

<i>Betreff</i> Bestätigung des Entwicklungskonzeptes für die bernsteinSchule in Ribnitz-Damgarten

<i>Sachbearbeitendes Amt:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften	<i>Datum</i> 15.02.2018
<i>Sachbearbeitung:</i> Heiko Werth	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Schule, Kultur, Jugend und Soziales der Stadtvertretung	20.02.2018	Ö
Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft der	22.02.2018	Ö
Finanzausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Vorberatung)	22.02.2018	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Vorberatung)	28.02.2018	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	07.03.2018	Ö

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-18/568

Bestätigung des Entwicklungskonzeptes für die bernsteinSchule in Ribnitz-Damgarten

Die Stadtvertretung beschließt das vorliegende Entwicklungskonzept für die bernsteinSchule mit den beiden gleichrangigen Vorzugvarianten 3 und 4 als Grundlage für die Neugestaltung des Schulstandortes, um auf dieser Basis die Klärung mit den entscheidenden Stellen zu den Fragen der Förderung und Umsetzung des Gesamtprojektes zu betreiben.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:	
davon anwesend:							

Sachverhalt/Begründung

Die Sicherung und Entwicklung der Schulstandorte in Ribnitz-Damgarten ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept mit der höchsten Priorität verankert.

In einem ersten Schritt sollten für die Standorte der bernsteinSchule vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftigen Anforderungen realistische Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und vergleichend bewertet werden. Dazu wurde die INROS LACKNER SE, Rostock, mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt.

Das Ergebnis in Form einer Machbarkeitsstudie liegt nun, nach etwa einem Jahr der Grundlagenermittlung und Planung, vor. Im Prozess der Konzepterarbeitung haben Stadt, Planer und Nutzer in mehreren Beratungen und Workshops intensiv gewirkt. Am 13.02.2018 erfolgte die Präsentation des Ergebnisses, zu der alle Beteiligten, künftigen Nutzer, Vertreter des Landes, des Landkreises und alle Mitglieder der Ausschüsse der Stadtvertretung eingeladen waren. Die Herangehensweise sowie die Ableitung des Ergebnisses wurden umfassend und anschaulich erläutert. In der nachfolgenden Diskussion konnten viele Fragen beantwortet werden. Insgesamt wurde die grundsätzliche Akzeptanz des Ergebnisses deutlich. Hingewiesen wurde auf erforderliche vertiefende Betrachtungen zum Hortstandort und zu den Sportanlagen im weiteren Planprozess.

In die Betrachtung wurden vier Standorte einbezogen: Berliner Straße (Sekundarstufe 1), G.-A.-Demmler-Straße (Grundschule und Hort), Mühlenberg (Orientierungsstufe) und das Förderzentrum in der Minsker Straße, dessen Auflösung im Zusammenhang mit der Umsetzung der Inklusion gegenwärtig diskutiert wird. Es wurden **vier Varianten** dargestellt.

1. Sanierung und Erweiterung aller vier Objekte, Nutzung der Minsker Straße als Hort
2. Neubau der Grundschule G.-A.-Demmler-Straße, sonst wie Variante 1
3. Neubau für Grundschule und Orientierungsstufe am Standort G.-A.-Demmler-Straße, Sanierung und Erweiterung Berliner und Minsker Straße (Hort)
4. Neubau für Grundschule, Orientierungsstufe und Hort am Standort G.-A.-Demmlerstraße, Sanierung und Erweiterung Berliner Straße

Im Variantenvergleich anhand einer Bewertungsmatrix stellen sich die Varianten 3 und 4 als gleichwertig beste Lösungen dar (jeweils 84 Punkte). Es ergeben sich in den einzelnen Bewertungspunkten nur geringe Unterschiede, die sich im Ergebnis gegenseitig aufheben.

Da die Verfügbarkeit des Standortes Minsker Straße eine wesentliche Rolle bei der Variantenentscheidung spielt, sollten deshalb beide Varianten bis zu einer Entscheidung darüber weiter betrachtet werden und als Grundlage für die Klärung zu den Wegen der Umsetzbarkeit dienen.

Die beiden anderen Varianten fallen in der Bewertung deutlich ab (Variante 1 mit 18 und Variante 2 mit 42 Punkten).

Die voraussichtlichen Investitionskosten bewegen sich zwischen **30.340.000 €** für die **Variante 3** und **34.294.000 €** für die **Variante 1**. Die Sanierung und Erweiterung der Bestandsgebäude in der G.-A.-Demmler-Straße und am Mühlenberg stellt sich damit am ungünstigsten dar und wäre unwirtschaftlich.

Eine Neubaulösung für die Grundschule und die Orientierungsstufe am Standort G.-A.-Demmler-Straße unter Einbeziehung des Standortes Minsker Straße für den Hort beinhaltet die geringsten Investitionskosten. Begünstigend wirkt auch, dass die beiden Bestandsobjekte bis zur Fertigstellung des Neubaus genutzt werden können, so dass Zwischenlösungen entfallen.

Die Einbeziehung des Hortes bei einem Neubau am Standort G.-A.-Demmler-Straße (Variante 4) wäre gut 1 Mio. € teurer. Dagegen stellt sich diese Variante bei den Bewirtschaftungskosten etwas günstiger dar.

Die Präsentation zu dem Entwicklungskonzept wird bis zu den jeweiligen Sitzungen der Gremien an die Gremienmitglieder separat versandt.

⋮



bernsteinSchule

Werte bewahren
Wissen aneignen
Besonderes entdecken

INROS LACKNER.

Entwicklungskonzept



bernsteinSchule Ribnitz-Damgarten

Foto: Hackethal, 2015



Luftbild
(Quelle Bing)



Aufgabenstellung

Entwurf und Vergleich von Varianten zur Entwicklung der bernsteinSchule im Hinblick auf aktuelle und zukünftige Anforderungen

Hauptaspekte:

- **Einbeziehung bestehender Bausubstanz**
- **Nutzung der verschiedenen Standorte**
- **Erforderliche Kapazitäten im Hinblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen**
- **Funktionalität, Nutzungsqualität**
- **Kosten und Wirtschaftlichkeit**



Kapazitäten

Schulstufe	Zügigkeit	Klassenstufen	Kassenstärke	Schüler gesamt	Bemerkungen
Primarstufe					
Planung	5 – zügig 4 Regelklassen, 1 Förderklasse bzw. 5 Mischklassen	4	18	360	je Jahrgang 90 Schüler, davon mind. 10 Schüler Schüler mit Einschränkung/ Förderbedarf Inklusion angestrebt: max. 16 -18 Schüler je Klasse)
Bestand	4 - zügig	4	16 - 17	264	
<u>zusätzl. Bedarf</u>	1			96	



Kapazitäten

Schulstufe	Zügigkeit	Klassenstufen	Kassenstärke	Schüler gesamt	Bemerkungen
Orientierungsstufe					
Planung	6 – zügig	2	20	240	je Klasse: 5 Schüler mit Einschränkung/ Förderbedarf
Bestand	5 - zügig	2	24	237	Reduzierung der Klassengrößen für Umsetzung Inklusion
<u>zusätzl. Bedarf</u>	1			-	
Sekundarstufe 1					
Planung	3 – zügig	4	20	240	Reduzierung der Klassengrößen für Umsetzung Inklusion
Bestand	2 - zügig	4	27	215	
<u>zusätzl. Bedarf</u>	1			25	
Produktives Lernen					
Planung	1 - zügig	2	20 bzw. je 2x 10	40	Möglichkeit der Teilung in 10er- Gruppen erforderlich
Bestand	1 - zügig	2	20/ 2x10	40	
<u>zusätzl. Bedarf</u>	-	-	-	-	

Kapazitäten

Schulstufe	Zügigkeit	Klassenstufen	Kassenstärke	Schüler gesamt	Bemerkungen
Mensa					
Mensa				120 Plätze - Grundschule 200 Plätze - Grundschule + OT (bei Aufgabe Mühlenberg)	Speisenversorgung in zwei Durchgängen möglich, d.h. Kapazität entspricht doppelter Sitzplatzzahl
Bestand	ca. 40 Plätze in ungeeigneten Räumen Haus Demmlerstraße				
zusätzl. Bedarf	80 -160 Plätze				
Hort					
		13 Gruppen	~ 22 max. 25	270 – 280	Erweiterung adäquat Aufwuchs Grundschule
Bestand		9	23	204	
zusätzl. Bedarf		4		65 - 75	
Sporthalle					
	Vollwertige Einfeldhalle zusätzlich am Standort Demmlerstraße erforderlich				Abdeckung Bedarf Grundschule – ab Klasse 5 Mitnutzung Dreifeldhalle Mühlenberg
Bestand					
zusätzl. Bedarf					
Schüler mit hohen Einschränkungen in der geistigen Entwicklung oder schwerer körperlicher Einschränkung (einschließlich schwerer Hör- bzw. Sehbehinderung) bzw. Schüler mit mehrfacher Schwerstbehinderung werden auch zukünftig nicht in der Bernsteinschule beschult. Hierfür sind spezialisierte Förderzentren des Landes vorgesehen.					

Schüler mit hohen Einschränkungen in der geistigen Entwicklung oder schwerer körperlicher Einschränkung (einschließl. schwerer Hör-bzw. Sehbehinderung) bzw. Schüler mit mehrfacher Schwerstbehinderung werden auch zukünftig nicht in der Bernsteinschule beschult. Hierfür sind spezialisierte Förderzentren des Landes vorgesehen.



