

Verfasser/in:

Herr P. Heidhoff, Tel:
164-412

Frau C. Prößler, Tel: 164-
200

Federführend:

Fachbereich 4 - Bau, Plan., Um-
welt

Aktenzeichen:

Datum:

15.01.2024

Beratungsfolge:	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent.	Bemerkung
25.01.2024 SchuKiJuSp						
01.02.2024 UmBau						
08.02.2024 VA						
22.02.2024 Rat						

Betreff:

Beratung und Beschluss über den zukünftigen Standort der offenen Ganztagschule Barrien

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Syke beauftragt die Stadtverwaltung mit der Planung und dem Neubau der offenen Ganztagsgrundschule Barrien an dem neuen Standort nordwestlich des Sportplatzes Barrien/ südwestlich der Bremer Straße und dem damit verbundenen Ankauf der benötigten Flächen.
2. Der Rat der Stadt Syke beschließt für die Nachnutzung des alten Schulstandortes den Erhalt als Gemeinbedarfsfläche und eine mögliche Nachnutzung für Kindertagesstätte, Jugendhaus, schulische Nutzung sowie Treffpunkt für die Ortschaft Barrien.

Sachverhalt:

Einleitung:

Am 04.10.2023 im Ausschuss für Schule, Kita, Jugend und Sport hat das Architekturbüro Schröder aus Bremen die Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung der Grundschule Barrien hin zu einer offenen Ganztagsgrundschule vorgestellt. Demnach besteht zum einen die Möglichkeit, die offene Ganztagsgrundschule Barrien am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“ zu sanieren und zu erweitern, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Zum anderen wurde eine Variante als Neubau in Barrien vorgestellt.

Es gibt zwei Flächen im Eigentum der Stadt Syke, welche sich nordwestlich des aktuellen Sportplatzes befinden. Aufgrund des Platzbedarfes für die Schule reichen diese beiden Eigentumsflächen der Stadt Syke nicht aus, sodass Flächenankäufe erfolgen müssten.

Die anzukaufenden Flächen nordwestlich des Sportplatzes (vgl. Anlage 2: rote Fläche) zusammen mit den stadt eigenen Flächen südwestlich der Bremer Straße (vgl. Anlage 2: blaue Flächen) haben insgesamt eine Größe von etwa 13.000 m². Damit wäre ausreichend Fläche für einen Neubau der Schule vorhanden. Aktuelle Sportplätze des TSV Barrien werden nicht beeinträchtigt. Daher hat die Stadtverwaltung erste Verhandlungsgespräche mit den Grundstückseigentümer:innen geführt und positive Rückmeldungen erhalten.

Folgende Umsetzungsmöglichkeiten für die Errichtung einer Ganztagsgrundschule stehen folglich zur Verfügung:

- 1) Umbau am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“
- 2) Umbau am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“, mit Auslagerung der Mensa auf das Grundstück „Barrier Straße 8“
- 3) Abriss und vollständiger Neubau am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“
- 4) Neubau am neuen Standort nordwestlich des Sportplatzes/ südwestlich der Bremer Straße

1) Umbau am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“

Sollte eine Entscheidung zugunsten des aktuellen Standorts „An der Wassermühle 1“ gefällt werden, müssten keine zusätzlichen Bauleitplanverfahren oder Grundstücksankäufe durchgeführt werden.

In der Machbarkeitsstudie wird von einer Bauzeit von etwa vier Jahren ausgegangen und es wird zu einer enormen Beeinträchtigung des Schulbetriebes über den gesamten Zeitraum kommen.

Aufgrund der limitierten Eigentumsfläche der Stadt Syke am aktuellen Standort wäre eine zukünftige nochmalige Erweiterung der Schule nicht umsetzbar.

1.1) – Erneute Prüfung der Nutzung der Fläche „Altbau“

Es wurde auch noch einmal geprüft, ob nach Rückbau des "Uraltbaus" ein Neubau als Anbau oder Solitär ermöglicht werden kann. Hier treten, wie auch bereits in anderen Grundstücksbereichen zum einen die Probleme hinsichtlich des notwendigen Abstands zu den benachbarten Grundstücken auf. Zudem gibt es darüber hinaus das Erfordernis, dass beim Bau eines neuen Gebäudes als Solitär ein Abstand zum vorhandenen Schulgebäude von jeweils 0,5 Traufhöhe (Neubau und Bestandsgebäude) eingehalten werden muss. Damit reduziert sich die überbaubare Fläche noch mehr. Zudem ist ein Anbau an das Bestandsgebäude in diesem Bereich nur möglich, wenn die Räume im Bestandsgebäude umgewidmet werden, sodass die aktuell vorhandenen Fenster durch einen Anbau verschlossen werden könnten. Dies würde die Nutzungsqualität stark reduzieren.

Somit ist die Fläche in jedem Fall zu klein, um sämtliche Räumlichkeiten unterzubringen. Daher müsste weiterhin vorne an der Straße ein weiteres Gebäude errichtet werden, um das vorliegende Raumkonzept umzusetzen. Diese Einschätzungen beruhen auf der zusätzlich benötigten Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 2.850 m².

Wenn man nun noch den funktionalen Aspekt hinsichtlich der Schulnutzung hinzuzieht, ist ein An-/Neubau am Standort des "Uraltgebäudes" und der zusätzliche Neubau vorne an der Straße nicht zielführend. Im Raumkonzept sind u.a. zusammenhängende Jahrgangskluster entscheidend. Darüber hinaus werden eine multifunktional nutzbare Mensa, Musikraum und weitere Funktionsräume benötigt, die in räumlicher Nähe zueinander aufweisen sollen und allein dafür rund 1000m² benötigt werden. Dies wäre nicht umsetzbar, wenn die hier zu Diskussion stehenden beiden An-/Neubauten am aktuellen Standort des "Uraltgebäudes" und vorne an der Straße entstehen würden.

1.2) Blick auf die Bauphase und notwendige temporäre Lösungen

Für die gesamte Zeit der Bauphase muss mindestens die Hälfte der Klassen in einem Interimsbau (Mobilbauten) untergebracht werden. Im Zuge der Wertermittlung hat der Bauingenieur Glüsenkamp die Auffassung vertreten, dass aus Sicherheitsgründen ein Verbleib von Schülerinnen und Schülern während der Umbauphase im bestehenden Schulgebäude aufgrund der Enge des Grundstücks nicht möglich sei. Würden Schülerinnen und Schüler

am alten Standort während der Baumaßnahmen beschult werden, stünde noch nicht einmal ein Standort für den notwendigen Kran zur Verfügung.

Sollte ein Verbleib eines Teils der Schülerschaft und des Lehrerkollegiums dennoch zulässig sein, müssten diese mit den täglichen Bau-Beeinträchtigungen umgehen und sicherlich mit mehrfachen „Umzügen“ innerhalb des Gebäudes rechnen.

Im Übrigen stellt sich noch die Frage, wo der Interimsbau aufgestellt werden kann. Da es hierfür keine bereits entsprechend befestigte Fläche gibt, fallen zusätzliche Kosten für die Herstellung des Untergrundes der Mobilbauten (Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen) an. Sollte die Fläche der Stadt Syke in Betracht gezogen werden, die sich neben dem Sportplatz befindet, fallen ca. 1 Mio. Euro für die Herrichtung des Untergrundes und der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen an.

