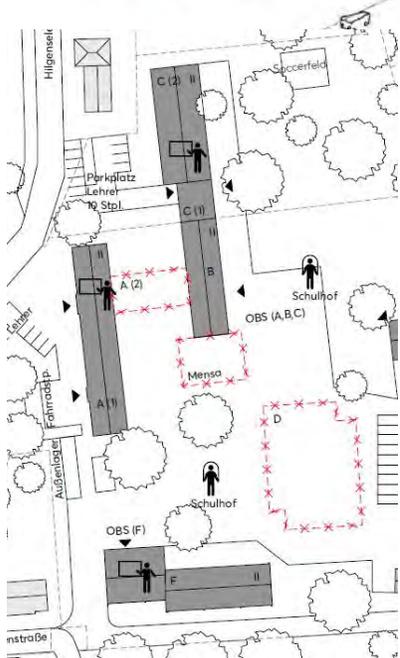
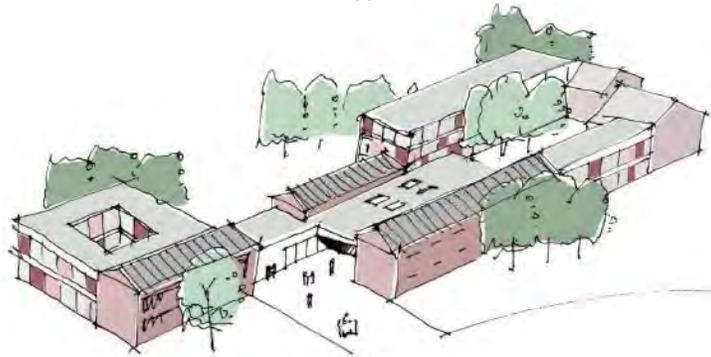
- Variante 2 - „Querspange“



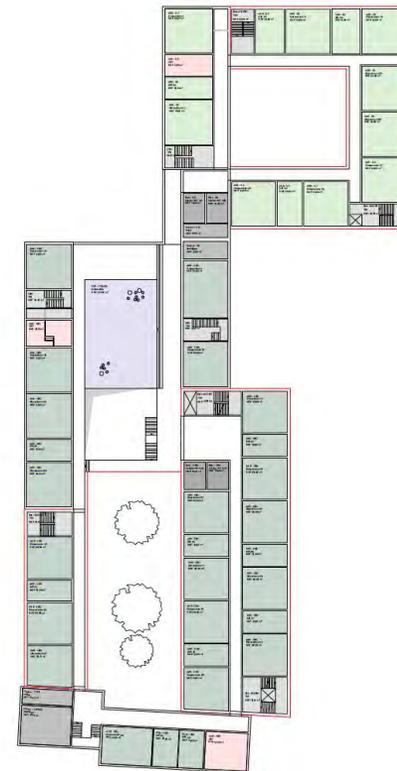
# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> BUER <<

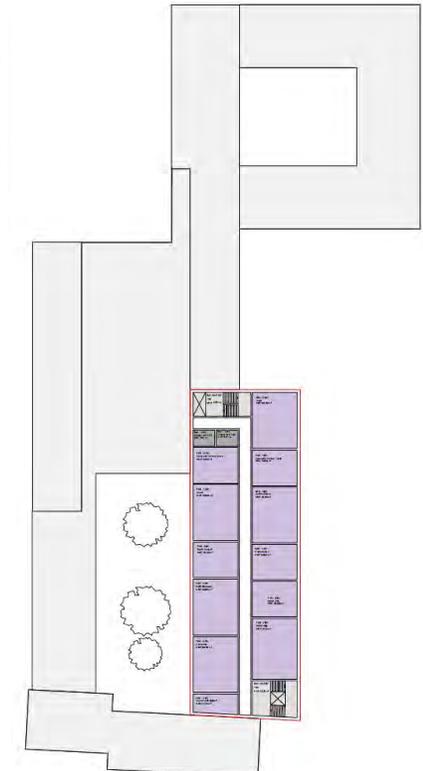
- Variante 3 – „Andocken“



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

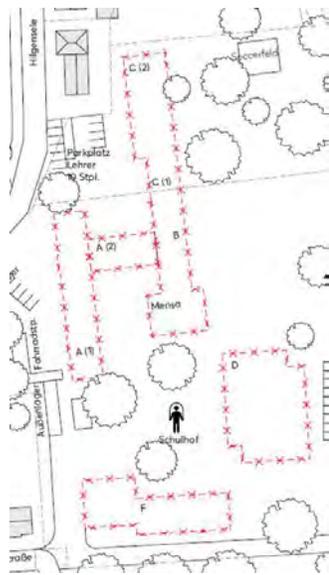
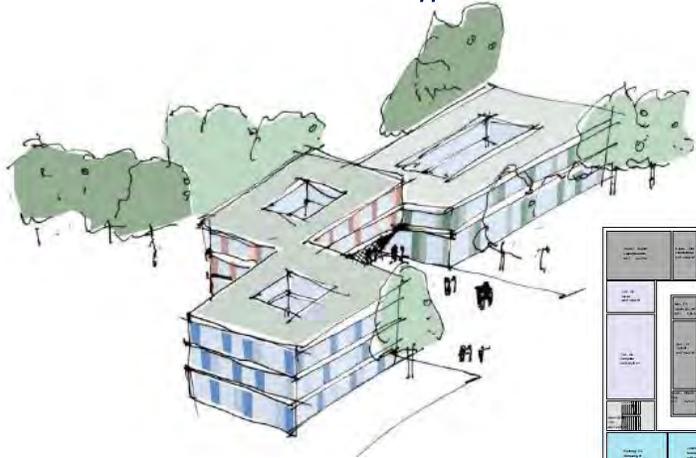


2. Obergeschoss

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> BUER <<

- Variante 4 - „Alles Neu“



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

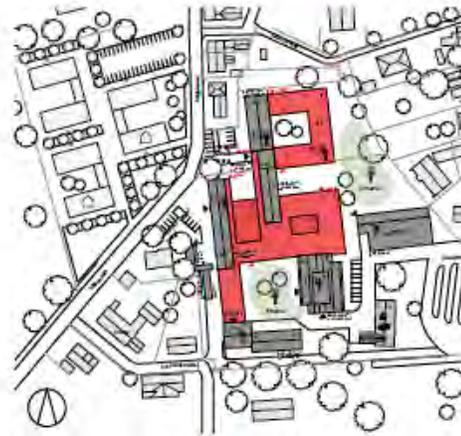
## >> BUER <<

Zwei Standorte



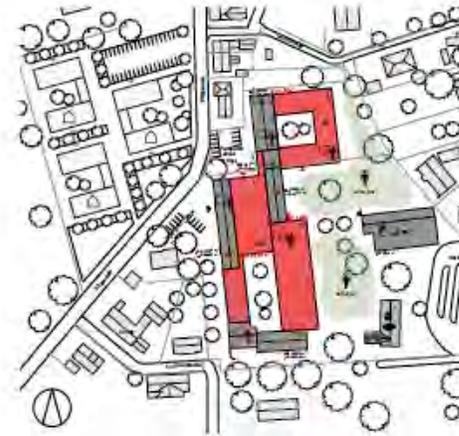
Kostenrahmen  
ca. 47,7 Mio. €\*  
inkl. 40% Sicherheit

Querspange



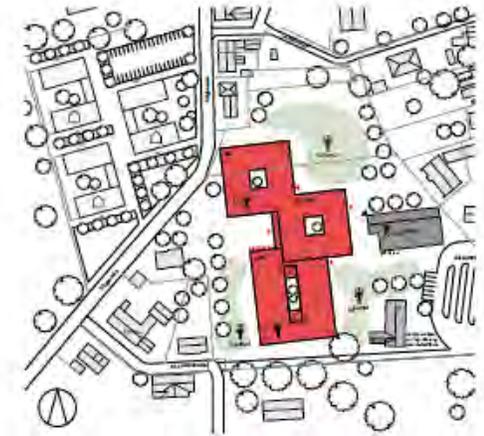
Kostenrahmen  
ca. 51 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit

Andocken



Kostenrahmen  
ca. 53 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit

Alles neu



Kostenrahmen  
ca. 65,8 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit

\*Erweiterung und Sanierung  
Grundschule 19.493.000 €  
\*Erweiterung und Sanierung  
Oberschule 28.264.000 €



