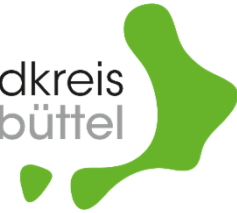


Landkreis  
Wolfenbüttel



Gebäudewirtschaft

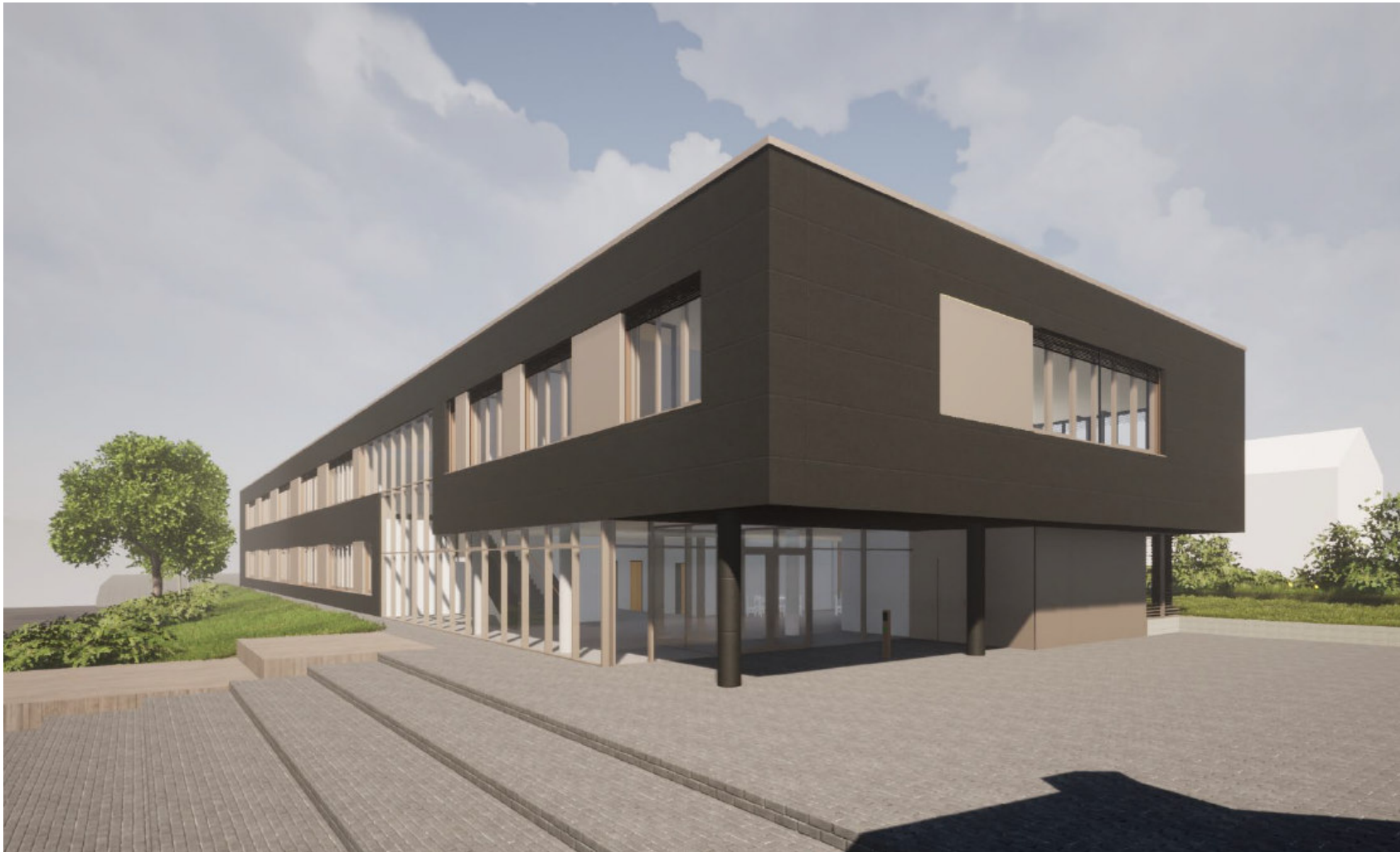
# NEUBAU DER OBERSTUFE

DER HENRIETTE-BREYMANN-GESAMTSCHULE  
Wolfenbüttel, im September 2021



HBG Wolfenbüttel







# KT-Beschluss XVIII-305/2018 vom 30.05.2018



Gebäudewirtschaft

4

**Tagesordnungspunkt**

**TOP Ö 6: Überarbeitetes Raumkonzept für die Oberstufe der Henriette-Breymann-Gesamtschule (HBG) ab dem Schuljahr 2019/20, Stand Mai 2018**

**Sitzung:** 30.05.2018 SchuSpo/009/2018

**Beschluss:** Empfehlung

**Abstimmung:** Ja: 9, Enthaltungen: 5

**Vorlage:** XVIII-0305/2018

Ohne weitere Aussprache ergeht folgende

**Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Schule und Sport empfiehlt mit 9 Stimmen, bei 5 Stimmenthaltungen dem Kreisausschuss, dem Kreistag zu empfehlen, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Beschluss des Kreistages vom 11.01.2016 zum Raumkonzept für die Oberstufe der Henriette-Breymann-Gesamtschule (HBG) wird wie folgt geändert:  
Unter dem Vorbehalt der positiven baurechtlichen Prüfung durch die Stadt Wolfenbüttel wird für die Oberstufe der HBG zum Schuljahr 2022/23 ein Neubau (ausgerichtet auf Vierzügigkeit) auf dem Gelände Ravensberger Str. 19 errichtet.
- In Abänderung des Kreistagsbeschlusses vom 11.01.2016 wird seitens der Stadt Wolfenbüttel geprüft, ob die Jahrgänge der Oberstufe der HBG für die Dauer der Bauzeit des Neubaus (voraussichtlicher Zeitraum: Schuljahre 2019/20 bis 2021/22) jahrgangweise in mobilen Unterrichtsräumen (Containern)  
**Variante a.**  
auf dem Gelände des Theodor-Heuss-Gymnasiums (THG), Karl-von Hörsten-Str. 7/9, 38304 Wolfenbüttel, oder **alternativ**  
**Variante b.**  
auf dem Gelände Ravensberger Str. 19  
untergebracht werden können.
- Der voraussichtlich entstehende Investitionsbedarf für die Oberstufe der HBG in Höhe von insgesamt 6.000.000 € (Variante a.) bzw. 6.040.000 € (Variante b.) und zwar
  - für die Errichtung eines vierzügig ausgerichteten Neubaus in Höhe von ca. 6 Mio. € und
