

Grundschule Bad Essen

**Erweiterung / Modernisierung
am bisherigen Standort**

oder

Neubau am Standort Schulallee

(mit Räumlichkeiten für die Kreismusikschule und Gemeindebücherei)

Die **GS Bad Essen** wurde 1965/66 als Grund- und Hauptschule errichtet.

In der Folgezeit gab es größere Anbaumaßnahmen, insbesondere:

- südlicher Klassenraumtrakt
- Werkraum und Lehrerzimmertrakt
- Aula und Toilettenanlage

Mit Schulstrukturreform zum 01.08.2004 erfolgte die Trennung von Grund- und Hauptschule und Weiterführung als reine Grundschule mit 12 Klassen und 305 Schüler und Schülerinnen (SuS)

Aktuell 349 SuS mit 16 Klassen, unter Berücksichtigung der Kinder mit sonderpädagogischem Bedarf

Die Einführung der Ganztagschule mit offenem Angebot erfolgte 2011
Betreuungszeit im Ganztage bis 15.15 Uhr, montags bis donnerstags

Das Ganztagsförderungsgesetz (GaFöG) vom 12.10.2021 sieht vor:

- Einführung eines bedarfsgerechten Ganztagsanspruches ab 01.08.2026
- Betreuung Montag bis Freitag
- Umfang von acht Stunden täglich
- Schließung von vier Wochen in den Schulferien

➡ deutliche Veränderung des Ganztagsangebotes

2020 erfolgte die Erarbeitung eines pädagogischen Raumnutzungskonzeptes durch das Kollegium der GS Bad Essen mit Begleitung durch das Regionale Landesamt für Schule und Bildung

Eine Machbarkeitsstudie wurde 2021 durch das Büro BKS Architekten erarbeitet, unter Berücksichtigung des pädagogischen Raumnutzungskonzeptes am bisherigen Standort Niedersachsenstraße 22 sowie an einem Alternativstandort als Neubau

Die Vorstellung der verschiedenen Varianten für einen Anbau und eine Erweiterung am jetzigen Standort, bzw. eines möglichen Neubaus erfolgte 2021 bis 2023 in unterschiedlichen Formaten in den gemeindlichen Gremien

Im Folgenden werden die zu erwartenden Kosten für die Umsetzung der durch das Planungsbüro BKS mit der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Sanierungsvarianten A und C sowie eine mögliche Neubauvariante an der Schulallee gegenübergestellt.

Die Sanierungsvariante B findet hierbei keine weitere Berücksichtigung, da diese gegenüber den Varianten A im Hinblick auf Qualität der Nutzbarkeit und gegenüber der Variante C im Hinblick auf Umfang der Baumaßnahme deutliche Schwächen aufweist.

Sanierung Variante A

Klassenhause 1 - 263 qm

Klassenhause 2 - 272 qm

Klassenhause 3 - 307 qm

Klassenhause 4 - 304 qm



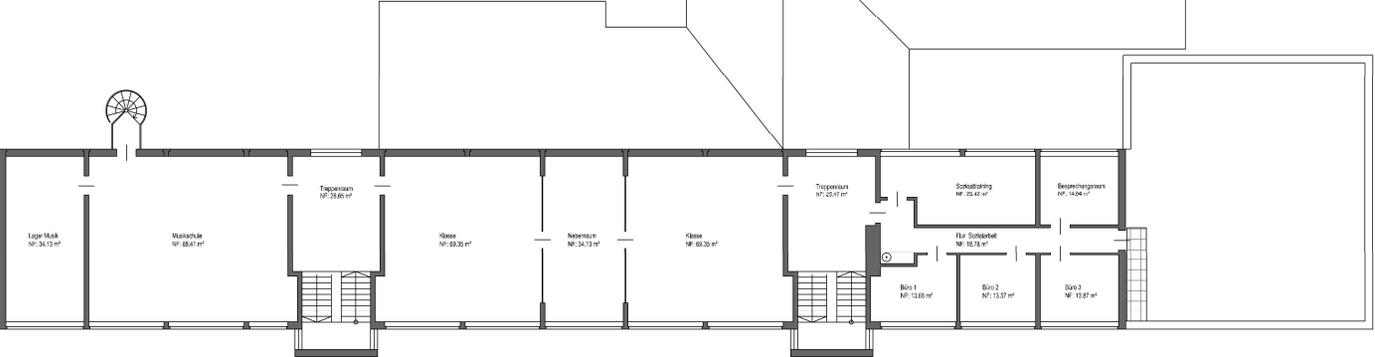
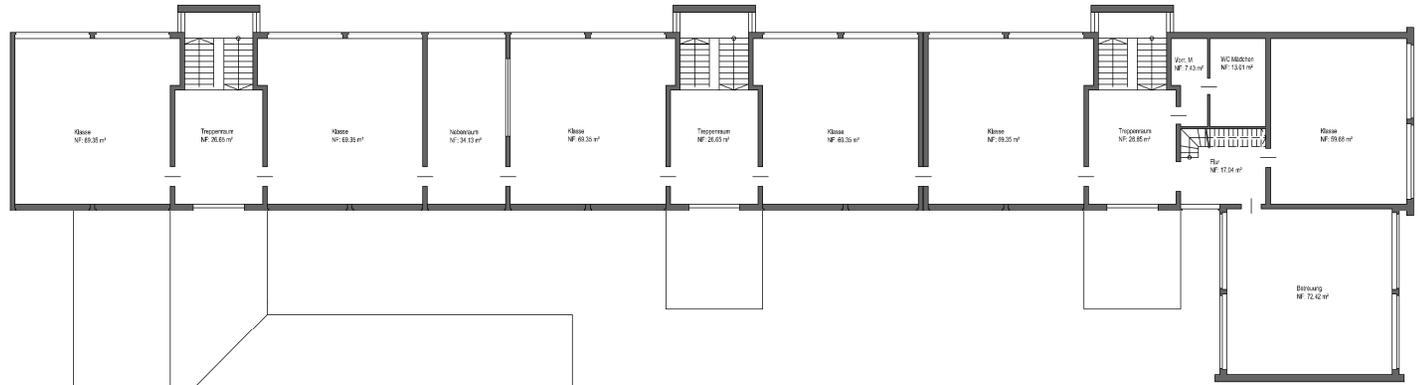
Erdgeschoss „neu“

