



PROJEKTBERICHT

Grundschule Kaldauen

Erweiterungsmaßnahmen der OGS einschließlich Mensaaerweiterung

Version 01

INHALT

1. Ausgangssituation
2. Planungs- und Ausführungsstand
3. Termine
4. Kosten
5. Finanzierung
6. Änderungs- und Entscheidungsmanagement
7. Risiken

1. AUSGANGSSITUATION

Zu Beginn der Maßnahme war beabsichtigt, die Situation der Essenausgabe der OGS wegen steigender Nutzerzahlen durch einen geringfügigen Anbau an den bestehenden „Mensa-Bereich“ zu verbessern. Im weiteren Planungsverlauf zeigte sich jedoch schnell, dass diese Lösung nicht nur (städte-)baulich schnell an ihre Grenzen gekommen wäre, sondern dass durch den sich ausweitenden OGS-Betrieb auch zahlreiche neue und umfangreichere Bedarfe für den aktuellen und zukünftigen Betrieb entstehen (u.a. aus Anforderungen an das und aus dem Schulprogramm und der Umstrukturierung der OGS). Auch im Zuge der vom Schulausschuss beschlossenen pädagogischen Beratung durch das Büro „Schulhorizonte“, Herrn Patt, haben und werden sich umfangreichere Raumbedarfe ergeben, die mit der fortschreitenden Planung bereits antizipiert und umgesetzt wurden.

Neben der Steigerung des räumlichen Umfangs wurde im Rahmen der Planungsentwicklung auch festgestellt, dass das Bestandsschulgebäude mit den gestiegenen Anforderungen nur noch bedingt kompatibel wäre, so dass im Rahmen der Grundlagenermittlungen und der frühen planerischen Leistungsphasen auch der Zustand der technischen Anlagen (z.B. Heizung) und Rahmenbedingungen (z.B. Brandschutz) tiefgehend überprüft wurden, dies auch vor dem Hintergrund einer möglichen KfW-Förderung. Da bei dem Umfang der Maßnahmen ohnehin eine Baugenehmigung samt Brandschutzkonzept (u.a.) notwendig wird, wurde hierbei der gesamte Schulkomplex und möglicher Optimierungsbedarf „gesamthaft“ in Betracht gezogen.

Schließlich wurde die bereits in den Vorjahren budgetierte und vorgeplante Sanierung der Außenanlagen auf die neuen hochbaulichen Maßnahmen angepasst. Hierbei wurde neben einer kinderfreundlichen und pädagogischen Gestaltung auch eine möglichst barrierefreie Erschließung aller Gebäudeteile mit berücksichtigt, um die – zunächst optional geplante – Ausstattung des Hauptgebäudes mit einer Aufzugsanlage abzurunden. Auch hier ergaben sich somit weitergehende Umfänge als in den ersten Überlegungen. Dass dann in diesem Bereich auch noch Sanierungsnotwendigkeiten bei Grundleitungen und Anforderungen an zusätzliche Regenrückhaltung ermittelt wurden, runden den insgesamt deutlich gestiegenen Projektumfang ab.

Somit ergeben sich im Gesamtprojekt folgende Teilmaßnahmen:

- Errichtung einer Mensa als Versammlungsstätte mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung
- Aufstockung der Mensa für weitere Klassenräume mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung
- Einhausung des WC Vorbereichs
- Brandschutzmaßnahmen im Bestand (voraussichtlich ergebniswirksam)
- Maßnahmen zu Barrierefreiheit
- Regenrückhaltung nach Überflutungsnachweis
- Sanierung der Grundleitungen im Außenbereich
- Erneuerung der Grundleitungen im Bestandsgebäude (ergebniswirksam)
- Schulhofgestaltung mit neuen Spielgeräten und Landschaftsarchitektur