Außerdem müsste der notwendig nachzuweisende Schulhof in der Bauphase an einem anderen Ort nachgewiesen werden, da der Platz auf dem vorhandenen Schulhof für Baumaterialien und -gerätschaften benötigt wird.

Abschließend ist auch zu klären/darzustellen, in welchem Bereich überhaupt zukünftig der Schulhof mit Spielgeräten und Sitz-/Aufenthaltsgelegenheiten nach Abschluss der Bauarbeiten entstehen soll.

Durch den „Platzmangel“ fiele die Möglichkeit weg, den Standort der neuen Mobilbauten für die 4 Hortgruppen auf dem Schulgelände zu belassen. Die Unterbringung des Hortes müsste dann an dem Standort in der Rathausstraße (ehemals Butze) erfolgen, wobei hierfür noch ein Außengelände notwendig ausgewiesen werden muss. Sollte das verbleibende Schulgelände nicht in Erwägung zu ziehen sein, muss ein anderer Standort gesucht werden.

Grobe Kostenschätzung „Umbau am aktuellen Standort An der Wassermühle 1“	
Sanierung und Umbau	ca. 16,9 Mio. €
Miete für Interimsbau Schule (8 Klassen für 48 Monate)	+ ca. 2,2 Mio. €
Miete für Interimsbau Hort (4-Hortgruppen für 48 Monate)	+ ca. 1,3 Mio. €
Herstellung Untergrund Mobilbauten	+ ca. 1 Mio. €
Gesamtkosten (nicht abschließend):	ca. 21,4 Mio. €

2) Umbau am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“, mit Auslagerung der Mensa auf das Grundstück „Barrier Straße 8“

Um das recht kleine Grundstück „An der Wassermühle 1“ zu entlasten, wäre eine weitere Überlegung, die Mensa der Schule auszugliedern und auf dem Grundstück „Barrier Straße 8“ zu errichten.

Dies erfordert, dass neben der Mensa auch der Küchentrakt vollständig ausgegliedert wird. Des Weiteren wäre die Herrichtung eines Eingangsbereichs, u.a. für die Jacken der Kinder, sowie Sanitäranlagen im Mensabau erforderlich.

Folgende Fläche würde mindestens für einen externen Mensabau benötigt werden:

150 qm	Mensa
100 qm	Küchenbereich inkl. Nebenräume und Lager
30 qm	Stuhllager
30 qm	Sanitär (Sus + Team)

50 qm Eingangsbereich

360 qm Gesamt

Da das Bestandsgebäude „Barrier Straße 8“ im Erdgeschoss aktuell keinen ausreichenden Platz für eine barrierefreie Mensa bietet und das Gebäude sich in keinem guten Zustand befindet, wäre ein Abriss mit einem Neubau von einem Mensa-Gebäude erforderlich.

Der Bau des neuen Mensa-Gebäudes müsste zeitgleich mit der Schule erfolgen. Durch diese Umstände müssten jeweils die derzeit dort befindliche Krippe und der pädagogische Mittagstisch an einen neuen Standort umziehen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass in der Machbarkeitsstudie die Mensa mit Forum/ Aula/ Pausenhalle kombiniert wurde. Bei einer Auslagerung der Mensa ist folglich der Bereich Forum/ Aula/ Pausenhalle von 250 qm auf 400 qm zu vergrößern. Lediglich 100 qm würden für den Küchentrakt in dieser Variante, gegenüber der Variante 1) eingespart.

Grobe Kostenschätzung „Umbau am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“ mit Auslagerung der Mensa auf das Grundstück Barrier Straße 8“	
Sanierung und Umbau	ca. 16 Mio. €
Miete für Interimsbau Schule (8 Klassen für 48 Monate)	+ ca. 2,2 Mio. €
Miete für Interimsbau Hort (4-Hortgruppen für 48 Monate)	+ ca. 1,3 Mio. €
Miete Interimsbau Pädag. Mittagstisch (für 48 Monate)	+ ca. 1 Mio. €
Abriss + Neubau „Barrier Straße 8“	+ ca. 1,8 Mio. €
Herstellung Untergrund Mobilbauten	+ ca. 1 Mio. €
Gesamtkosten (nicht abschließend):	ca. 23,3 Mio. €

Nicht berücksichtigt sind hier die zuzüglich anfallenden monatlichen Mietkosten für die Unterbringung einer Krippengruppe (Außenstelle Lüttje Speelhuus) im näheren Umfeld der Kirchengemeinde.

3) Abriss und vollständiger Neubau am aktuellen Standort „An der Wassermühle 1“

Wie bei den Varianten 1) und 2) müssten bei der Entscheidung zugunsten des aktuellen Standorts „An der Wassermühle 1“ keine zusätzlichen Bauleitplanverfahren oder Grundstücksankäufe durchgeführt werden.

Die Bauzeit bei einem Abriss und vollständigem Neubau auf dem Grundstück „An der Wassermühle 1“ liegt bei ca. 3 Jahren, ohne Planung.

Bei einem vollständigen Abriss des vorhandenen Schulgebäudes und anschließendem Schulneubau auf dem Grundstück „An der Wassermühle 1“, ist es notwendig, die komplette Schule inkl. der Verwaltung in einem Interimsbau unterzubringen.

Daneben muss die Gründung der Schule neu geplant werden, da die bestehende Bausubstanz auf dem bisherigen Fundament weitere Aufbauten, als die jetzt vorhandenen, nicht tragen würde.

Da sich das Grundstück nahe der Hache (Überschwemmungsgebiet) befindet, kann augenscheinlich eine kostenintensive Pfahlgründung erforderlich sein.

Da das Grundstück aufgrund seiner beengten Größe und dem Umstand, dass ein entsprechender Schulhof vorhanden sein muss, deutlich höher bebaut werden muss, als das Bestandsgebäude, wären Baulasten aller benachbarter Grundstücke erforderlich.

Grobe Kostenschätzung „Abriss und vollständiger Neubau am aktuellen Standort An der Wassermühle 1“	
Neubau der Schule	ca. 18,8 Mio. €
Abriss der kompletten Schulgebäude	+ ca. 1 Mio. €
Herstellung Untergrund (Pfahlgründung)	+ ca. 0,6 Mio. €
Miete für Interimsbau Schule, inkl. Untergrund (16 Klassen, zzgl. Verwaltung für 36 Monate)	+ ca. 6 Mio. €
Miete für Interimsbau Hort (4-Hortgruppen für 36 Monate)	+ ca. 1,08 Mio. €
Gesamtkosten (nicht abschließend):	ca. 27,48 Mio. €

4) **Neubau am neuen Standort nordwestlich des Sportplatzes/ südwestlich der Bremer Straße**

Der neue Standort nordwestlich des Sportplatzes/ südwestlich der Bremer Straße befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan derzeit als öffentliche Grünfläche dargestellt und ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Die Fläche liegt tiefer als die Bremer Straße. Bislang wurden noch keine Baugrunduntersuchung, Vermessung o.ä. durchgeführt, sodass zu den Bodengegebenheiten noch keine Aussagen getroffen werden können.