06.03.2024

FD 1 / LD

Gemeinde Bad Essen, Lindenstraße 41/43, 49152 Bad Essen

Bestand Dachgeschoss



06.03.2024

Klassenhaus 1 - 263 qm

Klassenhaus 2 - 272 qm

Klassenhaus 3 - 307 qm

Klassenhaus 4 - 304 qm



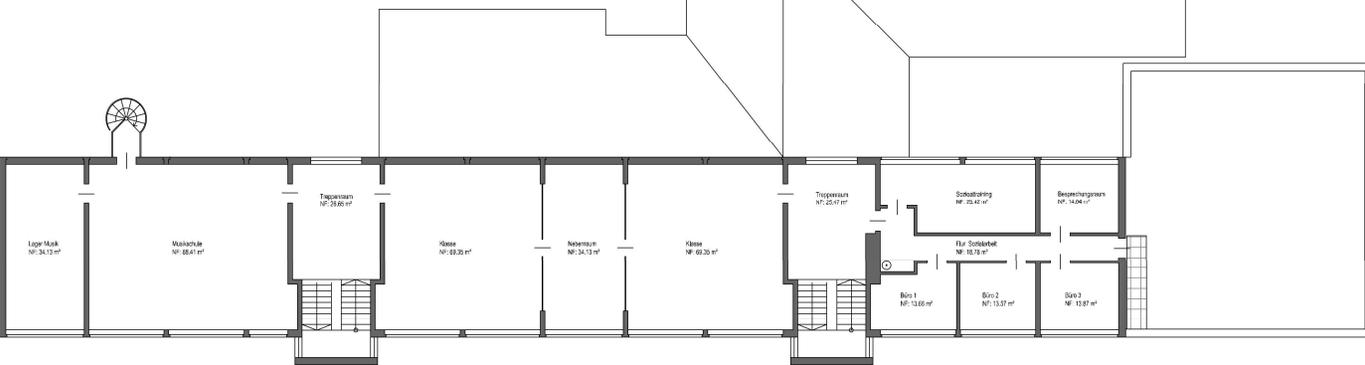
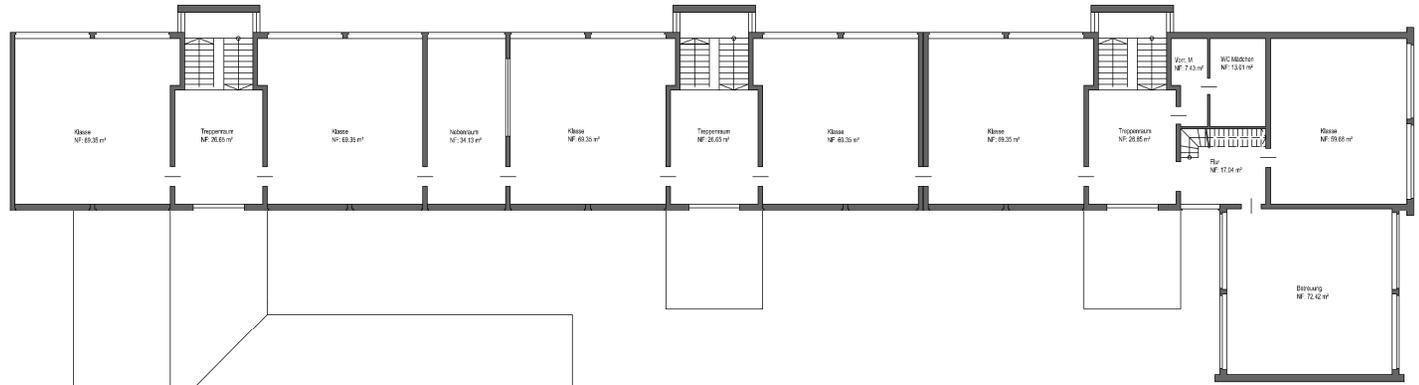
Dachgeschoss „neu“