  - für die Aufstellung von mobilen Unterrichtsräumen zuzüglich begleitender Baumaßnahmen in den Schuljahren 2019/20 bis 2021/22 in Höhe von voraussichtlich 800.000 € bei Variante a. bzw. 840.000 € bei Variante b.wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsjahren 2019 ff. entsprechend zur Verfügung gestellt.

13.09.2021

# 1. Raumkonzept – Grundlage nach Absprache mit dem Nutzer:

Sept. 2018



Gebäudewirtschaft

5

Raumkonzept:

Beschreibung	Anzahl	Grundgröße	Gesamtgröße
AUR   11. Jahrgang	4	60 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
AUR   12. u. 13. Jahrgang	8	55 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
Kursräume	2	30 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Differenzierungsräume	4	20 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Lehrerzimmer	1	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Schülerarbeit	1	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Beratung für die Oberstufe	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Darstellendes Spiel	1	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Nebenraum Darstellendes Spiel	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Musikraum	1	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Nebenraum Musik	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Kunst	1	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Nebenraum Kunst	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Technik	1	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Mediathek	1	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Versammlungsstätte/Cafeteria	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
WC Lehrer	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Beh. WC	1	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
WC Mädchen	1	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
WC Jungen	1	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Lager Hausmeister	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Treppenhäuser	2	30 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Aufzug	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Konferenzraum	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Kopierraum	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
1. Hilfe/Sanitätsraum	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
			<b>1586 m<sup>2</sup></b>