2. PLANUNGS- UND AUSFÜHRUNGSSTAND

Legende

	Im Soll
	Abweichung vom Soll, jedoch unkritisch
	Abweichung vom Soll, kritisch

LPH. 1 Grundlagenermittlung	
Stand 27.05.2021 Die Grundlagenermittlung ist abgeschlossen, die Dokumentation wurde im Paket mit der Vorentwurfsplanung Mitte Juli 2021 übergeben. Die Unterlagen werden geprüft und bewertet, fehlende Unterlagen werden nachgefordert.	
Stand 27.05.2021 Die Grundlagenermittlung für die Planungsdisziplinen Architektur, Brandschutz, Tragwerk, Technische Gebäudeausrüstung und Küchenplanung ist vollständig erbracht. Die Planungsdisziplin Bauphysik und die Varianten zur Förderung wurden ebenfalls in der Lph.1 erbracht. Die Freianlagenplanung ist nicht im Leistungsumfang des Architekten und wurde separat beauftragt. Diese Planungsdisziplin ist ebenfalls in der Grundlagenermittlung vollständig durch die Landschaftsarchitektin erbracht worden.	
LPH. 2 Vorentwurfsplanung	
Stand 25.08.2021 Das Konzept der Vorentwurfsplanung wird im Sanierungsausschuss am 22.09.2021 vorgestellt. Die Unterlagen zur Objekt-, TGA,- Tragwerks-, Bauphysik- und Brandschutzplanung werden übergeben. Diese wurden durch die Projektleitung geprüft und bewertet, fehlende Unterlagen werden nachgefordert. Folgende Varianten der technischen Gebäudeausrüstung sind zum Start der LPH. 3 durch den Bauherrn festzulegen: <ul style="list-style-type: none">- Ausführung der Wärmeversorgung gem. Varianten aus Vorentwurfsplanung Becker- Ausführung der Raumluftechnik gem. Varianten aus Vorentwurfsplanung Becker	

Folgende Optionalpositionen sind zum Start der LPH. 3 durch den Bauherrn festzulegen:

- Ein Aufzug an einer zentralen Position im Gebäude wird weiterhin optional vorgesehen. Eine Entscheidung hierzu sollte endgültig entschieden werden.
- Einhausung des WC-Vorbereiches

Stand 25.08.2021

Die Vorentwurfsplanung für die Planungsdisziplin Architektur und der Technischen Gebäudeausrüstung ist aktuell in Prüfung. Nach aktuellem Stand ist die Leistung der Architektur im Wesentlichen erbracht und nachgewiesen. Für die Fachplanung der Technischen Gebäudeausrüstung sind vereinzelt Unterlagen nachzureichen.

Eine Freigabe der Leistungsphase 2 kann in Abhängigkeit zu den unten aufgeführten Beschlussvorlagen nach der Sanierungsausschusssitzung am 22.09.2021 erfolgen.

Die wesentlichen Abstimmungen der Planungsdisziplinen Tragwerk, Brandschutz und Bauphysik sind erfolgt. Die Grundleistungen laufen im Planungsprozess nach und sind noch nicht nachgewiesen, die Dokumentation wird im Rahmen der Entwurfsplanung durch die Planer zusammengestellt und entsprechend nachgereicht.

Zum Start der Entwurfsplanung sind folgende Entscheidungen durch den Bauherrn zu treffen

- BV 01 - Bestätigung der Planungsvariante gem. der Konzeptvorstellung durch Herr Gorynia vom 22.09.2021
- BV 02 - Variantenentscheidung zur Wärmeerzeugung gem. Vorentwurfsplanung durch Becker Ing.
- BV 03 - Variantenentscheidung zur Lüftungstechnik gem. Vorentwurfsplanung durch Becker Ing.

Weiterhin werden folgende Leistungen zum Start der Entwurfsplanung benötigt (bereits beauftragt):

- Baugrundgutachten
- Schadstoffgutachten
- Bestandsaufnahmen

Abstimmungen über Fassadengestaltung/ Konstruktion werden aktuell zwischen Planer, Bauherr und der Genehmigungsbehörde geführt.

3. TERMINE

Projektmeilensteine

Stand 03.09.2021

Vorgang / Leistungsphase (LP)	*SOLL	**IST/PLAN	Risiko
Auftragserteilung Architekt	05/2020	05/2020	
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (Lph 1+2)	07/2021	07/2021	
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (Lph 3)	12/2021	12/2021	
Genehmigungsplanung (Lph 4)	12/2021	12/2021	
Erteilung der Baugenehmigung	03/2022	03/2022	
Ausschreibungsplanung (anteilige Lph 5)	04/2022	04/2022	
Vorbereitung der Vergabe (Lph 6)	05/2022	05/2022	
Mitwirkung bei der Vergabe (Lph 7)	06/2022	06/2022	
Abbruch und Schadstoffsanierung innen (Osterferien)	05/2022	05/2022	
Baubeginn (Sommerferien)	07/2022	07/2022	
Objektüberwachung (Lph 8)	07/2022	07/2022	
Fertigstellung der Gesamtmaßnahme	07/2024	07/2024	
Objektbetreuung und Dokumentation (Lph 9)	06/2028	06/2028	

