

Sundern, den 26.01.2024

An die
Mitglieder des Ausschusses für Planung und Nachhaltigkeit
des Rates der Stadt Sundern (Sauerland)

Einladung

Am Dienstag, dem 06.02.2024, 17:30 Uhr, findet im Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Sauerland), eine Sitzung des Ausschusses für Planung und Nachhaltigkeit des Rates der Stadt Sundern (Sauerland) statt.

Zu dieser Sitzung lade ich ein.

Die Mitglieder des Fachausschusses Bildung und Sport sind zu dieser Sitzung ebenfalls eingeladen.

Mit freundlichem Gruß

Gez. Marcus Schauerte
(Ausschussvorsitzender)

begl.
(Völker)

Tagesordnung:

zust.
Abtlg.

Vorlagen-Nr.

I. Öffentliche Sitzung

- | | | | |
|----|--|-----|--------------------|
| 1. | Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, sowie die Feststellung der Beschlussfähigkeit der Ausschüsse Planung und Nachhaltigkeit und Bildung und Sport. | | |
| 2. | Bestellung einer Schriftführung für den Ausschuss Bildung und Sport | 1.3 | 577/X |
| 3. | Bestellung einer Schriftführung für den Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit | 1.3 | 575/X |
| 4. | Sanierung der Realschule Sundern
Hier: Vorstellung der Ergebnisse des Variantenvergleichs mit Konzeptstudie | 3.3 | 553/X 1. Ergänzung |
| 5. | Anfragen und Informationen | | |

II. Nichtöffentliche Sitzung

- | | | | |
|----|----------------------------|--|--|
| 6. | Anfragen und Informationen | | |
|----|----------------------------|--|--|

Zur Vorbesprechung treffen sich die Ausschussmitglieder in ihrem Fraktionsraum wie folgt:

CDU-Fraktion	16.45 Uhr
SPD-Fraktion	17.00 Uhr
FDP-Fraktion	17.00 Uhr

Zuständige Abteilung	Bürgermeister- und Ratsbüro	BESCHLUSS	
	(Unterschrift AL)		
Beteiligte Abteilungen		Vorlage Nr.	577/X
Ansprechpartner/in	Eileen Völker		
Aktenzeichen			
Datum	09.01.2024		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	06.02.2024	öffentlich

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im		HH-Jahr
			<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von €		zusätzliche freiwillige Ausgaben		
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung			<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:					

Bestellung einer Schriftführung für den Ausschuss Bildung und Sport

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bildung und Sport bestellt Frau Eileen Völker und Herrn Stefan Springer zu Schriftführern im Ausschuss für Bildung und Sport.

II. Sachdarstellung, Begründung:

Über die vom Ausschuss gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Diese wird vom Bürgermeister und einem vom Rat bestellten Schriftführer unterzeichnet (§ 52 Abs. 1 GO NRW).

Aufgrund einer Weiterbildung von Herrn Springer und Frau Völker, die jeden Donnerstag stattfindet, hat Herr Björn Allefeld im letzten Jahr die Sitzungen des Ausschusses übernommen.

Nach Absprachen mit der Politik werden bis zur Beendigung der Weiterbildung, Anfang 2026, die Sitzungstermine des Ausschusses an keinem Donnerstag mehr stattfinden, um die einheitliche Schriftführung durch die Abteilung 1.3 Bürgermeister- und Ratsbüro zu ermöglichen.

Die Verwaltung schlägt vor Frau Eileen Völker und Herrn Stefan Springer zu Schriftführern im Ausschuss für Bildung und Sport zu bestellen.

Willeke
Bürgermeister

Schlinkert
Fachbereichsleiter

Zuständige Abteilung	Bürgermeister- und Ratsbüro	BESCHLUSS	
	(Unterschrift AL)		
Beteiligte Abteilungen		Vorlage Nr.	575/X
Ansprechpartner/in	Eileen Völker		
Aktenzeichen			
Datum	09.01.2024		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	06.02.2024	öffentlich

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im		HH-Jahr
			<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von €		zusätzliche freiwillige Ausgaben		
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung			<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:					

Bestellung einer Schriftführung für den Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit bestellt Frau Eileen Völker und Herrn Stefan Springer zu Schriftführern im Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit.

II. Sachdarstellung, Begründung:

Über die vom Ausschuss gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Diese wird vom Bürgermeister und einem vom Rat bestellten Schriftführer unterzeichnet (§ 52 Abs. 1 GO NRW).

Aufgrund einer Weiterbildung von Herrn Springer und Frau Völker, die jeden Donnerstag stattfindet, haben Herr Michael Landowski und Herr Felix Lotze im letzten Jahr die Sitzungen des Ausschusses übernommen. Nach Absprachen mit der Politik werden bis zur Beendigung der Weiterbildung, Anfang 2026, die Sitzungstermine des Ausschusses an keinem Donnerstag mehr stattfinden, um die einheitliche Schriftführung durch die Abteilung 1.3 Bürgermeister- und Ratsbüro zu ermöglichen.

Die Verwaltung schlägt vor Frau Eileen Völker und Herrn Stefan Springer zu Schriftführern im Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit zu bestellen.

Willeke
Bürgermeister

Schlinkert
Fachbereichsleiter

Zuständige Abteilung	Grundstücke, Gebäude und Forst (Unterschrift AL)	BESCHLUSS	
Beteiligte Abteilungen	2.1, 4.1	Vorlage Nr.	553/X 1. Ergänzung
Ansprechpartner/in	Lars Ohlig		
Aktenzeichen	3.3.1 PI		
Datum	23.01.2024		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	06.02.2024	öffentlich

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im		HH-Jahr
			<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von €		zusätzliche freiwillige Ausgaben <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung					
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:					

Sanierung der Realschule Sundern

Hier: Vorstellung der Ergebnisse des Variantenvergleichs mit Konzeptstudie

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit beschließt dem Rat zu empfehlen, dass die Verwaltung die vorgestellte Variante 3 (einen Schulneubau auf dem Grundstück neben der Hauptschule zu errichten) weiterverfolgt und eine entsprechende Planung dazu erstellen lässt.

II. Sachdarstellung, Begründung:

Der umfassende Sanierungsbedarf der Realschule ist schon seit längerem bekannt. Bei der Grundlagenermittlung und Bestandsuntersuchung hat sich herausgestellt, dass eine Machbarkeitsvariantenuntersuchung notwendig ist. Diese wurde von dem im vergangenen Jahr für die Sanierung beauftragten Planungsbüro durchgeführt. Der Fachausschuss für Bildung und Sport wurde in seiner Sitzung am 23.11.2023 über den aktuellen Sachstand und das laufende und weitere Verfahren informiert. Diesbezüglich wird auf die Erstvorlage 0553/X verwiesen.

Am 24.01.2024 hat das für die Sanierung beauftragte Planungsbüro der Verwaltung die Ergebnisse der Varianten mit Konzeptstudie zum weiteren Vorgehen vorgestellt. Das Ergebnis befindet sich in der Anlage und wird in der Ausschusssitzung durch den Planer erläutert. Die Varianten enthalten lediglich eine Konzeptstudie, aus der die Machbarkeit entnommen werden kann, in der aber noch keine finale Planung dargestellt ist. Nach der Entscheidung, welche Variante weiterbearbeitet werden soll, erfolgt die intensive Planungsphase.

Mittlerweile liegt auch das Ergebnis der Schadstoffuntersuchung des Bestandsgebäudes vor. Das Ingenieurbüro wird dies in der Sitzung vor der Präsentation des Planers vorstellen.

Willeke
Bürgermeister

Ohlig
Fachbereichsleiter

Anlage(n):
Realschule_Variantenvergleich_01

Stadt Sundern

Generalsanierung der Realschule Sundern

Variantenvergleich, Stand 06.02.2024



Inhalt



1. Einleitung / Rahmenbedingungen
2. Variantenübersicht
3. Lage Bestands- und Alternativgrundstücke
4. Variante 1 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung
5. Variante 2 | Auslagerung, Abriss und Neubau
6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie
7. Variantenbewertung
8. Resümee / Empfehlung

1. Einleitung / Rahmenbedingungen

1. Einleitung / Rahmenbedingungen

Hintergrund Variantenvergleich | relevante Faktoren: allgemeiner Bauzustand, Außen



1. Einleitung / Rahmenbedingungen

Hintergrund Variantenvergleich | relevante Faktoren: allgemeiner Bauzustand, Innen



1. Einleitung / Rahmenbedingungen

Hintergrund Variantenvergleich | relevante Faktoren: aktueller Raum- und Flächenbedarf

Stadt Sundern

Städtische Realschule

Raumprogramm

Stand: 25.10.2023

3-zügige Realschule												
lfd. Nr.	Funktionsbereich Nr.	Funktions-teilbereich Nr.	Raum-bezeichnung Nr.	Einzel-raum-Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl Schüler / Personen	Anzahl	m² je Raum	Fläche [m²]	notwendig (x)	notwendig Auslagerung (x)	Anmerkungen
096	6	0	03	01	Putzmittelraum			entwurfsabh.				
097	6	0	04	01	Außenlager Spielgeräte		1	30.00	30.00			
098	6	0	05	01	Lager Hausmeister		1	20.00	20.00			
099	6	0	06	01	Serverraum			entwurfsabh.				
100	6	0	07	01	Fahrradkeller			entwurfsabh.				
101	6	0	08	01	Lager Sonstiges			entwurfsabh.				
102	6	0	09	01	Lager Schulmöbel			entwurfsabh.				
103	6	0	10	01	Spinde			entwurfsabh.				Lage ggf. in den Fluren
Zusammenfassung Raumprogramm												
Funktionsbereich							Anzahl Räume		Fläche [m²]	Anmerkungen		
1. Unterrichtsbereich							36		1710.00			
2. Sonstiger Unterrichts-/Gemeinschaftsbereich							4		202.00			
3. Fachunterrichtsbereich							25		1530.00			
4. Aufenthaltsbereich							4		551.00			
5. Verwaltungsbereich							17		418.00			
6. Zentrale/Stockwerksbezogene Sonderflächen							3		465.00	+ ggf. zzgl. entwurfsabhängige Flächen		
Summe							89		4,876	m² Programmfläche Schule		
Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche (ERSTER AUFSCHLAG! zzgl. entwurfsabhängige Flächen)												
Programmfläche gem. Raumprogramm										4,876		
Zusätzliche Nebenflächen (die nicht in Programmfläche enthalten sind)									4%	200		
Nutzungsfläche (NUF)										5,076		
Verkehrsfläche (VF)									23%	1170		
Technikfläche (TF) nach VDI 2050									10%	510		
Netto-Raumfläche (NRF)										6,756		
Konstruktions-Grundfläche (KGF)									13%	880		
Brutto-Grundfläche (BGF)										7,636		
Faktor BGF/PF										1.57		

BGF erf. = 7.636 m²

BGF vorh. = 6.600 m²

BGF erf. = 7.636 m²

BGF vorh. = 6.600 m²

1. Einleitung / Rahmenbedingungen

Hintergrund Variantenvergleich | relevante Faktoren, Schadstoffuntersuchung

1. Ergebnis Schadstoffuntersuchung

- umfängliche Schadstoffbelastungen mit Asbest-, KMF- und PAK-Produkten auch PCB-haltige und PCB-kontaminierte Baustoffe
- Empfehlung für baubegleitende Probeentnahmen, weitere Fundstellen und Belastungen werden vermutet. > Substanzrisiko, unbekannte Schadstofffundstellen können den Sanierungserfolg gefährden!
- statische Beeinträchtigung des Tragwerks durch erforderlichen Abtrag (20-50 mm) belasteter Bauteile. > Gutachterliche Bewertung durch einen Tragwerkplaner erforderlich
- zur Zeit keine Nutzergefährdung

2. resultierende Maßnahmen

- Empfehlung für Regelmäßige Raumlufthistorings
- Auslagerung der gesamten Realschule
- Sanierung nur am Stück und nach vollständigem Leerzug

1. Einleitung / Rahmenbedingungen

Hintergrund Variantenvergleich | relevante Faktoren, weitere

1. Kostenanschlag Auslagerung

- min. 9.24 Mio.€ Brutto inklusive Nebenkosten (30 Monate Miete)

2. Ergebnis und Qualität der Maßnahme | Erfüllung der Anforderungen

- Umsetzung der Raumanforderungen
- Umsetzung der Funktionszusammenhänge
- Umsetzung zukunftsgerechter, pädagogischer Konzepte

3. Risikopotential

- Erschwernis durch das Bauen im Bestand / Einflüsse auf Kosten und Termine
- hohes Risiko für Kosten und Termine
- Schwankungsbreite Kosten für Auslagerung

4. weiche Faktoren

- Anzahl der einzelnen Maßnahmen für den Bauherrn
- Häufigkeit der Umzüge, Belastungen für Nutzer
- Akzeptanz / Zufriedenheit beim Nutzer mit dem Endprodukt

2. Variantenübersicht

Variante 1 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung

Maßnahmen:

1. Festlegung eines geeigneten Auslagerungsstandortes (z.B. Sportplatz)
2. Planung und Genehmigung der Auslagerungsbauwerke
3. Ausschreibung und Vergabe der Auslagerungsbauwerke
4. Herrichtung des Grundstückes für die Auslagerung
5. Erstellung und Einrichtung des Auslagerungsbauwerks
6. Umzug der Realschule in das Auslagerungsbauwerk
7. Ausschreibung und Vergabe aller Bauleistungen
8. Schadstoffsanierung der Bestandsgebäude
9. Sanierung und Erweiterung der Bestandsgebäude
10. Umzug der Realschule in das fertiggestellte Gebäude
11. Rückbau der Auslagerungsbauwerke
12. Wiederherstellung des Auslagerungsstandortes

Variante 2 | Auslagerung, Abriss und Neubau

Maßnahmen:

1. Festlegung eines geeigneten Auslagerungsstandortes (z.B. Sportplatz)
2. Planung und Genehmigung der Auslagerungsbauwerke
3. Ausschreibung und Vergabe der Auslagerungsbauwerke
4. Herrichtung des Grundstückes
5. Erstellung des und Einrichtung des Auslagerungsbauwerks
6. Umzug der Realschule in das Auslagerungsbauwerk
7. Ausschreibung und Vergabe aller Bauleistungen
8. Rückbau der Bestandsgebäude inklusive vorangehender Schadstoffentsorgung
9. Neubau des finalen Schulgebäudes
10. Umzug der Realschule in das fertiggestellte Gebäude
11. Rückbau der Auslagerungsbauwerke
12. Wiederherstellung des Auslagerungsstandortes

Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück

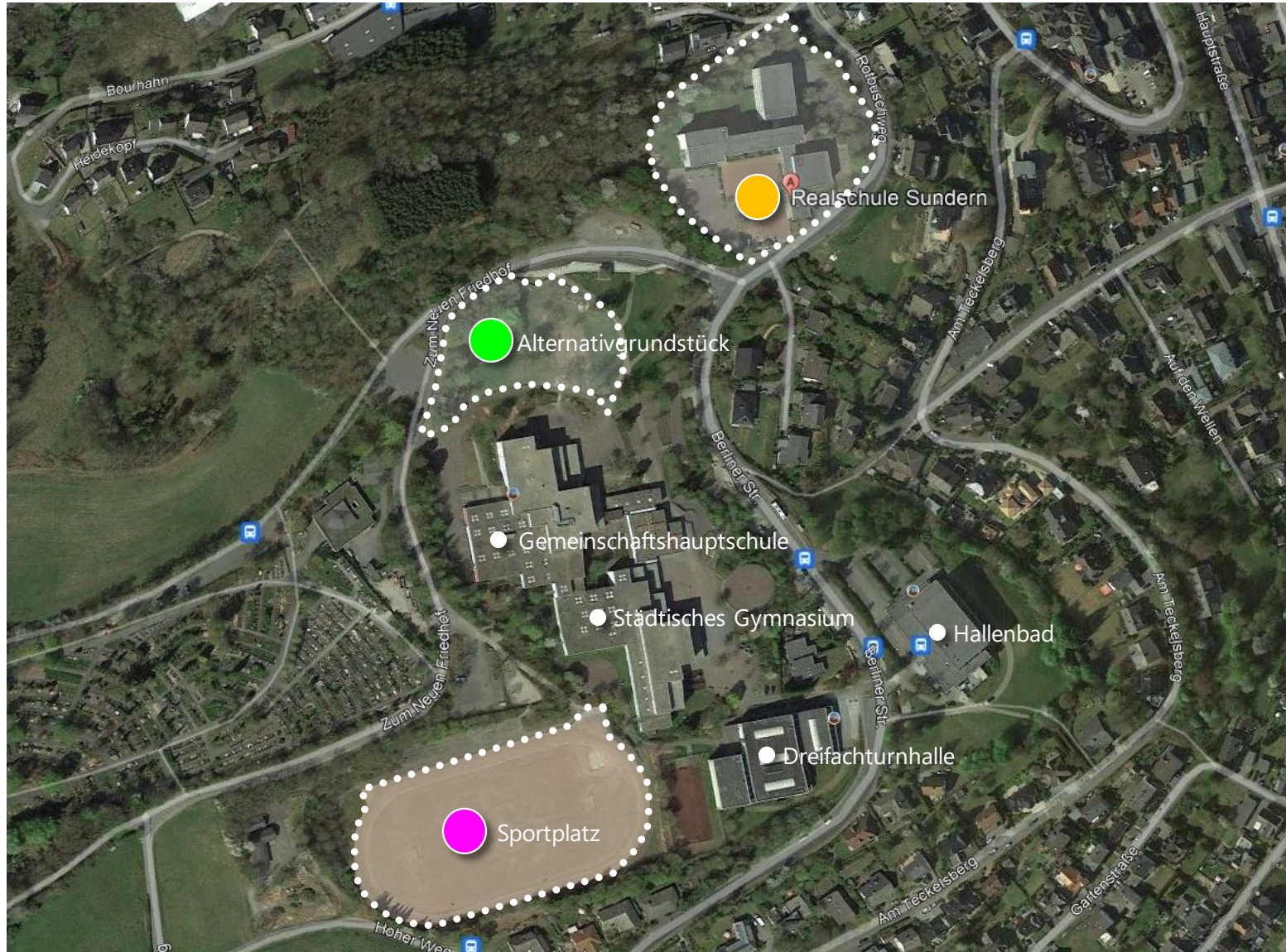
Maßnahmen:

1. Festlegung des alternativen Grundstücks
2. Planung und Genehmigung des Neubaus
3. Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen
4. Neubau des finalen Schulgebäudes
5. Umzug der Realschule in das fertiggestellte Gebäude
6. Veräußerung der Bestandsliegenschaft oder Rückbau des Bestandsgebäudes für alternative Nutzung (kostenrelevant!)




3. Lage | Bestands- und Alternativgrundstücke

3. Lage | Bestands- und Alternativgrundstücke

Luftbild



Lage

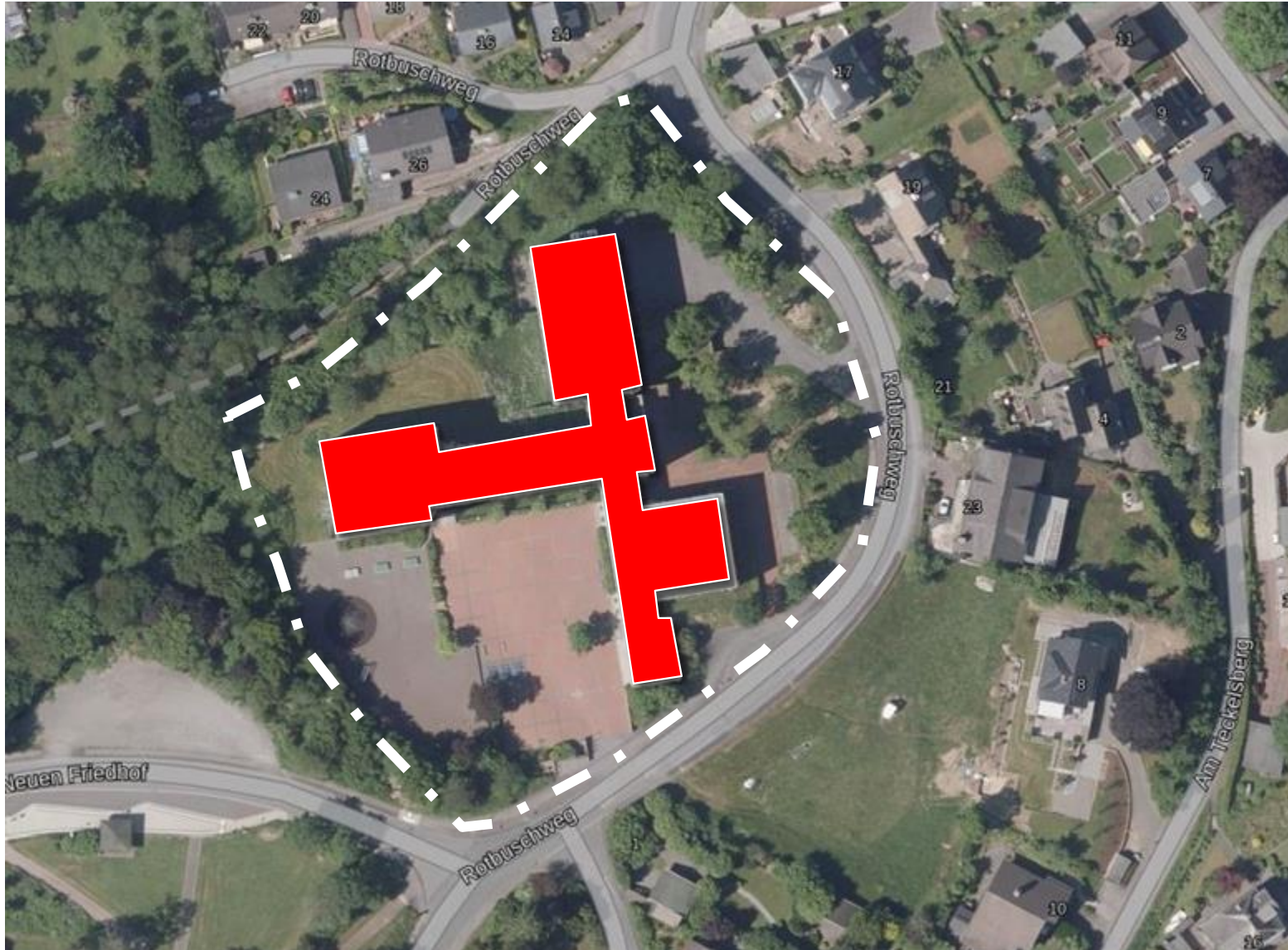
-  Bestandsgrundstück für Sanierung / Neubau
-  Alternativgrundstück für Neubau
-  Optionales Grundstück für Auslagerung

4. Variante 1





Maßnahmen

- Auslagerung
- Schadstoffsanierung
- Umbau / Sanierung
- Erweiterung

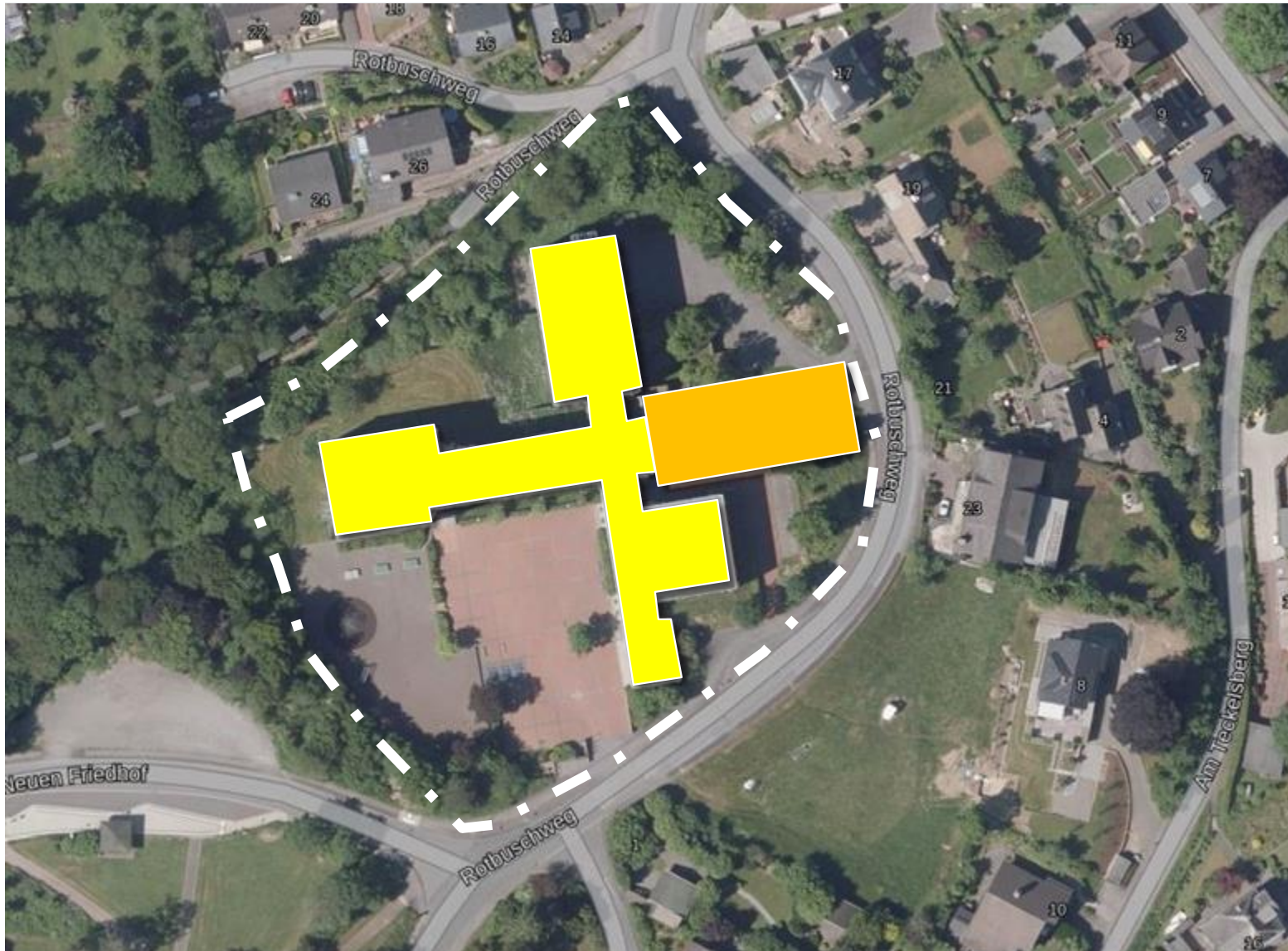


Maßnahmen

-  Auslagerung
-  Schadstoffsanierung
- Umbau / Sanierung
- Erweiterung

4. Variante 1 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung

Lage

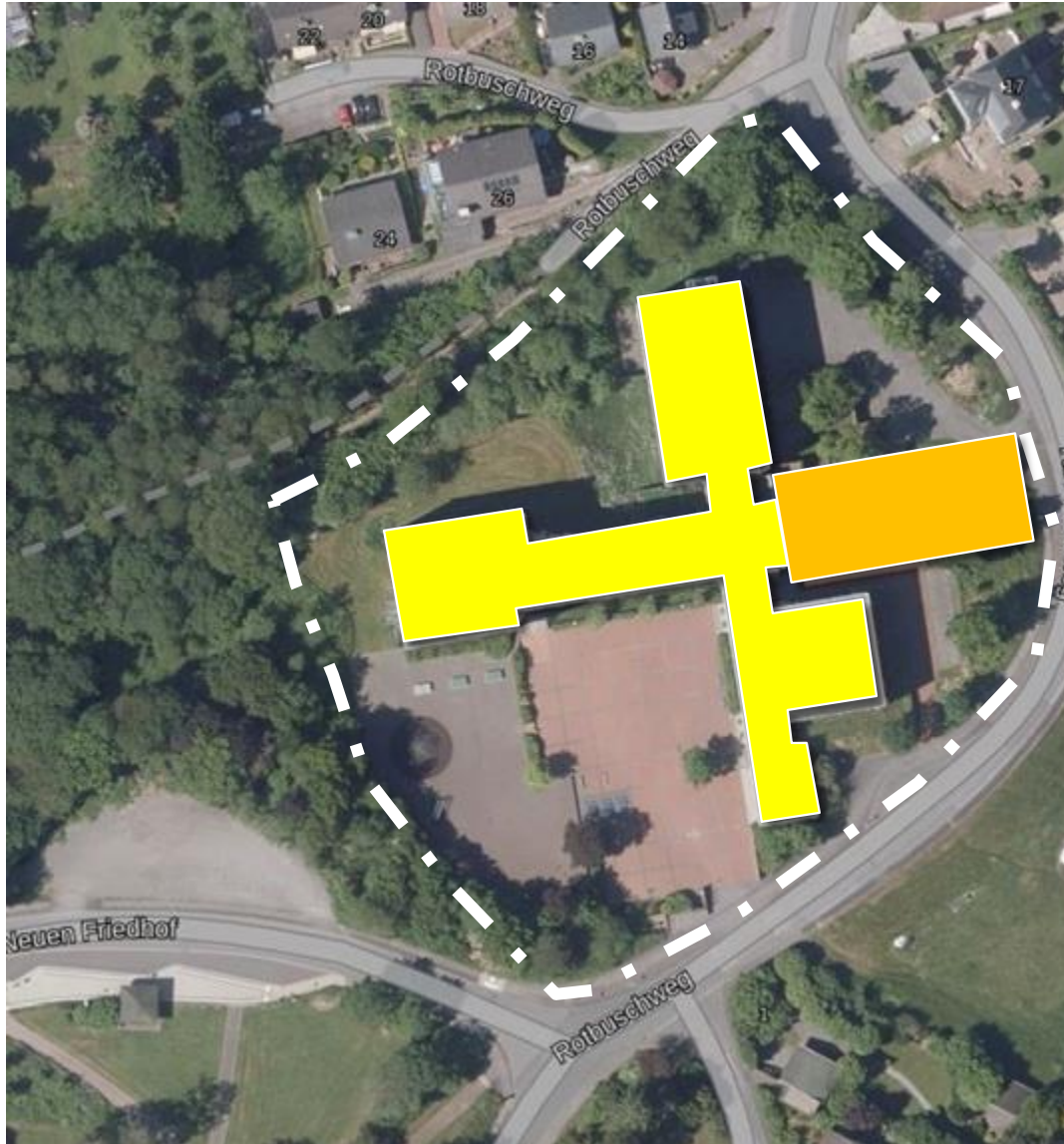


Maßnahmen

- Auslagerung
- Schadstoffsanierung
- Umbau / Sanierung
- Erweiterung

4. Variante 1 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung

Eigenschaften nach Fertigstellung



Flächen und Funktionen:

- zentraler Zugang begrenzt die eigenständige Nutzung von Schule, Verwaltung und Aula
- Flächen- und Funktionsverteilung müssen an die Bestandsstrukturen angepasst werden

Außenanlagen:

- starke Gliederung der Außenanlagen durch das Bestandsgebäude und den Anbau
- schlechter Verbindung der Teilflächen durch die Geometrie der Baukörper
- schlechte Aufteilung der Außenflächen für differenzierte Nutzungen (Vorplatz, Schulhöfe, Sportflächen, Anlieferung Küche, Aula)
- gute Ausnutzung der Topographie
- begrenzte Möglichkeiten zur Abgrenzung/Einfriedung von öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen
- Höhe Grundfläche der Baukörper führt zu kleineren, dezentralen Außenanlagenflächen

Städtebau

- Differenzierte Baukörper mit maßstäblichen, sich in die Umgebung einpassenden Baukörpervolumen
- 3-geschossige Gebäudehöhe
- gute Ausrichtung der Baukörper zum Sonnenstand

5. Variante 2





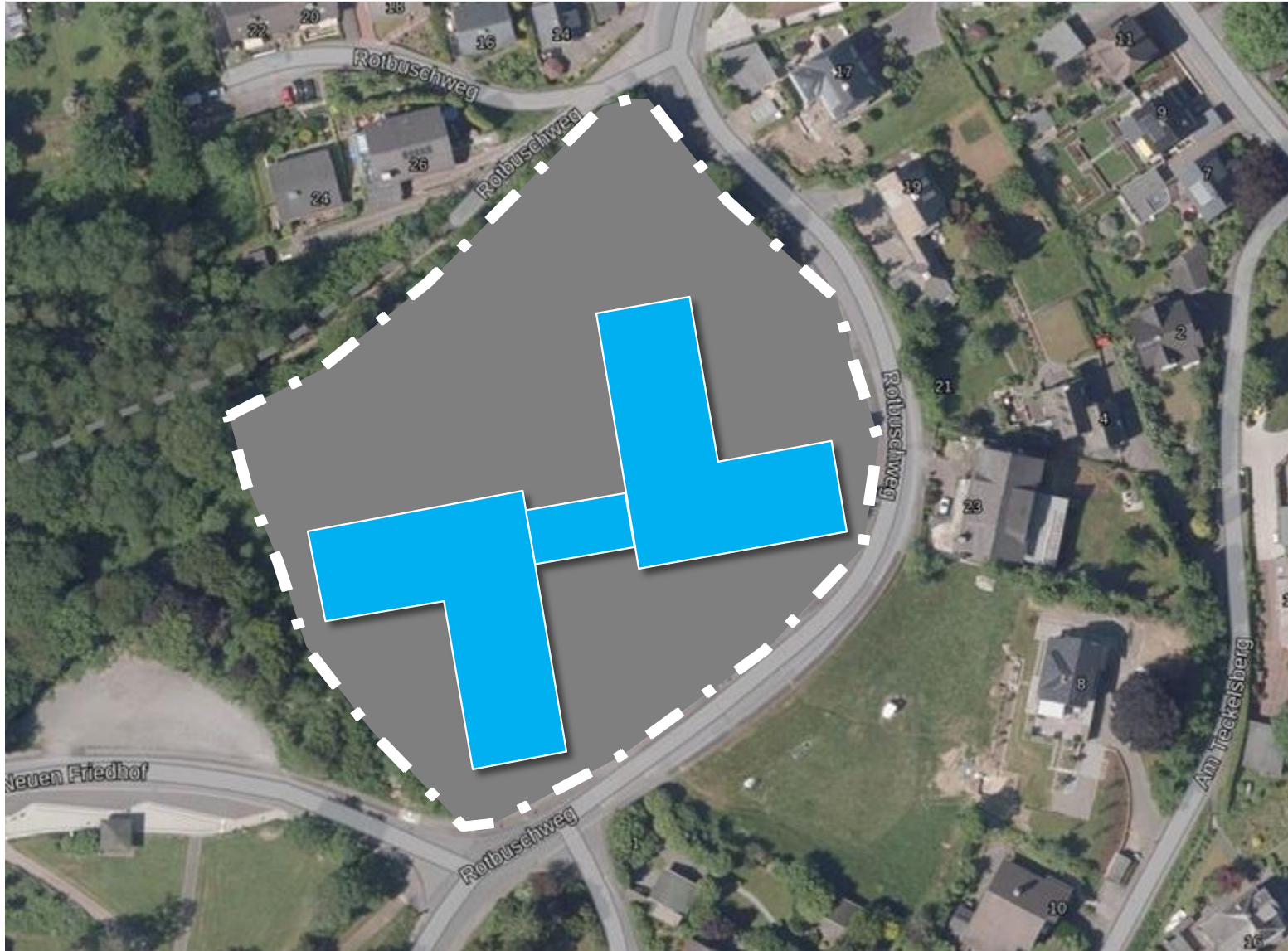
Maßnahmen

- Auslagerung
- Rückbau mit Schadstoffentsorgung
- Neubau






Maßnahmen

-  Auslagerung
-  Rückbau mit
Schadstoffentsorgung
Neubau

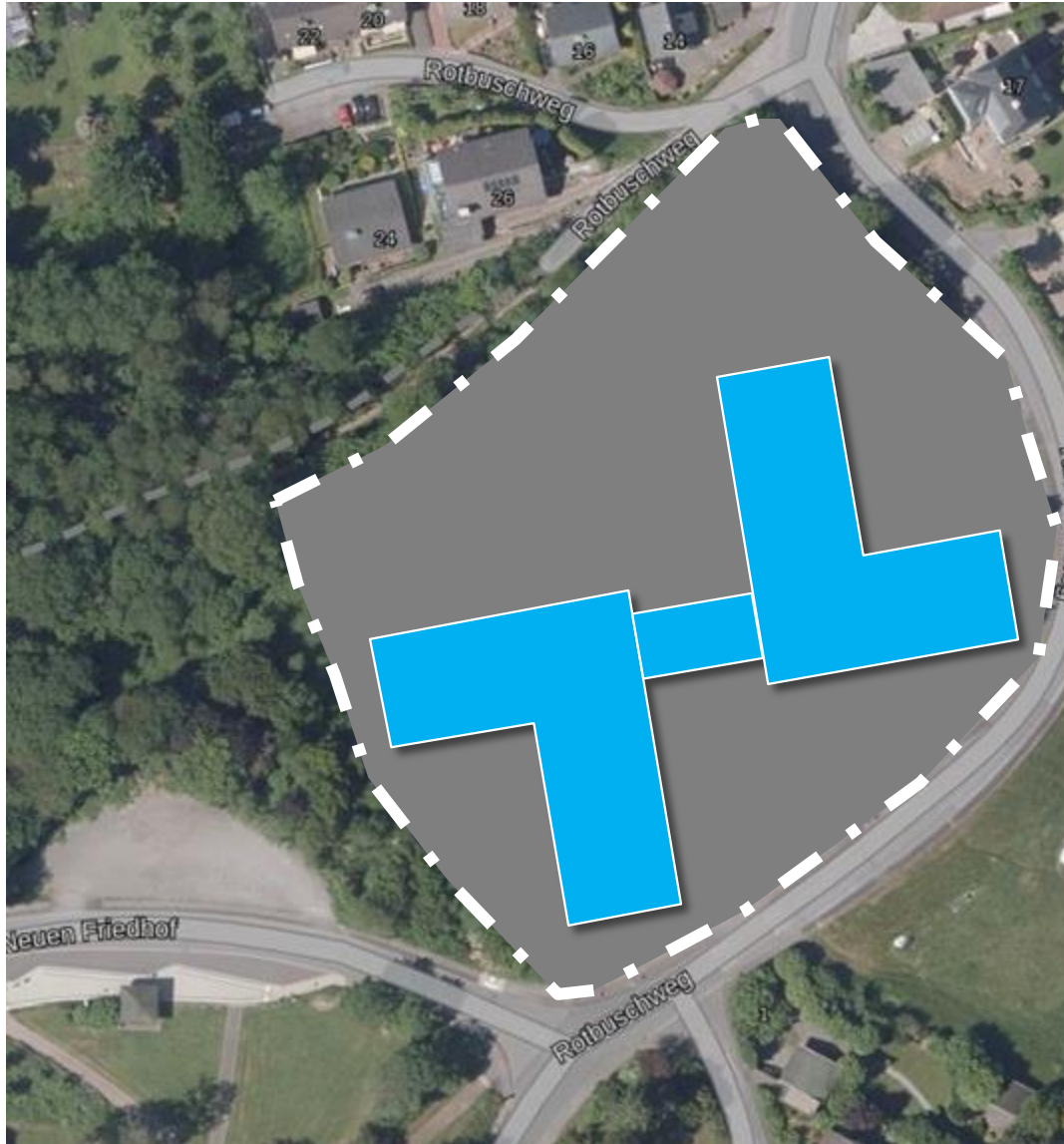


Maßnahmen

-  Auslagerung
-  Rückbau mit Schadstoffentsorgung
-  Neubau

5. Variante 2 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung

Eigenschaften nach Fertigstellung



Flächen und Funktionen:

- zentraler Zugang mit eigenständiger Nutzung (Schule, Verwaltung und Aula)
- sehr gute Flächen- und Funktionsverteilung

Außenanlagen:

- sehr gute Gliederung der Außenanlagen
- sehr gute Aufteilung der Außenflächen für differenzierte Nutzungen (Vorplatz, Schulhöfe, Sportflächen, Anlieferung Küche, Aula)
- gute Ausnutzung der Topographie
- sehr gute Möglichkeiten zur Abgrenzung/Einfriedung von öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen
- zentrale Außenanlagenflächen

Städtebau

- Differenzierte Baukörper mit maßstäblichen, sich in die Umgebung einpassenden, Baukörpervolumen
- 3-geschossige Gebäudehöhe
- gute Ausrichtung der Baukörper

6. Variante 3

6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück

Lage | Alternativgrundstück

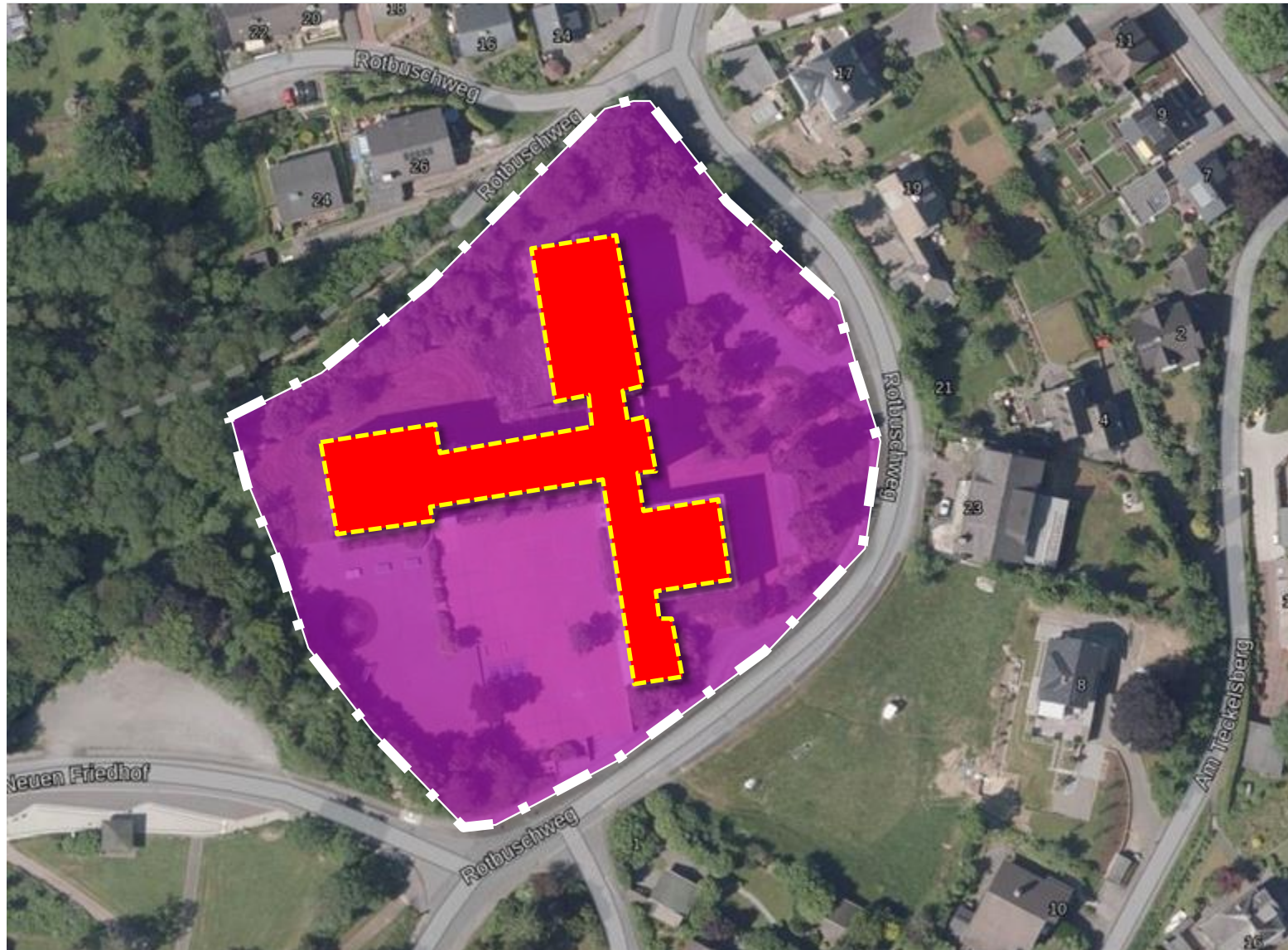


Maßnahmen




- Neubau
- optional Rückbau + Schadstoffentsorgung
- optional Vermarktung freies Grundstück
- optional Vermarktung Bestandsliegenschaft

6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück

Lage | Bestandsgrundstück, Alternative A (Grundstück freimachen und vermarkten)

