



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 28.08.2024	Beschlussvorlage	2024/228
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Oberschule am Dorn in Dahlenburg; bauliche Erweiterung, Modernisierung und barrierefreie Erschließung der Bestandsgebäude

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	10.09.2024	Ausschuss für Hochbau
N	16.09.2024	Kreisausschuss

Anlage/n:

1 Auszug Gesamtkonzept
1 Kostenschätzung

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Gesamtkonzept zur baulichen Erweiterung, Modernisierung und barrierefreien Erschließung der Bestandsgebäude an der Oberschule am Dorn in Dahlenburg wird zugestimmt. Die Verwaltung wird vorbehaltlich der Genehmigung der veranschlagten Haushalts- und Finanzplanungsansätze mit der Umsetzung beauftragt.

Sachlage:

Mit Beschluss vom 26.06.2023 hat der Kreisausschuss dem Erweiterungsbau der Oberschule am Dorn in Dahlenburg aus schulfachlicher Sicht zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, ein Planungsbüro mit der baulichen Umsetzung zu beauftragen sowie die Entwurfsplanung mit Kostenschätzung zu gegebener Zeit im Ausschuss für Hochbau vorzustellen. Auf die Vorlage 2020/028 im Stand der 1. Aktualisierung vom 01.06.2023 wird Bezug genommen.

Mit der baulichen Umsetzung beauftragt wurde auf Grundlage guter Referenzen die zmb ARCHITEKTEN PartGmbH aus Uelzen. Diese haben in enger Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Schule und Kultur, der Gebäudewirtschaft und der Schule eine ganzheitliche Betrachtung des Schulstandortes angestellt und neben der erforderlichen Erweiterung um 2 Fachunterrichtsräume für Werken und Technik sowie für den naturwissenschaftlichen Unterricht auch die Defizite im Gebäudebestand, funktionale Zusammenhänge und barrierefreie Zugänglichkeit mit in den Blick genommen. Daraus wurde ein Gesamtkonzept entwickelt,

welches aus Sicht der Verwaltung geeignet ist, den Schulstandort attraktiver zu gestalten und dauerhaft zu sichern.

Wesentliche Auszüge aus dem Gesamtkonzept liegen der Vorlage an. In der Sitzung wird dieses von Herrn Architekten Zeise aber auch noch ausführlich dargestellt.

Die Umsetzung ist während des laufenden Schulbetriebs in Bauabschnitten vorgesehen.

Die Kostenschätzung für die abschnittsweise Umsetzung des Gesamtpakets beläuft sich auf rd. **4.400.000 €**. In dieser Höhe sind entsprechende Haushaltsansätze in den Haushalten 2023, 2024, 2025 und die Finanzplanung 2026 eingestellt. Die Kostenschätzung liegt der Vorlage an.

Bauliche Ausführungsdetails, wie z.B. Wahl der Fassadenart als klassisches Verblendmauerwerk oder hinterlüftete Holzfassade sowie Gründachaufbau können in der Sitzung noch diskutiert und entschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

a) für die Umsetzung der Maßnahmen: 4.400.000 €

b) an Folgekosten: p.a. rd. 50.000 €

c) Haushaltsrechtlich gesichert:

☒ im Haushaltsplan veranschlagt

☐ durch überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgabe

☐ durch Mittelverschiebung im Budget
Begründung:

☐ Sonstiges:

d) mögliche Einnahmen: KSBK 55 % der hälftigen Kosten
wenn ja, umsatzsteuerliche Relevanz der Einnahmen:

☐ ja

☒ nein

☐ klärungsbedürftig

Klimawirkungsprüfung:

Hat das Vorhaben eine Klimarelevanz?

☒ keine wesentlichen Auswirkungen

☐ positive Auswirkungen (Begründung)

☐ negative Auswirkungen (Begründung)

Begründung: Neue Flächenversiegelung und energetische Aufwertung heben sich gegenseitig auf.

Erweiterung Oberschule Dahlenburg

Bauherr: Landkreis Lüneburg | Auf dem Michaeliskloster 4 | 21335 Lüneburg

*Präsentation
Vorentwurf/
Fassaden &
Kosten
25.06.2024*



FISCHER MARTENS BEHN
ARCHITEKTEN PartG mbB
ST.-VITI-STR. 3, 29525 UELZEN

Oliver Zeise

Inhalt

Bestand aktuelle Nutzung

Defizite Bestand Zusammenfassung

Konzept | Baukörper Erweiterung

Konzept | Innenräumliche Umstrukturierung

Konzept | Fassaden

Kostenschätzung (Berechnung)

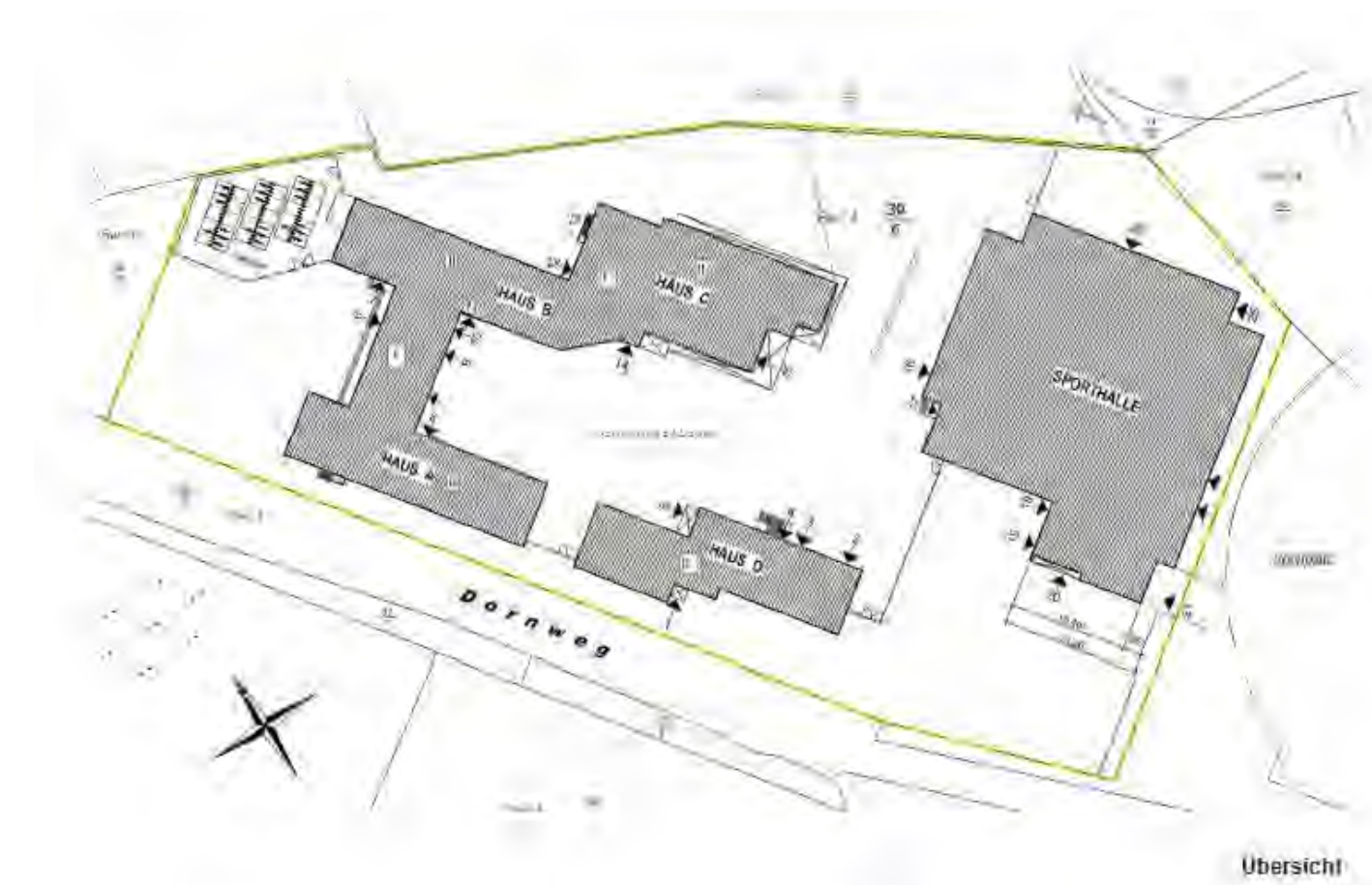
Weiteres Vorgehen

Anlass & Ausgabenstellung



Raumprogramm zur Erweiterung:

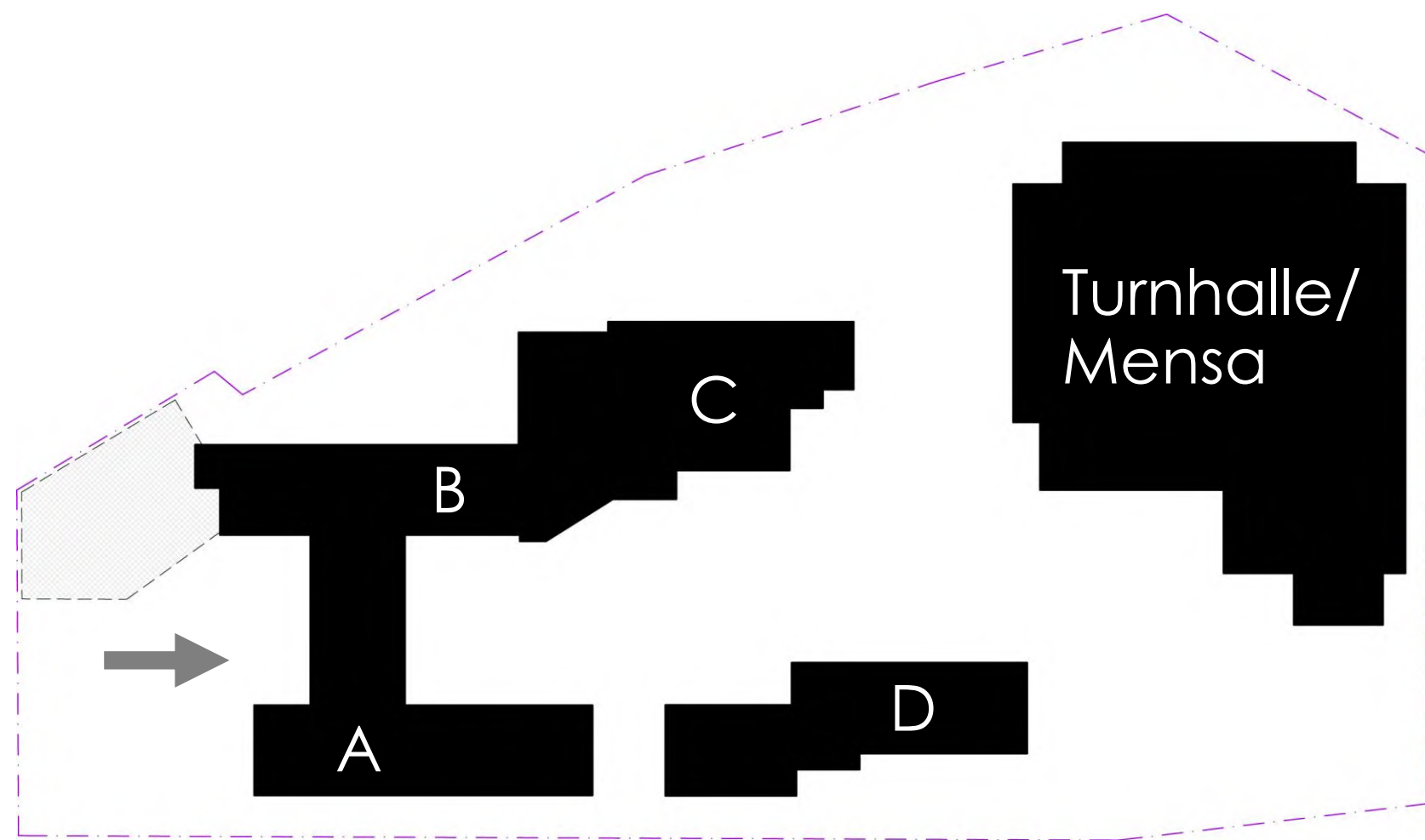
- Erweiterung Fachraum **Werkbereich ca. 80qm**
- Erweiterung Fachraum **Biologie ca. 72qm**
- Erweiterung **Putzmittelraum / Lager Haus D: ca. 12qm**
- Zusätzliche Verkehrsflächen



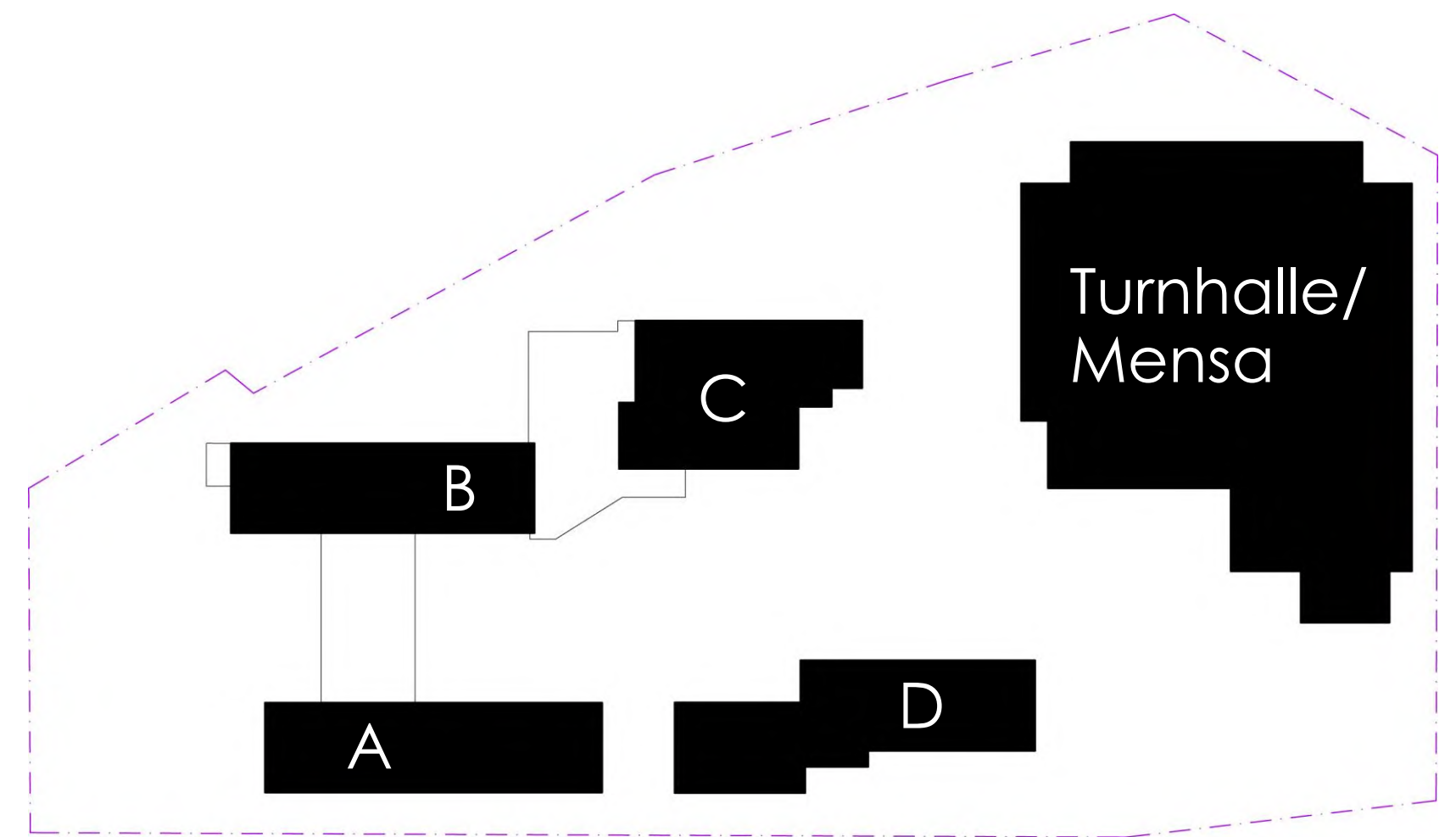
Hinweise 1. Ortstermin:

- Hausmeisterraum / Abstellraum 6 Europaletten
- Raumtausch möglich Haus D
- Neuer Werkraum als flexibler Kreativraum
- Allgemeiner Unterrichtsraum oder 1 x Bioraum
- Kunstraum OG – kein Vorbereitungsraum