Standorte

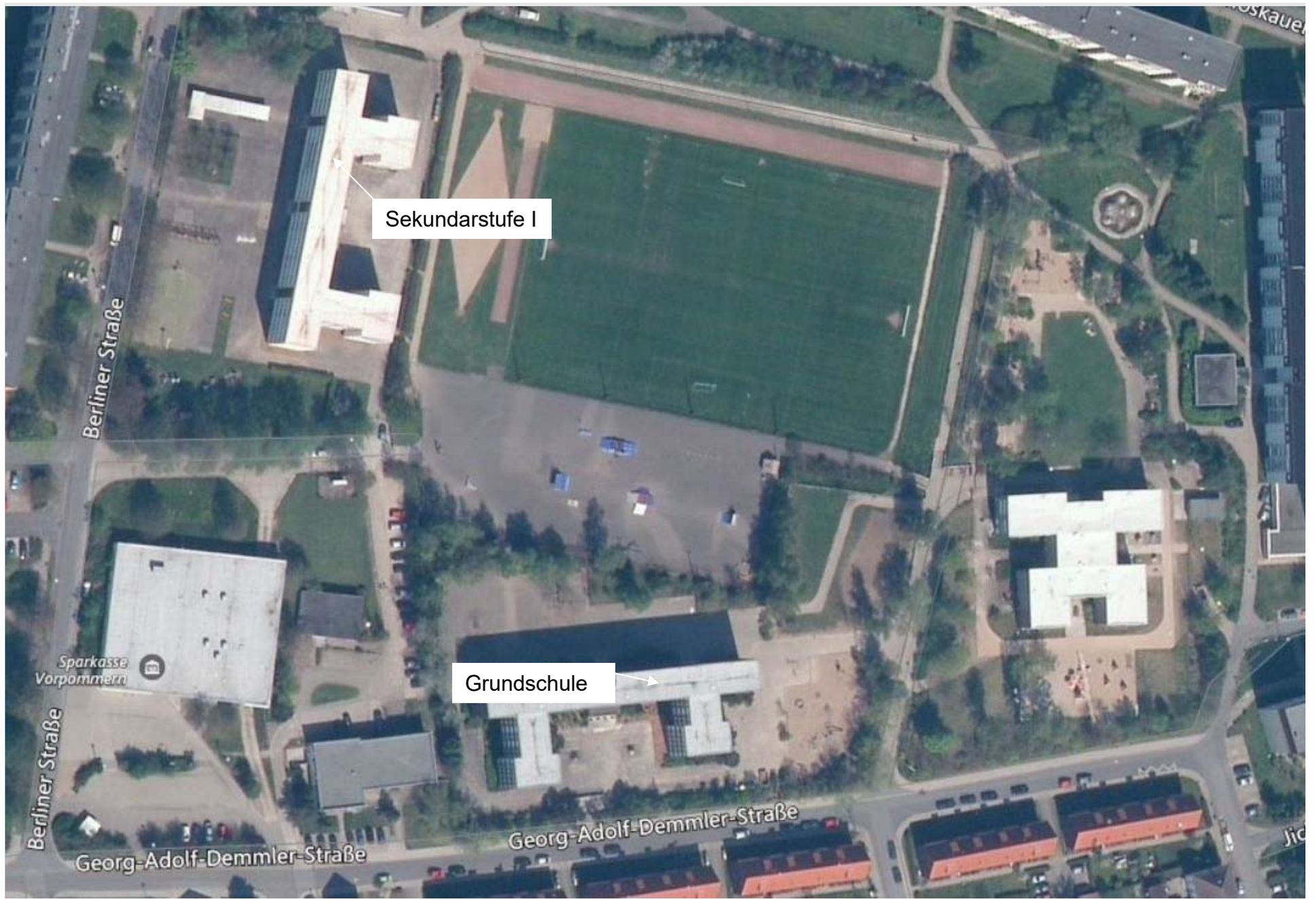
- **Demmlerstraße**
- **Mühlenberg**
- **Berliner Straße**
- **Minsker Straße**

Standort Mühlenberg



Standort Demmlerstraße/ Berliner Straße

INROS LACKNER.



Standort Minsker Straße

INROS LACKNER.





bernsteinSchule

Werte bewahren
Wissen aneignen
Besonderes entdecken

INROS LACKNER.

Entwurf



Raum und Funktionsprogramm

Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m ²	Summe m ²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
Verwaltung / Schulleitung	(standort- und objektübergreifend)										
	Schulleiter	1	35,0	35,0							
	Konrektor	1	25,0	25,0							
	Sekretariat	1	30,0	30,0							
	Schulkoordinator	3	20,0	60,0						1x je Schulstufe (außer PL)	
	Teeküche	3	5,0	15,0						1x je Schulstufe Nähe Sekretariat bzw Lehrerzimmer	
	Krankenzimmer mit Liege	1	15,0	15,0						bei Erhalt Standort Mühlenberg 2x	ggf. kombiniert m. Erste-Hilfe-Raum
	Erste-Hilfe-Raum	2	10,0	20,0						1x je Objekt	ggf. kombiniert mit Krankenzimmer
	Elterberatungsraum	1	20,0	20,0						bei Erhalt Standort Mühlenberg 2x	
	Lehrerzimmer	3	70,0	210,0						1x je Schulstufe, PL separat aufgeführt	
	Konferenz	1	60,0	60,0						35 Plätze, Nähe Schulleitung	
	Archiv	3	30,0	90,0						1x je Schulzweig außer PL	
	Lehrerarbeitsplatz	6	20,0	120,0						2x je Schulzweig mit je 3 Arbeitsplätzen (verteilt auf Ebenen bzw. Geschosse)	
	Schulsozialarbeit Büro	3	20,0	60,0						1x je Schulstufe außer PL	



Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m ²	Summe m ²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
	Schulsozialarbeit Arbeitsraum	3	30,0	90,0						1x je Schulstufe außer PL	
	Serverraum	3	10,0	30,0						1x je Schulstufe außer PL	Klimatisierung
	Kopierraum	3	18,0	54,0						1x je Schulstufe, PL separat aufgeführt	
	Lager Schulbedarf	3	22,0	66,0						1x je Schulstufe außer PL	
	Zwischensumme			1.000,0							
übergeordnete Räume	(standort- und objektübergeordnet)										
	Foyer	3	100,0	300,0						1x je Schulstufe, Kommunikations-u. Aufenthaltsqualität erforderlich	Sek 1 ggf. Nutzung Begegnungszent
	Mensa	1	400,0	400,0						Außenanfahrt erforderlich	200 Plätze, 400 Essen GS+OT
	Ausgabeküche	1	65,0	65,0							ggf. Konvektomat für Restgarung
	Bibliothek / Leseraum	2	30,0	60,0						je 1x Primarstufe und OT, Sek 1: Nutzung Begegnungszentrum	
	Schülermediathek	3	30,0	90,0						Nähe Foyer, Einsehbarkeit wichtig!	transparente Raumentrennung
	Zwischensumme			915,0							
Verwaltung / Technik	(standort- und objektübergeordnet)										
	Hausmeister Aufenthalt	2	15,0	30,0							

Bei Verbleib der OT am Mühlenberg:
Kapazität nur 120 Plätze/ 240 Essen



Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m ²	Summe m ²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
	Hausmeister Werkstatt	2	20,0	40,0							
	Lager Außengeräte	2	40,0	80,0						1x je Standort, Außenausfahrt erforderlich	evtl. externes Nebengebäude
	Putzmittelraum	9	6,0	54,0						3x je Objekt	abhängig Erhalt/ Aufgabe Standort Mühlenberg /opt. Nutzung Standort Minsker Str.
	Stuhllager / Tischlager	2	30,0	60,0						1x je Objekt	
	Zwischensumme			264,0							
Sonderräume schülerbezogen (standort- und objektübergreifend)											
	Behandlungsraum	2	20,0	40,0						Anzahl nach Standortvarianten	1 Raum je Objekt, jeweils mit integriertem WC
	Sonderpädagogische Förderung	4	30,0	120,0						2x Grundschule, 2x OT	
	Zwischensumme			160,0							
Unterrichtsbezogene Räume Grundschule											
Klassenräume	Klassenräume	20	65,0	1.300,0							
	Differenzierungsräume	10	30,0	300,0							
	Informatik	1	65,0	65,0							
	Musik	1	65,0	65,0							
	Musik Vorbereitung	1	20,0	20,0							



Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m ²	Summe m ²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
	Kunst	1	65,0	65,0							
	Kunst Vorbereitung	1	20,0	20,0							
	Englisch, Philosophie, Religion	1	65,0	65,0							
	Vorbereitung En, Phil., Rel	2	20,0	40,0							
	Vorbereitungs-/ Lagerraum	4	20,0	80,0						1 Raum je Jahrgangsstufe mit Arbeitstischen in der Mitte	
	Werken	1	80,0	80,0							
	Vorbereitung Werken	1	20,0	20,0							
	Bücherlager	1	20,0	20,0							
Sporthalle	Einfeldhalle	1	450,0	450,0							
	Einfeldhalle Nebenräume / Umkleide	1	160,0	160,0							
	Zwischensumme			2.750,0							
Unterrichtsbezogene Räume Orientierungsstufe											
Klassenräume	Klassenräume	12	65,0	780,0							
	Differenzierungsräume	6	30,0	180,0							
Fremdsprachen	Sprachräume	0		0,0						Fremdsprachenunterricht erfolgt in den Klassenräumen	
	Vorbereitung Sprache	1	30,0	30,0							
	Werken	1	80,0	80,0							



Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m²	Summe m²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
	Vorbereitung Werken	1	20,0	20,0							
	Biologie/ Physik	2	80,0	160,0							Medien von der Decke
	Vorbereitung Biologie/ Physik	2	20,0	40,0							1 Raum mit Lüftungsanlage, Medien von der Decke
	Informatikräume	2	80,0	160,0							Feste Rechner
	Musik	1	90,0	90,0							normale akustische Anforderungen
	Vorbereitung Musik	1	30,0	30,0							
	Kunst	1	90,0	90,0							
	Vorbereitung Kunst	1	30,0	30,0							
	Lager Kunst	1	20,0	20,0							Trocknungsregal, Belüftung
	Kreativraum	1	80,0	80,0						Spezialisierung Keramik und Brennen	Ausstattung Brennofen
	Vorbereitung Kreativraum	1	20,0	20,0							
	Lehrküche	1	80,0	80,0							6 Kochplätze
	Lager Lehrküche	1	20,0	20,0						Möglichkeit der Belieferung räumlich berücksichtigen	
	Bücherlager	1	20,0	20,0							
	Zwischensumme			1.930,0							
Unterrichtsbezogene Räume Sekundarstufe 1											
Klassenräume	Klassenräume	9	65,0	585,0						Deutsch, Medienerziehung, Sozialkunde/Philosophie Religion.	



Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m ²	Summe m ²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
	Teilungsräume/ Differenzierungsräume	9	30,0	270,0							
Fachräume NaWi	Chemie	1	80,0	80,0							
	Vorbereitung Chemie	1	30,0	30,0							1 Raum mit Lüftungsanlage, Medien von der Decke
	Biologie	1	80,0	80,0							
	Vorbereitung Biologie	1	30,0	30,0							
	Physik und Astronomie	1	80,0	80,0							
	Vorbereitung Physik/ Astronomie	1	30,0	30,0							
Fachräume allg.	Mathematik	0		0,0						Unterricht in Normal-Klassenräumen	
	Vorbereitung Mathematik	1	20,0	20,0							
	Differenzierung Ma	2	30,0	60,0							
	Vorbereitung Geographie	1	20,0	20,0							
	Vorbereitung Geschichte, Sozialkunde, Religion	1	20,0	20,0							
				0,0							
Fachräume Sprachen	Sprachen	3	65,0	195,0						als Klassenräume nutzbar	vorauss. keine techn. Ausstattung
	Vorbereitung Sprachen	1	20,0	20,0							
Fachräume prakt. geprägt	Informatik	1	70,0	70,0							
	Vorbereitung Informatik	1	25,0	25,0							
	AWT/ Wirtschaft	1	80,0	80,0							

ggf. zentrale
Vorbereitungsräume, da keine
gesonderten Fachräume
vorgesehen werden



Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m²	Summe m²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
	Vorbereitung AWT	1	20,0	20,0							
	Musik	1	80,0	80,0							Akustik, Schallschutz
	Vorbereitung Musik	1	20,0	20,0							
	Instrumentenlager	1	20,0	20,0							
	Kunst und Gestaltung	1	80,0	80,0							
	Vorbereitung Kunst	1	20,0	20,0							
	Trocknungsraum/ Archiv	1	20,0	20,0							Belüftung
	Bücherlager	1	20,0	20,0							
	Zwischensumme SEK 1			1.975,0							
Produktives Lernen											
	Klassenräume	2	70,0	140,0							
	Teilungsräume/ Differenzierungsräume	2	30,0	60,0							mit Küchenzeile
	PC/ Informatik	1	70,0	70,0							
	Hauswirtschaft/ Lehrküche	1	80,0	80,0							
	Vorbereitung/Lager Hauswirtschaft	1	30,0	30,0							
	Lehrer	1	20,0	20,0						Teeküche integriert	
	Kopierraum	1	20,0	20,0							
	Bücherlager	1	20,0	20,0							



Kategorie	Funktion	Anzahl	Fläche m ²	Summe m ²	davon EG	davon 1.OG	davon 2.OG	davon 3.OG	extern	Bemerkung funktional, Standort Erläuterung	Bemerkung technisch
	Zwischensumme Prod. Lernen			440,0							
Hort											
Horträume	Horträume	12	65,0	780,0							
	Entspannungsraum	1	30,0	30,0							
	Kreativraum	1	45,0	45,0							
Hort Nebenräume	Teeküche	1	8,0	8,0						Mitnutzung Lehrküche Grundschule, bei externem Standort ggf. Lehrküche gesondertvorsehen	
	Abstellraum / Spielgeräte innen	1	20,0	20,0							
	Abstellraum / Spielgeräte für außen	1	40,0	40,0							
Büro / Verwaltung	Büro	1	20,0	20,0							
	Aufenthalt Personal	1	25,0	25,0							
	Besprechung	1	30,0	30,0							
	Zwischensumme Hort			998,0							
	Summe Schule (ohne Hort)			9.434,0							
	Gesamtsumme			10.432,0							



bernsteinSchule

Werte bewahren
Wissen aneignen
Besonderes entdecken

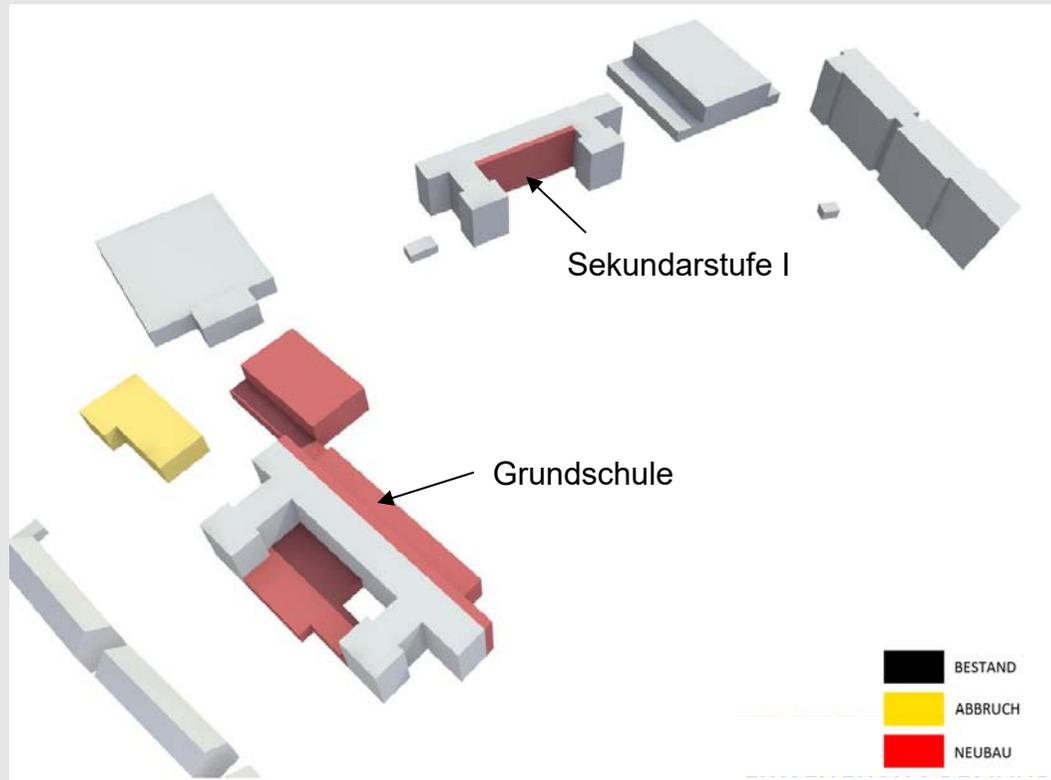
INROS LACKNER.