In der Machbarkeitsstudie wird von einer Bauzeit von etwa zwei Jahren ausgegangen und es bestünde an dem neuen Standort die Möglichkeit zur potentiellen Erweiterung der Schule in Zukunft, sollte dafür ein Bedarf entstehen.

In der Bauphase kann der Schulbetrieb wie gewohnt an dem jetzigen Standort fortgeführt werden. Mit Beeinträchtigungen für Schülerinnen und Schüler sowie der Lehrkräfte ist sowohl innerhalb der Schule als auch auf dem Schulhof nicht zu rechnen. Auch bestünde die Möglichkeit, die neuen Mobilbauten zur weiteren Unterbringung der 4 Hortgruppen weiterhin auf dem Schulgelände zu belassen (bisheriger Standort).

Grobe Kostenschätzung „Neubau am neuen Standort nordwestlich des Sportplatzes/ südwestlich der Bremer Straße“	
Neubau der Schule	ca. 18,8 Mio. €
Flächenankauf	+ ca. 0,4 Mio. €
Herstellung Untergrund (U.a. Pfahlgründung)	+ ca. 1 Mio. €
Gesamtkosten (nicht abschließend):	ca. 20,2 Mio. €

Sofern die Entscheidung für den neuen Standort gefällt wird, stellt sich die Frage, was mit der Immobilie „An der Wassermühle 1“ geschieht. Die Möglichkeiten

4.1) Vermietung – Gemeinbedarfsfläche

4.2) Veräußerung des Grundstücks

wurden zunächst näher betrachtet und sind im nachfolgenden detailliert dargestellt worden:

**4.1) Nachnutzung des Schulgebäudes „An der Wassermühle 1“
Vermietung – Gemeinbedarfsfläche**

Sofern die Fläche weiterhin als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird, ist die Nachnutzung des Gebäudes eingeschränkt, was auch den Wert der Immobilie beeinflusst.

Der Wert des Grundstücks mit den Bestandsgebäuden würde hier bei ca. 1.200.000 Euro liegen.

Aufgrund dessen wurde durch die Verwaltung geprüft, welche Nachnutzungen möglich wären. Die Stadt Syke könnte dabei im Eigentum des Gebäudes bleiben und die entsprechenden Räumlichkeiten an verschiedene Nutzer vermieten.

Aktuell ist der Stadt Syke ein freier Schulträger bekannt, welcher sich gerne zukünftig erweitern würde und daher Interesse an einer Nachnutzung des Gebäudes hat. Bei der Kostenschätzung ist zunächst eine Miete von ca. 3.300 € berücksichtigt worden. Konkrete Verhandlungsgespräche haben dazu noch nicht stattgefunden.

Des Weiteren könnte ein Teil der übrigen Räumlichkeiten in eine Kindertagesstätte umgebaut werden. So könnten bereits bestehende Mietverträge aufgelöst und dadurch langfristig Einsparungen in Höhe von ca. 750.000 Euro (bei einer Nutzungsdauer von 20 Jahren) bei den Mieten erzielt werden. Demgegenüber stehen notwendige Umbaukosten von ca. 120.000 Euro.

Auch der Barrier Jugendtreff könnte in das Bestandsgebäude etabliert werden.

Das Ur-Alt Gebäude der Schule ist vielen Barriern noch aus früheren Schulzeiten bekannt. Da in Barrien der Wunsch nach Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft besteht, könnte man hier Versammlungsräume für die Bewohner der Ortschaft Barrien vorhalten.

Grobe Kostenschätzung „Neubau + Nachnutzung Vermietung – Gemeinbedarfsfläche“	
Kostenschätzung Neubau	ca. 20,2 Mio. €
Einsparungen Miete Kita Drittträger (Nutzungsdauer 20 Jahre)	- ca. 0,75 Mio. €
Umbaukosten Kita	+ ca. 0,12 Mio. €
Vermietung Freier Schulträger (Nutzungsdauer 20 Jahre)	- ca. 0,8 Mio. €
Gesamtkosten (nicht abschließend):	ca. 18,77 Mio. €

**4.2) Nachnutzung des Schulgebäudes „An der Wassermühle 1“
Veräußerung des Grundstücks**

Da sich der Bebauungsplan Nr. 25 (10/59) „Ortskern Barrien“ derzeit noch in Aufstellung befindet, sollte/kann bei einer Verlagerung des Schulstandortes eine Überarbeitung der

Festsetzung für den Standort „An der Wassermühle 1“ erfolgen. Dadurch würde sich möglicherweise ein höherer Bodenrichtwert für das Grundstück ergeben. In den umliegenden Bereichen liegen die Bodenrichtwerte zwischen 175 Euro pro m² bis 190 Euro pro m² für gemischte Bauflächen.

Wenn sich die Politik für den neuen Schulstandort entscheidet, könnte eine Konzeptvergabe und keine Höchstpreisvergabe für die Immobilie „An der Wassermühle 1“ durchgeführt werden.

Die Schaffung von barrierefreiem, bezahlbarem und gefördertem Wohnraum in Kombination mit der Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Kurzzeitpflegeplätzen wäre möglich. Die genauen Rahmenbedingungen müssten zu gegebener Zeit noch genau festgelegt werden.

Der Wert des Grundstücks mit den Bestandsgebäuden würde hier bei ca. 2.500.000 Euro liegen.

Grobe Kostenschätzung „Neubau + Veräußerung des Grundstücks“	
Kostenschätzung Neubau	ca. 20,2 Mio. €
Veräußerung des Grundstücks	- ca. 2,5 Mio. €
Gesamtkosten (nicht abschließend):	ca. 17,7 Mio. €

5) Empfehlung der Verwaltung

Nach Abwägung der vorstehenden Möglichkeiten wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Ganztagsgrundschule Barrien am neuen Standort nordwestlich des Sportplatzes/ südwestlich der Bremer Straße zu entwickeln. Neben der größeren Grundstücksfläche und den geringeren Gesamtkosten ist auch im Hinblick auf mögliche zukünftige Erweiterungsnotwendigkeiten dieser Standort am geeignetsten.

Die Kostenschätzungen der verschiedenen Varianten sind nachfolgend noch einmal dargestellt:

	Variante 1)	Variante 2)	Variante 3)	Variante 4)	
Gesamtkosten (Nicht abschließend)	ca. 21,4 Mio. €	ca. 23,3 Mio. €	ca. 27,48 Mio. €	ca. 20,2 Mio. €	
				Nachnutzung	Veräußerung
				ca. 18,77 Mio. €	ca. 17,7 Mio. €

Auch die jetzige Schulleitung der Grundschule Barrien spricht sich für einen neuen Standort der Ganztagsgrundschule aus, unter anderem um den Schüler:innen sowie dem Lehrerkollegium die langjährigen Beeinträchtigungen zu ersparen.

Im Zuge eines Architekten- und Ideenwettbewerbs werden Varianten für den Schulneubau vorgestellt.

Für die Nachnutzung des alten Schulstandortes wird im Hinblick auf den Erhalt des Gebäudekomplexes, der Nachhaltigkeit, der Nutzung im Sinne des Gemeinwohls und der Wirtschaftlichkeit die Variante 4.1 „Vermietung – Gemeinbedarfsfläche“ vorgeschlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten in Höhe von 4.100.000 Euro stehen in der Buchungsstelle 11.1.10/0197.787100 zur Verfügung.

