Samtgemeinde Heeseberg

Verwaltungsvorlage	**Vorlagen-Nr.: 2023-25**	
Fachbereich: Umwelt und Bauen	Datum: 22.08.2023	

Tagesordnungspunkt

Beratung und Beschlussfassung über die weiteren Baumaßnahmen an der Grundschule Heeseberg

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Status*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
.							
29.08.2023	Samtgemeindeausschuss	nö					
29.08.2023	Samtgemeinderat	ö					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☒	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Samtgemeinde-bürgermeister:
gez. Kaminsky	
(Kaminsky, M.)	(Ralphs)

Beschlussvorschlag:

Der Samtgemeindeausschuss berät und der Samtgemeinderat beschließt den weiteren Umfang der Planungs- und Bauleistungen an der Grundschule. Hierzu entscheidet er, dass:

1. Die ursprünglich beschlossene Sanierung der bestehenden Turnhalle weiterverfolgt wird.

Oder

2. Abweichend vom Ursprungsbeschluss eine neue Zweifeldhalle nach Abriss der alten Halle geplant und errichtet wird.

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Samtgemeinde Heeseberg beauftragte die Verwaltung die für die Durchführung des Ganztages notwendigen Neu- und Umbaumaßnahmen an ein Planungsbüro zu vergeben. Hierzu wurde aus vergaberechtlichen und betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten der Weg eines Planungswettbewerbes gewählt. Vorgabe für den Wettbewerb waren der Erhalt des brandschutztechnisch sanierten Bestandsgebäudes und eine Sanierung der vorhandenen Turnhalle.

Im Zuge des Planungswettbewerbes kristallisierte sich heraus, dass von den Teilnehmern des Wettbewerbes als auch von der objektiven Fachpreisrichterjury ein Erhalt der Halle eher kritisch gesehen wurde. Die in der Jury als Sachpreisrichter vertretenen Kommunalpolitiker baten die Verwaltung um eine erneute Bewertung und Abwägung zwischen Sanierung und Neubau einer Zweifeldhalle.

Hiermit wurde seitens der Verwaltung das Büro Dohle und Lohse beauftragt. Dies ermittelte anliegend präzise aufgeschlüsselte Kosten, wog Vor- und Nachteile ab, und stellte eine mögliche Ansicht eines Neubaus dar. Kostenschätzung und Grafik sind der Vorlage beigefügt. Vor- und Nachteile stellen sich wie folgt dar:

Variante 1 Sanierung:

Vorteile:

1. Im Planungswettbewerb als Aufgabe enthalten und im jetzigen Planungsstand mitberücksichtigt. Zeitgewinn in der Planung gegenüber Neubau.

2. Umweltfreundlicher da durch den Erhalt der Außenwände und des Daches weniger CO^2 durch Abriss und Neubau verbraucht wird.

3. Gewohntes Erscheinungsbild der Schule, welches nur durch den Neubau geändert wird.

4. Kosteneinsparung in Höhe von ca. 2 Millionen € im Vergleich zum Neubau.

Nachteile:

1. Weiterhin keine DIN gerechten Spielfelder da durch den einzubauenden Prallschutz an den Wänden das Spielfeld verkleinert wird.

2. Mögliche Herausforderungen beim Umbau im Bestand werden erst während der Bauphase entdeckt und können zu Verzögerungen im Bauablauf führen.

3. Die nicht vorhandene Dämmung der Halle muss im Außenbereich stattfinden und mit der neu einzubauenden Heizungs- und Belüftungsanlage kalibriert werden. Aufgrund des Baujahres (1970er) und der Bauphysik kann dies zu Einschränkungen in der langfristigen Wirtschaftlichkeit führen.

4. Die jetzige Halle liegt höher als das neu zu errichtendem Schulgebäude. Diese Höhe muss barrierefrei überwunden werden und führt zu zusätzlichem Aufwand im Neubau der Schule.

5. Eine Abtrennung der Spielfelder ist nicht sinnvoll möglich. Energieeinsparungen und Doppelbelegung sind dadurch verunmöglicht.

Variante 2 Neubau:

Vorteile:

1. Durch Aufwuchs in der Länge von derzeit 33 m auf dann ca. 45 m (regelkonforme Zweifeldhalle) können alle Sportarten mit wettbewerbstauglichen Spielfeldern angeboten werden. Ebenso sind die Felder sinnvoll teilbar und können entweder Doppelbelegt oder energiesparend einfach genutzt werden.

2. Durch den Abbruch der Bestandshalle können die Höhen auf das neue Schulgebäude justiert werden. Die Barrierefreiheit ist somit ohne Angleichungen und Rampen im EG gewährleistet. Ebenso ist durch den Bau auf der dann „grünen Wiese“ mit Zeiteinsparungen im Bauablauf für das gesamte Projekt zu rechnen.

3. Klimatisierung und Dämmung können passgenau auf den Neubau ausgerichtet werden. Probleme mit der Bauphysik können im Vorfeld vermieden werden. Langfristig zieht dies erwartbar Einsparungen im Betrieb nach sich.