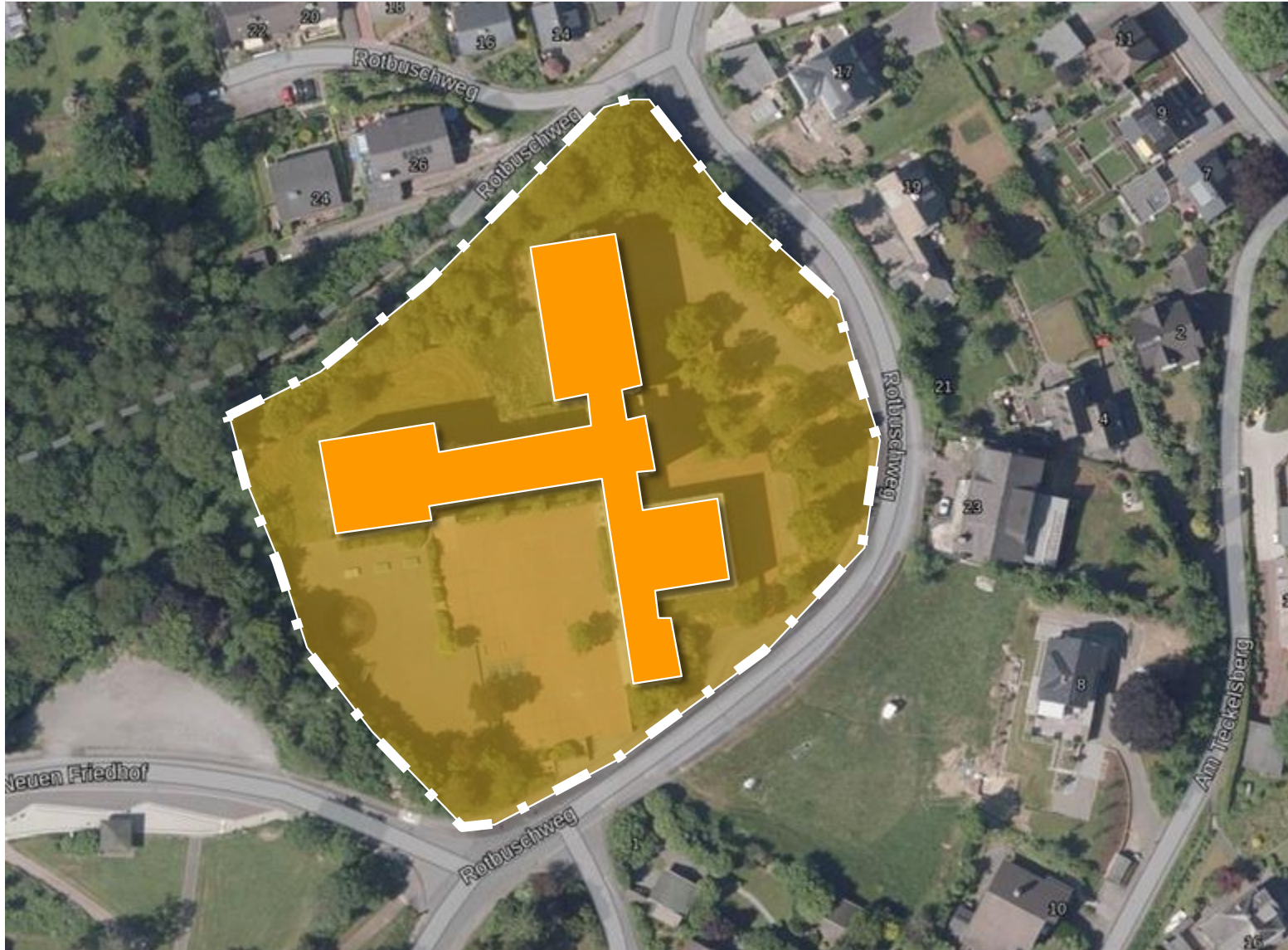


Maßnahmen

-  Neubau
-  optional Rückbau + Schadstoffentsorgung
-  optional Vermarktung freies Grundstück
- optional Vermarktung Bestandsliegenschaft

6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück

Lage | Bestandsgrundstück, Alternative B (Bestandsliegenschaft vermarkten)

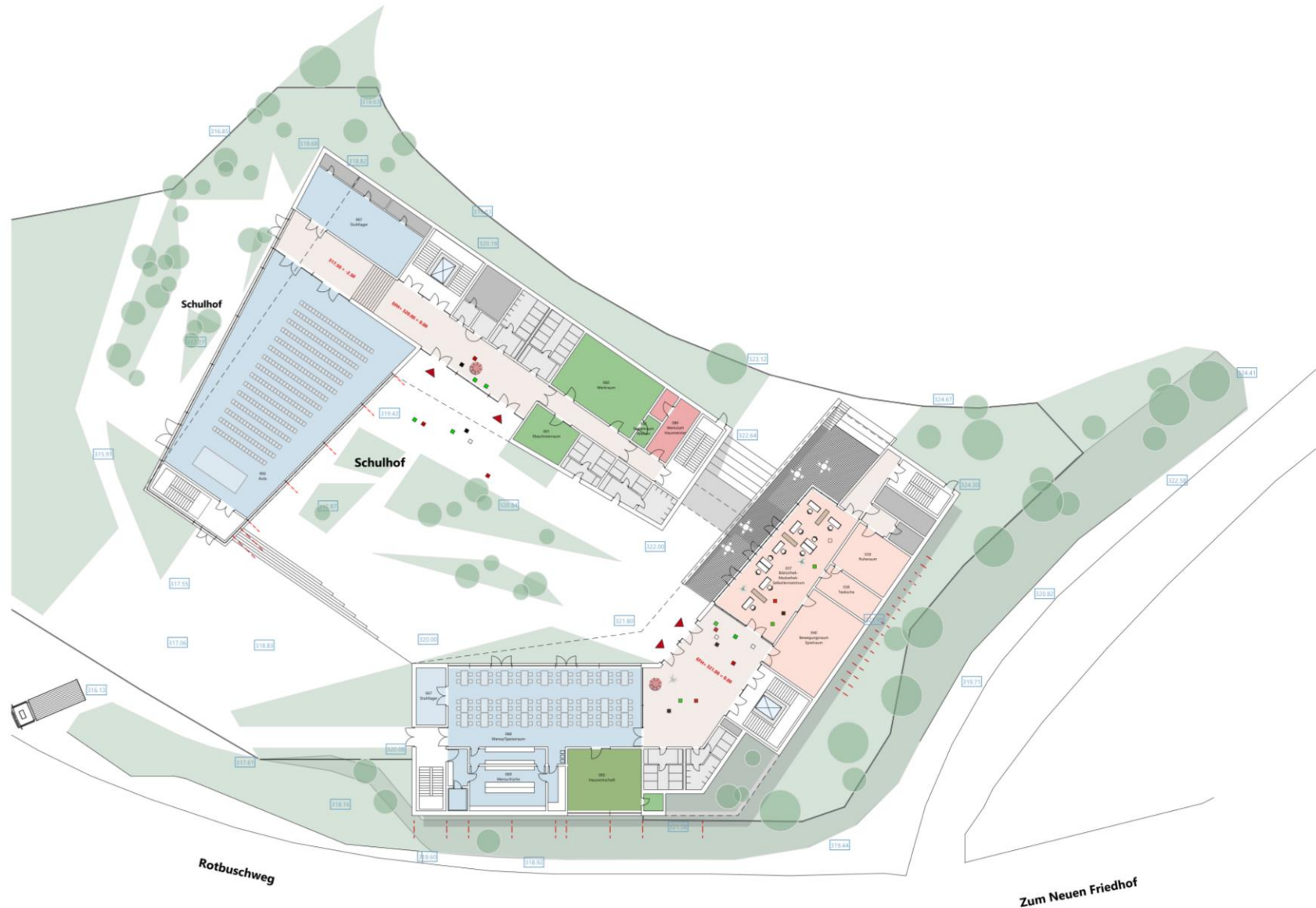


Maßnahmen

- Neubau
 - optional Rückbau + Schadstoffentsorgung
 - optional Vermarktung freies Grundstück
- optional Vermarktung Bestandsliegenschaft

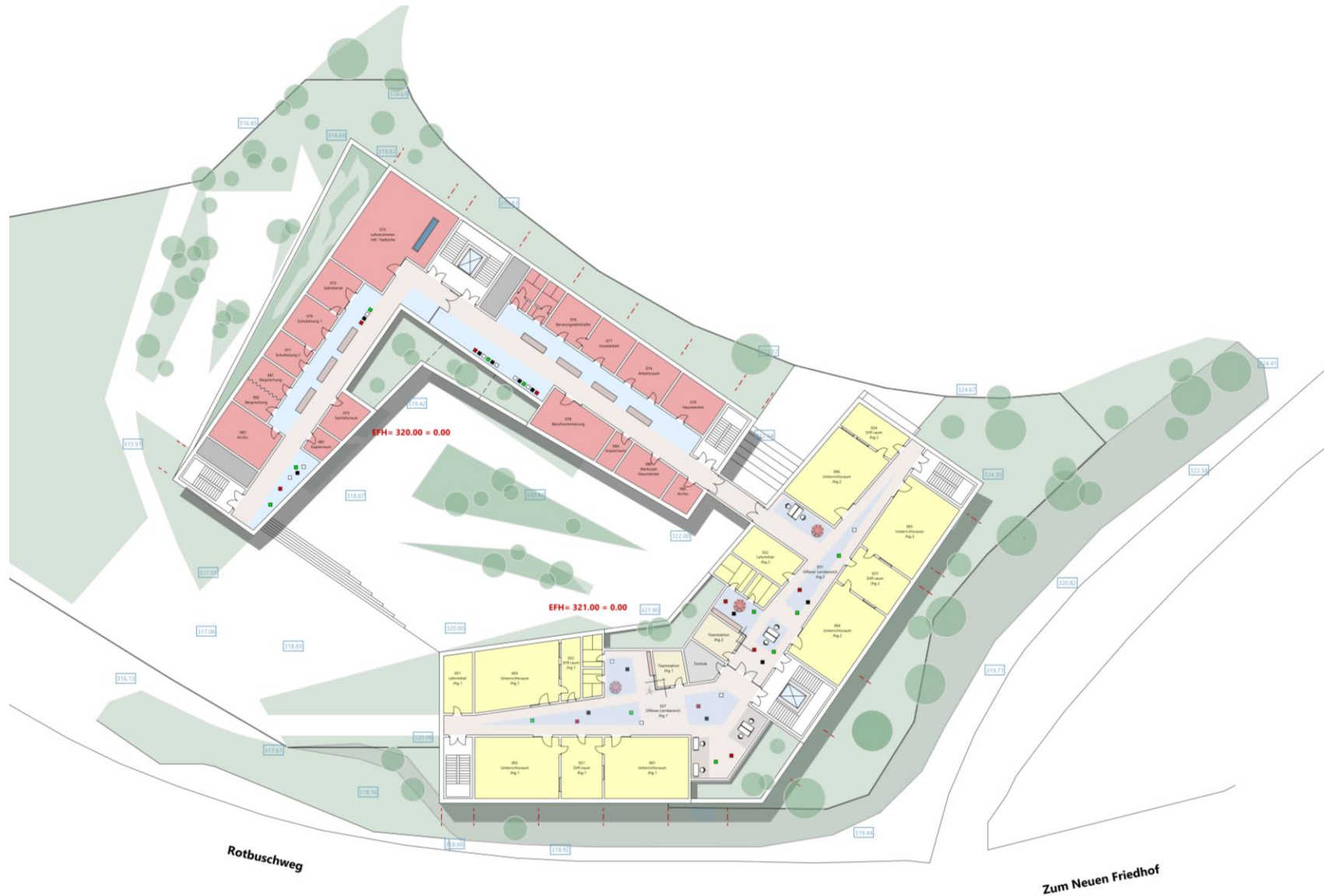
6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

Grundriss Erdgeschoss



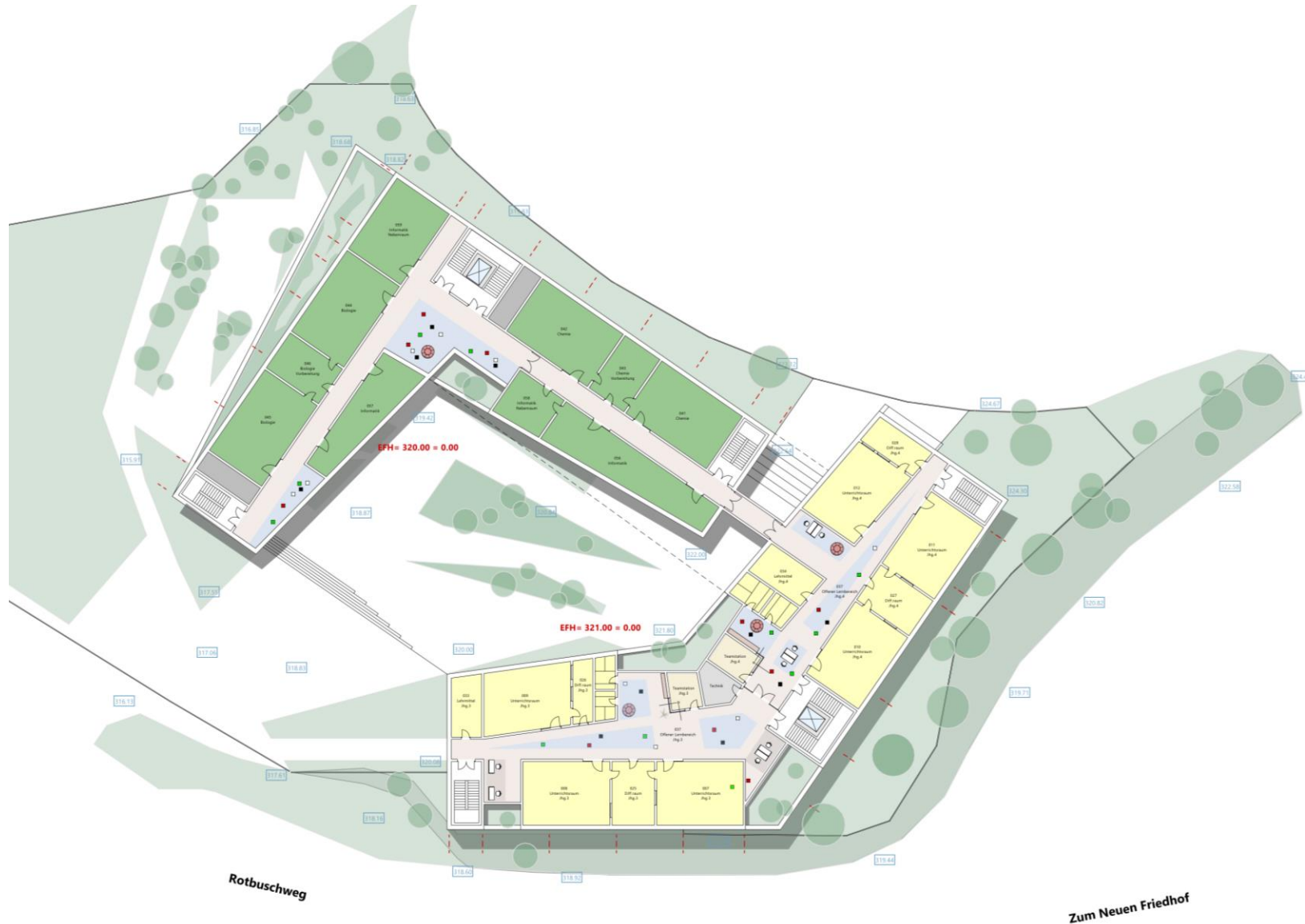
6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