Die weiteren Kosten für den Neubau sind in der mittel- und langfristigen Haushaltsplanung berücksichtigt.

Nachhaltigkeit:

Die Ortschaft Barrien erhält durch den Neubau eine Ganztagsgrundschule in der Räumlichkeiten für eine durchgehend vierzügige Beschulung entstehen. Im Übrigen wird die Schule für den Ganztagsanspruch, der ab dem Schuljahr 2026/2027 besteht, vorbereitet.

Beim Neubau am Standort nordwestlich des Sportplatzes/ südwestlich der Bremer Straße kann die Ganztagsgrundschule bei beispielsweise Gesetzesänderungen durch das Land, welche weiteren Raumbedarf notwendig macht, erweitert werden.

Durchführungszeitraum:

Laut der Machbarkeitsstudie beläuft sich der Durchführungszeitraum bei einem Neubau auf ca. 2 Jahre ab dem ersten Spatenstich..

Anlage/n:



Grundschule an der Wassermühle Barrien

Zwischenbericht Oktober 2023



Als Planungsgrundlage wird von folgenden SchülerInnenzahlen ausgegangen:

JG 1-4 4-zügig **16 Klassen / 416 SuS (Teiler 26)**
Teilnehmer im offenen Ganztage ca. 200 SuS (=Grundlage Flächenbedarf Mensa)

Raumbezeichnung	Anzahl	Größe	Gesamt	im Bestand	Anmerkungen
ALLGEMEINE UNTERRICHTSRÄUME			1520,00		
Jahrgangsbereich JG 1		320,00			
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		0,00			
Fläche "Ruhe"		0,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Jahrgangsbereich JG 2		380,00			
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		30,00			
Fläche "Ruhe"		30,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Jahrgangsbereich JG 3		380,00			
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		30,00			
Fläche "Ruhe"		30,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Jahrgangsbereich JG 4		380,00			
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		30,00			
Fläche "Ruhe"		30,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Lehmittel JG 1+2		30,00			
Lehmittel JG 3+4		30,00			

Raumbezeichnung	Anzahl	Größe	Gesamt	im Bestand	Anmerkungen
FACHUNTERRICHTSBEREICHE			520,00		
Werkraum		75,00			
Maschinenraum inkl. Lager		30,00			
Brennofen		5,00			
Kunst / Atelier		75,00			
Medien / Robotik		65,00			
Kinderküche		75,00			
Essen / Theorie		30,00			
Musik / DSP		105,00			im Bereich Forum / Mensa als Bühne
Sammlung Musik		30,00			
Trainingsraum		30,00			
VERWALTUNG / PÄDAGOGENBEREICH			320,00		
Schulleitung I		25,00			
Schulleitung II		25,00			
Sekretariat		30,00			
Hausmeister -Loge-		15,00			
Sozialpädagogik -Büro-		15,00			
Sozialpädagogik -Besprechung-		15,00			
Förderschullehrkraft -Büro-		15,00			
Elternsprechzimmer		15,00			
1.Hilfe Raum		15,00			
Mitarbeitercafé/Lehrerzimmer		100,00			Aufteilung in 2 Räume, 1x mit PC-AP
Ruheraum		20,00			
Kopierer		10,00			
Archiv		20,00			
Sanitärräume Team					
GEMEINSCHAFTSBEREICHE			600,00		
Foyer / Forum / Aula / Pausenhalle		250,00			
Regieraum		5,00			
Garderobe -externe Nutzung-					erforderlich?
Mensa		150,00			200 ET in 2 Schichten; 1,5qm / ET
Küchenbereich inkl. NR+Lager		100,00			
Stuhllager Aula/Mensa		30,00			
Bibliothek		65,00			
Sanitärbereiche					
SONSTIGE FUNKTIONSBEREICHE			115,00		
Pumi -zentral-		10,00			
Pumi -dezentral-		5,00			
Pumi -dezentral-		5,00			
Umkleide Reinigungskräfte		15,00			
Hausmeister -Werkstatt-		20,00			
Hausmeister -Außengeräte-		15,00			
Lager		15,00			
Lager		15,00			
Serverraum		15,00			
Sanitär Pflege		0,00			in NUF 7 enthalten
Sanitär Pflege		0,00			in NUF 7 enthalten
RAUMPROGRAMM NUF 1-6			3.075		
Stellplatzbedarf PKW	1 Estpl. Je 30 SuS		14 Estpl.		
Stellplatzbedarf Fahrräder	1 Estpl. Je 5 SuS		84 Estpl.		
Schulhof / Sport, Bewegung, Spiel	5 qm je SuS		2080,00		



Als Planungsgrundlage wird von folgenden SchülerInnenzahlen ausgegangen:

JG 1-4 4-zügig + Basisklasse 17 Klassen / 442 SuS (Teiler 26)
Teilnehmer im offenen Ganztag ca. 200 SuS (=Grundlage Flächenbedarf Mensa)

Raumbezeichnung	Anzahl	Größe	Gesamt	im Bestand	Anmerkungen
ALLGEMEINE UNTERRICHTSRÄUME			1585,00		
Jahrgangsbereich JG 1 385,00					
Basisklasse (BK)		65,00			
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		0,00			
Fläche "Ruhe"		0,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Jahrgangsbereich JG 2 380,00					
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		30,00			
Fläche "Ruhe"		30,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Jahrgangsbereich JG 3 380,00					
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		30,00			
Fläche "Ruhe"		30,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Jahrgangsbereich JG 4 380,00					
Klassenraum 1		65,00			
Klassenraum 2		65,00			
Klassenraum 3		65,00			
Klassenraum 4		65,00			
Differenzierungsraum 1		30,00			
Differenzierungsraum 2		30,00			
Fläche "Aktiv"		30,00			
Fläche "Ruhe"		30,00			
Sanitär SuS					
Garderobe SuS					zentral / dezentral?
Lehmittel JG 1+2		30,00			
Lehmittel JG 3+4		30,00			

Raumbezeichnung	Anzahl	Größe	Gesamt	im Bestand	Anmerkungen
FACHUNTERRICHTSBEREICHE			520,00		
Werkraum		75,00			
Maschinenraum inkl. Lager		30,00			
Brennofen		5,00			
Kunst / Atelier		75,00			
Medien / Robotik		65,00			
Kinderküche		75,00			
Essen / Theorie		30,00			
Musik / DSP		105,00			im Bereich Forum / Mensa als Bühne
Sammlung Musik		30,00			
Trainingsraum		30,00			
VERWALTUNG / PÄDAGOGENBEREICH			320,00		
Schulleitung I		25,00			
Schulleitung II		25,00			
Sekretariat		30,00			
Hausmeister -Loge-		15,00			
Sozialpädagogik -Büro-		15,00			
Sozialpädagogik -Besprechung-		15,00			
Förderschullehrkraft -Büro-		15,00			
Elternsprechzimmer		15,00			
1.Hilfe Raum		15,00			
Mitarbeitercafé		100,00			Aufteilung in 2 Räume, 1x mit PC-AP
Ruheraum		20,00			
Kopierer		10,00			
Archiv		20,00			
Sanitärräume Team					
GEMEINSCHAFTSBEREICHE			600,00		
Foyer / Forum / Aula / Pausenhalle		250,00			
Regieraum		5,00			
Garderobe -externe Nutzung-					erforderlich?
Mensa		150,00			200 ET in 2 Schichten; 1,5qm / ET
Küchenbereich inkl. NR+Lager		100,00			
Stuhllager Aula/Mensa		30,00			
Bibliothek		65,00			
Sanitärbereiche					
SONSTIGE FUNKTIONSBEREICHE			115,00		
Pumi -zentral-		10,00			
Pumi -dezentral-		5,00			
Pumi -dezentral-		5,00			
Umkleide Reinigungskräfte		15,00			
Hausmeister -Werkstatt-		20,00			
Hausmeister -Außengeräte-		15,00			
Lager		15,00			
Lager		15,00			
Serverraum		15,00			
Sanitär Pflege		0,00			in NUF 7 enthalten
Sanitär Pflege		0,00			in NUF 7 enthalten
RAUMPROGRAMM NUF 1-6			3.140		
Stellplatzbedarf PKW	1 Estpl. Je 30 SuS		15 Estpl.		
Stellplatzbedarf Fahrräder	1 Estpl. Je 5 SuS		90 Estpl.		
Schulhof / Sport, Bewegung, Spiel	5 qm je SuS		2210,00		

