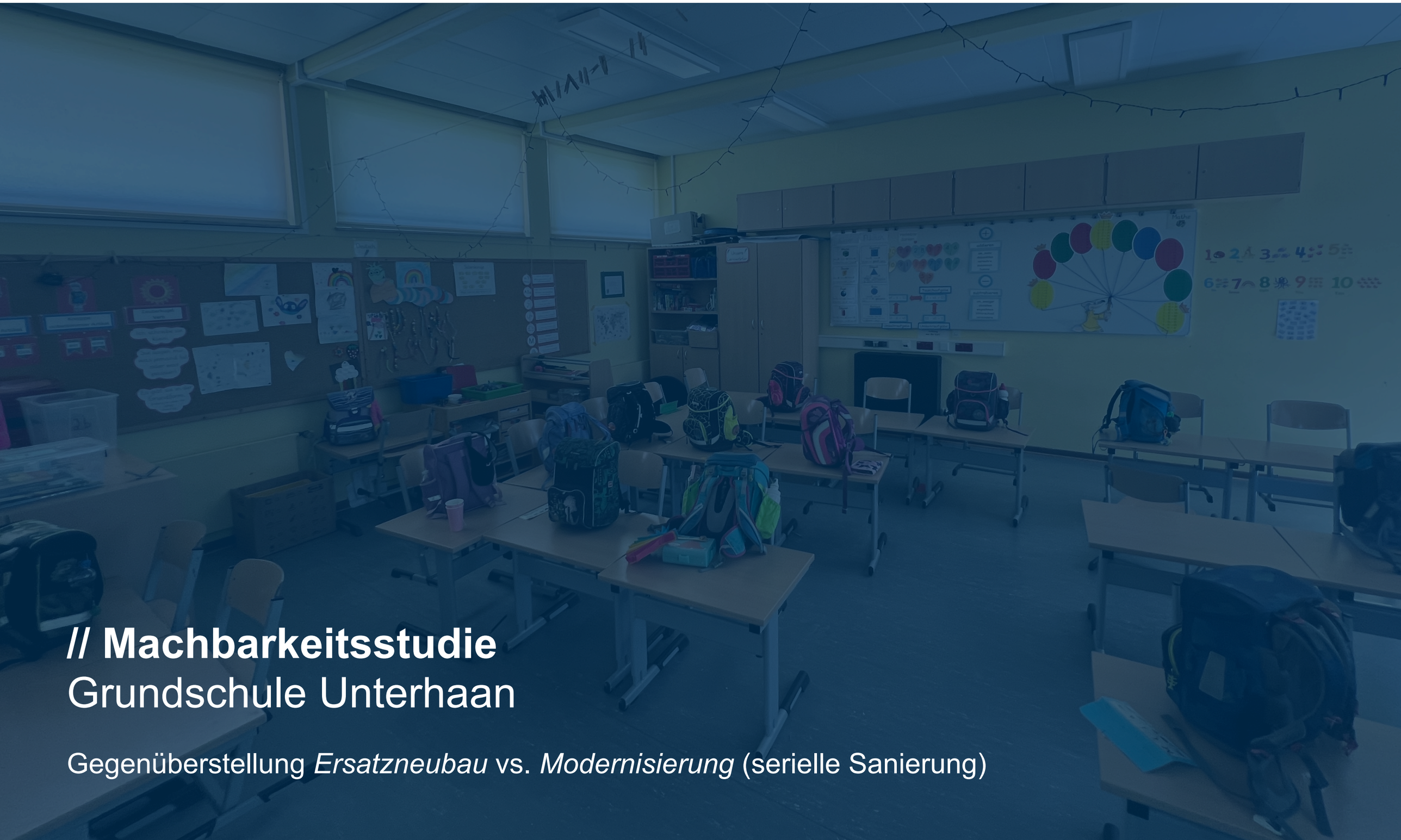
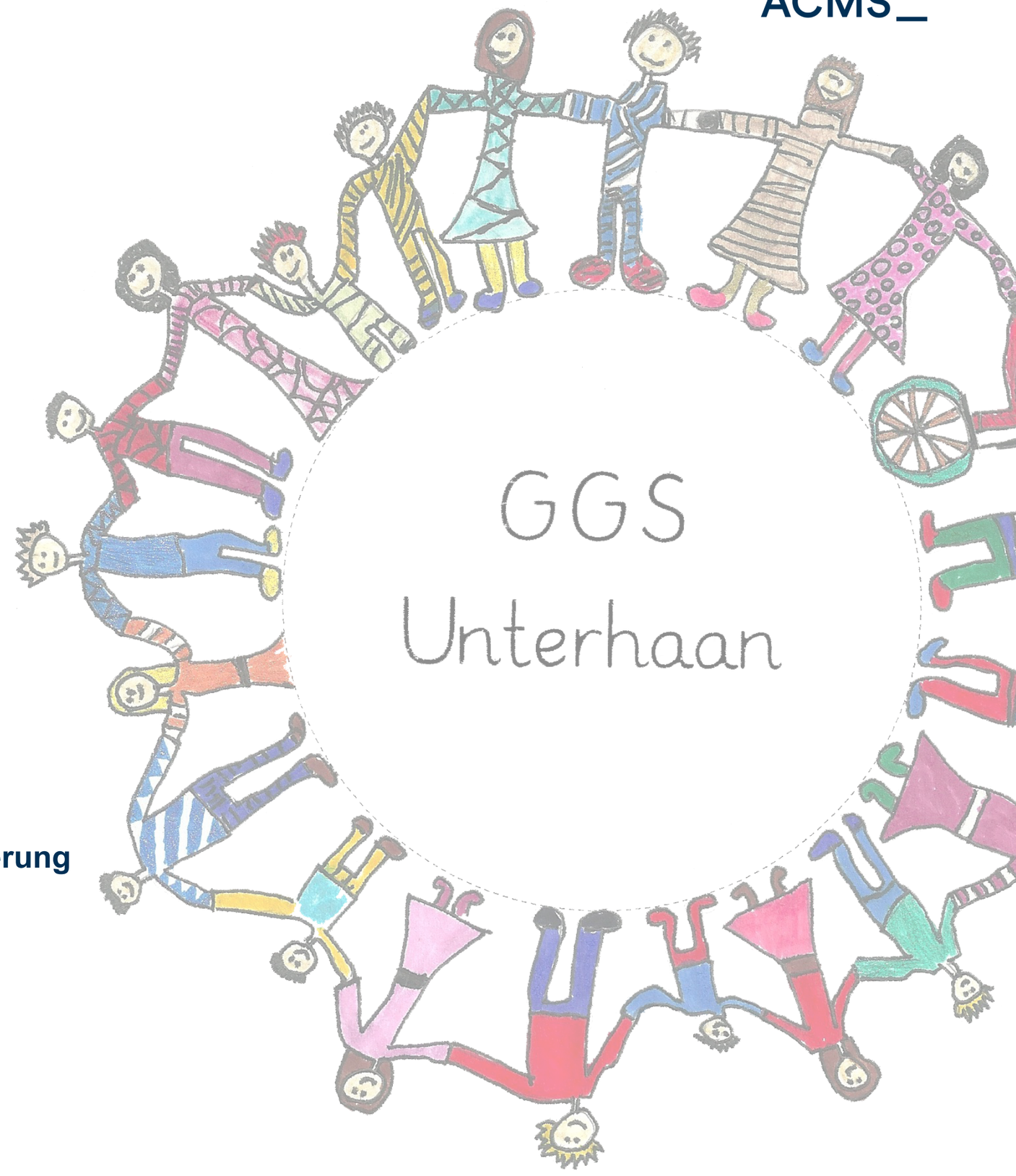
ACMS_



// Machbarkeitsstudie
Grundschule Unterhaan

Gegenüberstellung *Ersatzneubau* vs. *Modernisierung* (serielle Sanierung)

ACMS_



1 Potenzialanalyse der Standorte

2 Machbarkeitsstudie Ersatzneubau vs. Modernisierung

3 Kostenaufstellung

4 Ausblick

ACMS_

1

Potenzialanalyse der Standorte

// Potenzialanalyse der Standorte

Aufgabenverständnis und Bewertungslogik

Untersucht werden zwei bestehende Bildungsstandorte in Haan hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Standorteignung für eine 2-zügige Grundschule mit Ganztag.

Die Betrachtung bleibt daher standortbezogen und umfasst insbesondere:

- heutige Nutzung und vorhandene Bildungsinfrastruktur
- Grundstück und Flächenpotenzial
- Freiraum, Topografie, Baumbestand, Wald- und Landschaftsbezug
- planungsrechtliche Ausgangslage und Prüfbedarf
- Erschließung, ÖPNV, Hol- und Bringverkehr, Fuß- und Radverkehr
- Immissionen und Umfeldkonflikte
- Potenziales des Bestands

ACMS_

Ausgangslage……..…..5
Kennzahlen……..…..6
Topografie……..…..7
Baumbestand……..…..8
Anschlüsse | Versorgung…….9
Bebauungsplan……10
Bodenrichtwerte……11
Verkehrliche Anbindung……...12
Lärm……..…..14
Baugrunduntersuchung…….15
Schadstoffuntersuchung……16
Potenzial des Bestands……17
Bewertungsmatrix……28

Ausgangslage

STEINKULLE



Am Standort Steinkulle befindet sich die *städtische Gemeinschafts-grundschule Unterhaan*, wo aktuell die Jahrgangsstufen 1 bis 3 unterrichtet werden. Auf dem grün gesäumten Gelände befinden sich neben dem größeren Schulgebäude ein Verwaltungsanbau sowie ein Mensa/ OGS Gebäude. Die Schulhoffläche ist ausreichend groß.

Zusätzlich ist am Standort eine Sporthalle aus dem Baujahr 1992 vorhanden, die neben dem Schulsport auch für Vereinssport, insbesondere Basketball, Handball und Volleyball, genutzt wird.

Der Standort ist bereits als Schulstandort etabliert.

BACHSTRASSE

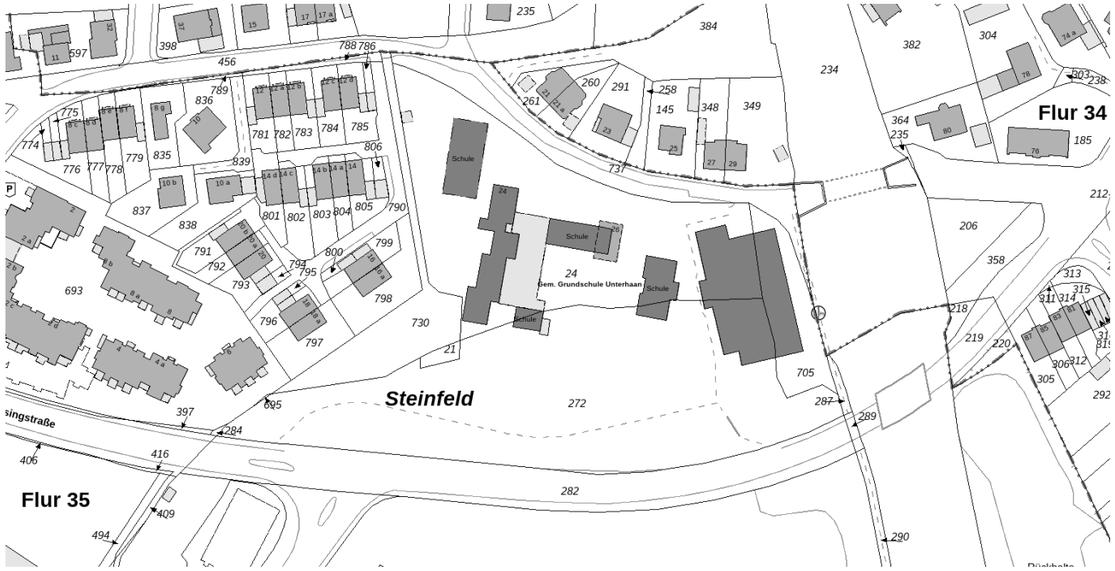


Der Standort Bachstraße 64 war früher ein Schulstandort.
Heute beherbergt das Bestandsgebäude die *städtische KiTa „Am Sandbach“*, welche perspektivisch im kommenden Jahr 2027 geschlossen werden soll, und die Jahrgangsstufe 4 der Gemeinschaftsgrundschule Unterhaan.

Neben den Schulgebäuden ist eine Einfeld-Sporthalle (1965) vorhanden, welche derzeit nicht genutzt wird. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind notwendig.

Kennzahlen

STEINKULLE



Grundstücksfläche ca. 17.393 m²
(Flurstücke 21, 24, 272, 705, 730)

Überbaute Fläche ca. 2.435 m² (ohne Überdachung)

BGF ca. 2.340 m² (ohne Sporthalle)

NUF ca. 1.600 m² (ohne Verkehrsflächen)

BACHSTRASSE



Grundstücksfläche 17.399 m²
(Flurstück 384,385, 546, 548)

Überbaute Fläche ca. 1.840 m²

BGF ca. 2.930 m² (ohne Sporthalle)

NUF ca. 1.750 m²

Topografie

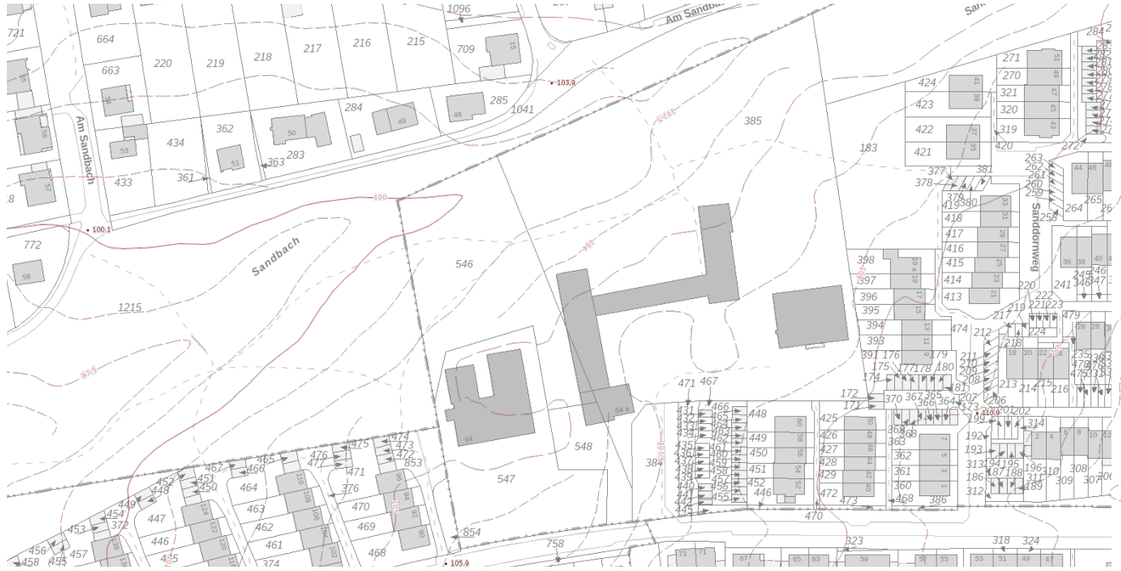
STEINKULLE



// Etwa **3 m Höhenversatz** vom nördlichen zur südlichen Grundstücksgrenze
(Norden ca. 116 üNN; Süden ca. 113 üNN)

// Das zusammengehörige Bestandsgebäude ist in seiner Mitte geteilt; durch zwei auf unterschiedlichen Höhenniveaus angeordnete Eingänge und entsprechend versetzte Oberkanten der Geschossdecken nimmt es die Topografie des Geländes auf.