# Vorbereitung zur europaweiten Architektenausschreibung

2019



6

Vor der Veröffentlichung der europaweiten Ausschreibung der Architektenleistung als Generalplaner ist das Raumkonzept erneut abgesprochen worden:

Fazit:

1. Änderung: die FUR Darstellendes Spiel, Musik und Kunst sollen zugunsten neuer Naturwissenschaftlicher Räume entfallen. (Wunsch der Stadt Wolfenbüttel)
2. Statt der Mediathek sollte die Verwaltungseinheit in den Neubau integriert werden. (Wunsch der Schule)

Beide Wünsche zusammen haben zu der 1. Änderung des Raumkonzeptes geführt. Allerdings sind die Kosten nicht angepasst worden.

## 2. Raumkonzept nach Absprache mit dem Nutzer

Stand 05.2019



Gebäudewirtschaft

7

Aufstellung vom 08.05.2019		Stand 08. Mai 2019			
Raumkonzept:					
Beschreibung	Anzahl	Grundgröße		Gesamtgröße	
AUR   11. Jahrgang	4	60	m <sup>2</sup>	240	m <sup>2</sup>
AUR   12. u. 13. Jahrgang	8	55	m <sup>2</sup>	440	m <sup>2</sup>
Kursräume	2	30	m <sup>2</sup>	60	m <sup>2</sup>
Differenzierungsräume	4	18	m <sup>2</sup>	72	m <sup>2</sup>
Lehrerzimmer	1	30	m <sup>2</sup>	30	m <sup>2</sup>
Schülerarbeit	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
Beratung für die Oberstufe	1	15	m <sup>2</sup>	15	m <sup>2</sup>
Naturwissenschaftlicher Raum 26 SuS	2	60	m <sup>2</sup>	120	m <sup>2</sup>
Nebenraum Natwis. Raum	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
Naturwissenschaftlicher Raum 30 SuS	2	65	m <sup>2</sup>	130	m <sup>2</sup>
Nebenraum Natwis. Raum	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
Technik	1	55	m <sup>2</sup>	55	m <sup>2</sup>
Versammlungsstätte/Cafeteria	1	40	m <sup>2</sup>	40	m <sup>2</sup>
WC Lehrer	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
Beh. WC	1	8	m <sup>2</sup>	8	m <sup>2</sup>
WC Mädchen	1	35	m <sup>2</sup>	35	m <sup>2</sup>
WC Jungen	1	35	m <sup>2</sup>	35	m <sup>2</sup>
Lager Hausmeister	1	40	m <sup>2</sup>	40	m <sup>2</sup>
Treppenhäuser	2	28	m <sup>2</sup>	56	m <sup>2</sup>
Aufzug	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
Konferenzraum	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
Kopierraum	1	10	m <sup>2</sup>	10	m <sup>2</sup>
1. Hilfe/Sanitätsraum	1	10	m <sup>2</sup>	10	m <sup>2</sup>
Büro Oberstufenleitung	1	15	m <sup>2</sup>	15	m <sup>2</sup>
Büro Stellv. Oberstufenleitung	1	15	m <sup>2</sup>	15	m <sup>2</sup>
Sekretariat	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
Besprechungsraum	1	20	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>1586</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> -Reduzierungen zum 1. Raumprogramm					

Rote Schrift:

Veränderung der Raumnutzungen

Blau hinterlegte Zeilen:

Veränderungen /Verringerungen der Flächen gegenüber dem vorherigen Raumkonzept

# Ausschreibung Generalplaner EU-weit Oktober 2019



Gebäudewirtschaft

8

Oktober 2019

Beginn des Ausschreibungsverfahrens

April 2020

Vergabe der Planungsleistung als Generalplaner

Kostenvorgabe bis zu diesem Zeitpunkt bestehend vom  
KT-Beschluss vom 30.05.2018

**6.000.000 €**

Mai 2020

Beginn der Planungen mit Architektur und Technik

Juni 2020

Fachplaner für naturwissenschaftliche Fachräume wird beauftragt,  
und stellt fest, dass die bisher geplante Fläche der Räume nicht den  
Vorschriften entspricht.