Bestand & aktuelle Nutzung

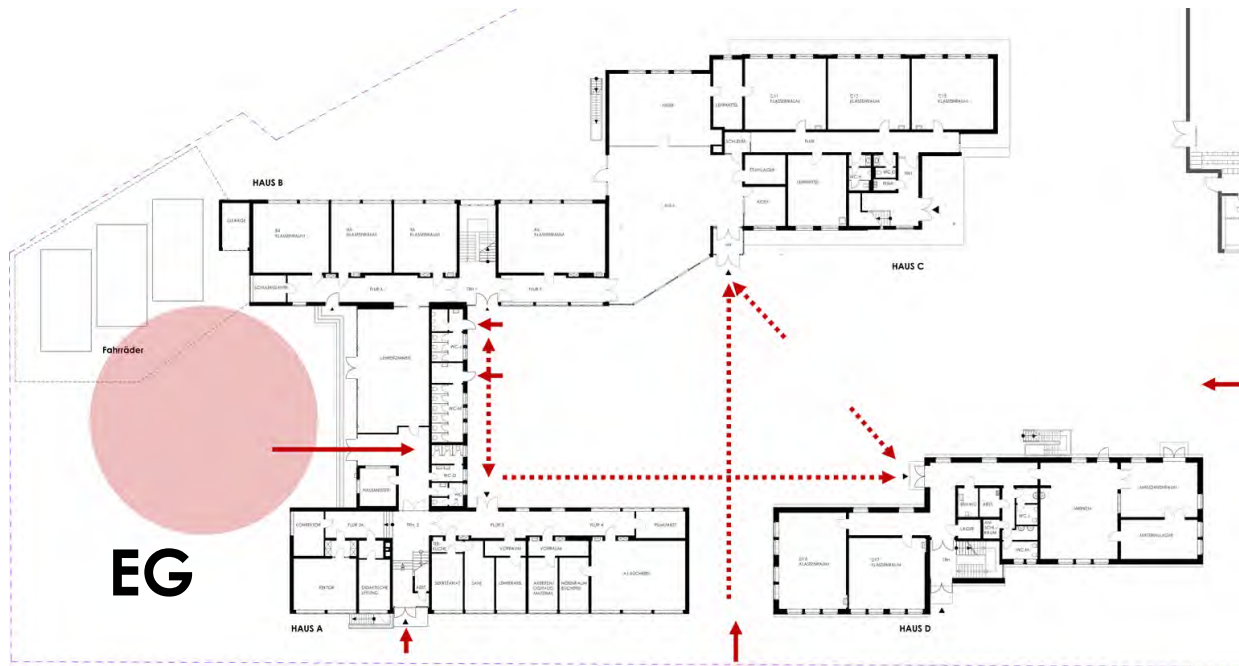


Erdgeschoss



Obergeschoss

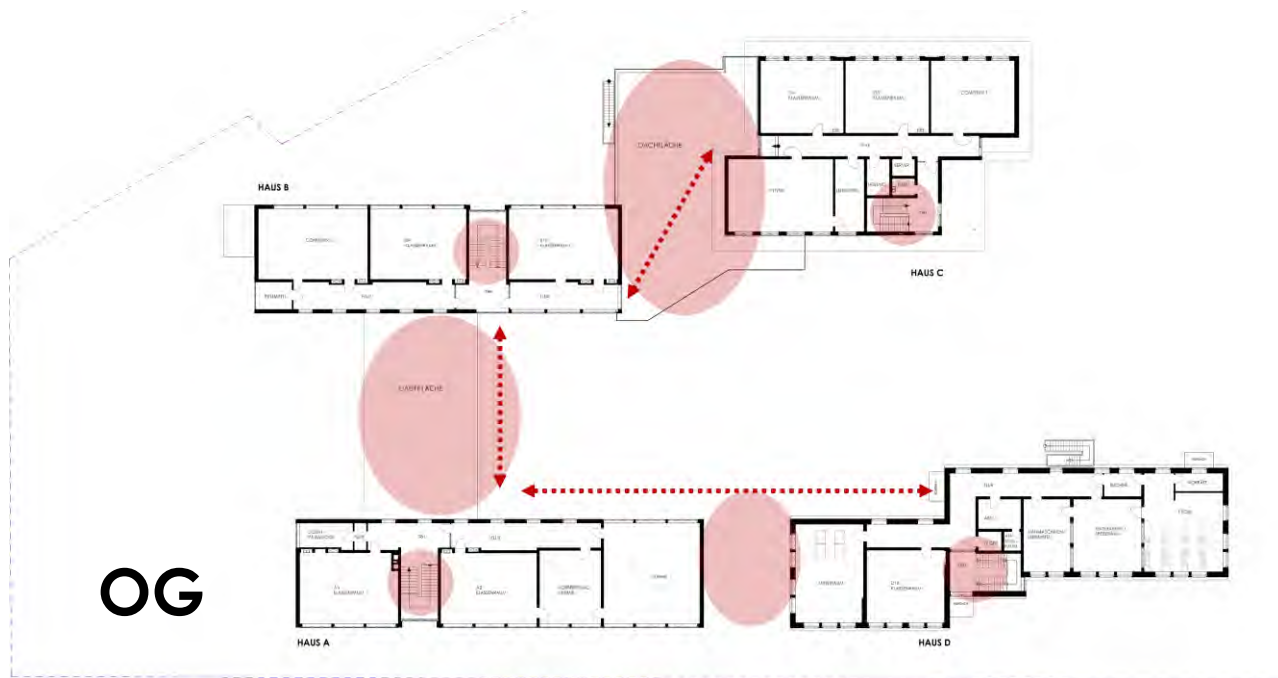
Defizite Bestand | Zusammenfassung



Eingangssituation/ Haupteingang

Erschließung der Gebäudeteile nur über Schulhof

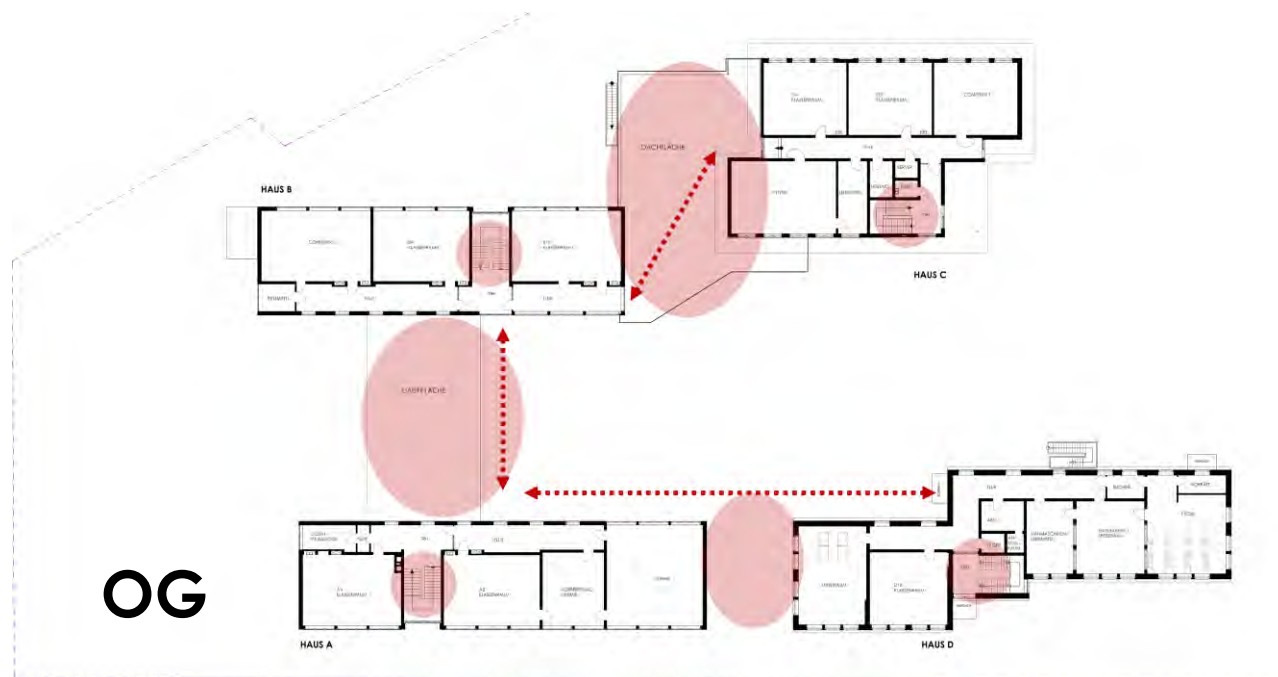
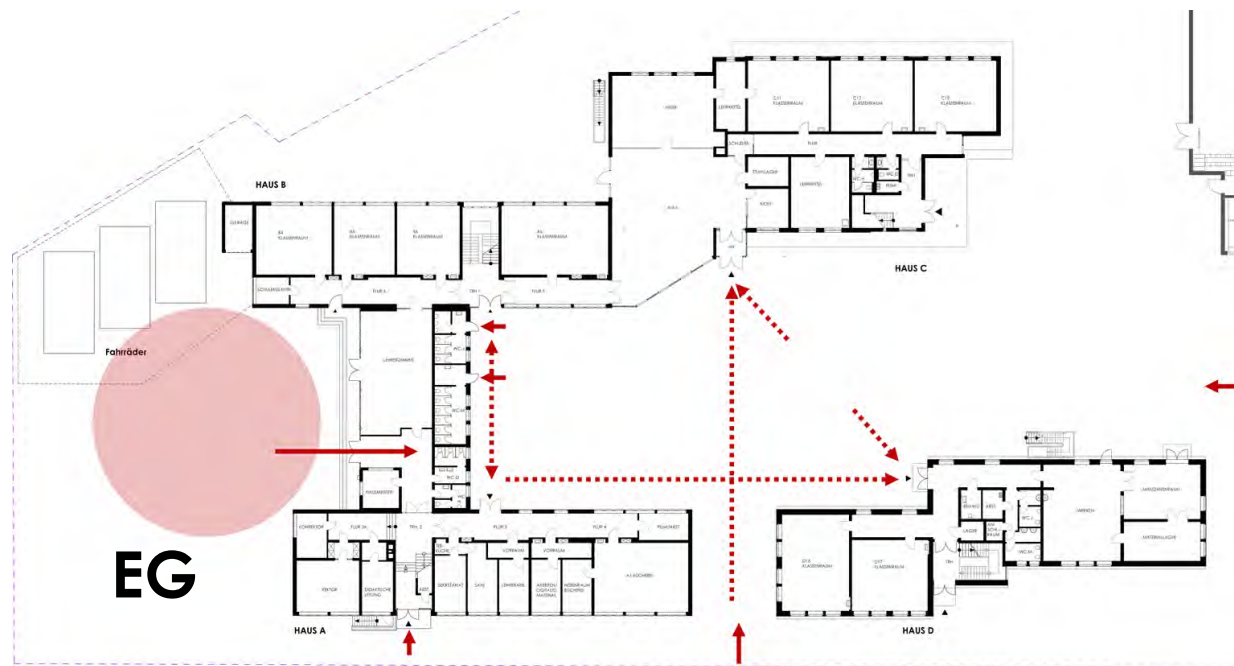
Zugang Schüler-WC nur über Schulhof



Keine Verbindung der Gebäudeteile

Kein barrierefreier Zugang OG

Defizite Bestand | zusätzlich felt...



