



Landkreis
Rotenburg
(Wümme)

Umbau und Sanierung des Ratsgymnasiums

Kurzbericht zum bisherigen Projektverlauf

Stand: 04.03.2021

Ursprüngliche Aufgabenstellung (2019)



- Umsetzung der Ergebnisse des Workshops „Strategische Raumplanung“ aus 02/2018
- ausschließliche Formulierung von Nutzerbedarfen in 3 Bauaufgaben:

1. Bauaufgabe

300er Trakt EG:
Umbau Lehrerzimmer,
Bibliothek, Verwaltung,
Sanierung Schüler-WC

2. Bauaufgabe

300er Trakt OG:
Umbau und Sanierung
Fachunterrichtsbereich,
Schüler-WCs

3. Bauaufgabe

100er Trakt:
3 Klassenraum-Cluster, Kunst-/
Werkbereich

- für den 300er Trakt EG (1. Bauaufgabe) sind Fördergelder [KIP] beantragt (Ende 2023!)

Planungsbeginn 09.2020 mit Aufgaben



- Bestandsanalyse 300er Trakt und 100er Trakt
- Erarbeiten von Varianten zur Umsetzung der Workshop-Ergebnisse
- Einschätzung zusätzlicher Bedarfe (baulich bedingt)
- ggf. Anpassung der Bauaufgaben (Berücksichtigung Haushalt 2021)
- Kostenermittlung → Kostenschätzung

Sachstand 03.2021



- Bestandsanalyse 300er Trakt und 100er Trakt
→ liegt seit Mitte Januar 2020 vor
- Erarbeiten von Varianten zur Umsetzung der Workshop-Ergebnisse
→ diverse Varianten durchgespielt
- Einschätzung zusätzlicher Bedarfe (baulich bedingt)
→ Sanierung zentrale Erschließung Schulstraße EG, Dach- und Fassaden-
sanierung 300er Trakt, IT-Bedarf Datenverkabelung und -verteilterräume,
Verbleib Kellergeschoss 100er Trakt, Überarbeitung Außenbereich Parkplätze
- ggf. Anpassung der Bauaufgaben (Berücksichtigung Haushalt 2021)
→ Erfordernis 2. baulicher RW 200er Trakt, Herstellung erforderliche
Parkplätze aus BG 500er Trakt (+31), Interimsmaßnahmen
- Kostenermittlung → Kostenschätzung
→ liegt vor: 11,5 Mio. € bis 24,3 Mio. € je nach Ausführungsvariante

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 100er Trakt



Bereits bestehende Mängel im Bestand :

- keine Barrierefreiheit im KG (schulische Nutzung)
- Raumprogramm nicht umsetzbar
- 2. bauliche Rettungsweg aus Kellergeschoss fehlt
- Wärmeschutzanforderung GEG (EnEV 2014 / Stufe 2 ab 2016) nicht erfüllt
- Schallschutzanforderung nicht ausreichend

Untersuchte Varianten:

- ✓ Sanierung bestehendes Gebäude
- ✓ Sanierung mit Ergänzungsbau
 - Abriss DG und neues Vollgeschoss
 - Abriss DG und neues Staffelgeschoss
 - Ergänzungsbau über Eingangsbereich (Verbindungsbau 200er)
 - Ergänzungsbau östlich (Parkplätze)
- ✓ Ersatzbau (mit Teilkeller/Vollkeller)

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 100er Trakt



Favorisierte Variante:

Ersatzbau mit Vollkeller

Kostenschätzung:

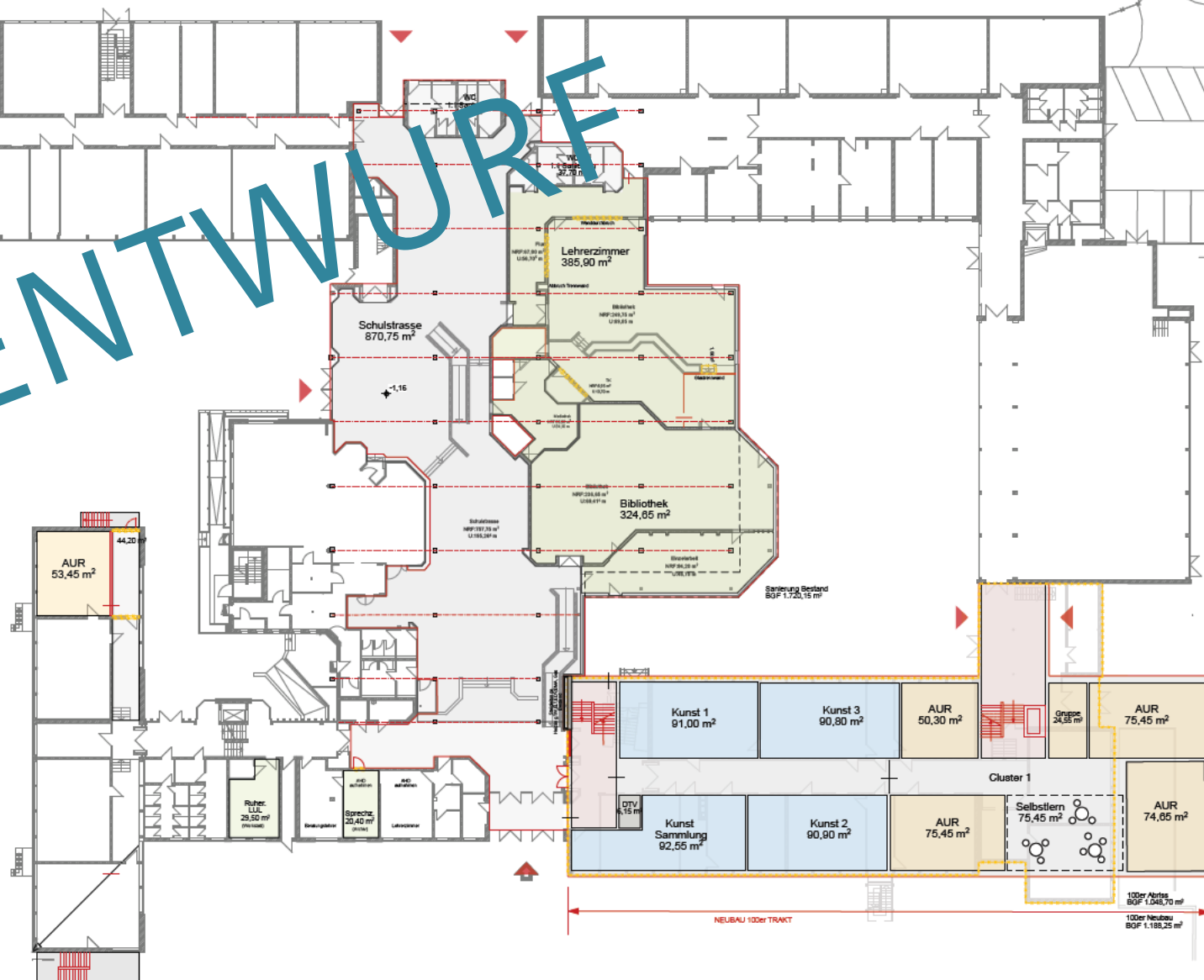
11.741.000,- €

Kostendifferenz

(Sanierung inkl. Ergänzung vs. Ersatzbau): ca. -660.000,- €

- Ersatzbau zweigeschossig auf dem Fundament des bestehenden KG
- KG wird saniert und erweitert (notwendiges Fluchttreppenhaus, Aufzug) → alle Geschosse barrierefrei zu erreichen, Lagerflächen zu bedienen
- KG-Erweiterung erfolgt in wasserundurchlässiger Beton-Konstruktion (Gelände begründet)
- Kompakte Bauweise
- Umsetzung der Workshop-Ergebnisse vollständig