# OBS Melle-Mitte

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> MELLE-MITTE <<



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> MELLE-MITTE <<

### Drei Varianten in Machbarkeitsstudie

1. Erweiterung Nord
2. Erweiterung Süd
3. Neubau

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> MELLE-MITTE <<

Variante 1



Variante 2



Variante 3





# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> MELLE-MITTE <<

- Variante 2



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> MELLE-MITTE <<

Funktionsbereich	Raumbezeichnung	Anzahl benötigt	Anzahl vorhanden	Delta	Größe Raum m²	Größe Gesamt m²
AUR	Klassenraum	18	16	2	60	120
AUR	Differenzierung	9	1	8	30	240
AUR	Gruppenraum / Forum	1	1	0	60	0
FUR	Werken	1	0	1	80	80
FUR	Maschinenraum	1	0	1	30	30
FUR	Musik	1	1	0	60	0
FUR	Sammlung/Vorbereitung	1	0	1	20	20
FUR	Computerraum	1	0	1	80	80
FUR	Serverraum	1	0	1	15	15
FUR	Textil	1	0	1	80	80
FUR	Sammlung/Vorbereitung	1	0	1	50	50
FUR	Kunst	1	1	0	80	0
FUR	Sammlung/Vorbereitung	1	0	1	50	50
FUR	Lehrküche	1	0	1	80	80
FUR	Essbereich	1	0	1	40	40
FUR	Wäscherraum	1	1	0	10	0
FUR	Schülerbibliothek	1	0,5	0,5	40	20
FUR	NaWi Multifunktionsräume	3	1	2	80	160
FUR	Vorbereitung/Sammlung	3	1	2	50	100
Ganztg	Ausgabeküche	1	1	0	50	0
Ganztg	Speiseraum	1	1	0	100	0
Ganztg	Ganztagsbetreuung	3	1	2	60	120
Ganztg	Raum für päd. Mitarbeiter	1	1	0	15	0
Sonstige Räume	Kopierraum	1	1	0	10	0
Sonstige Räume	Elternsprechzimmer	1	0	1	15	15
Sonstige Räume	Multifunktionsraum	1	1	0	20	0
Sonstige Räume	Forum / Aula	1	1	0	80	0
Sonstige Räume	Allgemeine Lehrmittelräume	1	0,5	0,5	60	30
Sonstige Räume	Archiv	1	1	0	25	0
Sonstige Räume	Schulbuchausleihe	1	1	0	10	0
Hausmeister	Dienstzimmer	1	0,5	0,5	15	7,5
Hausmeister	Werkstatt	1	0,5	0,5	25	12,5
Hausmeister	Pumli	4	4	0	5	0
Hausmeister	Stuhllager Klassenmöbel	2	0	2	15	30
Verwaltung	Schulleitung	1	1	0	20	0
Verwaltung	Konrektor	1	1	0	15	0
Verwaltung	Didaktische Leitung	1	1	0	15	0
Verwaltung	Sekretariat	1	1	0	20	0
Verwaltung	Sanitätsraum	1	1	0	15	0
Verwaltung	Schulsozialarbeit	1	1	0	15	0
Verwaltung	Lehrerzimmer mit PC Aps	1	1	0	125	0
Funktion	WCs Lehrer	2	2	0	10	0
Funktion	WCs Schüler	4	4	0	15	0
Funktion	Behinderten WC	1	0	1	5	5
Funktion	Garderoben	2	2	0	10	0

<b>AUR</b>	<b>805m<sup>2</sup></b>
<b>Betreuung</b>	<b>120m<sup>2</sup></b>
<b>Besprechung/Lehrer</b>	<b>45m<sup>2</sup></b>



# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> MELLE-MITTE <<

Variante 1



Kostenrahmen  
ca. 17,8 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit

Variante 2



Kostenrahmen  
ca. 22 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit

Variante 3



Kostenrahmen  
ca. 41 Mio. €  
inkl. 40% Sicherheit

# OBERSCHULEN MIT SANIERUNGSBEDARF

## >> Schulentwicklungsprozess <<

### Abgrenzung zum beziehungsweise Einbezug der ermittelten Ergebnisse im Schulentwicklungsprozess

- Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien bilden eine erste **Diskussionsgrundlage** für die tiefergehenden Betrachtungen im Schulentwicklungsprozess, der sich aktuell lediglich auf die drei Oberschulstandorte bezieht.
- Die Sanierung der Grundschule Buer ist abhängig vom Schulentwicklungsprozess der Oberschulen, da es sich um eine Grund- und Oberschule (GOBS) handelt. Das ermittelte Investitionsvolumen bedingt aus Sicht der Verwaltung die Auseinandersetzung mit der Schulstandortentwicklung in Melle im Allgemeinen, zumal die aktuellen Schülerzahlprognosen keine durchgehende Dreizügigkeit an allen drei Standorten hergeben.
- **Ziel der Machbarkeitsstudien** war und ist es, abzubilden ob beziehungsweise wie das Standardraumprogramm gegebenenfalls je Standort umgesetzt werden könnte. Dies konnte je Standort bestätigt werden. Ziel des beginnenden Prozesses ist es nicht „Einsparpotenziale“ zu identifizieren und die Schulen möglichst „günstig“ zu ertüchtigen. Vielmehr stellt sich die Frage, wie angesichts des zeitlichen Handlungsdrucks das festgestellte Investitionsvolumen zukunftsorientiert und bedarfsgerecht zur Ausgestaltung einer qualitativ hochwertigen Meller Schullandschaft eingesetzt werden kann. Eine Reduzierung des Prozesses auf eine „feste Summe“ je Standort ist nicht zielführend, da die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien auf einer statischen Größe, nämlich „benötigte Flächen je Standort nach Standardraumprogramm“ basieren und damit die Komplexität des Prozesses nicht fassen.
- Die benannten Investitionsvolumina sind anzuwenden, wenn bereits die Entscheidung steht, alle Standorte „lediglich“ nach Standardraumprogramm jeweils dreizügig zu ertüchtigen und sich auf eine Variante je Standort geeinigt wurde. Dies ist noch nicht der Fall. Ersichtlich ist, dass auch auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zukünftig viel Geld in die Schullandschaft investiert werden muss– neben schulfachlichen Belangen eben auch die Zielsetzung der gesetzlich geforderten Klimaneutralität der kommunalen Gebäude.

TOP 12  
**Anträge zum  
Schulstrukturprozess**

# TOP 12.1

## ANTRAG DES ORTSRATES NEUENKIRCHEN ZUR OBERSCHULE NEUENKIRCHEN

### Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Neuenkirchen fordert die Stadt Melle dazu auf, die Machbarkeitsstudie für die Oberschulen der Stadt Melle schnellstmöglich der breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Gleichzeitig fordert der Ortsrat Neuenkirchen die Stadt Melle dazu auf, in den Schulstrukturprozess aktiv einbezogen und angehört zu werden.

Der Ortsrat Neuenkirchen fordert den Erhalt der Oberschule Neuenkirchen, solange mindestens eine Zweizügigkeit auf Dauer besteht.

Da für die nächsten Jahre von einer Dreizügigkeit der Oberschule auszugehen ist, fordert der Ortsrat Neuenkirchen den zeitnahen Ausbau und die weitere Sanierung der Oberschule in Neuenkirchen und den Bau einer Mensa nach Standard-Raumkonzept.

# TOP 12.2

## ANTRAG DER CDU-STADTFRAKTION; ZUKUNFSFÄHIGE OBERSCHULEN FÜR DIE STADT MELLE

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Melle steht hinter den drei bereits bestehenden erfolgreichen Oberschulen in der Stadt Melle und will sie nachhaltig stärken. Der derzeitige Schulprozess, der viel Verunsicherung verbreitet und dringend erforderliche Baumaßnahmen verzögert hat, wird deshalb unverzüglich beendet. Der Rat der Stadt Melle erklärt den drei Oberschulen der Stadt Melle – der Lindenschule Buer, der Ratsschule Melle und der Wilhelm-Fredemann-Oberschule in Neuenkirchen – eine Bestandsgarantie. Diese Bestandsgarantie gilt so lange, wie die Schulen eine durchgehende Zweizügigkeit aufweisen.
2. Der Rat der Stadt Melle fordert eine Investitionsoffensive für die Oberschulen. Hierfür wird die Verwaltung beauftragt, zusammen mit den Schulleitungen der einzelnen Oberschulen für jede Oberschule ein Raumkonzept zu entwickeln, das den jeweiligen tatsächlichen Bedarf – auch auf Grundlage der unterschiedlichen pädagogischen Konzepte – widerspiegelt. Insbesondere muss jeder Schulstandort über eine adäquate Essenausgabe bzw. Mensa, Rückzugsräume für die Schülerinnen und Schüler sowie moderne Fachräume verfügen und darf nicht auf Container-Klassen angewiesen sein.