- **Fachraum Werken/ Mehrzweckraum/ Kreativraum**
 - **Fachraum Biologie**
 - **Abstellraum Hausmeister**
-

- Ein Ort für Schüler zum Aufenthalt
- Lehrerzimmer mit Möglichkeit für Dienstbesprechungen
- Lehrerarbeitsplätze
- Archiv

Konzept | Baukörper Erweiterung

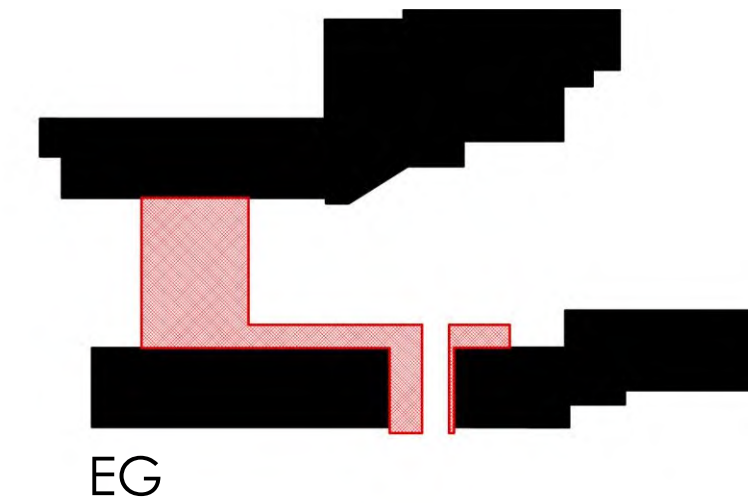