BACHSTRASSE



// Etwa **6,5 m Höhenversatz** vom nördlichen zur südlichen Grundstücksgrenze
(Norden ca. 101 üNN; Süden ca. 107.5 üNN)

// Das Bestandsgebäude liegt am Hang, wodurch einseitig belichtete Räume und Kellerräume (Souterrain) entstehen.

Baumbestand

STEINKULLE



// Großer Baumbestand im südlichen Bereich des Grundstücks - qualitätvoller grüner Saum zur Büssingstraße

// vereinzelter Baumbestand im Norden

// Dichte Bepflanzung im Osten hinter der Sporthalle

// Grüne Rahmung des Grundstücks

BACHSTRASSE



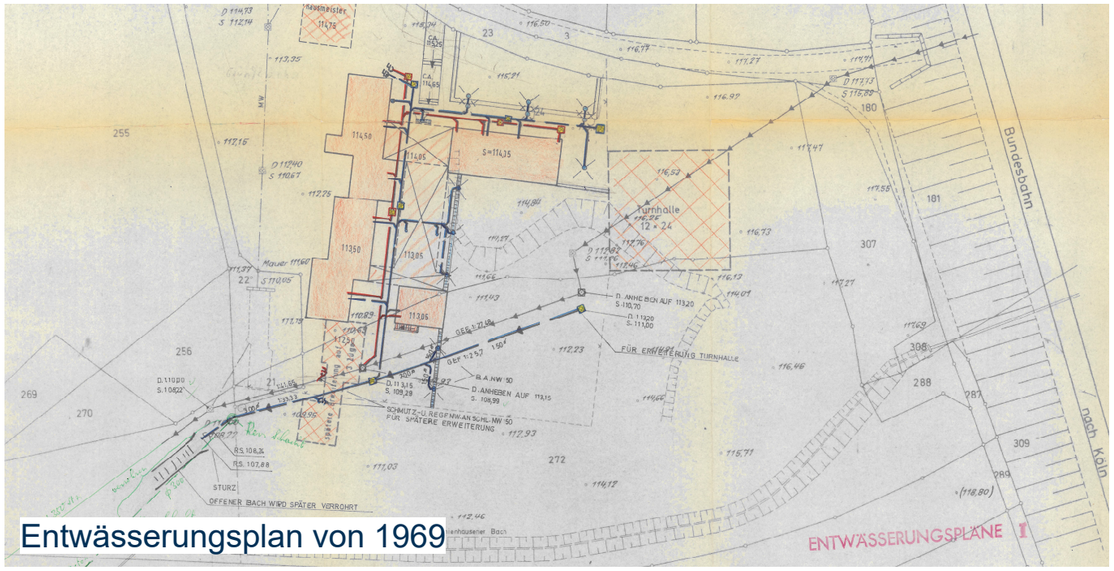
// Nördlich angrenzender Wald mit dem *Sandbach (Sandbachtal; Schutzgebiet)* und großem Baumbestand; Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets Spörkelnbruch

// Südlich dichtes Gehölz als Abgrenzung zur Bachstraße

Anschlüsse und Versorgung

ACMS_

STEINKULLE



Entwässerungsplan von 1969

// Vorhandene Anschlüsse bzw. Versorgungsleitungen veraltet

// 2005 Grundstücksentwässerungsleitungen neu verlegt

BACHSTRASSE



// Vorhandene Anschlüsse bzw. Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, etc.) veraltet

// Mischwasserleitung an nördlicher Grundstücksgrenze; Regen- und Schmutzwasserleitung an Bachstraße

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

ACMS_

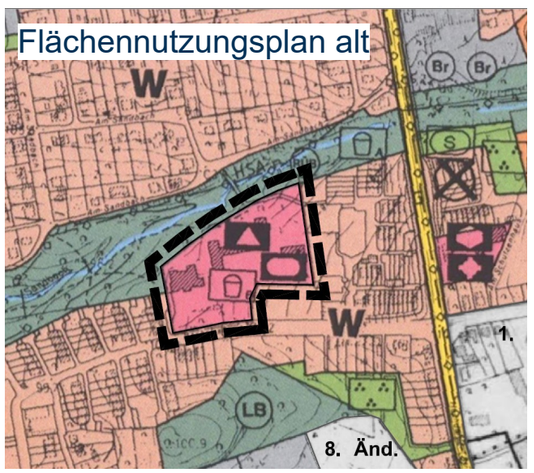
STEINKULLE

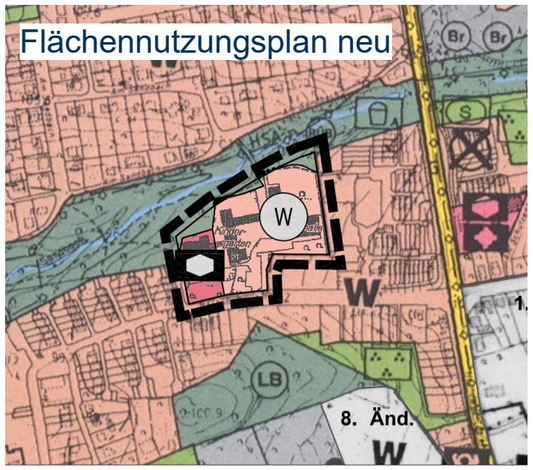


Bebauungsplan Nr. 194 "Steinkulle" als Bebauungsplan der Innenentwicklung: Grundschulgrundstück ist davon nicht betroffen

BACHSTRASSE







35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bachstraße" und Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße"

// Wohngebäude, max. Zweigeschossig und Kita

Bodenrichtwerte

STEINKULLE



// Bodenrichtwert 510 €/m²

BACHSTRASSE



// Bodenrichtwert 520 €/m²

Verkehrliche Anbindung: ÖPNV

ACMS_

STEINKULLE



Buslinien

742 ME - Jubiläumsplatz

Entfernung ca. 230 m

792 Solingen Hbf

Entfernung ca. 400 m

O1 Haan Hülsberger Busch

Entfernung ca. 400 m

// Eigene Bushaltestelle oder Andienung der Schule durch einen Bus kritisch

BACHSTRASSE



Buslinien

786 Erkrath Hochdahl, Schulzentrum

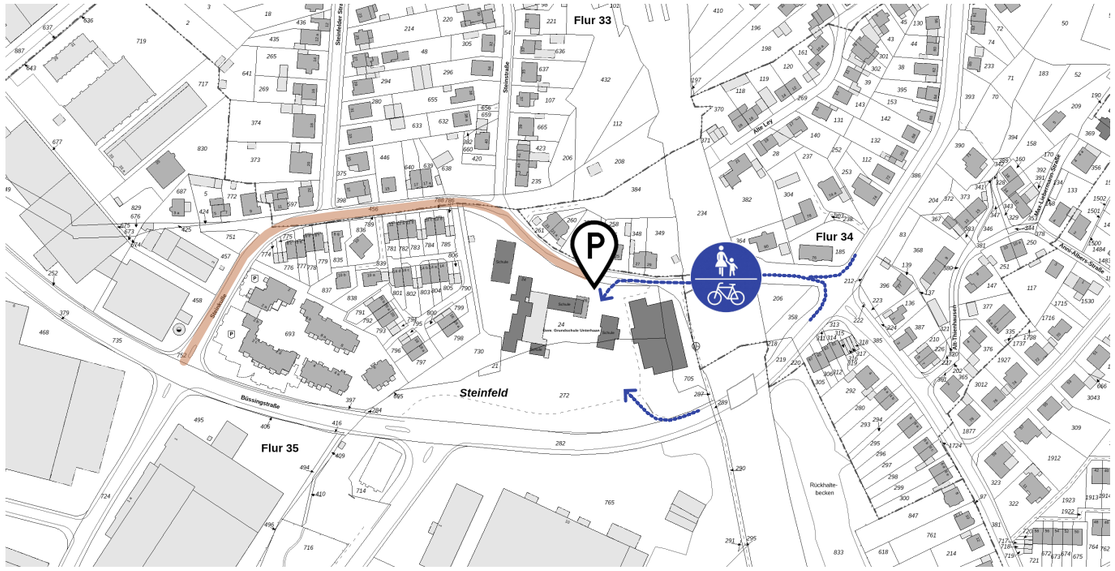
Entfernung ca. 500 m

// Eigene Bushaltestelle oder Andienung der Schule durch einen Bus kritisch

Verkehrliche Anbindung: Individualverkehr

ACMS_

STEINKULLE



// Steinkulle: Anliegerstraße, eher verkehrsberuhigt

//Verkehrsberuhigte Bereiche können die Schulweg-sicherheit unterstützen

// 30 km/h Zone bzw. Schrittgeschwindigkeit

// Kein markierter oder abgetrennter Fahrradstreifen

// PKW-Stellplätze vorhanden

// Kiss & Ride Zone im Bereich der Schule ungünstig

BACHSTRASSE



// 30 km/h Zone, breite Gehwege

// Zu Spitzenzeiten könnte die Bachstraße eng und damit konflikanfällig sein

// Kein markierter oder abgetrennter Fahrradstreifen

// PKW-Stellplätze vorhanden; an Bachstraße viele Längsparkplätze

// Kiss & Ride Zone unmittelbar vor Schule ungünstig (eingeschränkte Zufahrt) aber im Bereich der Bachstraße potenziell möglich

Lärm

STEINKULLE



// Im Norden Wohngebiet

// Südlich Gewerbegebiet und zweispurige Straße; Lärm des Schulhofes Richtung Gewerbe/ Straße

// Östlich Bahntrasse

- ab 60 bis 64 dB
- ab 65 bis 69 dB
- ab 70 bis 74 dB

// Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

BACHSTRASSE



Keine Lärmquellen vorhanden

Baugrunduntersuchung

ACMS_

STEINKULLE

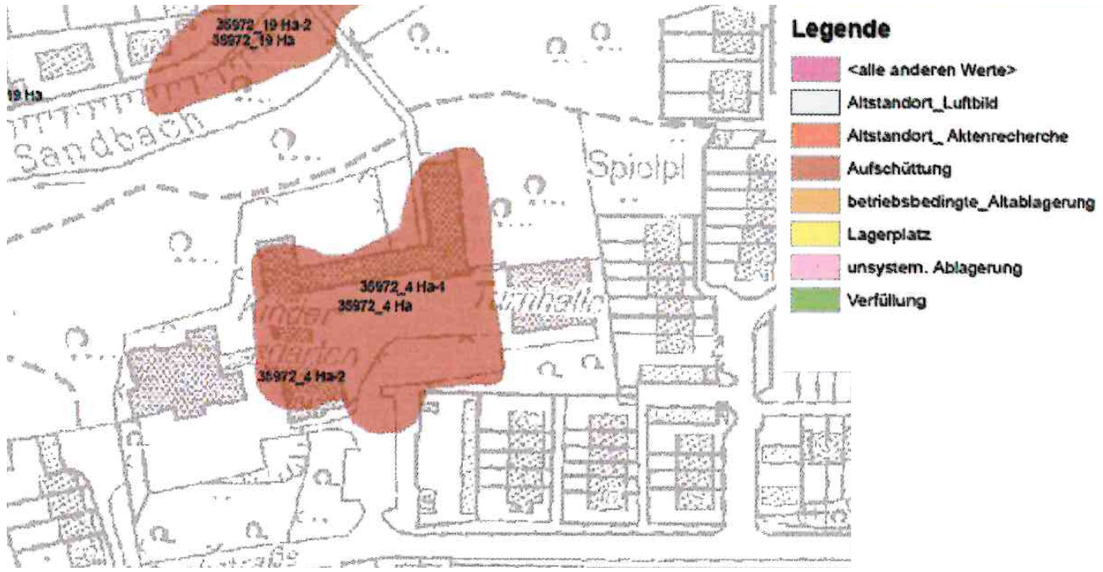


Altablagerung „Steinkulle“ Nr. 36072/2 Ha
(Altlastenklasse 6 „Altlast mit dauerhafter Beschränkung“)

// Ehem. Steinbruch, mit Bodenaushub, Bauschutt, Schlacke und Kalkschlamm verfüllt - teilweise belastet

// Bei Baumaßnahmen gutachterliche Begleitung erforderlich

BACHSTRASSE



// Aufschüttung mit unbekannter Substanz vorhanden

// Bisher keine näheren Untersuchungen erfolgt; Im Weiteren wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen

// Vorliegende Gutachten und Untersuchungen

Schadstoffuntersuchung

ACMS_

STEINKULLE



// Belastung mit Schadstoffen u. a. Asbest und PCB (Schadstoffuntersuchungen 2018 und 2019)

// Ehemaliger Schimmelbefall an den Oberlichtern; aktuelle Raumluftmessungen geben keinen Hinweis auf eine Innenraumquelle, sodass der Klassenraum wieder genutzt werden kann

// Vor der Aufnahme von baulichen Arbeiten empfiehlt MTM Ingeniergesellschaft detaillierte Untersuchungen

BACHSTRASSE



// Belastung mit Schadstoffen u. a. Asbest (Schadstoffuntersuchung 06.08.2025) und Schimmelsporen

// Vor der Aufnahme von baulichen Arbeiten empfiehlt MTM Ingeniergesellschaft eine detaillierte Probenahme (06.06.2018)

