

- F O R T S C H R E I B U N G -

**STANDORTVERGLEICH und PLANUNGSSTUDIE**  
für ein Schulgebäude der Johann-Conrad-Schlaun-Schule in Nordkirchen

vom 10.01.2024



Auftraggeber:

**Gemeinde Nordkirchen**

Bohlenstraße 2  
59394 Nordkirchen

vertreten durch:

Bürgermeister Dietmar Bergmann

Ansprechpartner:

Herr Josef Klaas

+49 (0) 2596 / 917 263

j.klaas@nordkirchen.de

Verfasser:

**plan.werk** | Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH

Schorlemerstraße 12  
48143 Münster

vertreten durch:

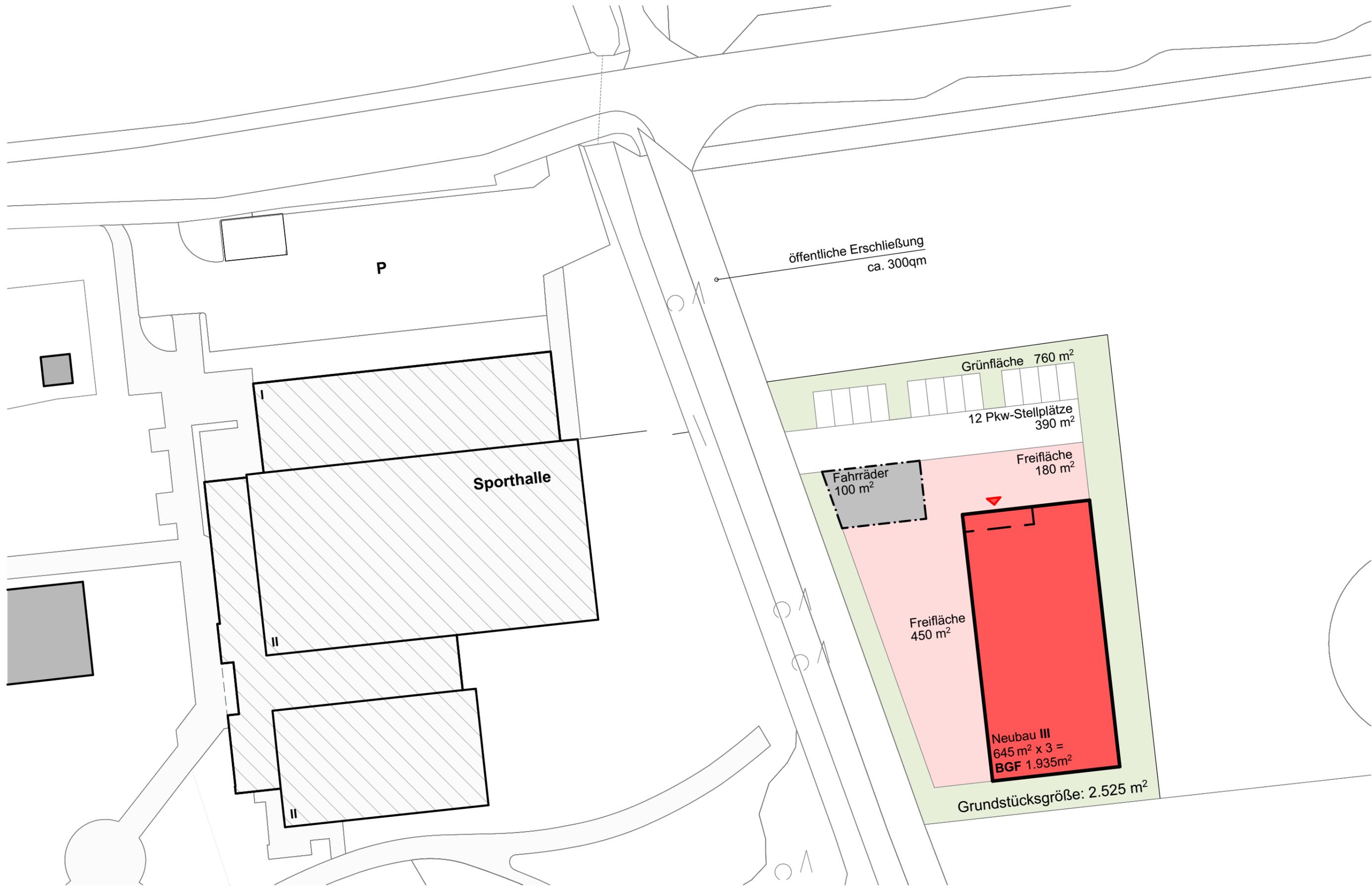
Geschäftsführer Andreas Noack

Ansprechpartner:

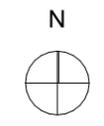
Herr Andreas Noack

+49 (0) 251 / 8 99 33 12

noack@plan-werk.de



# Standort 1



# Raumprogramm erfüllt!

- |     |  |    |   |    |                                |
|-----|--|----|---|----|--------------------------------|
| 5 x | 65 m <sup>2</sup> Unterrichtsraum      | 1x | Büro Abteilungsleiter Oberstufe ca. 15 m <sup>2</sup>           | 1x | Kopierraum                     |
| 6 x | 40 - 45 m <sup>2</sup> Unterrichtsraum | 1x | Oberstufenraum  | 1x | Putzmittelraum                 |
| 1x  | ca. 80 m <sup>2</sup> Klausurenraum    | 1x | Lehrer- und Lehrerinnenzimmer (12 Lehrer) ca. 30 m <sup>2</sup> |    | Lehrer- und Lehrerinnen WC     |
|     |  |    |   |    | Schüler-Toiletten (m, w, Beh.) |
|     |  |    |   |    | Technikflächen                 |



Erdgeschoss



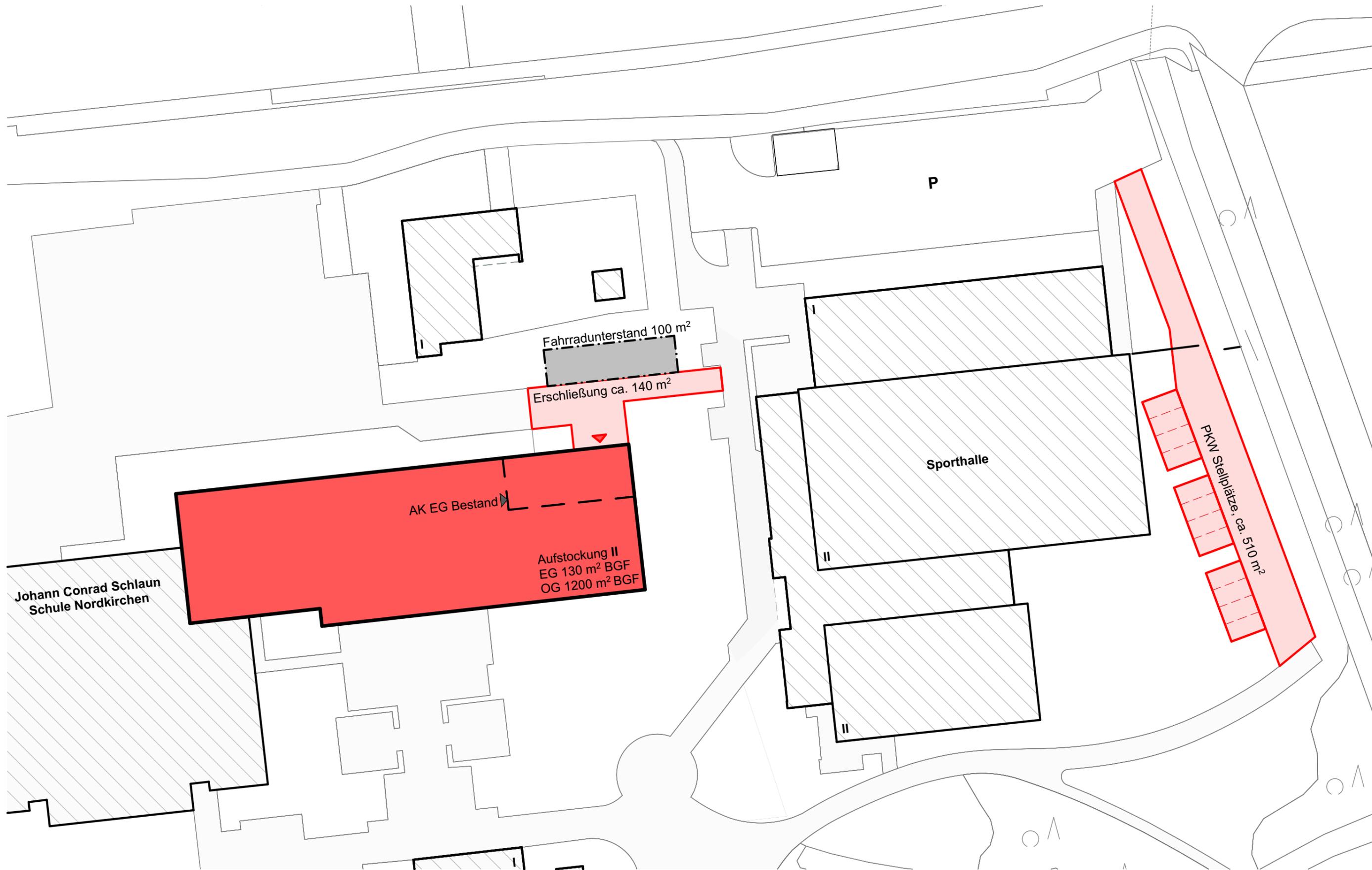
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