Bestand



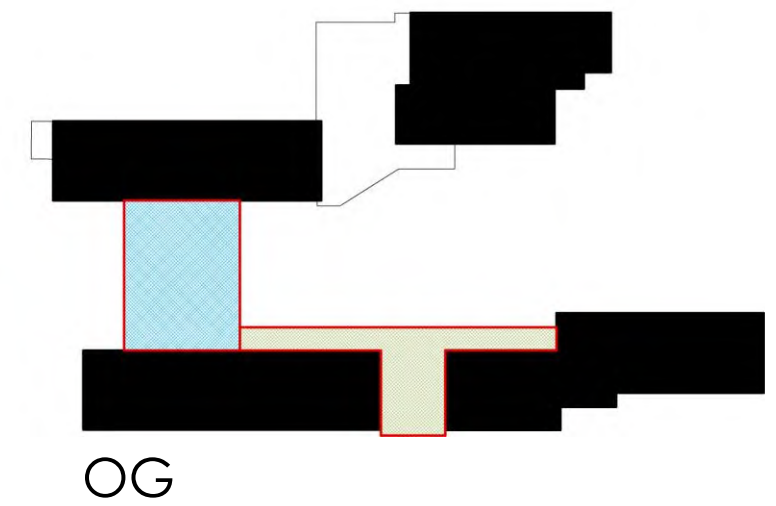
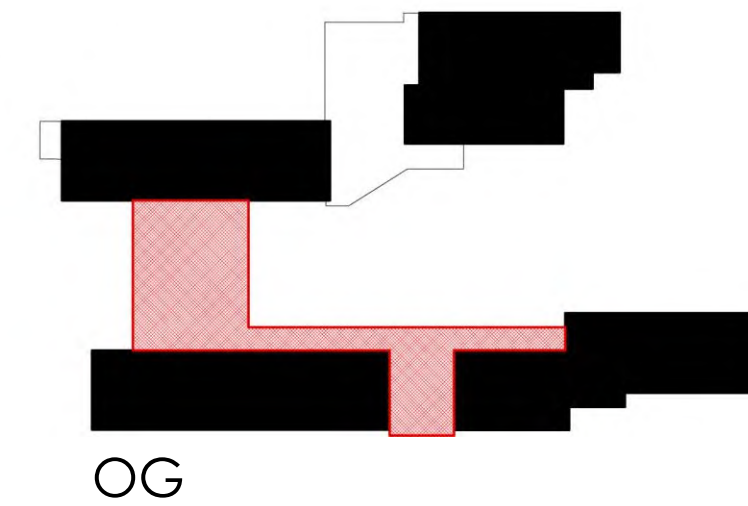
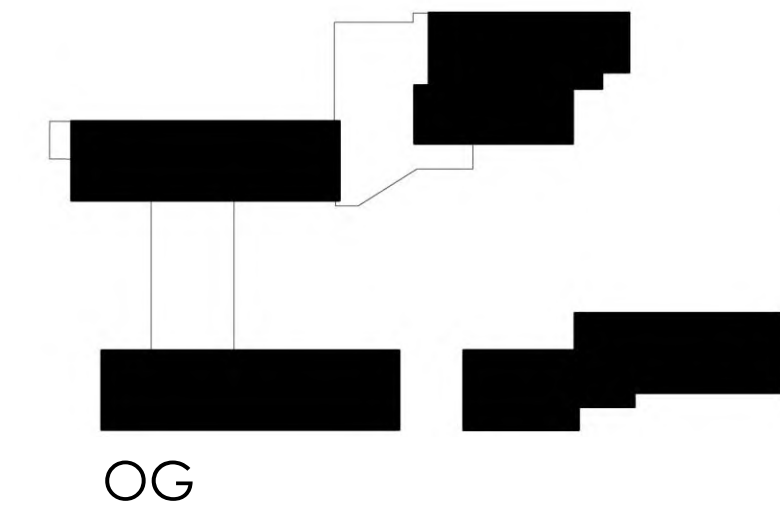
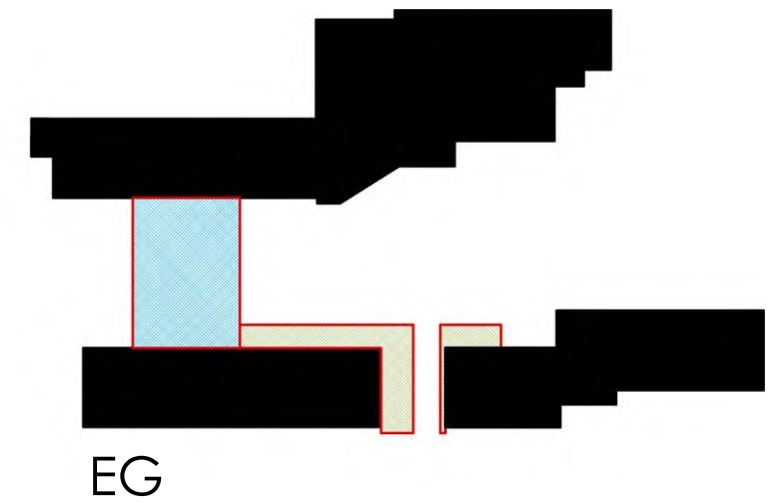
Abbruch



Erweiterung

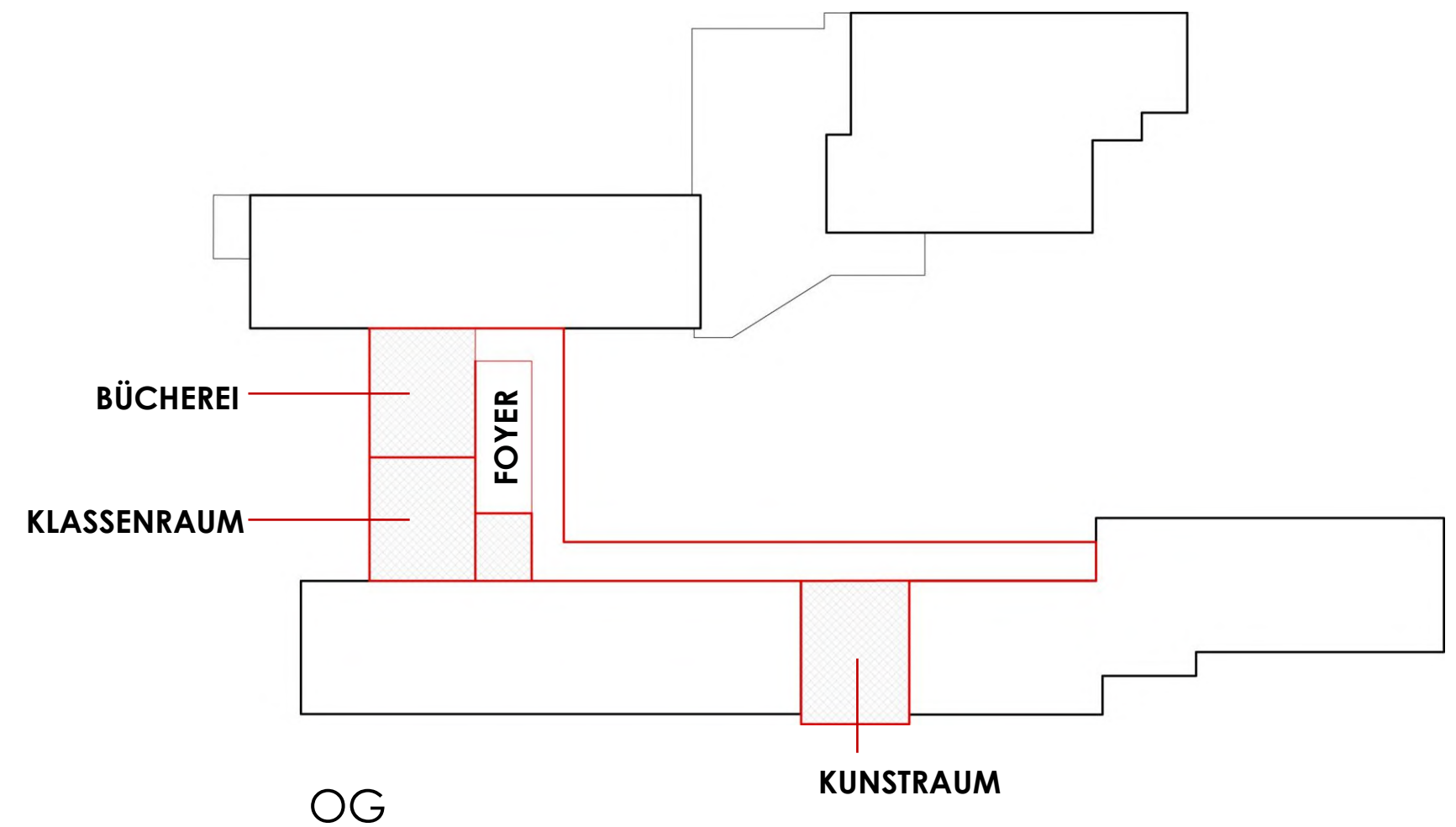
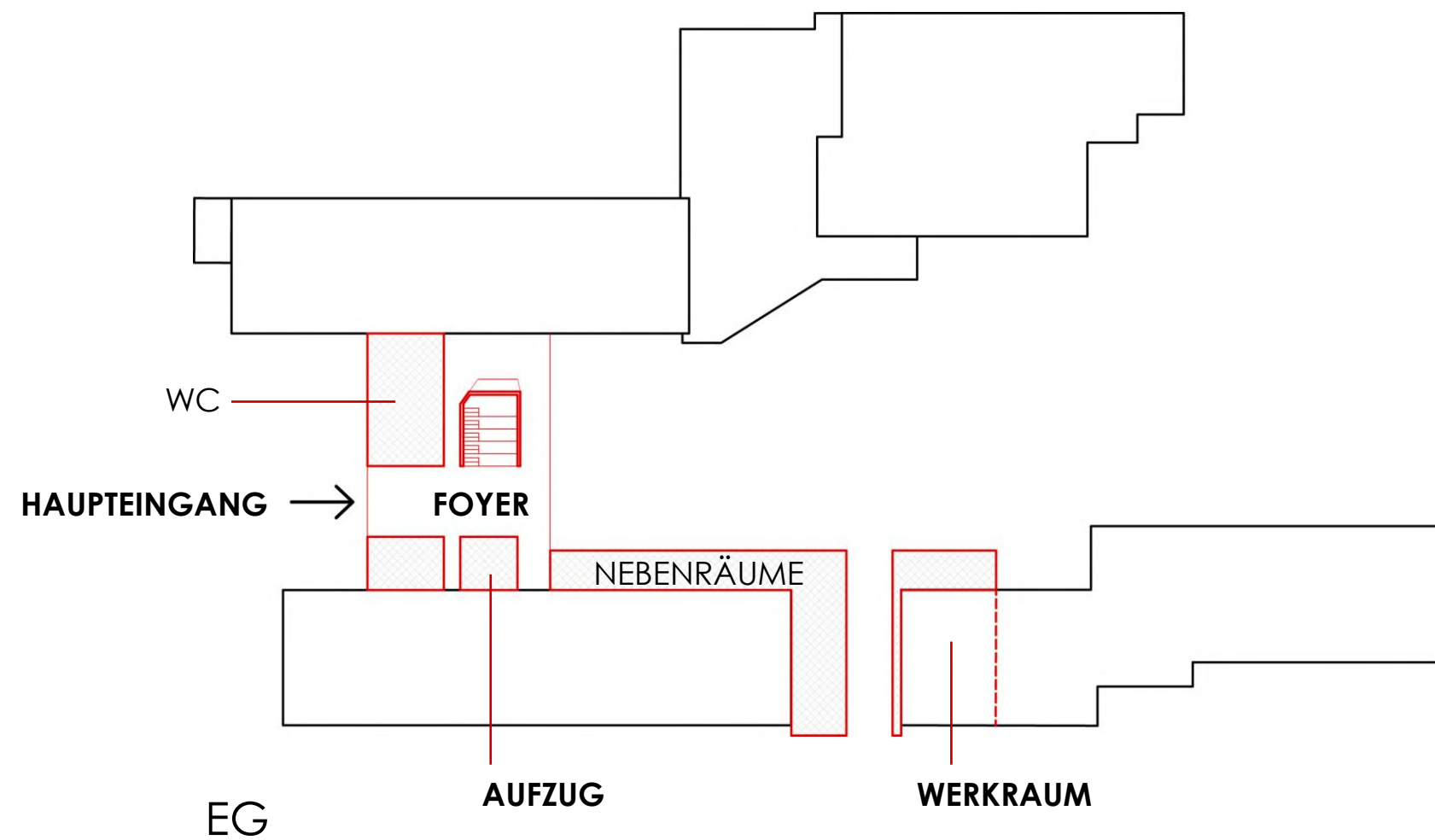