Steinkulle



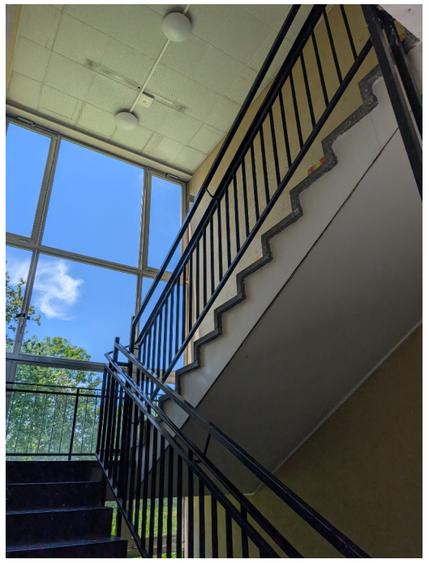




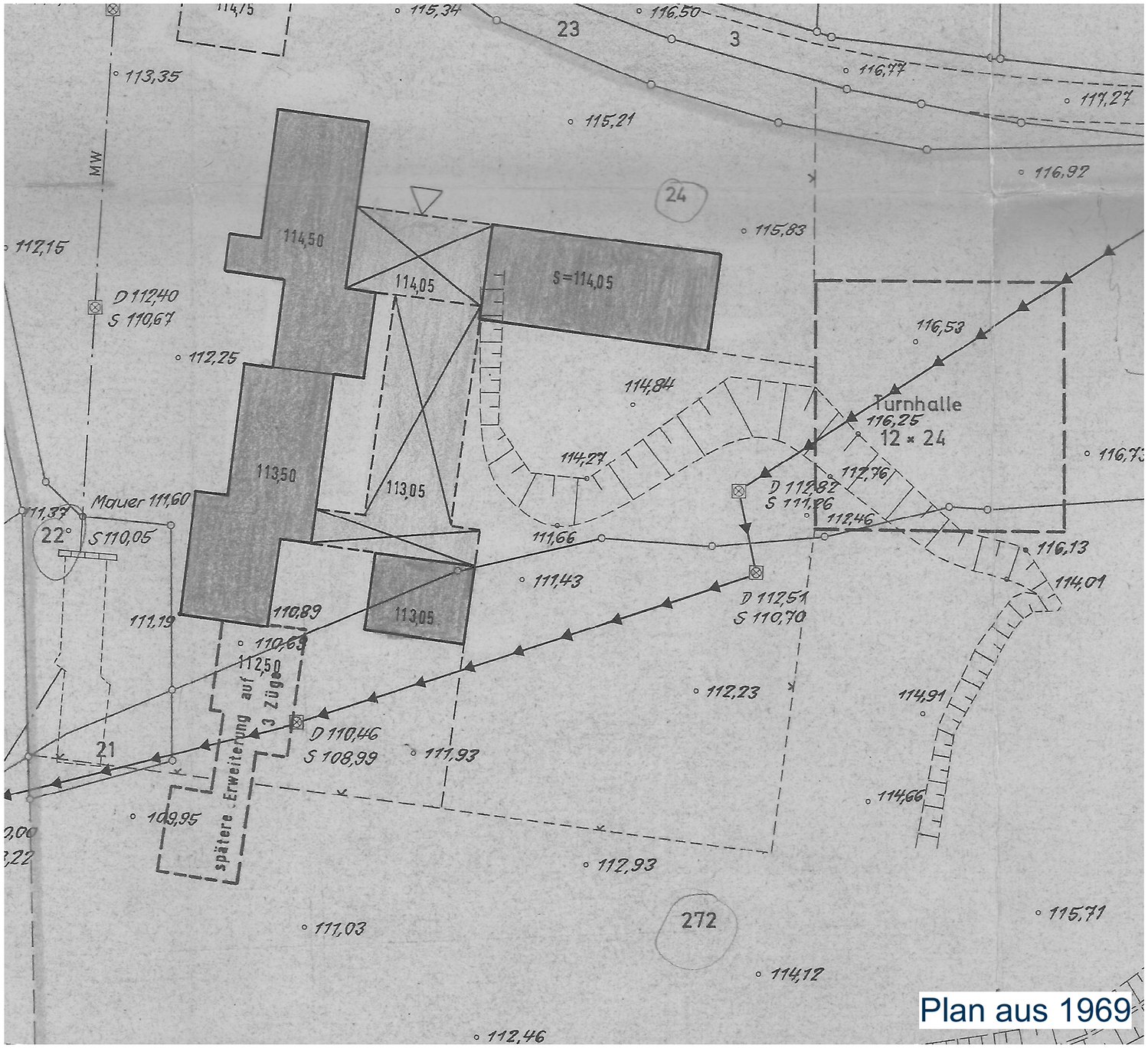








Steinkulle



Plan aus 1969

Historie

// Entwurf aus 1969

// „Bauklötzchen“-Struktur: additive Gebäudeteile

// Erweiterungsmöglichkeit nach Süden mitgedacht

Baugenehmigungen

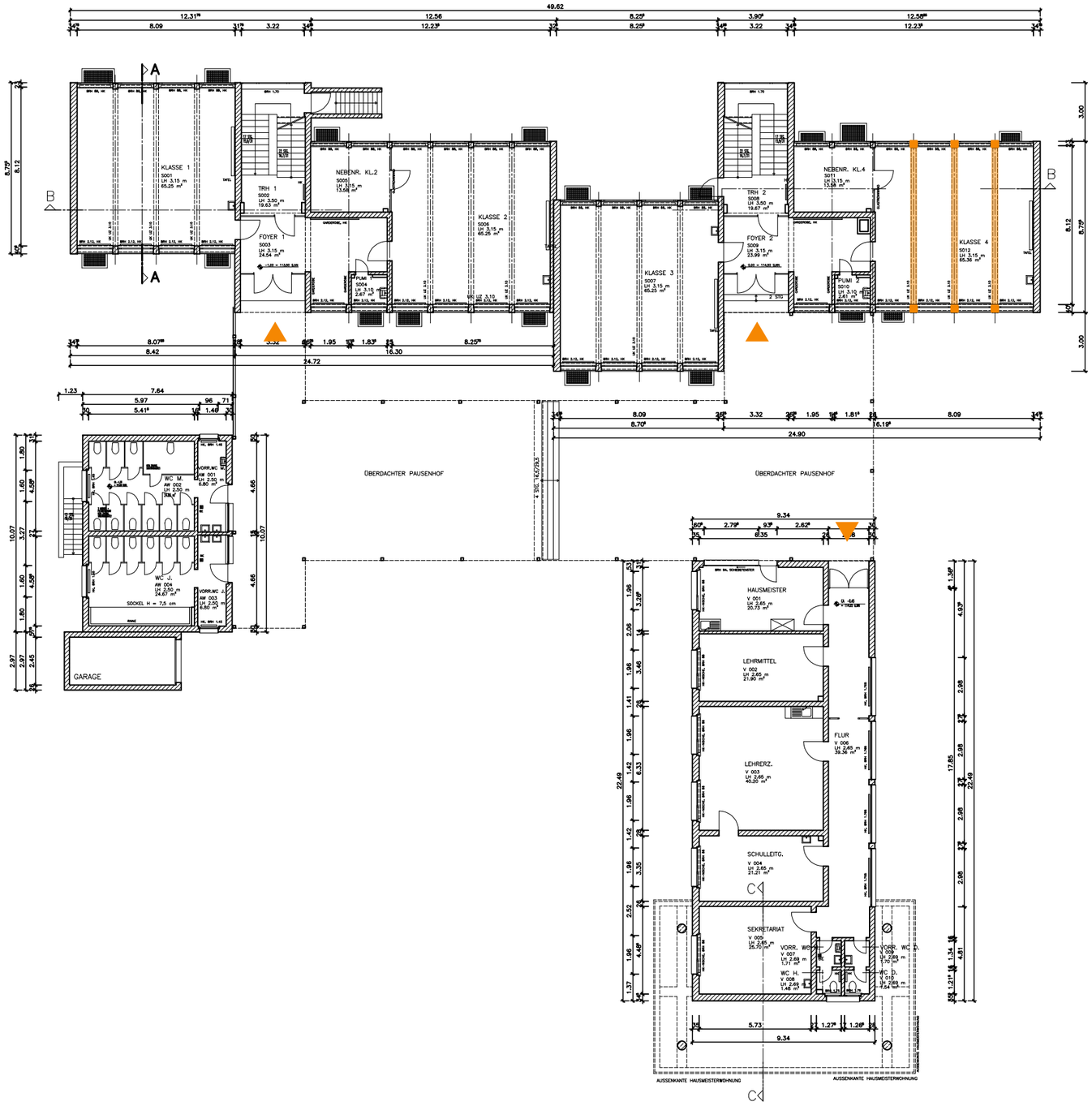
// Ergänzung des Hausmeisterbereichs 1971; Nutzungsänderung 2007

// Sporthalle 1992

// Pavillongebäude 2004/ 2007

// 2. Baul. Rettungsweg über Außentreppen 2018

Steinkulle



Grundriss Erdgeschoss

// „Bauklötzchen“-Struktur: mehrere Gebäudeteile, leicht versetzt an Treppenhaus oder über Dach miteinander verbunden

// Überdachung hat eine hohe Qualität für die Schule

// Klare Zonierung

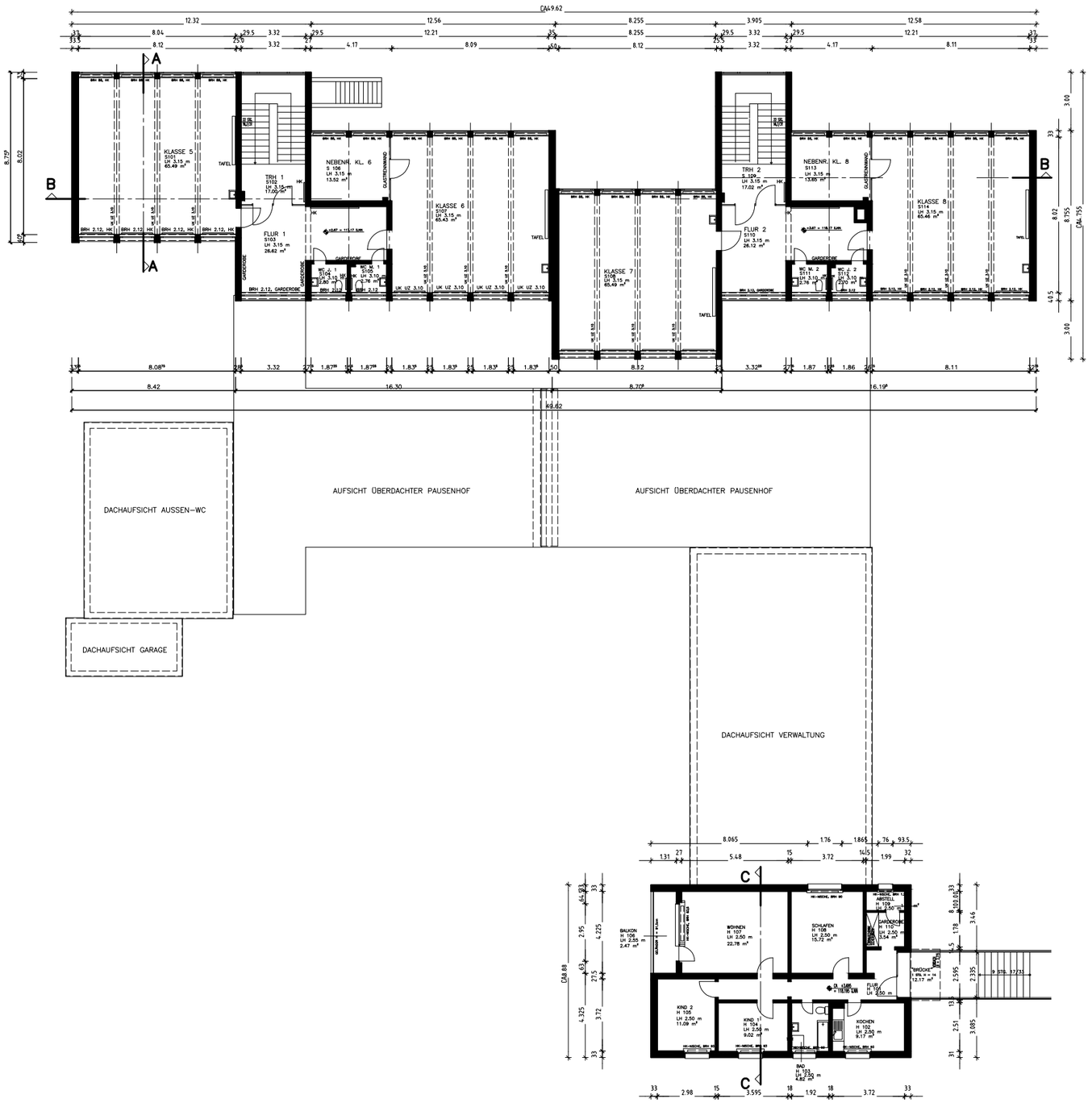
// Geringer Verkehrsflächen-anteil, dafür mehrere Eingänge

// Außentoilette für Schulhof

// Tragstruktur Schulgebäude: über Stützen in Außenwand-ebene und Träger
→ einfache Weiterführung der Konstruktion möglich

// Verwaltungstrakt und WC-Anlage Massivbau

Steinkulle

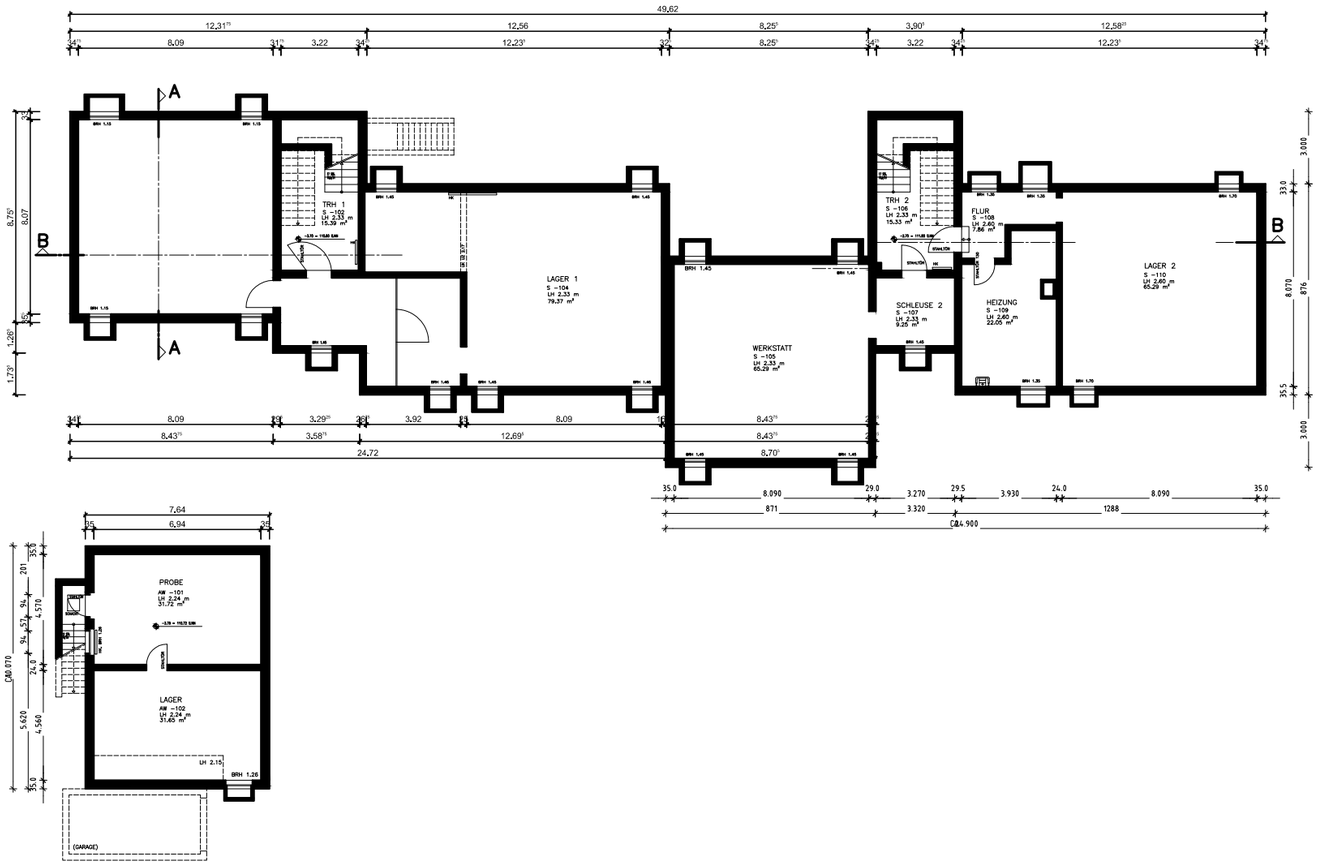


Grundriss Obergeschoss

// 2. Rettungsweg wurde nachträglich über Außentreppe bzw. Bypasslösung hergestellt

// Hausmeisterwohnung nicht mehr nötig bzw. Umnutzung durch dezentrale Lage ungünstig