# Standort 1



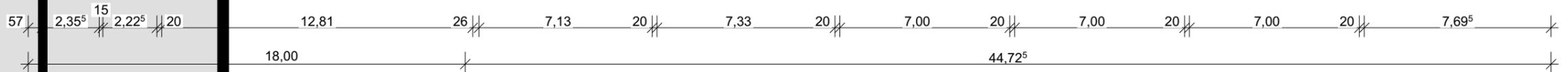
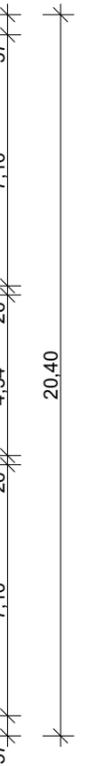
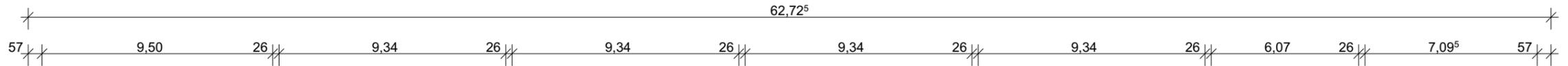
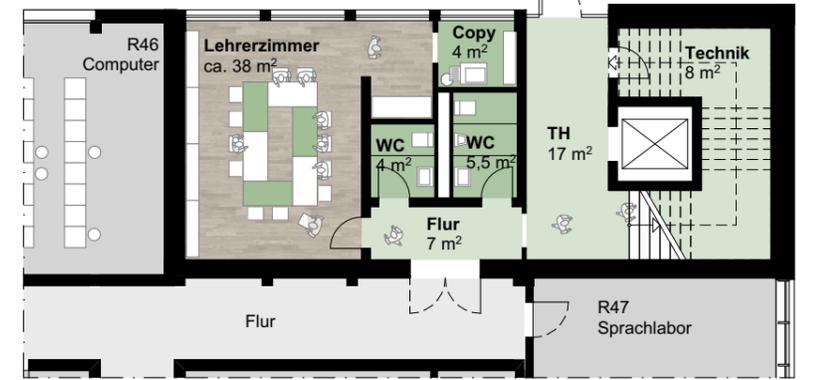
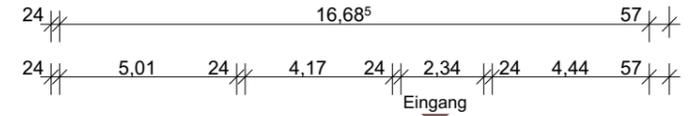


