

Machbarkeitsstudie

Zwischenstand 01.11.22

BRÜDER-GRIMM-GRUNDSCHULE MAINZ-KOSTHEIM

Ausbau zur dauerhaften 4-Zügigkeit an zwei Standorten



Schulamt

Landeshauptstadt Wiesbaden
-Der Magistrat-

Schulamt
-400330-
Schillerplatz 1-2
65185 Wiesbaden

Auftraggeber

Auftragnehmer



SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Telefon 0611/77808-0
Telefax 0611/77808-19
info@seg-wiesbaden.de
www.seg-wiesbaden.de

vertreten durch:
Andreas Guntrum und Roland Stöcklin

Ansprechpartner: Verena Thiels-McMurray, Florian Gottschlich

Erarbeitung planerischer Beitrag durch:
BGF+ Architekten
PartGmbH
Bordt Götz Mehlo



Adolfsallee 27-29
65185 Wiesbaden

Gestaltung + Druck: SEG mbH

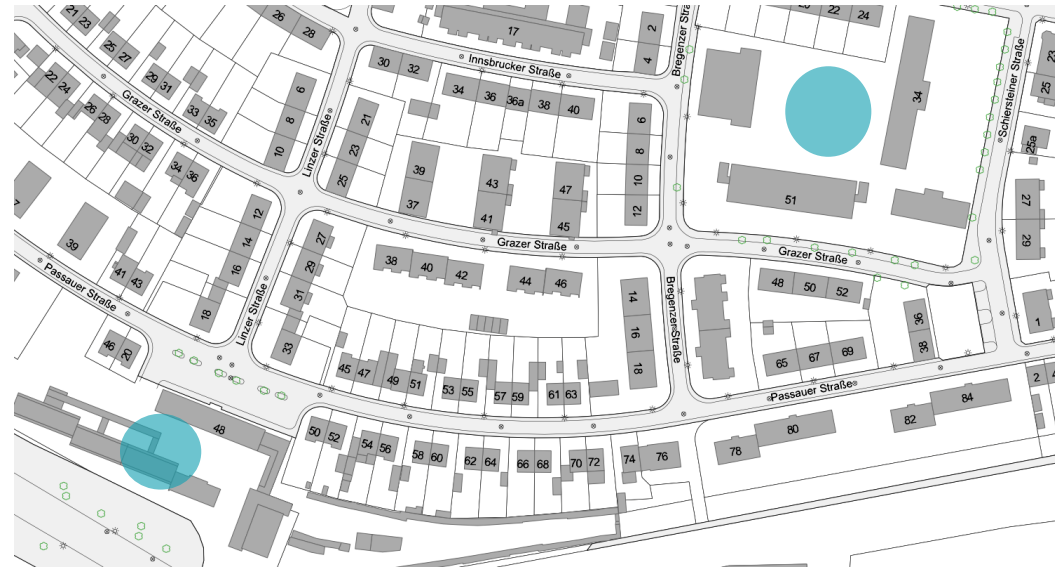
Wiesbaden, 01.11.2022

Aufgabenstellung

Die **Brüder-Grimm-Schule ist eine im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kostheim gelegene 2 bis 3-zügige Grundschule**. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen soll die Schule um zwei Züge in allen Jahrgangsstufen zu einer dauerhaft 4-zügigen Grundschule erweitert werden.

Dazu waren der jetzige Standort Schiersteiner Straße 34 und ein weiterer Standort in unmittelbarer Nähe (ehemalige Albert-Schweitzer-Schule, Passauer Straße 48) zu betrachten. Inhalt der Machbarkeitsstudie ist die Darstellung der Erweiterung am Standort Brüder-Grimm-Schule als Gesamtstandort und darauf aufbauend am Altstandort Albert-Schweitzer-Schule, hier jedoch als Außenstelle des Hauptstandortes.

Hintergrund ist, dass die Einschränkungen am Hauptstandort der Brüder-Grimm-Schule an der Schiersteiner Straße 34 aufgrund des weitgehenden Denkmalschutzes erwarten lassen, dass die vollständige Umsetzung des Raumprogrammes dort nicht – oder nur stark kompromissbehaftet – möglich sein wird. Bei den Überlegungen war zu berücksichtigen, dass die Umsetzung der Erweiterung im laufenden Schulbetrieb erfolgt.



Aufgabenstellung

Unter diesen Bedingungen war zu prüfen, ob und auf welche Art und Weise das Musterraumprogramm für eine 4-zügige Grundschule komplett am Standort der Brüder-Grimm-Schule untergebracht werden kann.

Hierbei war sowohl das **räumliche Potential der bestehenden Gebäude**, als auch Standort und Größe von **Erweiterungsbauten** zu prüfen.

Aufbauend auf den Überlegungen zum Hauptstandort Schiersteiner Straße war zu prüfen, welche Bereiche des Raumprogramms sinnvoll am Nebenstandort unterzubringen sind und welche Potentiale sich daraus für den Hauptstandort ergeben. Für die Belegung der verbleibenden Grundstücksfläche am Nebenstandort Passauer Straße 48 soll die mögliche Größe und die geeignete Anordnung einer autark funktionierenden Kindertagesstätte und etwaige Synergienutzungen mit der Schulnutzung geprüft werden.

Das Ergebnis der somit auf zwei Standorte bezogenen Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die Entscheidung, ob die Erweiterungsplanung (Beauftragung im Rahmen eines VGV Verfahren) ausschließlich am Standort Schiersteiner Straße 34 oder als standortübergreifende Lösung weiterverfolgt wird.



1. **Rahmenbedingungen, Analyse**
2. **Ziele**
3. **Alternativen Hauptstandort**
4. **Standort ehem. Albert-Schweitzer-Schule**
5. *Zusammenfassung und Empfehlung*

Anlagen



1. Rahmenbedingungen

? Was sind die wesentlichen Merkmale der beiden Standorte
+ und was soll dort entstehen

Planungsrecht für beide Standorte:

Im Flächennutzungsplan von 2003 sind beide Standorte als Flächen für den Gemeinbedarf-Schule ausgewiesen. Ein rechtsgültiger qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht, für den Standort 2 (Altstandort Albert-Schweitzer-Schule) gilt ein Fluchtlinienplan von 1961 (s. Anlage). Für die Bebauung auf beiden Grundstücken findet § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch Anwendung.

Standort 1 – Brüder-Grimm-Schule, Schiersteiner Straße 34



Der derzeitige Schulstandort Schiersteiner Straße steht als Teil der „Siedlung“ (Gartenstadt Mainz-Kostheim) unter Ensembleschutz, der Gebäudebestand ist – außer der Schulturnhalle aus den sechziger Jahren – als Einzelkulturdenkmal gem. HDschG eingestuft (s. Anlage), so dass die Flexibilität bei der Erweiterungsentwicklung eingeschränkt ist.

Die Schulturnhalle wurde kürzlich teilsaniert, die Sanierung der Bestandsgebäude ist in Planung. Die Ergebnisse der Studie bzgl. Nutzung der Bestandsflächen sollen in diese Sanierungsplanung einfließen.

Das Schulgrundstück der Brüder-Grimm-Schule (Flst.Nr. 925/6) hat eine Größe von 10.247 m².

Standort 1 – Brüder-Grimm-Schule, Schiersteiner Straße 34



Gebäude 1 (Grazer Straße): Schulhauptgebäude mit Klassen-/Lehrerzimmer und Aula, nicht unterkellert, 3 Vollgeschosse + 1 DG + Spitzboden. **BGF: ca. 3.250 m².**

Gebäude 2: (Schiersteiner Straße) Betreuung, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss. **BGF: ca. 620 m².**

Gebäude 3: (Ecke Schiersteiner/Grazer Straße): Betreuung, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss. **BGF ca. 340 m².**

Insgesamt verfügen die **drei Schulbestandsgebäude (Gebäude 1-3) am Standort 1** über eine **BGF von ca. 4.210 m².**

Schulturnhalle: Schulsport **593 m² BGF.**

Standort 1 – Brüder-Grimm-Schule, Schiersteiner Straße 34



Gebäude 1 Hauptgebäude mit Klassen-/Lehrerzimmer und Aula, 50er Jahre, nicht unterkellert (außer Haustechnik)

Gebäude 2: „alte Schule“ 20er Jahre, Betreuung, Cafeteria, sanierungsbedürftig.



Gebäude 3: Betreuung, „kleiner Altbau“
sanierungsbedürftig

Schulturnhalle:
Einfeldhalle, teilsaniert

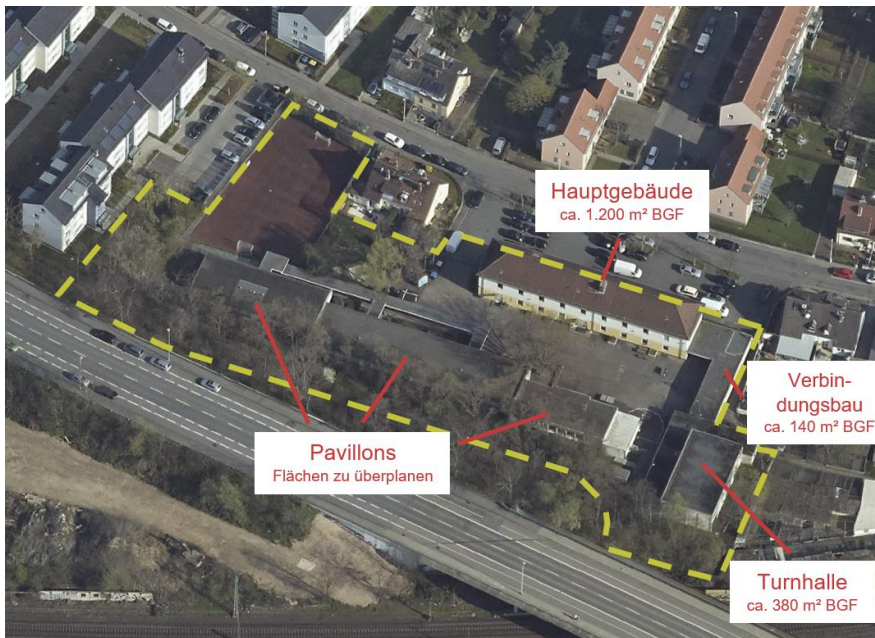
Standort 2 – Albert-Schweitzer-Schule, Passauer Straße 48



Der Standort der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule befindet sich seit Fertigstellung des Neubaus an einem anderen Standort im Leerstand und besteht aus einem Hauptgebäude (Ensembleschutz gem. HDschG), einer Schulturnhalle und Pavillongebäuden. Das Hauptgebäude und die Schulturnhalle sind stark sanierungsbedürftig, die Pavillons sind abgängig.

Das Grundstück Standort 2 – Altstandort der Albert-Schweitzer-Schule (Flst.Nr. 987/9 und Flst.Nr. 987/7) hat eine Größe von 6.407 m².

Standort 2 – Albert-Schweitzer-Schule, Passauer Straße 48



Auf dem Schulgrundstück befindet sich nördlich entlang der Passauer Straße ein **zweigeschossiges, unterkellertes Hauptgebäude** mit ca. **1.200 m² BGF**. Das Hauptgebäude steht unter Ensembleschutz.

Ein eingeschossiger L-förmiger **Verbindungsbau** (nicht unterkellert) schließt östlich an das Hauptgebäude an. Der Anbau hat ca. 140 m² BGF, der hofseitige Dachüberstand diente als Pausenhalle.

Auf der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich die eingeschossige **Gymnastikhalle** mit ca. 7m Gebäudehöhe und einer BGF von ca. 380 m² (keine Normmaß Einfeldhalle).

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich Flachdach-Pavillons (abgängig).

Im Nordwesten befindet sich der Bolzplatz (770 m²).

Insgesamt verfügen das weiter verwertbaren **Hauptgebäude am Standort 2** über eine **BGF von ca. 1.200 m²**.

Gymnastikhalle: Schulsport **380 m² BGF** (nur bedingt weiterverwertbar)

Standort 2 – Albert-Schweitzer-Schule, Passauer Straße 48



Hauptgebäude Einbund, brandschutzmaßnahmen erfolgt, sanierungsbedürftig

Verbindungsbau, sanierungsbedürftig, WC Anlagen, Hausmeister

Gymnastikhalle, sanierungsbedürftig

Pavillons – nicht weiterverwertbar



Standort 1 – Brüder-Grimm-Schule, Schiersteiner Straße 34



große Grundstücksfläche, hohe BGF wiederverwertbarer Bausubstanz

Einschränkungen aufgrund Einzelkulturdenkmalstatus der Bestandsgebäude, aber auch Potentiale

zentrale Lage in der „Siedlung“

Standort 2 – Albert-Schweitzer-Schule, Passauer Straße 48



deutlich kleinere Grundstücksfläche, geringere BGF wiederverwertbarer Bausubstanz

weniger Einschränkungen Denkmalschutz Bestandsgebäude

etwas peripherer gelegen

Nutzung – Raumprogramm für die Zukunft



Nutzungsanforderungen

Die Schülerzahl der allgemeinen Grundschule beträgt **aktuell 209 Schüler bei 4 jeweils 2-3 zügigen Klassenstufen**.

Für den Schulunterricht wird das Gebäude 1 (Hauptgebäude) sowie die Schulturnhalle genutzt. Das Gebäude 2 wird derzeit als Betreuungshaus Sterntaler genutzt, das Gebäude 3 als Betreuungshaus für die Betreuende Grundschule.

Die Schulgebäude werden von 7:30 – 17:00 Uhr zu Unterrichts- und Betreuungszwecken genutzt. Auch während der Schulferien bestehen – ausgenommen eine einmal jährliche 3-wöchige Schließzeit in den Sommerferien – durchgängig Betreuungsangebote. Ein Mittagessen wird im Rahmen der ganztägigen Schule angeboten, bisher wird das Mittagessen jedoch warm angeliefert und später mithilfe des Regenerierverfahrens Cook & Chill zubereitet. Spülen findet vor Ort statt. Die Messzahl von 25 Kindern pro Gruppe gilt auch in der Betreuung. Jedoch ist die Zusammensetzung der Gruppen nicht identisch mit der Klassenzusammensetzung.

Das Konzept der ganztägig arbeitenden Schule beinhaltet, dass es feste Gruppenräume gibt (s. Raumprogramm), aber die Unterrichtsräume, Fachräume, Turnhalle etc. gemeinsam für Unterricht und Betreuung genutzt werden. Die Betreuung ist nur für Kinder der Brüder-Grimm-Schule offen und wird von einem freien Träger organisiert.

Laut Prognose werden sich für den Schulbezirk die **Schülerzahlen** von 209 Schülern **auf bis max. 400 Schülern bei 4-Zügigkeit** erhöhen. Die Klassenmesszahl bleibt bei 25. Es werden zwei Parallelklassen in allen Stufen 1-4 zusätzlich notwendig. **Die Lehrerschaft wird sich von aktuell 12-15 Lehrkräften auf 24-30 Lehrkräfte** erhöhen, hinzu kommt weiteres pädagogisches Personal und Verwaltungskräfte. Aufgrund dieser steigenden Schülerzahlen besteht für die allgemeine Grundschule gemäß Musterraumprogramm der LHW (s. Anlage) **ein zusätzlicher Raumbedarf von 740 m² Nutzfläche = ca. 1.260 m² BGF** (ohne Berücksichtigung der Flächen für Schulsport, s. Anlage Raumbedarf nach Abgleich Soll-Ist).

