



SCHULZENTRUM NORDERSTEDT NORD

Anlage 1

Bauabschnitte Dossier (Excerpt)

12.10.2022



me di um
& baubüro.eins



Warum der Wechsel zu einem Bauabschnitt?

- Fortschreitung der Planung und Erkenntnisse über Tragweite einer Sanierung im laufenden Betrieb
- Baupreissteigerung und deren Auswirkungen auf die Bauzeit
- Neue Erkenntnis aus Schadstoffgutachten (Asbest)

Mehr Bauabschnitte bedeuten:

- längeres Lernen im laufenden Baubetrieb,
- mehr Emissionen: Staub, Lärm, Schadstoffe und Gerüche,
- mehr Schnittstellen durch Bauzwischenstände,
- stetige Anpassung der Abläufe für Schule und Firmen,
- mehr Unsicherheiten durch neue Erkenntnisse während der Bauphasen.

Was sagen die Fachplaner?

Schadstoffgutachter:

„Für die Gefahrstoffsanierung ist es ratsam, das Szenario mit einem Bauabschnitt zu wählen. [...] Zum einen kann dadurch die mögliche Verschleppung bzw. Kontaminationen von Asbestfasern vermieden werden [...] und zum anderen kann die Sicherheit der Schulkinder während der Bauphase gewährleistet werden.“

Technische Gebäudeausrüstung:

„Das beste aus Sicht der Technischen Gebäudeausrüstung wäre nur einem Bauabschnitt vorzusehen.“

Das hätte folgende Vorteile:



















- keine Rücksicht auf vorhandene Technik
- Verzicht auf Provisorien und damit geringe Kosten
- keine Staub- und Lärmbelästigung während des Unterrichts
- Verringerung der Bauzeit
- Verringerung der Kosten für Inbetriebnahmen, Einregelungen, Strangentleerungen und Strangbefüllungen, Teilabnahmen etc.“

Brandschutzgutachter:

„Im Vergleich zu drei Bauabschnitten oder zwei Bauabschnitten ist die Variante mit nur einem Bauabschnitt aus brandschutztechnischer Sicht unsere Empfehlung. Planungs- und Abstimmungsaufwand sind hier wesentlich geringer als bei der Variante drei Bauabschnitte oder zwei Bauabschnitte.“







































© NDR, Foto: Robert Tschuschke

	Variante 3BA	Variante 2BA	Variante 1BA
Architektonisch / Organisatorisch			
technische Betrachtung (TGA)			
brandschutztechnische Betrachtung			
Schadstoffgutachten (Asbest)			
Risiken / Unsicherheiten			
Bauzeit	55 Monate	49 Monate	38 Monate
Interimsmaßnahmen	nicht notwendig	notwendig	notwendig
Baukosten entspr. Kostenrahmenschätzung 2020 mit Baupreissteigerung 8% und entsprechend den kalkulierten Bauzeiten.	41.900.000 € (+16%)	38.400.000 € (+6%)	36.200.000 €
Kosten Bauabschnittsbildung (Annahme)	2-4 %	1-3% €	-
Kosten durch unattraktive Vergabe (Annahme)	10-15 %	5-10 %	-
Kosten Interimsmaßnahmen	-	1-4 %	6-10 %
Mehrkosten bezogen auf Variante 1BA	+ 20-27%	+ 6-10%	0%
Empfehlung Planungsteam			

	Variante 3BA	Variante 2BA	Variante 1BA
Architektonisch / Organisatorisch			
technische Betrachtung (TGA)			
brandschutztechnische Betrachtung			
Schadstoffgutachten (Asbest)			
Risiken / Unsicherheiten			
Bauzeit	55 Monate	49 Monate	38 Monate
Interimsmaßnahmen	nicht notwendig	notwendig	notwendig
Baukosten entspr. Kostenrahmenschätzung 2020 mit Baupreissteigerung 8% und entsprechend den kalkulierten Bauzeiten.	41.900.000 € (+16% teurer als 1BA)	38.400.000 € (+6% teurer als 1BA)	36.200.000 €
Kosten Bauabschnittsbildung (Annahme)	+ 2-4 % der Baukosten 3BA	+1-3% der Baukosten 2BA	-
Kosten durch unattraktive Vergabe (Annahme)	+ 10-15 % der Baukosten 3BA	+ 5-10 % der Baukosten 2BA	-
Mehrkosten bezogen auf Variante 1BA	+ 20-27%	+ 6-10%	0%
Kosten Interimsmaßnahmen	-	780.000 €	3.120.000 €
Empfehlung Planungsteam			

EMPFEHLUNGEN UND FAZIT

	Variante 3BA	Variante 2BA	Variante 1BA
Architektonisch / Organisatorisch			
technische Betrachtung (TGA)			
brandschutztechnische Betrachtung			
Schadstoffgutachten (Asbest)			
Risiken / Unsicherheiten			
Bauzeit	55 Monate	49 Monate	38 Monate
Interimsmaßnahmen	nicht notwendig	notwendig	notwendig
Baukosten entspr. Kostenrahmenschätzung 2020 mit Baupreissteigerung 8% und entsprechend den kalkulierten Bauzeiten.	41.900.000 € (+16% teurer als 1BA)	38.400.000 € (+6% teurer als 1BA)	36.200.000 €
Kosten Bauabschnittsbildung (Annahme)	+ 2-4 % der Baukosten 3BA	+1-3% der Baukosten 2BA	-
Kosten durch unattraktive Vergabe (Annahme)	+ 10-15 % der Baukosten 3BA	+ 5-10 % der Baukosten 2BA	-
Mehrkosten bezogen auf Variante 1BA	43.440.000 - 45.974.000 €	38.372.000 - 39.820.000 €	36.200.000 €
Kosten Interimsmaßnahmen	-	384.000 - 1.536.000 €	2.172.000 - 3.620.000 €
Empfehlung Planungsteam			

	Variante 3BA	Variante 2BA	Variante 1BA
Architektonisch / Organisatorisch			
technische Betrachtung (TGA)			
brandschutztechnische Betrachtung			
Schadstoffgutachten (Asbest)			
Risiken / Unsicherheiten			
Bauzeit	55 Monate	49 Monate	38 Monate
Interimsmaßnahmen	nicht notwendig	notwendig	notwendig
Gesamtkosten der Variante	43.440.000 - 45.974.000 €	38.756.000 - 41.356.000 €	38.372.000 - 39.820.000 €
Empfehlung Planungsteam			



Baukostenschätzung aus den Präsentationen
Schulausschüsse vom 04.08.2021 und 01.06.2022,
die im politischen Beschluss verankert worden ist.



Kernsanierung - Beginn 2024 - Ende 2026



Bautenstand 28.10.22



Bautenstand 28.10.22

This document and the ideas it contains are the property of ARGE rdmr | medium | treibhaus.

Its use is contractually regulated between the customer and ARGE rdmr | medium | treibhaus. Prior written approval from ARGE rdmr | medium | treibhaus is required for any other use. Unless otherwise noted, all material used in this document is the property of ARGE rdmr | medium | treibhaus. Every effort has been made to identify all source and copyright owners of copyrighted material that is not owned by rdmr architects. We apologize if there are any errors or omissions. We will endeavor to correct this evidence if it is used later.