# TOP 12.2

## ANTRAG DER CDU-STADTFRAKTION; ZUKUNFSFÄHIGE OBERSCHULEN FÜR DIE STADT MELLE

3. Die Verwaltung wird neben der funktionellen Aufwertung zudem beauftragt, unter Einbindung der Schulleitungen ein Investitionsprogramm zu entwickeln, durch das die energetische Sanierung der Standorte schrittweise umgesetzt werden kann.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Oberschulen ein Konzept zu entwickeln, durch das ein umfassender Austausch von Informationen über die Konzepte und die pädagogische Arbeit der Oberschulen bereits an den Grundschulen ermöglicht wird und durch das zugleich auch insgesamt die Öffentlichkeitsarbeit der Oberschulen positiv und professionell gestärkt wird.
5. Der Rat der Stadt Melle bekennt sich zur Verantwortung der Stadt als Schulsachkostenträgerin. In dieser Aufgabe hat sie dafür zu sorgen, dass die Oberschulen in der Stadt Melle zeitgemäß ausgestattet sind. Dafür werden die Schulbudgets jeweils einmal für das Jahr 2024 um 25.000 EURO erhöht, um zügig modernes Mobiliar anzuschaffen.
6. Die Stadt Melle unterstützt die Ratsschule Melle durch eine besondere Stärkung der Schulsozialarbeit. Ziel ist es, die erfolgreiche Arbeit der dortigen Schulsozialarbeit um eine Stelle aufzustocken. Hierfür wird die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob ggf. Partner wie der Landkreis Osnabrück oder das Land Niedersachsen eine Ausweitung finanziell unterstützen kann. Jedenfalls für eine halbe Stelle ist ggf. eine Finanzierung aus dem städtischen Haushalt vorzusehen.

Ortsrat Gesmold am 21.08.2023  
Ausschuss für Gebäudemanagement  
und Bildung am 24.08.2023

**TOP 13**  
**Grundschule Gesmold**  
**Planungsauftakt**

# Themen

1. Einführung
2. Vorstellung Varianten
3. Abwägung der Varianten
4. Realisierungszeitraum
5. Anregungen Ortsrat
6. Beschlussfassung



# 1. EINFÜHRUNG

## Aufgabenstellung

- Raumdefizite gegenüber Standardraumprogramm ermitteln,
- Sanierungsbedarf aufgenommen
- Bauliche Lösungen entwickeln. → Machbarkeitsstudie

## Notwendiger Raumbedarf

- ca. 285 m<sup>2</sup> (Differenzierungsräume, Besprechungsräume, Lagermöglichkeiten, Bürofläche)
- Flächen aus Nebengebäude sollen in Hauptgebäude integriert werden. (Ganztagsbereich, Mensa, FUR-Räume etc.) → modernes Lernkonzept

## Aufbau der Variantenuntersuchung

- Variante „L“: Erweiterung und Sanierung des Bestandes
- Variante „Kamm“: Neubau auf Bestandsfläche
- Variante „Riegel“: Neubau auf neuen Standort – Bolzplatz

# 1. EINFÜHRUNG

## Soll-Ist-Vergleich

### Bedarf

Funktionsbereich	Gebäude	Raumbezeichnung	Anzahl benötigt	Anzahl vorh. (inkl. Umnutzung)	Delta	Größe (Mind)/Raum [m²]	Größe gesamt (ben) [m²]
AUR	Hauptgebäude	Klassenraum	8	8	0	60	0
AUR	Hauptgebäude	Differenzierung	4	1	3	30	90
AUR	Hauptgebäude	Gruppenraum/ Forum	1	1	0	60	0
FUR	Hauptgebäude	Serverraum	1	0	1	10	10
FUR	Nebengebäude	Werken	1	1	0	80	0
FUR	Nebengebäude	Maschinenraum	1	1	0	20	0
FUR	Nebengebäude	Musik	1	1	0	60	0
FUR	Nebengebäude	Sammlung/ Vorbereitung	1	1	0	20	0
FUR	Nebengebäude	Computerraum	1	1	0	80	0
Ganztag	Nebengebäude	Ausgabeküche	1	1	0	0	0
Ganztag	Nebengebäude	Speiseraum	1	1	0	0	0
Ganztag	Nebengebäude	Ganztagsbetreuungsräume	2	2	0	60	0
Ganztag	Nebengebäude	Raum für Päd Mitarbeiter	1	0	1	15	15
Sonstige Räume	Hauptgebäude	Kopierraum	1	0	1	10	10
Sonstige Räume	Hauptgebäude	Elternsprechzimmer	1	1	0	15	0
Sonstige Räume	Hauptgebäude	Multifunktion (Besprechung)	1	0	1	20	20
Sonstige Räume	Hauptgebäude	Allgemeine Lehrmittelräume	1	1	0	60	0
Sonstige Räume	Hauptgebäude	Archiv	1	1	0	25	0
Sonstige Räume	Hauptgebäude	Schulbuchausleihe	1	0	1	10	10
Hausmeister	Nebengebäude	Dienstzimmer	1	1	0	15	0
Hausmeister	Nebengebäude	Werkstatt	1	1	0	25	25
Hausmeister	Haupt- und Nebengebäude	Pumi	4	2	2	5	10
Hausmeister	Haupt- und Nebengebäude	Stuhllager Klassenmöbel	2	1	1	15	15
Verwaltung	Hauptgebäude	Schulleitung	1	1	0	20	0
Verwaltung	Hauptgebäude	Konrektor	0	0	0	15	0
Verwaltung	Hauptgebäude	Sekretariat	1	1	0	20	0
Verwaltung	Hauptgebäude	Sanitätsraum (Kranken-/ Erste-Hilfe)	1	0	1	15	15
Verwaltung	Hauptgebäude	Schulsozialarbeit	1	0	1	15	15
Verwaltung	Hauptgebäude	Lehrerzimmer mit PC Arbeitsplätzen	1	1	0	45	0
Funktionsbereich	Hauptgebäude	Stunden- WCs	2	0	2	15	30
Funktionsbereich	Hauptgebäude	Garderoben	2	0	2	10	20
<b>SUMME</b>							<b>285</b>

### Raumprogramm/ Farbschema Funktionsbereiche

#### AUR - Allgemeiner Unterrichtsraum



#### FUR - Funktionaler Unterrichtsraum



#### Ganztag



#### sonstige Räume



#### Hausmeister



#### Verwaltung



#### Betriebsfläche





# 2. VORSTELLUNG VARIANTEN

## VARIANTE 1 „L“ - ERWEITERUNG UND SANIERUNG DES BESTANDES

	BGF o. BRI (Abbruch)	Kostenansatz in € brutto/ m²
Abbruch Hauptgebäude:	0,00	0 €
Neubau "L":	1.540,00	2.700 €
Interimsmaßnahmen Container (2 Jahre)	1.200,00	600 €
Nur Ersatz Hauptgebäude, weitere Nutzung Nebengebäude		
Sanierung Hauptgebäude	1.608,00	1.400 €
<hr/>		
Ansatz KG 200:	4,00%	von KG 300 + 400
Ansatz KG 500:	3,50%	von KG 300 + 400
Anteil KG 300:	73,00%	an KG 300 + 400
Anteil KG 400:	27,00%	an KG 300 + 400

Kostenstand: BKI 2022

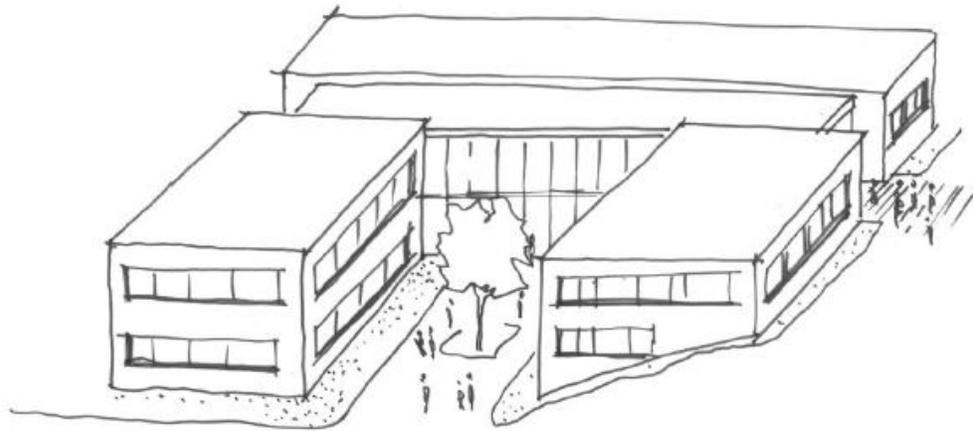
### Variante 1: "L"