Tabelle B		m ²	Gesamt m ²	
Raumbedarf nach Abgleich Soll-Ist für den 4-zügigen Ausbau der Brüder-Grimm-Schule (nur zusätzlicher Raumbedarf) Bereiche/Funktionen				
1. Allgemeiner Unterrichtsbereich - im Bestand sind 8 Klassenräume und 4 Differenzierungsräume vorhanden				
8	Normalklassenräume	65	520	
4	Differenzierungsräume	30	120	
Summe AUB			640	
2. Fachraumbereich - im Hauptgebäude EG abgebildet				
0	Fachräume (Musik und Werken mit Nebenräumen)	75	0	
0	Nebenräume zu den Fachräumen	30	0	
Summe Fachraumbereich			0	Flächen im Bestand vorhanden, ggf. neu ordnen
3. Bereich Betreuung/Ganztag - im Gebäudebestand neu zu ordnen, Flächen prüfen				
4	Gruppenräume	65	260	
2	„Rückzugsgruppenräume“	30	60	
1	Raum Bibliothek, Ruhe, Spiel gleichzeitig Schülerbibliothek	65	65	
2	Büro Räume für Betreuungspersonal und Schulsozialarbeit	25	50	
1	Lagerraum	40	40	
1	Mensaraum für Essen (Aula im Bestand für Veranstaltungen vorhanden, Raum in Doppelnutzung vor und nach dem Essen nutzbar für z.B. Bewegung, Lesen, Spielen etc)	150	150	
1	Küche als Regenerierküche (Cook & Chill) mit Nebenräumen und Lager (im Bestand bislang nur Warmanlieferung und Spülen)	85	85	
Summe Betreuungs-/Ganztagsbereich			0	Flächen im Bestand vorhanden, prüfen und neu ordnen

4. Organisations- und Verwaltungsbereich -im Gebäudebestand vorhanden, ggf. neu zu ordnen, tw. in Erweiterung				
0	Dienstzimmer Schulleitung	20	0	
0	Dienstzimmer Konrektor/-in ggf. Geschäftszimmer Nebenstelle	15	0	
0	Sekretariat	20	0	
0	Raum für Inklusionslehrkraft mit Therapiemöglichkeit im Bestand HMDW anordnen	25	0	
1	Lehrerzimmer - anteilig vergrößern durch Umstrukturierung im Bestand ggf. in Verbindung mit Lehrerarbeitsplätzen	100	40	
4	Räume Lehrerarbeitsplätze - als Jahrgangsteamräume zugeordnet auch für Erweiterung vorsehen, im Bestand durch Umorganisation	15	60	
1	Kopierraum im Bestand vorhanden, für Erweiterung vorsehen	10	0	
0	Lehrmittelbücherei	25	0	
0	Archivraum	15	0	
0	Arzt-/Elternsprechzimmer	20	0	
0	Elternsprechzimmer	20	0	
0	Hausmeisterzimmer	12	0	
0	Werkstatt/Lager Hausmeister	20	0	
0	Lager/Putzmittel	10	0	
0	Lager für schulische Dinge	40	0	
0	Lager für Spiel und Gartengeräte ggf. in gut zugänglichen Keller			
Summe Organisations- und Verwaltungsbereich			100	Flächen tw. im Bestand vorhanden, ggf. neu ordnen oder in Erweiterung/Neubau
5. Sportbereich				
1	Turnhalle - 2 Felder - alternativ kann die Einfachhalle an der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule als 2. Halle nach Sanierung genutzt werden			
SUMME (ohne Sport)			740	Flächenbedarf nach Soll/Ist-Vergleich rein netto

Angegebene Flächen rein netto.

Faktor für VF, KF, Technik etc.
 Nettofläche x 1,7 =
 740 x 1,7 = 1.258 qm

Nutzungsanforderungen / pädagogisch

Weiterentwicklung pädagogisches Grundkonzept:

Beibehaltung der Schulform einer allgemeinen Grundschule mit Ganztagesprofil 1, Betreuungssangebote Sterntaler / Betreuende Grundschule.

Erweiterung der pädagogischen Anforderungen um Aspekte wie Clusterbildung und Inklusion.

Perspektivisch: Grundschule wird im Ganztagsprogramm des Landes als Ganztagschule arbeiten und für die Betreuung aller Kinder der Schule zuständig sein.

Räumliche Anforderungen aus dem Schulbetrieb:

Clusterbildung bei Anordnung der Klassen- und Differenzierungsräume im Erweiterungsbau

Ruhenischen und Bücherecke mit Lesezone in Lernbereichen/Cluster

Garderoben mit Ranzenfächern in den Fluren (in notwendigen Fluren als Stahlspinde).

Aufenthaltsbereich für wartende Eltern (auch überdacht im Außenbereich vorstellbar)

Zahl der Mittagessen: maximal 350 - 400 Mittagessen (Mittagessen in 3 Schichten).

Ausgleich der Flächendefizite (Differenzierungsräume, Lehrerarbeitsplätze, Beratungs- und Besprechungsräume).



Nutzungsanforderungen



Wichtigstes Merkmal ist eine ERHÖHUNG DER ZUR VERFÜGUNG STEHENDEN FLÄCHE

Für die Erweiterung auf 4 Klassenzüge und den Ausgleich bereits bestehender Defizite wird eine Erweiterungsfläche von ca. 1.260qm benötigt

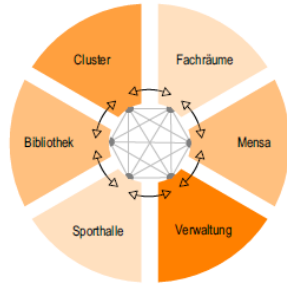


Schaffung von räumlichen Voraussetzungen für eine Clusterbildung wo immer möglich

Erhöhung der räumlichen Flexibilität

Ziele

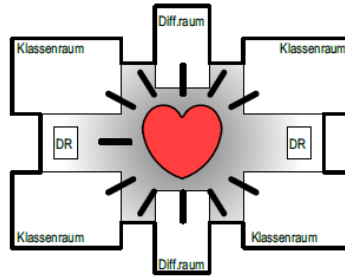
Organisation



Vernetzte Bildungslandschaft
Schule zum Lern- und Lebensort

Ganztagschule heißt Lernen, Bewegen, Spielen, Toben, Verweilen, Reden, Essen und vieles mehr - in einem gesunden Rhythmus

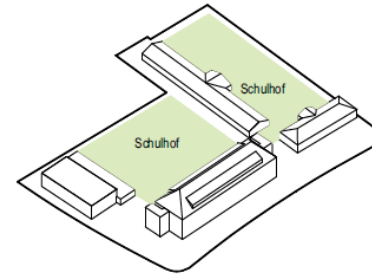
Anordnung



Lernen im Cluster
Gruppenraum als "Herz" des Jahrgangs

Gelemt wird allein, zu zweit, in der Kleingruppe, mit dem ganzen Jahrgang, jahrgangsübergreifend und auch im Klassenverband.

Gebäude

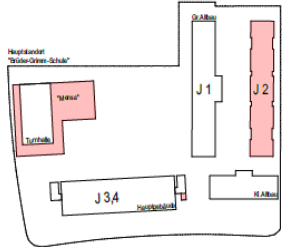


Besser lernen in Bewegung
Schulhof als Lebensraum

Lernen in Gesundheit und Bewegung findet in anregender und weiträumiger Umgebung statt. Auch Innenräumen sind anregend und weiträumig ausgelegt um Lern- und Ruhephasen zu erleichtern.

Alternative 1

- Lösung nur Hauptstandort
- freistehender Baustein im Nordosten des Grundstücks
- Anbau Turnhalle Mensa



Organisation

- Turnhalle: Schullestaurant / Mehrzweckraum + Umkleide
- Hauptgebäude: Verwaltung + Musik + Jahrgang 3 und 4
- Grosser Altbau: Jahrgang 1 und 2 + Vorklasse
- Kleiner Altbau: Bibliothek + Werken + Hausmeister

Alternative 2

- Schule nur am Hauptstandort
- Zweite Turnhalle als Neubau am Zweitstandort
- seitliche Anbauten Hauptgebäude
- Anbau Turnhalle Mensa

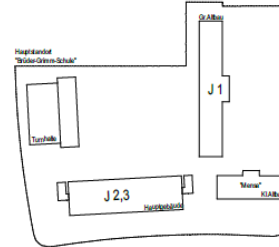


Organisation

- Turnhalle: Schullestaurant + Umkleide
- Hauptgebäude: Verwaltung + Musik + Jahrgang 2, 3 und 4 + Hausmeister
- Grosser Altbau: Jahrgang 1 + Vorklasse
- Kleiner Altbau: Bibliothek + Werken

Alternative 3

- Schule an zwei Standorten
- keine Neubauten nur Umstrukturierung

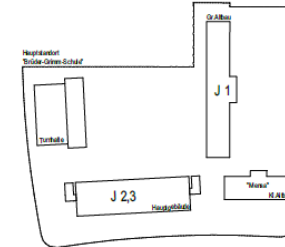


Organisation

- Turnhalle: energetische Sanierung Turnhalle
- Hauptgebäude: Verwaltung + Musik + Jahrgang 2 und 3
- Grosser Altbau: Jahrgang 1 + Vorklasse
- Kleiner Altbau: Schullestaurant

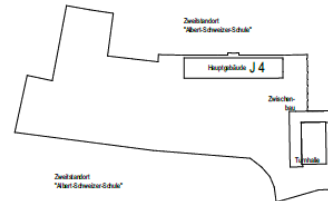
Alternative 4

- Schule an zwei Standorten
- keine Neubauten auf BGS-Grundstück nur Umstrukturierung
- nur Neubau Einfeld-Halle



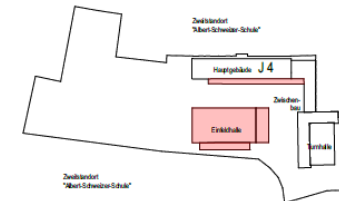
Organisation

- Turnhalle: energetische Sanierung Turnhalle
- Hauptgebäude: Verwaltung + Musik + Jahrgang 2 und 3
- Grosser Altbau: Jahrgang 1 + Vorklasse
- Kleiner Altbau: Schullestaurant



Organisation

- Altbau: Jahrgang 4 + Werken + Bibliothek
- Zwischenbau: Hausmeister + Nebenraum Werken
- H. Turnhalle: Sanierung Turnhalle
- Abbruch der Pavillons



Organisation

- Altbau: Jahrgang 4 + Werken + Bibliothek
- Zwischenbau: Hausmeister + Nebenraum Werken
- H. Turnhalle: Sanierung Turnhalle
- Abbruch der Pavillons
- Neubau Einfeldhalle

Übersicht Alternativen

Alternativen 1 und 2

Turnhallenerweiterung +
„Zwilling“ alte Schule

1



Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau Schule	1.178,00 m ²
BRI (Bruttorauminhalt)	Neubau Schule	4.123,00 m ³
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	4.030,00 m ²

Turnhallenerweiterung + beidseitige
Erweiterung

2



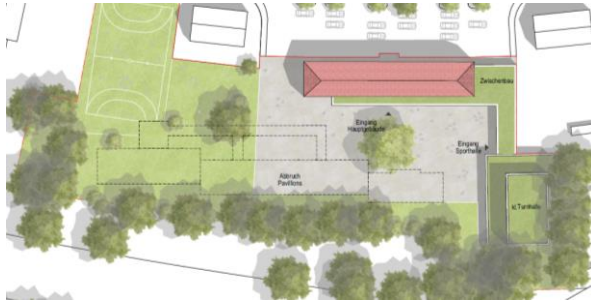
Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau	1.005,00 m ²
BRI (Bruttorauminhalt)	Neubau	3.517,50 m ³
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	4.030,00 m ²

Alternativen 3 und 4

Turnhallensanierung beide Standorte + 1 Zug an Standort 2

3

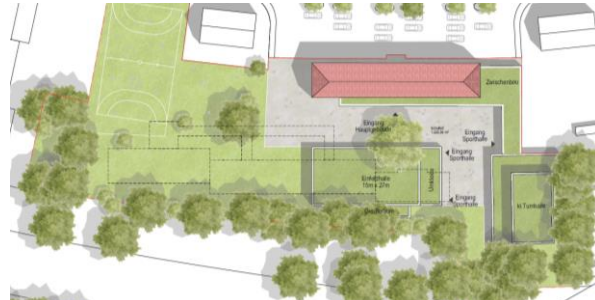


Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau	124,00 m ²
BRI (Bruttorauminhalt)	Neubau	434,00 m ³
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	5.893,00 m ²

Turnhallensanierung beide Standorte + 1 Zug und neue Einfeldhalle an Standort 2

4



Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau	124,00 m ²
BRI (Bruttorauminhalt)	Neubau	434,00 m ³
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	5.893,00 m ²
BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau Sporthalle	560,00 m ²
BRI (Bruttorauminhalt)	Neubau Sporthalle	4.480,00 m ³