Bauabschnitte

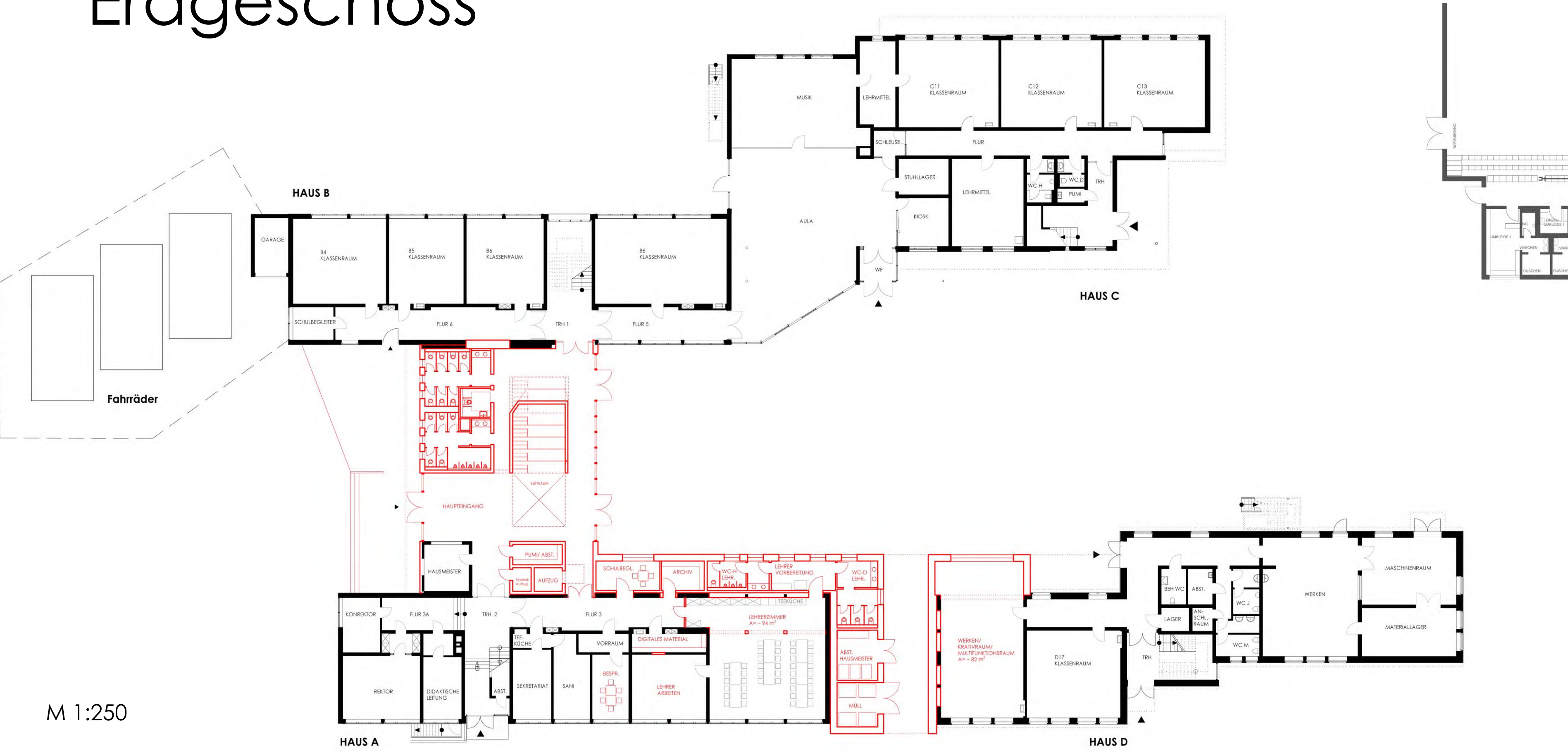


Konzept | Erweiterung Räume

Innenräumliche Umstrukturierung



Erdgeschoss

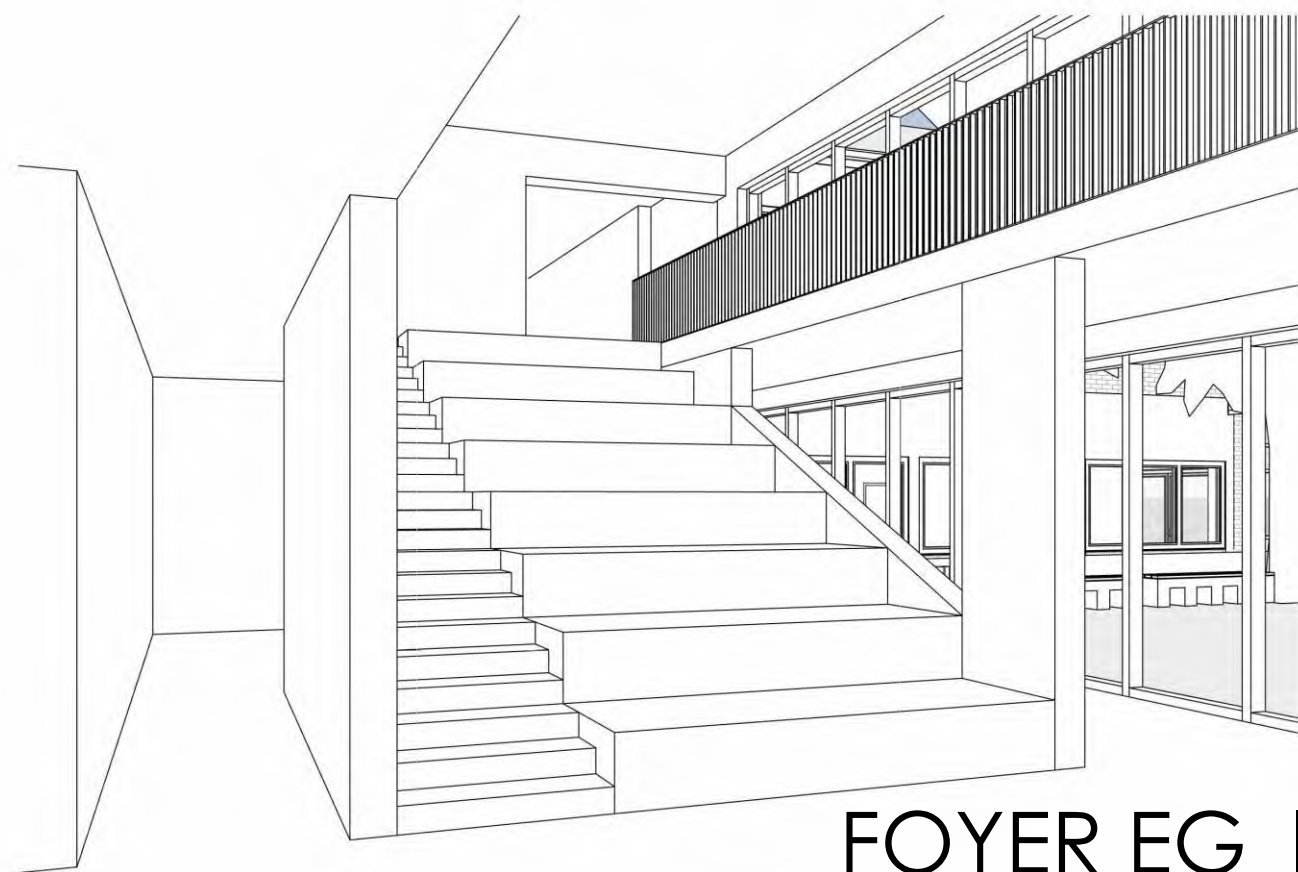
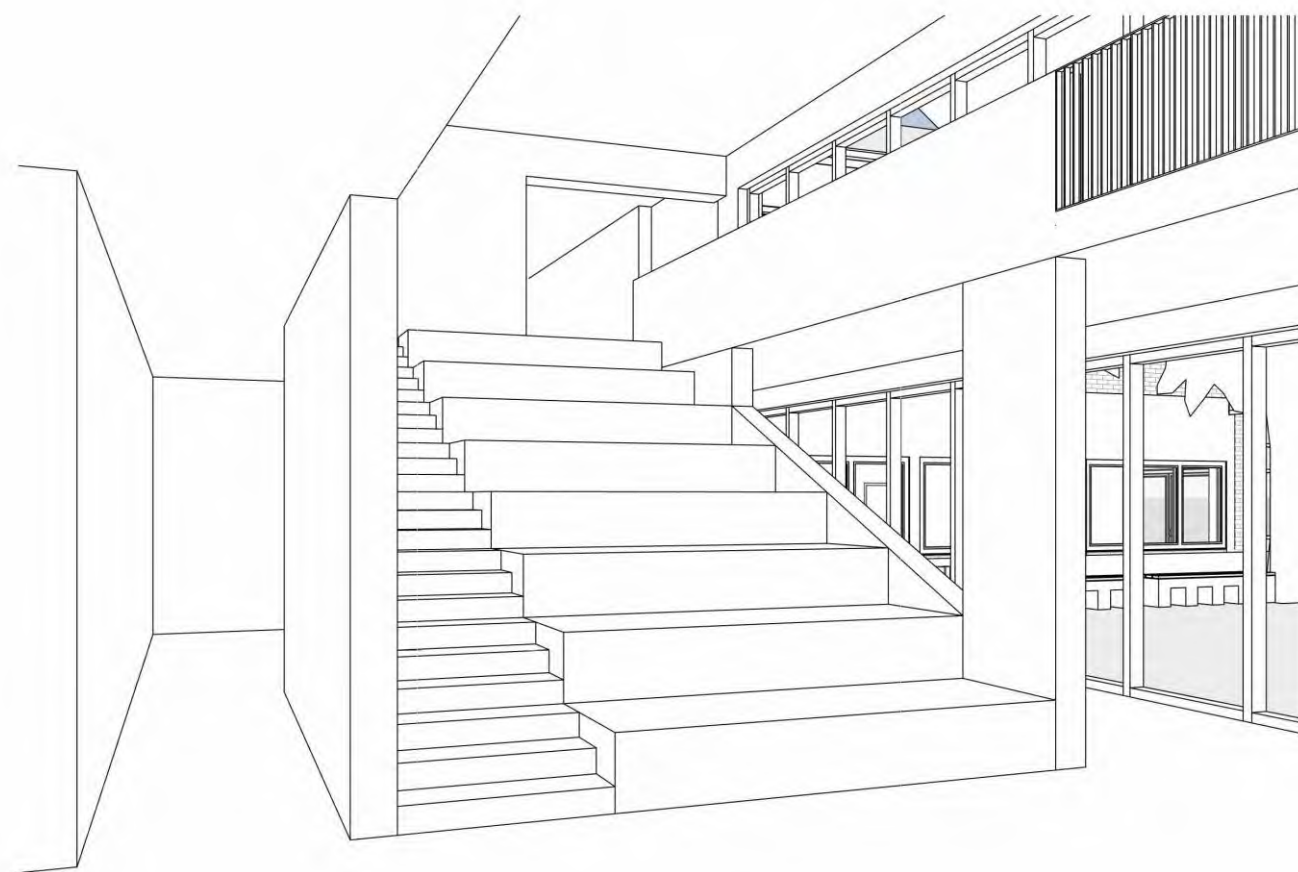