Stand: 06.06.2023

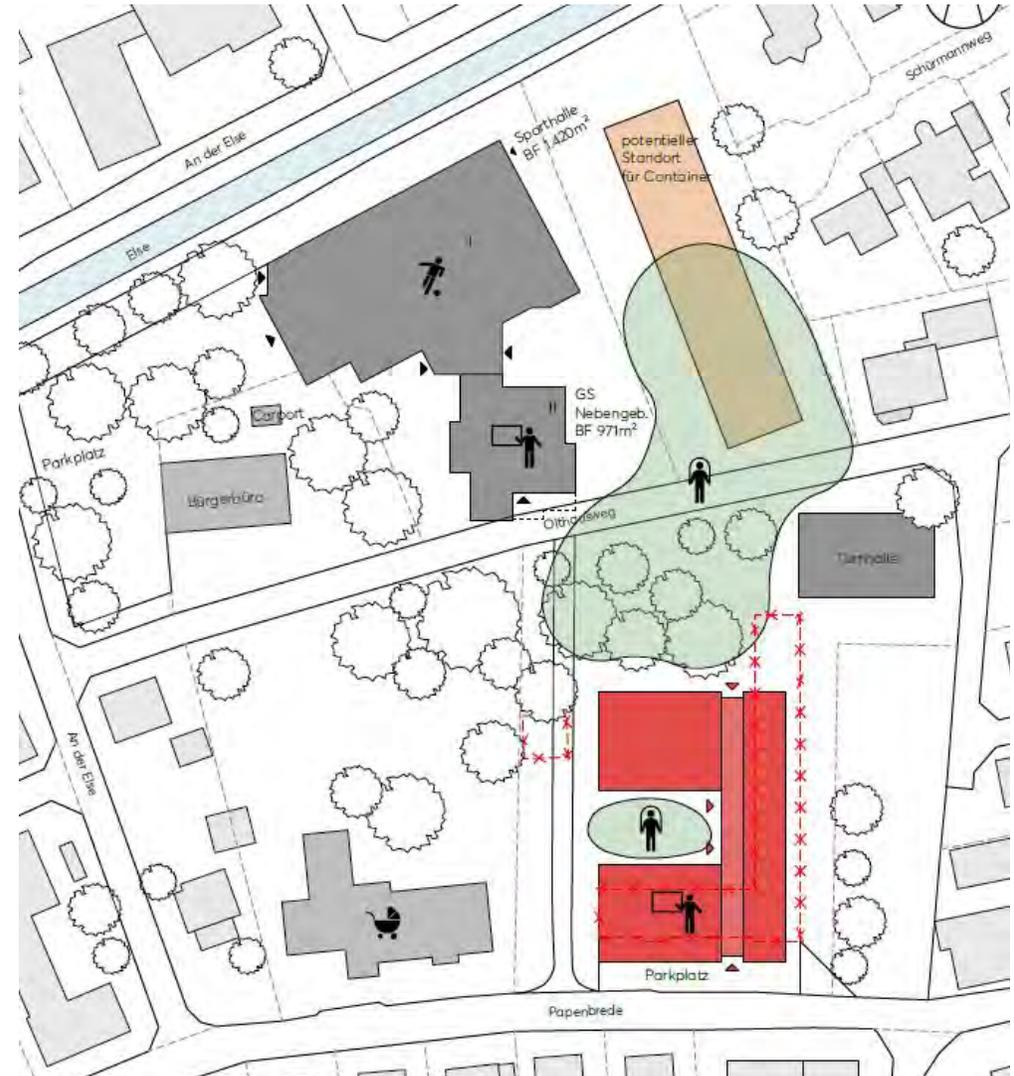
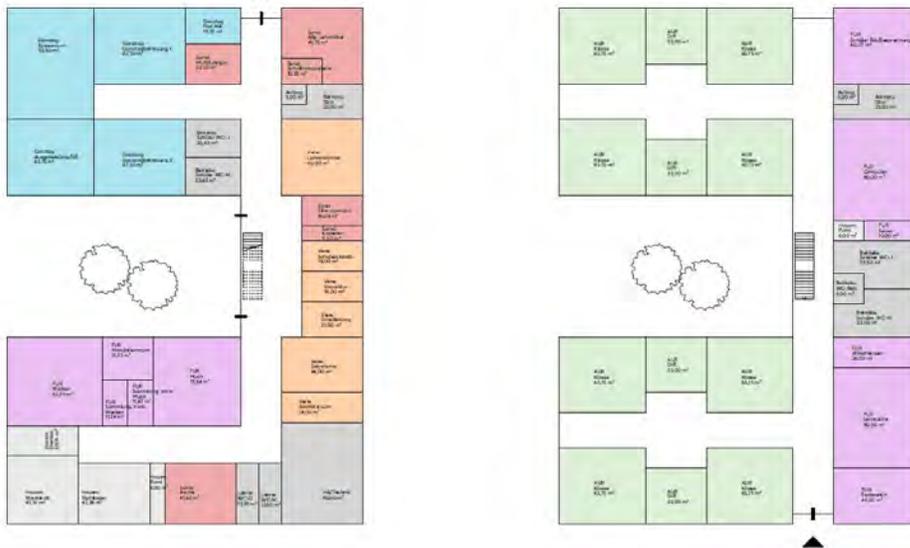
KG	Bezeichnung	Neubau/ Anbau (netto)	Neubau/ Anbau (brutto)	Umbau (netto)	Umbau (brutto)	Gesamtkosten (netto)	Gesamtkosten (brutto)
		5.669.584 €	6.746.805 €			8.128.878 €	9.673.365 €
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	744.807 €	886.320 €	0 €	0 €	744.807 €	886.320 €
	Ansatz aus BKI	139.765 €	166.320 €	0 €	0 €	139.765 €	166.320 €
212	Abbruchmaßnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
251	Interimsmaßnahmen Container 2 Jahre	605.042 €	720.000 €	0 €	0 €	605.042 €	720.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.550.706 €	3.035.340 €	1.380.988 €	1.643.376 €	3.931.694 €	4.678.716 €
		2.550.706 €	3.035.340 €	1.380.988 €	1.643.376 €	3.931.694 €	4.678.716 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	943.412 €	1.122.660 €	510.776 €	607.824 €	1.454.188 €	1.730.484 €
		943.412 €	1.122.660 €	510.776 €	607.824 €	1.454.188 €	1.730.484 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	122.294 €	145.530 €	0 €	0 €	122.294 €	145.530 €
		122.294 €	145.530 €	0 €	0 €	122.294 €	145.530 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
700	Baunebenkosten	1.308.366 €	1.556.955 €	567.529 €	675.360 €	1.875.895 €	2.232.315 €
	30% KG 200 - 500	1.308.365,55 €	1.556.955 €	567.529,41 €	675.360 €	1.875.894,96 €	2.232.315 €
800	Finanzierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
900	Baukostensteigerung bis Mitte Bauzeit/ Risiko	1.744.487 €	2.075.940 €	756.706 €	900.480 €	2.501.193 €	2.976.420 €
	40 % von KG 200 bis 600	1.744.487 €	2.075.940 €	756.706 €	900.480 €	2.501.193 €	2.976.420 €
<b>Gesamtkosten Gesmold</b>		<b>7.414.071 €</b>	<b>8.822.745 €</b>	<b>3.216.000 €</b>	<b>3.827.040 €</b>	<b>10.630.071 €</b>	<b>12.649.785 €</b>

# 2. VORSTELLUNG VARIANTEN

## VARIANTE 2 „KAMM“ - NEUBAU AUF BESTANDSFLÄCHE



Funktionales Flächenschema



# 2. VORSTELLUNG VARIANTEN

## VARIANTE 2 „KAMM“ - NEUBAU AUF BESTANDSFLÄCHE

	BGF o. BRI (Abbruch)	Kostenansatz in € brutto/ m²
Abbruch Hauptgebäude:	6.514,00	40 €
Neubau "Kamm":	3.200,00	2.700 €
Interimsmaßnahmen Container (2 Jahre)	1.200,00	600 €

Ansatz KG 200:	4%	von KG 300 + 400
Ansatz KG 500:	8%	von KG 300 + 400
Anteil KG 300:	73%	an KG 300 + 400
Anteil KG 400:	27%	an KG 300 + 400

Kostenstand: BKI 2022

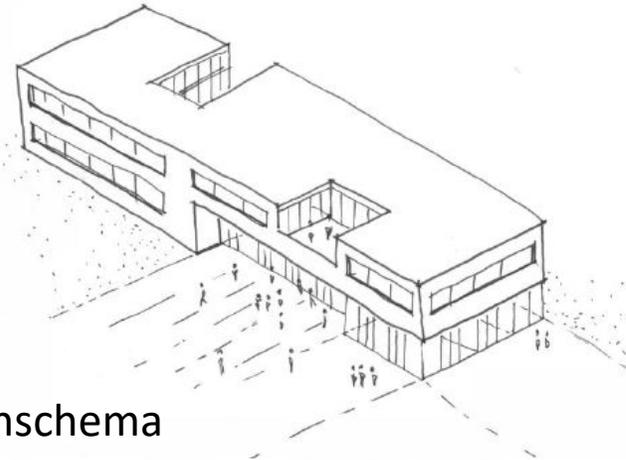
### Variante 2: "Der Kamm"