06.03.2024

Gemeinde Bad Essen, Lindenstraße 41/43, 49152 Bad Essen

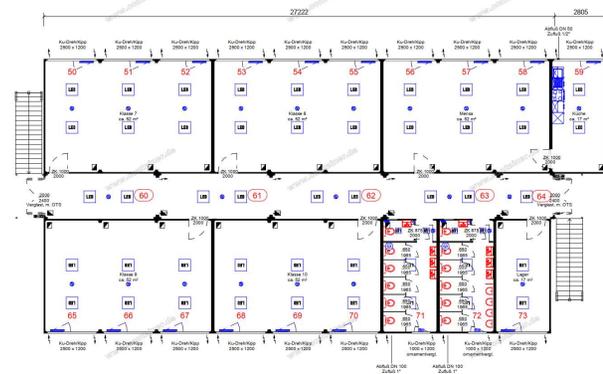
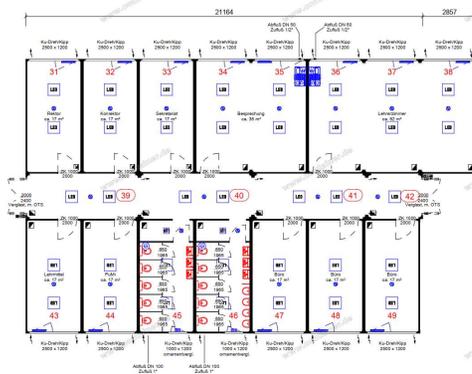
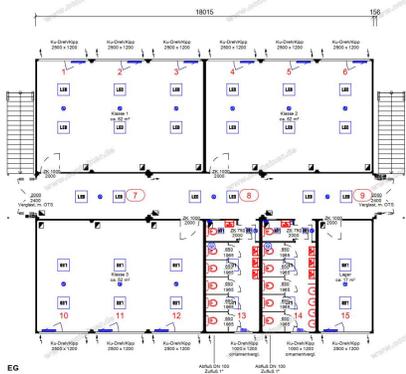
Sanierung Variante C

Bestand Dachgeschoss

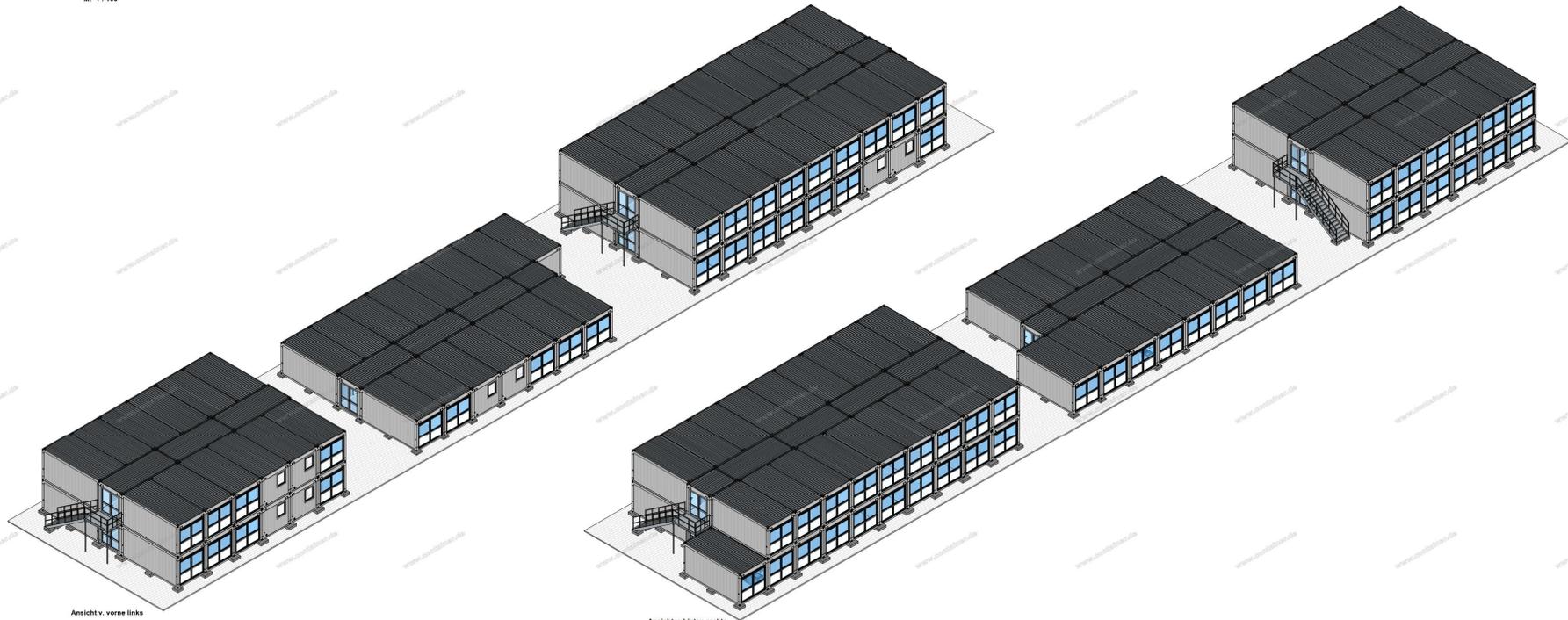


Interimslösung

Bei Umsetzung einer der Sanierungsvarianten ist zwingend eine Interimslösung (Containerschule) für den Zeitraum der Gebäudesanierung von ca. 24 Monaten erforderlich.