Varianten

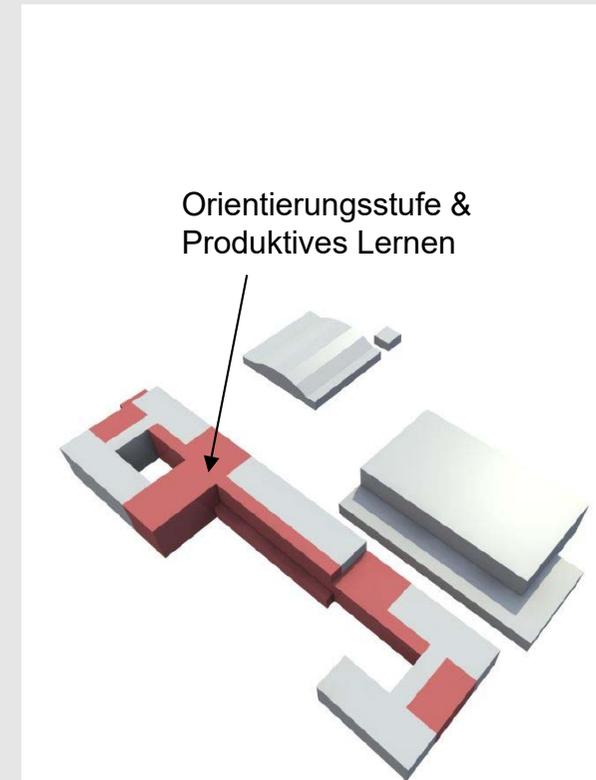
Variante 1



Variante 1



Demmlerstraße / Berliner Straße

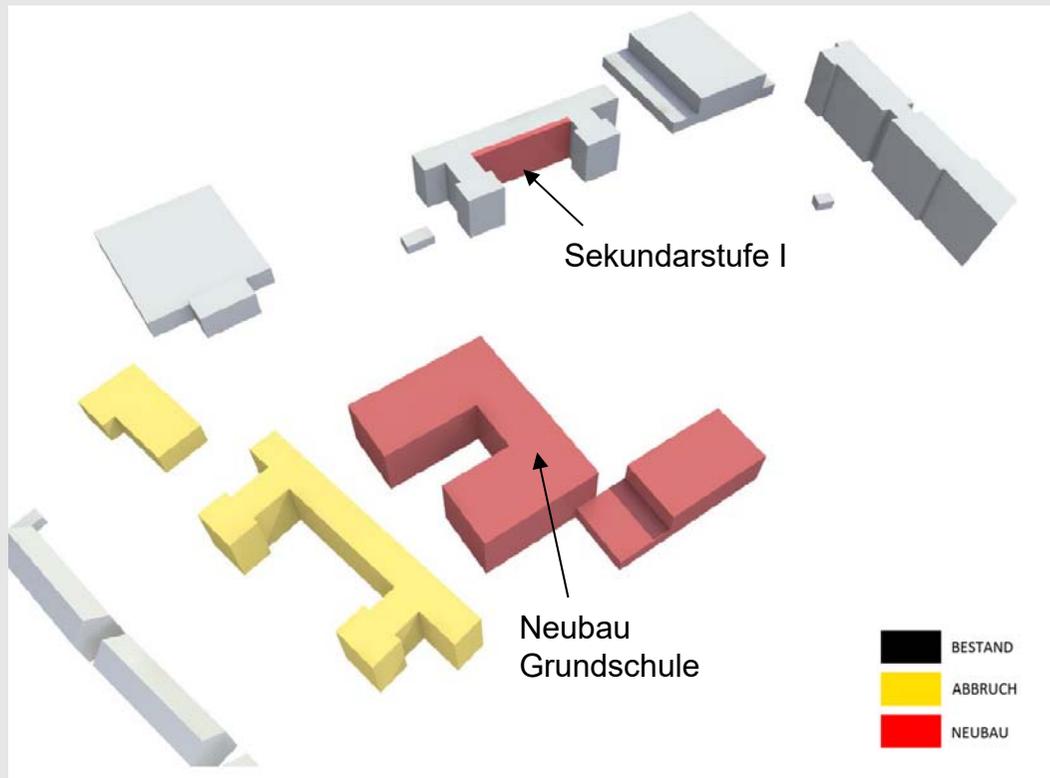


Mühlberg

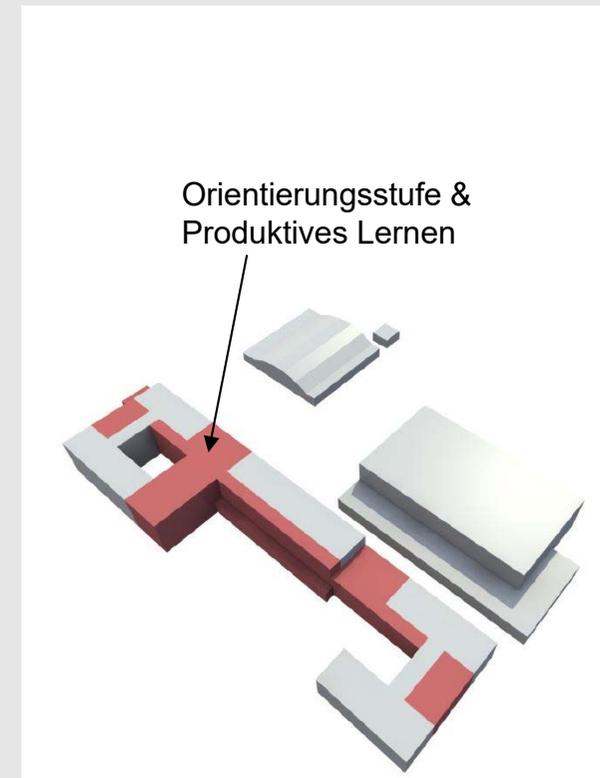
Variante 2



Variante 2



Demmlerstraße / Berliner Straße

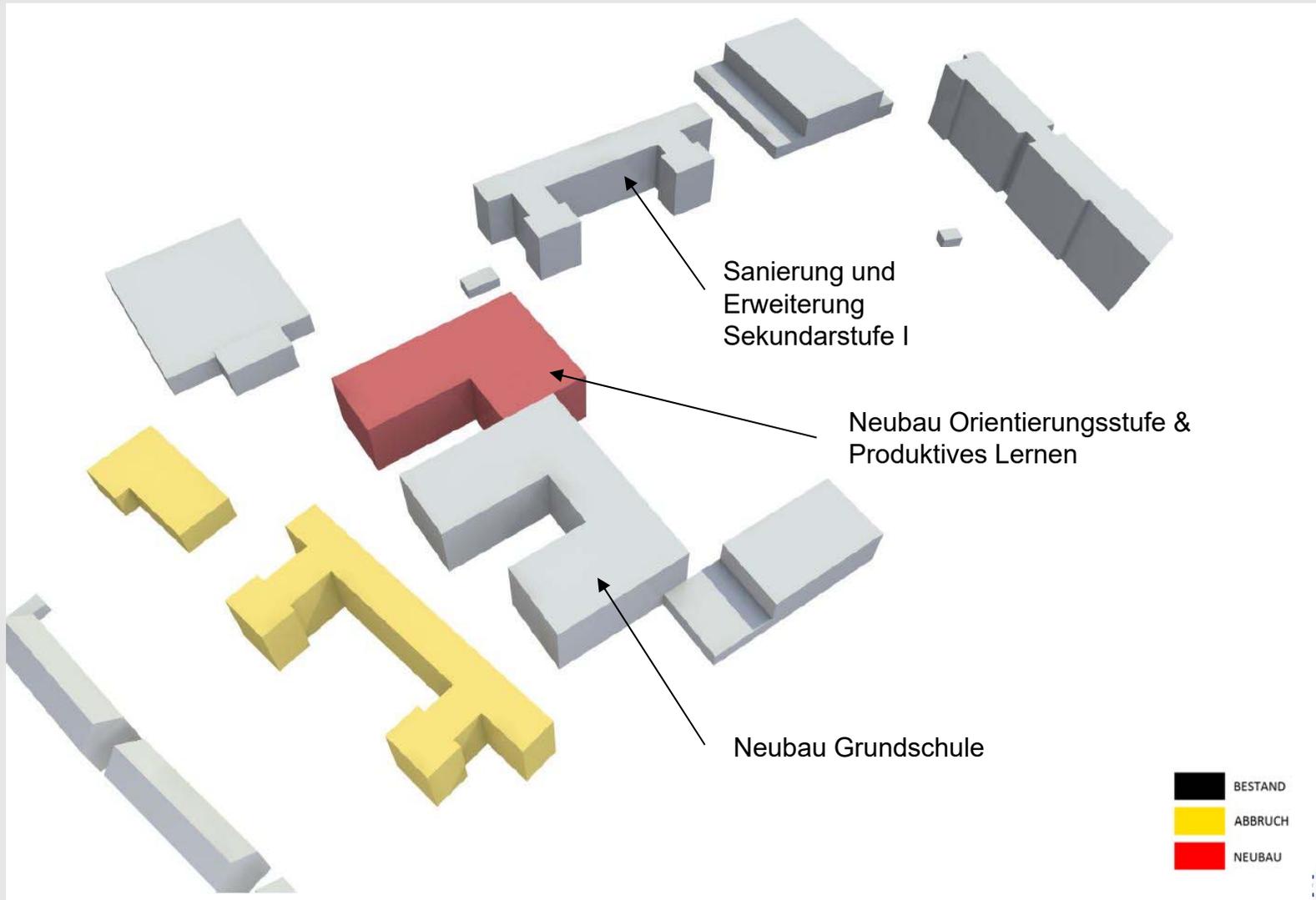


Mühlberg

Variante 3



Variante 3

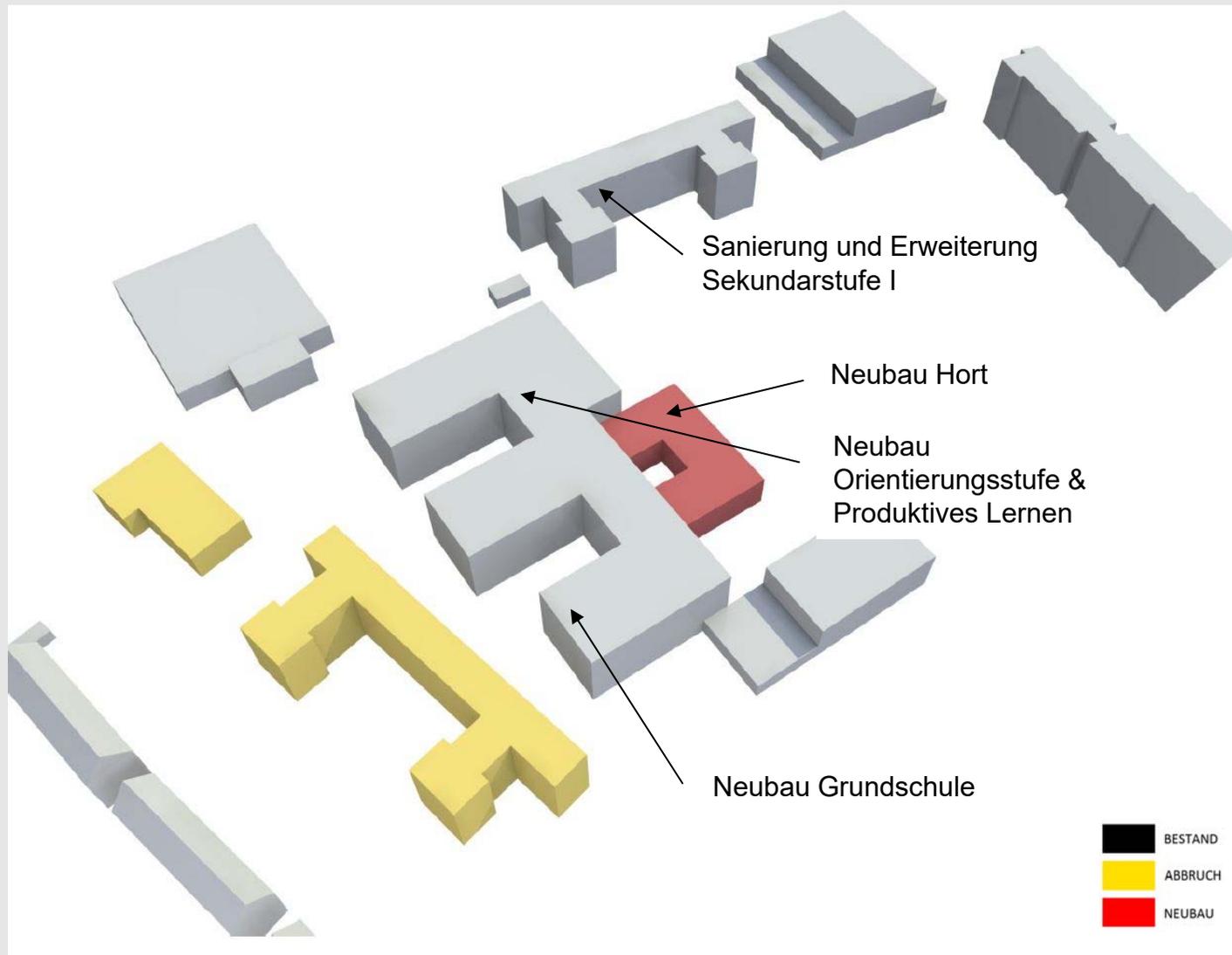


Demmlerstraße / Berliner Straße

Variante 4



Variante 4



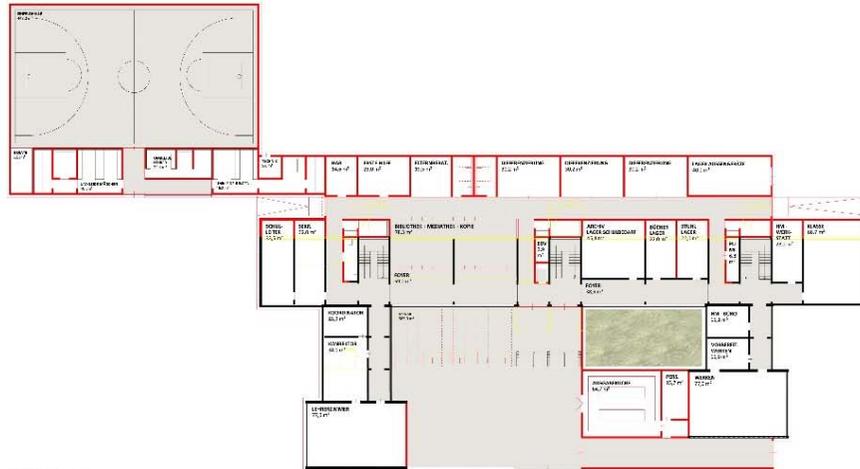
Demmlerstraße / Berliner Straße

Variante 1

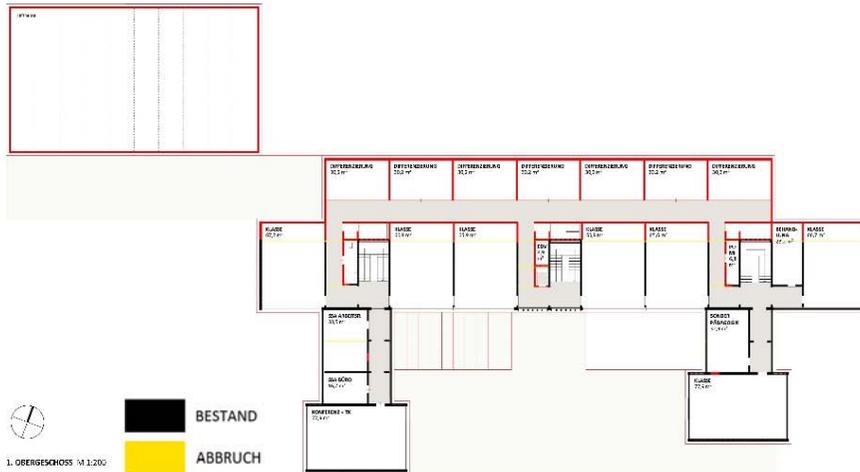


Standort Demmlerstraße – Umbau Grundschule

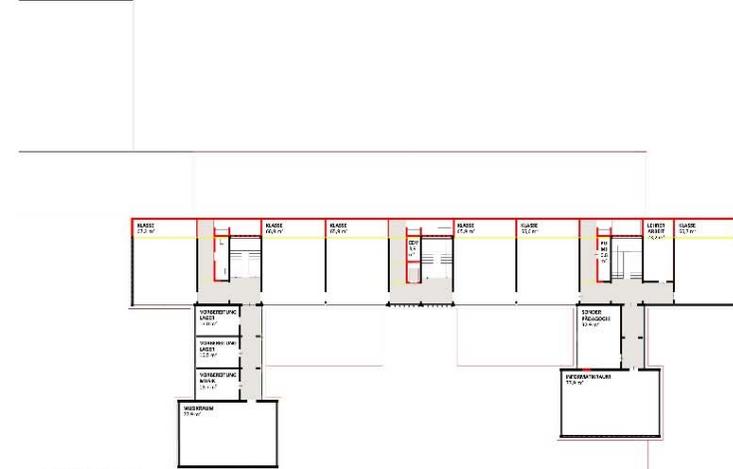
Variante 1



