

## B.7. Sanierungs-/Modernisierungsaufwand

### 7.1 Methodik, Vorgehensweise

Die nachfolgend dargestellten Sanierungs- und Modernisierungskosten stützen sich auf das ermittelte Risikopotenzial, die Erhebungen vor Ort sowie auf die Realisierung folgender Ziele:

#### Jedes Gebäude muss...

- sicher (GUV, TÜV, Brandschutz, Versammlungsstätten etc.)
- akustisch einwandfrei (Arbeitsschutz etc.)
- bauphysikalisch und hygienisch einwandfrei

**sein.**

#### Jedes Gebäude sollte...

- sauber
- wirtschaftlich effizient zu betreiben
- bedarfsgerecht und räumlich funktional
- mindestens in einem vermögenserhaltenden Zustand
- energetisch zukunftsorientiert ausgestattet
- flexibel nutz- und gestaltbar
- optimal genutzt, Synergien ausnutzend
- lernunterstützend

**sein.**

Es werden immer alle Kosten dargestellt, um die gesamte, heute bestehende Liegenschaft zu sanieren bzw. modernisieren. Eine Bedarfsanalyse bzw. –anpassung wird hier noch nicht berücksichtigt. Es handelt sich immer um Bruttokosten, d.h. alle Kostenarten wurden berücksichtigt, einschl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer, z. Zt. 16%.

Die notwendigen Sanierungs-/Modernisierungskosten wurden hierbei behutsam gewerkeweise berechnet, eine grundsätzliche Kernsanierung ist ausdrücklich nicht beabsichtigt.

Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenberechnung im Sinne der HOAI bzw. auf Grundlage einer Bauaufnahme. Die Kostenaufstellungen wurden aber sehr viel detaillierter als eine Kostenschätzung ermittelt.

Es sind die pro Gebäude formulierten Annahmen und Einschränkungen zu beachten.



Bei der Aufstellung der Sanierungs-/Modernisierungskosten für die Schulgebäude wurden auch Kosten für die Überarbeitung der Außenanlagen (30% einer Neuerstellung), der Ausstattungen/Möblierungen (30% einer Neueinrichtung) sowie Provisorien berücksichtigt.

Die Kosten für die Technische Gebäudeausstattung wurden durch das Ingenieurbüro Drücke erarbeitet und hier eingefügt.

Da es sich hier um eine „zerstörungsfreie“ Begutachtung handelt, sind Mehrkosten aufgrund nicht bekannter, unvorhersehbarer bzw. versteckter Gegebenheiten und/oder Mängel, etwa Kontaminierungen, Grundleitungsschäden o.ä., ausdrücklich möglich.

Die genaue Zusammensetzung der Kostenaufstellungen ist dem Kapitel D. „Bestand, Einzelliegenschaften“ zu entnehmen.

## 7.2 Gesamtübersicht Sanierungs-/Modernisierungskosten

Nr.	Liegenschaft	Sanierungs-/ Modernisierungskosten )*	pro m <sup>2</sup> NGF )*	pro m <sup>2</sup> BGF )*	pro m <sup>3</sup> BRI )*
<b>1.</b>	<b>Gymnasium Adlerstr.</b>	<b>17.324.000 €</b>			
	Schulgebäude, BT I+II+III	15.129.700 €	1.403 €	1.245 €	285 €
	3-fach Sporthalle, Tribüne	2.034.300 €	883 €	595 €	142 €
	Wohnhaus )**	0 €			
	Außensportfläche )***	160.000 €			
<b>2.</b>	<b>Schulzentrum RS/HS</b>	<b>10.535.700 €</b>			
	Schulgebäude, Altbau	8.725.800 €	955 €	786 €	194 €
	Schulgebäude, Neubau )**	0 €			
	3-fach Sporthalle	1.599.900 €	807 €	747 €	100 €
	Wohnhaus )**	0 €			
	Garagen )**	0 €			
	Außensportfläche )***	210.000 €			
<b>3.</b>	<b>Grundschule Bollenberg</b>	<b>4.428.900 €</b>			
	Schulgebäude	3.922.700 €	1.708 €	1.453 €	383 €
	1-fach Sporthalle	466.200 €	934 €	875 €	165 €
	Pavillons )**	0 €			
	Wohnhaus )**	0 €			
	Garage )**	0 €			
	Außensportfläche )***	40.000 €			
<b>4.</b>	<b>Grundschule Steinkulle</b>	<b>2.273.300 €</b>			
	Schulgebäude mit WE	2.208.100 €	1.438 €	1.195 €	356 €
	2-fach Sporthalle	15.200 €	13 €	12 €	1 €
	Schulgebäude, Neubau )**	0 €			
	Außensportfläche )***	50.000 €			