# Standort 8



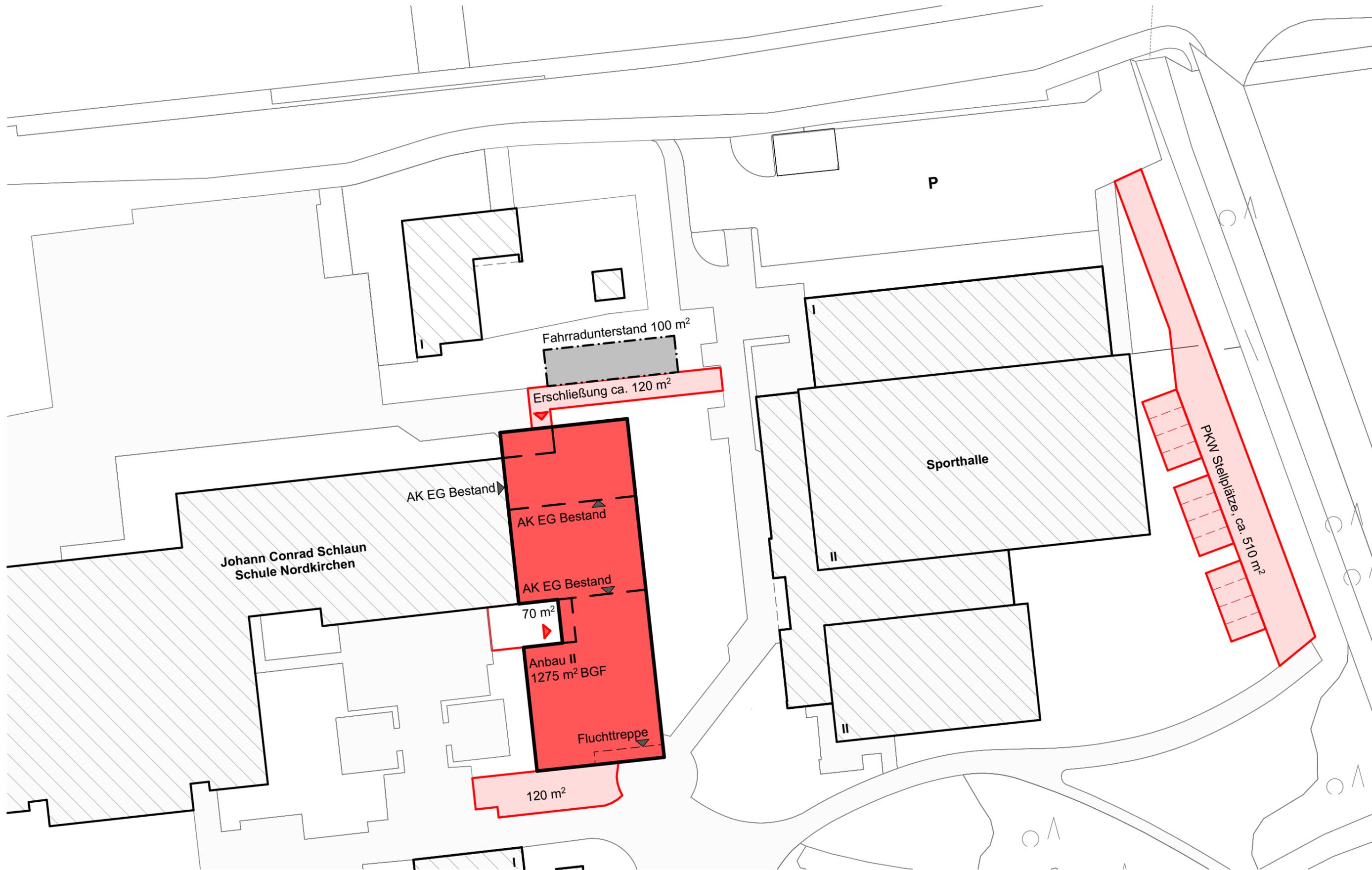
## Raumprogramm erfüllt!

- 5 x 65 m<sup>2</sup> Unterrichtsraum
- 6 x 40 - 45 m<sup>2</sup> Unterrichtsraum
- 1x ca. 80 m<sup>2</sup> Klausurenraum
- 1x Büro Abteilungsleiter Oberstufe ca. 15 m<sup>2</sup>
- 1x Oberstufenraum
- 1x Lehrer- und Lehrerinnenzimmer (12 Lehrer) ca. 30 m<sup>2</sup>
- 1x Lehrer- und Lehrerinnen WC
- 1x Behinderten WC
- 1x Kopierraum
- 1x Technik
- 1x Putzmittelraum