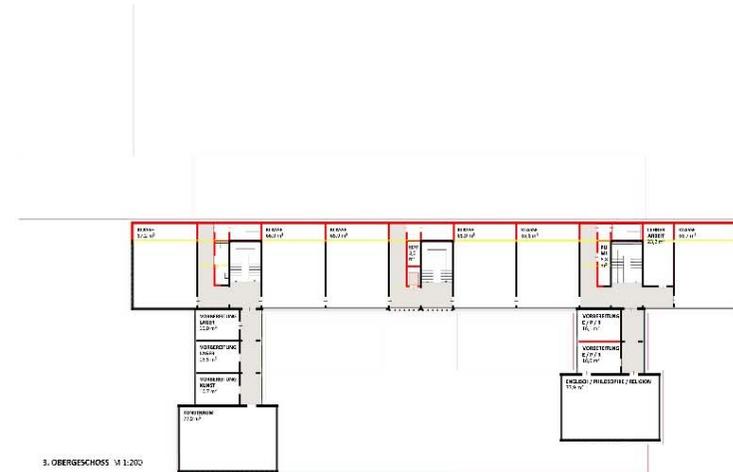
0. OBERGESCHOSS M 1:200



1. OBERGESCHOSS M 1:200



2. OBERGESCHOSS M 1:200



3. OBERGESCHOSS M 1:200

Variante 1



Standort Mühlberg – Umbau & Erweiterung Orientierungsstufe & Prod. Lernen

Variante 1



Standort Mühlentberg – Umbau & Erweiterung Orientierungsstufe & Prod. Lernen

Variante 1



Standort Berliner Straße – Sekundarstufe I Erweiterung

Variante 1



Standort Minsker Straße – Umbau zum Hort

Variante 2



Standort Demmlerstraße – Neubau Grundschule & Einfeldsporthalle

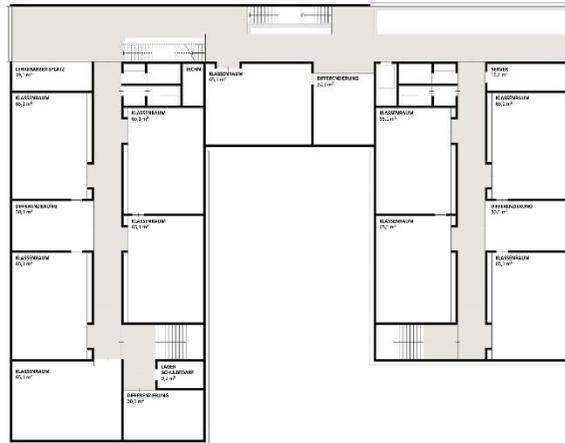
Variante 2



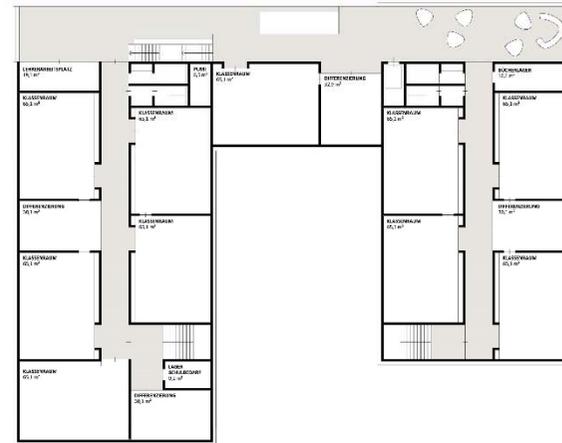
Standort Demmlerstraße – Neubau Grundschule & Einfeldsporthalle

