

Anbau der OGS und Neubau einer KiTa an der Schillerschule

Immobilienmanagement

Quartalsbericht II/III/2022

Datum
07.09.2022

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <p>Projektbeschreibung:</p> | <p>Finanzvolumen: 9.000.000,00 € ohne F2</p> | | | | | | | | | |
| <p>Neubau einer Kindertagesstätte (KiTa) sowie Anbau von Räumen für die offene Ganztagschule (OGS) an der Schillerschule in Unna-Massen. Zudem soll ein Teil der bestehenden Schillerschule umstrukturiert, umgebaut und um neue Flächen ergänzt werden. Der bestehende Mehrzweckraum mit angrenzender Küche sowie die WC-Anlage wurden abgebrochen.</p> | <p>Gebundene Mittel: 7.550.000,00 € mit F2</p> | | | | | | | | | |
| <p>Neubau KiTa Gebaut wird ein 2-geschossiger Gebäudekörper mit einem zentralen Elterncafé/ Foyer mit angrenzenden Büros, Personal-/ WC-Bereich, einer Küche und einem Bewegungsraum im Sockelgeschoss. Im darüberliegenden Erdgeschoss befinden sich drei Gruppenbereiche bestehend aus Gruppenraum, Nebenraum, Sanitärraum und Schlafrum.</p> | <p>Abgerechnete Mittel: 3.140.000,00 € mit F2</p> | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | <p>Geplanter Projektzeitraum:</p> | | | | | | | | | |
| | <p>2019-2024</p> | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | <p>Derzeitige Leistungsphase (HOAI = LP 1-9)¹:</p> | | | | | | | | | |
| | <p>0</p> | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table> | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | |
| <p>Der Neubau wird als Massivbau mit tragender Stahlbetonbodenplatte, tragenden Beton- und Kalksandsteinwänden und verklinter Außenwänden ausgeführt. Das Sockelgeschoss ist süd-westlich im Erdreich eingegraben. Die Dachfläche wird zum Teil als Satteldach mit hölzernem Dachstuhl und zum Teil als Flachdach mit Stahlbetondecke ausgeführt. Die gesamte Dachfläche wird begrünt.</p> | <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">▲</div> | | | | | | | | | |
| <p>Anbau OGS</p> | | | | | | | | | | |
| <p>Gebaut wird ein 2-geschossiger Gebäudekörper mit einem zentralen Mehrzweckraum/ Foyer mit angrenzenden OGS-Räumen, Pausen-WCs und einer Spieltreppe, die vom Sockelgeschoss in das darüberliegende Erdgeschoss führt. Im Erdgeschoss befinden sich Büros, der Personal-/ WC-Bereich und ein Besprechungsraum. Der Anbau schließt nördlich an die bestehende Schillerschule an.</p> | | | | | | | | | | |
| <p>Der Neubau wird als Massivbau mit Stahlbetonbodenplatte und Einzel-/ Streifenfundamenten, tragenden Beton-, Kalksandstein- und einer Holzrahmenbauwand sowie verklinter Außenwänden ausgeführt. Die Dachfläche wird zum Teil als Satteldach mit hölzernem Dachstuhl ausgeführt. Der Anschluss an den Bestand erfolgt mit einem Flachdach mit Stahlbetondecke. Wie auch bei der KiTa wird die gesamte Dachfläche begrünt.</p> | | | | | | | | | | |
| <p>Schillerschule Bestand</p> | | | | | | | | | | |
| <p>Im Sockelgeschoss der bestehenden 4-geschossigen Schillerschule werden ein OGS-Gruppenraum, ein Differenzierungsraum sowie die Schulküche verortet. Im Erdgeschoss wird die Küche mit angrenzendem Speiseraum eingerichtet. Zudem werden aufgrund des Abbruchs der WC-Anlagen neue Pausen-WCs erstellt. Der ehemalige Haupteingang an der Ostfassade, in dem momentan die Küche platziert ist, wird reaktiviert. Im Obergeschoss werden ebenfalls neue</p> | | | | | | | | | | |

¹ LP 0 als „Konzeptphase“, zusätzlich zu den LP 1- 9 der HOAI

Schüler-WCs hergestellt. Im Dachgeschoss erhalten einige Räume eine geänderte Nutzung ohne bauliche Veränderungen.
Das gesamte Bestandsgebäude wird brandschutztechnisch aufgewertet, sowie mit einer neuen Brandmeldeanlage und einem neuen Wärmeversorger ausgestattet.