4. Die optische Anpassung von Turnhalle zu Schulneubau führt zu einem harmonischeren Einfügen des Schulneubaus auf dem Schulgelände.

Nachteile:

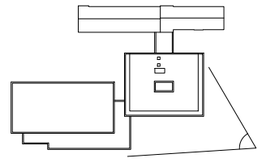
1. Kostenerhöhung um ca. 2 Millionen €.

2. Höhere CO^2 Belastung durch den Abriss der Bestandshalle und damit weniger klimafreundlich in der Errichtung.

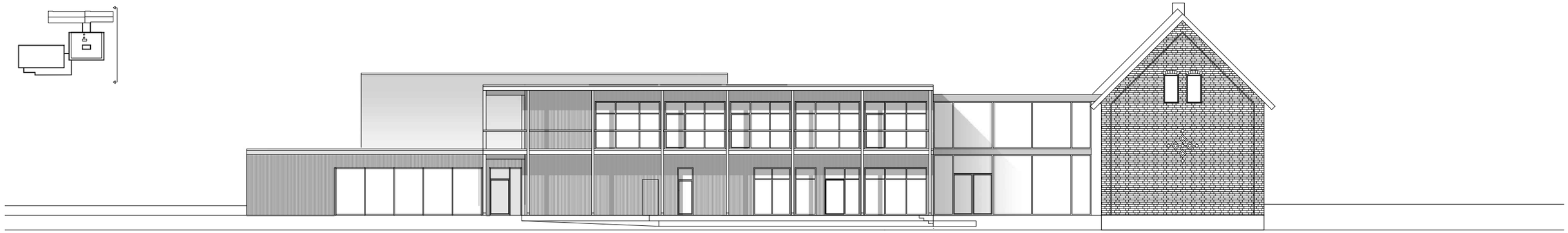
3. Verdichtung der Planungsarbeiten und damit möglicherweise Zeitverzug.

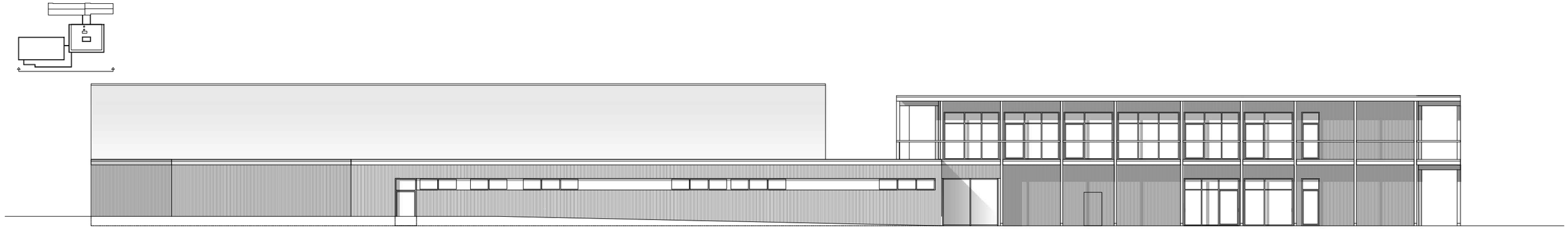
Mögliche Fördermittelkulissen werden derzeit intensiv geprüft. Die Bundesmittel stehen weiterhin zur Verfügung. Das Land Niedersachsen hat bislang jedoch noch keine Förderrichtlinie beschlossen und umgesetzt. Seitens der Verwaltung wird ein Gespräch mit der Landesregierung weiterhin mit Nachdruck angebahnt. Bis zum Beginn der Leistungsphase 6 (Beginn Vergabe) im Juni 2024 sind wir fördermittelunschädlich. Aussagen zur Förderung können derzeit trotzdem nicht getroffen werden.

Samtgemeindeausschuss und Samtgemeinderat werden um im Beschlussvorschlag aufgeführte Entscheidung gebeten.



Außenperspektive





Ansichten M 1:250

Neubau Grundschule Jerxheim

Stand 21.08.2023

DOHLE + LOHSE – ARCHITEKTEN

Beispiel Innenraumgestaltung - 2-Feld-Sporthalle Düsseldorf

Grundschule Heeseberg, Jerxheim

Kosten **Neubau Schule** (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276)				
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
300	Bauwerk Baukonstruktion	3.621.525,00 €	4.309.614,75 €	75,0%
400	Bauwerk - technische Anlage	1.207.175,00 €	1.436.538,25 €	25,0%
Kosten **Neubau Schule**		**4.828.700,00 €**	**5.746.153,00 €**	
	Summe KG 300 + 400	**4.828.700,00 €**	**5.746.153,00 €**	
	BGF (m²)	2.180,00	2.180,00	
	Kosten pro m² BGF	**2.215,00 €**	**2.635,85 €**	

Kosten **Neubau Umkleiden** (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276)				
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
300	Bauwerk Baukonstruktion	300.562,50 €	357.669,38 €	75,0%
400	Bauwerk - technische Anlage	100.187,50 €	119.223,13 €	25,0%
Kosten **Neubau Umkleiden**		**400.750,00 €**	**476.892,50 €**	
	Summe KG 300 + 400	**400.750,00 €**	**476.892,50 €**	
	BGF (m²)	175,00	175,00	
	Kosten pro m² BGF	**2.290,00 €**	**2.725,10 €**	

