

Bauvorhaben Grundschule "Freie Buschstraße"

3 Seiten

Erhalt am Standort: 1-zügig

Nr.	Kurz- beschreibung	Beschreibung	Ansatz Kostenrahmen (nicht genutzter Neubau als "Reserve" halten)
1	Umsetzung Brandschutzkonzept + Umbau OGS	<p>Das genehmigte Brandschutzkonzept basiert auf der Planung von 2007 / 2008 und beinhaltet ebenfalls die OGS-Maßnahme. Eine Differenzierung zwischen reiner OGS-Maßnahme und dem darauf abgestimmten, technisch notwendigen Brandschutz ist nicht möglich.</p> <p>Umbaumaßnahmen für OGS: Umbau von Klassenräumen in Speiseräume, Einbau einer Ausgabeküche, Sanierung der WC-s und Einrichtung der Personaltoiletten Küche, Aufenthalt + Umkleidemöglichkeit im Bereich der Teeküche Lehrpersonal, Herstellung des großen Raumes im DG für Verwaltung (ca. 180 qm Nutzfläche) ca. 170.000-</p> <p>Umbaumaßnahmen für Inklusion: Anbau von 1 Aufzug mit 3 Haltestellen (KG bis 1. OG) ca. 150.000,- brutto</p>	770.000,00
2	Sanierung Fenster Gymnastikhalle + Nebenräume Speiseräume	Für den "Neubau" liegen aus der Vergangenheit diverse Schadensmeldungen vor. Die Außenseiten der Holzfenster faulen zum Teil, eine grundlegende Reparatur ist nicht mehr möglich. Die Kosten für Bereich der Gymnastikhalle, Nebenräume, Eingänge + "Speiseräume" auf ca. 68.000 geschätzt	158.000,00
3	Sanierung Fenster "Altbau"	Die Fenster des Altbaus sind in einem etwas besseren Zustand als die des Neubaus. Hier ist jedoch mit einem Austauscherefordernis in absehbarer Zeit zu rechnen, ca. 90.000,-	
4	Feuchtesanierung Keller	Der "Altbau" ist nur teilunterkellert, der "Neubau" ist auch für Aufenthaltsräume vorgesehen. Das gesamte Kellergeschoss ist feucht und durch Schimmelpilz belastet. Nach Feststellung der Belastung sind anfällige Materialien entfernt worden und die Kellerräume für eine Benutzung jeglicher Art gesperrt worden. Eine Gesundheitsbeeinträchtigung kann nur bei strikter Einhaltung der Sperrung gewährleistet werden. Dieser Kostenansatz kann nicht ganz entfallen, da sich die Kellerräume des Neubaus unter dem Bereich der Gymnastikhalle sowie deren Nebenräumen befinden. Wenn man davon ausgeht, dass hier zukünftig keinerlei Schulnutzungen stattfinden, könnte lediglich der erforderliche Ausbau bei ca. 226 qm ehem. Nutzfläche Ausbau entfallen, ca. 100.000,- Kostenreduzierung, die einkalkuliert wurden.	240.000,00

Bauvorhaben Grundschule "Freie Buschstraße"