Grundriss 1. Obergeschoss



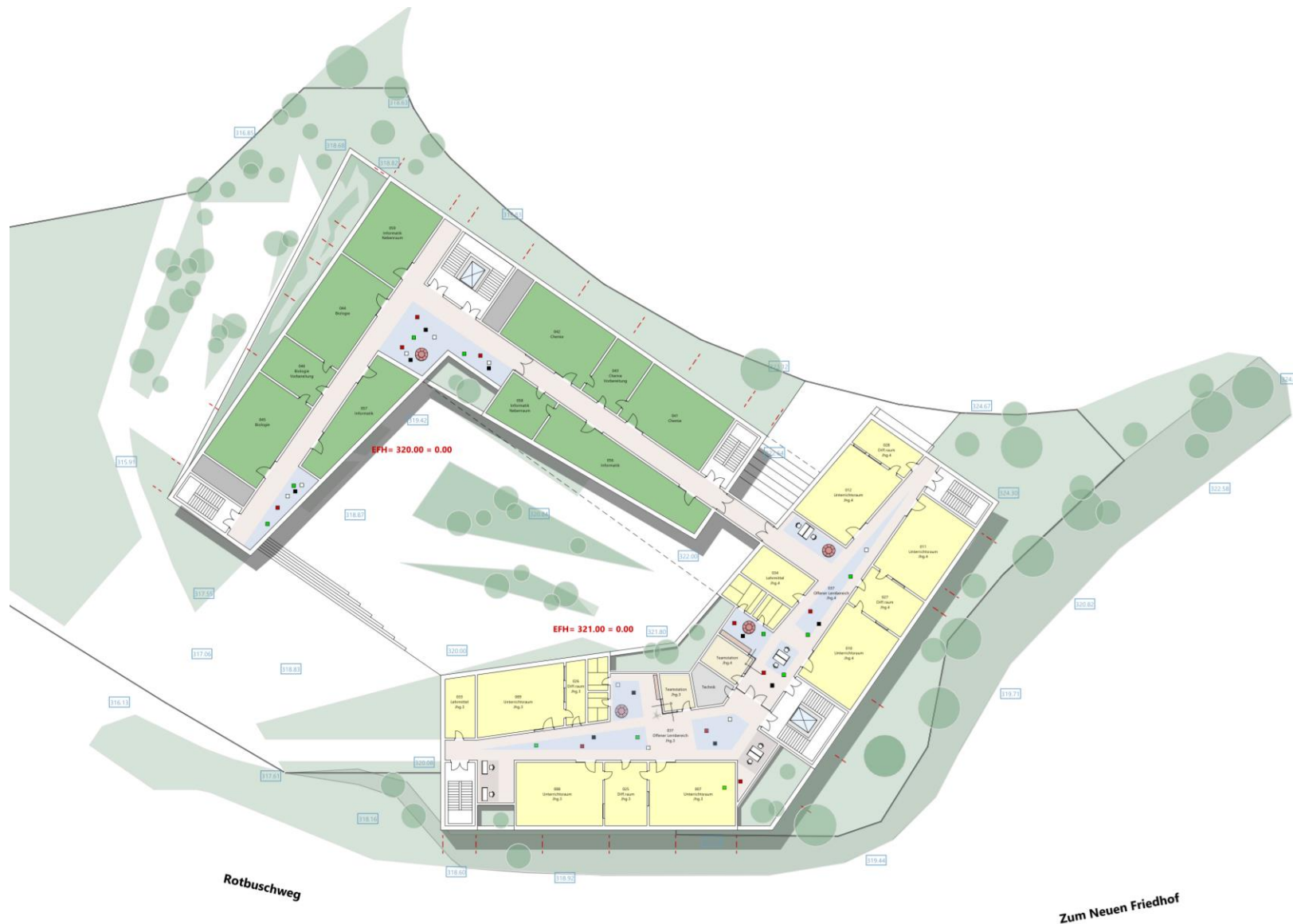
6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

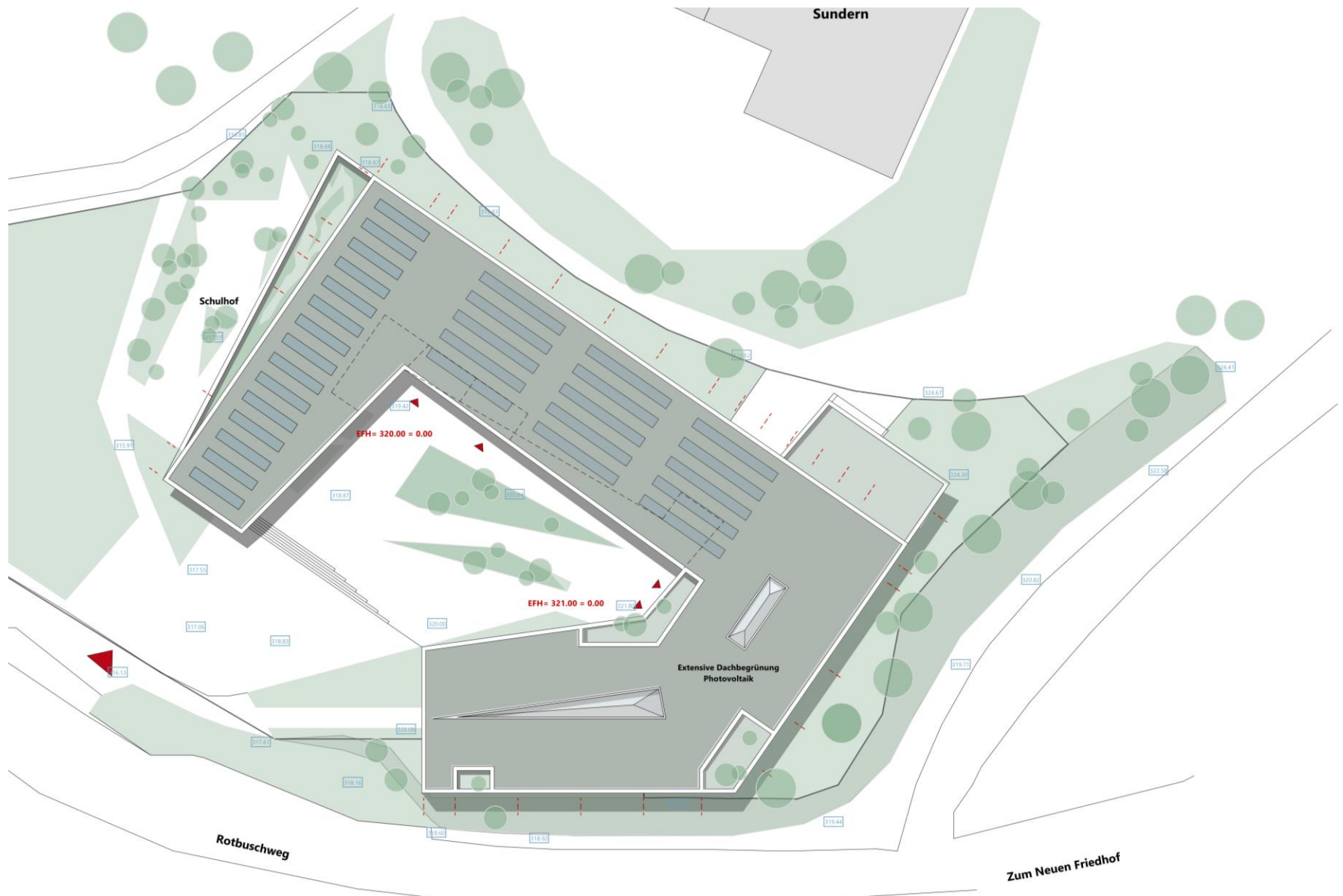
Grundriss 2. Obergeschoss



6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

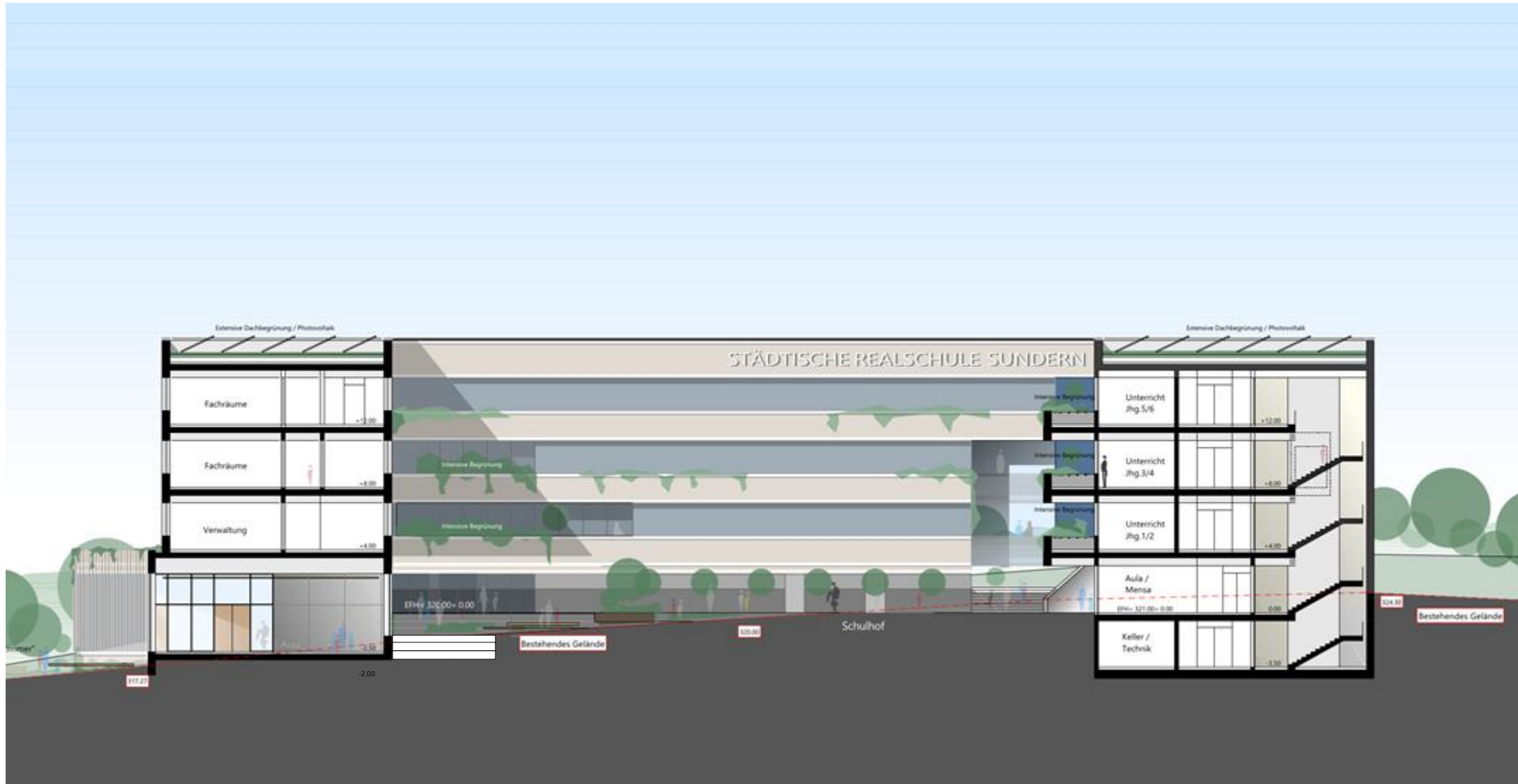
Grundriss 3. Obergeschoss





6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

Grundriss Systemschnitt



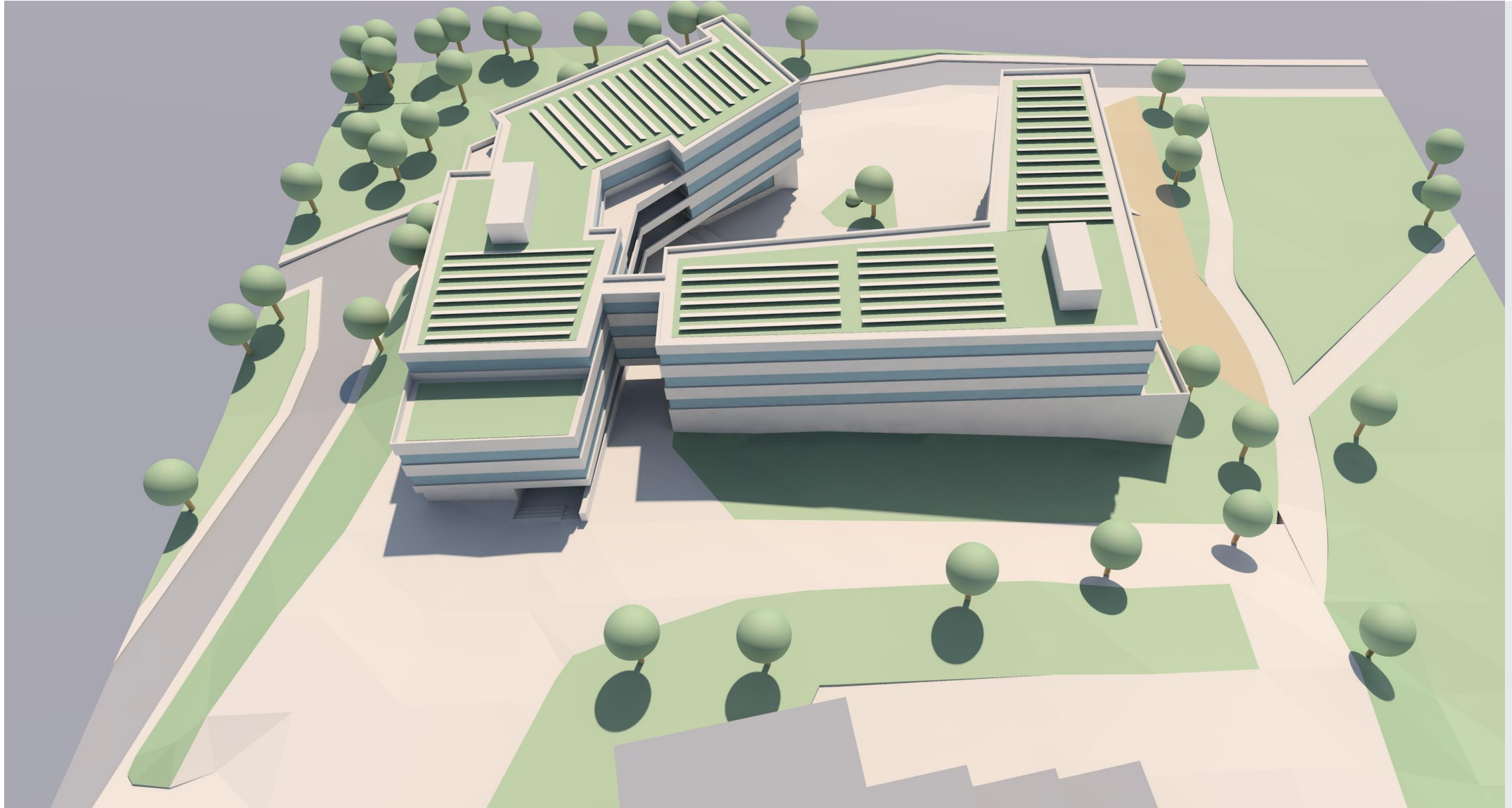
6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

Baukörperstudien, Perspektive 1



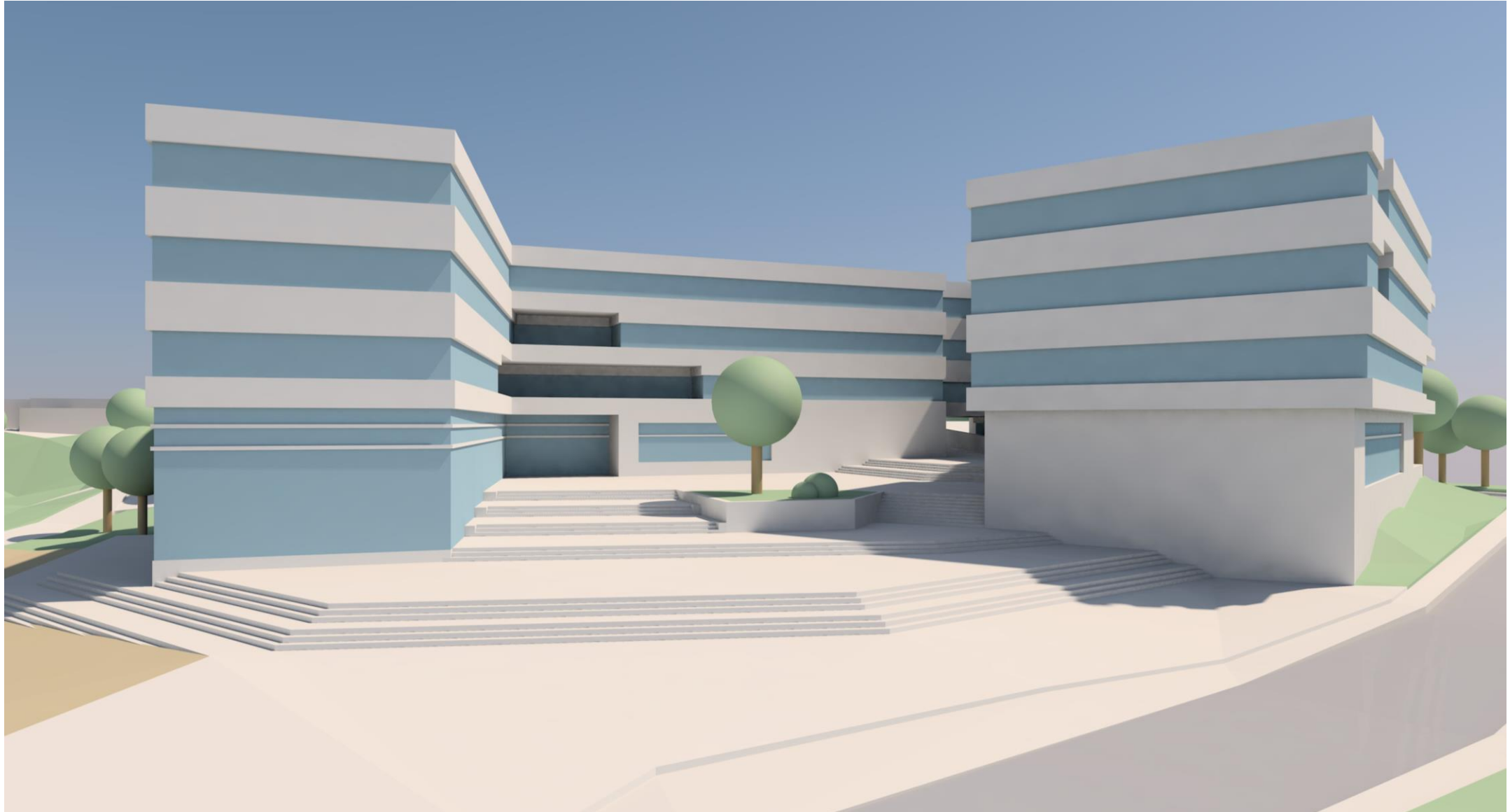
6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