Bestandssituation

Altbau 1 / Hauptgebäude / 3-gesch. mit Satteldach

Nutzungsflächen 1-6

• UG	ca. 250 qm
• EG	ca. 590 qm
• OG	ca. <u>670 qm</u>
	ca. 1.510 qm

Bruttogrundfläche BGF

• UG	ca. 500 qm
• EG	ca. 1.080 qm
• OG	ca. <u>1.080 qm</u>
	ca. 2.660 qm

Altbau 2 / Nebengebäude / 2-gesch. mit Walmdach

Nutzungsflächen 1-6

• EG	ca. 96 qm
• OG	ca. <u>104 qm</u>
	ca. 200 qm

Bruttogrundfläche BGF

• UG	ca. 172 qm
• EG	ca. 172 qm
• OG	ca. <u>172 qm</u>
	ca. 516 qm

Containeranlage Hort / 1-gesch.

Nutzungsflächen 1-6

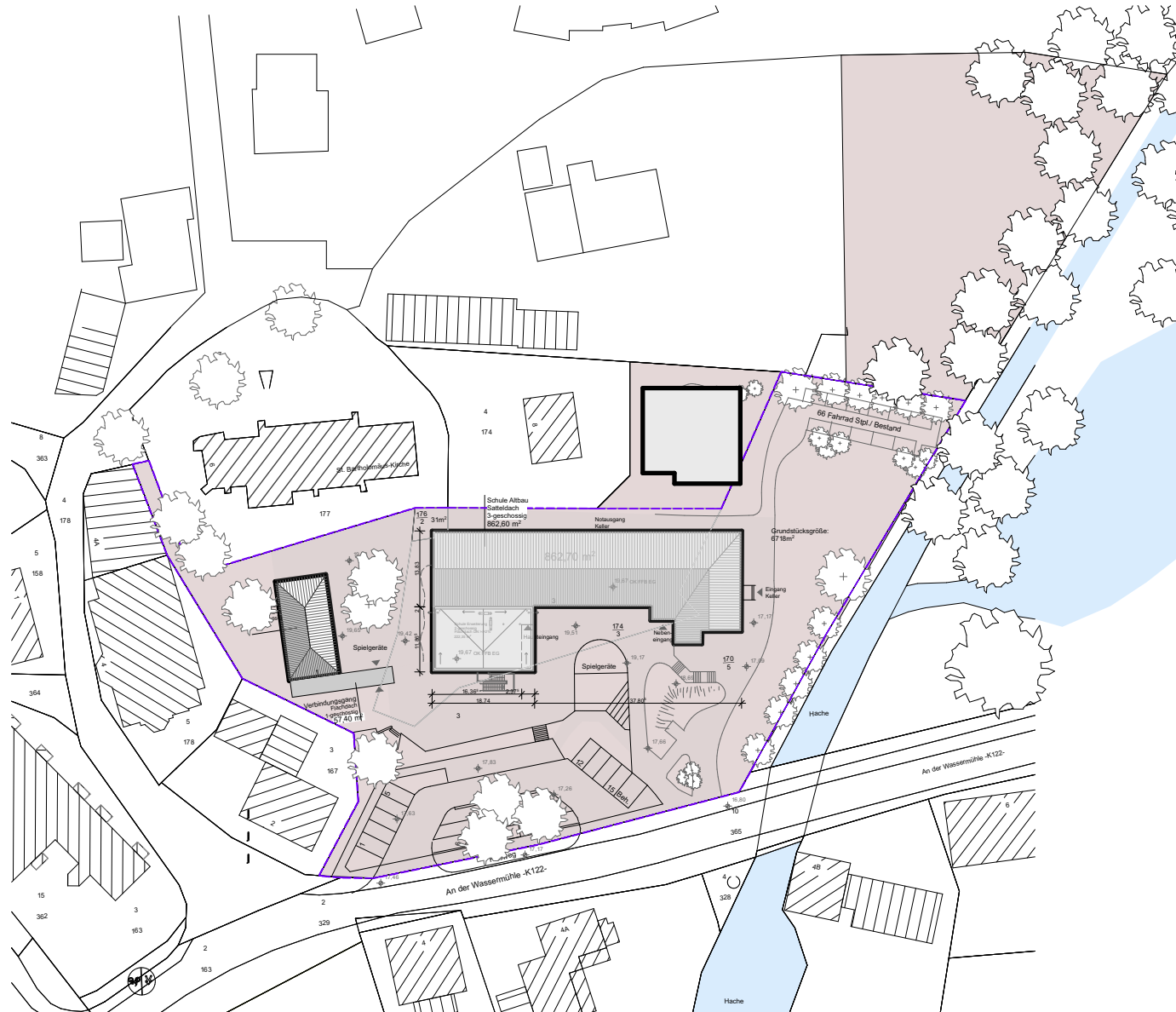
• EG	ca. 180 qm
	ca. <u>180 qm</u>

Bruttogrundfläche BGF

• EG	ca. 300 qm
	ca. <u>300 qm</u>

Schulgrundstück

• 170/5	5.161 qm
• 174/3	1.526 qm
• 174/5	600 qm
• 176/2	31 qm
• 181/3	<u>2.591 qm</u>
	9.909 qm



Variante A/2

Möglicher zeitlicher Ablauf

1. Rückbau Containeranlage
Errichtung 2-gesch. Interimsgebäude (8 Klassen)
2. Einrichtung BE im nördlichen Grundstücksbereich
Abbruch Nebengebäude Bestand
3-gesch. Erweiterungsbau "An der Wassermühle"
3. Sanierung/Umbau Hauptgebäude Bestand
4. Neubau der Außenanlagen
ges. ca. 4,0 Jahre