Variante 2

2. OG



3. OG



Variante 3



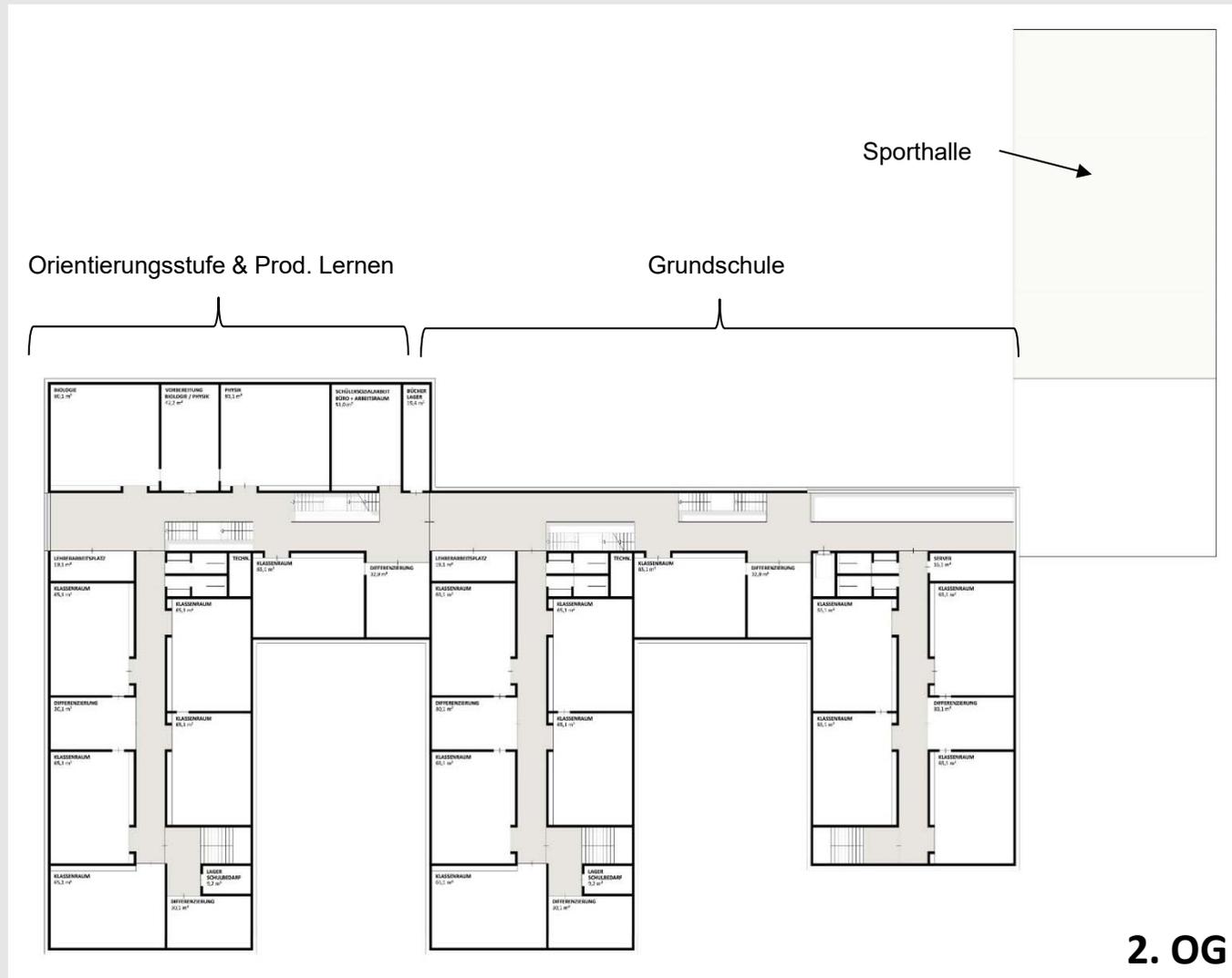
Standort Demmlerstraße

Variante 3



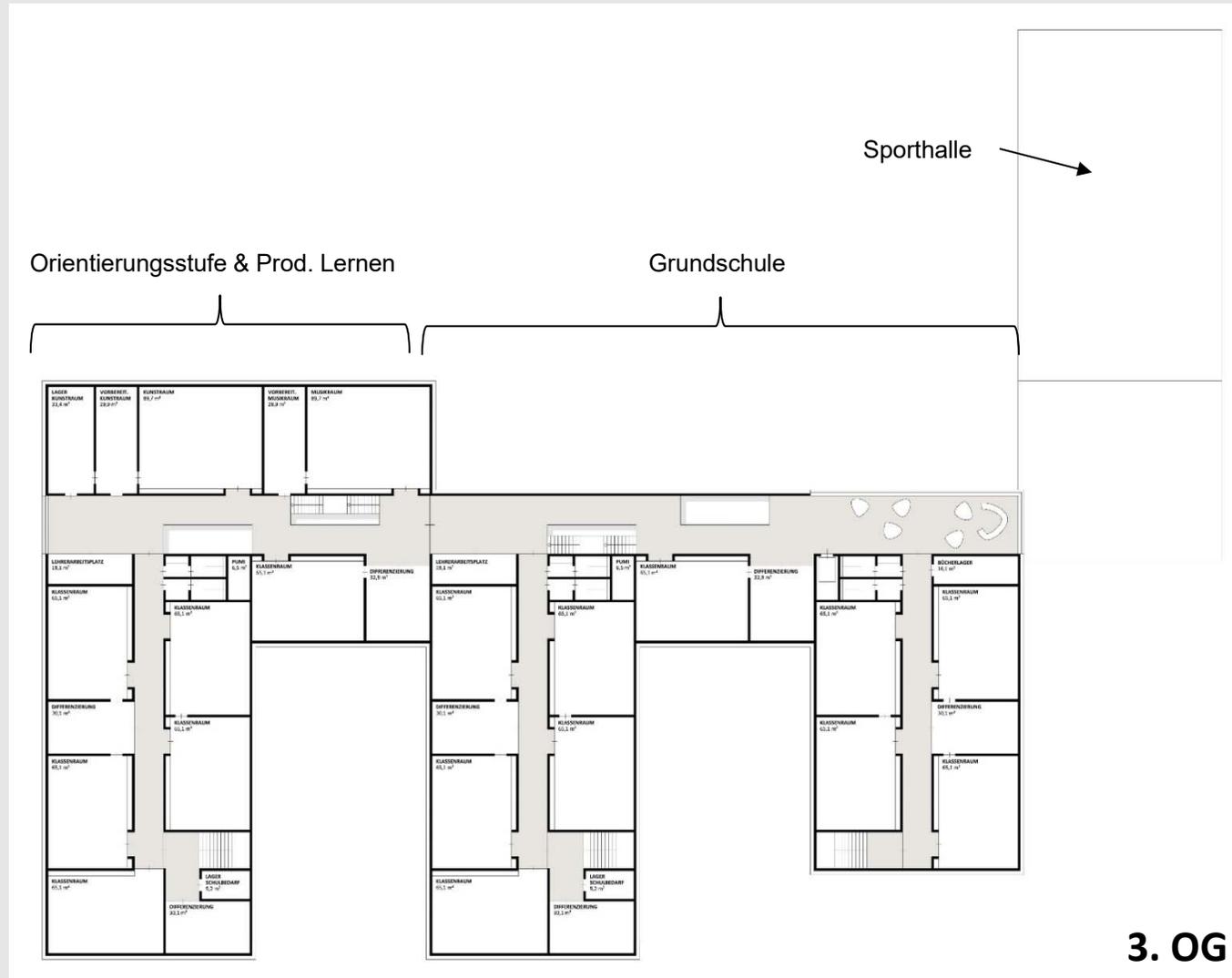
Standort Demmlerstraße – Neubau Grundschule Orientierungsstufe & Prod. Lernen