Baukörperstudien, Perspektive 2



6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

Baukörperstudien, Perspektive 3



6. Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück, Konzeptstudie

Eigenschaften nach Fertigstellung



Flächen und Funktionen:

- gute und differenzierte Zugänge für eigenständige Nutzungen (Schule, Verwaltung, Aula, Küche)
- Flächen- und Funktionsverteilung entsprechend der Vorgaben
- Eigenständige Bereiche entsprechend der Vorgaben
- wenig Beeinträchtigung durch weitere Verkehre

Außenanlagen:

- gute Aufteilung der Außenflächen für differenzierte Nutzungen (Vorplatz, Schulhof, Anlieferung Küche)
- gute Ausnutzung der der Grundstücksgeometrie
- gute Möglichkeiten zur Abgrenzung/Einfriedung von öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen
- ggf. etwas zu kleine Fläche für Schulhöfe; Bedarf ca. 5 m²/Schüler
- erf. ca. 600 x 5,00m² = 3.000 m²
- verfügbar (Ansatz 60%) = ca. 2.800 m² von 4.200 m² (inkl. Erweiterung)

Städtebau

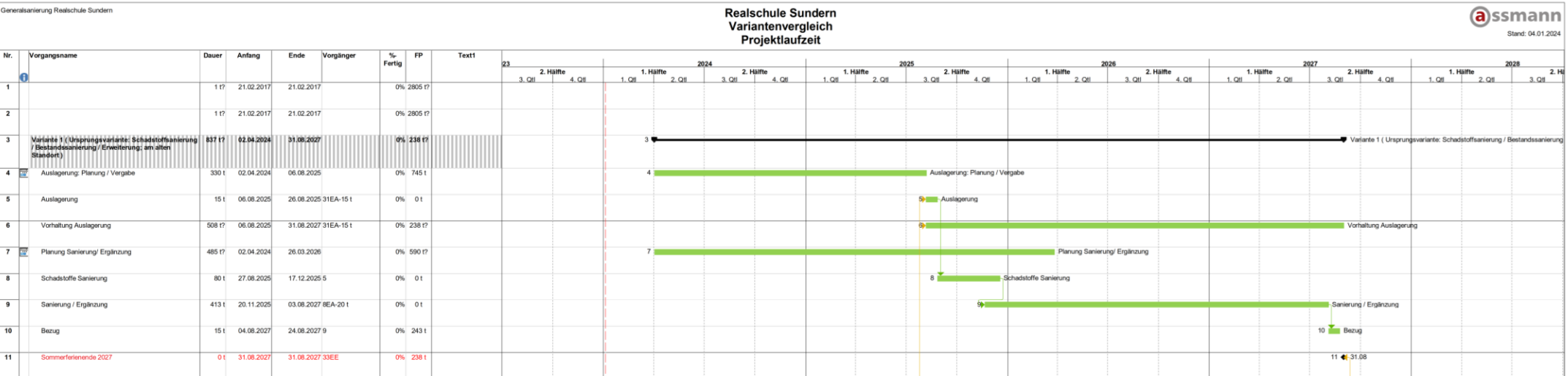
- Differenzierte Baukörper mit maßstäblichen, sich in die Umgebung einpassenden Baukörpervolumen
- 4-geschossige Gebäudehöhe
- gute Ausrichtung der Baukörper

7. Variantenbewertung

Variantenvergleich

7. Variantenbewertung | Termine

Variante 1 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung



02.04.2024 Beginn Planung Auslagerung

02.04.2024 Beginn Planung Sanierung und Ergänzung

06.08.2025 Auslagerung

27.08.2025 Beginn Schadstoffsanierung

20.11.2025 Beginn Sanierung Ergänzung

Hohes Terminrisiko!

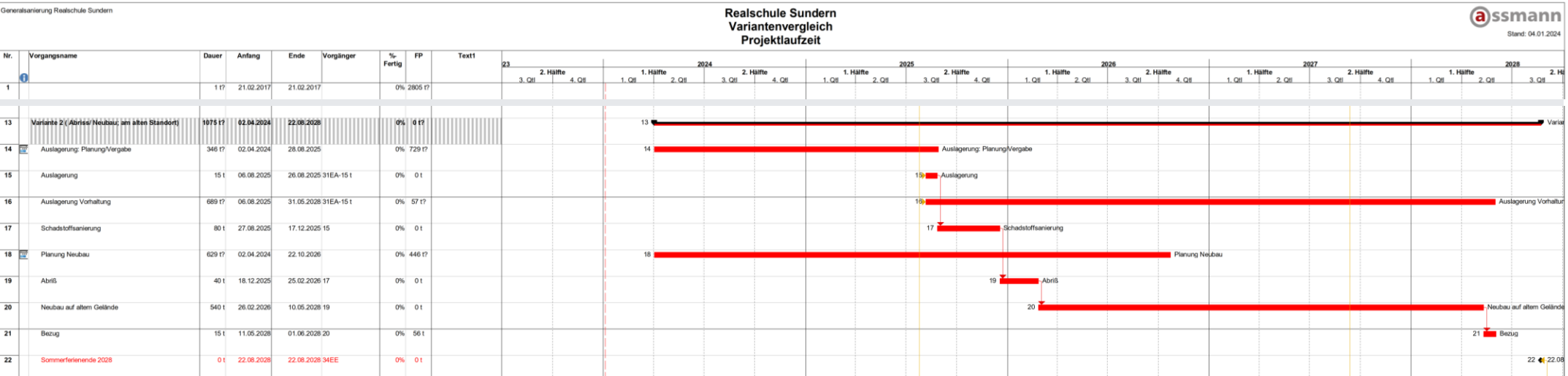
04.08.2027 Bezug

31.08.2027 Ende Sommerferien 2027

Variantenvergleich

7. Variantenbewertung | Termine

Variante 2 | Auslagerung, Abriss und Neubau



02.04.2024 Beginn Planung Auslagerung

02.04.2024 Beginn Planung Neubau

06.08.2025 Auslagerung

27.08.2025 Beginn Schadstoffsanierung

18.12.2025 Beginn Rückbau Bestand

26.02.2026 Beginn Neubau


11.05.2028 Bezug

31.08.2027 Ende Sommerferien 2027

Variantenvergleich

7. Variantenbewertung | Termine

Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück

Generalsanierung Realschule Sundern									Realschule Sundern Variantenvergleich Projektlaufzeit									 Stand: 04.01.2024																		
Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende	Vorgänger	% Fertig	FP	Text1	<div><div></div><div>23</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>1. Hälfte</div><div>2. QH</div><div>3. QH</div><div>4. QH</div><div>2. Hälfte</div></div>																											

02.04.2024 Beginn Planung Neubau

01.08.2025 Beginn Neubau

04.08.2027 Bezug

31.08.2027 Ende Sommerferien 2027

Variantenvergleich

7. Variantenbewertung | Kosten

Variante 1 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung

Generalsanierung Realschule Sundern										a ssmm gruppe			
Variantenvergleich - Variante 1: Auslagerung, Sanierung und Erweiterung													
Kostenrahmen zum 23.01.2024													
Kostenstand 1.Quartal 2024													
Gliederung nach DIN 276	Maßnahmen / Funktionsbereich / Bauteil	Ansatz Baueben- kosten	Menge bzw. Bruttogrundfläche	Kostenwert	Gesamtkosten	Gesamtkosten			Anmerkungen				
										BGF [m2] bzw. Menge	[€, netto]	[€, netto], gerundet	[€, brutto], gerundet
KG 200 Erstellung Auslagerungsbauwerk gem. separater Aufstellung 14.11.23- Miete										7.768.000	9.244.000		
	1 Vorbereitende Maßnahmen		1,00 psch	319.000	319.000	380.000	Herrschen Grundstück, Unterbau Container, Erschließung						
	2 Containeraufstellung, 5.100 m² BGF, 30 Monate Standzeit		1,00 psch	5.299.000	5.299.000	6.306.000	Antransport, Aufstellung, Rückbau, Abtransport, Zulagen						
	3 Ausstattung Container		1,00 psch	175.000	175.000	208.000	Schwerpunkt Ausstattung Fachräume Chemie, Physik, Biologie						
	4 Nachbereitende Maßnahmen		1,00 psch	400.000	400.000	476.000	Interims-Pflasterflächen herstellen und Rückbau						
	5 Wiederherstellung Freianlagen Bereich Containeraufstellung		1,00 psch	239.000	239.000	284.000	hier angesetzte Teilfläche Sportplatz						
	6 Baustelleneinrichtung		1,00 psch	41.000	41.000	49.000							
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	20%	0,20 psch	6.473.000	1.294.600	1.541.000							
Erstellung Auslagerungsbauwerk gem. separater Aufstellung 14.11.23- Kauf, nachrichtlich (ohne NK), netto													
	1 ermittelte Kosten		1,00 psch	9.992.000									
	2 Ansatz Erlös Wiederverkauf		1,00 psch	2.295.000			Differenz Miete vs. Kauf, hier Vergleich Netto ohne NK						
	3 Ergebnis einschließlich Berücksichtigung Wiederverkauf		1,00 psch	7.697.000		-1.224.000,00							
KG 200 Umzug 1 - Einzug in das Auslagerungsbauwerk										165.000	197.000		
	1 Umzugskosten		1,00 psch	150.000	150.000	179.000	Ansatz ca 570 - 600 Schüler x 200,- = 120.000,- zzgl. Sonstiges (20%) 24.000,- = 144.000, gewählt 150.000						
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	10%	0,10 %	150.000	15.000	18.000							
KG 200 Herrichten Grundstück für Neu-/Anbau / Sonstige Flächen										260.000	309.000		
Ansatz: Freianlagen Bestand komplett, ca. 112.200m² Grdst. abzgl. Grundfläche Gebäude 2.500m² = 9.700m²													
gewählt: Bedarf Grundfläche für Anbau ca. 300m² (BGF 3-geschossig ca. 900m²)													
zzgl. gewählt Maßnahmen im Umfeld, ca. 50% der Restfläche 9.400m² x 0,5 = ca. 4.700m²													
Es ergeben sich in Summe etwa 5.000m², (etwa 52% der Freianlagen Bestand)													
	1 Herrichten der Freianlagen (befestigt/begrünt)		5.000,00 m2	35	175.000	208.000							
	2 Anpassung Ver- und Entsorgung/Erschließung (Annahme)		1,00 psch	25.000	25.000	30.000							
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	30%	0,30 psch	200.000	60.000	71.000							
KG 300/400 Schadstoffsanierung zur Sanierungsvariante										1.007.000	1.206.000		
****Schadstoffsanierung Bestandsgebäude- gem. Angabe Ing.-Büro Dr. Henning 19./22.01.24****											Übertrag der Titelsummen		
	1 Baustelleneinrichtung		1,00 psch	44.400	44.400	53.000							
	2 Gerüstbau		1,00 psch	44.250	44.250	53.000							
	3 Aufbau Sanierungsbereiche		1,00 psch	2.475	2.475	3.000							
	4 Arbeiten im Weibereich (vorgangs/nachgangs)		1,00 psch	45.000	45.000	54.000	Entrümpelung						
	5 Schadstoffsanierung		1,00 psch	449.363	449.363	535.000							
	6 Reinigung		1,00 psch	39.000	39.000	46.000							
	7 Entsorgung		1,00 psch	150.350	150.350	179.000							
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	30%	0,30 psch	774.838	232.451	277.000							
KG 300/400 Rückbau Realschule Bestand bis auf Rohbau/Tragwerk, komplette Sanierung										18.564.000	22.091.000		
	Raumbedarf		6.800,00 m2BGF	2.100	14.280.000	16.993.000	EP Ansatz aus Aussage 13.09.2023						
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	30%	0,30 psch	14.280.000	4.284.000	5.098.000							
KG 300/400 Neubau Erweiterung (Anbau)										2.808.900	3.341.000		
	Raumbedarf		900,00 m2BGF	2.400	2.160.000	2.570.000	EP Ansatz aus Aussage 13.09.2023						
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	30%	0,30 psch	2.160.000	648.000	771.000							
KG 500 Anpassungsmaßnahmen der Freianlagen										1.015.000	1.208.000		
Anpassungsmaßnahmen der Freianlagen, Grdst. 12.200m² abzgl. Gebäude 2.500+300m² = 9.400m²													
	1 gewählt Maßnahmen im Umfeld Gebäude (50%), vgl. KG 200		4.700,00 m2	150	705.000	839.000							
	2 Überarbeitungsansatz der restlichen Freianlagen Bestand (50%)		4.700,00 m2	30	141.000	168.000							
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	20%	0,20 psch	846.000	169.200	201.000							
KG 200 Umzug 2 - Einzug in das fertiggestellte Gebäude										165.000	197.000		
	1 Umzugskosten		1,00 psch	150.000	150.000	179.000	Ansatz ca. 570 - 600 Schüler x 200,- = 120.000,- zzgl. Sonstiges (20%) 24.000,- = 144.000, gewählt 150.000						
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz	10%	0,10 %	150.000	15.000	18.000							
Gesamtsumme einschl. anteiliger Bauebenkosten (€ netto / brutto, 19%) gerundet										31.752.000	37.787.000	Summe Investitionskosten zum Zeitpunkt 1. Quartal 2024	
Hinweise:													
Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2024													
Ausgangspunkt des Kosten- und Preisermittlungsprozesses ist eine Risiko- und Kostenkennzeichnungsbreite für mögliche inhaltliche Änderungen / neuen Erkenntnisse im Planungsprozess von bis zu 20% ausgegangen werden. Hiermit sind keine zukünftigen Kostensteigerungen abgedeckt.													
Eine Indizierung der Kosten auf den tatsächlichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme ist nicht Bestandteil der Betrachtung.													
Die Bauebenkosten sind differenziert den einzelnen Maßnahmenpaketen zugewiesen (siehe oben)													
Eine Konkretisierung der Kosten ist erst in einer weitergehenden Planungs- und Detaillierungsphase möglich.													
Folgende Kosten sind NICHT Bestandteil der Kostenermittlung:													
Kostengruppen 100, 600, 800													
Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, archaische Funde, etc.)													