Auslagerungsbedarf Interimsbau

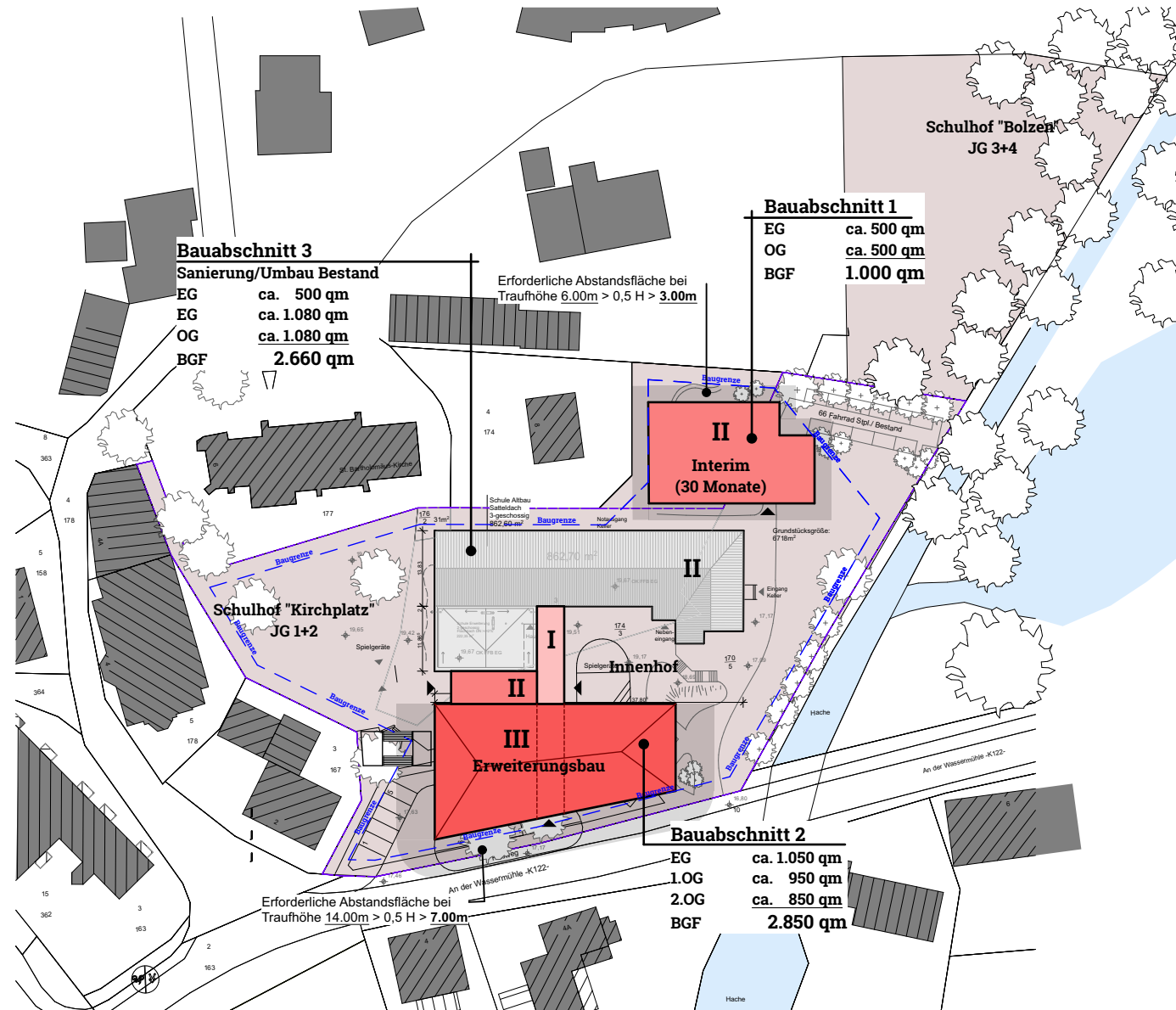
- 8 Klassen (ca. 1.000 qm BGF)

Vor- und Nachteile

- + Erhalt des Gebäudebestandes + Standortes
- + Baugrenzen u. Abstandsflächen werden eingehalten
- + Fördermittel Bestandssanierung möglich (?)
- jahrelange Beeinträchtigung des Schulbetriebes
- starke Einschränkung der Außenbereiche während der Bauphasen
- hoher Aufwand zur Umsetzung der Barrierefreiheit
- großes und hohes Bauvolumen dicht an der öffentlichen Straße
- Ausbildung eines Vorplatzes kaum möglich / Entfall Stellplätze
- Fällung geschützter Bäume erforderlich
- Nachweis der Abstandsflächen teilw. auf öffentlichem Grund
- hohe Kostenunsicherheit durch lange Projektlaufzeit u. Bestand

Grobkostenannahme

- 13.9 Mio EUR (ohne Index, 2.Quartal 2023)
- 16.9 Mio EUR (indiziert, 7,5% p. a.)



Variante E/2

Möglicher zeitlicher Ablauf

1. Neubau 4-zügige Grundschule (2-geschossig)
 2. Neubau der Außenanlagen
- ges. ca. 2,0 Jahre

Auslagerungsbedarf Interimsbau

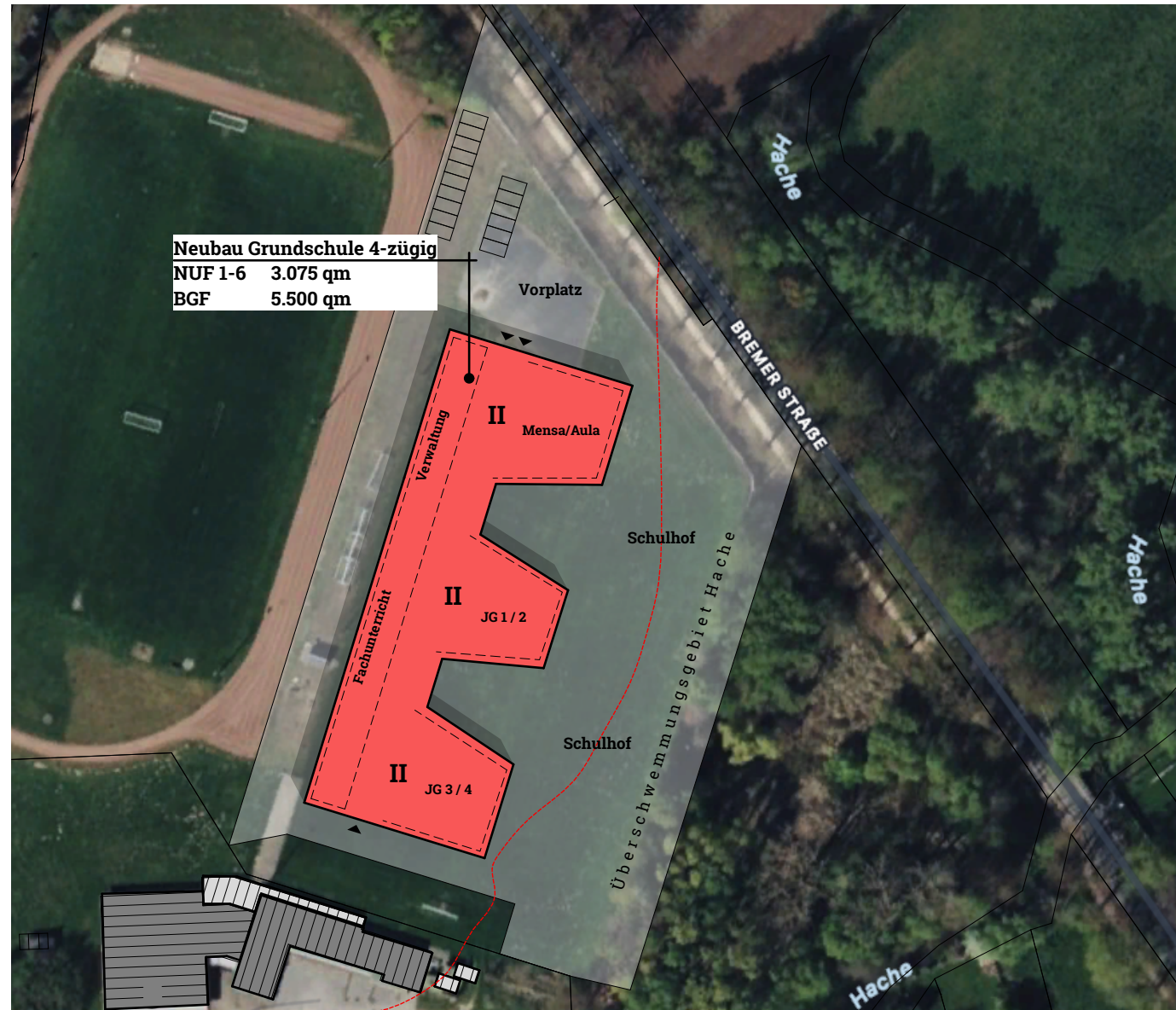
- kein Interimsbedarf!

