



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

CAMPUS GLASHÜTTE - SCHULZENTRUM SÜD

Vergleich Flächen, Kosten, Zeiten, Fakten

Neubau



Bestand



Mittwoch, 7. Februar 2024

AUFGABE AN DIE VERWALTUNG



- Gegenüberstellung der Kosten für den geplanten Neubau und einer Grundsanierung
- Ermittlung der Interimskosten für Container bei einer Sanierung
- Aufstellung des Zeitrahmens
- Überprüfung, ob zur Aufstellung von Interimscontainern eine B-Plan-Änderung bzw. eine Baugenehmigung notwendig ist
- Berücksichtigung der Fragen der WiN-Fraktion zur Wirtschaftlichkeitsberechnung Schulzentrum-Süd / Campus Glashütte aus dem Ausschuss Schule und Sport vom 07.12.2022
- Gegenüberstellung der Lebenszykluskosten

HERAUSFORDERUNG

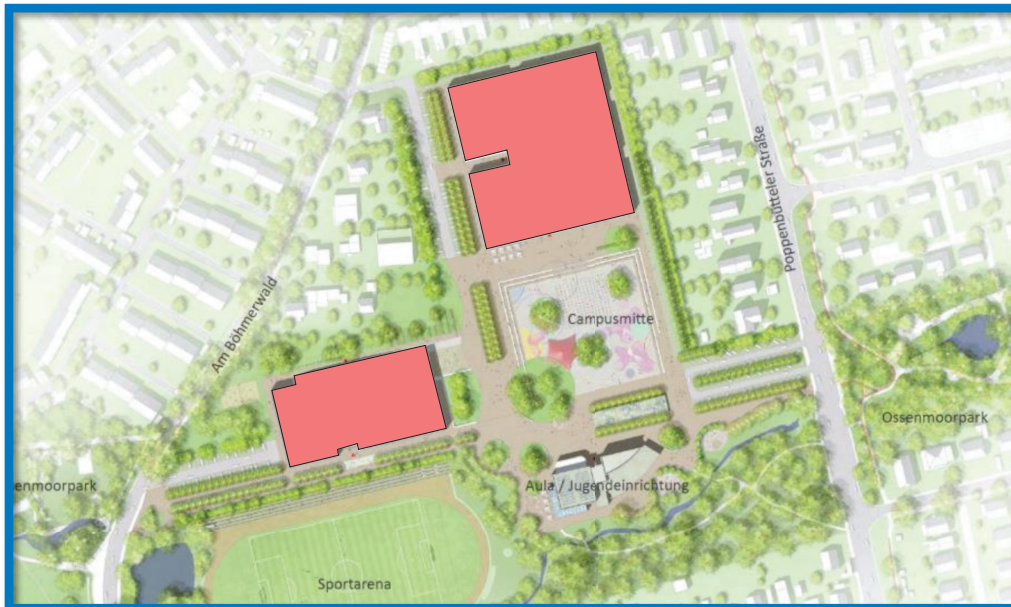


- Unterschiedliche Planungstiefe
 - Neubauplanung: Grundrisse, Ansichten und Schnitte wurden zur Genehmigung eingereicht
 - Bestandssanierung: Annahmen lediglich aus Vergleichsobjekten, Raumprogramm aus 2019 rein rechnerisch im Schulgebäude realisierbar, Testentwurf erforderlich
- Kürze der Zeit
 - Für die Bearbeitung des Antrages und der Fragestellung der Politik standen der Verwaltung 21 Arbeitstage zur Verfügung