<b>5. Grundschule Bachstr.</b>	<b>3.842.400 €</b>			
Schulgebäude	3.084.600 €	1.019 €	799 €	201 €
1-fach Sporthalle	757.800 €	804 €	666 €	191 €
Außensportfläche )***	0 €			
<b>6. Grundschule Dieker Str.</b>	<b>2.675.000 €</b>			
Schulgebäude mit WE	2.157.700 €	1.209 €	975 €	231 €
1-fach Sporthalle	502.300 €	774 €	703 €	122 €
Pavillons )**	0 €			
Außensportfläche )***	15.000 €			
<b>7. Grundschule Don Bosco</b>	<b>2.100.100 €</b>			
Schulgebäude, WE, Pav.	1.467.100 €	870 €	671 €	162 €
1-fach Sporthalle mit KG	568.000 €	1.273 €	847 €	137 €
Außensportfläche )***	65.000 €			
<b>8. Grundschule Gruiten )****</b>	<b>1.638.500 €</b>			
Schulgebäude, WE, Pav.	1.638.500 €	903 €	698 €	183 €
Außensportfläche )***	0 €			
<b>9. Pestalozzi Sonderschule</b>	<b>2.643.400 €</b>			
Schulgebäude, WE, Pav.	2.413.800 €	1.266 €	1.154 €	301 €
Gymnastikhalle + WC	229.600 €	1.165 €	1.007 €	232 €
Außensportfläche )***	0 €			
<b>10. Musiks. / VHS Dieker Str.</b>	<b>2.432.700 €</b>	770 €	612 €	193 €
<b>11. Sportplatz Hochd. Str.</b>	<b>1.608.000 €</b>			
Umkleidegebäude 1+2	388.000 €	909 €	667 €	228 €
Gaststätte + WE	0 €			
Außensportfläche )***	1.220.000 €			
<b>12. Sportplatz Gruiten</b>	<b>1.681.500 €</b>			
Sporthalle 1-fach	581.500 €	1.219 €	1.075 €	191 €
Umkleidebereich (geschätzt)	150.000 €			
Gaststätte + WE	0 €			
Außensportfläche )***	950.000 €			
<b>13. Bürgerhaus Gruiten</b>	<b>4.206.300 €</b>	1.689 €	1.301 €	286 €
<b>14. Stadtbücherei )*****</b>	<b>457.500 €</b>	1.059 €	892 €	273 €
<b>15. Feuerwehr Gruiten</b>	<b>in Bürgerhaus</b>	0 €	0 €	0 €
<b>16. Verwaltung Gruiten</b>	<b>zurückgestellt</b>	./.	./.	./.

**gesamt 57.847.300 €**

**Tabelle 54– Sanierungs-/Modernisierungskosten, alle Liegenschaften**

- )\* alle Kostengruppen, brutto einschl. 16% MwSt.
- )\*\* nicht im Auftrag
- )\*\*\* gemäß Gutachten Alfred Ulenberg & Partner
- )\*\*\*\* ohne geplanten Dachgeschossausbau
- )\*\*\*\*\* nur Teileigentum Anbau Bücherei



Gebäudegruppe	Sanierungs-/ Modernisierungskosten )*
Schulgebäude, weiterführende Schulen	23.855.500 €
Schulgebäude, Grundschulen	14.478.700 €
Schulgebäude, Sonderschule	2.413.800 €
Nebengebäude an Schulen )**	0 €
Sporthallen	6.754.800 €
Gebäude an Sportplätzen )***	538.000 €
Sportplätze )****	2.170.000 €
Außensportflächen an Schulen)****	540.000 €
Musikschulgebäude + VHS mit WC-Trakt	2.432.700 €
Bürgerhaus Gruiton	4.206.300 €
Stadtbücherei )*****	457.500 €
Feuerwehr Gruiton	in Bürgerhaus enthalten
Nebenstelle Gruiton	0 €
<b>gesamt</b>	<b>57.847.300 €</b>

**Tabelle 55** – Sanierungs-/Modernisierungskosten, alle Liegenschaften

- )\* alle Kostengruppen, brutto einschl. 16% MwSt.  
 )\*\* nicht im Auftrag )\*\*\* nur Umkleiden/Waschräume  
 )\*\*\*\* gemäß Gutachten Alfred Ulenberg & Partner  
 )\*\*\*\*\* nur Teileigentum Anbau Bücherei

Nr.	Liegenschaft	Sanierungs-/ Modernisierungskosten )*	Schüler 2005/2006	Kosten pro Schüler
1.	Gymnasium Adlerstr.	17.324.000 €	759	22.825 €
2.	Schulzentrum RS/HS	10.535.700 €	1.060	9.939 €
3.	Grundschule Bollenberg	4.428.900 €	207	21.396 €
4.	Grundschule Steinkulle	2.273.300 €	155	14.666 €
5.	Grundschule Bachstr.	3.842.400 €	130	29.557 €
6.	Grundschule Dieker Str.	2.675.000 €	277	9.657 €
7.	Grundschule Don Bosco	2.100.100 €	225	9.334 €
8.	Grundschule Gruiton )** Sporthalle Gruiton	1.638.500 € 581.500 €	208	10.673 €
9.	Pestalozzi Sonderschule	2.643.400 €	74	35.722 €
	<b>gesamt</b>	<b>48.042.800 €</b>	<b>3.095</b>	<b>15.523 €</b>

**Tabelle 56** – Sanierungs-/Modernisierungskosten, Kosten pro Schüler

- )\* alle Kostengruppen, brutto einschl. 16% MwSt.  
 mit Außensportflächen gemäß Gutachten Alfred Ulenberg & Partner  
 mit Sporthallen, Überarbeitung der Außenanlagen sowie der  
 Ausstattung, einschl. Provisorien  
 )\*\* ohne geplanten Dachgeschossausbau