Somit hat eine „Vergrößerung“ des Grundrisses stattgefunden, die  
sich wiederum auf die m<sup>2</sup>- und m<sup>3</sup>-Berechnungen, sowie die Kosten  
niederschlägt.

=> 3. Raumkonzept

# TGA aus Schulausschuss am 23.09.2020

## 2. Haustechnikkonzept

### 2.1 Energieversorgungskonzept

#### Vergleichsdaten der untersuchten Varianten

	Grundvariante	Variante 1	Variante 2
Investitionskosten	107.000 €	184.500 €	182.000 €
Mögliche BAFA Fördermittel	-	-	- 63.700 €
Kapitaldienst	8.327 €/a	14.360 €/a	9.210 €/a
Verbrauchsgebundene Kosten (Gas; Strom)	9.248 €/a	8.517 €/a	6.105 €/a
Stromeinsparung durch PV-Anlage	-	-6.188 €/a	-3.528 €/a
Betriebsgebundene Kosten (Wartung; Instandhaltung)	2.520 €/a	4.375 €/a	4.200 €/a
<b>Gesamtkosten unter Berücksichtigung von Fördermitteln</b>	<b>20.095 €/a</b>	<b>21.063 €/a</b>	<b>20.941 €/a</b>
<b>CO<sub>2</sub> Emissionen</b>	<b>29.832 kg/a</b>	<b>9.604 kg/a</b>	<b>15.135 kg/a</b>

Im Schulausschuss vorgestellte Varianten/Möglichkeiten mit Mehrkostenbedarf

# Mehrkosten netto/brutto

Stand 10.2020



10

	netto	brutto
<b>Bauwerk</b>		
Erhöhung der Nutzfläche:	331.500 €	394.500 €
Photovoltaikanlage (29 kWp):	36.250 €	43.137 €
CO <sub>2</sub> optimierte Energieerzeugung:	65.130 €	77.500 €
Mehrkosten für die dezentralen Lüftungsgeräte:	71.500 €	85.100 €
Nutzungsspezifische Anlagen (Naturwissenschaft):	399.100 €	475.000 €
<b>Außenanlagen</b>		
Größere Fläche:	104.500 €	124.400 €
Sonnensegel:	63.000 €	75.000 €
<b>Baunebenkosten</b>		
Mit Erhöhung verbundenen Kosten:	276.000 €	328.500 €
	1.346.980 €	1.603.137 €

# Mehrkosten

Stand 10.2020



Gebäudewirtschaft

11

1. **Kostenschätzung** aus 10.2020 schließt mit 7.6 Mio € nach der LP 2:  
Davon sind **Mehrkosten** aufgrund der v. g. Änderungswünsche:

300	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		282,00 m <sup>2</sup> BGF R+S	1.175,29	331.433,00	1.398,60	394.405,28
	Erhöhung der Nutzfläche um 202 m <sup>2</sup> auf Grund Überarbeitung des Raumbedarfs in Abstimmung mit Bauherr und Nutzer. Damit ergibt sich eine Erhöhung der BGF von 282 m <sup>2</sup> auf 2.623 m <sup>2</sup> BGF	arc	282,00 m <sup>2</sup> BGF	1.175,29	331.433,00	1.398,60	394.405,28
400	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		2.623,90 m <sup>2</sup> BGF R+S	230,58	605.014,54	274,39	719.967,30
	Photovoltaik amlage (29 kWp)	IBN	2.623,90 m <sup>2</sup> BGF R+S	13,82	36.250,00	16,44	43.137,50
	Co2 optimierte Energieerzeugung	IBN	2.623,90 m <sup>2</sup> BGF R+S	24,82	65.126,05	29,54	77.500,00
	Merkosten für dezentrale Lüftungsanlage	IBN	2.623,90 m <sup>2</sup> BGF R+S	27,24	71.479,83	32,42	85.061,00
420 (optional)	Raumheizflächen KG 423	IBN	2.623,90 m <sup>2</sup> BGF R+S	12,62	33.120,00	15,02	39.412,80
470 (zusätzlich)	Nutzungsspezifische und verfahrenstechn. Anlagen	IBS	2.623,90 m <sup>2</sup> BGF R+S	152,08	399.038,66	180,97	474.856,00
500	<b>Außenanlagen</b>		3.094,25 m <sup>2</sup> AF	54,12	167.470,00	64,41	199.289,30
	Mehrkosten auf Grund größerer Fläche	RSP	1.000,00 m <sup>2</sup> AF	104,47	104.470,00	124,32	124.319,30
540 (optional)	Sonneseigel/Verbindung	RSP	3.094,25 m <sup>2</sup> AF	20,36	63.000,00	24,23	74.970,00
600	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				0,00		0,00
700	<b>Baunebenkosten</b>				275.979,39		328.415,47
700	Kostenansatz Neubau 25% der KG 200-600				275.979,39		328.415,47
KG 100-700	<b>Gesamtbaukosten</b>				1.379.896,93		1.642.077,34

## Kostenberechnung aktuell (Brutto)

### Kostenberechnung vom 27.04.2021

200	Herrichten und Erschließen	62.469,05 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.940.548,54 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.792.116,28 €
500	Außenanlagen	541.435,90 €
	Teeküche	8.330,00 €
	Beschilderung	23.800,00 €
700	Baunebenkosten	1.522.460,63 €
		<b>7.891.160,40 €</b>

- **Größere Planungstiefe**  
durch weitere Abstimmungen von Qualitäten und Materialien
- **Abstimmung des Bauablaufs**  
Umfangreiche Sicherung der Altflächen
- **Aufnahme der Kosten Teeküche und Beschilderung**  
War bisher nicht berücksichtigt
- **Fortschreibung der Preisentwicklung**  
Von IV. Quartal 2020 zum I. Quartal 2021

# Förderungsmöglichkeit/Nachfinanzierungsbedarf



„Alt“-Beschluss aus 2018	6.000.000 €	
Kostenberechnung 26.04.2021	<u>7.891.160 €</u>	
<b>Differenz</b>	<b>1.891.160 €</b>	<b>≈ 1.900.000 €</b>

Aufgrund der „KfW Effizienzgebäude 40 EE“-Förderung nach KfW Kommunen-Kredit (264) seit dem 01.07.2021 möglich:

**Zugesagter Tilgungszuschuss der KfW**                      **985.945 €**

Somit bleibt ein Mindest-Nachfinanzierungsbedarf von:

		1.900.000 €
	./.	<u>986.000 €</u>
<b>Mindest-Nachfinanzierungsbedarf</b>		<b><u>914.000 €</u></b>

## Meilensteine ab 2021

14

Herstellung des Benehmens mit der Stadt Wolfenbüttel:	21.01.2021
Bauantragstellung:	12.02.2021
Abgabe der Statik und des Brandschutzkonzepts:	18.03.2021
Fertigstellung der Leistungsphase 3 mit <b>Kostenberechnung</b> :	26.04.2021
Baugenehmigung:	08.07.2021
KfW Kreditbeantragung:	12.07.2021
KfW Kreditbewilligung:	11.08.2021

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

**Dörte Rodde / Cornelius Moldt**

Mitarbeiter der Gebäudewirtschaft



**Landkreis Wolfenbüttel**

Gebäudewirtschaft

Bahnhofstraße 11  
38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 (0)5331 84 113

Fax: +49 (0)5331 84 111

E-Mail: [d.rodde@lk-wf.de](mailto:d.rodde@lk-wf.de) / [c.moldt@lk-wf.de](mailto:c.moldt@lk-wf.de)