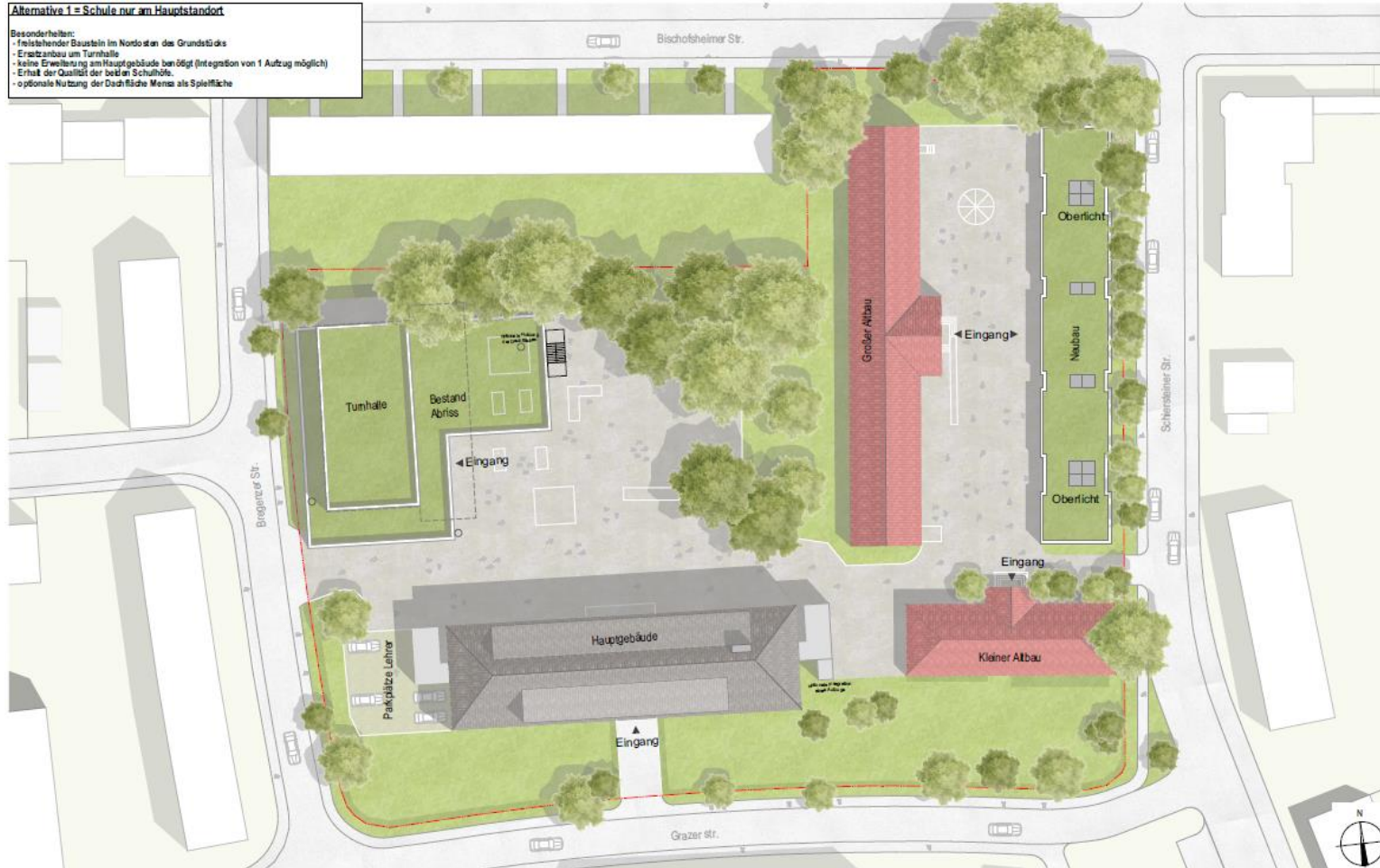
Alternative 1

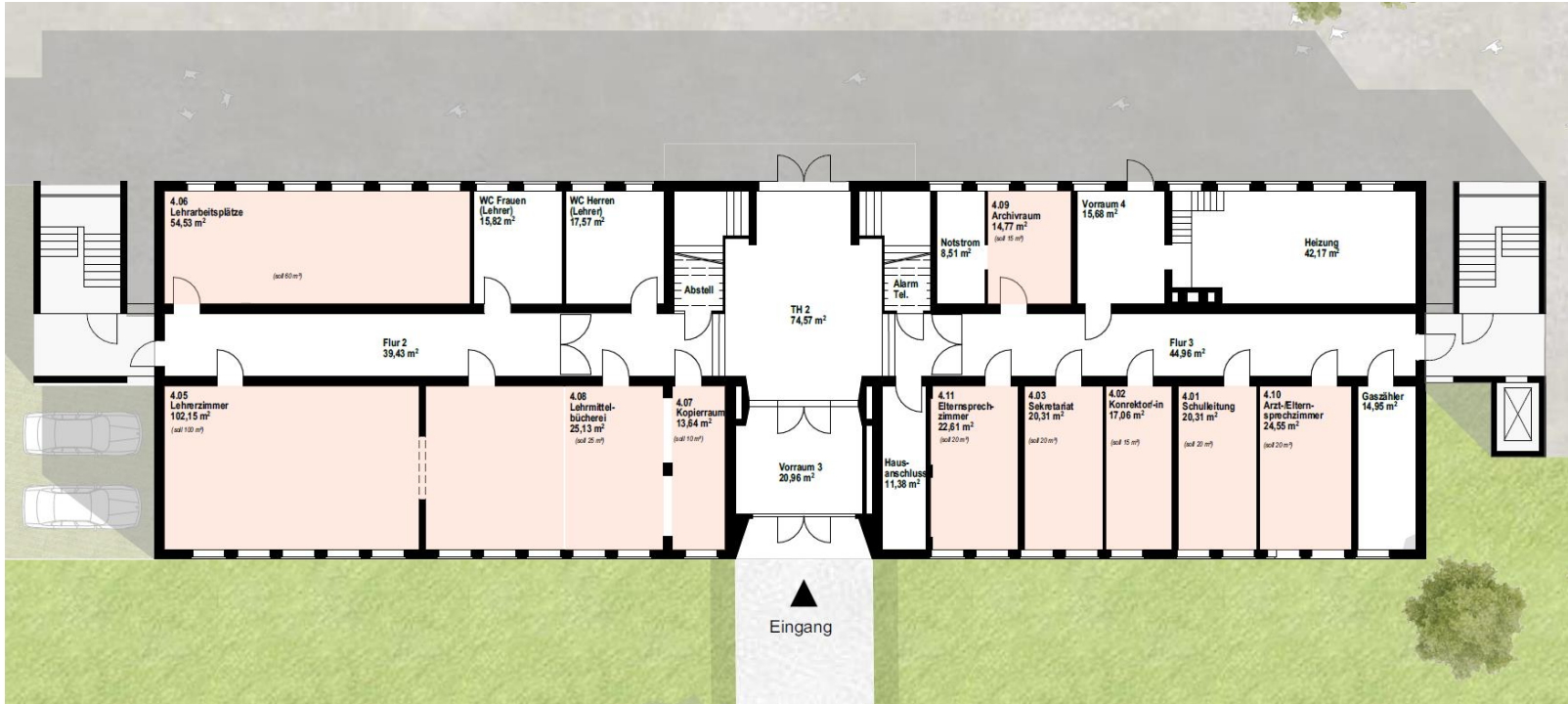
Der Typus der eingeschossigen Siedlungsschule aus den 20er Jahren wird mit einem länglichen Flachbau aufgegriffen. Damit entsteht ein Bereich für die jüngeren Jahrgänge 1+2. Die Jahrgänge 3+4 werden im Hauptgebäude geschossübergreifend untergebracht. Die Turnhalle erhält eine erdgeschossige Erweiterung.

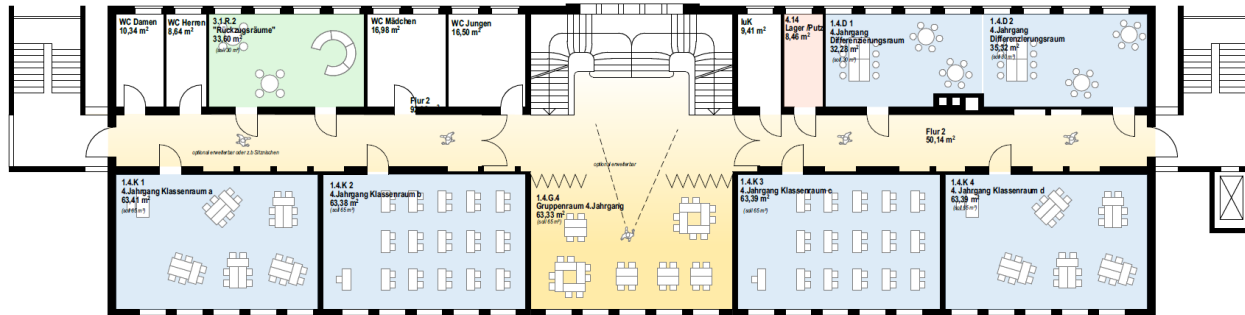


Alternative 1 = Schule nur am Hauptstandort

- Besonderheiten:
- freistehender Baustein im Nordosten des Grundstücks
 - Ersatznebau am Turnhalle
 - keine Erweiterung am Hauptgebäude möglich (Integration von 1 Aufzug möglich)
 - Erhalt der Qualität der bestehenden Schullöcher.
 - optionale Nutzung der Dachfläche Mensa als Spielfläche

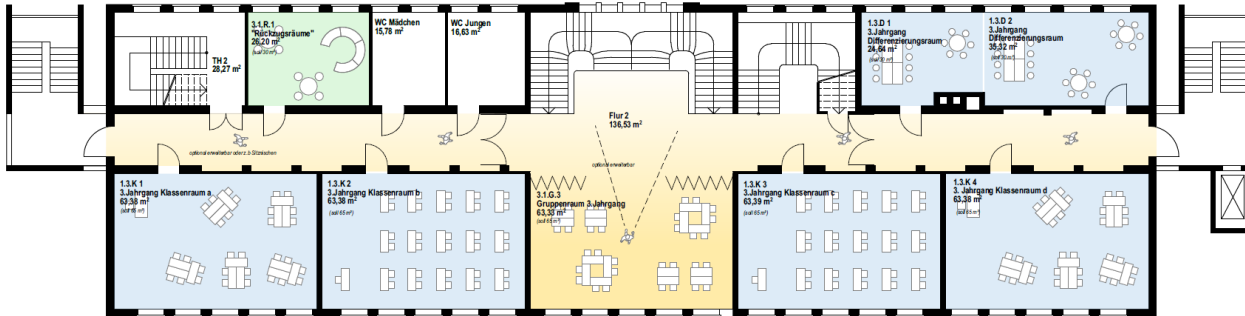






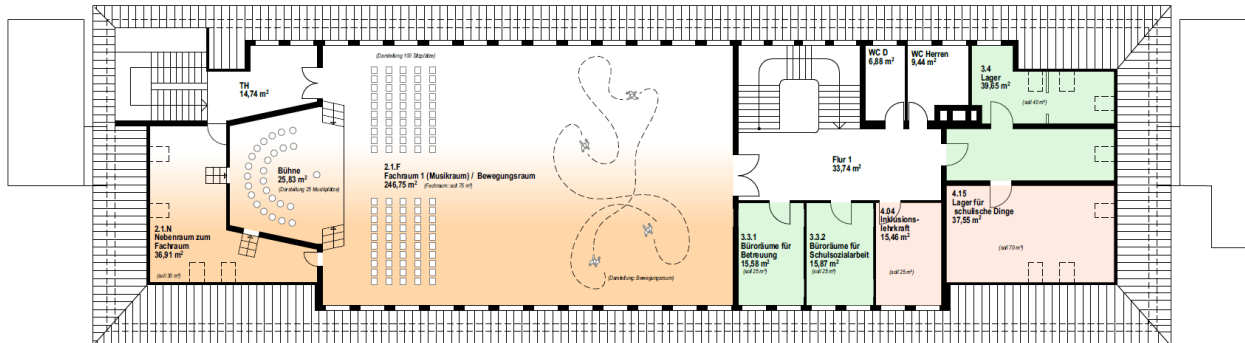
1. OG

JG 4
Klassenräume,
Diff.- +
Gruppenraum,
Rückzug



2. OG

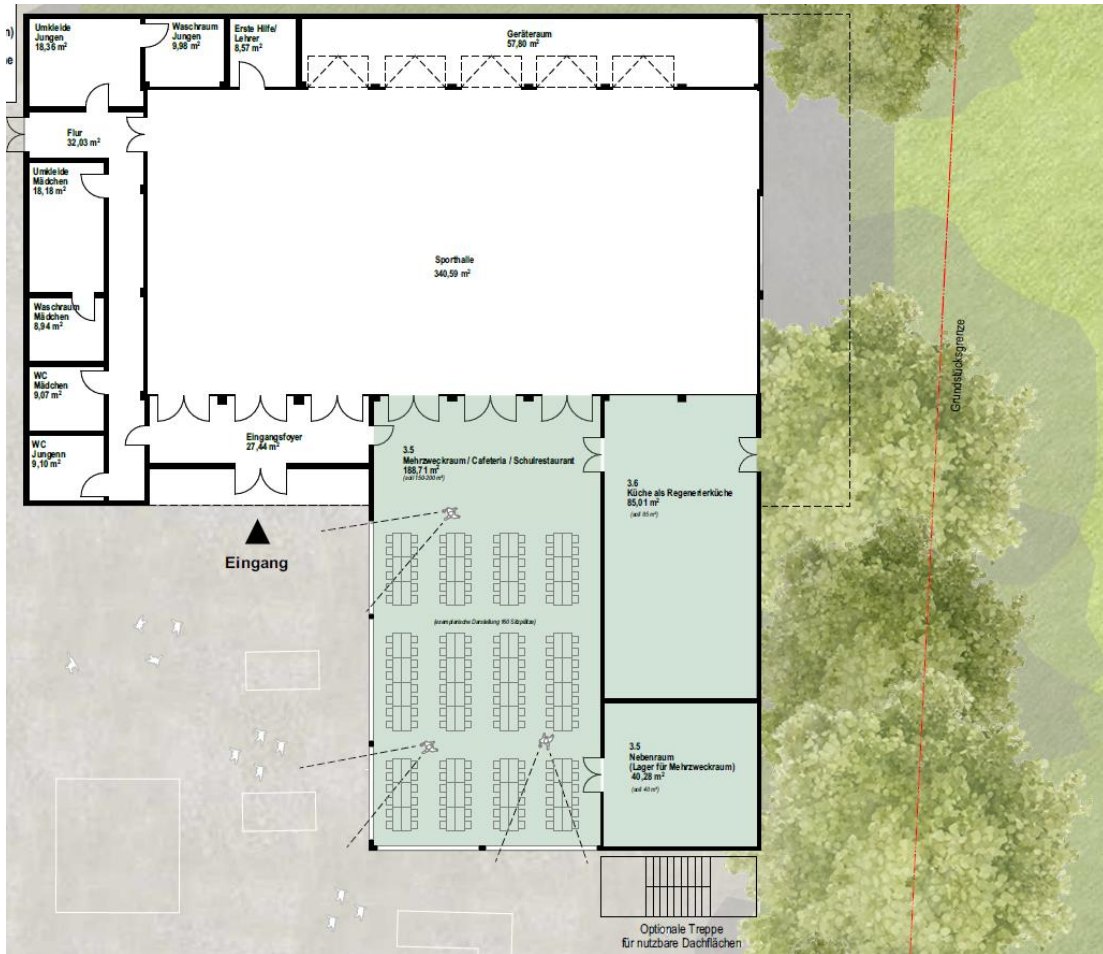
JG 3
Klassenräume,
Diff.- +
Gruppenraum,
Rückzug



3. OG

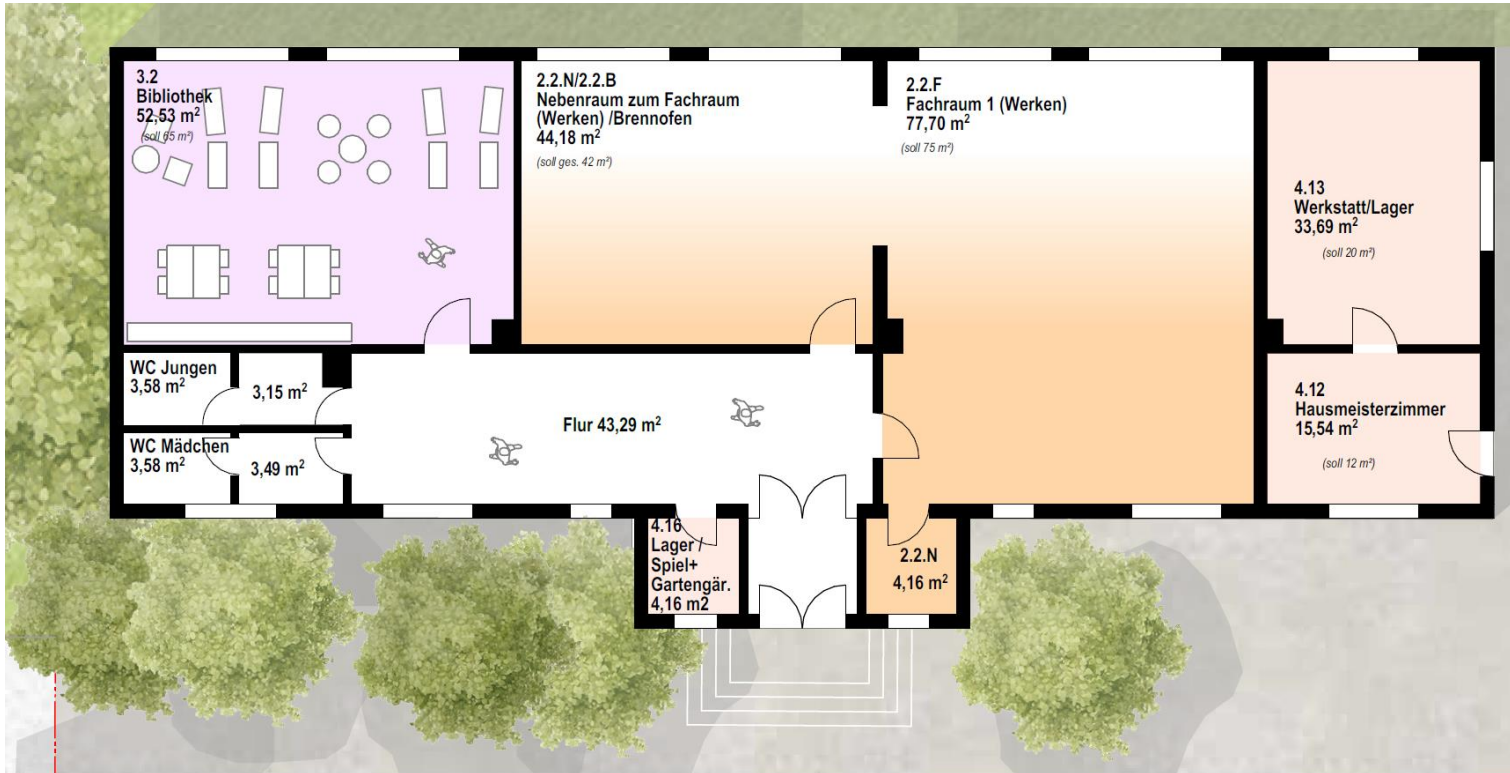
„Flex-Zone“
Fachraum /
Aula, Rückzug,
Büroräume
Betreuung,
Inklusionskraft