Stand: 06.06.2023

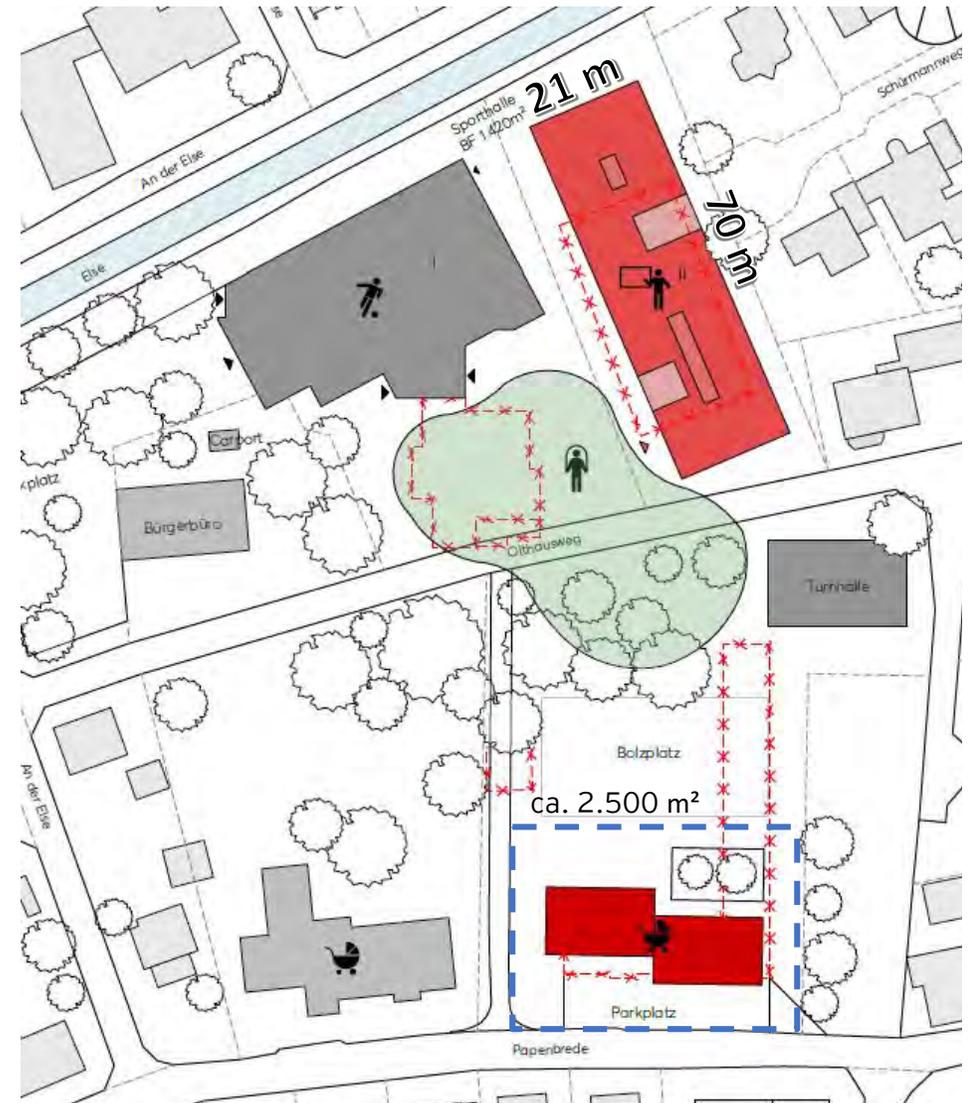
KG	Bezeichnung	Neubau/ Anbau (netto)	Neubau/ Anbau (brutto)	Umbau (netto)	Umbau (brutto)	Gesamtkosten (netto)	Gesamtkosten (brutto)
		11.642.494 €	13.854.568 €			11.642.494 €	13.854.568 €
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	1.114.420 €	1.326.160 €	0 €	0 €	1.114.420 €	1.326.160 €
	Ansatz aus BKI	290.420 €	345.600 €	0 €	0 €	290.420 €	345.600 €
212	Abbruchmaßnahmen	218.958 €	260.560 €	0 €	0 €	218.958 €	260.560 €
251	Interimsmaßnahmen Container 2 Jahre	605.042 €	720.000 €	0 €	0 €	605.042 €	720.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	5.300.168 €	6.307.200 €	0 €	0 €	5.300.168 €	6.307.200 €
		5.300.168 €	6.307.200 €	0 €	0 €	5.300.168 €	6.307.200 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.960.336 €	2.332.800 €	0 €	0 €	1.960.336 €	2.332.800 €
		1.960.336 €	2.332.800 €	0 €	0 €	1.960.336 €	2.332.800 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	580.840 €	691.200 €	0 €	0 €	580.840 €	691.200 €
		580.840 €	691.200 €	0 €	0 €	580.840 €	691.200 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
700	Baunebenkosten	2.686.729 €	3.197.208 €	0 €	0 €	2.686.729 €	3.197.208 €
	30% KG 200 - 500	2.686.729,41 €	3.197.208 €	0,00 €	0 €	2.686.729,41 €	3.197.208 €
800	Finanzierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
900	Baukostensteigerung bis Mitte Bauzeit/ Risiko	3.582.306 €	4.262.944 €	0 €	0 €	3.582.306 €	4.262.944 €
	40 % von KG 200 bis 600	3.582.306 €	4.262.944 €	0 €	0 €	3.582.306 €	4.262.944 €
<b>Gesamtkosten Gesmold</b>		<b>15.224.800 €</b>	<b>18.117.512 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>15.224.800 €</b>	<b>18.117.512 €</b>

# 2. VORSTELLUNG VARIANTEN

## VARIANTE 3 „RIEDEL“ - NEUBAU AUF NEUEM STANDORT – BOLZPLATZ



Funktionales Flächenschema



# 2. VORSTELLUNG VARIANTEN

## VARIANTE 3 „RIEGEL“ - NEUBAU AUF NEUEN STANDORT – BOLZPLATZ

	BGF o. BRI (Abbruch)	Kostenansatz in € brutto/ m <sup>2</sup>
Abbruch Hauptgebäude:	8.514,00	40 €
Neubau "Riegel":	3.200,00	2.750 €

Ansatz KG 200:	8,00%	von KG 300 + 400
Ansatz KG 500:	11,00%	von KG 300 + 400
Anteil KG 300:	73,00%	an KG 300 + 400
Anteil KG 400:	27,00%	an KG 300 + 400

Kostenstand: BKI 2022

### Variante 3: "Der Riegel"

Stand: 06.06.2023

KG	Bezeichnung	Neubau/ Anbau	Neubau/ Anbau	Umbau	Umbau	Gesamtkosten	Gesamtkosten
		(netto)	(brutto)	(netto)	(brutto)	(netto)	(brutto)
		11.532.376 €	13.723.528 €			11.532.376 €	13.723.528 €
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	662.655 €	788.560 €	0 €	0 €	662.655 €	788.560 €
	Ansatz aus BKI	443.697 €	528.000 €	0 €	0 €	443.697 €	528.000 €
212	Abbruchmaßnahmen	218.958 €	260.560 €	0 €	0 €	218.958 €	260.560 €
251	Interimsmaßnahmen Container 2 Jahre	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	5.398.319 €	6.424.000 €	0 €	0 €	5.398.319 €	6.424.000 €
		5.398.319 €	6.424.000 €	0 €	0 €	5.398.319 €	6.424.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.996.639 €	2.376.000 €	0 €	0 €	1.996.639 €	2.376.000 €
		1.996.639 €	2.376.000 €	0 €	0 €	1.996.639 €	2.376.000 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	813.445 €	968.000 €	0 €	0 €	813.445 €	968.000 €
		813.445 €	968.000 €	0 €	0 €	813.445 €	968.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
700	Baunebenkosten	2.661.318 €	3.166.968 €	0 €	0 €	2.661.318 €	3.166.968 €
	30% KG 200 - 500	2.661.317,65 €	3.166.968 €	0,00 €	0 €	2.661.317,65 €	3.166.968 €
800	Finanzierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
900	Baukostensteigerung bis Mitte Bauzeit/ Risiko	3.548.424 €	4.222.624 €	0 €	0 €	3.548.424 €	4.222.624 €
	40 % von KG 200 bis 800	3.548.424 €	4.222.624 €	0 €	0 €	3.548.424 €	4.222.624 €
<b>Gesamtkosten Gesmold</b>		<b>15.080.800 €</b>	<b>17.946.152 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>15.080.800 €</b>	<b>17.946.152 €</b>

# 3. ABWÄGUNG DER VARIANTEN

Variante "L"