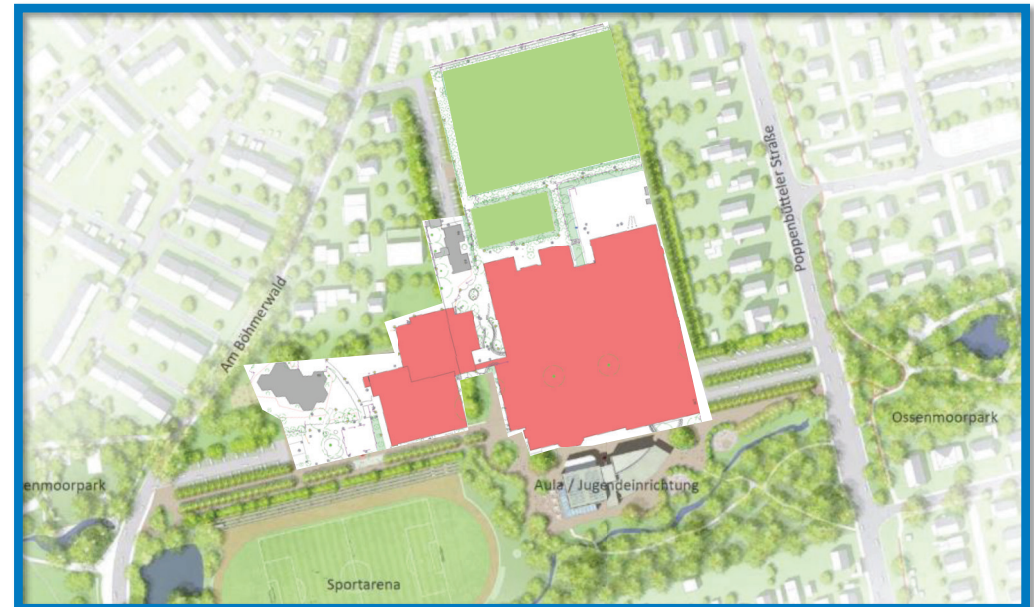
LAGEPLÄNE



Neubau



Bestandssanierung



VORGEHENSWEISE

Betrachtung Flächen, Kosten, Zeiten



- Für die **Flächen** des bestehenden Schulgebäudes liegen keine digitalisierten Pläne vor. Die Flächen zur Bruttogrundflächen wurden anhand von Bestandsplänen und eingemessenen Gebäudeplänen des Liegenschaftskatasters ermitteln.
- Für die **Kosten**ermittlung der Sanierung des Bestandsgebäudes, der Sporthallen, Außenanlagen und Interimscontaineranlagen wurden Vergleichsobjekte (Kostenschätzung des SZ Nord und Kostenermittlung der Falkenbergsporthalle) sowie der BKI Kostenplaner bei der Sporthalle als Grundlage verwendet.
- Die Struktur der Kostenaufstellung Bestandssanierung orientiert sich an der zur Verfügung gestellten Kostenaufstellung der EGNO für den Neubau, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

FLÄCHEN



Neubau

Schule	
BGF EG	6.716,09 m ²
BGF 1.OG	5.610,97 m ²
BGF 2.OG	5.169,71 m ²
BGF KG	93,28 m ²
<u>BGF Schule</u>	<u>17.710,43 m²</u>

Sporthalle 2 x 3-Feldhalle (Spielfeldgröße 27x45m)	
BGF EG	4.292,26 m ²
BGF 1.OG	532,94 m ²
<u>BGF Sporthalle</u>	<u>4.825,20 m²</u>

Gesamt: 22.535,63 m²

BGF = Bruttogrundfläche (Summe der m²/Geschoss bezogen auf die Außenmaße des Gebäudes)

Bestandsgebäude

Schule	
BGF EG	10.449,43 m ²
BGF 1.OG	5.122,12 m ²
BGF KG	85,00 m ²
<u>BGF Schule</u>	<u>15.656,55 m²</u>

Sporthalle 2 x 2-Feldhalle (Spielfeldgröße 22x45m)	
BGF EG	2.667,00 m ²
BGF 1.OG	675,45 m ²
<u>BGF Sporthalle</u>	<u>3.342,45 m²</u>

Gesamt: 18.999,00 m²

<u>Interimsanlage Container</u>	
BGF Gesamt	ca. 8.350,00 m ²

KOSTEN



Neubau

Schule	93,2 Mio €
Sporthalle	27,8 Mio €
Außenanlagen	15,4 Mio €
<u>Abbruch Bestandsgebäude</u>	<u>8,5 Mio €</u>
Gesamt	144,9 Mio €

