

Zukünftige bauliche Ausrichtung der Oberschule Bohmte

Stand 27.11.2023

Entwicklung der bisherigen Planungen
Zusammenfassung der bisherigen Ausarbeitungen
Status Quo zum baulichen Brandschutz vor Ort
Vorschlag der Verwaltung

Entwicklung der bisherigen Planungen

2018 wurden Brandschutzmängel erkannt.

Es erfolgt verwaltungsseitig in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück eine Vorplanung zur Behebung der Brandschutzmängel.

Hieraus sollte ein Brandschutzkonzept entwickelt werden, ohne dass grundlegende bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollten.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2020 lag das Brandschutzkonzept des Büros Doeker vor.

Die Kostenschätzung ergab:

- Brandschutzmaßnahmen in allen Gebäuden ca. 1.200.000,-€
- Brandschutzmaßnahmen nur in Geb. A, F und G ca. 220.000,- €

Es wurde entschieden, dass vorerst nur die Umsetzung der brand-schutztechnischen Maßnahmen in den Gebäudeteilen A, F und G erfolgen sollen.

Entwicklung der bisherigen Planungen

Aufgrund der Kostenschätzung für die erforderlichen Maßnahmen zum Brandschutz in den Gebäudeteilen C, D und E sollte in Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden, ob die umfassenden Maßnahmen für alle Gebäudeteile sinnvoll sind.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2020 – 2021

Machbarkeitsstudie über das Stephanswerk Osnabrück.

Vorgaben waren:

Raumbedarf aus 06/21

Gegenüberstellung von

Modell A => Sanierung aller Gebäude im Bestand ohne maßgebliche bauliche Änderungen (z.B. Barrierefreiheit, Schulform im Clustermodell, keine vollwertige Aula).

und

Modell B => Sanierung der Gebäude A, F und G im Bestand ohne maßgebliche bauliche Änderungen, dem Abriss der Gebäude C, D und E und einem Ersatzneubau.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2020 – 2021

Geschätzte Kosten

Bei Modell A:

Ca. 5.100.000 €

Modell B:

Ca. 8.500.000 €

Für den Neubau mit einer Brutto-Grundfläche von 4200m² entfielen
Kosten von ca. 7.200.000 €

Entwicklung der bisherigen Planungen

2021

Politischer Beschluss zur Erstellung einer zweiten Sanierungsstudie unter Kenntnis, dass sich die Behebung der brandschutztechnischen Mängel somit verzögern.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2021 – 2022

Machbarkeitsstudie über pbn Bohmte.

Vorgaben waren zunächst:

Raumbedarf aus 06/21

Gegenüberstellung

Modell A => Sanierung aller Gebäude im Bestand mit zusätzlichen Anbauten zur Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Schulform im Clustermodell, Erweiterung Aula.

und

Modell B => Sanierung der Gebäude A, F und G im Bestand ohne maßgebliche bauliche Änderungen, dem Abriss der Gebäude C, D und E und einem Ersatzneubau.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2021 – 2022

Geschätzte Kosten

Bei Modell A:

Ca. 8.250.000 €

Modell B:

Ca. 11.500.000 €

Für den Neubau mit einer Brutto-Grundfläche von 5450m² entfielen
Kosten von ca. 10.200.000 €

Entwicklung der bisherigen Planungen

2021 – 2022

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie entsprechen nicht der vorgegebenen Zielsetzung (siehe Protokoll zur BildA vom 18.05.2022 TOP 6). Auf Grundlage des noch zu überarbeitenden Raumkonzepts der Oberschule soll eine weitere Ausarbeitung erstellt werden.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2021 – 2022

Geänderte Vorgaben:

Vorgaben:

Raumbedarf aus 06/22

Gegenüberstellung

Modell A => Sanierung aller Gebäude im Bestand mit zusätzlichen Anbauten zur Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Schulform im Clustermodell, Erweiterung Aula.

und

Modell B => Sanierung der Gebäude A, F und G im Bestand ohne maßgebliche bauliche Änderungen, dem Abriss der Gebäude C, D und E und einem Ersatzneubau.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2021 – 2022

Geschätzte Kosten

Bei Modell A:

Ca. 17.100.000 €

Modell B:

Ca. 24.750.000 €

Für den Neubau mit einer Brutto-Grundfläche von 8530m² entfielen
Kosten von ca. 23.500.000 €

Entwicklung der bisherigen Planungen

2022 – 2023

Bewertung der Kostenprognose über MBN GM-Hütte.

Aufgabenstellung:

Einschätzung der Kostenprognose von pbn ohne Einarbeitung in die Planung - somit Prüfung nach Aktenlage.

MBN korrigiert die Kostenprognose gemäß ihren Erfahrungswerten aus der laufenden Praxis.

Entwicklung der bisherigen Planungen

2022 – 2023

Geschätzte Kosten

Bei Modell A:

Ca. 14.800.000 €

Modell B:

Ca. 31.500.000 €

MBN schlägt ein Modell C mit einer Brutto-Grundfläche analog zum Modell A des Stephanswerk mit der Annahme vor, dass diese Flächenbedarfe ausreichend sind. Hieraus ergeben sich Kosten von ca. 21.800.000 €

Zusammenfassung der bisherigen Ausarbeitungen



Die bisherigen Machbarkeitsstudien und Bewertungen sind in Form und Inhalt nicht miteinander vergleichbar. In Bezug auf Raumbedarfe, Barrierefreiheit und Ausstattung weichen die Ausarbeitungen deutlich voneinander ab. Im Laufe der Planungen haben sich die durch die Planer ermittelten Flächenbedarfe sukzessive erhöht.