**Optimierung:
barrierefreier Zugang
3. OG*



Turnhalle inkl. Anbau

Turnhalle, Mensa/Mehrzweckraum



Kl. Altbau

Fachraumhaus
Werken, Bibliothek,
Hausmeister



großer Altbau

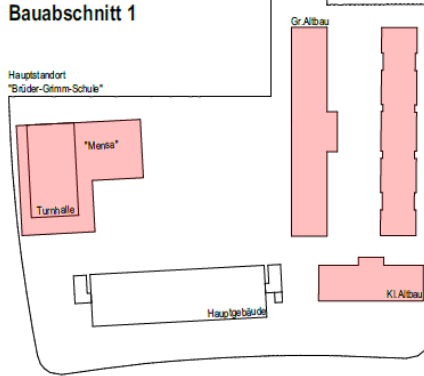
JG 1 mit 3
Klassenräumen, Diff. +
Gruppenraum,
Vorklasse

Neubau

JG 2 mit 3
Klassenräumen,
Diff. +
Gruppenraum

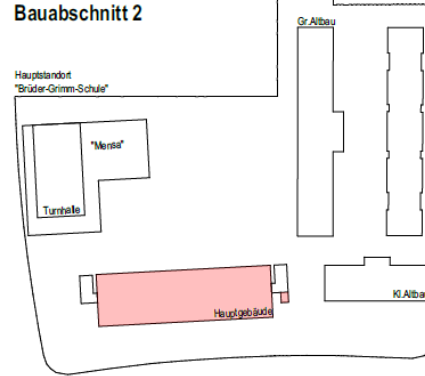
Bauabschnitte Alternative 1

1a NEUBAU Flachbau

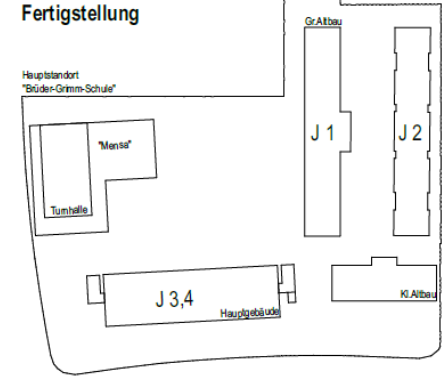


- Maßnahmen:
- Turnhalle: Umbau + Neubau
 - Hauptgebäude: Bestand (keine Maßnahmen)
 - Grosser Altbau: Umbau + Neubau
 - Kleiner Altbau: Umbau

Altbauten: Klassen und Betreuung



- Maßnahmen
- Turnhalle: Umbau
 - Hauptgebäude: Klassenräume Bestand
 - Grosser Altbau: Bibliothek + Werken + Hausmeister
 - Kleiner Altbau: Bibliothek + Werken + Hausmeister



- Organisation
- Turnhalle: Schulrestaurant / Mehrzweckraum + Umkleide
 - Hauptgebäude: Verwaltung + Musik + Jahrgang 3 und 4
 - Grosser Altbau: Jahrgang 1 und 2 + Vorklasse
 - Kleiner Altbau: Bibliothek + Werken + Hausmeister

Hauptgebäude in 2 Abschnitten

Kostenrahmen zur Planungsvariante 1

Inhalt: Neuer Gebäuderiegel Ost und Anbau Sporthalle
 Grundlage: Planungsvariante 1 BGF+ vom 10.10.2022
 BKI Baukosten 2022 Neubau, allgemeine/ bildende Schulen
 Bruttogrundfläche Mittelwert Brutto 1.780,00 €/ m² BGF
 Brutorauminhalt Mittelwert Brutto 520,00 €/ m² BRI
 Umbaukosten Bestandsflächen Brutto 500,00 €/ m² BGF

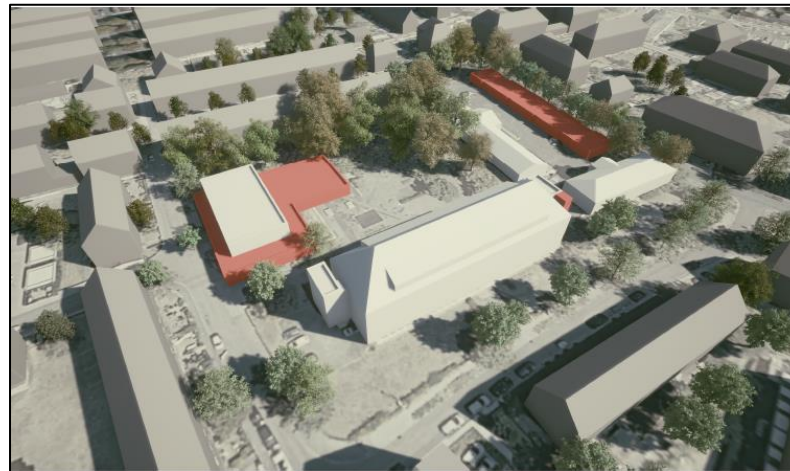
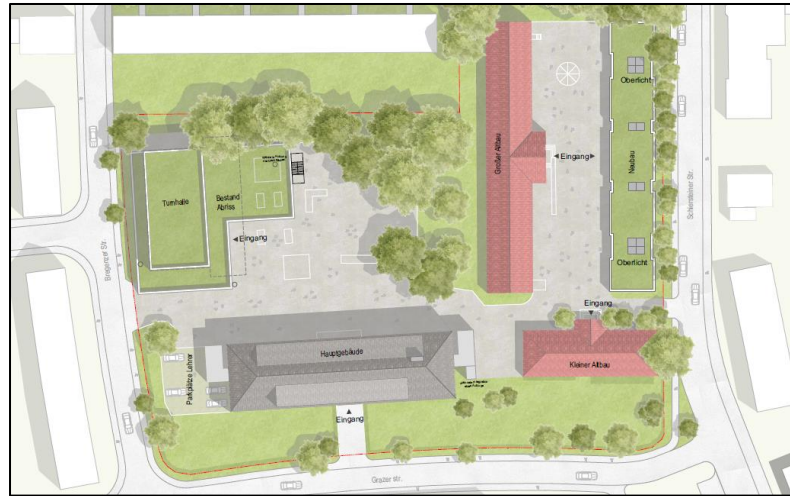
Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau Schule	1.178,00 m²			
BRI (Brutorauminhalt)	Neubau Schule	4.123,00 m³			
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	4.030,00 m²			
Kostenansatz BKI 2022	Neubau	1.780,00 €	Brutto/m² BGF	Mittelwert	
Kostenstand 1. Quartal 202	Neubau	1.495,80 €	Netto/m² BGF	Mittelwert	
	Neubau	520,00 €	Brutto/m³ BRI	Mittelwert	
	Neubau	436,97 €	Netto/m³ BRI	Mittelwert	
	Flächensanierung	720,00 €	Brutto/m² BGF	Mittelwert	
	Flächensanierung	605,04 €	Netto/m² BGF	Mittelwert	

Berechnung

Neubau Kosten nach BGF	1.178,00	1.495,80	1.762.050,42 €	Netto
	1.178,00	1.780,00	2.096.840,00 €	Brutto
Neubau Kosten nach BRI	4.123,00	436,97	1.801.647,06 €	Netto
	4.123,00	520,00	2.143.960,00 €	Brutto
gemittelter Ansatz aus BGF- und BRI Berechnung			1.781.848,74 €	Netto
			2.120.400,00 €	Brutto
Flächensanierung	4.030,00	605,04 €	2.438.319,33 €	Netto
	4.030,00	720,00 €	2.901.600,00 €	Brutto
Zulagen für zusätzliche Maßnahmen				
Aufzuganlage Hauptbau	pauschal		220.000,00 €	Netto
Zulage Küchenbereich	pauschal		150.000,00 €	Netto
Rückbau Umkleidebereich Sporthalle	pauschal		120.000,00 €	Netto
Gesamt Zusatzmaßnahmen			270.000,00 €	Netto
			321.300,00 €	Brutto
Gesamtkosten Netto (Baukosten KG 300-400)			4.490.168,07 €	Netto
			5.343.300,00 €	Brutto
Freianlagen KG 500	pauschal		250.000,00 €	Netto
Ausstattung KG 600	kein Ansatz		0,00 €	Netto
Gesamtkosten Netto (Baukosten KG 500-600)			250.000,00 €	Netto
			297.500,00 €	Brutto
Gesamtbaukosten Netto (Baukosten KG 300-600)			4.740.168,07 €	Netto
			5.640.800,00 €	Brutto
zuzügl. Baumbenkenkosten KG 700	25% aus KG 300+600		1.185.042,02 €	Netto
(für Baukosten KG 200-500)	25% aus KG 300+600		1.410.200,00 €	Brutto
Gesamtkosten KG 200 - 700			5.925.210,08 €	Netto
			7.051.000,00 €	Brutto

Gesamtinvestitionskosten inkl. Projektmanagement SEG 7.897.120,00 € Brutto



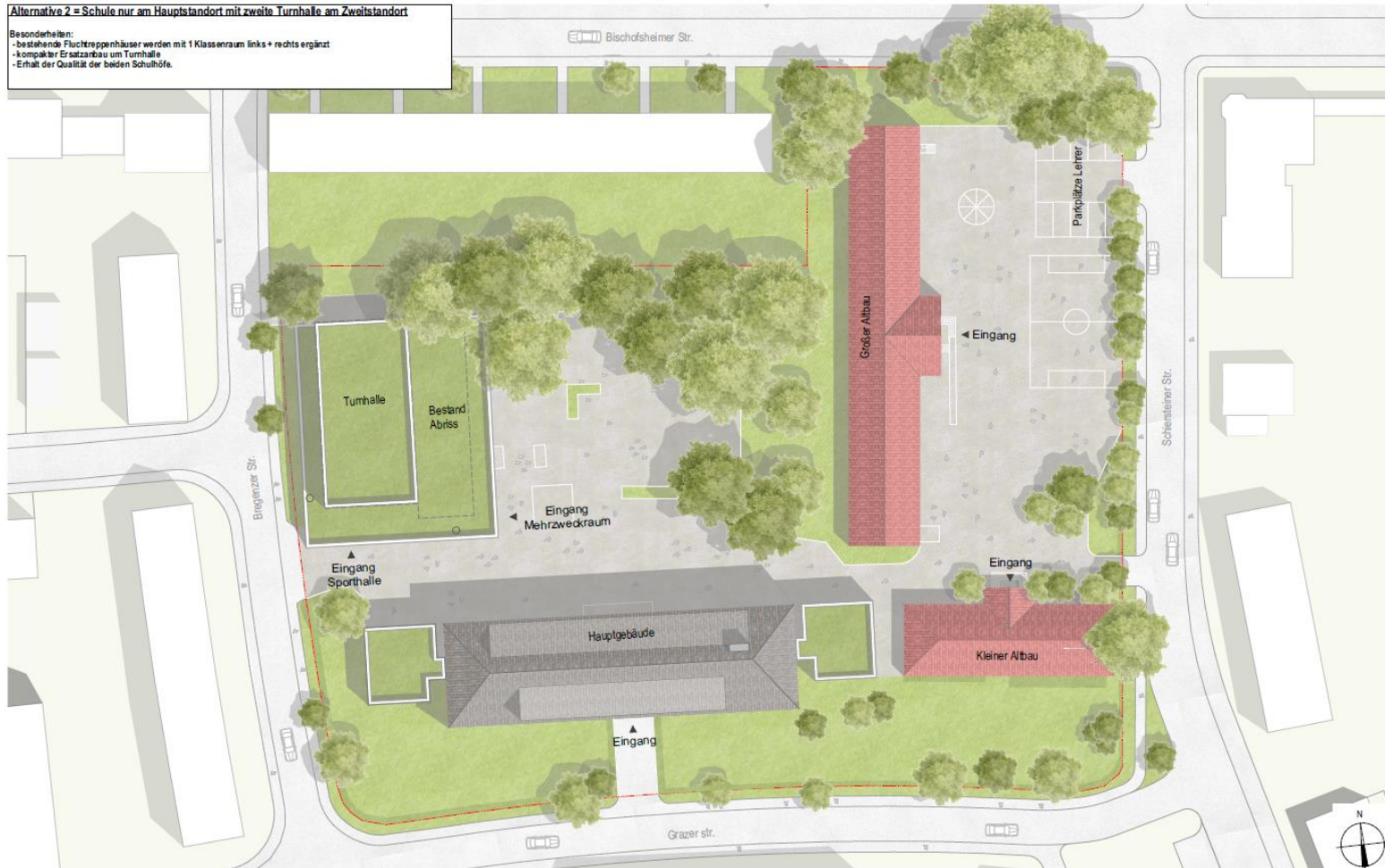
Alternative 2

Die neuen Treppenhäuser werden optimal genutzt, in dem beidseits Erweiterungen „angedockt“ werden. Dadurch wird die Geschossfläche des Hauptgebäudes so vergrößert, dass die Jahrgänge 2-4 in 2 Obergeschossen untergebracht werden können (z.T. geschossübergreifend). Im DG entsteht eine flexible Nutzungszone aus Fachräumen und Rückzugsräumen. Die alte Schule nimmt den ersten Jahrgang auf, an die Turnhalle erhält eine Mensa-Erweiterung.



Alternative 2 = Schule nur am Hauptstandort mit zweite Turnhalle am Zweistandort

- Besonderheiten:
- bestehende Fluchttreppenhäuser werden mit 1 Klassenraum links + rechts ergänzt
 - kompakter Ersatzanbau um Turnhalle
 - Erhalt der Qualität der beiden Schulhöfe.