# Standort 8





# Standort 9



**Erdgeschoss**



**1. Obergeschoss**



**Raumprogramm erfüllt!**

- 5 x 65 m<sup>2</sup> Unterrichtsraum
- 6 x 40 - 45 m<sup>2</sup> Unterrichtsraum
- 1x ca. 80 m<sup>2</sup> Klausurenraum
- 1x Büro Abteilungsleiter Oberstufe ca. 15 m<sup>2</sup>
- 1x Oberstufenraum
- 1x Lehrer- und Lehrerinnenzimmer (12 Lehrer) ca. 30 m<sup>2</sup>
- 1x Lehrer- und Lehrerinnen WC
- 1x Behinderten WC
- 1x Kopierraum
- 1x Technik
- 1x Putzmittelraum

**Standort 9**



Kostengruppe Beschreibung	Standort 1: Hotelquartier				Standort 8: Aufstockung				Standort 9: Anbau/ Überbauung			
	Masse	Einheit	Einheitspreis	Gesamtkosten	Masse	Einheit	Einheitspreis	Gesamtkosten	Masse	Einheit	Einheitspreis	Gesamtkosten
<b>100 Grundstück</b>	<b>760.000,00 €</b>				<b>- kein Ansatz -</b>				<b>- kein Ansatz -</b>			
Grundstück inkl. Nebenkosten	2.525,0	qm	300,00 €	757.500,00 €	-		-	-	-		-	-
Sonstiges/ zur Rundung	1,0	pschl.	2.500,00 €	2.500,00 €	-		-	-	-		-	-
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>250.000,00 €</b>				<b>150.000,00 €</b>				<b>90.000,00 €</b>			
öffentliche Erschließung	1,0	pschl.	125.000,00 €	125.000,00 €	-		-	-	-		-	-
Herrichten der Grundstücksfläche/ des Baufeldes	2.525,0	qm	20,00 €	50.500,00 €	600,0	qm	20,00 €	12.000,00 €	900,0	qm	70,00 €	63.000,00 €
Grundstückserschließung	1,0	pschl.	75.000,00 €	75.000,00 €	1,0	pschl.	25.000,00 €	25.000,00 €	1,0	pschl.	25.000,00 €	25.000,00 €
Übergangsmaßnahmen (Unterrichts-Container)	-		-	-	15,0	Mon.	7.500,00 €	112.500,00 €	-		-	-
Sonstiges/ zur Rundung	1,0	pschl.	-500,00 €	-500,00 €	1,0	pschl.	500,00 €	500,00 €	1,0	pschl.	2.000,00 €	2.000,00 €
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktion</b>	<b>2.870.000,00 €</b>				<b>2.440.000,00 €</b>				<b>2.085.000,00 €</b>			
Schulgebäude BGF (R)	1.885,0	qm	1.400,00 €	2.639.000,00 €	1.330,0	qm	1.400,00 €	1.862.000,00 €	1.275,0	qm	1.400,00 €	1.785.000,00 €
Schulgebäude BGF (S)	50,0	qm	800,00 €	40.000,00 €	-		-	-	65,0	qm	800,00 €	52.000,00 €
Zulage: Gründung Neubau	645,0	qm	300,00 €	193.500,00 €	130,0	qm	300,00 €	39.000,00 €	530,0	qm	300,00 €	159.000,00 €
Zulage: Rückbau Bestand	-		-	-	1.070,0	qm	100,00 €	107.000,00 €	220,0	qm	100,00 €	22.000,00 €
Zulage: statische Ertüchtigung Bestand	-		-	-	1.070,0	qm	200,00 €	214.000,00 €	220,0	qm	200,00 €	44.000,00 €
Zulage: Durchdringungen Bestand	-		-	-	1.070,0	qm	100,00 €	107.000,00 €	-		-	-
Zulage: Leichtbaukonstruktionen	-		-	-	1.070,0	qm	100,00 €	107.000,00 €	220,0	qm	100,00 €	22.000,00 €
Sonstiges/ zur Rundung	1,0	pschl.	-2.500,00 €	-2.500,00 €	1,0	pschl.	4.000,00 €	4.000,00 €	1,0	pschl.	1.000,00 €	1.000,00 €