Vor- und Nachteile

- + sehr kurze Projektzeit
 - + kompakter Neubau mit optimierten Funktionszusammenhängen
 - + adäquater Vorplatz
 - + vollständige Barrierefreiheit vereinfacht umsetzbar
 - + großzügige Schulhofbereiche
 - + unmittelbare Nähe zu Sportanlagen u. Sporthalle
 - + keine Beeinträchtigung des Schulbetriebes über Jahre hinweg
 - + erweiterte Vergabemöglichkeiten (z.B. GU/GÜ)
 - + erhöhte Kostensicherheit
- Aufgabe des bisherigen Schulstandortes An der Wassermühle

Grobkostenannahme

- 16.3 Mio EUR (ohne Index, 2.Quartal 2023)
- 18.8 Mio EUR (indiziert, 7,5% p. a.)





Grundschule An der Wassermühle Barrien / Grobkostenrahmen / Variante A2 (o. BK)

	Menge		EP (brutto)	GP ohne Index (brutto)	Vergabe- zeitraum (7,5% p.a.)	BP-Index (7,5% p.a.)	EP indexiert (brutto)	GP indexiert (brutto)
2. Interimsgebäude (Miete, 30 Monate)				1.283.700 €				1.476.255 €
Interimsgebäude (8 Klassen)	1.000	BGF	1.167 €	1.167.000 €	Q2/2025	115,0%	1.342 €	1.342.050 €
Planungskosten (10%)				116.700 €				134.205 €
1. Erweiterungsbau 3-gesch. BA 1				7.968.600 €				9.163.890 €
Vorbereitende Maßnahmen KG 200	2.850	GF	100 €	285.000 €	Q2/2025	115,0%	115 €	327.750 €
Bauwerk - Baukonstruktionen KG 300	2.850	BGF	1.724 €	4.913.400 €	Q2/2025	115,0%	1.983 €	5.650.410 €
Bauwerk - Technische Anlagen KG 400	2.850	BGF	506 €	1.442.100 €	Q2/2025	115,0%	582 €	1.658.415 €
Planungskosten (20%)				1.328.100 €				1.527.315 €
3. Rückbau Bestandsgebäude				72.000 €				82.800 €
Rückbau Bestandsgebäude 2	400	BGF	150 €	60.000 €	Q2/2025	115,0%	173 €	69.000 €
Planungskosten (20%)				12.000 €				13.800 €
3. Sanierung und Umbau Bestandsgebäude 1				5.187.000 €				6.743.100 €
Bauwerk - Baukonstruktionen KG 300	2.660	BGF	1.050 €	2.793.000 €	Q2/2027	130,0%	1.365 €	3.630.900 €
Bauwerk - Technische Anlagen KG 400	2.660	BGF	450 €	1.197.000 €	Q2/2027	130,0%	585 €	1.556.100 €
Planungskosten (30%)				1.197.000 €				1.556.100 €
4. Außenanlagen				663.600 €				962.220 €
Wiederherstellung/Neubau Außenanlagen	3.500	AAF	158 €	553.000 €	Q2/2029	145,0%	229 €	801.850 €
Planungskosten (20%)				110.600 €				160.370 €
GS Barrien / Grobkostenrahmen / Variante A2				13.891.200 €				16.952.010 €



Grundschule An der Wassermühle Barrien / Grobkostenrahmen / Variante E

Menge EP (brutto) GP ohne Index (brutto) Vergabe- BP-Index EP indexiert GP indexiert (brutto)
 zeitraum (7,5% p.a.) (brutto)

Neubau auf einem fiktiven Grundstück (Mindestgröße 10.000 qm bei 3-Geschossigkeit)

keine Grundstückskosten enthalten !
 je nach Lage eines neuen Grundstückes könnten zusätzliche Sporthallenbedarfe entstehen
 Ausstattung KG 600 nicht berücksichtigt
 zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Bushaltestelle) nicht berücksichtigt

3. Neubau 3-gesch. 14.986.800 € 17.234.820 €

Vorbereitende Maßnahmen KG 200	11.200	GF	20 €	224.000 €	Q2/2025	115,0%	23 €	257.600 €
Bauwerk - Baukonstruktionen KG 300	5.500	BGF	1.724 €	9.482.000 €	Q2/2025	115,0%	1.983 €	10.904.300 €
Bauwerk - Technische Anlagen KG 400	5.500	BGF	506 €	2.783.000 €	Q2/2025	115,0%	582 €	3.200.450 €
Planungskosten (20%)				2.497.800 €				2.872.470 €

4. Außenanlagen 1.374.600 € 1.580.790 €

Wiederherstellung / Neubau Außenanlagen	7.250	AAF	158 €	1.145.500 €	Q2/2025	115,0%	182 €	1.317.325 €
Planungskosten (20%)				229.100 €				263.465 €

GS Barrien / Grobkostenrahmen / Variante E 16.361.400 € 18.815.610 €



Grundschule An der Wassermühle Barrien / Grobkostenrahmen / Interim Schule 8 AUR 2-gesch. / 30 Monate

	Menge	EP (brutto)	GP ohne Index (brutto)	Vergabezeitraum	BP-Index (5% p.a.)	EP indexiert (brutto)	GP indexiert (brutto)
Kosten investiv			267.000 €				0 €
KG 200 / Herrichten und Erschließen	600	GF 100 €	60.000 €				
KG 300 / Bauwerk Baukonstruktion	500	BGF 150 €	75.000 €				
KG 400 / Bauwerk Techn. Anlagen	500	BGF 100 €	50.000 €				
KG 500 / Außenanlagen wiederherstellen	300	AAF 125 €	37.500 €				
KG 600 / Ausstattung (hier ohne Ansatz)			0 €				
KG 700 / Baunebenkosten (20%)			44.500 €				
Kosten konsumtiv			900.000 €				
Mietkosten (30 Monate à 30,- €/Monat)	1.000	BGF 900 €	900.000 €				
			1.167.000 €			1.167 €	

