Peter – Witte – Grundschule Rathauspromenade 75 in 13437 Berlin

Stellungnahme und Ergänzungen zur Grobkostenermittlung des Architekten Goller mit Stand 14.06.2012

Die Grobkostenermittlungen bestehen aus drei Teilberechnungen.

Teil 1

Die in Teil 1 dargestellten Teilkostenanschläge resultieren aus der ursprünglich vorgegebenen Bauaufgabe zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Hierbei sollten in Abstimmung mit der bezirklichen Bauaufsicht auch die bauaufsichtlichen Auswirkungen im Falle einer umfassenden Fassadensanierung mit betrachtet werden. Ein wesentliche Forderung seitens des BWA besteht in der Schaffung von zusätzlichen Rettungswegen im Stammgebäude. Die dargestellten Kosten in Höhe von rd. 3,10 Mio € beinhalten lediglich die Sanierungen der Fassaden und die Herstellung von zusätzlichen Rettungswegen. Diese Kostenaufstellung bildet die Grundlage für ergänzende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Gesamteinschätzung der baulichen Situation.

Teil 2

Bei der Untersuchung durch das Architekturbüro und dem Brandschutzsachverständigen wurde zusätzlich festgestellt, dass weitere elementare bauliche Defizite vorliegen und somit der Bestandsschutz nicht weiter gegeben ist und nicht weiter vorausgesetzt werden kann (siehe brandschutztechnische Einschätzung Senthi GmbH vom 07.06.2012). Daraus resultieren ergänzende umfassende Sanierungsarbeiten, die im Teil 2 der Grobkostenermittlung aufgeführt sind. Um die heutigen baurechtlichen Forderungen zu erfüllen, muss das gesamte Tragwerk feuerbeständig ertüchtigt werden. Hierzu ist nahezu das gesamte Gebäude bis auf den Rohbauzustand zurückzubauen. Dieses ist bei laufenden Schulbetrieb nicht möglich und erfordert eine komplette Beräumung. Auch sind als ergänzende Standardanpassung in dieser Kostenbetrachtung bauliche Verbesserungen der barrierenfreien Erschließung bereits berücksichtigt (Schaffung einer Aufzugsanlage). Der Teil 2 umfasst rd. 3,37 Mio €.

Teil 3

Dieser Teil beinhaltet nun die Zusammenfassung der baulichen Maßnahmen aus den Teilen 1 und 2 und stellt somit den Gesamtsanierungsbedarf der bisher baulich festgestellten Defizite dar. Der prognostizierte notwendige Sanierungsbedarf beläuft sich zum jetzigen Planungsstand auf 6,47 Mio €.

Nach Einschätzung der SE FM und u.a. aus den Erfahrungen der Sanierung der Otfried – Preußler – GS beinhaltet eine derartige grundlegende Sanierung finanzielle Unwägbarkeiten, die zum jetzigen Planungsstand noch nicht benannt werden können.

Fazit:

Abschließend kann von der SE FM festgestellt werden, dass die vom Architekturbüro Goller aufgestellten Grobkostenermittlungen plausibel sind und in vorherigen Abstimmungsgesprächen inhaltlich gemeinsam abgestimmt wurden.

Ergänzende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen:

Der vorliegende Sanierungsaufwand macht es notwendig, eine Vergleichsbetrachtung in Hinblick auf einen Schulneubau an diesem Standort vorzunehmen.

Hierfür wurden folgende Annahmen vom FM getroffen:

- Gemäß Musterraumprogramm für eine zweizügige gebundene Ganztagsschule ist eine Nutzfläche von 2.280 m² anzusetzen.
 Dies ergibt in einer Hochrechnung eine Bruttogrundrissfläche (BGF) von rd. 3.400 m².
- Ausgehend von einem BGF-Kostenansatz für einen Schulneubau in Höhe von 1.450 €/m² ergibt sich ein Neubauansatz von rd. 4,93 Mio €.
 Hinzuzurechnen sind die anfallenden Rückbaukosten und die Schadstoffentsorgung des Schulgebäudes in Höhe von rd. 1, 53 Mio €.
 Der Gesamtkostenansatz Neubau mit Rückbau beträgt somit 6,46 Mio €.

Als vorläufiges Ergebnis der Baukostengegenüberstellung ist festzustellen, dass sowohl eine Sanierung als auch ein Neubau nach jetzigem Planungsstand ausgeglichene Investitionsausgaben erfordern.

Die um rd. 900 m² geringere BGF-Fläche der Neubauvariante führt bei der Betrachtung des Lebenszyklus letztendlich aber zu erheblich verringerten Ausgaben bei der Bewirtschaftung und den Baunutzungskosten. Um hierzu belastbare Ausgabenansätze gegenüberzustellen ist es notwendig, die mögliche Neubauvariante planerisch zu konkretisieren.

Um einen weiteren Schulbetrieb, wenn auch nur übergangsweise zu ermöglichen, ist es erforderlich, die in der bauaufsichtlichen Stellungnahme Nr. 2012 /1099 vom 11.06.2012 dargestellten Maßnahmen baulich herzustellen. Eine erste Grobkostenschätzung des Architekturbüros Goller ergaben Ausgaben in Höhe von ca. 200 T €.

Bansemer / Emler