ENTWURF



Variante M EG M. 1:350
Empfohlene Variante zur Weiterverfolgung

www.lk-row.de

ENTWURF

Chemie 1
84,05 m²
NBF 84,05 m²
L 37,08 m

Chemie 2
84,05 m²
NBF 84,05 m²
L 37,08 m

Sammlung Chemie
36,05 m²
NBF 36,05 m²
L 18,75 m

Sammlung Biologie
36,05 m²
NBF 36,05 m²
L 18,75 m

Biologie 1
70,50 m²
NBF 70,50 m²
L 35,25 m

Biologie 2
88,35 m²
NBF 88,35 m²
L 44,18 m

Biologie 3
115,05 m²
NBF 115,05 m²
L 57,53 m

Chemie/Biologie
111,70 m²
NBF 111,70 m²
L 55,85 m

Samml. LK
4,75 m²
NBF 4,75 m²
L 2,38 m

Vorb. LK
25,55 m²
NBF 25,55 m²
L 12,78 m

Informatik
83,30 m²
NBF 83,30 m²
L 41,65 m

Schulassistent
45,10 m²
NBF 45,10 m²
L 22,55 m

Flur
477,55 m²

DTV
12,40 m²

Pum.
13,75 m²

Wb. 1. Et.
23,85 m²

Beh. WC
neu
10,40 m²

AUR
53,30 m²

AUR
75,05 m²

Gruppe
21,15 m²

AUR
75,05 m²

AUR
54,85 m²

Gruppe
34,55 m²

AUR
75,45 m²

Cluster 3

Cluster 2

AUR
75,45 m²

Selbstlern
25,45 m²

AUR
51,75 m²

AUR
75,45 m²

Selbstlern
75,45 m²

AUR
74,65 m²

100er Abriss DG
BOF 704,65 m²

NEUBAU 100er TRAKT

