Kurzerläuterung der Zukunftskonzeption

´Gymnasiales Schulzentrum Stralendorf´

Das Architekturbüro Kock hat nach Erarbeitung und Vorstellung mehrerer Alternativen in Abstimmung mit der Schulleitung unter Beteiligung der Bauaufsicht und der politischen Gremien einen finalen Vorschlag entwickelt, der die bisherigen Gebäude und damit Investitionen 1.) Haus II/ Modulbau mit Grund- und Regionalschule sowie 2.) den Fachkabinettneubau nördlich angegliedert an Haus I, berücksichtigt. Diese Konzeption wurde kalkuliert und in Relation zu einem Neubaukonzept mit vergleichbaren Parametern gesetzt.

Die Umbau/ Neubauplanung sieht im Einzelnen folgende Maßnahmen vor:

a.) **Sanierung des Bestandsgebäudes Haus 1**
(hierbei werden im DG keine normalen Unterrichtsräume vorgesehen sondern die Fachräume Kunst-, Musik,- Töpferwerkstatt inkl. Vorbereitung und Lager).
Weiterhin wird ein neues Treppenhaus mit Aufzugsanlage für die Schaffung der Barrierefreiheit für das Gebäude vorgesehen.

b.) **Sanierung mit teilweiser Erneuerung des Zwischenbaus**
(beinhaltet aktuell EG Lehrerzimmer, Bücherei, etc.. Im 1.OG die Aula/ zukünftige Nutzung Eingangshalle, Lehrerbereich, Verwaltung/ im KG Sanitär WC – Anlagen)

c.) **Sanierung und Umnutzung der aktuellen Mensa zur zukünftigen Aula**

d.) **Neubauanbau für die Regionalschule und das Gymnasium** entsprechend Raumprogramm

e.) **Verbesserung der Bedingungen in dem Modulbau Haus II** (Sofortmaßnahmen u. A. Schallschutzverbesserung) Das Gebäude wird für die Zukunft lediglich für die Grundschule und den Hort genutzt. Zusätzlich sind Förderrunterrichts- und Informatikräume vorgesehen.

f.) **Die Mensa soll als Solitär** in der Südwestzone des Geländes für alle Schülerinnen und Schüler platziert werden.

Da diese Maßnahmen zum Großteil bei laufenden Schulbetrieb vorgesehen sind und temporäre Containerbauten zur Kompensation der Verlustflächen während des Umbaus/ der Sanierung/ des Neubaus zumindest reduziert bzw. weitestgehend vermieden werden sollen, ist eine Stufenrealisierung sinnvoll.

Dieses auch vor dem Hintergrund, den Schulbetrieb möglichst störungsfrei gestalten zu können. Beeinträchtigungen sind insgesamt für alle Beteiligten unvermeidbar.

Die erste Maßnahme zur Realisierung setzt eine Fällgenehmigung und Fällung der im Wege stehenden Bäume noch während der Fällzeit bis Ende Februar 2019 voraus.

Anschließend wäre der Neubau der Mensa sinnvoll.

Der nächste Abschnitt beinhaltet danach die Sanierung der aktuellen Mensa zur zukünftigen Aula in Zusammenhang mit der Realisierung des 2- geschossigen Neubauanbaus.

Interimsweise könnten in der neuen Mensa Unterrichtsräume, die nahe der Schnittstelle zum Baueingriff für den Neubauanbau liegen, dorthin verlagert werden, so dass ein Lärmpuffer für die Bestandsräume bestünde.

Die Bestandssanierung des Haus 1 sowie die Erweiterung des erforderlichen Treppenhauses sollte größtenteils parallel in Abschnitten in den Ferienzeiten erfolgen. Eine ca. 3 – jährige Umbauzeit scheint realistisch nach Klärung aller Vorbedingungen. Diese sind: Finanzierung der Teilabschnitte und des Gesamtkonzeptes. Klärung der öffentlichen Förderungen und Vorliegen der Genehmigungen (Bau, Finanzierung, Förderung etc.).

Die erste und wichtigste Maßnahme ist die Platzierung der Konzeption inkl. Kostenkalkulation beim entsprechenden Schulministerium. In der Ihnen vorliegenden Gesamtkostenkalkulation sind die Einzelbausteine beziffert.

Die Baukosten inkl. Planungskosten ohne Außenanlagen betragen ca. 12.686.900,- Euro brutto. Hierbei sind die Außenanlagen hinzuzurechnen. Unvorhergesehenes in Höhe von bis zu 15% ist ebenfalls vorsorglich einzukalkulieren und noch nicht berücksichtigt. Die Detaillierung entnehmen Sie bitte der Excelliste.

Um einen Vergleich zu einem Neubau auf separaten Grundstück zu ermöglichen. Stellen wir folgende Vergleichsrahmenbedingen vor.

Ein flächengleicher Neubau von 9.947 m² Bruttogeschossfläche hätte bei unterstellten Neubaukosten gemäß BKI von 1.800,- Euro/ m² brutto BGF 17,9 Mio zzgl. Planungskosten und Außenanlagen bei reduzierten Unvorhergesehenen von max. 10%.

Das Verhältnis Sanierung der Bestandsbauten inkl. Neubauerweiterungsbauten zu einem Neubau beträgt etwa 68% zu 100%.Damit wäre ein Neubau etwa 32% teurer.

Hamburg/ Stralendorf,

19.10.2018

Architekturbüro Kock