Hinweis: *SOLL: Termine gem. abgestimmten und freigegebenen Terminplan vom 03.09.2021

**IST/PLAN: Plantermine aktueller Stand

4. Kosten

Aktueller Stand der Kostenschätzung (DIN 276, brutto)

Stand 01.09.2021

KGR	Kostenrahmen brutto Stand 10/2020	Kostenschätzung brutto Stand 07/2021	Kostenberechnung
200 Vorbereitende Maßnahmen	-	-	
300 Bauwerk Baukonstruktion	1.054.340,00 €	1.392.300,00 €	
400-470 Bauwerk- Techn. Anlagen nur OGS/Mensa	178.500,00 €	942.384,80 €	
410 Erneuerung d. Grundleitungen und Schächte in der Außenanlage Bestand	-	241.570,00 €	
410 Erneuerung d. Grundleitungen innen Trakt A und D Bestand	-	224.315,00 €	
410 Regenrückhaltung Überflutungsnachweis	-	70.000,00 €	
420 Zusatzkosten wegen Erneuerung d. Grundleitungen	-	21.777,00 €	
500 Außenanlagen und Freiflächen	11.900,00 €	630.765,40 €	
600 Ausstattung und Kunstwerke	29.750,00 €	-	
700 Baunebenkosten	297.500,00 €	583,671,20 €	
Gesamt nur Mensa Neubau	1.571.990,00 €	2.918.356 €	
300 OPTION: WC- Einhausung	-	59.500,00 €	
300 OPTION: Aufzug mit Bauwerk und TGA	-	345.100,00 €	
300: Brandschutz Bestandsgebäude	-	202.300,00 €	
400: OPTION: Lüftung Klassenräume Neu EG	-	29.750,00 €	

400: OPTION: Abluft WCs und Duschen EG Turnhalle	-	20.700,00 €	
Gesamtkosten aller Baumaßnahmen*	1.571.990,00 €	4.771.013,45 €	

* davon ergebniswirksam rd. 500 T€ (Brandschutz, Lüftung und Grundleitungen im Bestand)

Hinweise

- 1) Für die Gründung sind lediglich Grobkosten mit einem pauschalen Ansatz berücksichtigt, ein erstes Baugrundgutachten (Flächenteil Schulhof) wird Ende 2021 vorliegen.
- 2) Für die Schadstoffsanierung sind lediglich Grobkosten mit einem pauschalen Ansatz berücksichtigt, ein Schadstoffkataster wird Ende 2021 vorliegen.

5. Finanzierung

Fördermittel

Die mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW wird im Rahmen der Leistungsphase 3 geprüft und ist abhängig von der endgültigen Bilanzierung des Bauphysikers

Derzeitiger Erkenntnisstand:
KfW 55 ist vom Entwurf und den baulich-technischen Möglichkeiten her realisierbar.

6. Änderungs- und Entscheidungsmanagement

Im Projekt zu treffende Entscheidungen

- BV 01 - Bestätigung der Planungsvariante gem. der Konzeptvorstellung durch Herr Gorynia vom 21.05.2021

- BV 02 - Variantenentscheidung zur Wärmezeugung gem. Vorentwurfsplanung durch Becker Ing.

- BV 03 - Variantenentscheidung zur Lüftungstechnik gem. Vorentwurfsplanung durch Becker Ing.

-BV 05 – Aufzug an einer zentralen Position im Gebäude wird weiterhin optional vorgesehen.

-BV 07 - Lüftungsanlage in den Klassenräumen

7. Risiken

1. Unvorhersehbare Entwicklung der Baupreise in der Bauwirtschaft	
2. Die Ergebnisse aus dem Baugrund-/Gründungsgutachten liegen derzeit noch nicht vor, ggf. werden durch die Erkenntnisse die Maßnahmen bei der Gründung umfangreicher als bisher berücksichtigt.	