Variante 3



2. OG

Variante 3

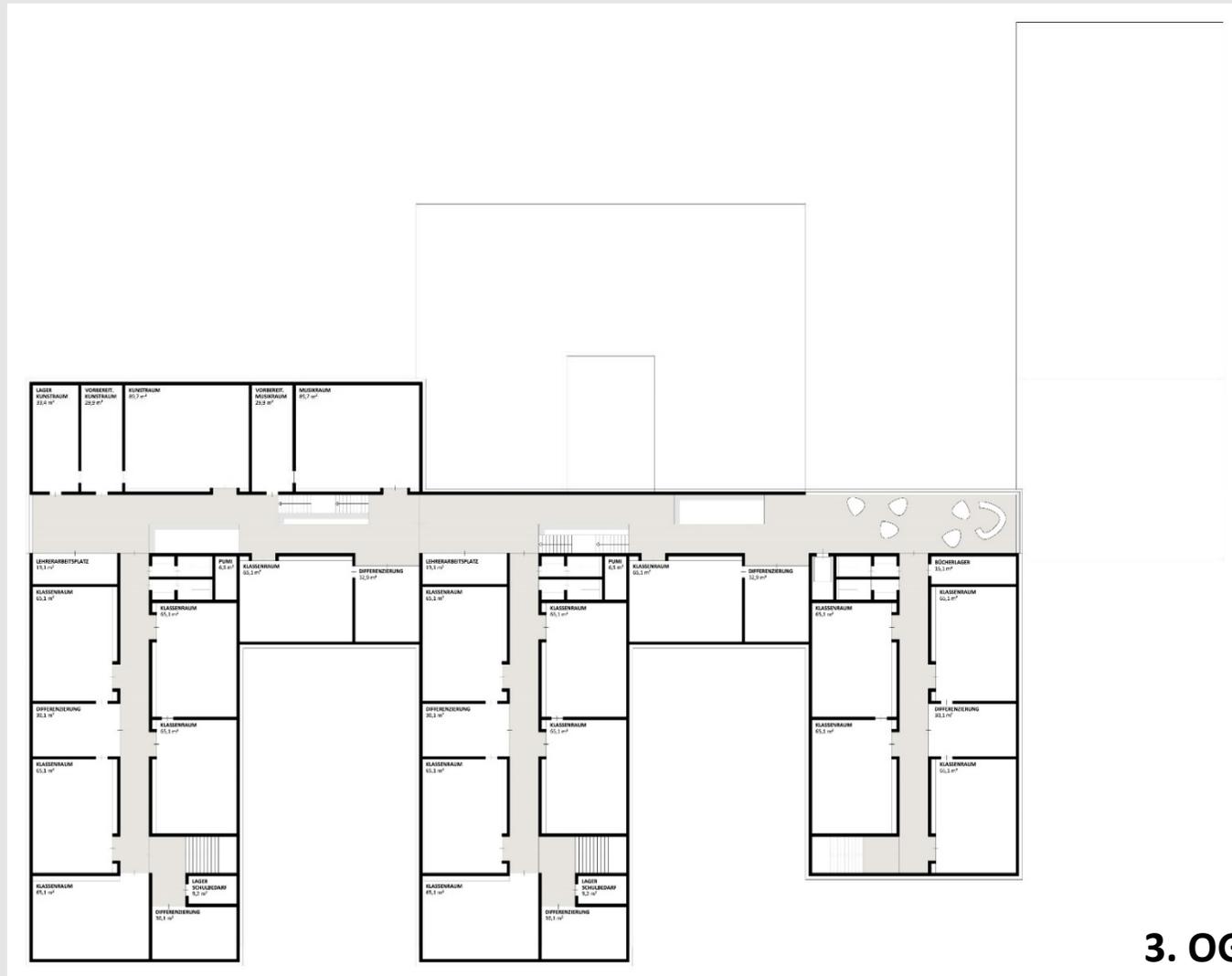


Variante 4



Standort Demmlerstraße – Neubau Grundschule & Orientierungsstufe & Hort

Variante 4



3. OG



Ansichten Demmlerstraße - Neubau





bernsteinSchule

Werte bewahren
Wissen aneignen
Besonderes entdecken

INROS LACKNER.

Ansichten Mühlenberg – Sanierung & Erweiterung





Flächen

FLÄCHENÜBERSICHT

Stand: 23.01.2017

BGF m ²	VARIANTE 1		VARIANTE 2		VARIANTE 3		VARIANTE 4	
	SANIERUNG	NEUBAU	SANIERUNG	NEUBAU	SANIERUNG	NEUBAU	SANIERUNG	NEUBAU
GRUNDSCHULE	3.446,0	2.804,4	0,0	6.256,7	0,0	6.256,7	0,0	6.256,7
ORIENTIERUNGSSTUFE	2.970,2	2.574,9	2.970,2	2.574,9	0,0	4.570,9	0,0	4.570,9
SEK1	3.443,6	572,8	3.443,6	572,8	3.443,6	572,8	3.443,6	572,8
HORT	1.528,5	82,3	1.528,5	82,3	1.528,5	82,3	0,0	1.455,9
SUMME BGF EINZELN	11.388,3	6.034,4	7.942,3	9.486,7	4.972,1	11.482,7	3.443,6	12.856,3
SUMME BGF GESAMT	17.422,7		17.429,0		16.454,8		16.299,9	

BGF = Brutto-Grundfläche



Flächen

NF m ²	SOLL	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4
		SANIERUNG + NEUBAU	SANIERUNG + NEUBAU	SANIERUNG + NEUBAU	SANIERUNG + NEUBAU
Verwaltung	1.000,0	1.128,7	1.097,8	1.012,9	1.012,9
übergeordnete Räume	915,0	896,7	877,4	894,5	894,5
Verwaltung / Technik	264,0	282,4	280,6	230,2	230,2
Sonderräume schülerbezogen	160,0	164,8	155,1	140,4	140,4
unterrichtsbez. Grundschule	2.750,0	2.775,0	2.759,6	2.759,6	2.759,6
unterrichtsbez. Orientierungsstufe	1.930,0	1.934,9	1.934,9	1.952,5	1.952,5
unterrichtsbez. SEK1	2.398,0	2.477,9	2.477,9	2.477,9	2.477,9
Produktives Lernen	440,0	445,1	445,1	452,2	452,2
Hort	998,0	992,3	992,3	992,3	1.004,2
SUMME NF GESAMT	10.855,0	11.097,8	11.020,7	10.912,5	10.924,4
	(100%)	(+2,2%)	(+1,5%)	(+0,5%)	(+0,6%)

NF = Nutzfläche



Kosten

Kostenschätzung nach DIN 276

BV bernsteinSchule Ribnitz Damgarten - Variante V01 bis V04

Kostenzusammenstellung

Zusammenstellung	Variante V01		Variante V02		Variante V03		Variante V04	
Gebäude - Neubau	5.474 m2	BGF	8.903 m2	BGF	10.899 m2	BGF	12.032 m2	BGF
Gebäude - Sanierung	11.388 m2	BGF	7.942 m2	BGF	4.972 m2	BGF	3.444 m2	BGF
Sporthalle - Neubau	660 m2	BGF	684 m2	BGF	684 m2	BGF	684 m2	BGF
Außenanlagen	35.910 m2		35.780 m2		23.790 m2		17.950 m2	
	<i>% an 300+400</i>		<i>% an 300+400</i>		<i>% an 300+400</i>		<i>% an 300+400</i>	
KG 200 Herrichten und Erschließen	2.454.000 €	11,01%	625.000 €	2,69%	377.000 €	1,69%	299.000 €	1,25%
KG 300 Baukonstruktion	15.946.000 €	71,52%	16.879.000 €	72,65%	16.418.000 €	73,56%	17.651.000 €	73,56%
KG 400 Technische Anlagen	6.351.000 €	28,48%	6.354.000 €	27,35%	5.900.000 €	26,44%	6.344.000 €	26,44%
KG 500 Außenanlagen	3.591.000 €	16,11%	3.578.000 €	15,40%	2.379.000 €	10,66%	1.795.000 €	7,48%
			0		0		0	
Summe KG 200-500	28.342.000 € brutto		27.436.000 € brutto		25.074.000 € brutto		26.089.000 € brutto	
	<i>% an 200-500</i>		<i>% an 200-500</i>		<i>% an 200-500</i>		<i>% an 200-500</i>	
KG 700 Baunebenkosten	5.952.000 €	21,00%	5.762.000 €	21,00%	5.266.000 €	21,00%	5.479.000 €	21,00%
			0		0		0	
Summe KG 200-500 & 700	34.294.000 € brutto		33.198.000 € brutto		30.340.000 € brutto		31.568.000 € brutto	

Annahmen:

- keine Tiefgründung
- keine Ausstattung (KG600)
- Munitionsfreiheit
- ohne Kontamination / Altlasten
- Öffentliche Erschließung bereits vorhanden und nutzbar
- kein Verbau (Baugrube geböscht)
- Preisstand für 1. Quartal 2019 (zu erwartende Preissteigerungen 3,0-5,0% / Jahr)
- kein Grunderwerb
- Interimslösung nur für Variante V01 (Annahme Nutzungsausgleich in den Varianten 02 bis 04 zw. den Gebäuden)
- keine Sicherheiten/ Reserven für Unvorhergesehenes aufgrund Umbau von Bestandskonstruktionen

Hinweis:

Durch die momentane gute wirtschaftliche Situation und Auslastung der anbietenden Firmen kommt es vielfach zu mangelnder Teilnahme am Wettbewerb oder weit überhöhten Angeboten (bis zu +30%). Die Situation zum Zeitpunkt der Angebotsanfrage für vorliegende Maßnahme kann jetzt noch nicht abgeschätzt werden und wurde deshalb auch nicht berücksichtigt.



Wirtschaftlichkeit

		Anteil an KG300+400	
200	Objektmanagementkosten	15,00%	100,00%
210	Personalkosten		83,45%
220	Sachkosten		13,24%
230	Fremdleistungen		3,31%
290	Sonstiges		
300	Betriebskosten	60,00%	100,00%
310	Versorgung		30,80%
320	Entsorgung		0,54%
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden		24,98%
340	Reinigung und Pflege von Aussenanlagen		4,70%
350	Bedienung, Inspektion, Wartung		24,61%
360	Sicherheits, Überwachungsdienste		7,84%
370	Abgaben und Beiträge		6,49%
390	Sonstiges		0,04%
400	Instandsetzungskosten	40,00%	100,00%
410	Instandsetzung Baukonstruktion		65,10%
420	Instandsetzung Technische Anlagen		20,08%
430	Instandsetzung Außenanlagen		4,38%
440	Instandsetzung Ausstattung		4,24%
490	Sonstiges		6,20%
		Zeitraum (Jahre)	
		Summe	