Menge bzw. Bruttogrundfläche	Kostenwert	Gesamtkosten	Gesamtkosten
BGF [m2] bzw. Menge	[€, netto]	[€, netto], gerundet	[€, brutto], gerundet
gerundet		31.752.000	37.787.000

Hinweise:		
> Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2024		
> Aufgrund des trüben Projektstadiums muss von einer Risiko- und Kostenkennzeichnungsbreite für mögliche inhaltliche Änderungen / neuen Erkenntnissen im Planungsprozess von bis zu 20% ausgegangen werden. Hiermit sind keine zukünftigen Kostensteigerungen abgedeckt.		
> Eine Indizierung der Kosten auf den tatsächlichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme ist nicht Bestandteil der Betrachtung.		
> Die Bauebenkosten sind differenziert den einzelnen Maßnahmenpaketen zugewiesen (siehe oben)		
> Eine Konkretisierung der Kosten ist erst in einer weitergehenden Planungs- und Detaillierungsphase möglich.		
Folgende Kosten sind NICHT Bestandteil der Kostenermittlung:		
> Kostengruppen 100, 600, 800		
> Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, archaische Funde, etc.)		

Variantenvergleich

7. Variantenbewertung | Kosten

Variante 2 | Auslagerung, Abriss und Neubau

Generalsanierung Realschule Sundern

Variantenvergleich - Variante 2: Auslagerung, Abriss und Neubau

Kostenrahmen zum 23.01.2024

Kostenstand 1. Quartal 2024

assmanngruppe

Gliederung nach DIN 276	Maßnahmen / Funktionsbereich / Bauteil	Nettogrundfläche, Raumprogramm NF [m2]	Ansatz Baunebenkosten	Menge bzw. Bruttogrundfläche BGF [m2] bzw. Menge	Kostenwert [€, netto]	Gesamtkosten [€, netto], gerundet	Gesamtkosten [€, brutto], gerundet	Anmerkungen
KG 200	Erstellung Auslagerungsbauwerk gem. separater Aufstellung 14.11.23- Miete (Anpassung Januar 2024 Mietdauer 39 Monate)					8.951.000	10.651.000	
	1 Vorberende Maßnahmen			1,00 psch	319.000	319.000	386.000	Herrichten Grundstück, Unterbau Container, Erschließung
	2 Containeraufstellung 5.100 m2/BGF, 39 Monate Standzeit			1,00 psch	6.285.000	6.285.000	7.479.000	Antransport, Aufstellung, Rückbau, Abtransport, Zulagen
	3 Ausstattung Container			1,00 psch	175.000	175.000	208.000	Schwerpunkt Ausstattung Fachräume Chemie, Physik, Biologie
	4 Nachbereitende Maßnahmen			1,00 psch	400.000	400.000	476.000	Interims-Pflasterflächen herstellen und Rückbau
	5 Wiederherstellung Freianlagen Bereich Containeraufstellung			1,00 psch	239.000	239.000	284.000	hier angesetzte Teilfläche Sportplatz
	6 Baustelleneinrichtung			1,00 psch	41.000	41.000	49.000	
KG 700	Baunebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		20%	0,20 psch	7.459.000	1.491.800	1.775.000	
KG 200	Erstellung Auslagerungsbauwerk gem. separater Aufstellung 14.11.23- Kauf, nachrichtlich (ohne NK)							
	1 Ermittelte Kosten			1,00 psch	9.992.000			
	2 Ansatz Erlös Wiederverkauf			1,00 psch	2.295.000			Differenz Miete vs. Kauf, hier Vergleich Netto ohne NK
	3 Ergebnis einschließlich Berücksichtigung Wiederverkauf			1,00 psch	7.697.000			-238.000,00
KG 200	Umsatz 1 - Einzug in das Auslagerungsbauwerk					165.000	197.000	
	1 Umsatzkosten			1,00 psch	150.000	150.000	179.000	Ansatz ca. 570 - 600 Schüler x 200. - = 120.000 - zzgl. Sonstiges (20%) 24.000. - = 144.000, gewählt 150.000
KG 700	Baunebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		10%	0,10 %	150.000	15.000	18.000	
KG 200	Herrichten Grundstück Bestand für Neubau					1.039.000	1.237.000	
	Ansatz Grundstück ca. 12.200m², davon bebaut 2.500m², Freianlagen Bestand komplett, ca. 9.700m²							
	1 Herrichten der Freianlagen (befestigt/begrünt)			9.700,00 m2	35	339.500	404.000	
	2 Anpassung Ver- und Entsorgung/Erschließung im Grundsatz vorhanden (Annahme)			1,00 psch	120.000	120.000	143.000	
	3 Verfüllen der Baugrube Abbruch Gebäude (ca. 2.500m² x 4,50m), hier Ansatz Teilmenge ca. 75%			8.500,00 m3	40	340.000	405.000	Lage Neubau vermutlich abweichend zum Bestand, ggf. nur anteilige Nutzung der Bestandsbaugrube
KG 700	Baunebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		30%	0,30 psch	799.500	239.850	285.000	
KG 200	Schadstoffsanierung zur Abbruchvariante					2.051.000	2.441.000	
	****Schadstoffsanierung Bestandsgebäude- gem. Angabe Ing.-Büro Dr. Henning 19./22.01.24****			****				Übertrag der Titelsummen
	1 Baustelleneinrichtung			1,00 psch	56.900	56.900	68.000	
	2 Gerülbau			1,00 psch	44.250	44.250	53.000	
	3 Aufbau Sanierungsbereiche			1,00 psch	2.475	2.475	3.000	
	4 Arbeiten im Weillbereich (vorgängig/nachgängig)			1,00 psch	185.175	185.175	220.000	Entimpelung, Fußbodenaufbau, Fenster
	5 Schadstoffsanierung			1,00 psch	449.363	449.363	535.000	
	6 Reinigung			1,00 psch	39.000	39.000	46.000	
	7 Konstruktiver Rückbau (Abbruch Gebäudeteil A, B, F, C, D)			1,00 psch	690.000	690.000	774.000	
	8 Entsorgung			1,00 psch	150.350	150.350	179.000	
KG 700	Baunebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		30%	0,30 psch	1.577.513	473.254	563.000	
KG 300/400	Neubau finales Schulgebäude					25.025.000	29.779.000	
	Ansatz BGF gem. Raumbedarf ca. 7.636m², gewählt 7.700m² BGF (vgl. Sanierung und Anbau)							
	1 Errichtung Neubau			7.700,00 m2BGF	2.400	18.480.000	21.991.000	
	2 Zulage besondere Bauausführung, Gestaltung (Pausenüberdachung, Loggien etc.)			7.700,00 m2BGF	100	770.000	916.000	
KG 700	Baunebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		30%	0,30 psch	19.250.000	5.775.000	6.872.000	
KG 500	Freianlagen zum Neubau					2.448.000	2.914.000	
	Ansatz Grundstück ca. 12.200m², davon bebaut Neubau 2.000m², Freianlagen Bestand komplett, ca. 10.200m²							
	1 Freianlagen (hoher Anteil befestigt, inkl. TA- Maßnahmen)			10.200,00 m2	200	2.040.000	2.428.000	
KG 700	Baunebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		20%	0,20 psch	2.040.000	408.000	486.000	
KG 200	Umsatz 2 - Einzug in das fertiggestellte Gebäude					165.000	197.000	
	1 Umsatzkosten			1,00 psch	150.000	150.000	179.000	Ansatz ca. 570 - 600 Schüler x 200. - = 120.000 - zzgl. Sonstiges (20%) 24.000. - = 144.000, gewählt 150.000
KG 700	Baunebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		10%	0,10 %	150.000	15.000	18.000	
Gesamtsumme einschl. anteiliger Baunebenkosten (€ netto / brutto, 19%) gerundet						39.844.000	47.416.000	Summe Investitionskosten zum Zeitpunkt 1. Quartal 2024
<div><div>Hinweise:</div><div><div>> Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2024</div><div>> Aufgrund des truen Projektstadiums muss von einer Risikoeinschätzung / Kostenschwankungsbreite für mögliche inhaltliche Änderungen / neuen Erkenntnissen im Planungsprozess von bis zu 20% ausgegangen werden. Hiermit sind keine zukünftigen Kostensteigerungen abgedeckt.</div><div>> Eine Indizierung der Kosten auf den tatsächlichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme ist nicht Bestandteil der Betrachtung.</div><div>> Die Baunebenkosten sind differenziert den einzelnen Maßnahmenpaketen zugewiesen (siehe oben)</div><div>> Eine Konkretisierung der Kosten ist erst in einer weitergehenden Planungs- und Detaillierungsphase möglich.</div></div><div><div>Folgende Kosten sind NICHT Bestandteil der Kostenermittlung:</div><div><div>> Kostengruppen 100, 600, 800</div><div>> Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, archäologische Funde, etc.)</div></div></div></div>								

Menge bzw. Bruttogrundfläche	Kostenwert	Gesamtkosten	Gesamtkosten
BGF [m2] bzw. Menge	[€, netto]	[€, netto], gerundet	[€, brutto], gerundet

		39.844.000	47.416.000
--	--	------------	------------

Hinweise:		
> Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2024		
> Aufgrund des truen Projektstadiums muss von einer Risikoeinschätzung / Kostenschwankungsbreite für mögliche inhaltliche Änderungen / neuen Erkenntnissen im Planungsprozess von bis zu 20% ausgegangen werden. Hiermit sind keine zukünftigen Kostensteigerungen abgedeckt.		
> Eine Indizierung der Kosten auf den tatsächlichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme ist nicht Bestandteil der Betrachtung.		
> Die Baunebenkosten sind differenziert den einzelnen Maßnahmenpaketen zugewiesen (siehe oben)		
> Eine Konkretisierung der Kosten ist erst in einer weitergehenden Planungs- und Detaillierungsphase möglich.		
Folgende Kosten sind NICHT Bestandteil der Kostenermittlung:		
> Kostengruppen 100, 600, 800		
> Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, archäologische Funde, etc.)		

Variantenvergleich

7. Variantenbewertung | Kosten

Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück

Generalsanierung Realschule Sundern									
Variantenvergleich - Variante 3: Neubau auf alternativem Grundstück									
Kostenrahmen zum 23.01.2024									
Kostenstand 1. Quartal 2024									
Gliederung nach DIN 276	Maßnahmen / Funktionsbereich / Bauteil	Nettogrundfläche, Raumprogramm NF [m2]	Ansatz Bauebenkosten	Menge bzw. Bruttogrundfläche BGF [m2] bzw. Menge	Kostenwert [€, netto]	Gesamtkosten [€, netto], gerundet	Gesamtkosten [€, brutto], gerundet	Anmerkungen	
KG 100/800	Grundstückserwerb / Finanzierungskosten					0	0	kein Ansatz, da städtisches Grundstück	
KG 200	Erstellung Auslagerungsbauwerk gem. separater Aufstellung 14.11.23- Miete					0	0	kein Ansatz, nicht erforderlich	
KG 200	Umzug 1 - Einzug in das Auslagerungsbauwerk					0	0	kein Ansatz, nicht erforderlich	
KG 200	Herrichten Grundstück für Neubau					785.000	935.000		
	Ansatz Grundstück ca. 5.600m²								
	1 Herrichten Grundstück (überwiegend begrünt inkl. Baumbestand)			5.600,00 m2	25	140.000	167.000		
	2 Geländemodellierung, Endbewegungen Hanglage			5.600,00 m2	15	84.000	100.000		
	3 Ver- und Entsorgung Erschließung (Kernnahme)			1,00 psch	380.000	380.000	452.000	ca. 2% der KG 300+400 Neubau	
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		30%	0,30 psch	604.000	181.200	216.000		
KG 200	Herrichten Grundstück Bestand (nachrichtlich)	nachr. brutto	525.000			0	0	kein Ansatz, derzeit nicht in Gesamtsumme eingeflossen, abhängig von Verkaufsstrategie	
	Ansatz Grundstück ca. 12.200m², davon bebaut 2.500m² Freianlagen Bestand komplett, ca. 9.700m²								
	1 Herrichten (Rückbau) der Freianlagen (befestigt/begrünt), einschl. TA			9.700,00 m2	35	339.500	404.000		
	2 Verfüllen der Baugrube Abbruch Gebäude (ca. 2.500m² x 4,50m), kein Ansatz			11.250,00 m3	40	0	0	kein Ansatz, derzeit nicht vorgesehen (nachr. brutto o. NK 536.000,-)	
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		30%	0,30 psch	339.500	101.850	121.000		
KG 200	Schadstoffsanierung zur Abbruchvariante (nachrichtlich)	nachr. brutto	2.441.000			0	0	kein Ansatz, derzeit nicht in Gesamtsumme eingeflossen, abhängig von Verkaufsstrategie	
	****Schadstoffsanierung Bestandsgebäude- gem. Angabe Ing.-Büro Dr. Henning 19/22.01.24****							Übertrag der Teilsommen	
	1 Bauteilerneuerung			1,00 psch	56.900	56.900	68.000		
	2 Geriebtau			1,00 psch	44.250	44.250	53.000		
	3 Aufbau Sanierungsbereiche			1,00 psch	2.475	2.475	3.000		
	4 Arbeiten im Wellbereich (vorgängig/nachgängig)			1,00 psch	185.175	185.175	220.000	Entrümpelung, Fußbodenaufbau, Fenster	
	5 Schadstoffsanierung			1,00 psch	449.363	449.363	535.000		
	6 Reinigung			1,00 psch	39.000	39.000	46.000		
	7 Konstruktiver Rückbau (Abbruch Gebäudeteil A, B, C, D)			1,00 psch	650.000	650.000	774.000		
	8 Entsorgung			1,00 psch	150.350	150.350	179.000		
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		30%	0,30 psch	1.577.513	473.254	563.000		
KG 300/400	Neubau finales Schulgebäude					25.025.000	29.779.000		
	Ansatz BGF gem. Raumbedarf ca. 7.636m², gewählt 7.700m² BGF (vgl. Sanierung und Anbau)								
	1 Errichtung Neubau			7.700,00 m2BGF	2.400	18.480.000	21.991.000		
	2 Zulage besondere Bauausführung, Gestaltung (Pausenüberdachung, Loggien etc.)			7.700,00 m2BGF	100	770.000	916.000		
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		30%	0,30 psch	19.250.000	5.775.000	6.872.000		
KG 500	Freianlagen Neubau					950.000	1.131.000		
	Ansatz Grundstück ca. 5.600m², davon bebaut Neubau 2.000m² Freianlagen komplett, ca. 3.600m²								
	1 Freianlagen (hoher Anteil befestigt, inkl. TA- Maßnahmen)			3.600,00 m2	200	720.000	857.000		
	2 Zulage erhöhter Anteil Treppen, Rampen			3.600,00 m2	20	72.000	86.000		
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		20%	0,20 psch	792.000	158.400	188.000		
KG 500	Freianlagen Bestandsgrundstück (nachrichtlich)	nachr. brutto	80.000			0	0	kein Ansatz, derzeit nicht in Gesamtsumme eingeflossen, abhängig von Verkaufsstrategie	
	Ansatz Grundstück ca. 12.200m², davon verfüllte Baugrube ca. 2.500m² in KG 200, Rest Bestand, ca. 9.700m²								
	1 Auftrag Schotterlage ca. 10cm (Vorbereitung Verfüllung), derzeit kein Ansatz			9.700,00 m2	5	48.500	58.000		
	2 Sonstige Maßnahmen, derzeit kein Ansatz			1,00 psch	7.500	7.500	9.000		
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		20%	0,20 psch	56.000	11.200	13.000		
KG 200	Umzug 2 - Einzug in das fertiggestellte Gebäude					165.000	197.000		
	1 Umzugskosten			1,00 psch	150.000	150.000	175.000	Ansatz ca. 570 - 600 Schüler x 200,- = 120.000,- zzgl. Sonstiges (20%) 24.000,- = 144.000, gewählt 150.000	
KG 700	Bauebenkostenansatz, vorläufiger Ansatz		10%	0,10 %	150.000	15.000	18.000		
Gesamtsumme einschl. anteiliger Bauebenkosten (€ netto / brutto, 19%) gerundet						26.925.000	32.042.000	Summe Investitionskosten zum Zeitpunkt 1. Quartal 2024	
Hinweise:						Summe nachrichtlich, brutto: 2.965.000 (ohne 80.000 - KG 500)			
Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2024									
Ausgangspunkt des heutigen Projektstatus muss von einer Kostenerschätzung / Kostenschwankungsbreite									
für mögliche inhaltliche Änderungen / neuen Erkenntnissen im Planungsprozess von bis zu 20%									
ausgegangen werden. Hiermit sind keine zukünftigen Kostensteigerungen abgedeckt.									
Eine Indizierung der Kosten auf den tatsächlichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme ist nicht Bestandteil der Betrachtung.									
Die Bauebenkosten sind differenziert den einzelnen Maßnahmenpaketen zugewiesen (siehe oben)									
Eine Konkretisierung der Kosten ist erst in einer weitergehenden Planungs- und Detaillierungsphase möglich.									
Folgende Kosten sind NICHT Bestandteil der Kostenermittlung:									
Kostengruppen 100, 600, 800									
Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, archaische Funde, etc.)									
Mögliche Veräußerungsgewinne der Bestandsliegenschaft (Gebäude/Grundstück): Variante 3 (siehe Ergebnisbericht)									