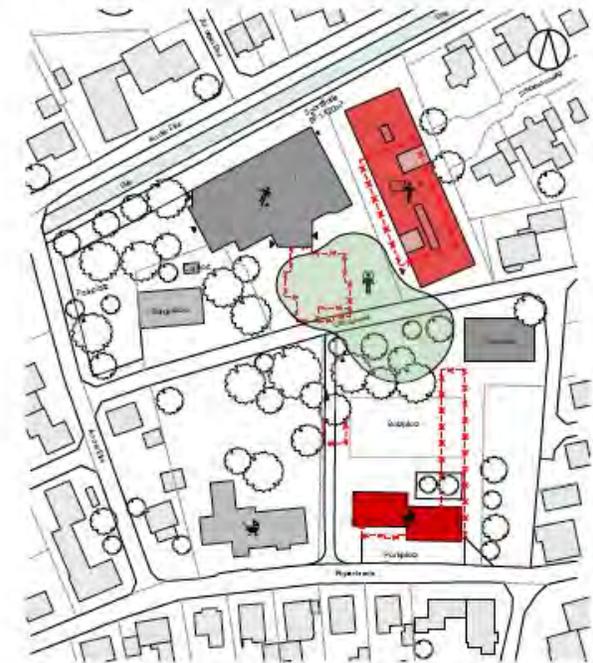
Grobkostenschätzung  
ca. 12,7 Mio. €

Variante "Kamm"



Grobkostenschätzung  
ca. 18,1 Mio. €

Variante "Riegel"



Grobkostenschätzung  
ca. 17,9 Mio. €

# 3. ABWÄGUNG DER VARIANTEN

## Variante „L“

### Pro

- Substanz des Bestandsgebäudes ist gut erhalten und kann mit der baulichen Erweiterung sehr gut in einen Gesamtkomplex eingezogen werden (geringste Nutzung von „Grauer Energie“)
- Standortzuschnitt und –größe lassen auch alternative, zeitgemäße Raumkonzepte im Rahmen der Entwurfserstellung zu (freie Lern- und Aufenthaltsbereiche). Sie sind z.B. durch die Zusammenführung von Lern- und Aufenthaltsbereichen in den geplanten Flurbereichen möglich
- Kostengünstigste Variante
- Keine B-Plan Änderung notwendig

### Contra

- Ggf. ein wenig schlechtere Energiebilanz
- Interimslösung notwendig
- „Eingangsbereich“ verbleibt bei der Zuwegung Schulhof

## Variante „Kamm“

### Pro

- Klare Eingangssituation
- Sämtliche Raumstrukturen können im Verfahren berücksichtigt werden
- Entwurfsfreiheit bei der Architektur
- Erschließung und Wegebeziehungen innerhalb des Gebäudes sind nicht an Bestandsvorgaben gebunden

### Contra

- **Teuerste Variante**
- **Interimslösung/Container erforderlich**
- **Mehr Energieaufwand für Herstellung als Variante „L“, da kein Bestand mitgenutzt werden kann**
- **Verkleinerte Schulhoffläche**
- **Weitere Wege innerhalb des Gebäudes**

## Variante „Riegel“

### Pro

- Keine Interimslösung notwendig
- Klare Eingangssituation
- Erlös ca. 300.000 € bei Veräußerung der Grundstücksflächen (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) des alten Standortes

### Contra

- **Bebauungsplanänderung notwendig**
- **Gründung aufgrund der Nähe zur Elbe riskant**
- **Städtebaulich nicht angemessen darstellbar durch „Frontbildung“ mit Turnhalle**
- **Keine Erweiterungsmöglichkeit**
- **Ggfs. Nutzung des Nebengebäudes erforderlich, wenn auf Keller in Folge von Bodenrisiken verzichtet werden soll/muss**
- **Sehr kleines, schmales Grundstück**
- **Erschließung im Gebäude über sehr schmale Flure (multifunktionale Nutzungen von Fluren etc. nicht oder nur sehr beschränkt möglich)**
- **Anpassungen an zukünftige Raumkonzepte nur schwer möglich**

# 3. ABWÄGUNG DER VARIANTEN

## Variante „L“

- Flexibilität → moderne Lernwelten
- Nachhaltigkeit → Nutzung vorhandener Bausubstanz
- Erhaltung des alten Baumbestandes
- 30 % günstiger als die anderen Varianten
- Einsparung von grauer Energie

## Variante „Kamm“

- Großer Spielraum in Gestaltung und Aufbau
- Geringe funktionale Verbesserung gegenüber Variante „L“
- Höherer Aufwand an „Grauer Energie“

## Variante „Riegel“

- Größtes Risikopotential (Standort nahe Else)
- Schlechtes Verhältnis von Baukosten zu funktionaler Verbesserung und Schülerzahlen (108 Kinder)

## FAZIT

Die Verwaltung spricht sich für die Umsetzung der Variante „L“ aus

# 4. REALISIERUNGSZEITRAUM

## Terminplan und Meilensteine

- Ausschreibung für die Planungsleistung ab 4. Quartal 2023
- Beauftragung Planer im 2. Quartal 2024
- Politische Beteiligung „Umsetzungsbeschluss“ 4. Quartal 2024
- Ausschreibung/Beauftragung der Bauleistungen ab 2. Quartal 2025
- Ausführungsbeginn ab 3. Quartal 2025
- Fertigstellung Sommer 2027 (vorläufig)

	2023	2024					2025					2026					2027									
	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N
VgV-Verfahren, Wettbewerb																										
Ausschreibung der Planungsleistungen																										
Beauftragung																										
Vorentwurfplanung																										
Planung																										
Übergabe an Bauherr																										
Entwurfsplanung																										
Planung																										
Übergabe an Bauherr																										
Umsetzungsbeschluss																										
Erarbeitung Beschlussvorlage																										
Ausschüsse																										
Genehmigungsplanung																										
Erstellung der Unterlagen																										
Bearbeitung Bauamt																										
Ausführungsplanung																										
Planung																										
Ausschreibung und Vergabe																										
Erstellung der Unterlagen																										
Ausschreibung u. Vergabe																										
Bauausführung																										
Anbau und Sanierung																										

# 5. ANREGUNGEN AUS DEM ORTSRAT

Ortsratssitzung am 21.08.2023

- Varianten wurden vorgestellt
- Ortsrat bevorzugt bzw. fordert Variante „Riegel“
  - Städtebauliche Vorteile - Möglichkeiten der Innenentwicklung
- „Zukunftsfähige Schule“ als Ziel der Planung
- Variante „L“ - großes Risiko bei Bestandssanierung, wenig graue Energie
- Mobile Lösung wird kritisch gesehen
- Variante „L“ wird nicht ausgeschlossen

Beschlussvorschlag des Orsrates Gesmold:

Die Verwaltung wird mit der Planung der Variante „R“ beauftragt. Alle hierfür notwendigen Verträge sind durch die Verwaltung zu schließen. Der Abruf der Planungsleistungen erfolgt stufenweise.