EG
M: 1 : 100



Ansicht v. vorne links

Ansicht v. hinten rechts

06.03.2024



Flächenvergleich der Sanierungsvarianten

Netto-Raumfläche (NRF) gem. DIN 277



Bestandsgebäude

2.695,12 m²

Variante A

4.609,58 m²

Variante C

4.437,01 m²

Zuwachs =

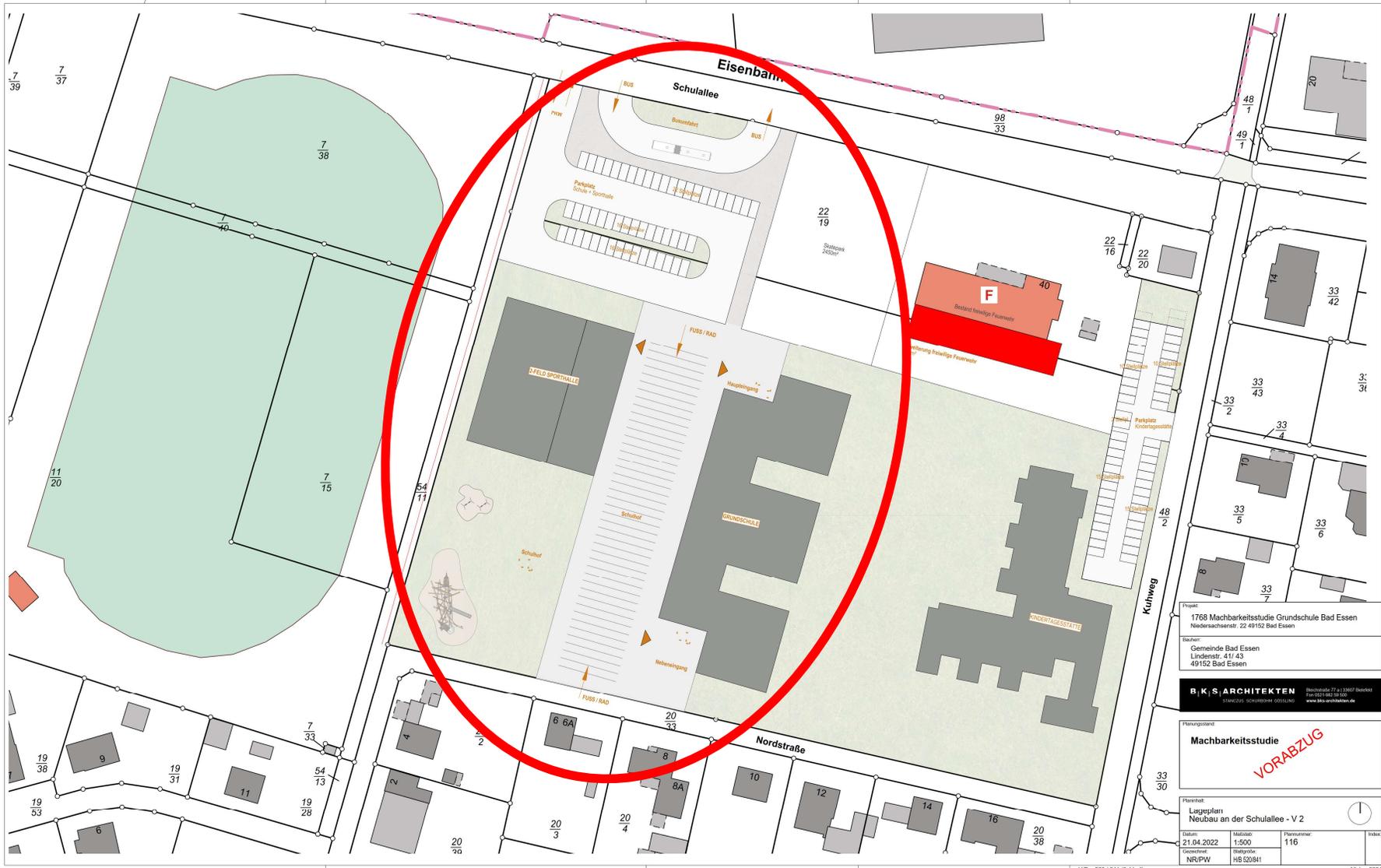
1.914,46 m²

Zuwachs =

1.741,89 m²

Differenz ca. 172 m²

Neubau am Standort Schulallee



Projekt:
1768 Machbarkeitsstudie Grundschule Bad Essen
Niedersachsenstr. 22 49152 Bad Essen

Bauherr:
Gemeinde Bad Essen
Lindenstr. 41/43
49152 Bad Essen

B, K, S, ARCHITEKTEN
BRANCO, SCHUBERT, GÖTTLICH
Helmholtzstr. 77 a | 33607 Bielefeld
Tel: 0521 9162 0000
www.bks-architekten.de

Planungsstand:
Machbarkeitsstudie
VORABZUG

Planinhalt:
Lageplan
Neubau an der Schulallee - V 2

Datum: 21.04.2022	Maßstab: 1:500	Plannummer: 116	Index: 1
Gezeichnet: NR/PPW	Projektor: HB 520841		

06.03.2024

Gemeinde Bad Essen, Lindenstraße 41/43, 49152 Bad Essen

Grundschule

mit Räumlichkeiten für Kreismusikschule und Gemeindebücherei

**Klassenhaus 1
2 Jahrgangcluster**

**Klassenhaus 2
2 Jahrgangcluster**

**Klassenhaus 3
OGS/ Randstunde/ Sozialarbeit**



Erdgeschoss - eine Idee!



Dachgeschoss - eine Idee!