<b>400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>	<b>1.530.000,00 €</b>				<b>1.230.000,00 €</b>				<b>1.085.000,00 €</b>			
Schulgebäude BGF (R)	1.885,0	qm	800,00 €	1.508.000,00 €	1.330,0	qm	800,00 €	1.064.000,00 €	1.275,0	qm	800,00 €	1.020.000,00 €
Schulgebäude BGF (S)	50,0	qm	400,00 €	20.000,00 €	-		-	-	65,0	qm	400,00 €	26.000,00 €
Zulage: Anbindung Bestand	-		-	-	1.070,0	qm	150,00 €	160.500,00 €	220,0	qm	150,00 €	33.000,00 €
Zulage: Inbetriebnahme WC-Anlage Bestand	-		-	-	1,0	pschl.	5.000,00 €	5.000,00 €	1,0	pschl.	5.000,00 €	5.000,00 €
Sonstiges/ zur Rundung	1,0	pschl.	2.000,00 €	2.000,00 €	1,0	pschl.	500,00 €	500,00 €	1,0	pschl.	1.000,00 €	1.000,00 €
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>530.000,00 €</b>				<b>290.000,00 €</b>				<b>310.000,00 €</b>			
befestigte Flächen	1.140,0	qm	250,00 €	285.000,00 €	750,0	qm	250,00 €	187.500,00 €	900,0	qm	250,00 €	225.000,00 €
Grünfläche	760,0	qm	100,00 €	76.000,00 €	400,0	qm	100,00 €	40.000,00 €	250,0	qm	100,00 €	25.000,00 €
Pflanzen	1,0	pschl.	20.000,00 €	20.000,00 €	-		-	-	-		-	-
Überdachung Fahrräder	100,0	qm	500,00 €	50.000,00 €	100,0	qm	500,00 €	50.000,00 €	100,0	qm	500,00 €	50.000,00 €
Baukonstruktion/ Technik	1,0	pschl.	100.000,00 €	100.000,00 €	1,0	pschl.	10.000,00 €	10.000,00 €	1,0	pschl.	10.000,00 €	10.000,00 €
Sonstiges/ zur Rundung	1,0	pschl.	-1.000,00 €	-1.000,00 €	1,0	pschl.	2.500,00 €	2.500,00 €	1,0	pschl.	0,00 €	0,00 €
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>- kein Ansatz -</b>				<b>- kein Ansatz -</b>				<b>- kein Ansatz -</b>			
<b>700 Baunebenkosten</b>	<b>780.000,00 €</b>				<b>1.030.000,00 €</b>				<b>890.000,00 €</b>			
Pauschalansatz von KoGr. 200-600	15,0	%	5.180.000,00 €	777.000,00 €	25,0	%	4.110.000,00 €	1.027.500,00 €	25,0	%	3.570.000,00 €	892.500,00 €
Sonstiges/ zur Rundung	1,0	pschl.	3.000,00 €	3.000,00 €	1,0	pschl.	2.500,00 €	2.500,00 €	1,0	pschl.	-2.500,00 €	-2.500,00 €
<b>800 Finanzierung</b>	<b>1.010.000,00 €</b>				<b>- kein Ansatz -</b>				<b>- kein Ansatz -</b>			
Zulage: Investorenzuschlag auf KoGr 100-700	15,0	%	6.720.000,00 €	1.008.000,00 €	-		-	-	-		-	-
Sonstiges/ zur Rundung	1,0	pschl.	2.000,00 €	2.000,00 €	-		-	-	-		-	-
<b>SUMME</b>												
Gesamt NETTO				7.730.000,00 €				5.140.000,00 €				4.370.000,00 €
MwSt. auf KoGr. 200-800	19,0	%	6.970.000,00 €	1.324.300,00 €	19,0	%	5.140.000,00 €	976.600,00 €	19,0	%	4.370.000,00 €	830.300,00 €
<b>Gesamt BRUTTO</b>	<b>9.054.300,00 €</b>				<b>6.116.600,00 €</b>				<b>5.200.300,00 €</b>			