Erhalt am Standort: 1-zügig			
Nr.	Kurz- beschreibung	Beschreibung	Ansatz Kostenrahmen (nicht genutzter Neubau als "Reserve" halten)
5	Sanierung Kanal	Bei der Kamerabefahrung des Schmutzwasserkanals für den Neubau sind Beschädigungen festgestellt worden. Das Gebäude liegt in der Wasserschutzzone III!. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Waschbecken im Altbau an den Regenwasserkanal entwässern. Daraufhin wurden die Waschbecken demontiert. Die Hebeanlage im Keller muss geprüft und ggf. erneuert werden. Im Bereich der Kanalsanierung muss die befestigte Oberfläche wieder hergestellt werden. Dieser Kostenansatz kann nicht verringert werden, da derzeit große Teile des Gebäudes an den Kanal in Richtung "Freie Buschstr." angeschlossen sind. Diese Leitungen müssen entweder in Richtung Schulstraße oder Bönnscher Weg neu verlegt werden oder man saniert die bestehenden. Sollte man sich zu einer Veräußerung von Teilgrundstücken entschließen, sollte eine Verlegung der Leitungen stattfinden oder man muss sich das Leitungsrecht auf diesen Grundstücken sichern. Dies führt dann zu einer Verringerung der zu veräußernden Grundstücksfläche.	215.000,00
6	Erneuerung WC-Anlage	Von der veralteten WC-Anlage (Baujahr ca. 1960) geht eine starke Geruchsbelästigung aus, die Abflußeinrichtungen sind stark sanierungsbedürftig. Da für die einzügige Schule die Pausen-WC-Anlage überdimensioniert ist, wird vorgeschlagen in diesen Bereich das Behinderten-WC und den Pflege-/Ruhebereich für Inklusion mit zu integrieren.	160.000,00
7	Sanierung Fassade	nach Sanierung der Fensteranlagen ist nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung auch die energetische Fassadensanierung notwendig. Der "Altbau" ist aufgrund des Denkmalschutzes von dieser Forderung befreit. Die Kosten für den Bereich der Gymnastikhalle, Nebenräume, Eingänge + "Speiseräume" werden auf ca. 125.000 geschätzt	125.000,00
8	Dach- sanierung	Die Abdichtung des Flachdachs ist bereits des öfteren repariert worden. Aufgrund des Alterungsprozesses der Abdichtungsbahn ist mit einem Versagen der Abdichtung in naher Zukunft zu rechnen. Die Fläche von Gymnastikhalle und Nebenräumen bleiben erhalten. Baut man das 1. und 2. OG des "Neubaus" zurück, wird auf der verbleibenden Geschoßdecke über EG ein neuer Dachaufbau erforderlich. Es bleiben weiterhin ca. 716qm von ca. 907qm Dachfläche zu sanieren.	114.560,00
9	Heizkörper- und Ventil- erneuerung	Die Heizkörper sind teilweise sehr alt und verfügen nicht über Thermostatventile. Im Zuge der energetischen Sanierung ist hier eine Erneuerung notwendig. Die Räume des 1. und 2. OG im "Neubau" entfallen.	50.000,00
10	Erneuerung Bodenbelag	Die PVC-Böden sind bereits mehrfach überarbeitet worden, die Nähte sind zum Teil offen und die Oberflächen abgenutzt. Die PVC-Böden sind vermutlich mit PAK-haltigem Kleber eingebracht worden. Die Räume des 1. und 2. OG im "Neubau" entfallen.	80.000,00

Bauvorhaben Grundschule "Freie Buschstraße"

Erhalt am Standort: 1-zügig			
Nr.	Kurz- beschreibung	Beschreibung	Ansatz Kostenrahmen (nicht genutzter Neubau als "Reserve" halten)
11	Erneuerung Innentüren	Die Innentüren weisen zum Teil Teil brandschutzrelevante und sicherheitstechnische Mängel auf. Die Räume des 1. und 2. OG im "Neubau" entfallen.	5.100,00
12	Erneuerung Schulhof	Nach erfolgter Kanalsanierung ist eine Überarbeitung der Geländeflächen (Befestigungen und Grünflächen) sinnvoll. Dieser Ansatz kann nur reduziert werden, wenn der Schulhof entsprechend verkleinert würde. Da der Neubau als "Reserve" auf dem Grundstück verbleibt, wird eine Verkleinerung der Schulhoffläche nicht möglich sein.	325.000,00
13	Auslagerung	Auslagerung der kompletten Schule auf dem Schulhof für die Bauzeit (Sanierung, Umbau, Modernisierung) Dieser Ansatz kann nur dann um 50% verringert werden, wenn die Baumaßnahmen erst nach Herstellung der 1-Zügigkeit beginnen. Es wurde hier mit einer vorhandenen Schülerzahl von 75% kalkuliert, da wir bereits im Sommer 2014 mit den Maßnahmen beginnen müssen.	262.500,00
Summe			2.505.160,00
Unvorhergesehenes (25 %)			626.290,00
Zwischensumme Baukosten			3.131.450,00
25% Planungskosten von Baukosten			782.862,50
35% Umbauzuschlag auf Planungskosten			274.001,88
Gesamtsumme			4.188.314,38