Kosten **Sanierung Sporthalle** (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276)				
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
300	Bauwerk Baukonstruktion	1.110.000,00 €	1.320.900,00 €	71,6%
400	Bauwerk - technische Anlage	440.825,00 €	524.581,75 €	28,4%
Kosten **Sanierung Sporthalle**		**1.550.825,00 €**	**1.845.481,75 €**	
	Summe KG 300 + 400	**1.550.825,00 €**	**1.845.481,75 €**	
	BGF (m²)	770,00	770,00	
	Kosten pro m² BGF	**2.014,06 €**	**2.396,73 €**	

Kosten **Abbruch Zwischenbau**				
m³	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
2.240	Abbruch Zwischenbau	37.647,06 €	44.800,00 €	83,7%
436	Abbruch Sporthalle	7.327,73 €	8.720,00 €	16,3%
Kosten **Abbruch Zwischenbau**		**44.974,79 €**	**53.520,00 €**	
	Summe KG 300 + 400	**44.974,79 €**	**53.520,00 €**	
	BRI (m³)	2.676,00	2.676,00	
	Kosten pro m³ BRI	**16,81 €**	**20,00 €**	

Kosten **Umbau Bestandsschule** (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276)				
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
300	Bauwerk Baukonstruktion	210.000,00 €	249.900,00 €	77,8%
400	Bauwerk - technische Anlage	60.000,00 €	71.400,00 €	22,2%
Kosten **Sanierung Bestandschule**		**270.000,00 €**	**321.300,00 €**	

Kosten **Insgesamt Neubau Schule und Sanierung Sporthalle**		
Kosten Neubau Schule	4.828.700,00 €	5.746.153,00 €
Kosten Neubau Umkleiden	400.750,00 €	476.892,50 €
Kosten Sanierung Sporthalle	1.550.825,00 €	1.845.481,75 €
Kosten Abbruch Zwischenbau	44.974,79 €	53.520,00 €
Kosten Umbau Bestandsschule	270.000,00 €	321.300,00 €
Kosten **Gesamt**	**7.095.249,79 €**	**8.443.347,25 €**

Grundschule Heeseberg, Jerxheim

Kosten **Neubau Schule** (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276)				
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
300	Bauwerk Baukonstruktion	3.621.525,00 €	4.309.614,75 €	75,0%
400	Bauwerk - technische Anlage	1.207.175,00 €	1.436.538,25 €	25,0%
Kosten **Neubau Schule**		**4.828.700,00 €**	**5.746.153,00 €**	
	Summe KG 300 + 400	**4.828.700,00 €**	**5.746.153,00 €**	
	BGF (m²)	2.180,00	2.180,00	
	Kosten pro m² BGF	**2.215,00 €**	**2.635,85 €**	

Kosten **Neubau Sporthalle** (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276)				
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
300	Bauwerk Baukonstruktion	2.705.062,50 €	3.219.024,38 €	75,0%
400	Bauwerk - technische Anlage	901.687,50 €	1.073.008,13 €	25,0%
Kosten **Neubau Sporthalle**		**3.606.750,00 €**	**4.292.032,50 €**	
	Summe KG 300 + 400	**3.606.750,00 €**	**4.292.032,50 €**	
	BGF (m²)	1.575,00	1.575,00	
	Kosten pro m² BGF	**2.290,00 €**	**2.725,10 €**	

Kosten **Abbruch Zwischenbau und Sporthalle**				
m³	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
2.240	Abbruch Zwischenbau	37.647,06 €	44.800,00 €	20,4%
8.760	Abbruch Sporthalle	147.226,89 €	175.200,00 €	79,6%
Kosten **Abbruch Zwischenbau und Sporthalle**		**184.873,95 €**	**220.000,00 €**	
	Summe KG 300 + 400	**184.873,95 €**	**220.000,00 €**	
	BRI (m³)	11.000,00	11.000,00	
	Kosten pro m³ BRI	**16,81 €**	**20,00 €**	

Kosten **Umbau Bestandsschule** (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276)				
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		netto	brutto	prozentual
300	Bauwerk Baukonstruktion	210.000,00 €	249.900,00 €	77,8%
400	Bauwerk - technische Anlage	60.000,00 €	71.400,00 €	22,2%
Kosten **Sanierung Bestandsschule**		**270.000,00 €**	**321.300,00 €**	

Kosten **Insgesamt Neubau Schule und Neubau Sporthalle**		
Kosten Neubau Schule	4.828.700,00 €	5.746.153,00 €
Kosten Neubau Sporthalle	3.606.750,00 €	4.292.032,50 €
Kosten Abbruch Zwischenbau und Sporthalle	184.873,95 €	220.000,00 €
Kosten Umbau Bestandsschule	270.000,00 €	321.300,00 €
Kosten **Gesamt**	**8.890.323,95 €**	**10.579.485,50 €**