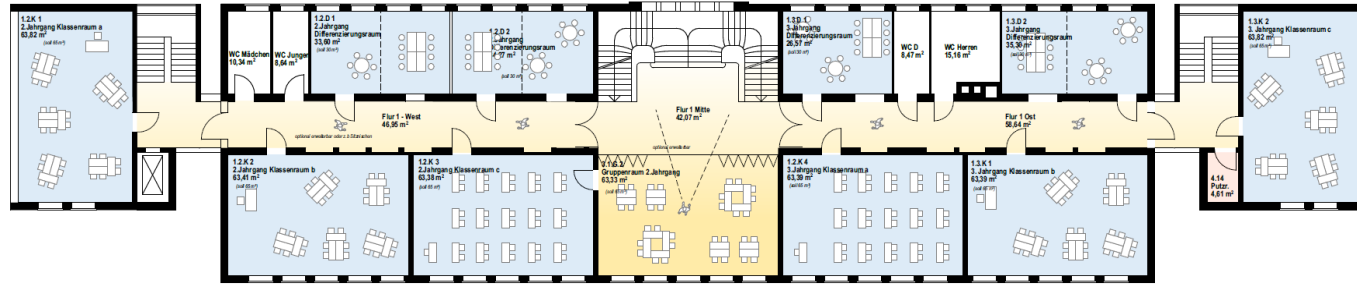
EG

„Zentrale“:
Lehrerbereiche, Büros
Betreuung,
Inklusionskraft,
Hausmeister

**Optimierung:
Tausch Erweiterungen
rechts/links,
barrierefreier Zugang EG*

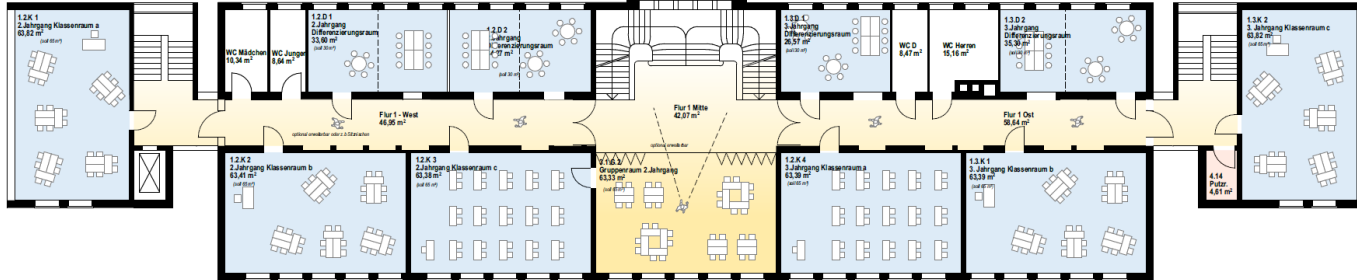
1. OG

JG 2 + 3 jeweils 3 Klassenräume, Diff. + Gruppenraum



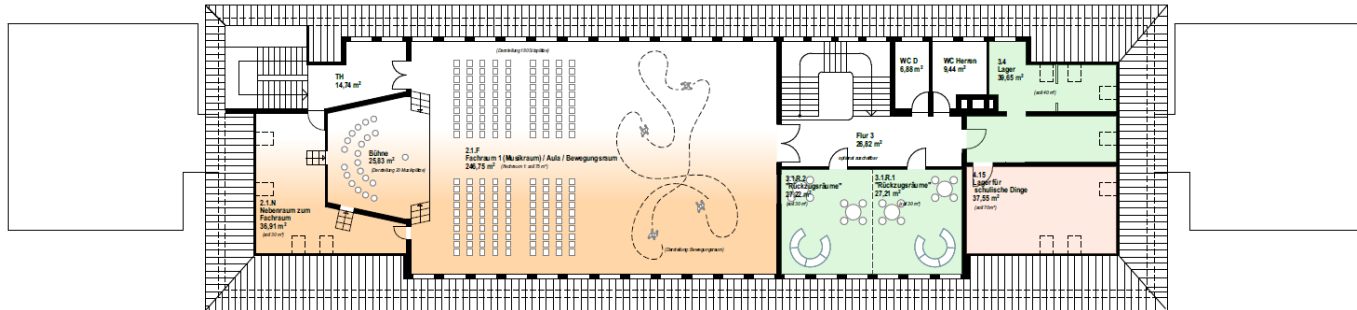
2. OG

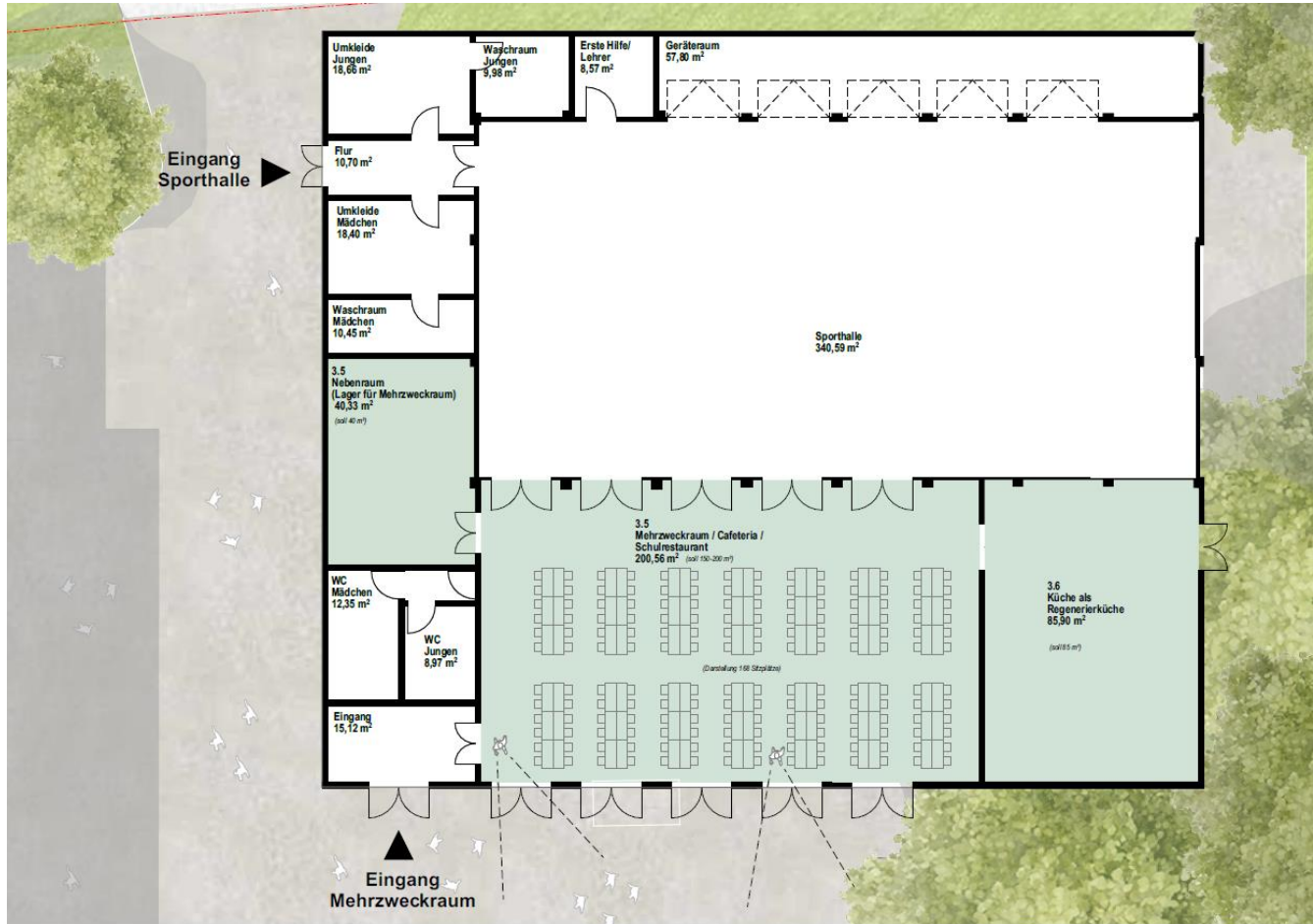
JG 2 + 3 + 4 jeweils 1, bzw. 4 Klassenräume, Diff. + 2 Gruppenräume



3. OG

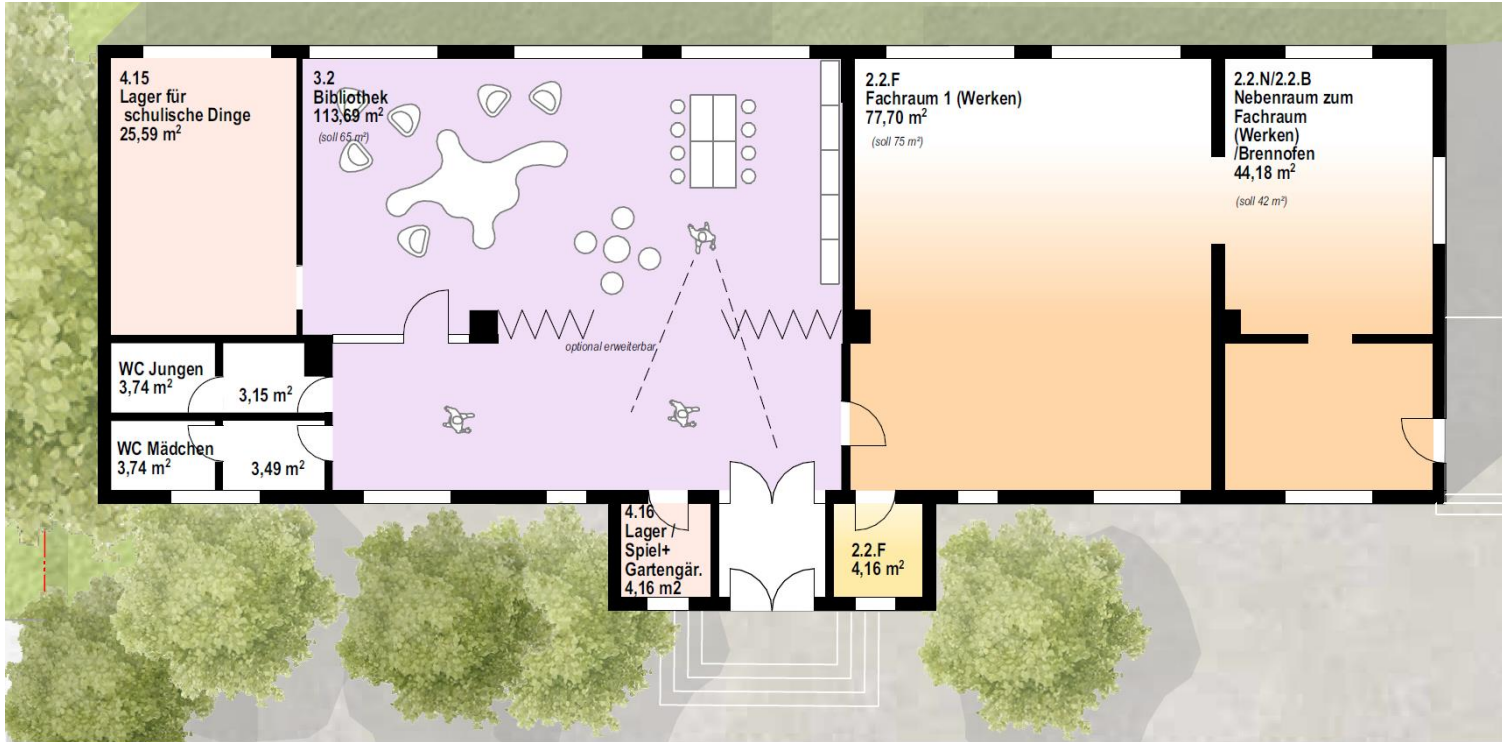
„Flex-Zone“
Fachraum / Aula, Rückzug





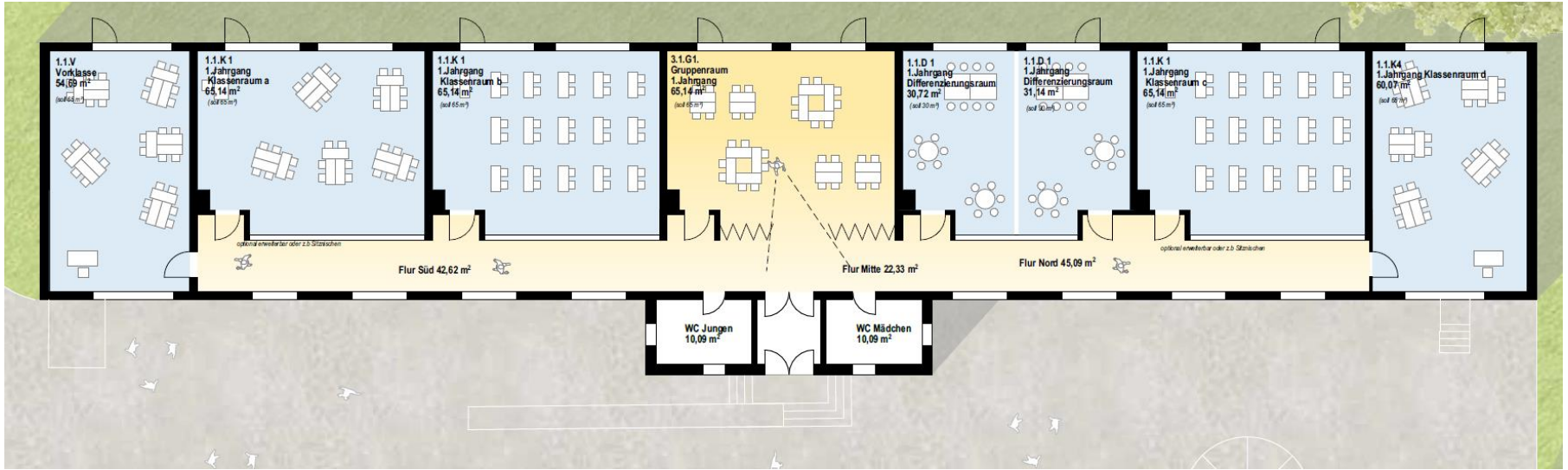
Turnhalle inkl. Anbau

Turnhalle, Mensa



Kleiner Altbau

Fachraumhaus
Werken, Bibliothek

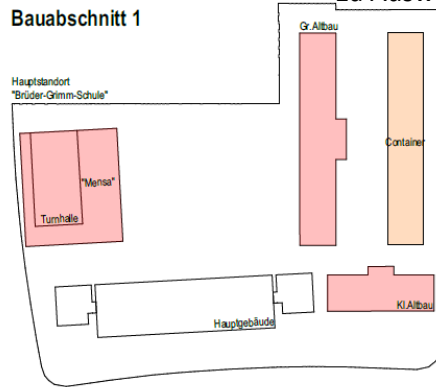


Großer Altbau

JG 1 mit 3 Klassenräumen, Diff. + Gruppenraum, Vorklasse

Bauabschnitte Alternative 2

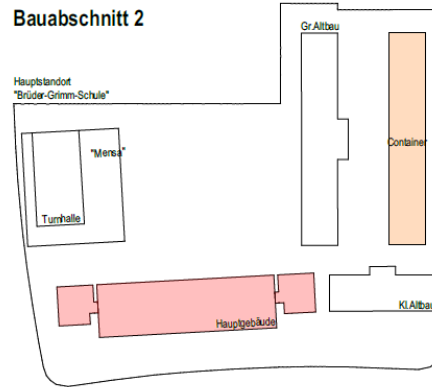
Bauabschnitt 1 1a Ausweichfläche Container



Maßnahmen:

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| - Turnhalle: | Umbau + Neubau |
| - Hauptgebäude: | Bestand (keine Maßnahmen) |
| - Grosser Altbau: | Umbau + Container für 1 Jahrgang |
| - Kleiner Altbau: | Umbau |

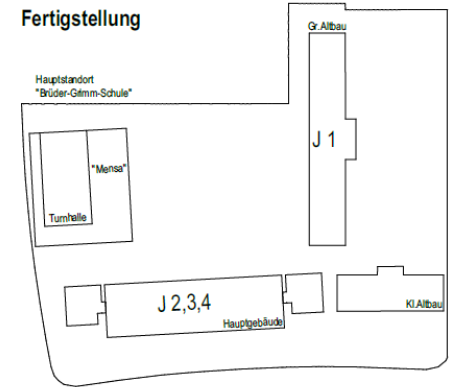
Bauabschnitt 2



Maßnahmen

- | | |
|-------------------|-----------------------------------|
| - Turnhalle: | Mensa als Verwaltung |
| - Hauptgebäude: | Umbau |
| - Grosser Altbau: | Klassenräume Bestand |
| - Kleiner Altbau: | Bibliothek + Werken + Hausmeister |

Fertigstellung



Organisation

- | | |
|-------------------|---|
| - Turnhalle: | Schulrestaurant + Umkleide |
| - Hauptgebäude: | Verwaltung + Musik
+ Jahrgang 2, 3 und 4 + Hausmeister |
| - Grosser Altbau: | Jahrgang 1 + Vorklasse |
| - Kleiner Altbau: | Bibliothek + Werken |

Kostenrahmen zur Planungsvariante 2

Inhalt:	Anbauten Hauptbau und erdgeschossiger Anbau Sporthalle
Grundlage:	Planungsvariante 2 BGF+ vom 10.10.2022
Kostenansatz:	BKI Baukosten 2022 Neubau, allgemeiner Schulbau Bruttogrundfläche Mittelwert Brutto 1.780,00 € / m² BGF Bruttorauminhalte Mittelwert Brutto 520,00 € / m³ BRI Umbaukosten Bestandsflächen Brutto 500,00 € / m² BGF