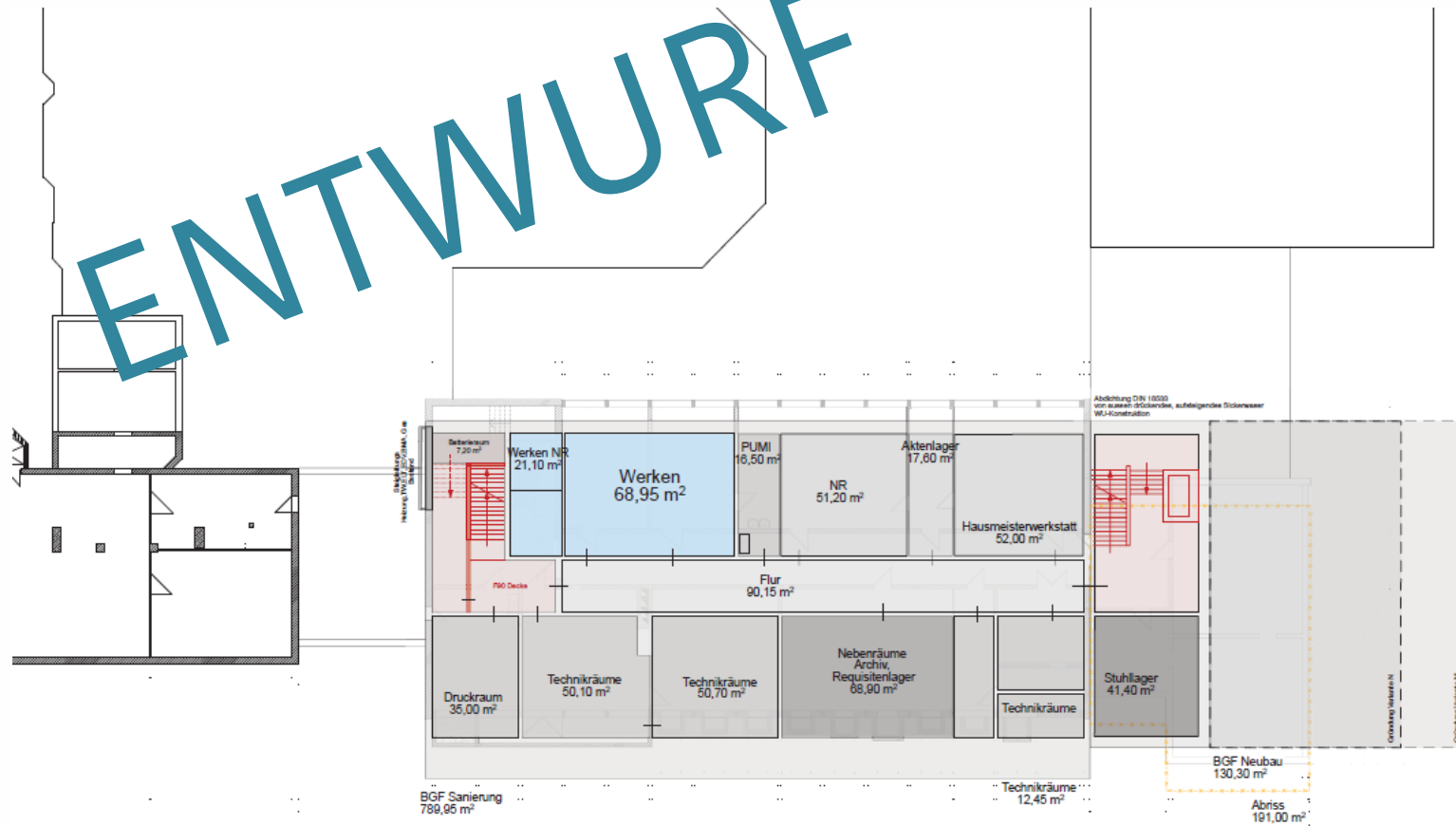
100er Abriss
BOF 1.025,10 m²

100 er Neubau
BOF 1.130,25 m²

Variante M OG M. 1:350
Empfohlene Variante zur Weiterverfolgung

www.lk-row.de

ENTWURF



Variante M/N KG M. 1:350
Empfohlene Variante zur Weiterverfolgung

Kostenentwicklung



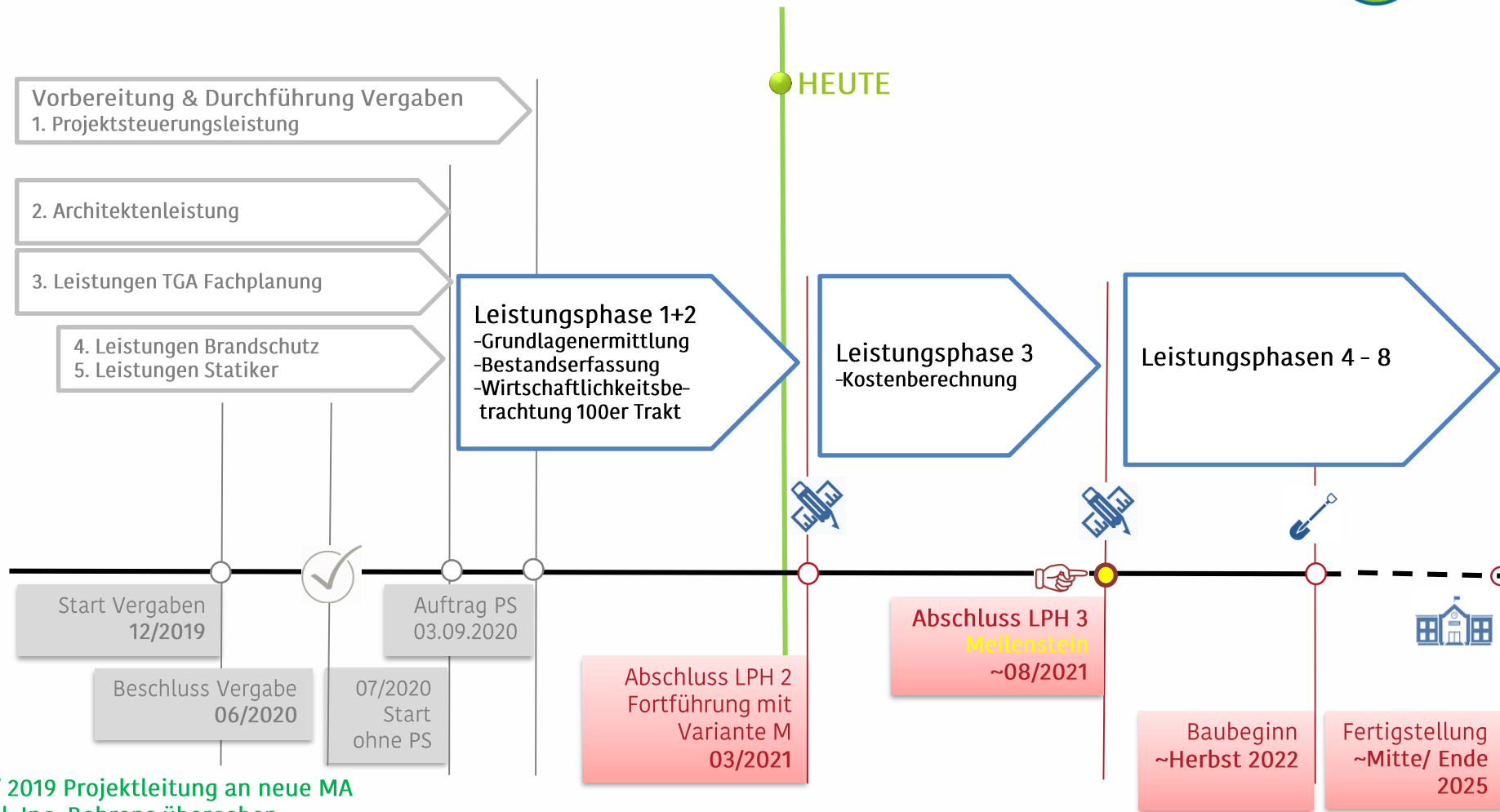
angepasste Haushaltsmittel 2021 inkl. 2. baulicher RW 200er Trakt, Herstellung Parkplätze, Interimsmaßnahmen	13,90 Mio. €
Kostenschätzung Variante M inkl. Ersatzbau 100er Trakt, Vollkeller, Sanierung Schulstraße EG (IT-Bedarf)	20,76 Mio. €
optionale Maßnahmen Dach- und Fassadensanierung 300er Trakt inkl. Fenster → Entscheidung mit Vorlage Kostenberechnung → Prüfung Fördermöglichkeit	+ 3,55 Mio. €

Nächste Schritte



- Abschluss LPH 2 + Beginn LPH 3 → 08.2021 Vorlage Entwurfsplanung
- Konkretisierung Kosten
 - 08.2021 Kostenberechnung
 - Haushaltsanmeldung 2022
 - Entscheidung optionale Maßnahmen
- Weitere Abstimmung Schule → Nutzerbesprechungen mit Schule, Planungsteam & Fachplanern

Terminplan



08/ 2019 Projektleitung an neue MA
Dipl. Ing. Behrens übergeben



Antje Ebenwalder

Dipl.-Ing. Architektur

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Amt für Gebäudemanagement

Abteilungsleitung Technische Planung u. Abwicklung

Telefon: (04261) 983 2201,

E-Mail: Antje.Ebenwalder@lk-row.de

Christina Schultz

M.Sc. Facility Management, Dipl.-Verw. (FH)

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Amt für Gebäudemanagement

Amtsleitung

Telefon: (04261) 983 2200,

E-Mail: Christina.Schultz@lk-row.de



Kosten (brutto KG 200-700)



Anpassung Bauaufgaben 2. baulicher RW 200er Trakt Herstellung Parkplätze Interimsmaßnahmen	496.000 €	
	650.000 €	
	2.475.000 €	
Kostenschätzung Variante M Ersatzbau 100er Trakt Vollkeller Sanierung 300er Trakt	10.875.000 € 866.000 € 5.401.000 €	20.763.000 €
optionale Maßnahmen Dach- und Fassadensanierung 300er Trakt inkl. Fenster Entscheidung mit Vorlage Kostenberechnung Prüfung Fördermöglichkeit	+ 3.550.000 €	24.313.000 €