<b>Kostengruppe</b>	<b>Standort 1: Hotelquartier</b>	<b>Standort 8: Aufstockung</b>	<b>Standort 9: Anbau/ Überbauung</b>
<b>100 Grundstück</b>	<b>760.000 €</b>	<i>- kein Ansatz -</i>	<i>- kein Ansatz -</i>
<b>200 Herrichten u. Erschließen</b>	<b>250.000 €</b>	<b>150.000 €</b>	<b>90.000 €</b>
<b>300 Bauwerk - Baukonstr.</b>	<b>2.870.000 €</b>	<b>2.440.000 €</b>	<b>2.085.000 €</b>
<b>400 Bauwerk - Tech. Anlagen</b>	<b>1.530.000 €</b>	<b>1.230.000 €</b>	<b>1.085.000 €</b>
<b>500 Außenanlagen</b>	<b>530.000 €</b>	<b>290.000 €</b>	<b>310.000 €</b>
<b>600 Ausstattung u. Kunstw.</b>	<i>- kein Ansatz -</i>	<i>- kein Ansatz -</i>	<i>- kein Ansatz -</i>
<b>700 Baunebenkosten</b>	<b>780.000 €</b>	<b>1.030.000 €</b>	<b>890.000 €</b>
<b>800 Finanzierung</b>	<b>1.010.000 €</b>	<i>- kein Ansatz -</i>	<i>- kein Ansatz -</i>
<b>SUMME</b>			
Gesamt NETTO	<b>7.730.000 €</b>	<b>5.140.000,00 €</b>	<b>4.370.000,00 €</b>
MwSt. auf KoGr. 200-800	1.324.300 €	976.600,00 €	830.300,00 €
<b>Gesamt BRUTTO</b>	<b>9.054.300 €</b>	<b>6.116.600 €</b>	<b>5.200.300 €</b>

	Standort 1: Hotelquartier	Standort 8: Aufstockung	Standort 9: Anbau/ Überbauung
<b>VORTEILE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finanzierung außerhalb des Gemeindehaushaltes</li> <li>- Anmietung wäre für einen begrenzten Zeitraum möglich - danach jedoch Umbauebedarf für eine folgende Nutzung</li> <li>- keine Störung des laufenden Schulbetriebs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine weitere Flächenversiegelung auf dem Schulgelände</li> <li>- kurze Wege im ganzen Schulgebäude</li> <li>- optimale Anbindung an die übrige Schule</li> <li>- Mitnutzung bereits vorhandener Flächen (z. B. Gemeinschaftsflächen, WC-Anlage)</li> <li>- keine Bauleitplanung erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Raumbildung außen</li> <li>- geringere Baumasse bedeutet tendenziell geringere Baukosten</li> <li>- gute Anbindung an die übrige Schule</li> <li>- wenig Störung des laufenden Schulbetriebs während der Bauphase</li> <li>- Mitnutzung bereits vorhandener Flächen (z. B. Gemeinschaftsflächen, WC-Anlage)</li> <li>- eigenständige Gründung mit geringer statischer Belastung des Altbaus möglich (= Massivbau möglich)</li> <li>- Unterrichtsräume können mit Einschränkung während der Bauzeit weiter genutzt werden (= keine Interimsmaßnahmen)</li> <li>- Barrierefrei-Konzept mit Unterrichtsräumen und WC für benachteiligte SchülerInnen im Erdgeschoss denkbar (= kein Aufzug)</li> <li>- keine Bauleitplanung erforderlich</li> </ul>
<b>NACHTEILE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine direkte Anbindung an das vorhandene Schulgebäude - die ehemals gedachte "Campuslösung" ist nach Wegfall der Fortbildungsakademie der Finanzverwaltung nicht mehr realisierbar</li> <li>- zusätzliche Kosten für Grundstück und Erschließung</li> <li>- Austausch in der Schulgemeinde ist erschwert</li> <li>- erschwerte Lehr-/ und Lernbedingungen</li> <li>- zusätzliche Wege Für Lehrerinnen und Lehrer</li> <li>- Bauleitplanung erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr breite Flure aufgrund des zu nutzenden Wandrasters</li> <li>- nur Leichtbauweise möglich - dadurch hoher (Kosten-)Aufwand für das Erreichen des inneren Schallschutzes</li> <li>- sehr hohe Lärmbelastung während der Bauphase</li> <li>- sehr hoher Kostenaufwand für Interimsmaßnahmen (= Unterrichts-Container)</li> <li>- Schaffung der Barrierefreiheit (= Aufzug) mit hohen Bau- und Betriebskosten verbunden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung der Außenanlagen erforderlich</li> </ul>