

Veränderungen der Planungsgrundlagen für den Erweiterungsbau der OBS-Sicke

Durch die überarbeitete Schülerzahlenprognose, unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadt Braunschweig zur Beendigung der Beschulung von Schülern aus der Samtgemeinde Sicke, ist die zusätzliche Planung von zwei weiteren AUR für den Erweiterungsbau notwendig. Es wird für einen Unterrichtsraum die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung, durch eine mobile, räumliche und akustische Abtrennung geschaffen. Diese multifunktionale Nutzung soll neben einem verkleinerten Unterrichtsraum einen zusätzlichen kleinen Differenzierungsraum ermöglichen.

Raumprogramm/ Flächenaufstellung

Raumbedarf			Verortung Konzept		Flächenbedarf Neubau	
Bezeichnung	Soll [St.]	Ist [St.]	Altbau [St.]	Neubau [St.]	Fläche [m ² /St.]	Summe [m ²]
Unterrichtsräume						
AUR	32	24	19	13	65,00	845,00
Diff.-Raum, groß	6	3	3	3	50,00	150,00
Diff.-Raum, klein	3	1	1	2	25,00	50,00
Gymnas. Zweig	2	0	0	2	65,00	130,00
Inklusionsraum	3	0	2	1	20,00	20,00
Schülerarbeitsflächen	-	-	0	3	20,00	60,00
FUR Musik	2	2	2	0	-	-
FUR Kunst	2	1	0	2	90,00	180,00
FUR Werken	2	2	2	0	-	-
FUR Textil	1	1	0	1	80,00	80,00
FUR NTW	4	4	4	0	-	-
FUR Hauswirtschaft	1	1	1	0	-	-
FUR EDV	2	1+2 kleine	1+2 kleine	0	-	-
Sport	3	3	3	0	-	-
Verwaltung						
Schulleitung	1	1	1	0	-	-
Stellv. Schulleitung	1	1	1	0	-	-
2. Konrektor	1	1	1	0	-	-
Didaktische Leitung	1	1	1	0	-	-
Sekretariat	1	1	1	0	-	-
Verwaltungsassistenz	1	0	1	0	-	-
Kopierraum	1	0	1	0	-	-
Archiv	1	1	1	0	-	-
Elternsprechzimmer	1	1	0,5*a	0	-	-
Personalrat	1	0	0,5*a	0	-	-
Schülervertretung	1	0	0,5*b	0	-	-
Schulbegleitung	1	0	0,5*b	0	-	-
Beratungslehrender	1	0	0,5*c	0	-	-
Berufsberatung	1	0	0,5*c	0	-	-
Besprechungsraum	1	1	1	0	-	-
Sozialraum	1	0	1	0	-	-
Schulassistent	1	0	1	0	-	-
Sozialpädagoge	1	1	1	0	-	-
Hausmeister/1.Hilfe	1	1	1	0	-	-
Lehrerzimmer	1	1	1	0	-	-
Lehrkräfte-Arbeitszi.	1	1	1	0	-	-
Sanitär + Dusche	1	0	1	0	-	-
Flächenbedarf Neubau, Summe						1.515,00

Markierung rot = Soll übersteigt Ist

*a/ *b/ *c = Räume befinden sich in multifunktionaler Nutzung (jeweils zwei Nutzungen pro Raum)

Zur Aufstellung der geschätzten Nettoraumfläche sowie Bruttogrundfläche bedarf es der folgenden Ergänzung von Anteilen für Sanitär-, Verkehrs- sowie der Konstruktionsflächen:

Nutzungsbedingter Raumbedarf		1.515,00 m ²
Sanitär-/Nassräume (WC-Anlagen, B-WC)	6 %	90,90 m ²
Flächenansatz für NUF		1.605,90 m²
Verkehrsfläche (Flure, Treppenräume)	32,9%	528,34 m ²
Technikfläche	5,1%	81,90 m ²
Nettoraumfläche		2.216,14 m ²
Konstruktionsgrundfläche	ca. 10 %	385,42 m ²
Bruttogrundfläche BGF		2.601,56 m²