Freianlagen 1 und 2

Die Freibereiche werden neu strukturiert. Der aus dem abfallenden Gelände entwickelte Innenhof mit Freitreppe stellt eine der Leitideen für die zentrale Freifläche des gesamten Geländes dar.

Der Hauptzugang der Schule soll reaktiviert werden und die beiden Zugänge auf der Südseite als Haupteingänge ablösen. Die Kindertagesstätte erhält eine eigene Freifläche mit kindgerechter Ausstattung westlich des KiTa- Gebäudes.

Im Zuge der Freianlagen 2 wird der Schulhof mit dem bisherigen Schulgarten umgestaltet. Weiterhin ist die Parkplatzsituation unter Berücksichtigung der Bestandssporthalle Teil der Planungsaufgabe der Freianlagen 2.

Vier der neu anzulegenden Stellplätze werden mit Ladesäulen für E-Fahrzeuge ausgestattet.

Stand der Planung bzw. der Bauphase: 35 KW

- KiTa/ OGS Rohbauarbeiten: Die Rohbauarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen. Bis auf einige Durchbrüche und Abbrucharbeiten im Bestandsgebäude. Wände und Decken in beiden Anbauten sind fertiggestellt.
- KiTa: Die Fassade ist verklankert und die Fensterarbeiten laufen momentan. Die technischen Gewerke haben ihre Arbeit aufgenommen. Die Trockenbauarbeiten beginnen im September 2022.
- OGS: Die Decke über EG wurde letzte Woche betoniert. Die Betonarbeiten sind damit bis auf die Ausschalarbeiten weitestgehend abgeschlossen. Das Aufmaß für die Zimmerarbeiten erfolgt in der 36 KW. Die Fassade wird momentan verklankert.
- Submissionen mobile Trennwand und Aufzüge am 21.09.22 + 29.09.22.
- Veröffentlichung Malerarbeiten, Innentüren, Küchen bis Ende September 2022.
- Veröffentlichung GaLa-Bauarbeiten Freianlagen 1, Werkstein-, Fliesen-, Parkett- und Tischlerarbeiten bis Ende Dezember 2022.
- Ausführungsplanung abgeschlossen
- Für die Freianlagen 1 + 2 erfolgt momentan die Ausführungsplanung
- Aufgrund des Vandalismus vor Ort wurde in der Letzten Woche eine Baustellenüberwachung installiert. Diese soll bis zum Ende der Baustelle (ca. 1 Jahr) dort verbleiben.

KiTa Neubau



Tiefhof zwischen den Baukörpern



OGS Anbau:



Projektrisiken (Kosten/Termine/Qualitäten):

Baupreissteigerungen seit 2020 führen zu explodierenden Preisen bei den Angeboten. Die Gesamtkosten drohen, sich von Planung bis hin zur Ausführung zu verdoppeln.

Die Gefahr von fehlenden und hochpreisigen Ergebnissen bei den Ausbaugewerken bleibt bis zum Ende der Ausschreibungsphase bestehen.

Lieferschwierigkeiten bei vielen Materialien führen zu Zeitverzögerungen und unkalkulierbaren Preisen. Das erzeugt ebenfalls starke Unsicherheit bei den ausführenden Firmen und potentiellen Bietern. Corona und der Krieg in der Ukraine machen die Marktlage nach wie vor unüberschaubar.