Steinkulle

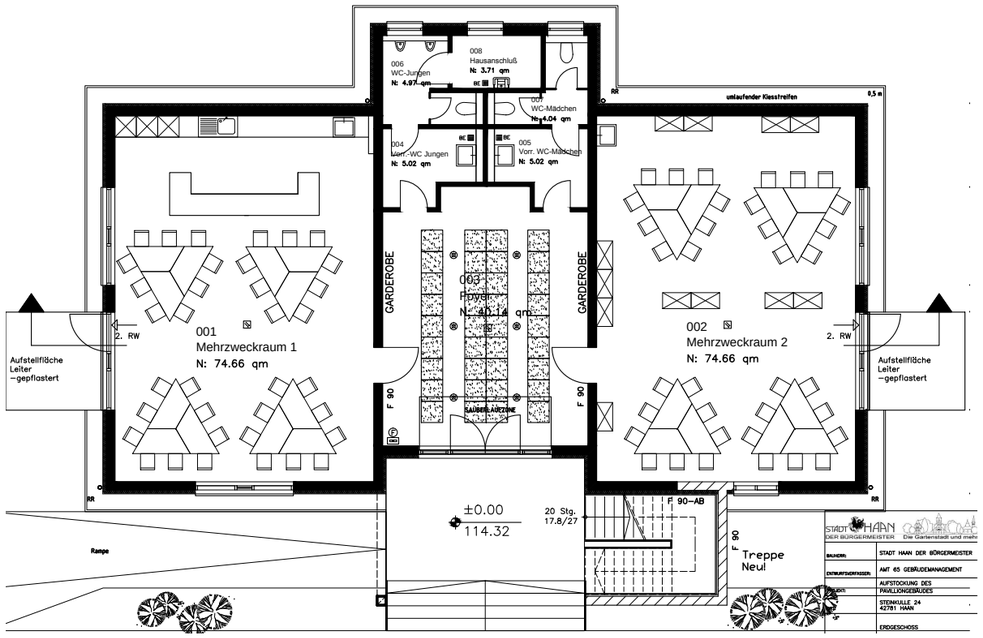


Grundriss Untergeschoss

// Lernhäuser voll unterkellert, Verwaltungsgebäude nicht

// Potenziales des Bestands

Steinkulle





Pavillongebäude

// Funktionales Mehrzweck-gebäude aus 2004/2005

// Wurde 2009 aufgestockt, nicht barrierefrei

// Hangseitig sanierte Schimmelbelastung (hinter Küchen)

// Potenziales des Bestands

Steinkulle | Erkennbare Schäden





ACMS_

Untergeschoss

// Leichte Feuchtigkeit ggf. aufgrund hohen Grundwasserspiegels (ehem. Lage Bach) und fehlende Kellerabdichtung

Obergeschoss und Mehrzweckgebäude

// Mehrere Wasserschäden im Verwaltungstrakt aus der Vergangenheit im Verwaltungstrakt erkennbar (behoben)

// Aktuell laufende Abdichtungsarbeiten am Verwaltungstrakt

// Keine auffälligen Risse o. ä. in der Konstruktion ersichtlich

// Bauliche Mängel im Bereich der Fensteranschlüsse (generell alte Fenster)

= Solider Zustand der Grundstruktur

Bachstraße















Bachstraße



Grundriss Erdgeschoss

// Klassisches Schulgebäude der 50er | 60er Jahre

// Lange, recht schmale Gebäude: Klassenraum + Flur

// Hoher Verkehrsflächenanteil mit langen Fluren, natürlich belichtet

// Verbindungsteil nur mit Nebenräumen/ WC

* Die gelbe Hinterlegung hat keine Bedeutung für diesen Kontext

Bachstraße



Grundriss Kellergeschoss

// Souterrain in Richtung Westen und Norden mit einseitig belichteten Klassenräumen, ansonsten Kellergeschoss mit Nebenräumen

* Die gelbe Hinterlegung hat keine Bedeutung für diesen Kontext

Bachstraße | Erkennbare Schäden







ACMS_

Östlicher Flügel

// Leerstehend, diverse Schäden u. a. Wasserschaden, defekte Fenster

// Seit 2022 nicht mehr beheizt

Westlicher Flügel

// Genutzter Bereich (Kita und 4. Klasse) ohne größere auffällige bauliche Mängel

// Rissbildung an Außenwand unterhalb Traufe bis zum Fenster

Steinkulle vs. Bachstraße

ACMS_

	Steinkulle	Bachstraße
Kennzahlen	Grundstück: 17.393 m² BGF 2.340 m² NUF 1.600 m²	Grundstück: 17.399 m² BGF 2.930 m² NUF 1.750 m²
Topografie	Leichtes Gefälle	Stärkeres Gefälle; Souterrain möglich
Baumbestand / Qualität des Außenraums	Großer Baumbestand ++	Angrenzendes Schutzgebiet ++
Anschlüsse | Versorgung	Veraltet o / -	Veraltet o / -
Bebauungsplan	Keine Planung vorhanden	**Nachnutzung geplant (Wohnen)**
Verkehrliche Anbindung	o	o
Lärm	–	++
Altablageverzeichnis	o / -	**- / ?**
Schadstoffuntersuchung	–	–
Potenzial des Bestands	„Bauklötzchen“-Struktur Stützen- und Träger Teilweise Unterkellert Effiziente Erschließungsstruktur Solide Grundstruktur	Lineare Struktur: Einseitig Räume + Flur Ineffiziente Verkehrsflächen/ Erschließung Teilweise Leerstand stärker Sanierungsbedürftig

++ sehr postiv **+** positiv **o** neutral **-** schwierig **?** unklar

2

Ersatzneubau vs. Modernisierung

ACMS_

STEINKULLE

Bestand







Dachaufsicht Variante 1

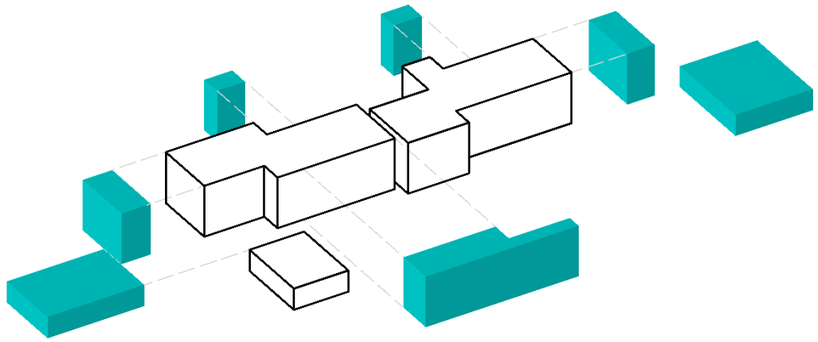
ACMS_



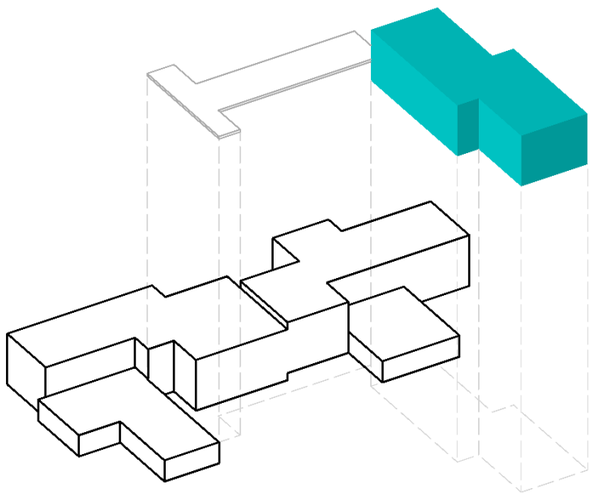




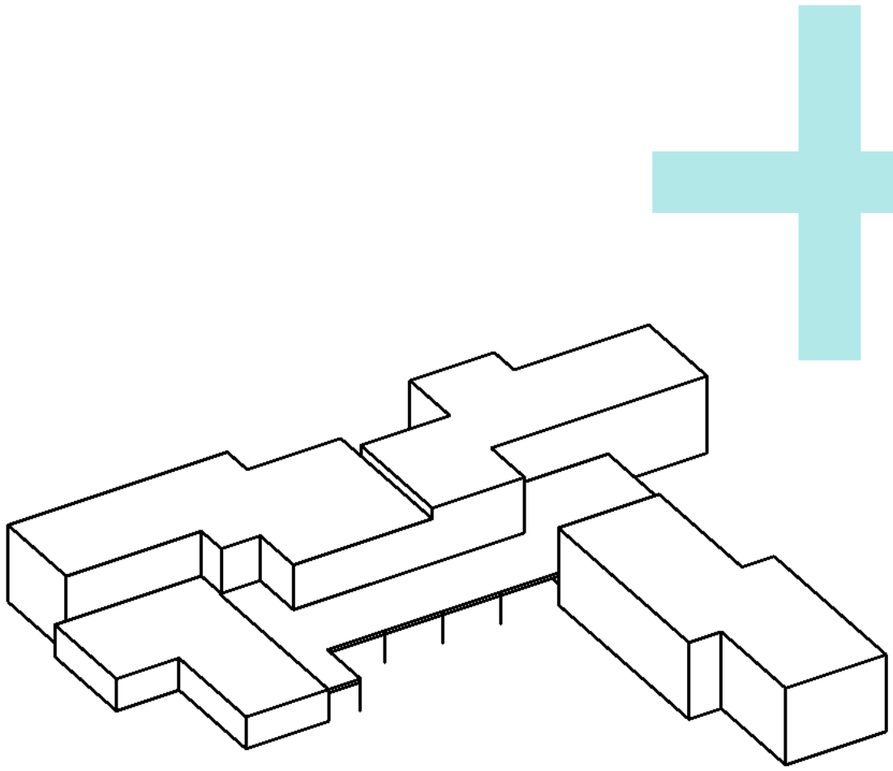
Idee Variante 1 - Addition



Addition an den Bestands-
struktur „Bauklötzchen“

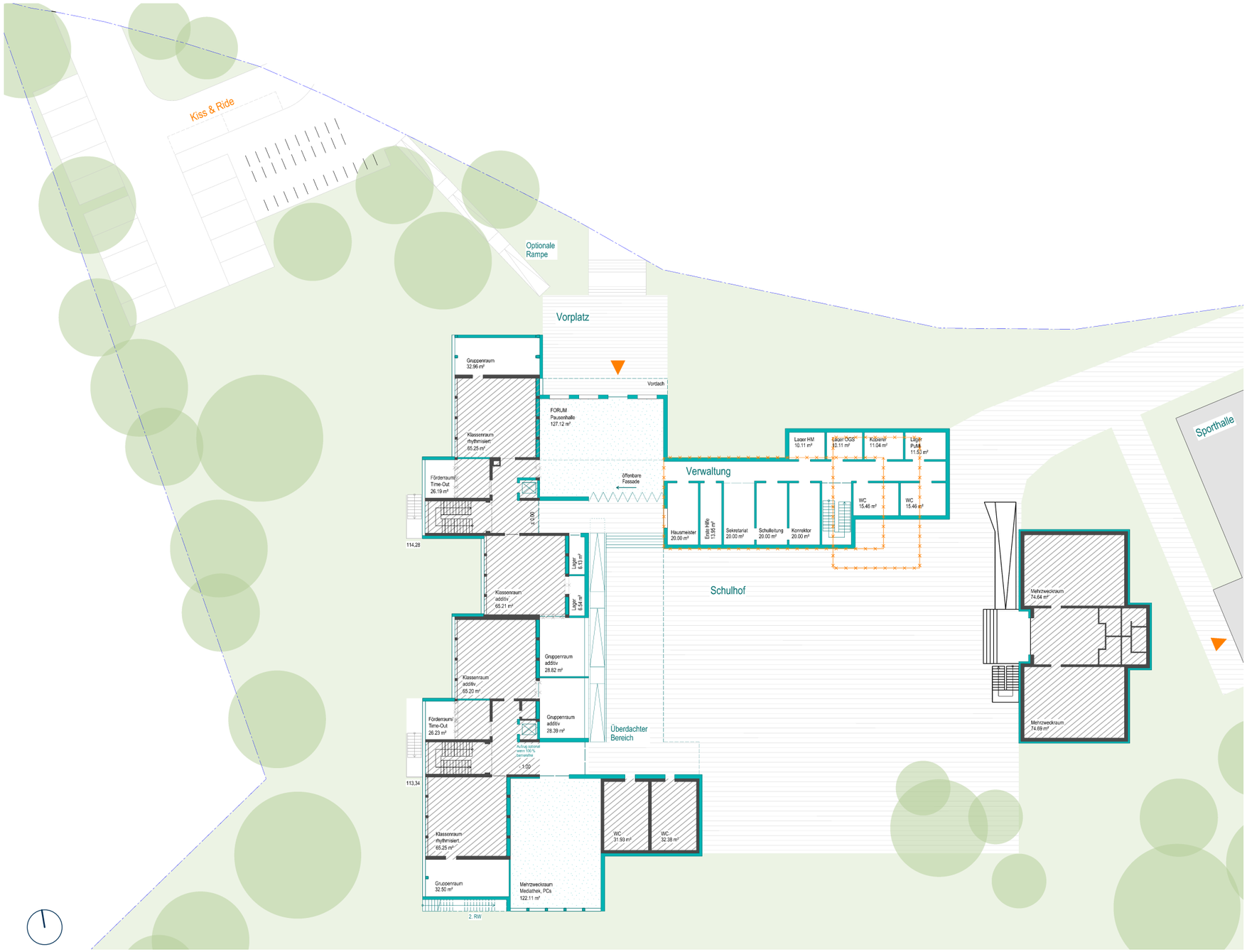


Ergänzung eines Baukörpers
und Überdachung



Erdgeschoss Variante 1

ACMS_



// Erhalt der Gebäudestruktur

// Ergänzung um zwei größere Gruppenräume

// Rückbau und Neubau eines Verwaltungsbereichs und eines vorgeschalteten Forums

// Ergänzung von min. 1 Aufzug und einer Rampenanlage; 2 Aufzüge bei 100% Barrierefreiheit des Lerngebäudes

// Energetische Sanierung des Pavillongebäudes

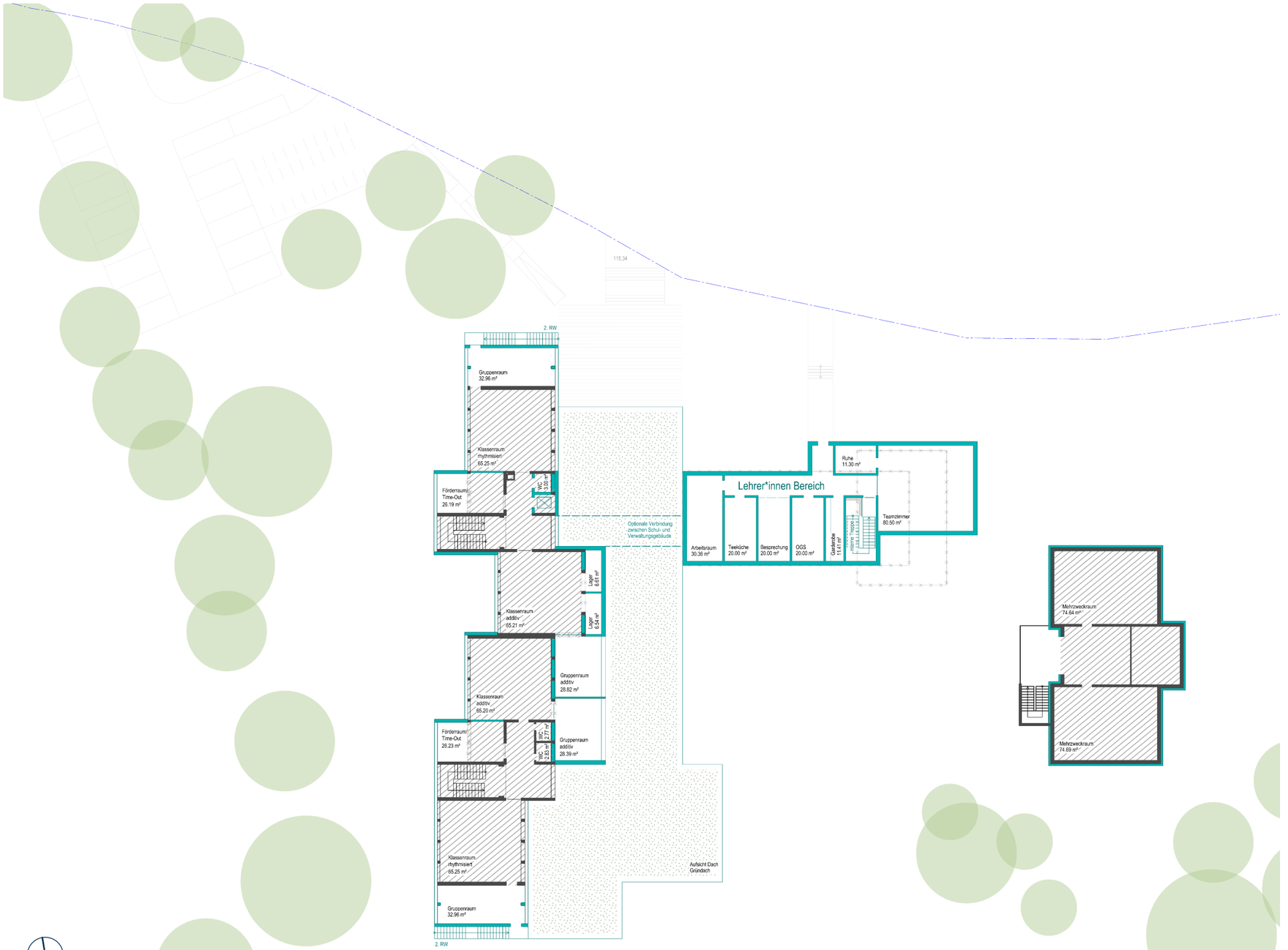
// Kiss & Ride Zone mit zwei Haltepunkten mit klarer Ein- und Ausfahrt