Aufgrund der zuvor genannten Erweiterung des Raumbedarfs sowie der Baupreissteigerung aus dem letzten Jahr ist eine Anpassung der Kostenprognose angebracht. Zudem ist die Erstellung des Neubaus in Modulbauweise, um den Fertigstellungstermin einhalten zu können, zwingend erforderlich. Um diese Bauweise effizient ausnutzen zu können, ist eine Ausschreibung als EU-weites Verhandlungsverfahren notwendig, um die komplette Baumaßnahme in die Hände eines Auftragnehmers zu geben. Diese Art der Leistungsbündelung bedingt eine weitere Kostensteigerung in Form eines Totalunternehmerzuschlags (TU-Zuschlag), der Risikorückstellungen bezüglich der Nachunternehmervergabe, Sicherheiten, Wagnis und Gewinn, etc. beinhaltet.

Kostenprognose Baukosten

Als Rechenansätze wurden die Kostenkennwerte vom BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Baukosten 2024 Gebäude Neubau, für Allgemeinbildende Schulen, verwendet.

Bauwerkskosten (KG 300+400)

2.755 €/m ² BGF (Mittelwert)	x 2.601,56 m ² BGF	7.167.292,29 €
4.455 €/m ² NUF (Mittelwert)	x 1.605,90m ² NUF	7.154.284,50 €
Durchschnittswert		7.160.788,40 €

Die prognostizierten Baukosten für die Herstellung des Bauwerkes (KG300+400) belaufen sich nach heutigem Stand folglich auf ca. **7.160.000,00 € brutto**.

Gesamte Baukosten

KG	Kostengruppe 1. Ebene	% an 300+400	Summe
KG 100	Grundstück	-	-
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	2,30	164.698,13 €
KG 300+400	Bauwerk Konstruktion/Technik	100,00	7.160.788,40 €
KG 500	Außenanlagen	6,10	436.808,09 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	-	-
KG 700	Baunebenkosten	18,70	1.339.067,43 €
KG 800	Finanzierung	-	-
Zwischensumme			9.101.362,05 €
Regionalfaktor LK Wolfenbüttel nach BKI 2024		x 0,872	7.936.387,71 €
ohne Baupreissteigerung		0%	-
TU/TÜ-Zuschlag (einschlägige Quellen)		10%	793.638,77 €
Prognostizierte Baukosten, Gesamtvolumen			8.730.026,48 €

Das Gesamtvolumen der prognostizierten Baukosten für die Herstellung des Bauwerkes inkl. vorbereitenden Maßnahmen, Außenanlagen und Baunebenkosten (KG200-700) belaufen sich nach heutigem Stand folglich auf ca. **8.750.000,00 € brutto**.

Hinweise

Die Kostenprognose stellt hierbei einen Kostensockel dar, welchem die notwendigsten Nutzflächen zugrunde liegen. Hierbei bleiben zusätzliche, ggf. gewünschte Repräsentationsflächen (repräsentatives Empfangs-Foyer und/oder z.B. Loungebereiche) sowie überdurchschnittliche Gebäudeausstattungen unberücksichtigt.

Die Prognose bezieht sich ausschließlich auf die Herstellung des Erweiterungsbaus und beinhaltet keinen Kostenansatz für die Umstrukturierung im Bestand/Altbau.

Ein Zu-/Abschlag bei der Kostenprognose aufgrund der Ausführung des Neubaus in Modulbauweise ist aufgrund fehlender Referenzen und Erfahrungen nicht erfolgt.

Ein zusätzlicher **allgemeiner Unterrichtsraum (AUR)** mit einer Fläche von **65 m²** kostet im Mittel **ca. 285.000 €**.

Landkreis Wolfenbüttel
Gebäudezinschaft
Bshy-Körstraße 11
38300 Wolfenbüttel
i.A. Bethke