Menge bzw. Bruttogrundfläche	Kostenwert	Gesamtkosten	Gesamtkosten
BGF [m2] bzw. Menge	[€, netto]	[€, netto], gerundet	[€, brutto], gerundet
		26.925.000	32.042.000

Hinweise:		
> Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2024		
> Aufgrund des truen Projektstadiums muss von einer Risikoabschätzung / Kostenschwankungsbreite für mögliche inhaltliche Änderungen / neuen Erkenntnissen im Planungsprozess von bis zu 20% ausgegangen werden. Hiermit sind keine zukünftigen Kostensteigerungen abgedeckt.		
> Eine Indizierung der Kosten auf den tatsächlichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme ist nicht Bestandteil der Betrachtung.		
> Die Bauebenenkosten sind differenziert den einzelnen Maßnahmenpaketen zugewiesen (siehe oben)		
> Eine Konkretisierung der Kosten ist erst in einer weitergehenden Planungs- und Detaillierungsphase möglich.		
Folgende Kosten sind NICHT Bestandteil der Kostenermittlung:		
> Kostengruppen 100, 600, 800		
> Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, archaische Funde, etc.)		

7. Variantenbewertung | Pro & Contra

Variante 1 | Auslagerung, Sanierung und Erweiterung

Pro:

- schneller Baubeginn nach Schadstoffsanierung
- früher Auszug aus Bestandsgebäude (06.08.2025)
- früher Bezug Neubau (04.08.2027)

Contra:

- hohe / verlorene Investitionskosten für die Auslagerung
- ggf. keine Nutzung des Sportplatzes für min. 30 Monate
- veraltete Grundriss- und Tragwerksstrukturen
- Raum- und Funktionskonzepte müssen sich den Bestandsstrukturen anpassen
- Maßnahme ist unflexibel gegen Störungen im Verfahren (begrenzte Standzeit Interimsgebäude)
- sehr hohes Risiko für Kosten und Termine
- Umzug abhängig von Ferien
- hohe Kosten

7. Variantenbewertung | Pro & Contra

Variante 2 | Auslagerung, Abriss und Neubau

Pro:

- moderne und bedarfsorientierte Grundriss- und Tragwerksstrukturen
- alle Bauteile entsprechen einem aktuellen Stand der Technik
- Gebäudestrukturen passen „maßgeschneidert“ zu Raum- und Funktionskonzepten
- niedrigeres Risiko für Kosten und Termine
- früher Auszug aus Bestandsgebäude (06.08.2025)

Contra:

- späterer Baubeginn
- sehr hohe / verlorene Investitionskosten für die Auslagerung
- ggf. keine Nutzung des Sportplatzes für min. 40 Monate
- Maßnahme ist unflexibel gegen Störungen im Verfahren (begrenzte Standzeit Interimsgebäude)
- deutlich längere Bauzeit
- Später Bezug Neubau (11.05.2028)
- Umzug abhängig von Ferien
- höchste Kosten

7. Variantenbewertung | Pro & Contra

Variante 3 | Neubau auf alternativem Grundstück

Pro:

- moderne und bedarfsorientierte Grundriss- und Tragwerksstrukturen
- alle Bauteile entsprechen einem aktuellen Stand der Technik
- Gebäudestrukturen passen „maßgeschneidert“ zu Raum- und Funktionskonzepten
- Terminliche Flexibilität bei Störungen des Verfahrens (Weiternutzung Bestand)
- niedriges Risiko für Kosten und Termine
- Umzug unabhängig von Ferien
- früher Bezug Neubau (04.08.2027)
- ggf. keine Kosten Schadstoffsanierung und Rückbau
- ggf. Veräußerungsgewinn durch Verkauf der Bestandsliegenschaft
- niedrigste Kosten

Contra:

- längerer Schulbetrieb im Bestandsgebäude
- ggf. kleinere Außenflächen

Variantenvergleich

7. Variantenbewertung | Kosten

Kostenübersicht

Generalsanierung Realschule Sundern Variantenvergleich zur Konzeptstudie						
Kostenübersicht der Kostenrahmen zum 23.01.2024 Kostenstand 1.Quartal 2024 - BRUTTO						
assmann gruppe						
Nr.	Maßnahmen	Kostengruppen nach DIN 276	Variante 1. Auslagerung, Sanierung und Erweiterung	Variante 2. Auslagerung, Abriss und Neubau	Variante 3. Neubau auf alternativem Grundstück	Anmerkung
0	Grundstückserwerb / Finanzierungskosten Variante 3, kein Ansatz, da städtisches Grundstück	100, 800	-	-	0	
1	Erstellung Auslagerungsbauwerk einschl. Herrichten, Aufstellung Container, Miete , Rückbau, Wiederherstellung Freianlagen	200, 700 (20%)	9.244.000	10.651.000	-	Mietdauer Var.1: 30 Monate; Var.2: 39 Monate
2	Umzug 1 - Einzug in das Auslagerungsbauwerk	200, 700 (10%)	197.000	197.000	-	
3	Herrichten Grundstück für Neu-/Anbau / Sonstige Flächen	200, 700 (30%)	309.000	1.237.000	935.000	
4	Herrichten Grundstück Bestand zusätzlich (Variante 3)	200, 700 (30%)	-	-	0	Rückbau der Freianlagen, nachrichtlich Variante 3: ca. 525.000,-
5	Schadstoffsanierung zur Sanierungsvariante	300, 400, 700 (30%)	1.200.000	-	-	
6	Schadstoffsanierung zur Abbruchvariante einschl. Abbruch Gebäude	200, 700 (30%)	-	2.441.000	0	Unterschied zur Vorposition = DIN Zuweisung, nachrichtlich Variante 3: ca. 2.441.000,-
7	Rückbau Realschule Bestand bis auf Rohbau/Tragwerk, komplette Sanierung	300, 400, 700 (30%)	22.091.000	-	-	Sanierung 6.800m² BGF
8	Neubau Erweiterung (Anbau)	300, 400, 700 (30%)	3.341.000	-	-	Anbau 900m² BGF, 3-geschossig
9	Neubau finales Schulgebäude	300, 400, 700 (30%)	-	29.779.000	29.779.000	Bedarf Neubau 7.636m², gewählt 7.700m² BGF
10	Anpassungsmaßnahmen der Freianlagen	500, 700 (20%)	1.208.000	-	-	
11	Freianlagen zum Neubau	500, 700 (20%)	-	2.914.000	1.131.000	Maßnahmen Freianlagen Bestandsgrundstück kein Ansatz
12	Umzug 2 - Einzug in das fertiggestellte Gebäude	200, 700 (10%)	197.000	197.000	197.000	
13	Veräußerungsgewinne der Bestandsliegenschaft (Gebäude/Grundstück), kein Ansatz (in Variante 3 ist derzeit ein Abbruch berücksichtigt)		-	-	0	zur Zeit nicht beziffert
Die Summe "nachrichtlich Variante 3" bewertet die Baureifmachung des Bestandsgrundstücks: Abbruch des Bestandsgebäudes, Rückbau der Schadstoffe, Herrichten der Rest-Freianlagen für einen möglichen Verkauf.						
Summe nachrichtlich Variante 3: 2.966.000,- (3 Mio) derzeit nicht in Gesamtsumme eingeflossen, abhängig von Verkaufsstrategie						
Gesamtsumme einschl. anteiliger Baunebenkosten (€ brutto, 19%) gerundet			37.787.000	47.416.000	32.042.000	
Ergebnis in Mio, brutto gerundet			37,8	47,4	32,0*	*ohne Berücksichtigung Baureifmachung Bestandsgrundstück sowie Veräußerungsgewinne
Hinweise: > Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2024 > Aufgrund des frühen Projektstadiums muss von einer Risikoeinschätzung / Kostenschwankungsbreite für mögliche inhaltliche Änderungen / neuen Erkenntnissen im Planungsprozess von bis zu 20% ausgegangen werden. Hiermit sind keine zukünftigen Kostensteigerungen abgedeckt. > Eine Indizierung der Kosten auf den tatsächlichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme ist nicht Bestandteil der Betrachtung. > Die Baunebenkosten sind differenziert den einzelnen Maßnahmenpaketen zugewiesen (siehe oben) > Eine Konkretisierung der Kosten ist erst in einer weitergehenden Planungs- und Detaillierungsphase möglich. Folgende Kosten sind NICHT Bestandteil der Kostenermittlung: > Kostengruppen 100, 600, 800 > Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, archäologische Funde, etc.)						
			3,0 Summe Baureifmachung [Mio] 35,0 Summe Variante 3 einschl. Baureifmachung Sofern ein Grundstücksverkaufswert von 100,-/m² -1,2 unterstellt wird, ergeben sich bei 12.200m² rund 1.220.000 Euro [1,2 Mio]. 33,8 Summe mit Baureifmachung und Berücksichtigung Veräußerungsgewinne [Mio]			

Variante 1. Auslagerung, Sanierung und Erweiterung	Variante 2. Auslagerung, Abriss und Neubau	Variante 3. Neubau auf alternativem Grundstück	Anmerkung
-	-	0	
37.787.000	47.416.000	32.042.000	
37,8	47,4	32,0*	*ohne Berücksichtigung Baureifmachung Bestandsgrundstück sowie Veräußerungsgewinne
3,0 Summe Baureifmachung [Mio] 35,0 Summe Variante 3 einschl. Baureifmachung Sofern ein Grundstücksverkaufswert von 100,-/m² -1,2 unterstellt wird, ergeben sich bei 12.200m² rund 1.220.000 Euro [1,2 Mio]. 33,8 Summe mit Baureifmachung und Berücksichtigung Veräußerungsgewinne [Mio]			

7. Variantenbewertung

Bewertung im Vergleich

Variante 1:

1. Kosten +
2. Termine ++
3. Flächeneffizienz: -
4. Geschossigkeit: -
5. Erfüllung der Nutzeranforderungen: -
6. Anordnung Baukörper: -
7. Ausnutzung des Grundstücks :-
8. Qualität Freiflächen: -
9. Städtebauliche Lage : +
10. Risiken Kosten / Termine -

Summe: 4+

Variante 2:

1. Kosten -
2. Termine -
3. Flächeneffizienz: +
4. Geschossigkeit: ++
5. Erfüllung der Nutzeranforderungen: +
6. Anordnung Baukörper: +
7. Ausnutzung des Grundstücks :+
8. Qualität Freiflächen: ++
9. Städtebauliche Lage : ++
10. Risiken Kosten / Termine +

Summe: 11+

Variante 3:

1. Kosten ++
2. Termine ++
3. Flächeneffizienz: +
4. Geschossigkeit: +
5. Erfüllung der Nutzeranforderungen: +
6. Anordnung Baukörper: +
7. Ausnutzung des Grundstücks :+
8. Qualität Freiflächen: +
9. Städtebauliche Lage : +
10. Risiken Kosten / Termine ++

Summe: 13+



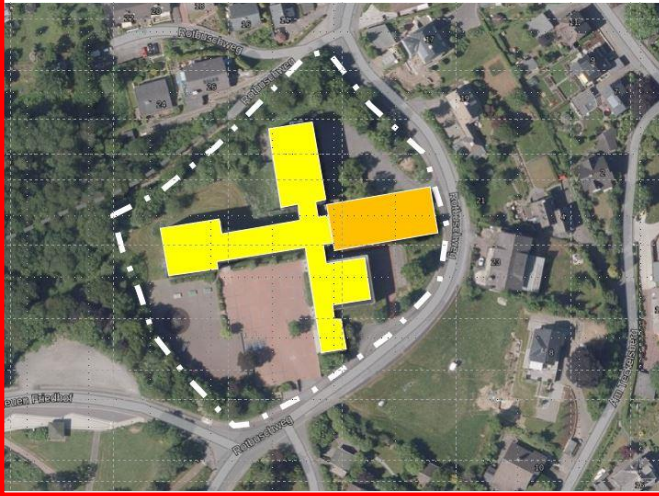
8. Resümee / Empfehlung

8. Resümee / Empfehlung

Übersicht | Kosten, Fertigstellung, Ergebnis Bewertungsmatrix

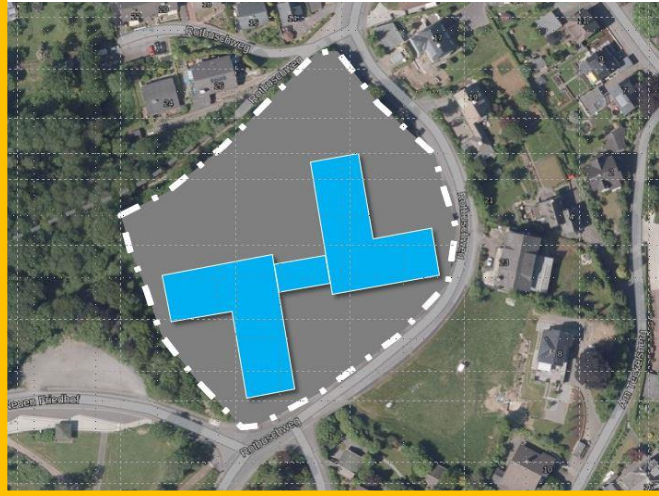
Variante 1:

1. Kosten brutto: 37,8 Mio. €
2. Fertigstellung: 04.08.2027
3. Risiken: sehr groß
4. Qualitäten: klein



Variante 2:

1. Kosten brutto: 47,4 Mio. €
2. Fertigstellung: 11.05.2028
3. Risiken: klein
4. Qualitäten: sehr groß



Variante 3:

1. Kosten brutto: 32–33,8 Mio. €
2. Fertigstellung: 04.08.2027
3. Risiken: klein
4. Qualitäten: groß