Ergänzung

Bestand

Obergeschoss Variante 1

ACMS_



// Erhalt der Gebäudestruktur

// Ergänzung um zwei größere Gruppenräume

// Rückbau und Neubau eines Verwaltungsbereichs und eines vorgeschalteten Forums

// Überdachung des Pausenbereichs als Gründach ggf. als Terrasse

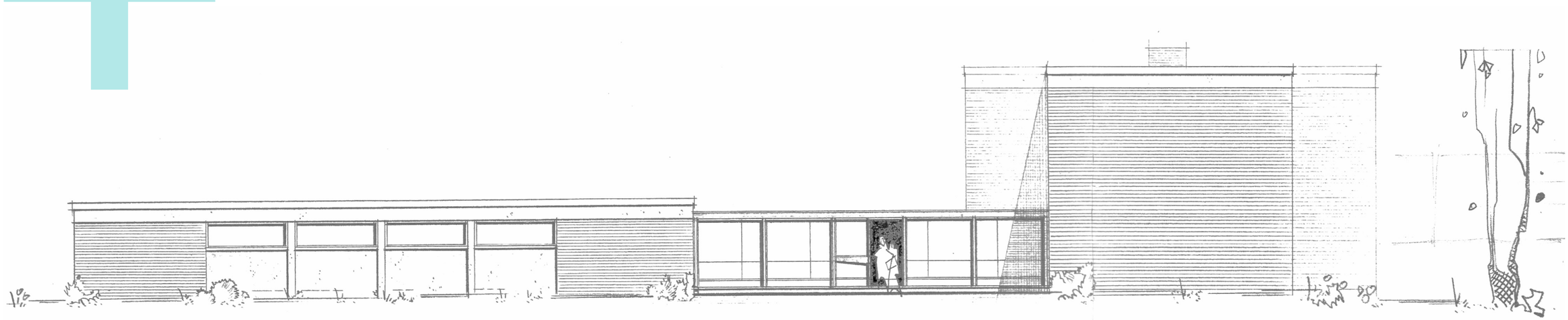
// Optionale Verbindung zwischen Schul- und Verwaltungsbau

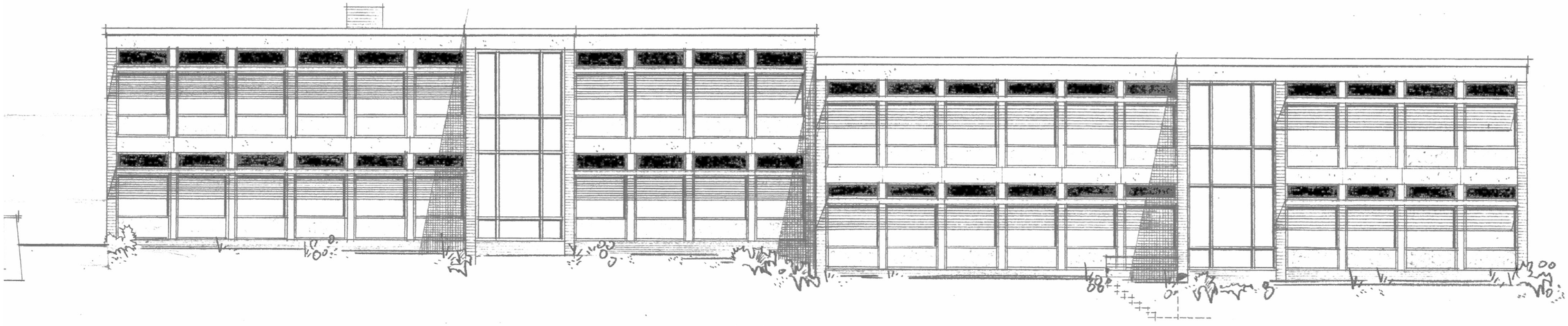
Ergänzung

Bestand

Idee Variante 2

ACMS_





// Entwurfsgedanke 1970 zweigeschossige Lernhäuser und eingeschossiger, flacher Verwaltungsbau

Dachaufsicht Variante 2

ACMS_



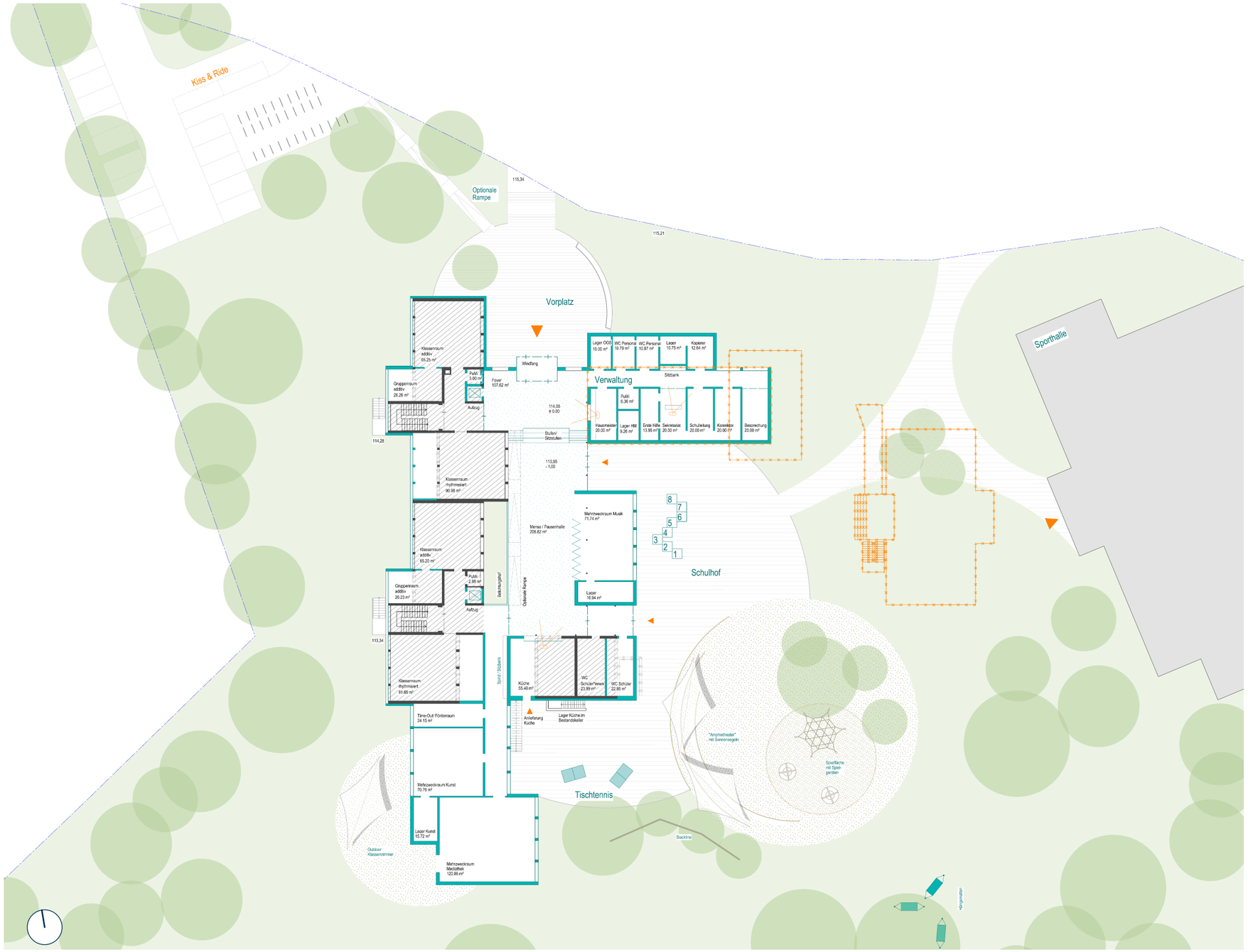




// Rückbau Pavillongebäude

Erdgeschoss Variante 2

ACMS_



// Rückbau Pavillongebäude

// Erhalt der grundsätzlichen Gebäudestruktur

// Ergänzung um einen Baukörper für Fachräume
> alle Fachräume im EG

// Rückbau und Neubau eines Verwaltungsbereichs und einem vorgeschalteten Forum als eingeschossiger Baukörper

// „eine Schule“ mit einem Eingang

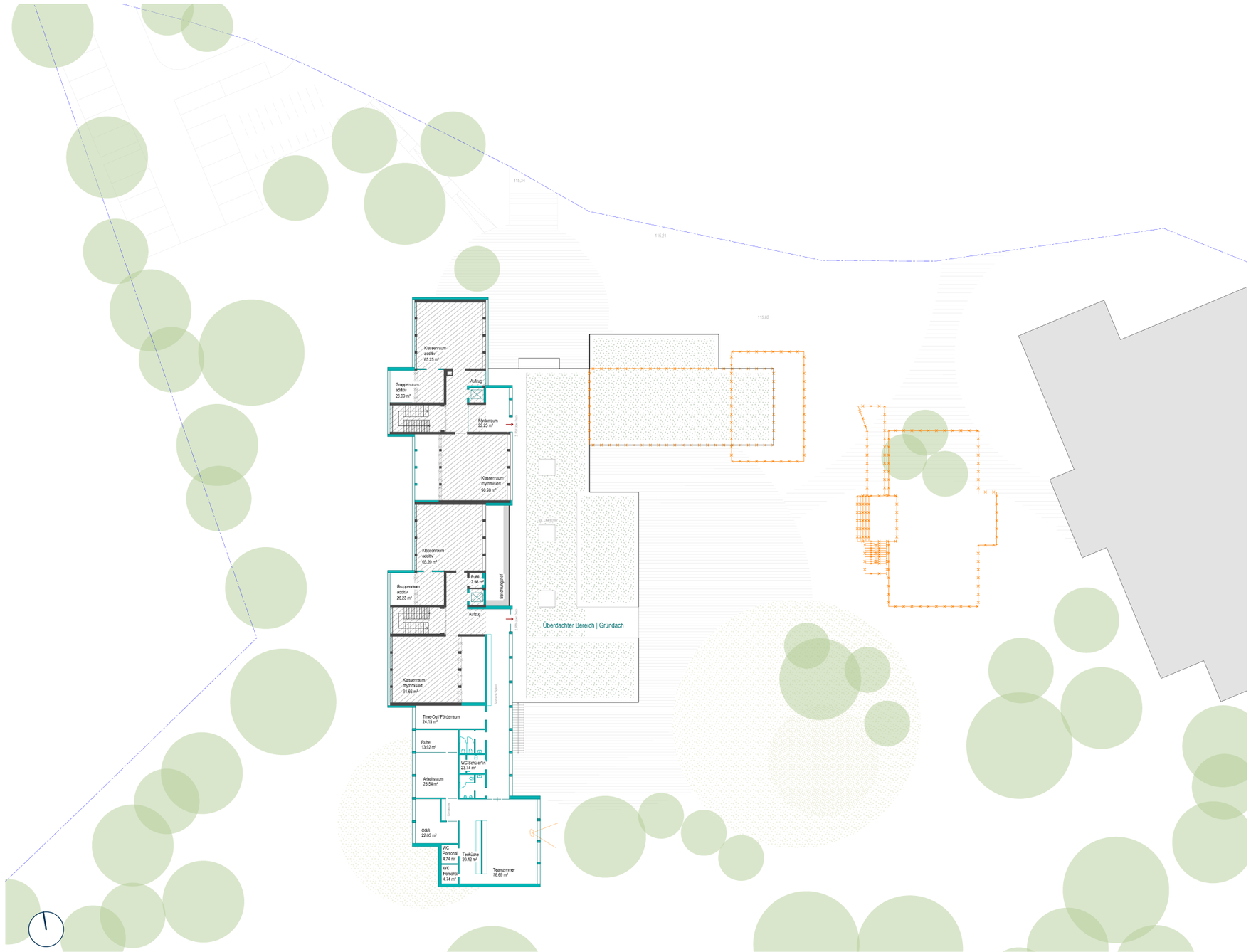
// Kiss & Ride Zone mit zwei Haltepunkten mit klarer Ein- und Ausfahrt

Ergänzung

Bestand

Obergeschoss Variante 2

ACMS_



// Rückbau Pavillongebäude

// Erhalt der grundsätzlichen Gebäudestruktur

// Ergänzung um einen Baukörper für Fachräume

// Rückbau und Neubau eines Verwaltungsbereichs und einem vorgeschalteten Forum

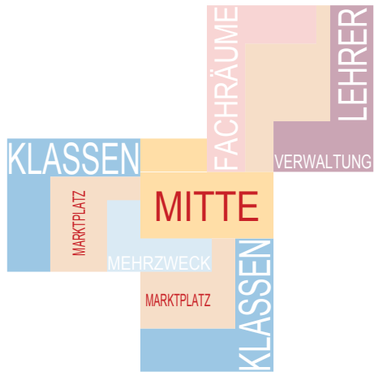
// Eigener Lehrer*innen-Bereich mit Blick in Richtung Schulhof