Flächenvergleich mit den Sanierungsvarianten

Netto-Raumfläche (NRF) gem. DIN 277



Variante A

4.609,58 m²

Variante C

4.437,01 m²

Neubauvariante

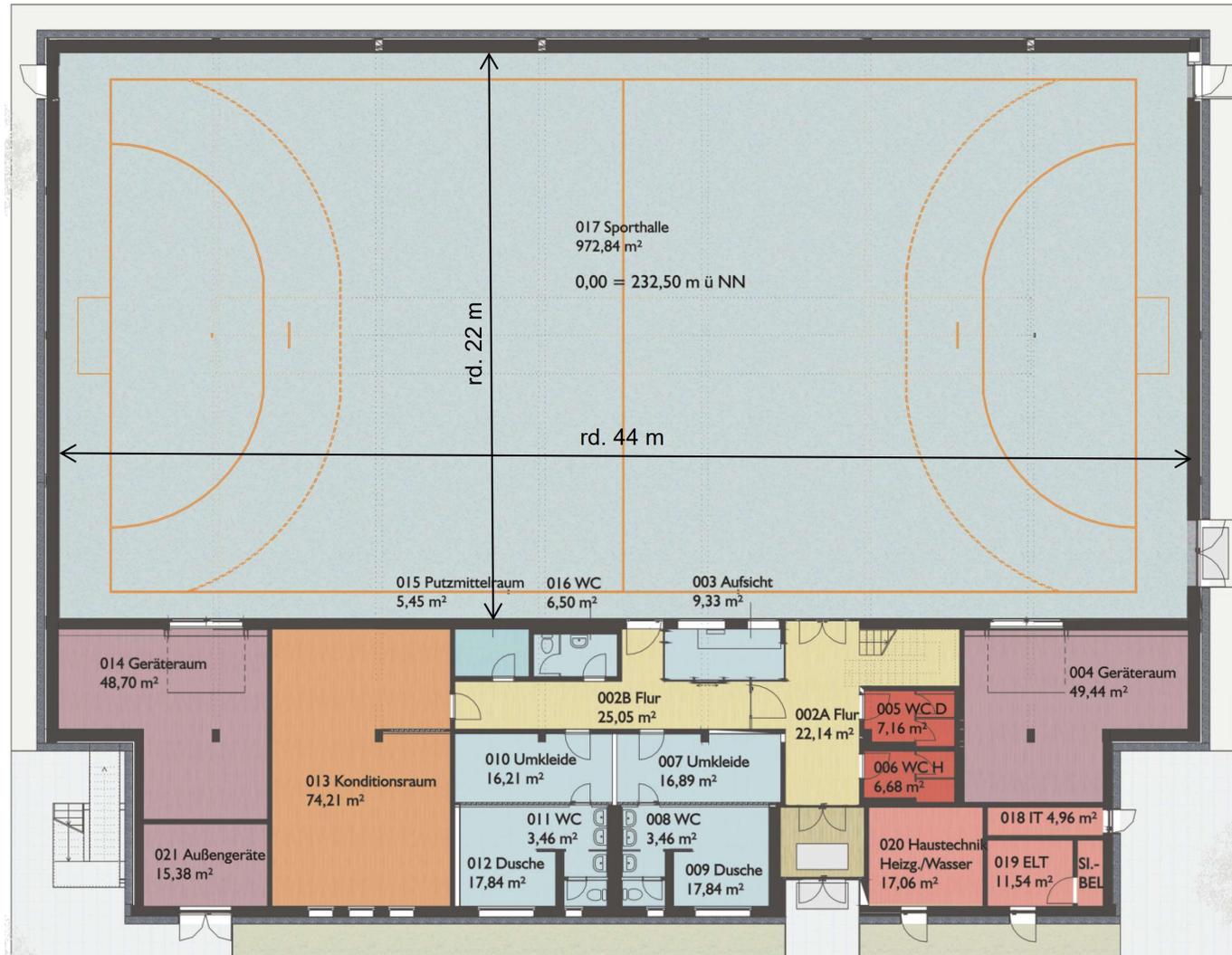
4.534,84 m²

zzgl. ca. 264 m² für
Gemeindebücherei
und Musikschule

4.798,84 m²

+ 2-Feld-Sporthalle

Mustergrundriss 2-Feld-Sporthalle



Netto-Raumfläche (NRF) gem. DIN 277



**1-fach-Sporthalle
am vorh.
Standort**

520 m²

**2-fach-Sporthalle
am neuen
Standort**

1.528 m²

Kostenschätzung

Grundlage für die im Folgenden dargestellten Kostenschätzungen der verschiedenen Varianten bilden nicht die Kostenaufstellungen der Machbarkeitsstudie, sondern die Fachbuchreihen „Baukosten Neubau“ und „Baukosten Altbau“ des BKI (Baukosteninformationszentrum).

Die Kostenschätzungen zu den einzelnen Varianten beinhalten jeweils folgende fünf Bereiche:

1. Bauwerk

Hier werden die Kosten auf Grundlage der in den Grundrisszeichnungen zu den Varianten angegebenen Netto-Raumflächen, den Kennwerten aus den BKI Fachbuchreihen, einschl. Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindex und dem anzuwendenden Regionalfaktor ermittelt.

Kostenschätzung

2. Außenanlagen

Grundlage für die Kostenschätzung bilden die tatsächlichen Grundstücksflächen, sowie die Kennwerte aus den BKI Fachbuchreihen, einschl. Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindexes und dem anzuwendenden Regionalfaktor.

3. Interimslösung

Bei Umsetzung einer der Sanierungsvarianten ist zwingend eine Interimslösung (Containerschule) für den Zeitraum der Gebäudesanierung von ca. 24 Monaten erforderlich. Hierzu liegt ein aktuelles Angebot der Fa. ELA-Container vor. Die zusätzlichen Kosten, z.B. Herrichten und Erschließen des Grundstückes, Herstellen der Außenanlagen, etc. wurden anhand der Kennwerten der BKI Fachbuchreihen geschätzt.

Kostenschätzung

4. Ausstattung

Hier werden die Kosten ebenfalls auf Grundlage der in den Grundrisszeichnungen zu den Varianten angegebenen Netto-Raumflächen, den Kennwerten aus den BKI Fachbuchreihen, einschl. Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindex und dem anzuwendenden Regionalfaktor ermittelt.

5. Baunebenkosten

Hier werden als „Nebenkosten“ (Honorare, etc.) auf die addierten Kosten der Bereiche 01 bis 04 bei den Sanierungsmaßnahmen insgesamt 25 %, bei der Neubauvariante 21 % gem. Empfehlung aus den BKI-Fachbuchreihen in Ansatz gebracht.