Anmerkung der neuen Schulleitung

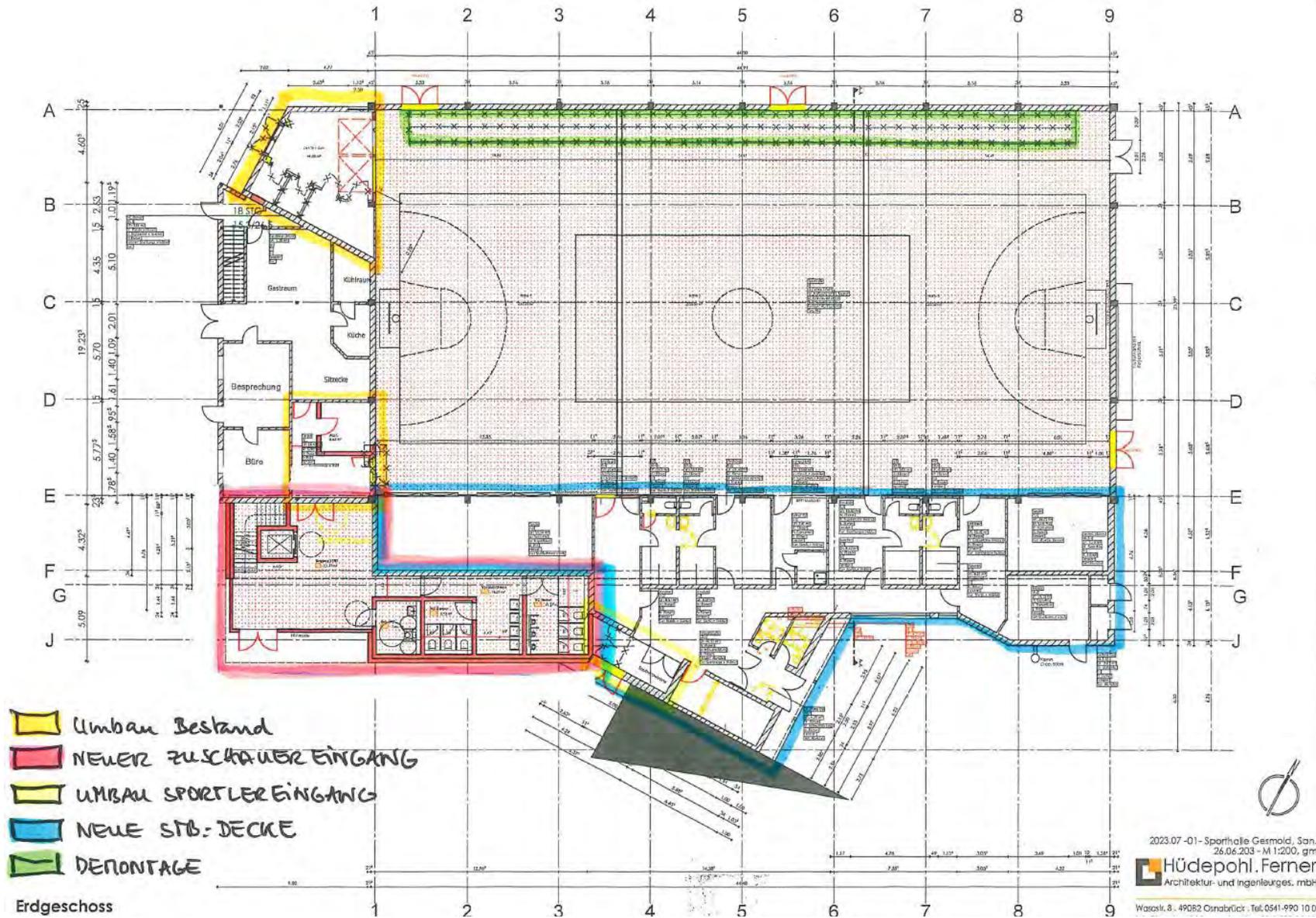
- Großer Schulhof wichtig

# 6. BESCHLUSSFASSUNG

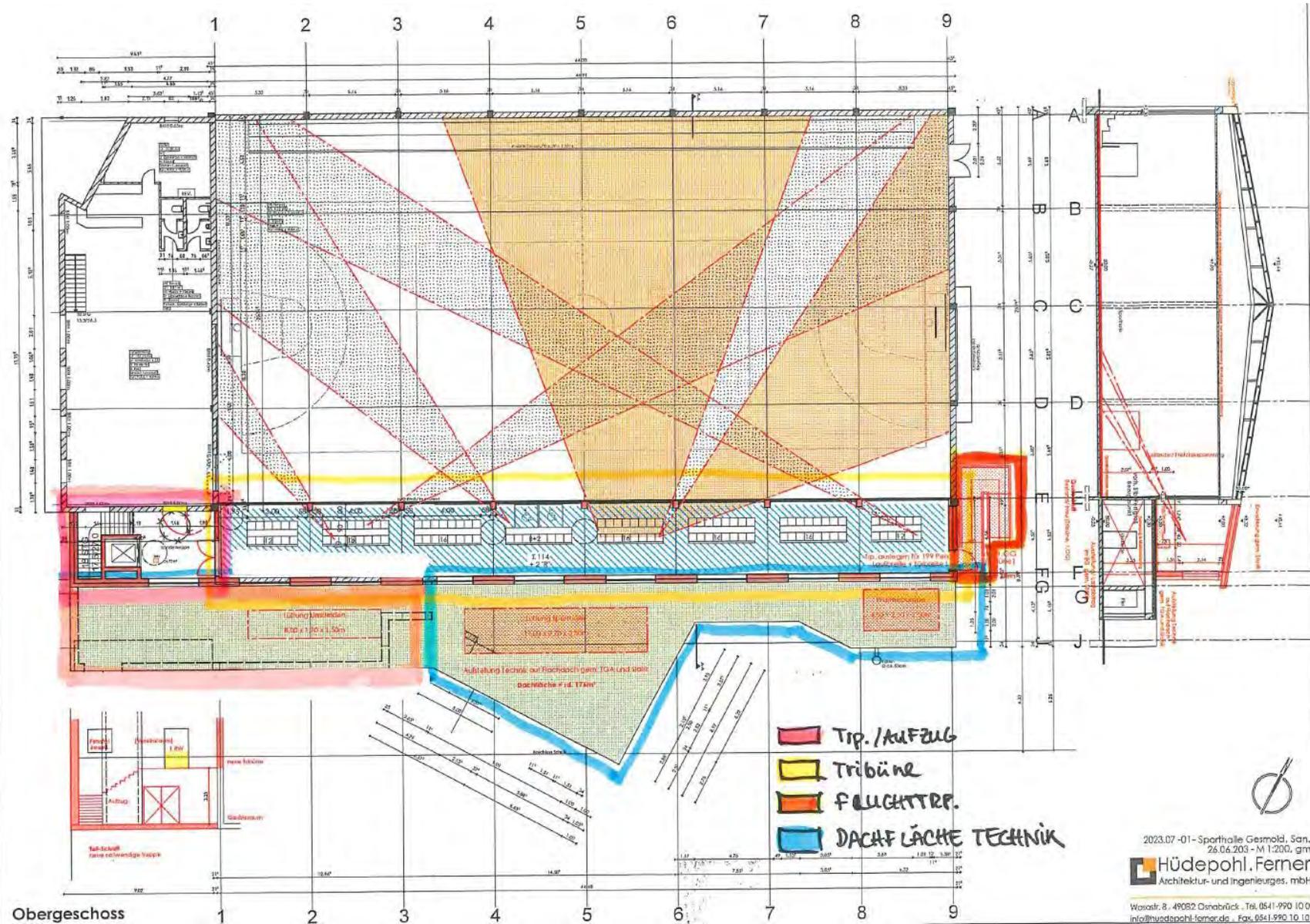
Die Verwaltung wird mit der Planung der Variante „L“, wie in der Sach- und Rechtslage und in den Anlagen beschrieben, beauftragt. Alle hierfür notwendigen Verträge sind durch die Verwaltung zu schließen. Der Abruf der Planungsleistungen erfolgt stufenweise.