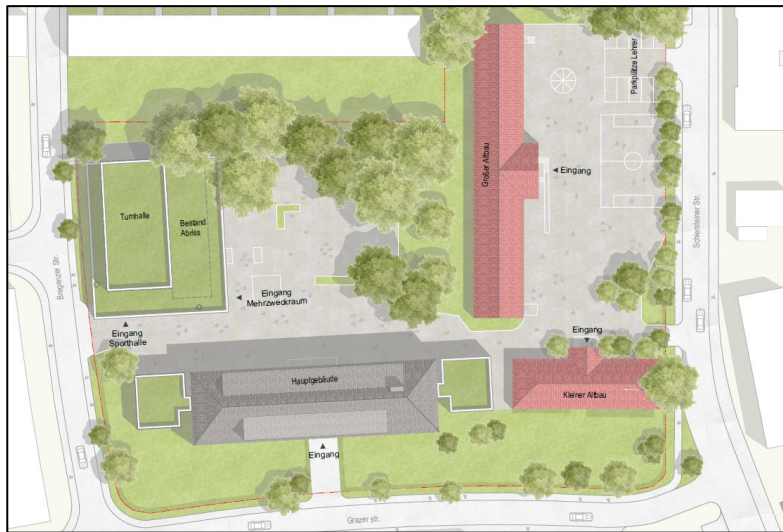
Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau	1.005,00 m²			
BRI (Bruttorauminhalt)	Neubau	3.517,50 m³			
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	4.030,00 m²			
Kostenansatz BKI 2022	Neubau	1.780,00 €	Brutto/m² BGF	Mittelwert	
Kostenstand 1. Quartal 202	Neubau	1.495,80 €	Netto/m² BGF	Mittelwert	
	Neubau	520,00 €	Brutto/m³ BRI	Mittelwert	
	Neubau	436,97 €	Netto/m³ BRI	Mittelwert	
	Flächensanierung	720,00 €	Brutto/m² BGF	Mittelwert	
	Flächensanierung	605,04 €	Netto/m² BGF	Mittelwert	

Berechnung

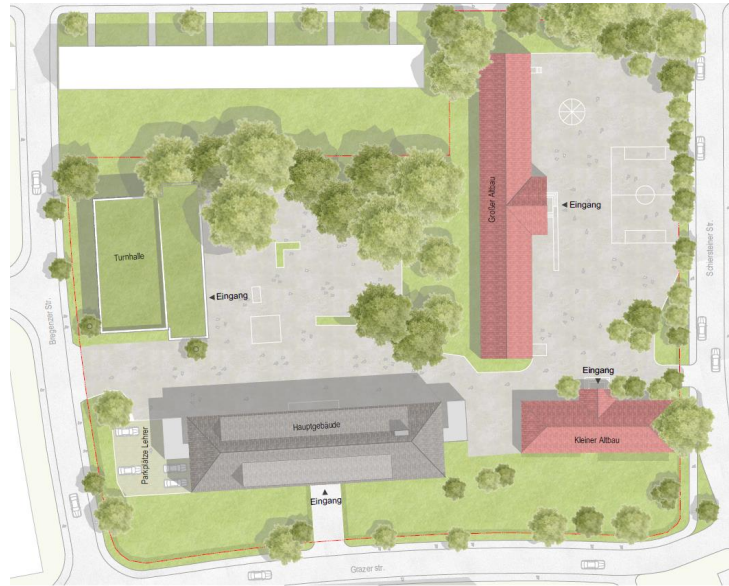
Neubau Kosten nach BGF	1.005,00	1.495,80	1.503.277,31 €	Netto
	1.005,00	1.780,00	1.788.900,00 €	Brutto
Neubau Kosten nach BRI	3.517,50	436,97	1.537.058,82 €	Netto
	3.517,50	520,00	1.829.100,00 €	Brutto
gemittelter Ansatz aus BGF- und BRI Berechnung			1.520.168,07 €	Netto
			1.809.000,00 €	Brutto
Flächensanierung	4.030,00	605,04 €	2.438.319,33 €	Netto
	4.030,00	720,00 €	2.901.600,00 €	Brutto
Zulagen für zusätzliche Maßnahmen				
Aufzuganlage Hauptbau	pauschal		220.000,00 €	Netto
Zulage Küchenbereich	pauschal		150.000,00 €	Netto
Rückbau Umkleebereich Sporthalle	pauschal		120.000,00 €	Netto
			0,00 €	Netto
Gesamt Zusatzmaßnahmen			490.000,00 €	Netto
			583.100,00 €	Brutto
Gesamtkosten Netto				
(Baukosten KG 300-400)			4.448.487,39 €	Netto
			5.293.700,00 €	Brutto
Freianlagen KG 500				
Ausstattung KG 600	pauschal		250.000,00 €	Netto
Gesamtkosten Netto	kein Ansatz		0,00 €	Netto
(Baukosten KG 500-600)			250.000,00 €	Netto
			297.500,00 €	Brutto
Gesamtbaubaukosten Netto				
(Baukosten KG 300-600)			4.698.487,39 €	Netto
			5.591.200,00 €	Brutto
zuzügl. Baunebenkosten KG 700				
(für Baukosten KG 200-500)	25% aus KG 300+600		1.174.621,85 €	Netto
	25% aus KG 300+600		1.397.800,00 €	Brutto
Gesamtkosten KG 200 - 700				
			5.873.109,24 €	Netto
			6.989.000,00 €	Brutto

Gesamtinvestitionskosten inkl. Projektmanagement SEG 7.827.680,00 € Brutto



Alternative 3

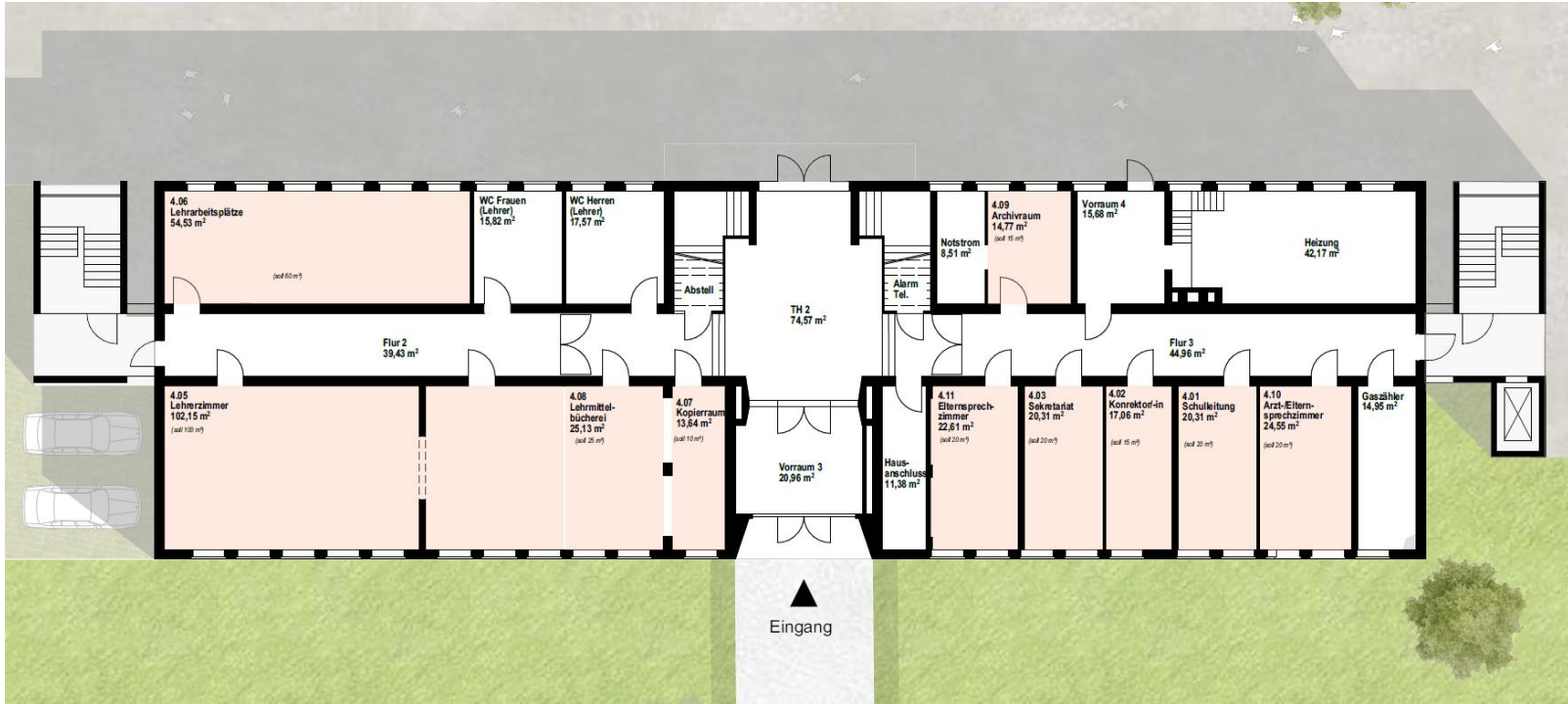
Bei der Alternative 3 liegt der Fokus auf zwei Schulstandorten und der Vermeidung von Neubauten. Am bisherigen Hauptstandort der Brüder-Grimm-Schule ist der Jahrgang 1 inkl. Vorklasse im großen Altbau untergebracht. Die Jahrgänge 2+3 verteilen sich geschossübergreifend wie in Alternative 1 auf das Hauptgebäude. Im kleinen Altbau befindet sich die Mensa. Der Jahrgang 4 wird inkl. Bibliothek + Fachräume im Hauptgebäude am ehemaligen Standort der Albert-Schweitzer-Schule (Standort 2) untergebracht und die dortige Gymnastikhalle zusätzlich für Bewegungsangebot genutzt.



Standort 1 Brüder-Grimm-Schule

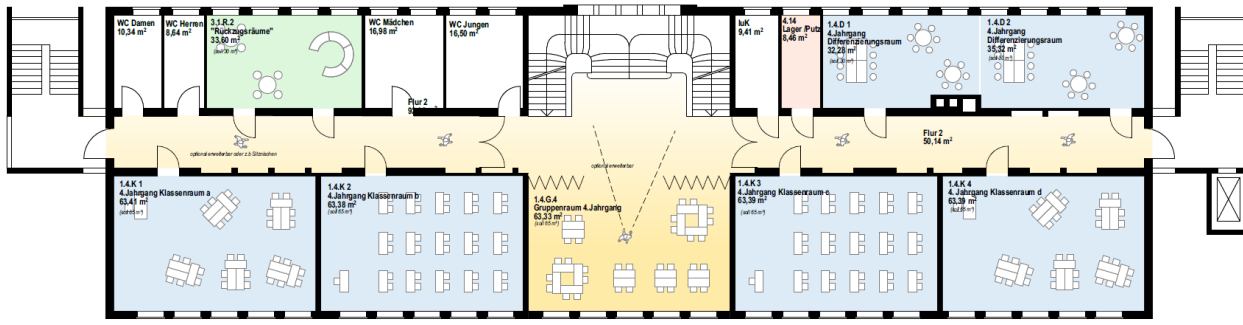


Standort 2 ehem. Albert-Schweitzer-Schule



Standort 1 EG

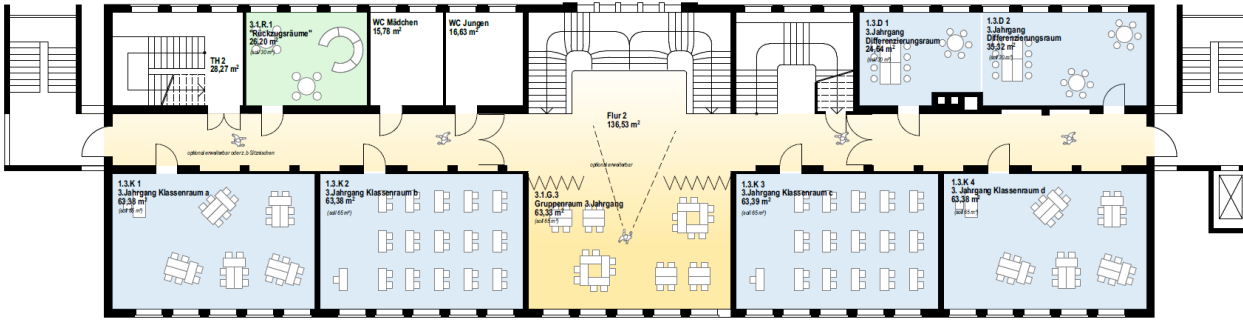
„Zentrale“:
Lehrerbereiche,
Büros



Standort 1

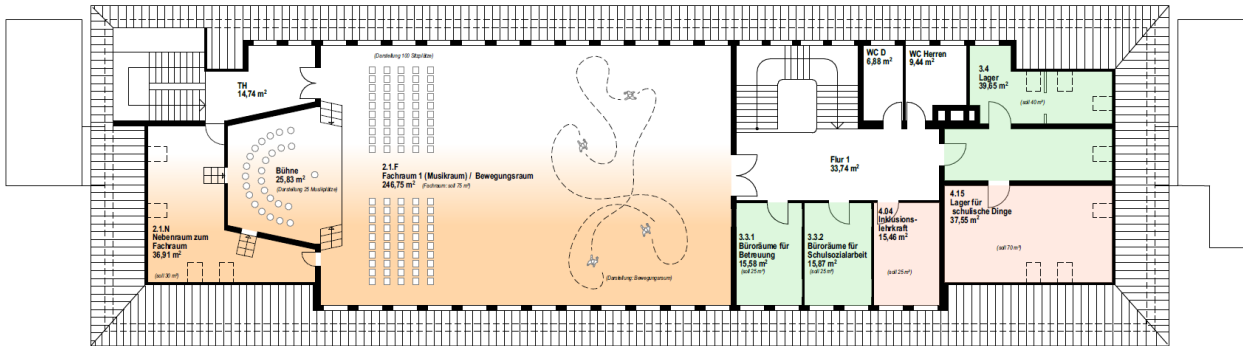
1. OG

JG 4 Klassenräume,
Diff. - +
Gruppenraum,
Rückzug



2. OG

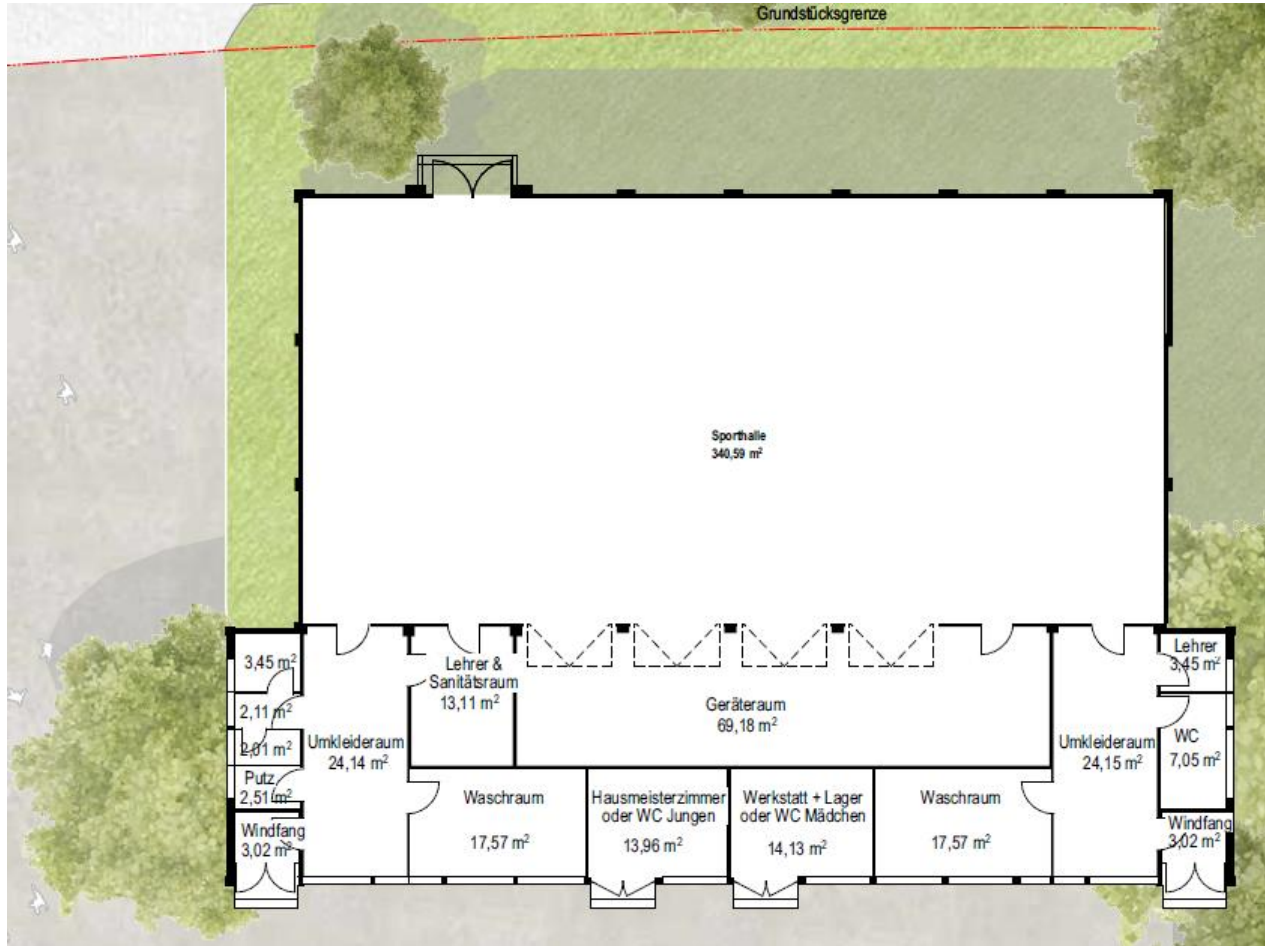
JG 3
Klassenräume,
Diff. - +
Gruppenraum,
Rückzug