Bestandsgebäude

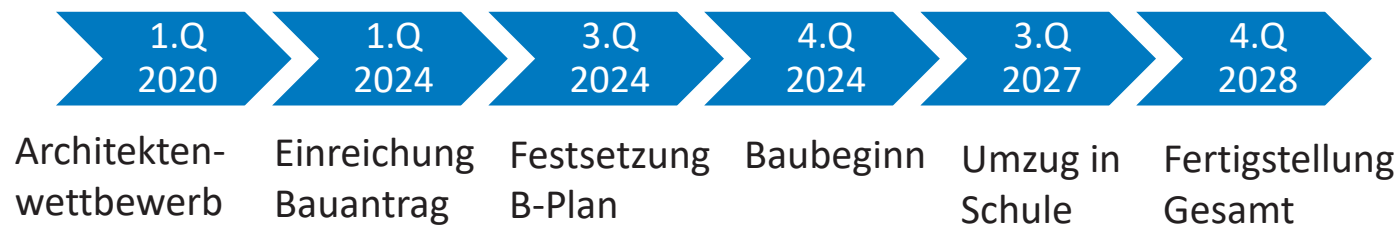
Schule Kernsanierung	82,5 Mio €
Sporthalle Sanierung	10,0 Mio €
Außenanlagen Wiederherstellung	7,0 Mio €
<u>Container Miete für 36 Monate</u>	<u>21,4 Mio €</u>
Gesamt	120,9 Mio €

Kosten Brutto: inkl. Baunebenkosten, Kostenvarianz und 6 % Preissteigerung bis zum mittleren Vergabezeitpunkt

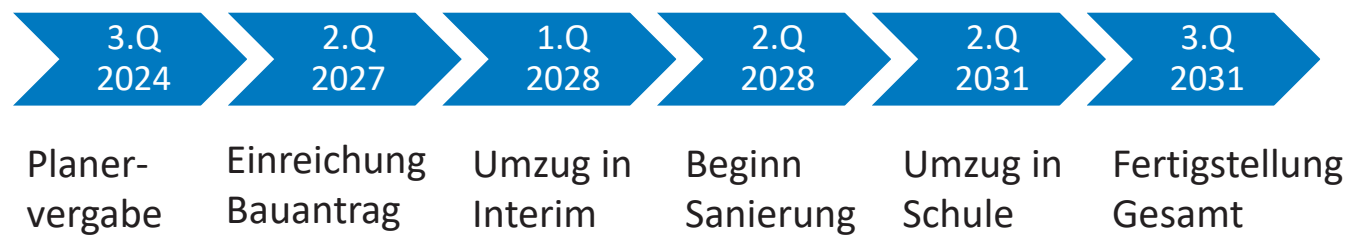
ZEITSCHIENE



Neubau



Bestandssanierung



PROJEKTSTAND NEUBAU



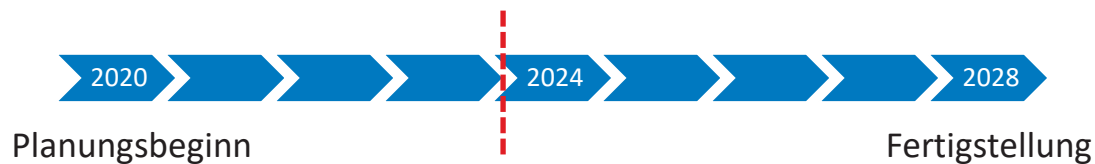
Entwurfsplanung ist abgeschlossen

§12-Unterlagen sind eingereicht

Die Kosten sind im Haushaltsentwurf 2024/2025 enthalten

Bauantrag ist eingereicht

Ausführungsplanung ist beauftragt



FAKTEN



Neubau

Bestandssanierung

Flächen	BGF 22.536 qm	BGF 19.000 qm
Kosten (Stand heute)	144,9 Mio €	120,9 Mio €
Bereits gezahlte Leistungen für Neubau	5,4 Mio €	
Schätzkosten bei Vertragsauflösung Neubau	1,4 - 4,8 Mio €	
Inbetriebnahme Schule	3. Q 2027	2. Q 2031
Fertigstellung inkl. Abbruch, Außenanlagen	4. Q 2028	3. Q 2031
Planungsstand	Ausführungsplanung	Machbarkeitsstudie 2019