**TOP 14**  
**Sporthalle Gesmold neu**  
Variantenbetrachtung  
Tribünenstandort

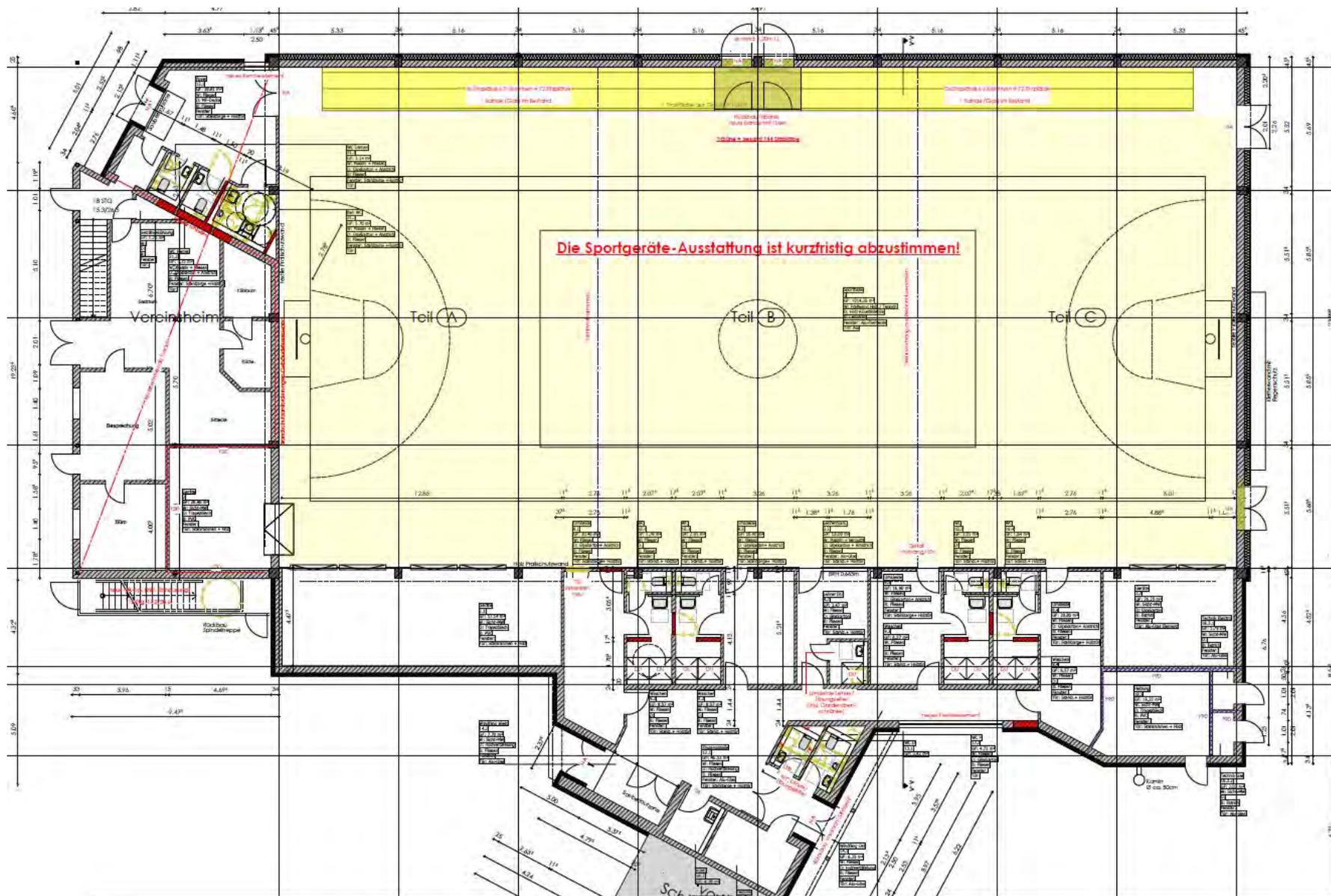
# PLANUNTERLAGEN



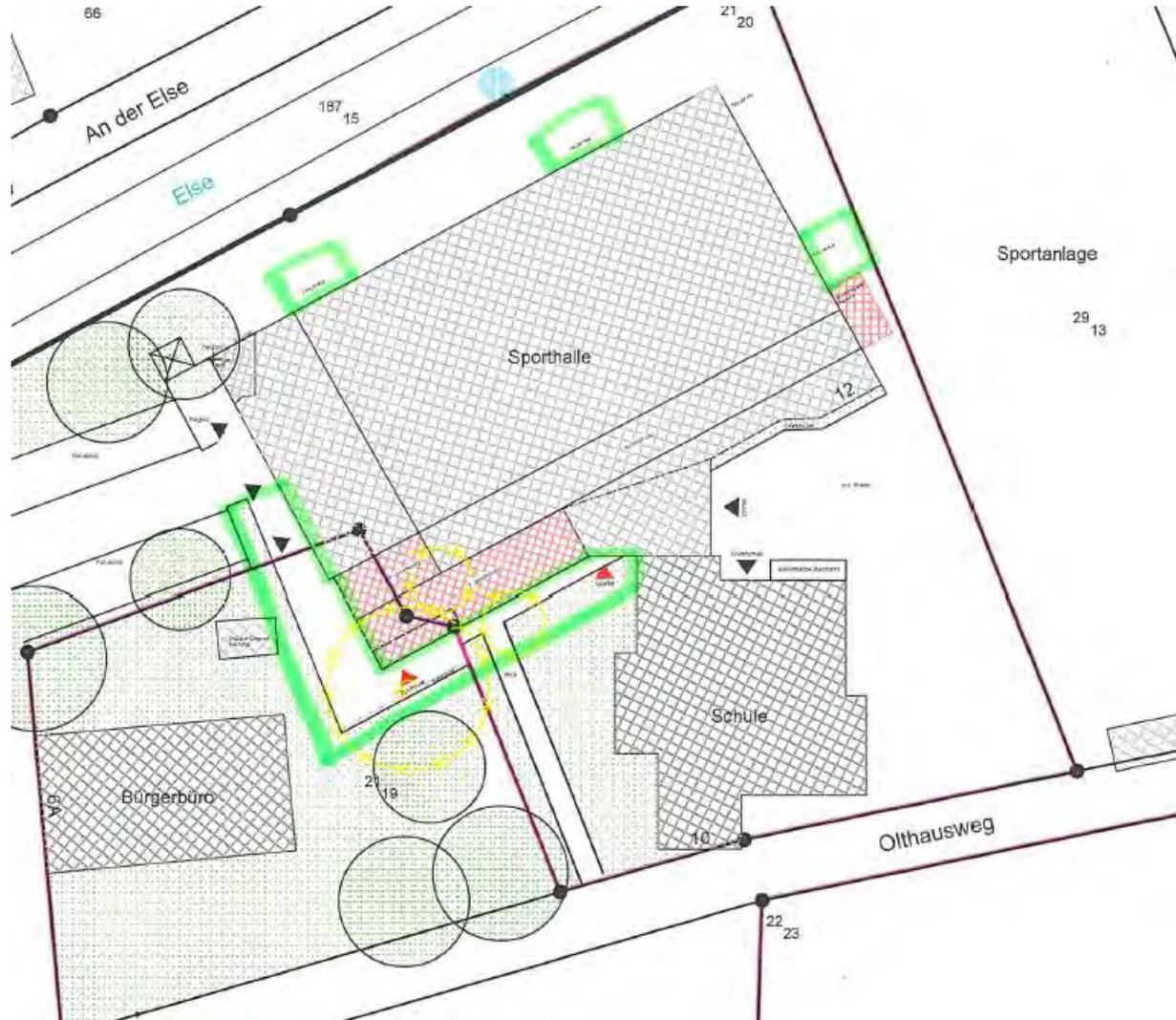
# PLANUNTERLAGEN



# PLANUNTERLAGEN



# PLANUNTERLAGEN



# KOSTENAUFSTELLUNG

## Zusammenstellung der Kostengruppen

Kostengruppe	Kostenansatz		Teilsummen (netto) €	Gesamtsummen (netto) €
<b>100 Grundstück</b>	ohne Ansatz, da Eigentum			- €
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>				<b>5.000,00 €</b>
Freimachen, Budget (rd. 465m²)			5.000,00 €	
<b>300 Bauwerk-Baukonstruktion</b>	m² BGF	€/m² BGF		<b>659.000,00 €</b>
EG: Umbau Bestand	90,00	460,00 €	40.500,00 €	
EG/OG: neuer Zuschauereingang (inkl. Trp.)	210,00	1.200,00 €	252.000,00 €	
EG/OG Aufzug, Budget			35.000,00 €	
EG: Umbau Sportlereingang	18,00	500,00 €	9.000,00 €	
EG: neue Stb.-Decke ü. EG (inkl. Abhangdecken etc.)	375,00	200,00 €	75.000,00 €	
EG: Abbruch/Rückbau vorh. Tribüne (rd. 80m²), Budget			5.000,00 €	
EG/OG: Brandschutz F90 (Tragkonstruktion), Budget			20.000,00 €	
OG: Tribüne inkl. 8 Sitzpodeste, rd. 114 Plätze	225,00	900,00 €	202.500,00 €	
OG: neue Flusstreppe (offen, rd. 13m² Grundfläche), Budget			20.000,00 €	
<b>400 Bauwerk-Technische Anlagen</b>	m² BGF	€/m² BGF		<b>81.250,00 €</b>
410 gem. KSH, 30.08.2023			32.350,00 €	
420 gem. KSH, 30.08.2023			18.800,00 €	
430 gem. KSH, 30.08.2023			5.000,00 €	
440 gem. KSH, 30.08.2023			25.300,00 €	
<b>500 Außenanlagen</b>	m²	€/m²		<b>30.000,00 €</b>
Befestigte, begrünte Flächen (rd. 300m²) inkl. Ausstattung, z.B. Fahrradständer, Bank, Mülleimer, Budget			30.000,00 €	
<b>600 Ausstattung</b>	ohne Ansatz			- €
bauseits				
<b>700 Baunebenkosten</b>				<b>193.812,50 €</b>
25% von KG 200 bis 600			193.812,50 €	
<b>Gesamtsumme 100-700 (netto)</b>				<b>969.062,50 €</b>
MwSt. 19%				184.121,88 €
<b>Gesamtkosten brutto</b>				<b>1.153.184,38 €</b>
zzgl. X% als (prognostizierte) Baukostensteigerung bis zu einem kalkulierten Baubeginn X.Quartal X				- €
<b>Gesamtkosten brutto inkl. X% Baukostensteigerung</b>				<b>1.153.184,38 €</b>

# ANREGUNG AUS DEM ORTSRAT

Ortsratssitzung am 21.08.2023

- Variante wurde vorgestellt

Beschlussvorschlag des Orsrates Gesmold:

Der Rat der Stadt Melle beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der Planung zur Sanierung der Sporthalle unter Berücksichtigung der Erarbeitung der Variante der Tribüne in einer noch zu schaffenden Ebene. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden zur Verfügung gestellt.

# BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Rat der Stadt Melle beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der Planungen zur Sanierung der Sporthalle unter Beibehaltung des jetzigen Standorts der Tribüne. Die noch zu konkretisierenden Kosten für die Verlegung der Tribüne sollen mit dem Projektbudget nach Abschluss der LP 3 abgeglichen werden. Sollten das Budget die Verlagerung der Tribüne abbilden können ist über eine etwaige Planungsänderung zu beraten.

Alternativ:

2. Der Rat der Stadt Melle beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung beider möglichen Ausführungen bezogen auf den Tribünenstandort. Die Variante Sanierung unter Beibehaltung des Tribünenstandortes sowie die Variante Verlagerung der Tribüne in eine noch zu schaffende Ebene sollen parallel bis Leistungsphase 3 verfolgt werden. Die in der Sach- und Rechtsfolge aufgezeigten Kosten werden freigegeben.