Grundschule An der Wassermühle Barrien / Grobkostenrahmen / Interim Schule 8 AUR 2-gesch. / Kauf

	Menge	EP (brutto)	GP ohne Index (brutto)	Vergabezeitraum	BP-Index (5% p.a.)	EP indexiert (brutto)	GP indexiert (brutto)
Kosten investiv			267.000 €				0 €
KG 200 / Herrichten und Erschließen	600	GF 100 €	60.000 €				
KG 300 / Bauwerk Baukonstruktion	500	BGF 150 €	75.000 €				
KG 400 / Bauwerk Techn. Anlagen	500	BGF 100 €	50.000 €				
KG 500 / Außenanlagen wiederherstellen	300	AAF 125 €	37.500 €				
KG 600 / Ausstattung (hier ohne Ansatz)			0 €				
KG 700 / Baunebenkosten (20%)			44.500 €				
Kosten Kauf Containeranlage			2.260.000 €				
Kaufpreis	1.000	BGF 2.260 €	2.260.000 €				
			2.527.000 €			2.527 €	



Hort 3 Gruppen 1-gesch. / Grobkostenrahmen / Miete 30 Monate

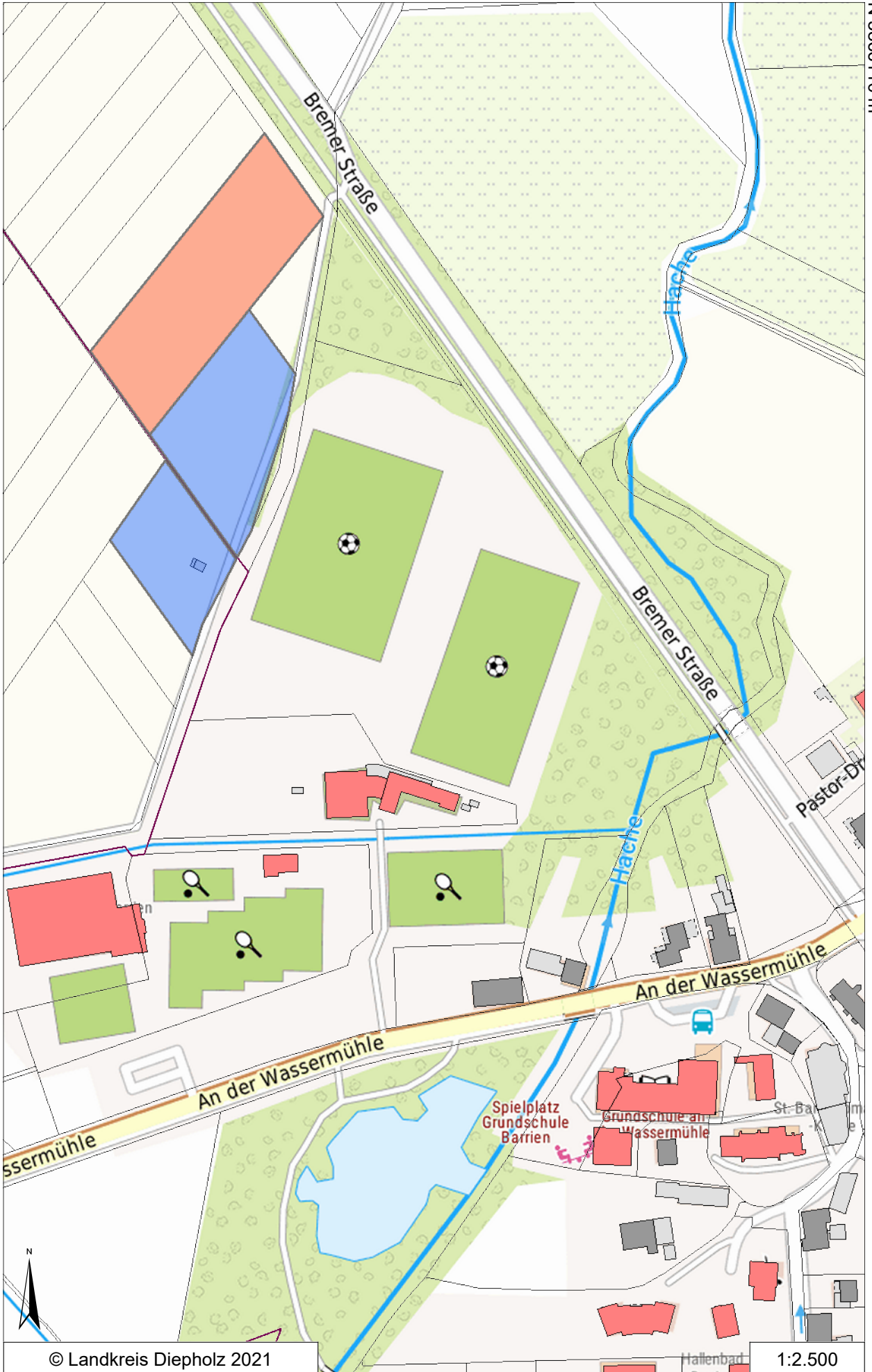
	Menge		EP (brutto)	GP ohne Index (brutto)	Vergabe-zeitraum	BP-Index (5% p.a.)	EP indexiert (brutto)	GP indexiert (brutto)
Kosten investiv				202.500 €				0 €
KG 200 / Herrichten und Erschließen	500	GF	100 €	50.000 €				
KG 300 / Bauwerk Baukonstruktion	375	BGF	150 €	56.250 €				
KG 400 / Bauwerk Techn. Anlagen	375	BGF	100 €	37.500 €				
KG 500 / Außenanlagen wiederherstellen	200	AAF	125 €	25.000 €				
KG 600 / Ausstattung (hier ohne Ansatz)				0 €				
KG 700 / Baunebenkosten (20%)				33.750 €				
Kosten konsumtiv				337.500 €				
Mietkosten (30 Monate à 30,- €/Monat)	375	BGF	900 €	337.500 €				
				540.000 €			1.440 €	

Hort 3 Gruppen 1-gesch. / Grobkostenrahmen / Kauf

	Menge		EP (brutto)	GP ohne Index (brutto)	Vergabe-zeitraum	BP-Index (5% p.a.)	EP indexiert (brutto)	GP indexiert (brutto)
Kosten investiv				202.500 €				0 €
KG 200 / Herrichten und Erschließen	500	GF	100 €	50.000 €				
KG 300 / Bauwerk Baukonstruktion	375	BGF	150 €	56.250 €				
KG 400 / Bauwerk Techn. Anlagen	375	BGF	100 €	37.500 €				
KG 500 / Außenanlagen wiederherstellen	200	AAF	125 €	25.000 €				
KG 600 / Ausstattung (hier ohne Ansatz)				0 €				
KG 700 / Baunebenkosten (20%)				33.750 €				
Kosten konsumtiv				847.500 €				
Kaufpreis	375	BGF	2.260 €	847.500 €				
				1.050.000 €			2.800 €	

E 488247 m

N 5866110 m



N 5865458 m

© Landkreis Diepholz 2021

E 487837 m

Hallenbad

1:2.500