



Variante B

Umbau des bestehenden Schulhauses

Kindergartennutzung im EG – Landfrauen im OG

Umbau des bestehenden Schulgebäudes in Vorderweißbuch bedarf generell einer baurechtlichen Genehmigung.

Eine vorübergehende Unterbringung einer zusätzlichen Kindergartengruppe ist zeitnah nicht möglich, da das bestehende Schulgebäude umfangreich energetisch aufzurüsten ist. Ebenso sind die haustechnischen Anlagen umfangreich zu verändern. Hinweis auf gesetzliche Anforderung wie in Variante A. KitaG Kindertagesbetreuungsgesetz in seiner Form vom 09.03.2009, sowie ASR – Arbeitsstättenrichtlinien, Versammlungsstättenverordnung, EnEV, EEWärmeG, VwV-Stellplätze und brandschutztechnische Vorschriften, barrierefreie und behindertengerechte Bauweise sind erforderlich.

Die bauliche Substanz des Gebäudes im Erd- und Obergeschoss sind vom Rohmauerwerk und seinen statischen Anforderungen in Ordnung. Bei einer zukünftigen dauerhaften Nutzung in der vorbeschriebenen Weise muß das Hauptgebäude einschl. Fenster vollständig entkernt werden. Es sind umfangreich Änderungen an den Entwässerungsgrundleitungen durchzuführen, um eine den Nutzungsansprüchen gerechte Hausentwässerung zu erstellen. Die Betonböden des Erdgeschosses müssen geöffnet werden um neue Entwässerungsanschlüsse verlegen zu können. Die Bausubstanz ist baulich in den Rohbauzustand zurückzubauen, bevor konstruktive aufbauende handwerkliche Leistungen in Verbindung mit der angestrebten Nachnutzung in das Gebäude eingebaut werden. Außerdem kann nur durch einen zusätzlichen Anbau eines eingehausten Bauwerks mit Aufzug und 2. Fluchttreppe Barrierefreiheit und eine 2. Fluchtmöglichkeit geschaffen werden. Das Gebäude ist von Grund auf energetisch aufzurüsten um den Anforderungen der EnEV und EEWärmeG gerecht zu werden.

Gebäudeeckdaten:

Effizienzbauweise 70

Außenwandflächen 671,40 m²

Innenwandflächen 821,83 m²

Deckenflächen einschl. Dachstuhl 667m²

Zukünftige Nutzfläche im EG und OG 519 m²

Bruttorauminhalt 3003 m³

Baukosten Gebäudekosten incl.Mwst. 768.500,00 €

Außenanlage Rückbau Schulhof – Außenspielfläche 75.000,00 €

Aufzug- und 2. Fluchtweg incl. Treppe 78.000,00 €

Zuzügl. 17% Nebenkosten Architekt, Statik, Bauphysik 156.500,00 €

Gesamtkosten mit Anbaumaßnahme 1.078.000,00 €

Für die Maßnahme müssen noch zusätzlich Kosten für Kindergartenmöblierung und Spielmaterial hinzugerechnet werden. Veranschlagte Zahl incl. Kinderküche rund 30.000,00 €

Somit Endinvestition 1.108.000,00 € zuzügl. Kosten für zukünftigen Abbruch und ergänzende Maßnahmen am verbleibenden Bestandsgebäude.

Fazit:

Die gesamte Umnutzung des Gebäudes erfordert ebenso eine baurechtliche Genehmigung, welche für das Gebäude die vollständige Umsetzung der bestehenden gesetzlichen Grundlagen erfordert. Insbesondere wird hierbei wieder auf die EnEV 2016 evtl. sogar EnEV 2017, EEWärmG, Barrierefreiheit und Brandschutz hingewiesen.

Die Baumaßnahme kann erst nach Erteilung der rechtsgültigen Baugenehmigung und nach Abschluss der öffentlichen Ausschreibung der Einzelgewerke begonnen werden. Hierzu ist ein Zeitraum von ca. 5 bis 7 Monate zu veranschlagen. Frühzeitige Umnutzung bis zum Frühjahr 2018 ist nicht möglich. Daher wird eine Übergangslösung für die Unterbringung der Landfrauen erforderlich. Schulräume in der Nachbarschaftsschule in Oppelsbohm stehen zur Verfügung.

Die Baukostenindexziffer für die Nutzfläche beträgt 2077,07 €/m² ohne Grund und Boden.

Die Baukostenindexziffer für den Bruttonauminhalt beträgt 358,97 €/m³. Der erreichte Wert für die Nutzfläche entspricht derzeitigen aktuellen Werten, wobei der Index des BRI sich im untersten Bereich befindet. Dies wird durch die vorhandenen überhöhten Stockwerke bestimmt. Diese sind deutlich höher als erforderlich und führen zu erhöhten Verbrauchskosten.

Alle Nutzungen sind zeitnah nicht umzusetzen und beinhalten einen erheblichen Kostenaufwand von rund 1,1 Mio, wobei im Ergebnis ausreichende Nutzerflächen geschaffen werden. Bei dieser Nutzung ist die Kostenverteilung für die Landfrauen nicht darstellbar. Die Kindergartengruppe würde dauerhaft in Vorderweißbuch verbleiben. Die anteiligen Baukosten ca. 20% liegen über den Herstellungskosten einer komplett neuen Kindergartengruppe. Mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind nur noch sehr eingeschränkt möglich.

Aufgestellt: 10.03.2017