3. OG

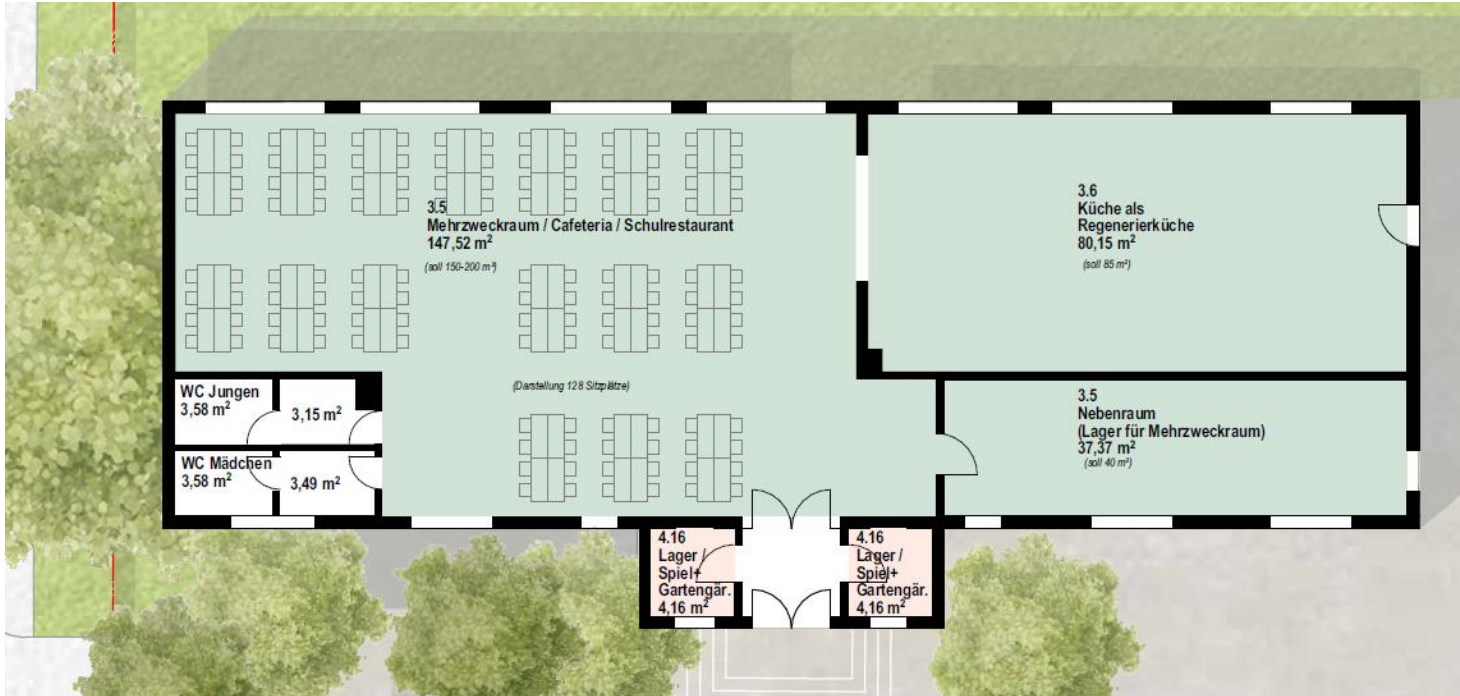
„Flex-Zone“
Fachraum /
Aula, Rückzug,
Büroräume
Betreuung,
Inklusionskraft

**Optimierung:
barrierefreier Zugang
1. - 3. OG*



Standort 1 Turnhalle

Sanierung Umkleiden,
Hausmeister



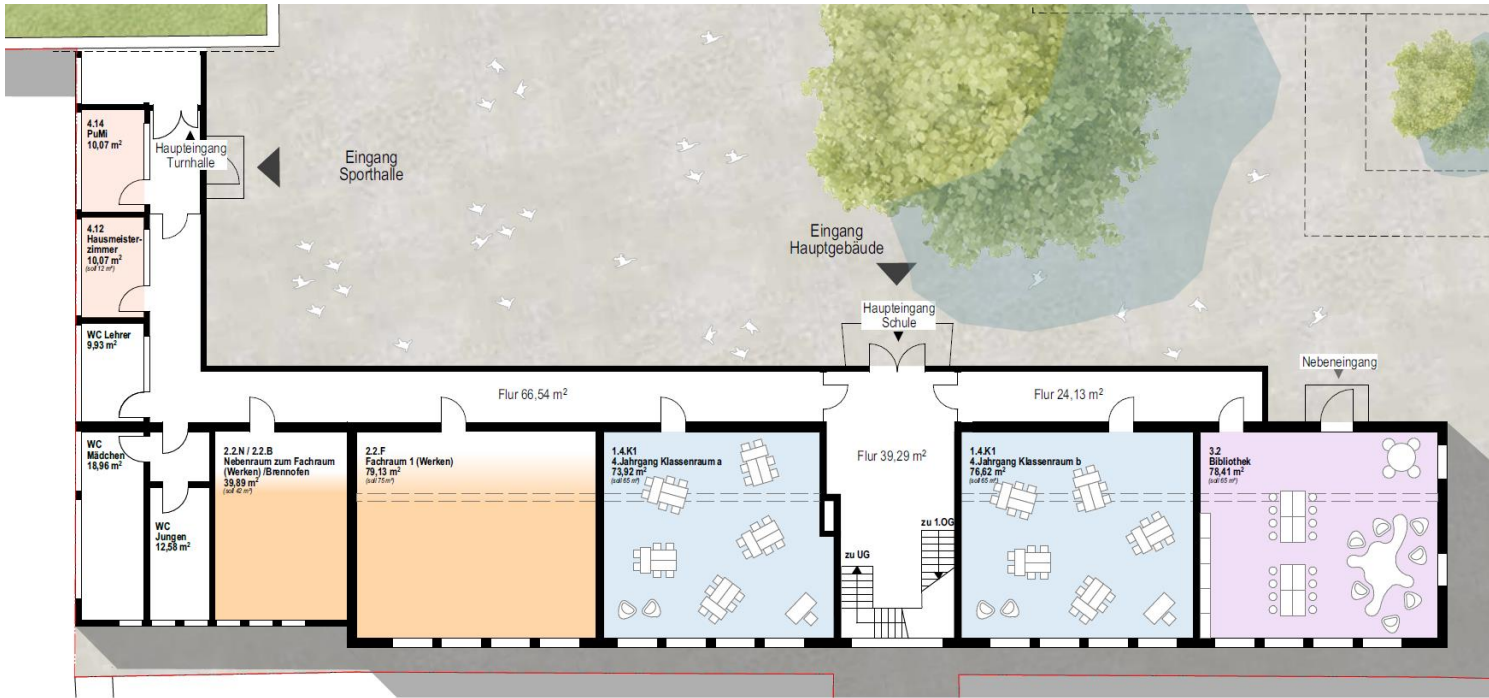
Standort 1 Kleiner Altbau

Mensa, Mehrzweckraum

Standort 2 Lageplan

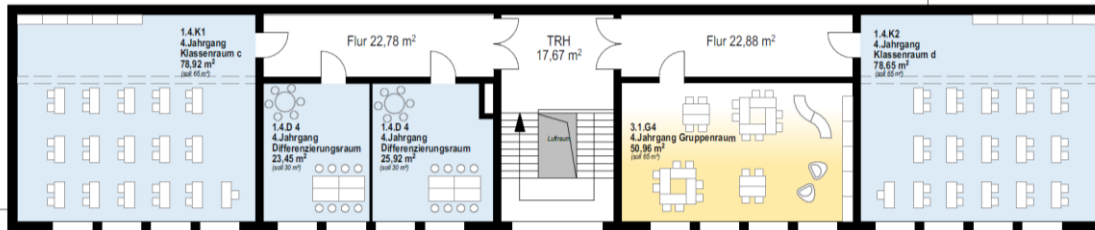


Hauptgebäude Standort 2



EG

Fachraum Werken,
Bibliothek
JG 4 mit Klassenräumen



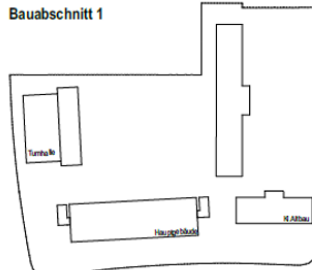
1. OG

JG 4 mit 2 Klassenräumen,
Diff. + Gruppenraum

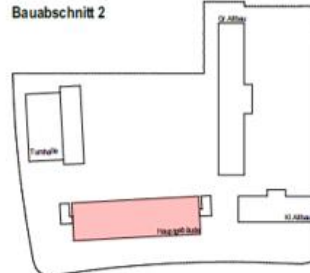


Standort 2
Gymnastikhalle
 Umstrukturierung
 Nebenräume,
 Zusatzflächen f.
 Betreuung/Verwaltung

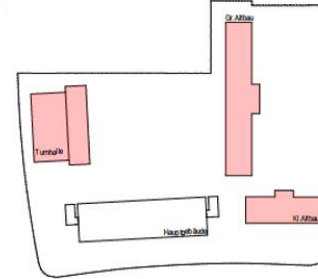
Bauabschnitte Alternative 3



- Maßnahmen:
- Turnhalle: Bestand (keine Maßnahmen)
 - Hauptgebäude: Bestand (keine Maßnahmen)
 - Grosser Altbau: Bestand (keine Maßnahmen)
 - Kleiner Altbau: Bestand (keine Maßnahmen)

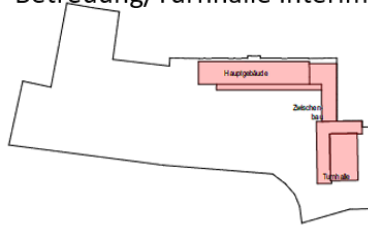


- Maßnahmen:
- Turnhalle: Umbau
 - Hauptgebäude: 2 Bestandsjahrgänge
 - Grosser Altbau: Umbau
 - Kleiner Altbau: Umbau



- Maßnahmen:
- Turnhalle: Umbau
 - Hauptgebäude: Bestand (keine Maßnahmen)
 - Grosser Altbau: Umbau
 - Kleiner Altbau: Umbau

Maßnahmen Standort 2
 UMZUG 2 Jahrg.
 3zügig/Fachräume/tw.
 Betreuung/Turnhalle Interim



Maßnahmen Standort 1 – **BA 2a+b**
 a: Sanierung Hauptgebäude, 1. OG und EG, Umzug Klassen aus 2. OG ins 1. OG, dann
 b: Sanierung 2. OG und DG.

Ergebnis: Schulraumprogramm **Status quo** darstellbar. Betreuung dezentral in Gruppenräumen. (12 Klassenräume + Diff. + Betreuung + Fachräume + Verwaltung)

Maßnahmen Standort 1 – **BA 3a+b**
 a: Sanierung kleiner und großer Altbau.
 Temporäre Mensa in Turnhalle oder Aula.
 b: Sanierung Turnhalle

Kostenrahmen zur Planungsvariante 3

Inhalt: BGS ohne Neubauten + 1 Klassenzug Standort ASS
 Grundlage: Planungsvariante 3 BGF+ vom 10.10.2022
 Kostenansatz: BKI Baukosten 2022 Neubau, allgemeinbildende Schulen
 Bruttogrundfläche Mittelwert Brutto 1.780,00 € / m² BGF
 Brutorauminhalt Mittelwert Brutto 520,00 € / m³ BRI
 Umbaukosten Bestandsflächen Brutto 500,00 € / m² BGF

Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau	0,00 m ²		
BRI (Brutorauminhalt)	Neubau	0,00 m ³		
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	5.893,00 m ²		
Kostenansatz BKI 2022	Neubau	1.790,00 €	Brutto/m ² BGF	Mittelwert
Kostenstand 1. Quartal 202	Neubau	1.495,80 €	Netto/m ² BGF	Mittelwert
	Neubau	520,00 €	Brutto/m ³ BRI	Mittelwert
	Neubau	436,97 €	Netto/m ³ BRI	Mittelwert
	Flächensanierung	720,00 €	Brutto/m ² BGF	Mittelwert
	Flächensanierung	605,04 €	Netto/m ² BGF	Mittelwert

Berechnung

Neubau Kosten nach BGF	0,00	1.495,80	0,00 €	Netto
	0,00	1.780,00	0,00 €	Brutto
Neubau Kosten nach BRI	0,00	436,97	0,00 €	Netto
	0,00	520,00	0,00 €	Brutto
gemittelter Ansatz aus BGF- und BRI Berechnung			0,00 €	Netto
			0,00 €	Brutto

Flächensanierung	5.893,00	605,04 €	3.565.512,61 €	Netto
	5.893,00	720,00 €	4.242.960,00 €	Brutto

Zulagen für zusätzliche Maßnahmen

Rückbau Pavillons	pauschal	250.000,00 €	Netto
Energetische Sanierung Bestandshaus	pauschal	340.000,00 €	Netto
Gesamt Zusatzmaßnahmen		590.000,00 €	Netto
		702.100,00 €	Brutto

Gesamtkosten Netto		4.155.512,61 €	Netto
(Baukosten KG 300-400)		4.945.060,00 €	Brutto