M 1:250

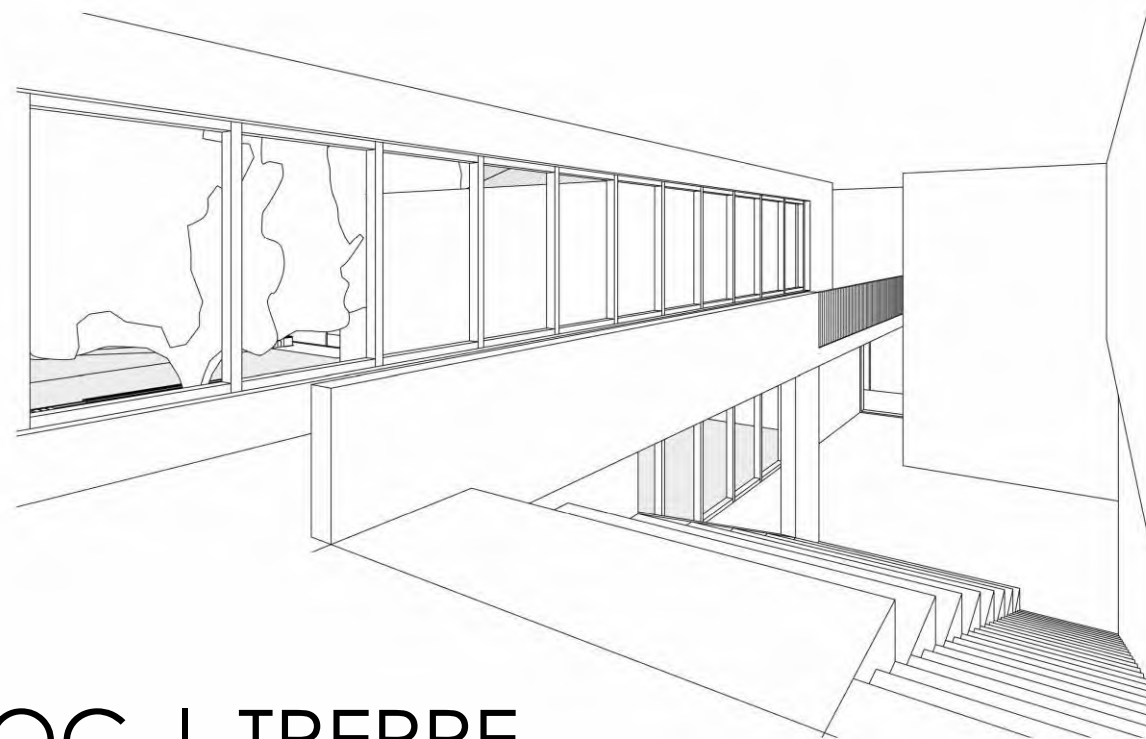
Obergeschoss



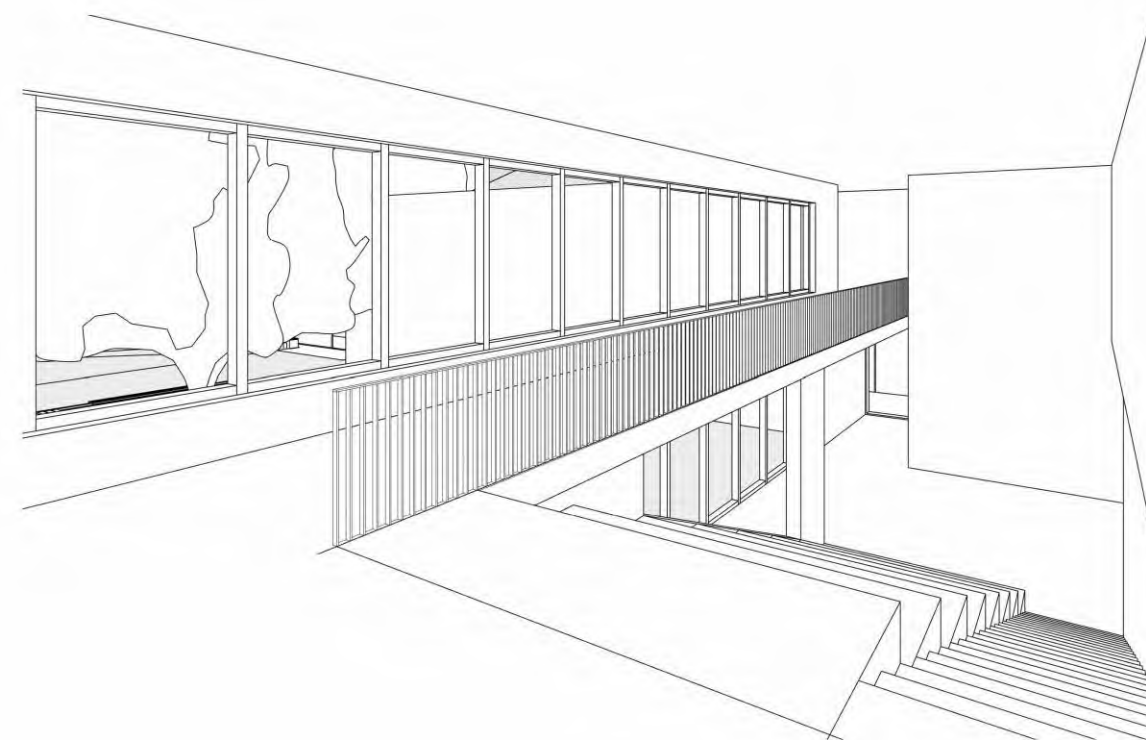
M 1:250



FOYER EG | TREPPE



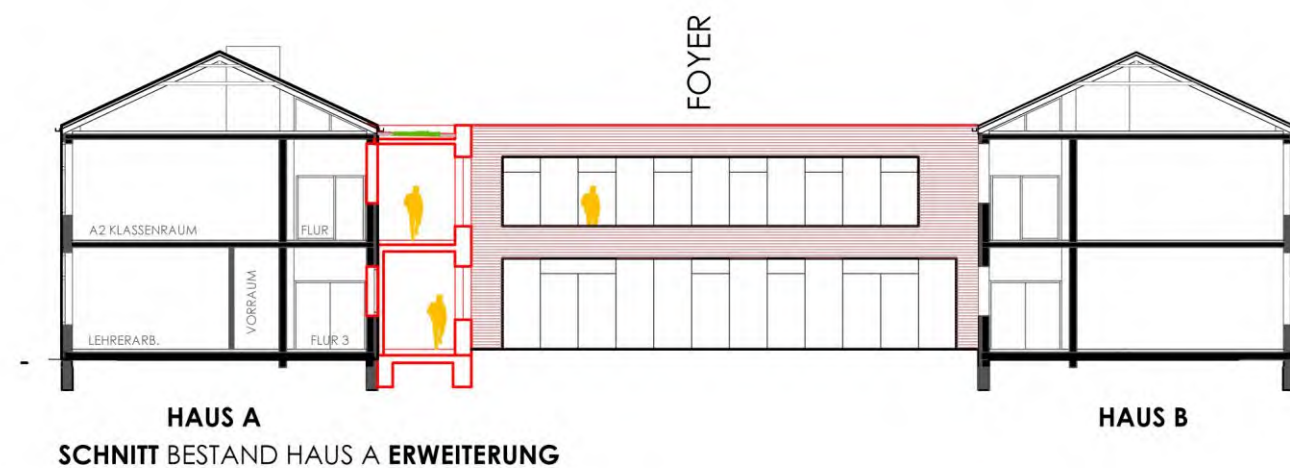
FOYER OG | TREPPE



Fassade Verblendmauerwerk

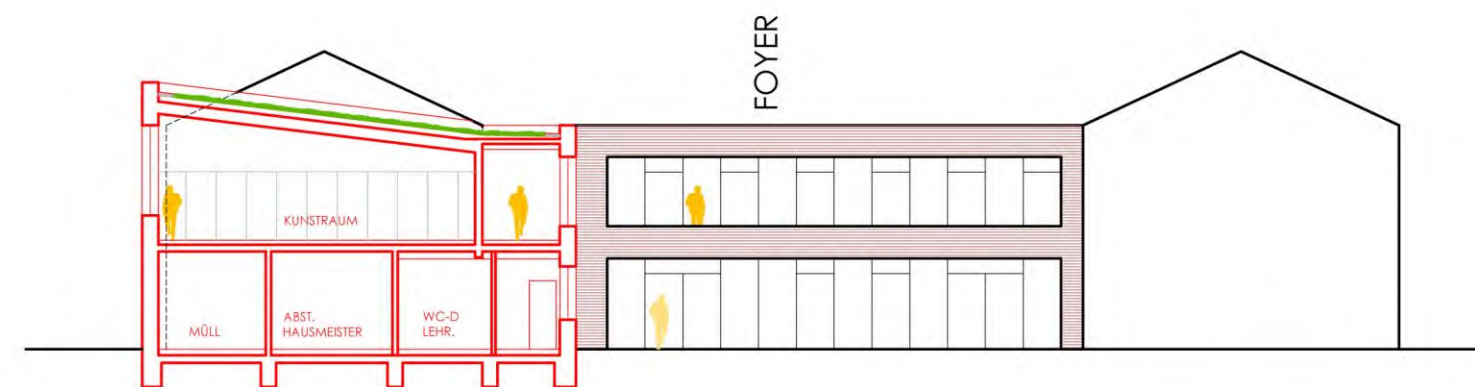


Fassade Verblendmauerwerk

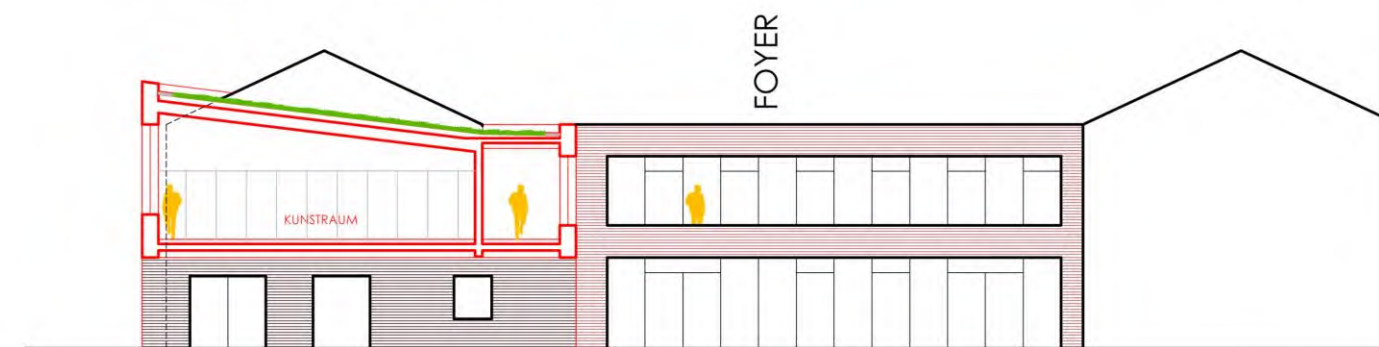


HAUS A
SCHNITT BESTAND HAUS A ERWEITERUNG

HAUS B



SCHNITT DURCH GANG NEBENRÄUME



SCHNITT DURCH GANG

Fassade Verblendmauerwerk



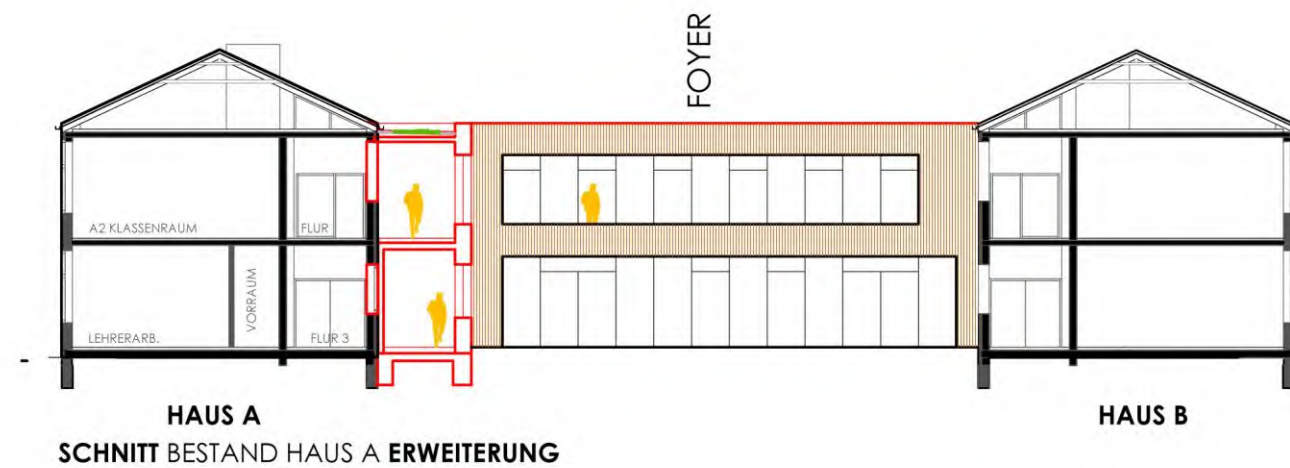
~ 310 €/m²

617 m² x 310€ = ~ 190.000 €/netto

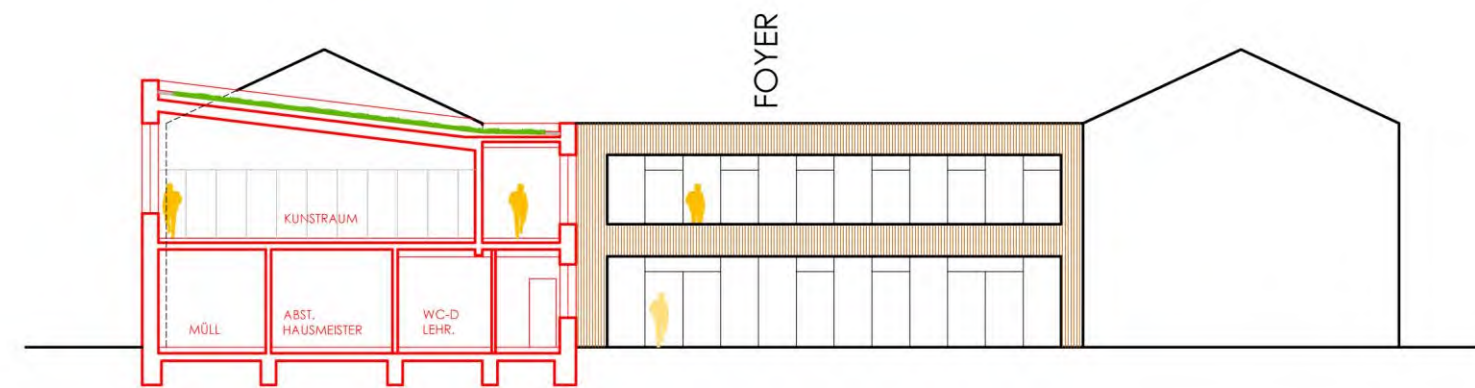
Fassade Hinterlüftete Holzfassade



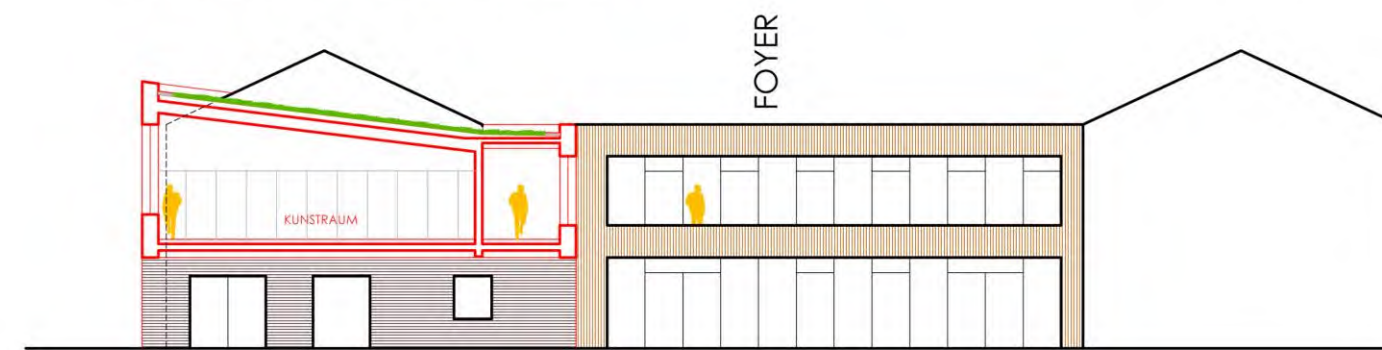
Fassade Hinterlüftete Holzfassade



HAUS A
SCHNITT BESTAND HAUS A ERWEITERUNG



SCHNITT DURCH GANG NEBENRÄUME



SCHNITT DURCH GANG



Fassade Hinterlüftete Holzfassade



~ 270 €/m ²	572 m ² x 270 € = ~ 154.440 €/netto	Holzfassade
~ 200 €/m ²	45 m ² x 200 € = ~ 9.000 €/netto	Sockel WDVS
~ 265 €/m ²	617 m ² x 265€ = ~ 163.500 €/netto	Gesamt

Dach: Gründachaufbau



~ 70 €/m²

500 m² x 70 € = ~ 35.000 €/netto

Zusammenfassung

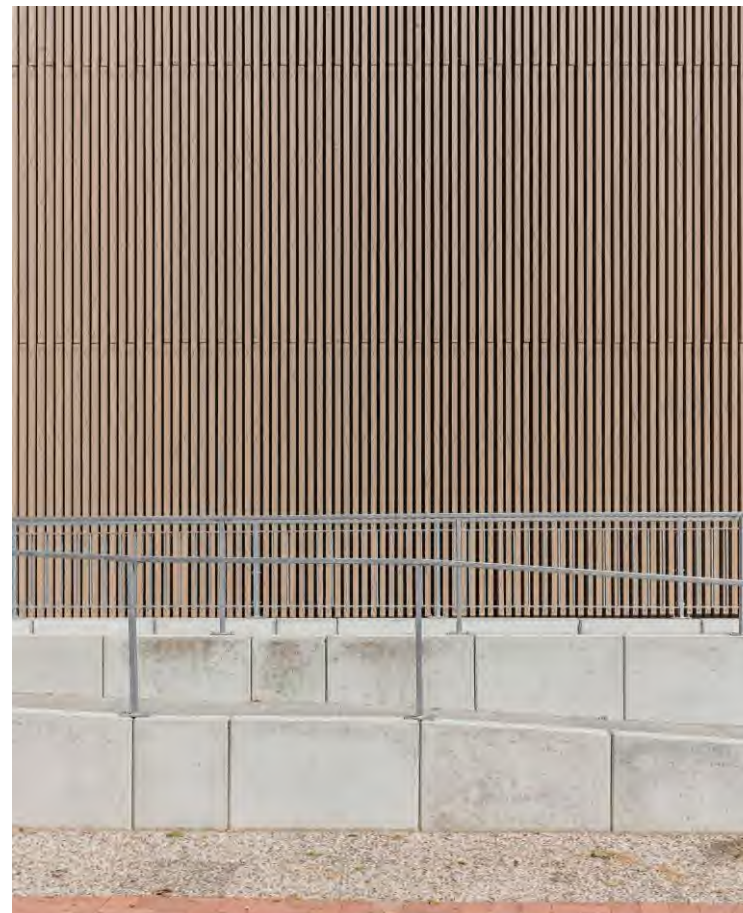


Verblender

~ 310 €/m²

617 m² x 310 € =

~ 190.000 €/netto



Holz

~ 265 €/m²

617 m² x 265 € =

~ 163.500 €/netto



Gründach extensiv

~ 70 €/m²

500 m² x 70 € =

~ 35.000 €/netto

Kostenschätzung / (Berechnung)

KG / OZ	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	EP	Gesamt EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			15.000,00 17.850,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			2.325.887,00 2.767.805,54
400	Bauwerk - Technische Anlagen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			607.425,00 722.835,75
500	Außenanlagen und Freiflächen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			90.600,00 107.814,00
700	Baunebenkosten Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			660.000,00 785.400,00
Gesamtsumme: OBS Dahlenburg				
				Gesamt, Netto: 3.698.912,00 EUR
				zzgl. MwSt.: 702.793,29 EUR
				<u>Gesamt, Brutto: 4.401.705,29 EUR</u>

LV-Zusammenfassung

OBS Dahlenburg (2024)

02	LV	Kostenschätzung 25.06.2024		
