

1. Vermerk

Sachstand Variantenansatz "Aufstockung" als Erweiterung Grundschule Fintel

Einschätzungsergebnis vorab:

Eine **Aufstockung der derzeit eingeschossigen Bestandsbereiche** als Erweiterungsalternative zum seitlichen Anbau Richtung Feuerwehr

- scheint technisch möglich
- verhindert eine zusätzliche Flächenversiegelung (ökologischer Aspekt)
- verhindert eine Verschärfung der räumlichen Zwängungen im Grundstücksbereich Feuerwehr/Schule/Turnhalle (zumindest mit Blick auf die „Anbauvariante 4“ des Büros Raumbildung und Beratung Anke Weber (Dezember 2020)
- verhindert den Eingriff in den Grundbereich der Versorgungsleitungen
- würde im Verhältnis erwartbar teurer als ein Anbau
- würde den Schulbetrieb in der Bauphase erheblich mehr beeinträchtigen

Grundlage für o.g. Einschätzung:

a) Informationsstand

Im Zuge der Bedarfsermittlung „Grundschule“ wird die Erweiterung der Grundschule Fintel diskutiert. Ich wurde mit der Grundsatz-Fragestellung „Klärung Machbarkeit Aufstockung“ beauftragt; in allen vorangegangenen Angelegenheiten war ich nicht involviert. Gefordert wurde lediglich eine grobe Ersteinschätzung.

Mit Sachstand vom 18.01.2023,

- hat Ingenieur Ruschmeyer (Fintel) Akteneinsicht (Bauantrags- und insb. statische Unterlagen) beim Amt für Bauaufsicht und Bauleitplanung LK ROW genommen (kurz vor Weihnachten 2022)
- wurde uns durch den LK heute das von Herrn Ruschmeyer ausgewählte Material als Kopie in Papierform ausgehändigt (direkt weitergereicht an Herrn Ruschmeyer)
- habe ich gemeinsam mit Detlef Kohnen eine erste Besichtigung der Bestandskonstruktion „Dach“ durchgeführt
- haben Herr Ruschmeyer und ich technisch-informelle Telefonate zum Austausch der Vorab-Einschätzungen geführt

b) Kosten

Eine ordentliche Kostenschätzung ist bei diesem Sachstand nicht möglich. Als absolut grobe Faustwerte ist anzunehmen:

Seitlicher Anbau Richtung Feuerwehr: ca. 4.120.000€

(aus Erweiterungs-Variante 4: 1.030 m² Bruttogrundfläche BGF x 4.000€/m²)

Aufstockung eingeschossiger Bereiche: ca. 5.635.000€

(805m² x 4.000€/m² x Faktor 1,75 Bestandsumbau-Aufwandszulage)

Die Grundlage der o.a. Kosten beruht auf den mir mitgeteilten Werten des Neubaus der Grundschule Lauenbrück (GÜ: Goldbeck): ca. 3.250m² BGF bei vermuteten 11,1Mio.€ = 3.500€/m². Auf Grund von anzunehmenden Preisentwicklungen sowie einiger Grundkosten, die unabhängig von der späteren Baukörpergröße sind, ist der Wert auf 4.000€/m² angenommen.

Aktuell werden nach Auskunft des beratenden Rechtsanwalts auch teilweise rd. 5.000€/m² von den Bauunternehmen im Grundschulbau veranschlagt.

Hinweis: Die Kosten für einen Umbau im Bestand sind in beiden Berechnungen nicht enthalten und müssten dann, je nachdem welche Variante verfolgt wird, gesondert ermittelt werden.

c) Technische Hinweise (nicht abschließend)

1. Allgemein Erweiterung

Neben den rein schulischen Anforderungen ist zu erwarten, dass bei der GS Fintel **folgende Aspekte grundsätzlich zu sanieren/berücksichtigen** sein werden:

- Barrierefreie Erschließung (Aufzug)
- Erhöhung der Anzahl von Sanitäreinstellungen (WCs sowohl für Lehrer als auch Schüler)
- Brandschutztechnische Ertüchtigung Einbauten (z.B. derzeitige Raumdecken) und Einrichtungen (Brandmeldeanlage)

Der Schulbetrieb wird also definitiv und ohne Rücksicht auf die Art der Haupt-Baumaßnahme beeinträchtigt, da im Bestand zumindest anteilige Maßnahmen erforderlich und verm. nicht zeitlich auf Ferien begrenzt sein werden.

2. Insbesondere Aufstockung:

Das Dachtragwerk der eingeschossigen Bereiche aus Bj.1962 scheint intakt und **Bedarf daher keiner ohnehin erwartbaren Grundsanierung in den nächsten Jahren.**

Es besteht aus Brettbindern (Trakt B) sowie Sparren mit Kehlbalken (Trakt L). Die Balkenlage als oberste Geschossdecke ist gedämmt (Flockung), die Eindeckung besteht aus Braas S Frankfurter Pfanne ohne Unterspannbahn, die Konstruktion ist trocken.

Anders als bei der Variante „Anbau“ wird eine Bestandsaufstockung den **Schulbetrieb stärker beeinflussen**, da nicht parallel nebeneinander gelehrt und gebaut werden kann; für die Arbeiten der Aufstockung (sowie ggf. der

Fundamentertüchtigung) dürfen sich sicherheitshalber keine Schüler in den Räumen aufhalten.

Neben dem Sicherheitsaspekt für Leib und Leben ist bei der Aufstockung ein **erheblicher Mehraufwand und Mehrkosten für die Sicherung der Zwischenbaustände erforderlich** (insb. Witterungsschutz der geöffneten Bauteile).

Der Haupteingang/Mitteltrakt E ist durch seine Konstruktion nicht aufstockbar. Ein 1.OG müsste „schwebend“ gesetzt werden. Dieser Bereich sollte dann besser abgerissen und komplett neu konzipiert werden.

Das bisher angedachte Raumprogramm mit den angenommenen Flächen der Variante 4 passt nicht 1:1 auf das Bestandsgebäude. Die Anzahl der Räume und /oder deren jeweilige Größe müssten entsprechend angepasst bzw. verringert werden.

Im Auftrag

M. Hoppe / Raatz