Darüber hinaus erfolgt noch ein Ansatz von insgesamt 10 % als „Projektsicherheit“ und weitere 5 % für die „Bauherrenkosten“ (Gutachten, Prüfgebühren, Erschließungskosten, etc.).

Kostenschätzung

Erläuterung zu den Kennwertkosten der BKI Baukostenplanung 2023:

Im Bereich Sanierung liegen statistische Daten von **29 Objekten** vor. Aus den Baukosten wird der Bundesdurchschnitt gebildet wobei hier noch die Bereiche „Erweiterung“, „Umbau“, „Modernisierung“ und „Ausstattung“ sowie „Freianlagen“ unterschieden werden.

Auf die Nutzfläche bezogen liegt der Baukosten-Bundesdurchschnitt am Beispiel „Erweiterung“ bei **4.515 €/m²**.

Berücksichtigung in der Kostenschätzung findet ebenso der „**Regionalfaktor**“. Dieser Faktor gibt Aufschluss darüber, in wie weit die Baukosten in einer bestimmten Region teurer oder günstiger liegen als im Bundesdurchschnitt. Für den **Landkreis Osnabrück** liegt dieser Faktor demnach zur Zeit bei **0,827**

Da die BKI-Kennwertkosten auf den Stand „2. Quartal 2023“ beruhen ist noch eine **Kostensteigerung** aufgrund des **Baupreisindex** von **1,10** auf den Stand „4. Quartal 2023“ zu berücksichtigen.

Kostenschätzung Erweiterung/Modernisierung

Kostenbereich	Sanierung Variante A	Sanierung Variante C
<i>Nutfläche gesamt:</i>	4.609,58 m ²	4.437,01 m ²
01. Bauwerk:	13.853.144,79 €	11.867.640,37 €
02. Außenanlagen:	1.246.088,40 €	1.246.088,40 €
03. Interimslösung:	1.814.140,09 €	1.814.140,09 €
04. Ausstattung:	345.835,77 €	332.888,63 €
05. Baunebenkosten: (ohne 03.)	6.178.027,58 €	5.378.646,96 €
<i>Nebenkosten 25 %</i>	3.861.267,24 €	3.361.654,35 €
<i>Projektsicherheit 10 %</i>	1.544.506,90 €	1.344.661,74 €
<i>Bauherrenkosten 5 %</i>	772.253,45 €	672.330,87 €
Preissteigerung 25/26 = 8%:	1.874.978,93 €	1.651.152,36 €
Gesamtsumme:	25.312.215,56 €	22.290.556,81 €

Kostenschätzung Neubau

Kostenbereich	Schulgebäude mit Bibliothek u. Musikschule	2-fach Sporthalle
<i>Nutfläche gesamt:</i>	4.798,84 m ²	1.528,21 m ²
01. Bauwerk:	16.600.982,71 €	4.598.585,32 €
02. Außenanlagen:	1.850.654,72 €	<i>in Neubau Schule enthalten</i>
03. Interimslösung:	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>
04. Ausstattung:	382.005,48 €	54.354,79 €
05. Baunebenkosten:	6.780.111,45 €	1.675.058,44 €
<i>Nebenkosten 21 %</i>	<i>3.955.065,01 €</i>	<i>977.117,42 €</i>
<i>Projektsicherheit 10 %</i>	<i>1.883.364,29 €</i>	<i>465.294,01 €</i>
<i>Bauherrenkosten 5 %</i>	<i>941.682,15 €</i>	<i>232.647,01 €</i>
Preissteigerung 25/26 = 8%:	2.049.100,35 €	506.239,88 €
Gesamtsumme:	27.662.854,70 €	6.834.238,43 €

Kostengegenüberstellung

Sanierung Variante A	Sanierung Variante C	Neubau Schule + Sporthalle
4.609,58 m ²	4.437,01 m ²	4.798,84 m ² + 1.528,21 m ²
		27.662.854,70 €
		+ 6.834.238,43 €
25.312.215,56 €	22.290.556,81 €	34.497.093,13 €

Abzüglich möglicher finanzieller Förderungen:

Mögliche finanzielle Förderungen

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Kostenschätzungen für die Sanierungsmaßnahmen, energetischen Aufwertungen und der Neubauvariante wurde geprüft in wie weit finanzielle Förderungen möglich sind.

BAFA – „Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle“, Förderprogramme Sanierung Nichtwohngebäude

Förderbedingungen, Informationen zu den förderfähigen Maßnahmen sowie die möglichen Förderquoten werden seitens des BAFA zurzeit überarbeitet.

Die überarbeiteten Bestimmungen zu den Förderprogrammen sollen noch im 1. Quartal 2024 erscheinen.

„Nationale Klimaschutz Initiative“ (KNI)

Gefördert werden z.B.: Einbau hocheffizienter Beleuchtung in Verbindung mit einer nutzungsgerechten Steuer- und Regelungstechnik mit 25 Prozent (mögliche max. Fördersumme: rd. 28.000 €)

Raumlufttechnische Geräte (mögliche max. Fördersumme: rd. 90.000 €)

Einbau von Mess-, Steuer- und Regeltechnik (mögliche max. Fördersumme: rd. 90.000 €)

Die Förderprogramme sind kombinierbar. Auch mit Förderprogrammen der kfw.

ABER: Die Projektlaufzeit darf maximal ein Jahr betragen !!!

Mögliche finanzielle Förderungen

NBank

Im Sanierungsfall werden Investitionen in die energetische, über den gesetzlichen Standard hinausgehende Sanierung von Nichtwohngebäuden gefördert. Die Förderquote beträgt zwischen 30 und 60 %, die Maximalförderung beträgt 2 Mio €.