KG = Kostengruppe

Wirtschaftlichkeit

Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4	
17.523 m2 BGF		17.529 m2 BGF		16.555 m2 BGF		16.160 m2 BGF	
Kosten / Jahr -brutto-	Kosten / Zeitraum -brutto- (inkl. Preissteigerung 2,0%/a)	Kosten / Jahr -brutto-	Kosten / Zeitraum -brutto- (inkl. Preissteigerung 2,0%/a)	Kosten / Jahr -brutto-	Kosten / Zeitraum -brutto- (inkl. Preissteigerung 2,0%/a)	Kosten / Jahr -brutto-	Kosten / Zeitraum -brutto- (inkl. Preissteigerung 2,0%/a)
141.700,00 €	3.652.935,54 €	141.700,00 €	3.653.944,45 €	133.800,00 €	3.450.816,75 €	130.700,00 €	3.368.758,54 €
118.248,65 €	3.048.374,71 €	118.248,65 €	3.049.216,65 €	111.656,10 €	2.879.706,58 €	109.069,15 €	2.811.229,00 €
18.761,08 €	483.648,67 €	18.761,08 €	483.782,25 €	17.715,12 €	456.888,14 €	17.304,68 €	446.023,63 €
4.690,27 €	120.912,17 €	4.690,27 €	120.945,56 €	4.428,78 €	114.222,03 €	4.326,17 €	111.505,91 €
566.700,00 €	14.611.742,16 €	566.900,00 €	14.615.777,81 €	535.400,00 €	13.803.267,01 €	522.600,00 €	13.475.034,17 €
174.543,60 €	4.500.416,58 €	174.605,20 €	4.501.659,56 €	164.903,20 €	4.251.406,24 €	160.960,80 €	4.150.310,53 €
3.060,18 €	78.903,41 €	3.061,26 €	78.925,20 €	2.891,16 €	74.537,64 €	2.822,04 €	72.765,18 €
141.561,66 €	3.650.013,19 €	141.611,62 €	3.651.021,30 €	133.742,92 €	3.448.056,10 €	130.545,48 €	3.366.063,54 €
26.634,90 €	686.751,88 €	26.644,30 €	686.941,56 €	25.163,80 €	648.753,55 €	24.562,20 €	633.326,61 €
139.464,87 €	3.595.949,75 €	139.514,09 €	3.596.942,92 €	131.761,94 €	3.396.984,01 €	128.611,86 €	3.316.205,91 €
44.429,28 €	1.145.560,59 €	44.444,96 €	1.145.876,98 €	41.975,36 €	1.082.176,13 €	40.971,84 €	1.056.442,68 €
36.778,83 €	948.302,07 €	36.791,81 €	948.563,98 €	34.747,46 €	895.832,03 €	33.916,74 €	874.529,72 €
226,68 €	5.844,70 €	226,76 €	5.846,31 €	214,16 €	5.521,31 €	209,04 €	5.390,01 €
377.800,00 €	9.741.161,44 €	377.900,00 €	9.743.851,87 €	356.900,00 €	9.202.178,01 €	348.400,00 €	8.983.356,12 €
245.947,80 €	6.341.496,10 €	246.012,90 €	6.343.247,57 €	232.341,90 €	5.990.617,88 €	226.808,40 €	5.848.164,83 €
75.862,24 €	1.956.025,22 €	75.882,32 €	1.956.565,46 €	71.665,52 €	1.847.797,34 €	69.958,72 €	1.803.857,91 €
16.547,64 €	426.662,87 €	16.552,02 €	426.780,71 €	15.632,22 €	403.055,40 €	15.259,92 €	393.471,00 €
16.018,72 €	413.025,25 €	16.022,96 €	413.139,32 €	15.132,56 €	390.172,35 €	14.772,16 €	380.894,30 €
23.423,60 €	603.952,01 €	23.429,80 €	604.118,82 €	22.127,80 €	570.535,04 €	21.600,80 €	556.968,08 €
1	20	1	20	1	20	1	20
1.086.200,00 €	28.005.839,14 €	1.086.500,00 €	28.013.574,13 €	1.026.100,00 €	26.456.261,77 €	1.001.700,00 €	25.827.148,83 €

BGF = Brutto-Grundfläche



Variantenvergleich

Ifd. Nr.	Beschreibung	Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV
		Punkte	Punkte	Punkte	Punkte
1	STÄDTEBAULICHE LAGE UND STANDORTSTRUKTUR				
1.1	- Standortverteilung/ Campusbildung	0	1	3	4
1.2	- Qualität der räumlichen Gebäudeerschließung	0	0	4	4
1.3	- Gebäudelage im Baufeld (standortbezogen)	1	2	4	3
1.4	- Qualität der Freianlagen	1	3	4	3
1.5	- Technische Erschließung	1	1	3	4
1.6	- Variabilität der baulichen Realisierung	0	3	4	3
1.7	- Wirtschaftliche Aspekte der jeweiligen Standortverteilung	1	1	4	4
Punkte		4	11	26	25
2	ARCHITEKTUR/ TEKTONIK/ KUBATUR				
2.1	- Qualität der Massentektonik und der Architektur	1	2	4	3
2.2	- Kompaktheit der Baukörper	0	1	3	3
2.3	- Oberflächen-Volumenverhältnis	1	2	3	4
Punkte		2	5	10	10



Variantenvergleich

3	NUTZUNGSQUALITÄT/ FUNKTIONALITÄT GEBÄUDE				
3.1	- Funktionszuordnungen innerhalb des Gebäudes	0	2	4	4
3.2	- Orientierbarkeit, Übersichtlichkeit	1	2	4	3
3.3	- Multifunktionalität Eingangsbereiche	2	3	4	4
3.4	- Großzügiger Eingangsbereich	2	3	4	3
3.5	- Wegebeziehungen, kurze Wege	0	2	3	4
3.6	- Lage der Räume gemäß Nutzerwunsch	2	2	4	4
3.7	- Zukunftsfähigkeit, Flexibilität in der Nutzung	0	2	4	4
Punkte		7	16	27	26
4	GEBÄUDEKENNWERTE				
4.1	- Bruttogrundfläche	0	0	3	4
4.2	- Erfüllung Raumprogramm Soll/Ist	2	2	4	4
Punkte		2	2	7	8



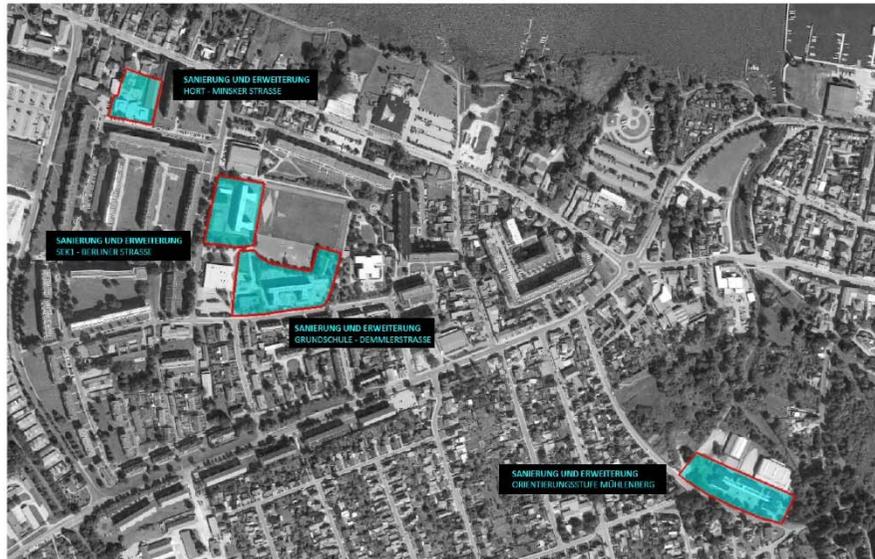
Variantenvergleich

5	BAUKOSTEN (DIN 276)				
5.1	- Gesamtkosten	0	1	4	3
5.2	- Kosten Interumlösung	0	4	4	4
Punkte		0	5	8	7
6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (DIN 18960)				
6.1	- Objektmanagementkosten	1	1	2	3
6.2	- Betriebskosten	1	1	3	3
6.3	- Instandsetzungskosten	1	1	2	3
Punkte		3	3	7	9
Summe		18	42	85	85
Platz		4.	3.	2.	2.

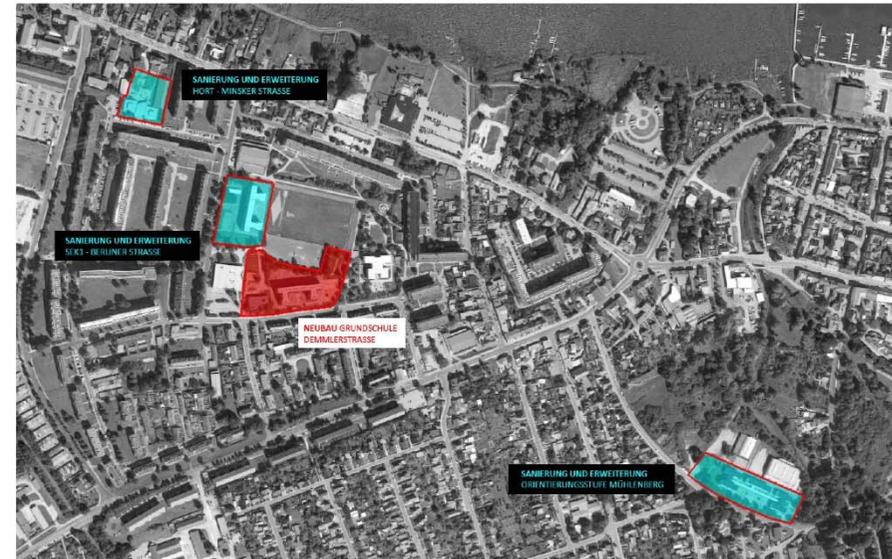


bernsteinSchule
 RIBNITZ DAMGARTEN - VARIANTE 1 - 4
 ÜBERSICHTSPLÄNE

Werte bewahren
 Wissen aneignen
 Besonderes entdecken



VARIANTE 1 ohne Maßstab



VARIANTE 2 ohne Maßstab



VARIANTE 3 ohne Maßstab



VARIANTE 4 ohne Maßstab