Ergänzung

Bestand

Typologie: Würfel









Grundriss Erdgeschoss



// Zentrales Foyer/ Ankommensbereich mit Treppe ins Obergeschoss

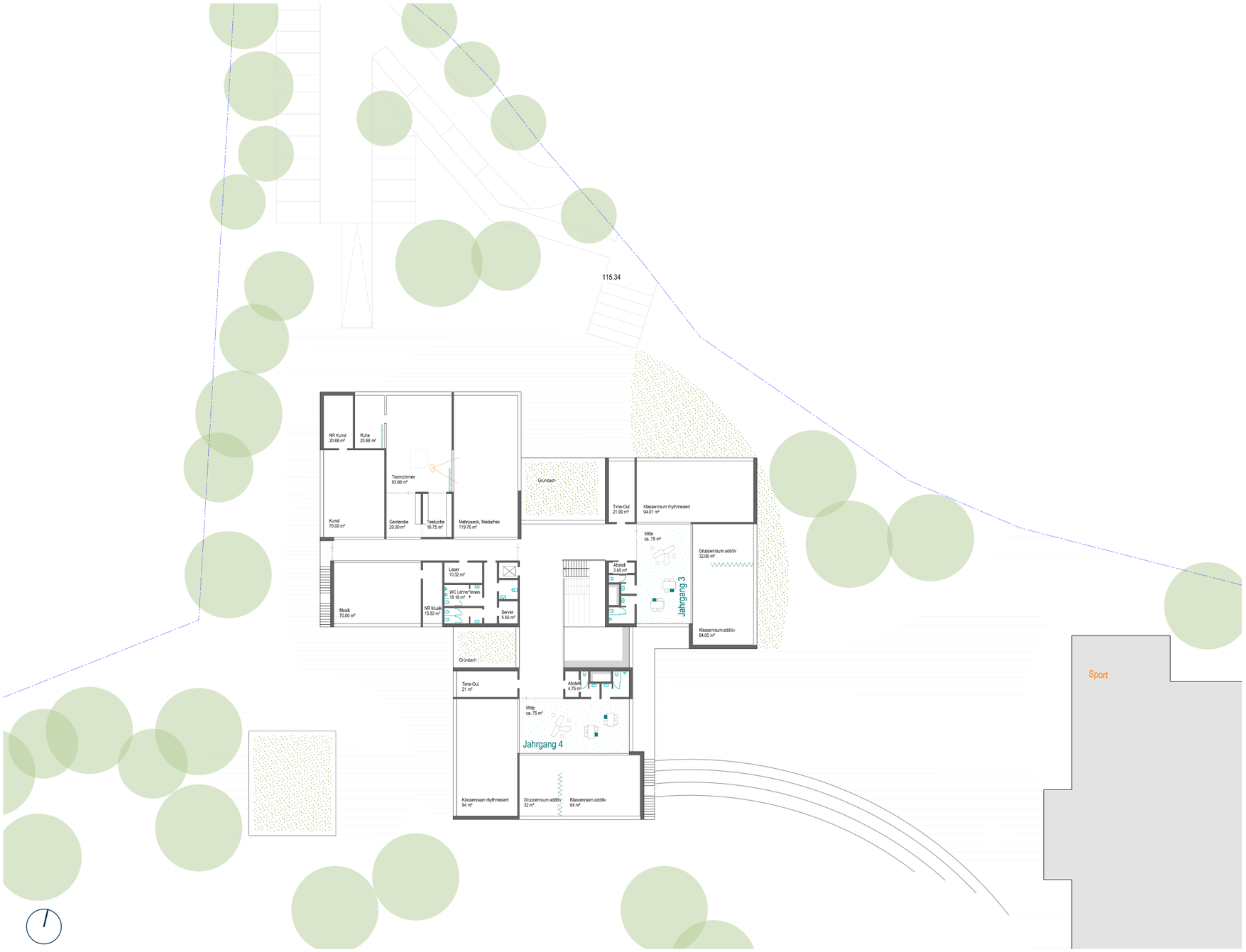
// Anordnung von zwei Clustern mit direktem Zugang zum Schulhof

// Mensa mit angrenzenden Küchenbereich und Verwaltung

// Zentrale WC-Anlage (von innen und außen erreichbar)

// Nördlicher Parkplatz mit angrenzender Kiss & Ride Zone mit vier Haltepunkten

Grundriss 1. Obergeschoss



// Anordnung von zwei Clustern mit direktem Zugang zum Schulhof über Außentreppe sowie eigener „Lernbalkon“

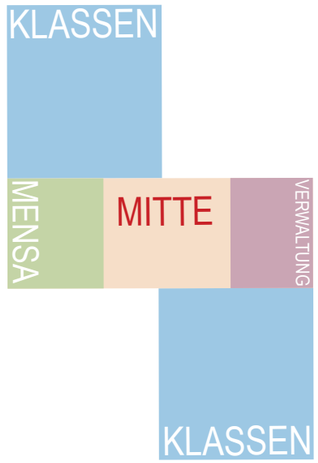
// Mehrzweckraum/ Mediathek und Fachräume (Kunst und Musik)

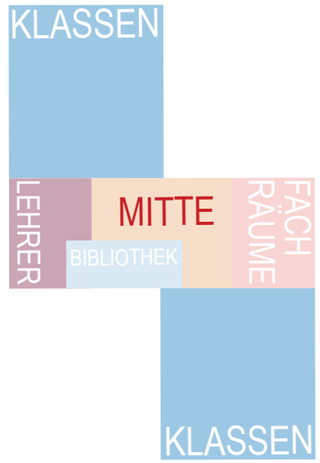
// Lehrer*innen-Bereich opt. mit Blick in den Mehrzweckraum

Typologie: Z-Form

ACMS_







Grundriss Erdgeschoss



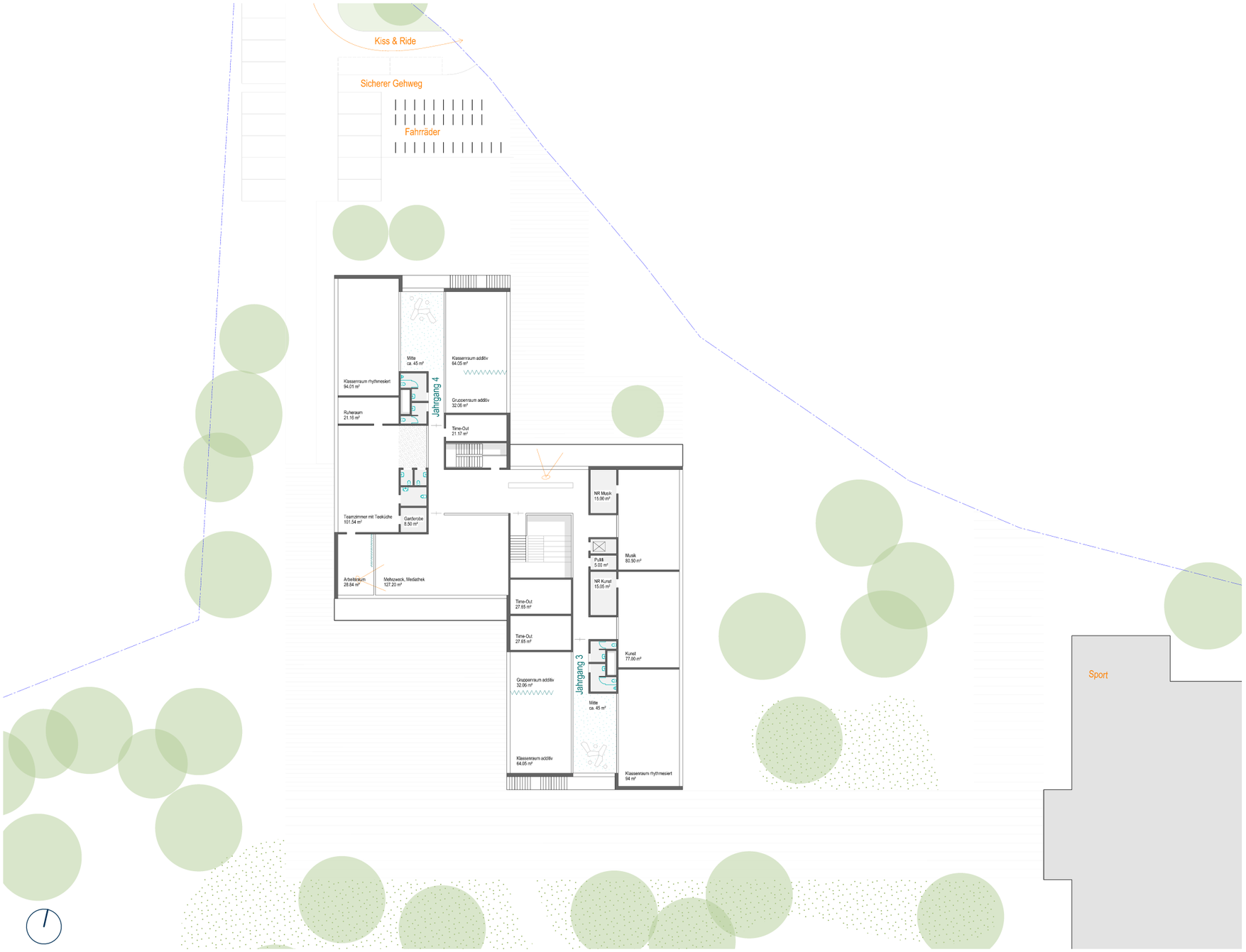
// Zentrales Foyer/ Ankommensbereich mit Treppe ins Obergeschoss

// Anordnung von zwei Clustern

// Mensa mit angrenzenden Küchenbereich

// Nördlicher Parkplatz mit angrenzender Kiss & Ride Zone

Grundriss 1. Obergeschoss



// Mediathek und Fachräume (Musik und Kunst) an zentraler Stelle

// Lehrer*innen-Bereich mit Arbeitsraum und Ruheraum

// Anordnung von zwei Clustern mit Außentreppe

ACMS_

BACHSTRASSE

Bestand





Bestand



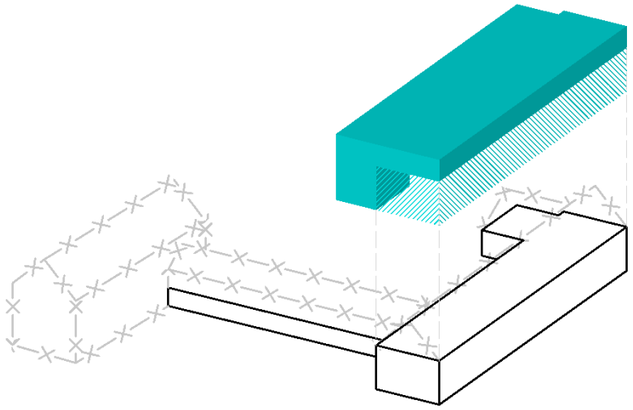


// Erhalt der westl. Gebäudestruktur

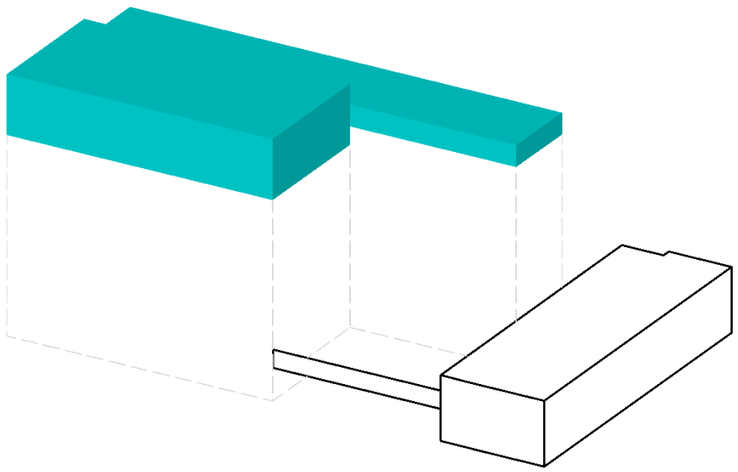
// Rückbau Sporthalle und östlicher Flügel

// Annahme: Errichtung einer 1-Feld Sporthalle

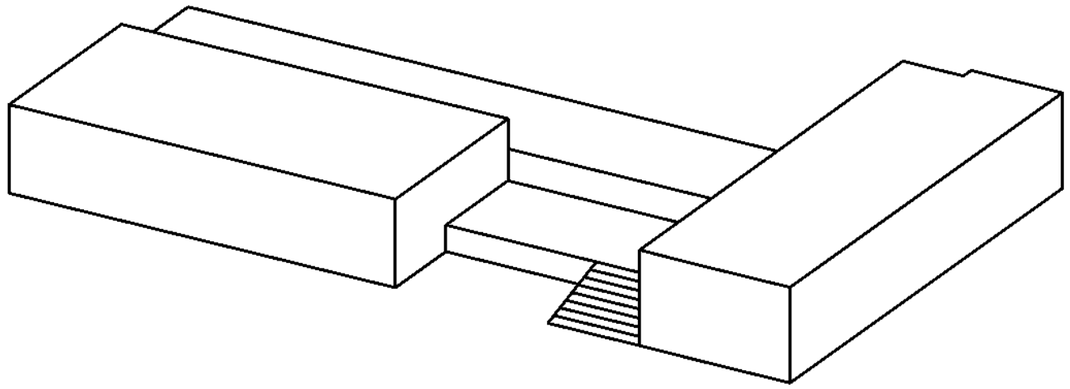
Idee Variante 1 - Oversize



„Zu große“ Hülle = Aufstockung, Ergänzung und serielle Sanierung des Bestands



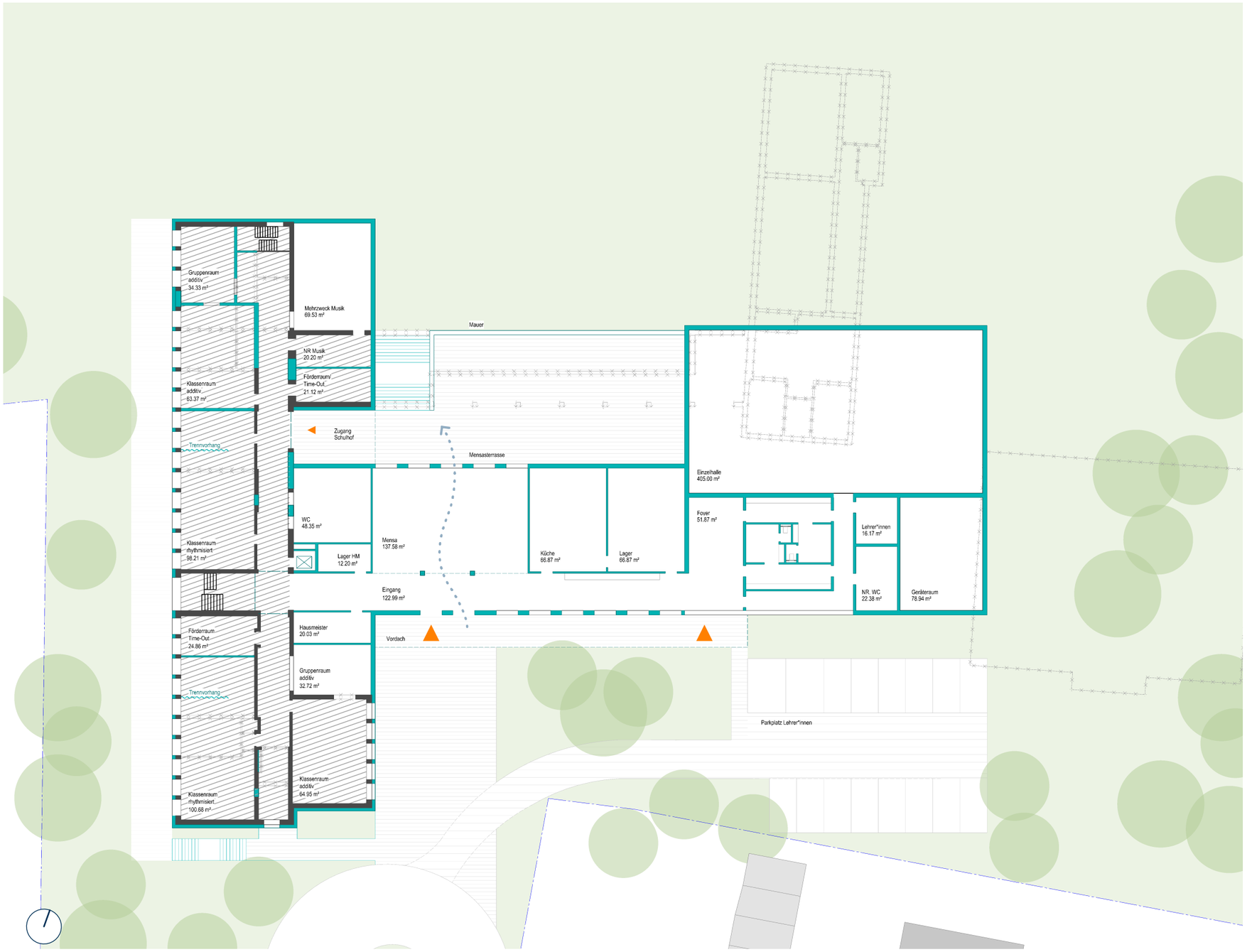
Ergänzung einer Sporthalle und Mensa







Erdgeschoss



// Erhalt der Gebäudestruktur; Rückbau des Verbindungsbaus und des rechten Gebäudeteils