Nr.	Bezeichnung		Seite	Gesamt
01	Titel	Abbruch Verbindungsbau, Umbau Bestand, Außenbere...	1	505.787,00
01.01	Bereich	Abbrucharbeiten	1	214.425,00
01.02	Bereich	Abbruch & Demontage Bestand TGA	3	16.000,00
01.03	Bereich	Rohbauarbeiten	3	46.050,00
01.06	Bereich	Dachdeckerarbeiten	6	5.100,00
01.21	Bereich	Estricharbeiten	6	12.280,00
01.22	Bereich	Trockenbauarbeiten	7	27.207,50
01.23	Bereich	Fliesenarbeiten	10	13.242,00
01.24	Bereich	Malerarbeiten	11	44.140,00
01.25	Bereich	Bodenbelagsarbeiten	13	23.582,50
01.26	Bereich	Tischlerarbeiten	17	7.610,00
01.30	Bereich	Maßnahmen TGA	17	96.150,00
01.30.01	Unbenannt	Erneuerung Wärmeerzeuge	17	18.000,00
01.30.02	Unbenannt	Erneuerung Sanitär	18	15.000,00
01.30.03	Unbenannt	Erneuerung ELT	18	63.150,00
02	Titel	Neubau: Bauwerk - Baukonstruktionen	18	1.980.000,00
03	Titel	Neubau Bauwerk - Technische Anlagen	19	495.000,00
04	Titel	Außenanlagen	19	58.125,00
05	Titel	Baunebenkosten	19	660.000,00
Gesamtsumme: LV 02 Kostenschätzung 25.06.2024				
Gesamtsumme, Netto:				3.698.912,00 EUR
zzgl. MwSt. (19,0 %):				702.793,28 EUR
Gesamtsumme, Brutto:				4.401.705,28 EUR

02	Titel	Neubau: Bauwerk - Baukonstruktionen		
02.1		Bauwerk - Baukonstruktionen über Bruttogrundfläche (BGF)	KG:300	
		Verbindungsbau		
		Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277		
		990 m²	EP.....2.000,00...	GP1.980.000,00
Summe Titel 02				
Neubau: Bauwerk - Baukonstruktionen, Netto:				1.980.000,00 EUR
03	Titel	Neubau Bauwerk - Technische Anlagen		
03.1		Bauwerk - Technische Anlagen	KG:400	
		Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277		
		990 m²	EP.....500,00...	GP495.000,00
Summe Titel 03				
Neubau Bauwerk - Technische Anlagen, Netto:				495.000,00 EUR
04	Titel	Außenanlagen		
04.1		Außenanlagen herstellen	KG:500	
		Außenanlagen herstellen		
		465 m²	EP.....125,00...	GP58.125,00
Summe Titel 04				
Außenanlagen, Netto:				58.125,00 EUR
05	Titel	Baunebenkosten		
05.1		Baunebenkosten ~ 22% von KG 300, 400, 500	KG:700	
		Baunebenkosten ~ 22% von KG 300, 400, 500		
		3.038.912,00 € = ~ 660.000,00		
		1 psch	EP.....660.000,00...	GP660.000,00
Summe Titel 05				
Baunebenkosten, Netto:				660.000,00 EUR