FAKTEN



Neubau

Bestandssanierung

Bewertung Bausubstanz

Nicht erforderlich

Erforderlich, liegt nicht vor

Lernlandschaft und Architektur

Planung liegt vor

laut Erfahrung SZ Nord möglich

Brandschutz u. technische Ausstattung

Neuer Standard

Neuer Standard

Außenanlagen

Neuer Campus

wie Bestand, an Gebäuden neu

Containeranlage für Interim

nicht erforderlich

erforderlich

Bebauungsplan

Erforderlich

ggf. erforderlich für Interim

FAKTEN



Neubau

Bestandssanierung

Erweiterungsmöglichkeiten Schulgebäude	Ca. 4.500 qm (südlich)	ca. 5.000 qm (im 1.OG)
Barrierefreiheit	Neuer Standard	Neuer Standard
CO2 – Einsparung bei Erhalt Rohbau (Schulgebäude und Sporthalle)	-	2.600 to
CO2 – Einsparung im Betrieb	gleichwertig	gleichwertig
Umzug Schule	1-mal	2-mal
Energetischer Standard	kfW 40	kfW 40
Zertifizierung DGNB + BIM	Ja (Kosten: ca. 1,5 Mio €)	nicht berücksichtigt



WEITERE FRAGEN / ANMERKUNGEN DER POLITIK

- Frage 4 der WiN-Fraktion aus dem Ausschuss Schule und Sport vom 07.12.2022:
„Wie sieht eine aktuelle Gegenüberstellung der Betriebskosten für den geplanten Neubau und ein kernsaniertes Bestandsgebäude aus?“
- Fragestellung zur Gegenüberstellung der Lebenszykluskosten beider Gebäude
- Mögliche Standorte der Interimsgebäude auf dem Schulgelände
- Reduzierung von CO₂-Emissionen