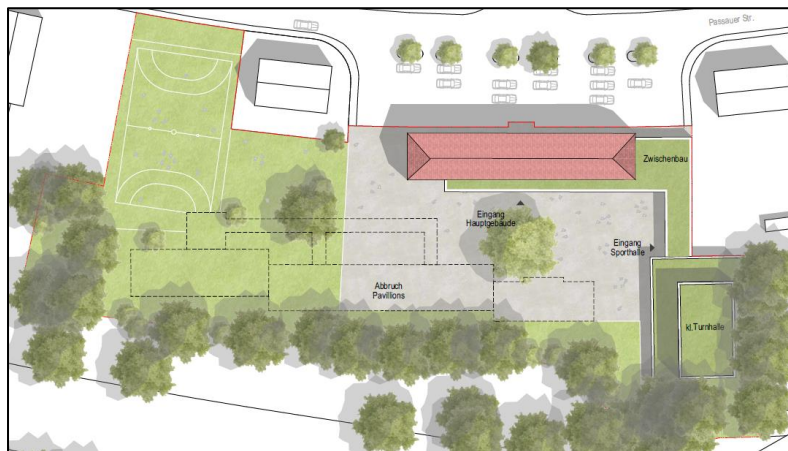
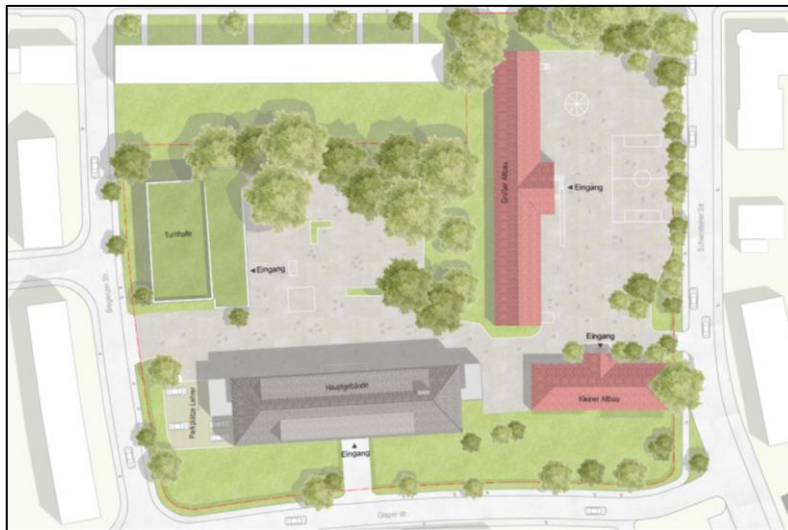
Freianlagen KG 500	3000 m ² x 180€	540.000,00 €	Netto
Ausstattung KG 600	kein Ansatz	0,00 €	Netto
Gesamtkosten Netto		540.000,00 €	Netto
(Baukosten KG 500-600)		642.600,00 €	Brutto

Gesamtbaukosten Netto		4.695.512,61 €	Netto
(Baukosten KG 300-600)		5.587.660,00 €	Brutto

zuzügl. Baunebenkosten KG 700	25% aus KG 300+600	1.173.878,15 €	Netto
(für Baukosten KG 200-500)	25% aus KG 300+600	1.396.915,00 €	Brutto

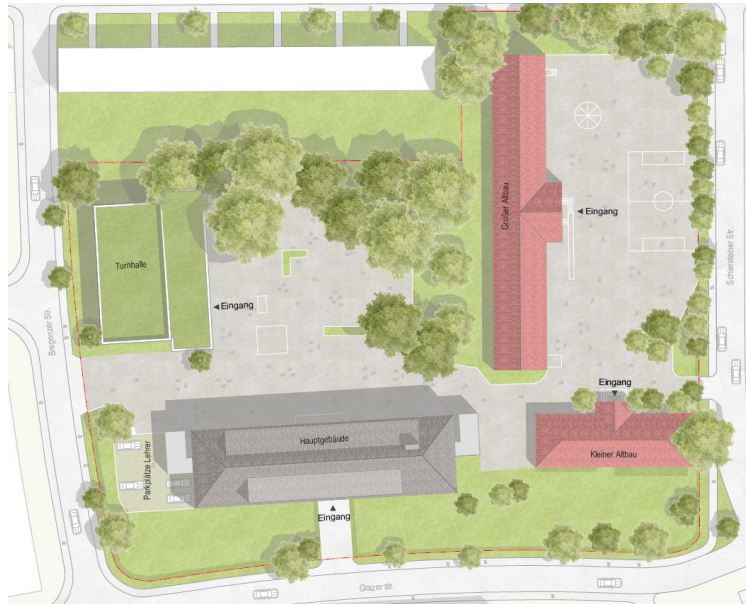
Gesamtkosten KG 200 - 700		5.869.390,76 €	Netto
		6.984.575,00 €	Brutto

Gesamtinvestitionskosten inkl. Projektmanagement SEG 7.822.724,00 € Brutto

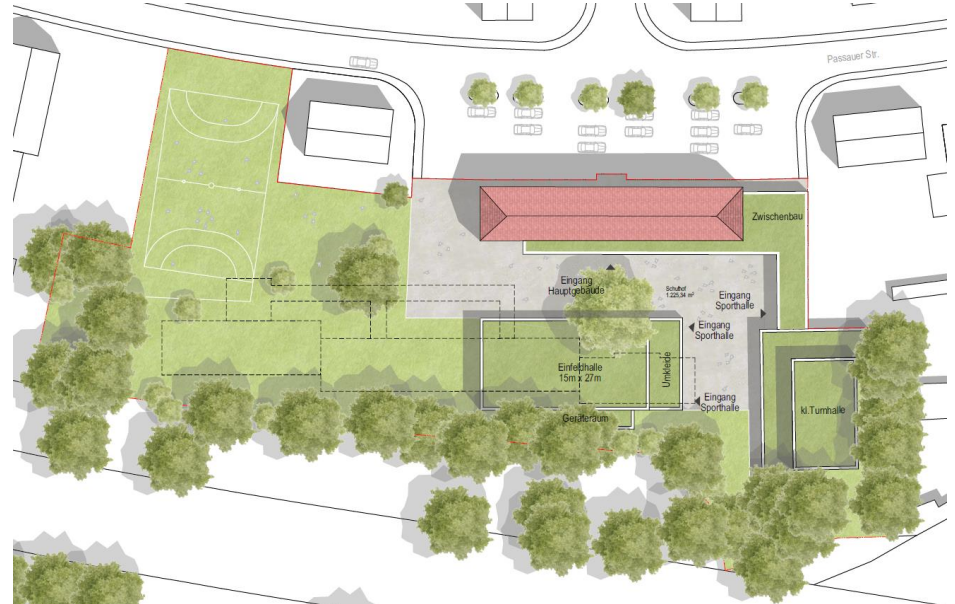


Alternative 4

Die Alternative 4: deckungsgleich mit Alternative 3, jedoch mit zusätzlichem Neubau einer Einfeldhalle am Standort 2. Der Einfeldort der Halle ist als erster Vorschlag kompakt der Schule zugeordnet und separat erschließbar. Dadurch verbleibt ein relativ großer zusammenhängender Freibereich / Potentiale für die weitere Nutzung des Grundstücks.



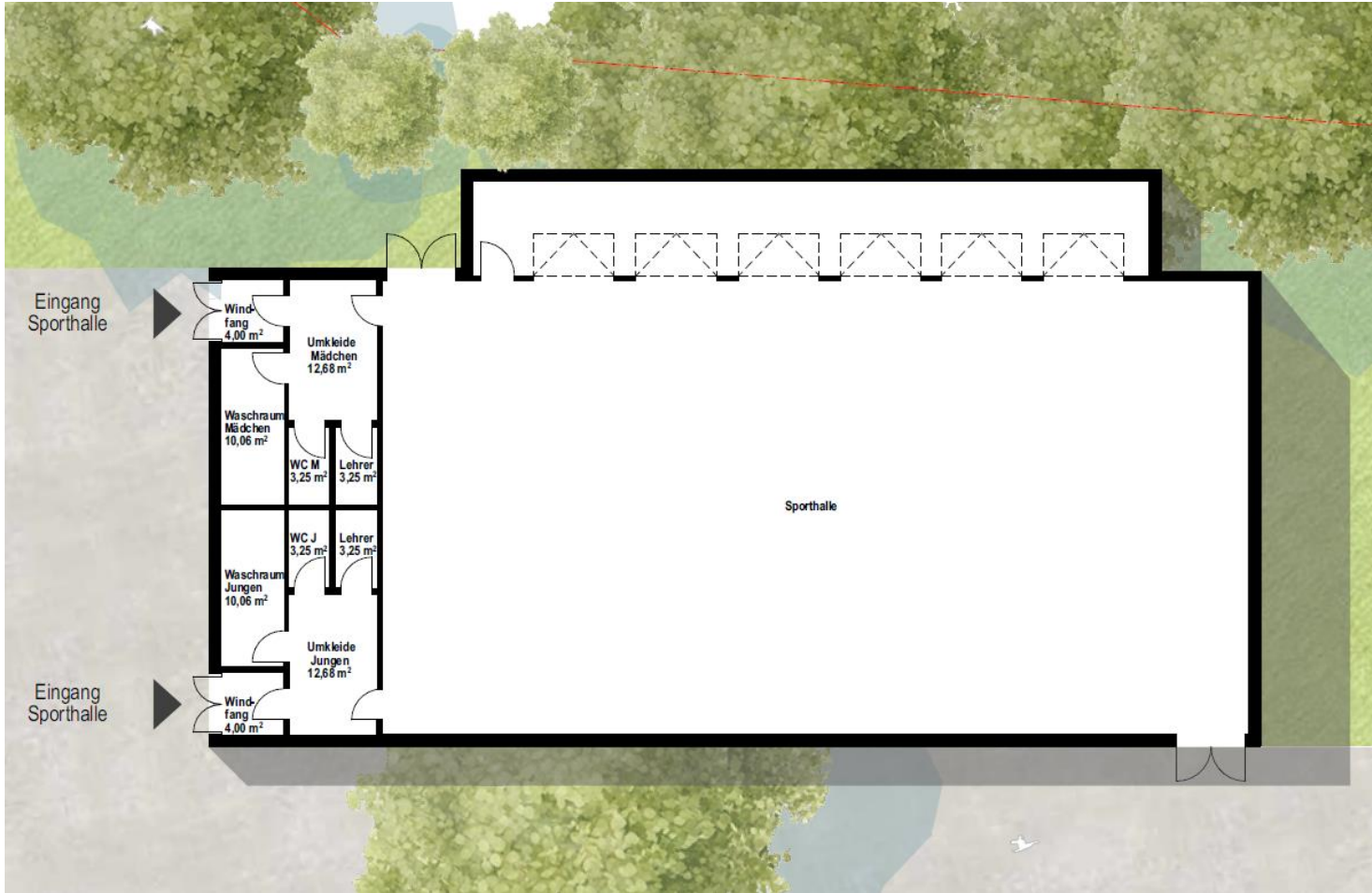
Standort 1 Bröder-Grimm-Schule



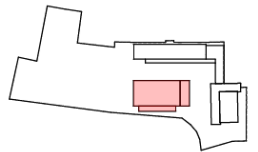
Standort 2 ehem. Albert-Schweitzer-Schule

Standort 2 Lageplan





Standort 2 Einfeldhalle neu



Kostenrahmen zur Planungsvariante 4

Inhalt: Sporthalle + 1 Klassenzug Standort Albert-Schweitzer-Schule
 Grundlage: Planungsvariante 4 BGF+ vom 10.10.2022
 Kostenansatz: BK1 Baukosten 2022 Neubau, allgemeinbildende Schulen
 Bruttogrundfläche Mittelwert Brutto 1.780,00 €/m² BGF
 BruttoRauminhalte Mittelwert Brutto 520,00 €/m³ BRI
 Umbaukosten Bestandsflächen Brutto 500,00 €/m² BGF
 EinleitSporthalle: Bruttogrundfläche Mittelwert Brutto 2.370,00 €/m² BGF
 BruttoRauminhalte Mittelwert Brutto 390,00 €/m³ BRI

Kennwerte

BGF (Bruttogeschossfläche)	Neubau	124,00 m ²
BRI (BruttoRauminhalt)	Neubau	434,00 m ³
BGF (Bruttogeschossfläche)	Flächensanierung	5.893,00 m ²
BRI (BruttoRauminhalt)	Neubau Sporthalle	560,00 m ³
	Neubau Sporthalle	4.480,00 m ³

Kostenansatz BK1 2022	Neubau	1.780,00 €	Brutto/m ² BGF	Mittelwert
Kostenstand 1. Quartal 202	Neubau	1.495,80 €	Netto/m ² BGF	Mittelwert
	Neubau	520,00 €	Brutto/m ³ BRI	Mittelwert
	Neubau	436,97 €	Netto/m ³ BRI	Mittelwert
	Flächensanierung	720,00 €	Brutto/m ² BGF	Mittelwert
	Flächensanierung	605,04 €	Netto/m ² BGF	Mittelwert
	Neubau Halle	2.370,00 €	Brutto/m ² BGF	Mittelwert
	Neubau Halle	1.991,00 €	Netto/m ² BGF	Mittelwert
	Neubau Halle	390,00 €	Brutto/m ³ BRI	Mittelwert
	Neubau Halle	327,73 €	Netto/m ³ BRI	Mittelwert

Berechnung

Neubau Kosten nach BGF	124,00	1.495,80	185.478,99 €	Netto
	124,00	1.780,00	220.720,00 €	Brutto

Neubau Kosten nach BRI	434,00	436,97	189.647,08 €	Netto
	124,00	520,00	64.490,00 €	Brutto

gemittelter Ansatz aus BGF- und BRI Berechnung			187.563,03 €	Netto
			142.600,00 €	Brutto

Neubau Kosten Halle nach BGF	560,00	1.991,00	1.115.294,12 €	Netto
	560,00	2.370,00	1.327.200,00 €	Brutto

Neubau Kosten Halle nach BRI	4.480,00	327,73	1.468.235,29 €	Netto
	4.480,00	390,00	1.747.200,00 €	Brutto

gemittelter Ansatz aus BGF- und BRI Berechnung			1.291.764,71 €	Netto
			1.537.200,00 €	Brutto

Flächensanierung	5.893,00	605,04 €	3.565.512,61 €	Netto
	5.893,00	720,00 €	4.242.960,00 €	Brutto

Zulagen für zusätzliche Maßnahmen				
Rückbau Pavillons ASS	pauschal		250.000,00 €	Netto
Energetische Sanierung Bestand ASS	pauschal		340.000,00 €	Netto
Gesamt Zusatzmaßnahmen			590.000,00 €	Netto
			702.100,00 €	Brutto

Gesamtkosten Netto			5.634.840,34 €	Netto
(Baukosten KG 300-400)			6.824.860,00 €	Brutto

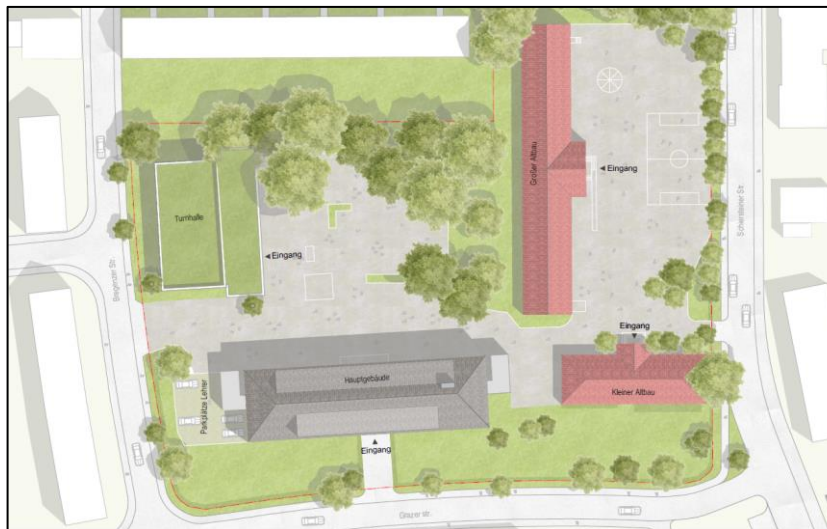
Freianlagen KG 500	3000 m ² x 180€		540.000,00 €	Netto
Ausstattung KG 600	kein Ansatz		0,00 €	Netto
Gesamtkosten Netto			540.000,00 €	Netto
(Baukosten KG 300-600)			642.600,00 €	Brutto

Gesamtbaukosten Netto			6.174.840,34 €	Netto
(Baukosten KG 300-600)			7.267.460,00 €	Brutto

zusügl. Baumbenkenkosten KG 700	25% aus KG 300+600		1.543.716,08 €	Netto
(für Baukosten KG 200-500)	25% aus KG 300+600		1.816.885,00 €	Brutto

Gesamtkosten KG 200 - 700			7.718.550,42 €	Netto
			9.084.325,00 €	Brutto

Gesamtinvestitionskosten inkl. Projektmanagement SEG 10.174.444,00 € C Brutto



Weiteres Vorgehen:
Diskussion Vorzugsvarianten, Anpassungen f. Präsentation Schule
Abstimmung Alternativen 1 - 4 mit Stadtplanung und UDB

Präsentation Schule

Finalisierung und Handout