// Ergänzung eines Eingangs mit Mensa/ Pausenraum und Küche

// Vervollständigung des Riegels: weitere Räume am Flur

// Ergänzung eines Aufzugs

// Gestaltung des Außengeländes mit Mensaterrasse

// Errichtung einer Sporthalle

Ergänzung

Bestand

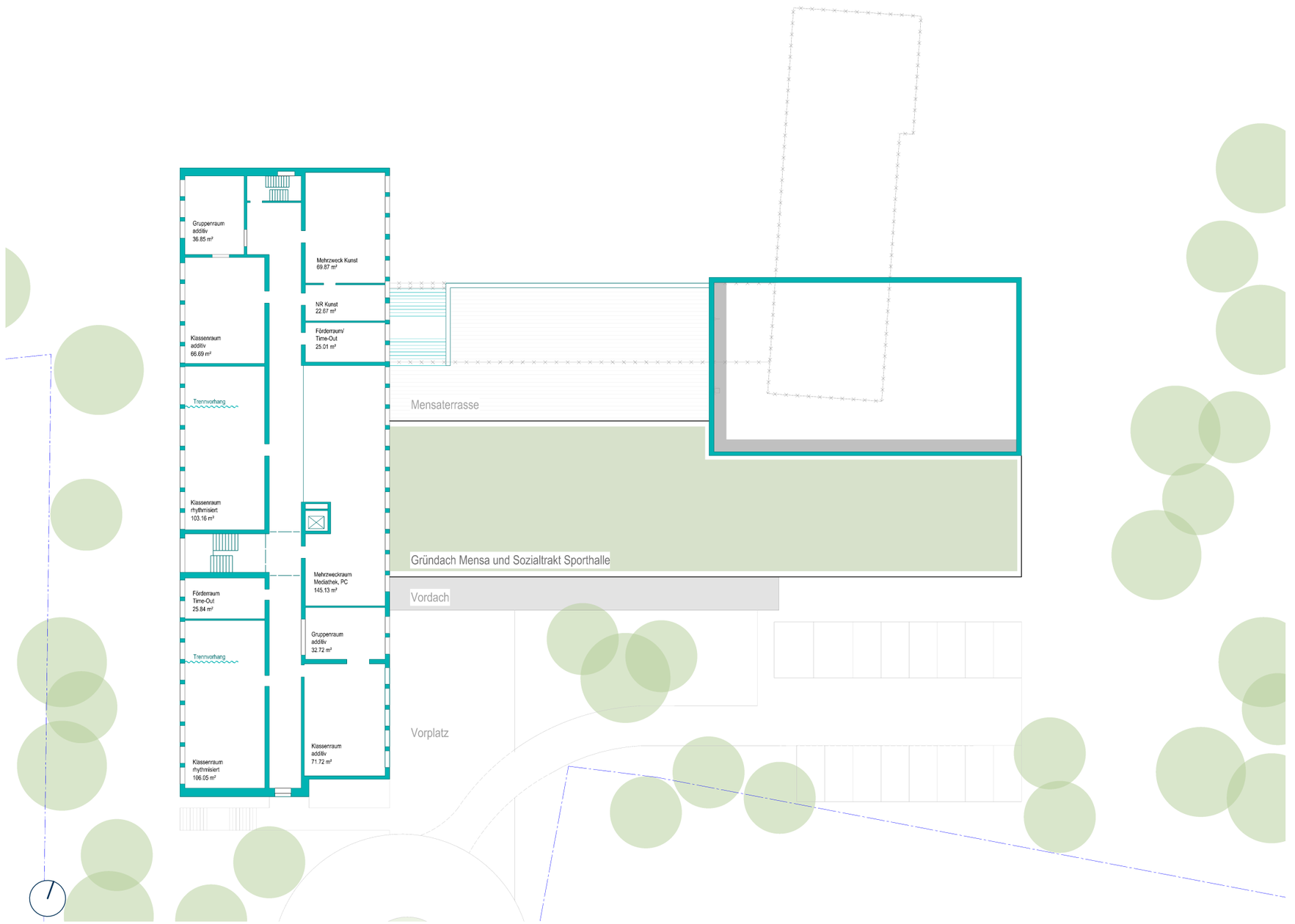
Obergeschoss

ACMS_

// Aufstockung des Bestands

// Obergeschoss mit zwei Jahrgängen, Fachbereich Kunst und dem Mehrzweckraum/ Mediathek

// Gründach über Mensa und Sozialtrakt der Sporthalle



Ergänzung

Bestand

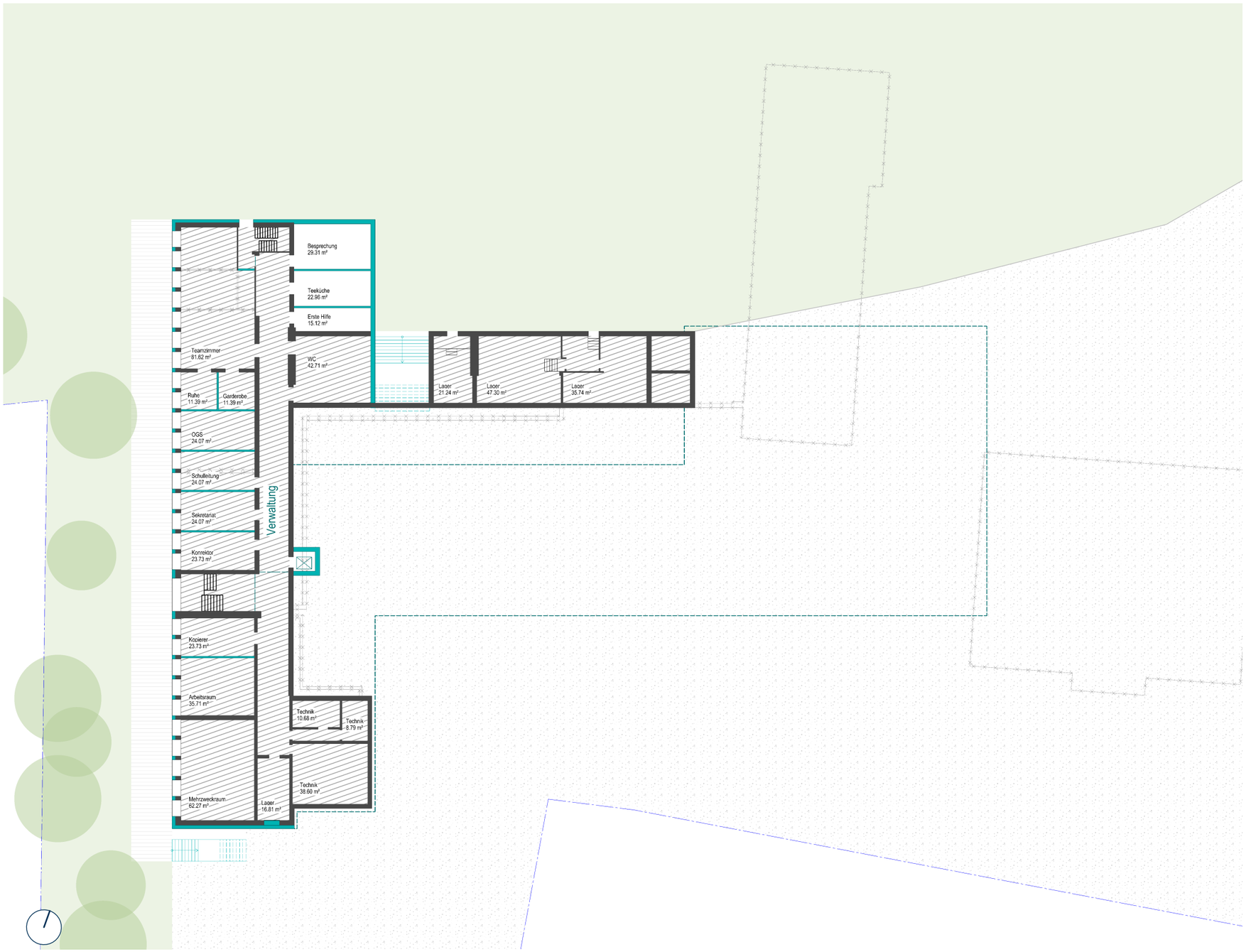
Souterrain

ACMS_

// Erhalt der Gebäudestruktur

// Lagerräume des Verbindungsbaus erhalten (Abfangung des Hang)

// Verwaltung und Lehrer*innen-Bereich



Typologie: Würfel









Grundriss Erdgeschoss



// Zentrales Foyer/ Ankommensbereich mit Treppe ins Obergeschoss

// Anordnung von zwei Clustern mit direktem Zugang zum Schulhof

// Mensa mit angrenzenden Küchenbereich und Verwaltung

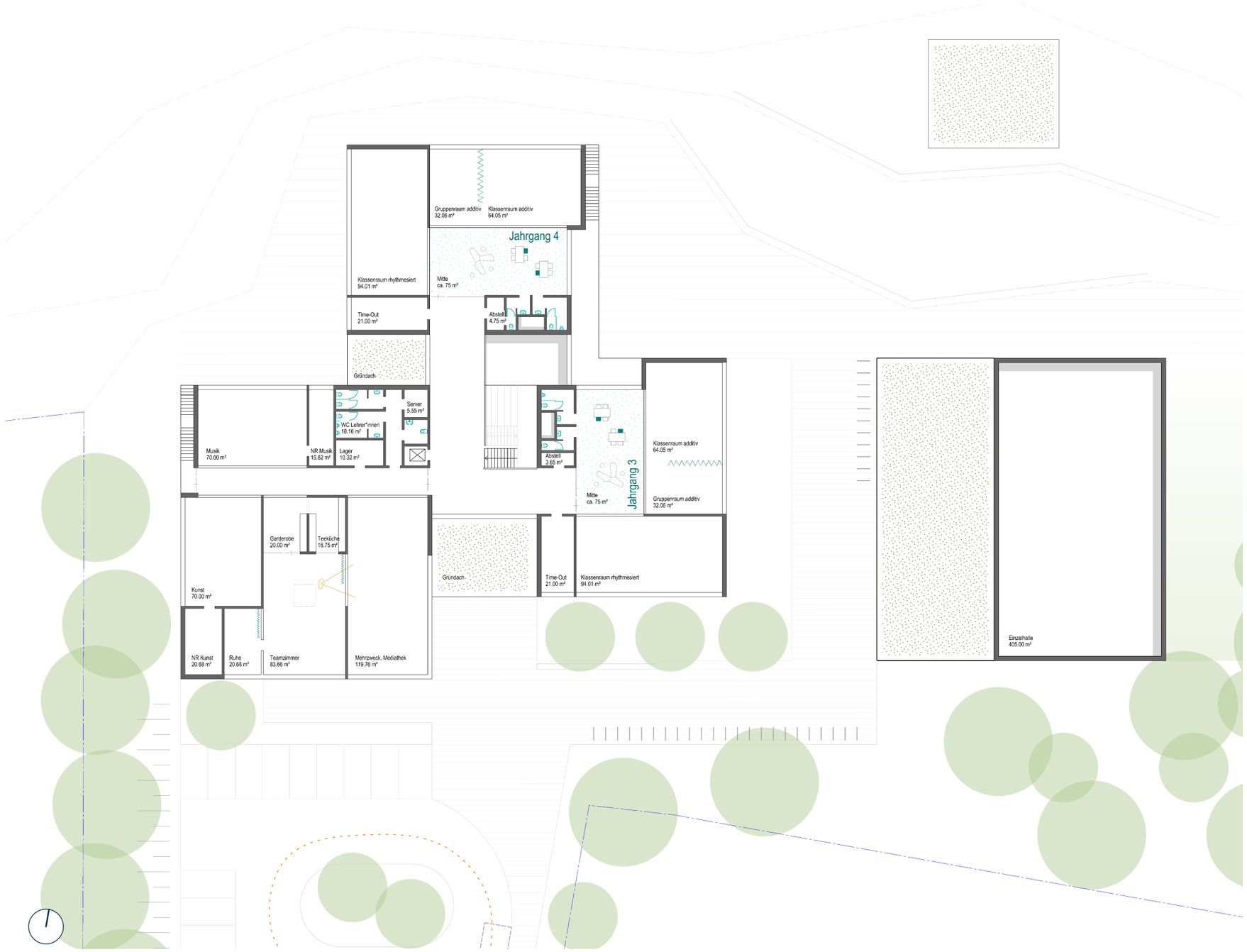
// Zentrale WC-Anlage (von innen und außen erreichbar)

// Einfeld-Sporthalle

// Südlicher Parkplatz mit angrenzender Kiss & Ride Zone

Grundriss 1. Obergeschoss

ACMS_



// Anordnung von zwei Clustern mit direktem Zugang zum Schulhof über Außentreppe sowie eigener „Lernbalkon“

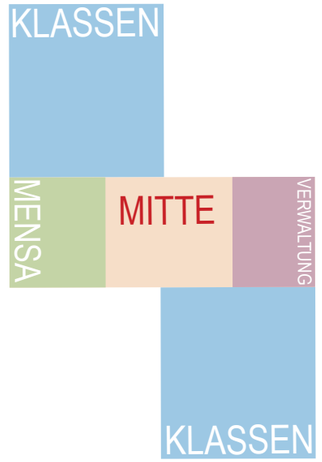
// Mehrzweckraum/ Mediathek und Fachräume (Kunst und Musik)

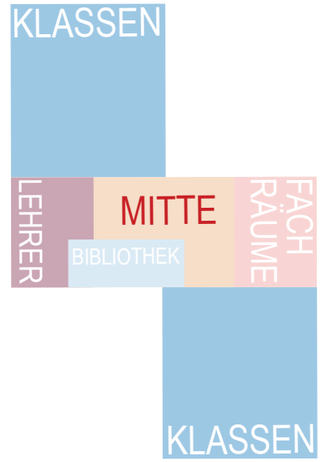
// Lehrer*innen-Bereich opt. mit Blick in den Mehrzweckraum

Typologie: Z-Form

ACMS_







Grundriss Erdgeschoss

ACMS_



// Zentrales Foyer/ Ankommensbereich mit Treppe ins Obergeschoss

// Anordnung von zwei Clustern

// Mensa mit angrenzenden Küchenbereich

// Einfeld-Sporthalle

// Südlicher Parkplatz mit angrenzender Kiss & Ride Zone

Grundriss 1. Obergeschoss

ACMS_



// Mediathek und Fachräume (Musik und Kunst) an zentraler Stelle

// Lehrer*innen-Bereich mit Arbeitsraum und Ruheraum

// Anordnung von zwei Clustern mit Außentreppe

// Zusammenfassung

Steinkulle vs. Bachstraße

ACMS_

	Steinkulle	**Bachstraße**

Bestands-erhalt	// Gute Grundstruktur in gutem baulichen Zustand (nach erster Einschätzung), die sich in ähnlicher Form ergänzen lässt
	// Sanierung des Bestands notwendig (u.a. energetisch, Schadstoffe)
	// Weiternutzung der bestehenden Sporthalle
	// Nutzung oder Rückbau des bestehenden Pavillongebäudes (Variante 1 oder Variante 2)
		// Erhalt des aktuell genutzten Gebäudebereichs und Rückbau der Sporthalle sowie des östlichen Schenkels aufgrund größerer baulicher Mängel
		// Sanierung des Bestands notwendig (u.a. energetisch, Schadstoffe)
		// Ggf. Errichtung einer neuen Sporthalle