LEBENSZYKLUS-BETRACHTUNG

Bauunterhalt /Energiekosten/ Bewirtschaftungskosten

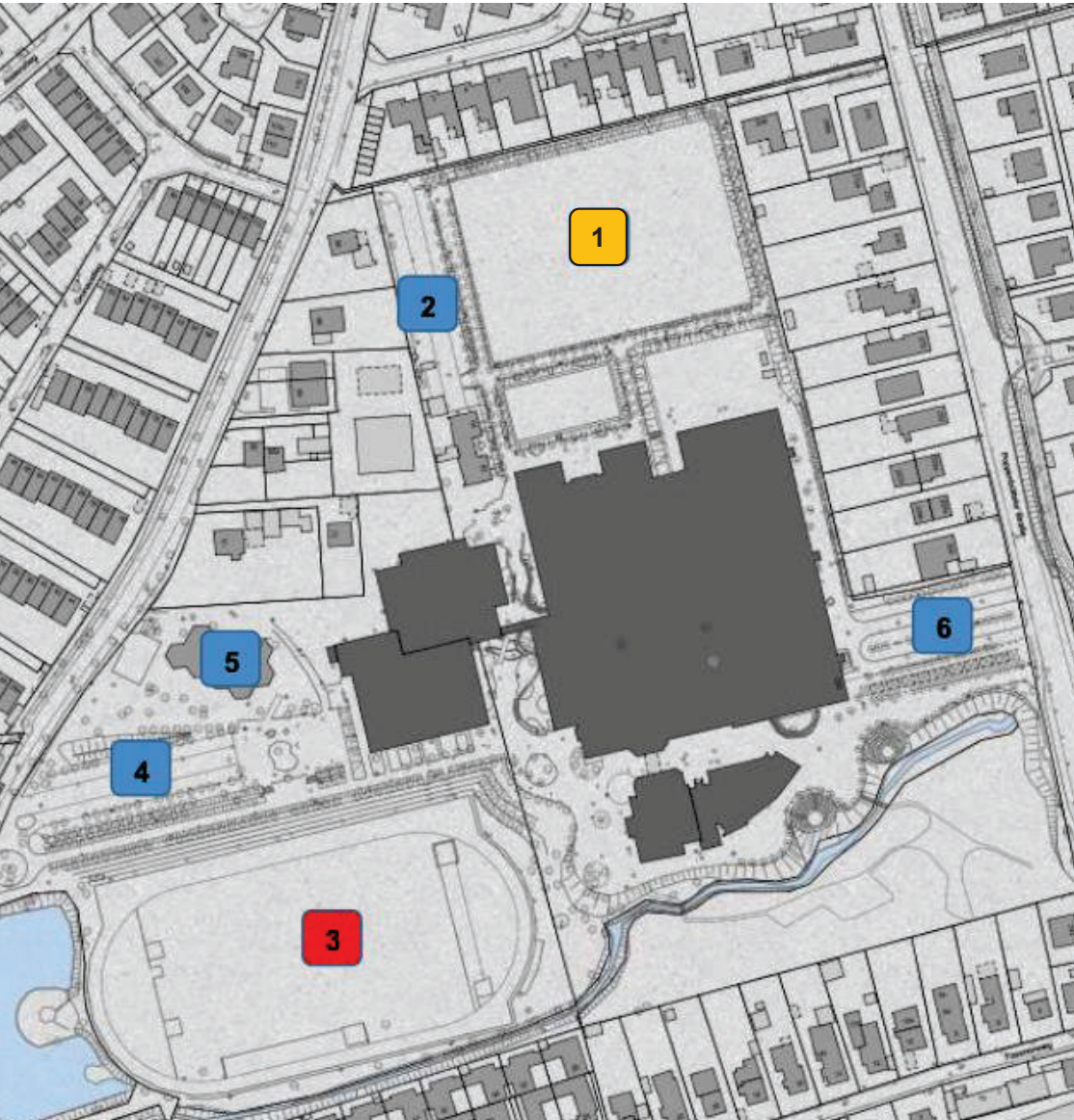
Lebenszykluskosten im Bauunterhalt hängen vom Alter der Bauteile ab.
Die Bauteile vom Neubau oder Bestandssanierung weisen das gleiche Bauteilalter auf.

**Bei größeren Gebäuden steigen die Lebenszykluskosten
(Bauunterhalt, Energiekosten, Bewirtschaftungskosten)
im Vergleich zu einem kleineren Gebäude.**



INTERIMSGEBÄUDE

MÖGLICHE STANDORTE AUF DER LIEGENSCHAFT



In noch zu definierendem
Umfang voraussichtlich zulässig



Im Bereich 1 B-Plan erforderlich



Im Bereich 3 nicht zulässig.

REDUZIERUNG VON CO₂-EMISSIONEN



Neubau

Beim Abbruch werden 2.600 t CO₂ aus dem Betontragwerk freigesetzt.

43.550 10-jährige Bäume werden rechnerisch benötigt, um ca. 2.600 t CO₂ abzubauen oder
685 Autos mit einer Fahrleistung von 15.000 km emittieren die Menge von ca. 2.600 t CO₂

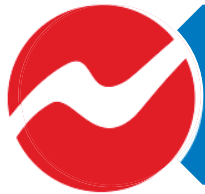
Bestandssanierung

Betonkonstruktion weiter genutzt.
Einsparung CO₂





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Neubau



Bestands-
sanierung



Verwaltung Stadt Norderstedt & EGNO

- Herr Dr. Magazowski
- Herr Bernitt
- Herr Franz
- Frau Turlach
- Frau Töllner
- Herr Osterloh
- Herr Dill
- Herr Henke
- Frau Schmieder
- Frau Franz
- Frau Major
- Herr Janßen
- Herr Bertram
- Herr Bertermann
- Herr Gust
- Herr Meyer