Dem Förderantrag ist eine Prognose beizufügen, die von einem sachverständigen Energie-Effizienz-Experten zu erstellen ist -> im aktuellen Stand der Projektplanung ist eine Schätzung der möglichen Fördersumme nicht möglich.

Achtung:

Die Antragsunterlagen müssen jeweils bis zum 01.03. oder 01.09. des Kalenderjahres eingehen. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht (Einzelfallprüfung).

Die Gesamtmaßnahme muss bis zum 31.12.2027 abgeschlossen sein!

Mögliche finanzielle Förderungen

Kfw-Bank: „Bundesförderung für Effiziente Gebäude. Kommunen-Zuschuss“ (BEG Kommunen-Zuschuss, 464)

Gefördert werden „Komplettsanierung zum Effizienzgebäude“, Mindestens Stufe 70, einschl. Bauneben- und Wiederherstellungskosten.

Voraussetzung sind unter anderem Fachplanung und Baubegleitung durch Energieeffizienz-Experten und eine akustische Fachplanung.

Maximal mögliche Förderung: ~~30~~ 35 % Zuschuss (Stufe 40), bis zu 2.000 €/m² NGF,
max. 10 Mio. förderfähige Kosten, Zuschuss max. ~~3~~ 3,5 Mio. €.

Förderfähige Kosten bei **Variante A:**

ca. 16,9 Mio € Baukosten -> max. 10 Mio förderfähige Kosten x ~~30~~ 35 % = ~~3~~ 3,5 Mio € -> Max-Förderung
~~4.609,58 m² NGF~~ 2.695,12 m² NGF Bestand x 2.000 € / m² = ~~9,21~~ 5,39 Mio € -> größer Max-Förderung.

Maximalförderung bei Sanierungsvariante A = ~~3~~ 3,5 Mio €.

Förderfähige Kosten bei **Variante C:**

ca. 14,3 Mio. € Baukosten -> max. 10 Mio förderfähige Kosten x ~~30~~ 35 % = ~~4,3~~ 3,5 Mio € -> Max-Förderung
~~4.437,01 m² NGF~~ 2.695,12 m² NGF Bestand x 2.000 € / m² = ~~8,87~~ 5,39 Mio € -> größer Max-Förderung.

Maximalförderung bei Sanierungsvariante C = ~~3~~ 3,5 Mio €.

Neubauten werden im Programm „BEG Kommunen-Zuschuss“ ~~nicht~~ gefördert.

-> KFN - Klimafreundlicher Neubau

Mögliche finanzielle Förderungen

Kfw-Bank: „Bundesförderung für Klimafreundlicher Neubau. Kommunen-Zuschuss“ (KFN Kommunen-Zuschuss, 499)

Gefördert werden „Klimafreundliche Gebäude“:

mit EH/EG 40-Standard + LCA Klasse des QNG (LCA = Life Cycle Assessment „Ökobilanz“ aus dem QNG = Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

→ 5 % Zuschuss, bis zu 2.000 €/m² NGF, max. förderfähige Kosten 10 Mio €

oder

Mit EH/EG 40-Standard + vollständige QNG-Zertifizierung

→ 12,5 % Zuschuss, bis zu 3.000 €/m² NGF, max. förderfähige Kosten 15 Mio €

Maximal mögliche Förderung liegt demnach zwischen 0,5 und 1,875 Mio €.

Mögliche finanzielle Förderungen

Die aufgeführten Fördermöglichkeiten stellen lediglich die derzeit laufenden Förderprogramme dar. Im Rahmen der weiteren Planungen ist abschließend zu prüfen welche Förderungen tatsächlich möglich sind. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich um den aktuellen Stand der Förderprogramme handelt und Änderungen bis zur Umsetzung der Baumaßnahme möglich sind.

Kostengegenüberstellung unter Berücksichtigung möglicher finanzieller Förderungen:

Sanierung Variante A	Sanierung Variante C	Neubau Schule + Sporthalle
4.609,58 m ²	4.437,01 m ²	4.798,84 m ² + 1.528,21 m ²
25.312.215,56 €	22.290.556,81 €	34.497.093,13 €
abzgl. 3 3,5 Mio. € Förderung:	abzgl. 3 3,5 Mio. € Förderung:	abzgl. 0,5 Mio. € Förderung
22.312.215,56 €	19.290.556,81 €	34.497.093,13 €
21.812.215,56 €	18.790.556,81 €	33.997.093,13 €

Kostengegenüberstellung

Sanierung Variante A	Sanierung Variante C	Neubau Schule + Sporthalle
4.609,58 m ²	4.437,01 m ²	4.798,84 m ² + 1.528,21 m ²
21.812.215,56 €	18.790.556,81 €	33.997.093,13 €

Genauigkeit der Kostenermittlung:

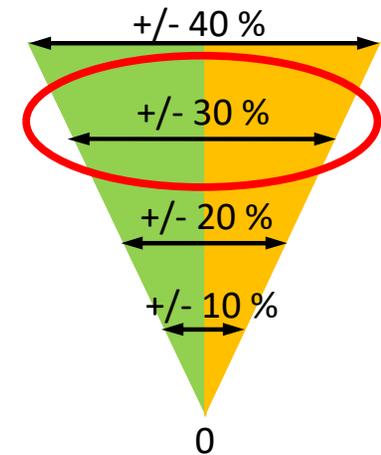
Vorvertragliche Kostenschätzung

Kostenschätzung Vorplanung

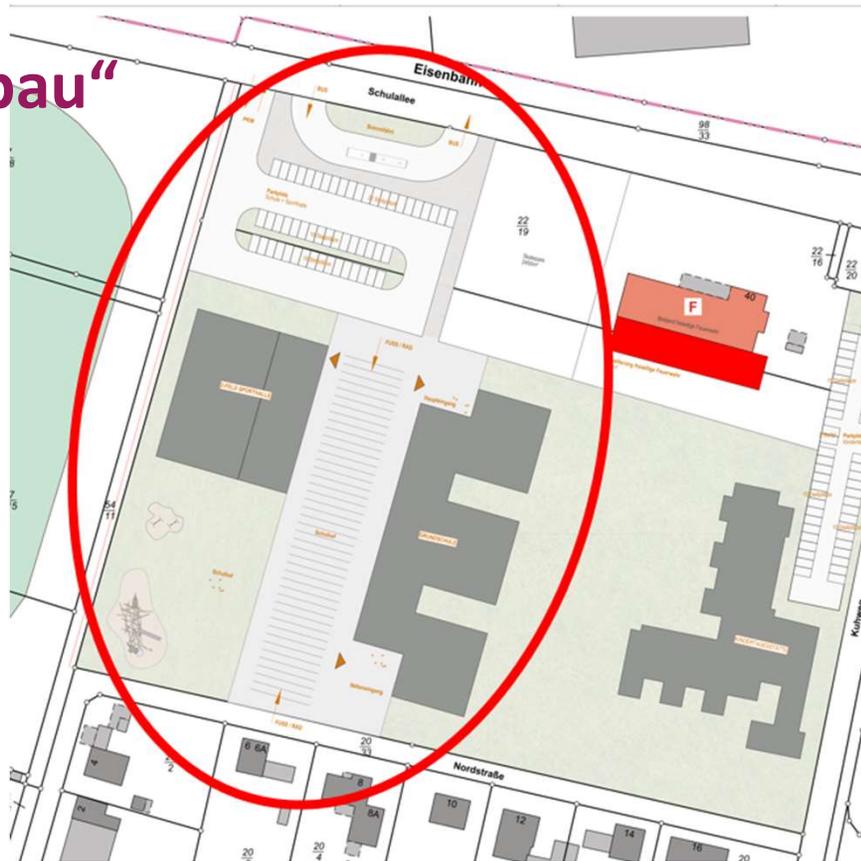
Kostenberechnung Entwurfsplanung

Kostenanschlag Ausschreibung

Kostenfeststellung Abrechnung



Variante „Neubau“



Kosten für das Grundstück :

Grundstücksfläche	20.159 m²
Erbbauzins	3,63 €/m²
→ entspricht jährlichem Erbbauzins von	73.177,17 €/a
Jährliche Anpassung an Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Seit dem Jahr 2000 jährliche Steigerung zwischen 0,3 und 6,9 %	Ø 2000-2020 – 1,22 % Ø seit 2020 – 4,18 %
Laufzeit Erbbaurecht	60 Jahre
anschließend Ankaufsrecht Gemeinde zum Preis von (ohne Steigerung Verbraucherpreisindex)	74 €/m ²
Kaufpreissumme nach Laufzeitablauf (ohne Steigerung Verbraucherpreisindex)	1.491.766 €
Grunderwerbssteuer bei Abschluss	65.000 €
Notarkosten	60.000 €
Grunderwerbssteuer bei Ankauf 2084 (ohne Steigerung Verbraucherpreisindex)	75.000 €

Kosten für das Grundstück 2024:

Grunderwerbssteuer, 1 x	65.000,00 €
Notarkosten, 1 x	60.000,00 €
Erbbauzins, jährlich	73.177,17 €/a
Summe:	198.177,77 €

Kosten für das Grundstück 2025 bis 2084:

1. Beispielrechnung mit jährlicher Steigerung **Verbrauchspreisindex = 1,5 %**

Erbbauzins anfänglich	73.177,17 €
Jährliche Steigerung Verbrauchspreisindex	1,5 %
Laufzeit	59 Jahre
Gesamtsumme Erbbauzins für die Laufzeit (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	6.764.204,79 €
anschließendes Ankaufsrecht der Gemeinde zum Preis von: (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	173 €/m ²
Kaufpreissumme 2084 (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	3.487.507,00 €
Grunderwerbssteuer 2084 (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	175.236,94 €
Gesamtsumme Grundstückskosten 2025 – 2084 einschl. jährlicher Steigerung Verbrauchspreisindex von 1,5 %	10.426.948,73 €

Kosten für das Grundstück 2025 bis 2084:

2. Beispielrechnung mit jährlicher Steigerung **Verbrauchspreisindex = 3,0 %**

Erbbauzins anfänglich	73.177,17 €
Jährliche Steigerung Verbrauchspreisindex	3,0 %
Laufzeit	59 Jahre
Gesamtsumme Erbbauzins für die Laufzeit (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	11.180.010,43 €
anschließendes Ankaufsrecht der Gemeinde zum Preis von: (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	399 €/m ²
Kaufpreissumme 2084 (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	8.043.441,00 €
Grunderwerbssteuer 2084 (einschl. Steigerung Verbrauchspreisindex)	404.373,86 €
Gesamtsumme Grundstückskosten 2025 – 2084 einschl. jährlicher Steigerung Verbrauchspreisindex von 3,0 %	19.627.825,29 €

Bei dem „**Grundstückspreis**“ entspricht das einer **Verfünffachung** innerhalb von **60 Jahren**

Zum Vergleich:

Was kostete ein **Laib Brot** vor **60 Jahren**:

98 Pfennige = 53 ct

Was kostete ein **Laib Brot** heute:

4,75 €

Das entspricht einer **Verneunfachung**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!