Ersatz-neubau	// Vor Rückbau Schadstoffsanierung notwendig
	// Ausreichend großes Grundstück mit gutem Zuschnitt
	// Weiternutzung der bestehenden Sporthalle
	// Pädagogisches Konzept einer „Clusterschule“ umsetzbar
		// Vor Rückbau Schadstoffsanierung notwendig
		// Kleineres Grundstück mit Topografie, welches ein Souterrain-Geschoss ermöglicht
		// Ggf. Errichtung einer neuen Sporthalle
		// Pädagogisches Konzept einer „Clusterschule“ umsetzbar

ACMS_

3

Kostenaufstellung

Grundlage

// Kostenermittlung auf Basis der BKI-Veröffentlichungen:

- „Baukosten Gebäude Neubau 2025“
- „Baukosten Gebäude Altbau 2025“

// Fortschreibung der Kostenstände aus Q1 bzw. Q2 2025 mittels Baupreisindex auf Q2 2026

// Bezugsgröße: Brutto-Grundfläche (BGF)

// Schulneubau: Annahme einer Holzhybridbauweise Kostenkennwerte gemäß BKI mit konventioneller Bauweise vergleichbar:

- Holz: 3.037 €/m² BGF
- Konventionell: 3.052 €/m² BGF

// Außenanlagen und Freiflächen gem. BKI ca. 190 €/m²

// Abbrucharbeiten: Ansatz auf Basis eigener Erfahrungswerte ca. 380 €/m²

// Interimslösung: Kosten auf Basis einer aktuellen Herstelleranfrage

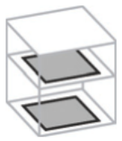
// Sämtliche dargestellten Kosten sind Bruttokosten

Schulen, Holzbauweise

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)







	BRI	BGF	NUF
1. Quartal 2025 inkl. 19% MwSt.	695 €/m³	2.870 €/m²	4.405 €/m²
	von 580 €/m³ bis 870 €/m³	von 2.245 €/m² bis 3.530 €/m²	von 3.275 €/m² bis 5.870 €/m²
+ 5,8 % Index Stand: 2. Quartal 2026	735 €/m³	3.037 €/m²	4.661 €/m²

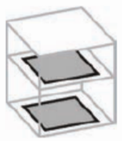
Umbauten

Schulen

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)







	BRI	BGF	NUF
2. Quartal 2025 inkl. 19% MwSt.	435 €/m³	1.680 €/m²	3.000 €/m²
	von 365 €/m³ bis 535 €/m³	von 1.275 €/m² bis 2.450 €/m²	von 2.055 €/m² bis 4.970 €/m²
+ 5,0 % Index Stand: 2. Quartal 2026	550 €/m³	2.500 €/m²	5.000 €/m²

Annahme: Werte leicht unter Höchstwert, da Umbau inkl. vollständiger Modernisierung und energetische Sanierung (Neubaustandard KfW 55)

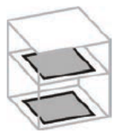
Erweiterungen

Schulen

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)







	BRI	BGF	NUF
2. Quartal 2025 inkl. 19% MwSt.	740 €/m³	3.100 €/m²	4.970 €/m²
	von 570 €/m³ bis 920 €/m³	von 2.425 €/m² bis 3.980 €/m²	von 3.730 €/m² bis 6.450 €/m²
+ 5,0 % Index Stand: 2. Quartal 2026	777 €/m³	3.255 €/m²	4.969 €/m²

Übersicht - Bestandserhalt

ACMS_

Die dargestellten Kosten für die jeweilige Variante ergeben sich aus den Kosten für den *Bestandsumbau*, *Erweiterungsmaßnahmen* sowie den *Teilabbruch* einzelner Bereiche.
Nicht enthalten sind Kosten für die Entrümplung und Schadstoffsanierung sowie Interimslösungen und den Rückbau des anderen Standorts.

Steinkulle

Variante 1



ca. **8.035.000 € brutto**

Umbau 3.772.500 € brutto
Erweiterung 4.137.100 € brutto
Teilabbruch 125.400 € brutto

Zzgl. Außenanlagen

Variante 2



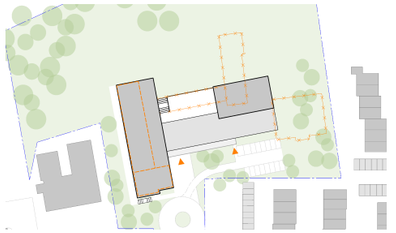
ca. **9.370.200 € brutto**

Umbau 3.772.500 € brutto
Erweiterung 5.286.100 € brutto
Teilabbruch 311.600 € brutto

Zzgl. Außenanlagen

Bachstr.

Variante 1



ca. **12.233.750 € brutto**

Umbau 3.655.500 € brutto
Erweiterung 5.712.500 € brutto
Teilabbruch 482.200 € brutto

Sporthalle 2.157.100 € brutto
Abbruch Sport 226.450 € brutto

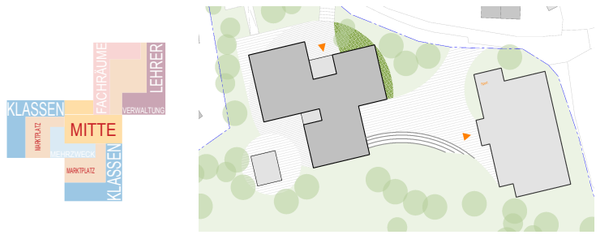
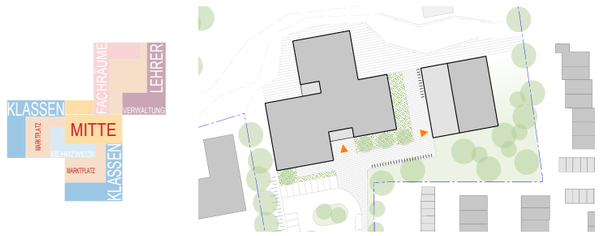
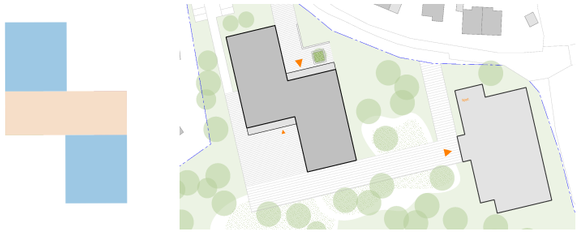
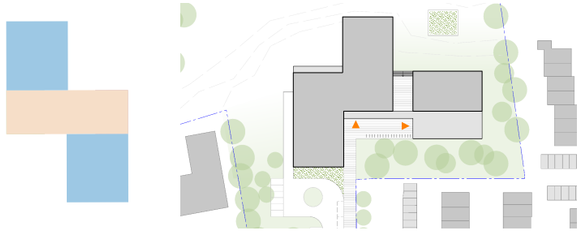
Hinweis/ Vergleichswert:
Zweifeld-Sporthalle
ca. 5.512.000 € brutto

Zzgl. Außenanlagen

Zzgl. Abbruch/ Freimachen des nicht gewählten Standorts

Übersicht - Neubau

ACMS_

Steinkulle		**Bachstr.** + neue Sporthalle	
Würfel 	ca. **10.691.300 € brutto** Neubau 9.791.300 € brutto Abbruch 900.000 € brutto Zzgl. Außenanlagen	Würfel 	ca. **13.288.400 € brutto** Neubau 9.791.300 € brutto Sporthalle 2.157.100 € brutto Abbruch 1.340.000 € brutto Zzgl. Außenanlagen
Z-Typologie 	ca. **10.199.300 € brutto** Neubau 9.299.300 € brutto Abbruch 900.000 € brutto Zzgl. Außenanlagen	Z-Typologie 	ca. **12.796.400 € brutto** Neubau 9.299.300 € brutto Sporthalle 2.157.100 € brutto Abbruch 1.340.000 € brutto Zzgl. Außenanlagen

Zzgl. Abbruch/ Freimachen des nicht gewählten Standorts

Übersicht - Weitere Kosten (informativ)

Steinkulle Vollständiger Rückbau		Bachstr. Vollständiger Rückbau
Abbruch Schule (Schule ca. 2360 m² BGF)	ca. 900.000 € brutto	Abbruch Schule u. Sporthalle ca. 1.400.000 € brutto (Schule ca. 2930 m² BGF, Sporthalle ca. 650 m² BGF)
Evtl. Abbruch Sporthalle (Halle ca. 1340 m² BGF)	ca. 500.000 € brutto	

Baugrund

Für einen möglichen Bodenaustausch ist ein entsprechendes Budget vorzuhalten. Im Bereich Steinkulle liegen teilweise Bodenbelastungen vor; zudem befindet sich an der Bachstraße eine Aufschüttung, deren stoffliche Zusammensetzung derzeit nicht bekannt ist.

Schadstoffsanierung

Eine belastbare Kostenermittlung für die erforderliche Schadstoffsanierung ist ohne ein objektspezifisches Sanierungskonzept derzeit nicht möglich. Da die Schadstoffsanierung unabhängig davon erforderlich wird, ob der Bestand weitergenutzt oder vollständig zurückgebaut wird, ist sie als ohnehin anfallende Kostenposition zu betrachten. Für die weitere Projektentwicklung ist daher seitens der Bauherrin ein Budgetansatz vorzuhalten.

Empfehlung vorzuhaltendes Budget min. 750.000 € brutto (ca. 300 - 350 €/m²)

Hinweis: Je nach Gebäudequalität kann das Budget stark nach oben oder unten variieren. Eine verlässliche Einschätzung kann aufgrund des Kenntnisstands nicht gegeben werden.

Übersicht - weitere Kosten: Interim Schule

Für die zweizügige Grundschule wird für die Dauer der Baumaßnahme eine temporäre Unterbringung in Container- bzw. Modulbauweise vorgesehen. Neben acht Klassenräumen umfasst das Raumprogramm einen kleinen Verwaltungsbereich, notwendige Nebenräume sowie Sanitäranlagen.

Für die Herrichtung, Erschließung, Montage, Planung sowie den späteren Rückbau der Interimslösung ist mit Kosten in einer Größenordnung von ca. **678.000 € brutto** bei einer Standzeit von 30 Monaten zu rechnen.

Mietpreis pro Monat ca. 17.000 € brutto

Frachtkosten, Sonstiges: ca. 168.000 € brutto

Die Kosten sind im weiteren Planungsverlauf insbesondere in Abhängigkeit vom konkreten Standort, den Erschließungs-bedingungen und dem Ausstattungsstandard zu präzisieren.

Insbesondere bei temporärer Nutzung des Schulbestands am jeweils nicht gewählten Schulstandort kann ein Interim wesentlich reduziert werden.



Quelle: https://www.container.de/referenzen/unterrichtsraeume-aus-ela-containern

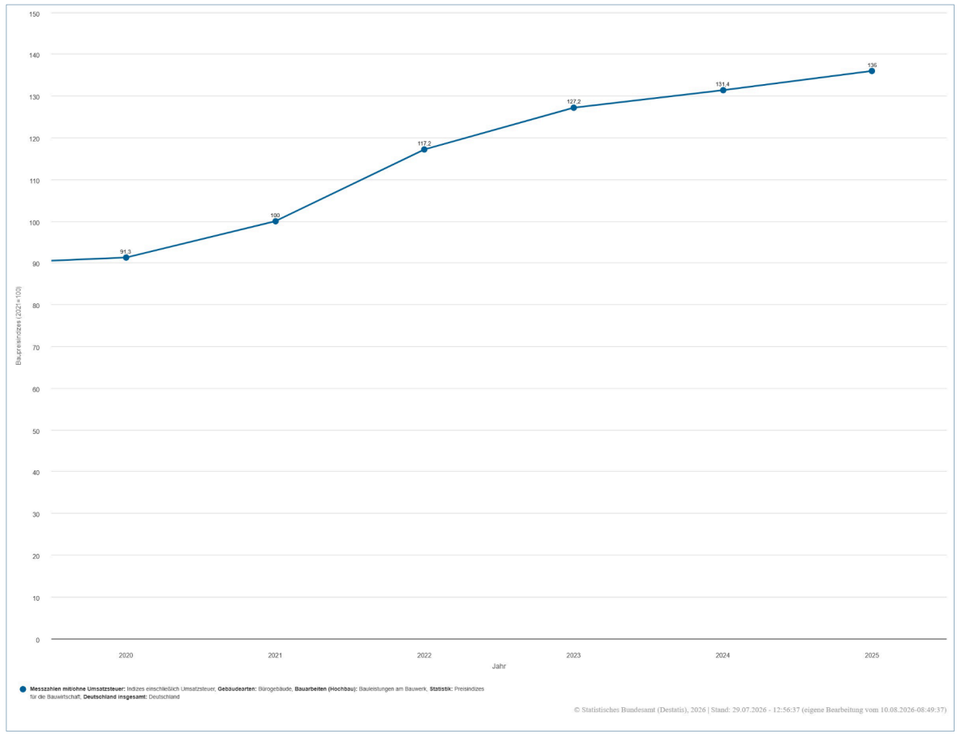
Entwicklung der Baupreise

Zur Einschätzung der zukünftigen Kostenentwicklung wird die Entwicklung der Baupreise der vergangenen fünf Jahre betrachtet. Grundlage bildet der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis) für den Neubau von Gebäuden.

Im Zeitraum 2021 bis 2025 ist der Baupreisindex um rund 36 % gestiegen. Besonders hohe Preissteigerungen waren in den Jahren 2022 und 2023 zu verzeichnen.

Für die **Kostenprognose** der *kommenden fünf Jahre* wird daher keine lineare Fortschreibung der außergewöhnlich hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre vorgenommen sondern eine durchschnittliche Baupreissteigerung von 5-6 % pro Jahr angesetzt. Über einen Prognosezeitraum von fünf Jahren entspricht dies einer kumulierten Kostensteigerung von rund 30 %.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass unvorhersehbare Krisenereignisse zu erheblichen, kurzfristigen Abweichungen von der prognostizierten Baukostenentwicklung führen können. Die Bauherrin sollte daher ein zusätzliches Risikobudget von ca. 10 % vorhalten.



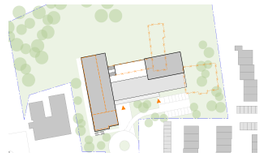
Jahr	Bürogebäude	Veränderung zum Vorjahr
2021	100,0	-
2022	117,2	+17,2 %
2023	127,2	+8,5 %
2024	131,4	+3,3 %
2025	136,0	+3,5 %

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindizes für die Bauwirtschaft, GENESIS-Online, Tabelle 61261-0001, Baupreisindex für Bürogebäude, Basis 2021 = 100.

https://genesis.destatis.de/datenbank/online/statistics

Gesamtkostenaufstellung

ACMS_

Ort	Steinkulle				Bachstraße		
Variante	Bestandserhalt Variante 1 	Bestandserhalt Variante 2 	Neubau Würfel 	Neubau Z-Typologie 	Bestandserhalt 	Neubau Würfel 	Neubau Z-Typologie 
Baukosten KG 300+400	8.035.000 €	9.370.200 €	10.691.300 €	10.199.300 €	12.233.750 €	13.288.400 €	12.796.400 €
Außenanlagen KG 500	ca. 2.800.000 €						
Baunebenkosten KG 700	ca. + 20 % (Annahme)						
Schadstoffstoff-sanierung	ca. + 750.000 € (Annahme)						
Interim Container	ca. + 678.000 € (für 30 Monate)						
Baupreis-steigerung	ca. + 30 % (5 Jahre | Annahme)						
Risikobudget	ca. + 10 % (Empfehlung)						

Alle Preise in brutto