Status Quo zum baulichen Brandschutz vor Ort

Die brandschutztechnischen Maßnahmen in den Gebäudeteilen A, F und G sind teilweise abgeschlossen. Mit der finalen Fertigstellung ist im Frühjahr 2024 zu rechnen.

In Bezug auf die Umsetzung weiterer baulicher Maßnahmen bedarf es einer politischen Grundsatzentscheidung, wie der Schulstandort zukünftig ausgestattet werden soll.

Vorschlag der Verwaltung

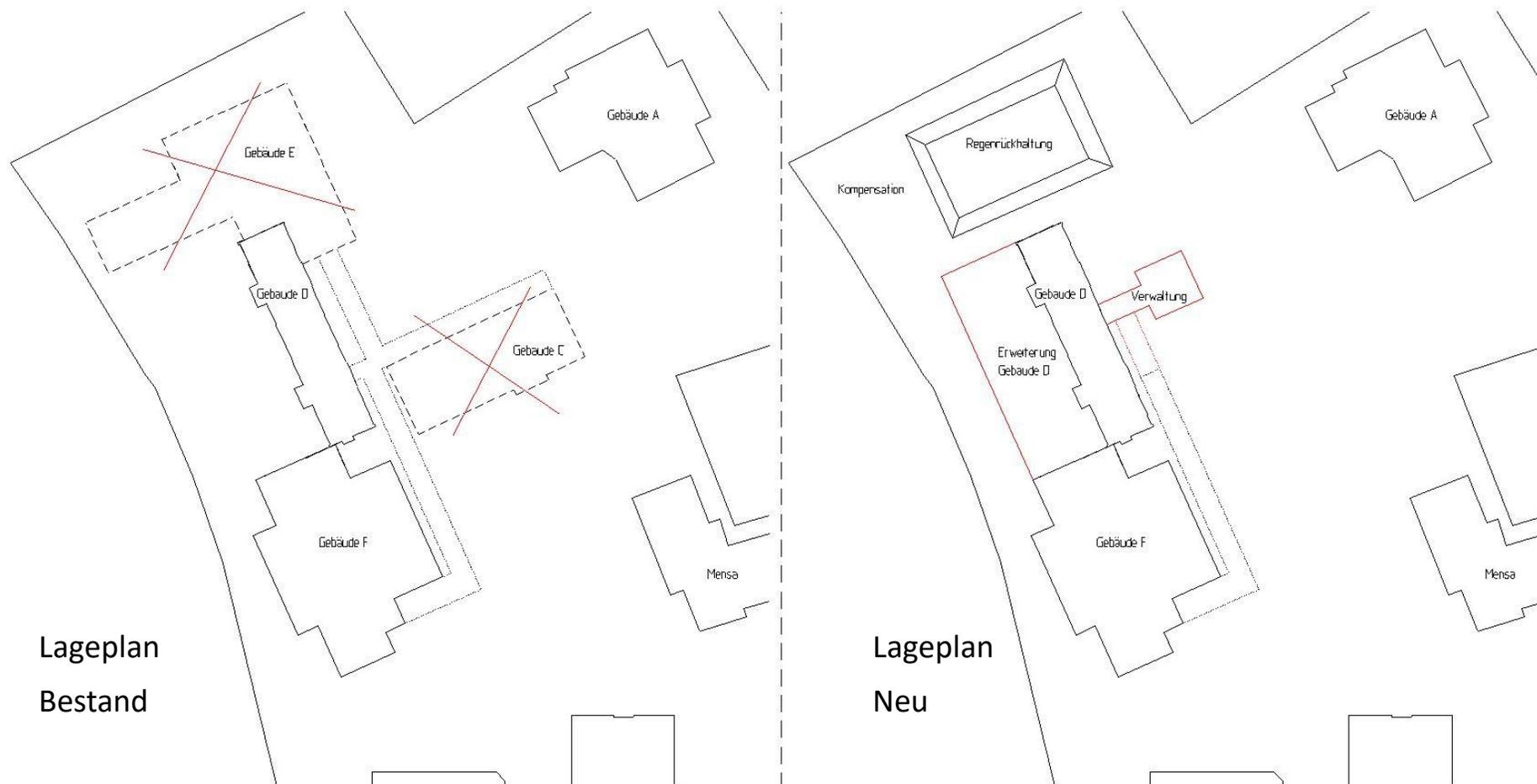
- Anhand des Raumkonzepts der Oberschule mit Stand vom 15.06.2022 wird geprüft, welche Räume sich in den Gebäudeteilen A, F und G nach Durchführung der baulichen Brandschutzmaßnahmen abbilden lassen.
- Unter Annahme einiger Kompromisslösungen wird davon ausgegangen, dass die Jahrgänge 9 und 10 inklusive Differenzierungsräumen, Lehrer-Teamstation und die Aula im Gebäudeteil G untergebracht werden können.

Vorschlag der Verwaltung

- Der Keller des Gebäude E liegt gegenüber den umliegenden Flächen relativ Tief und ist schon häufiger infolge von Starkregenereignissen beschädigt worden. Zudem wird der strukturelle Aufbau der Gebäude C und E für das angedachte schulische Konzept verwaltungsseitig als ungünstig beurteilt.
- Unter diesen Gesichtspunkten und Anhand der aus dem Raumkonzept noch ausstehenden Flächen werden folgende Planungsskizzen als Diskussionsgrundlage vorgeschlagen.

Vorschlag der Verwaltung – Modell A1

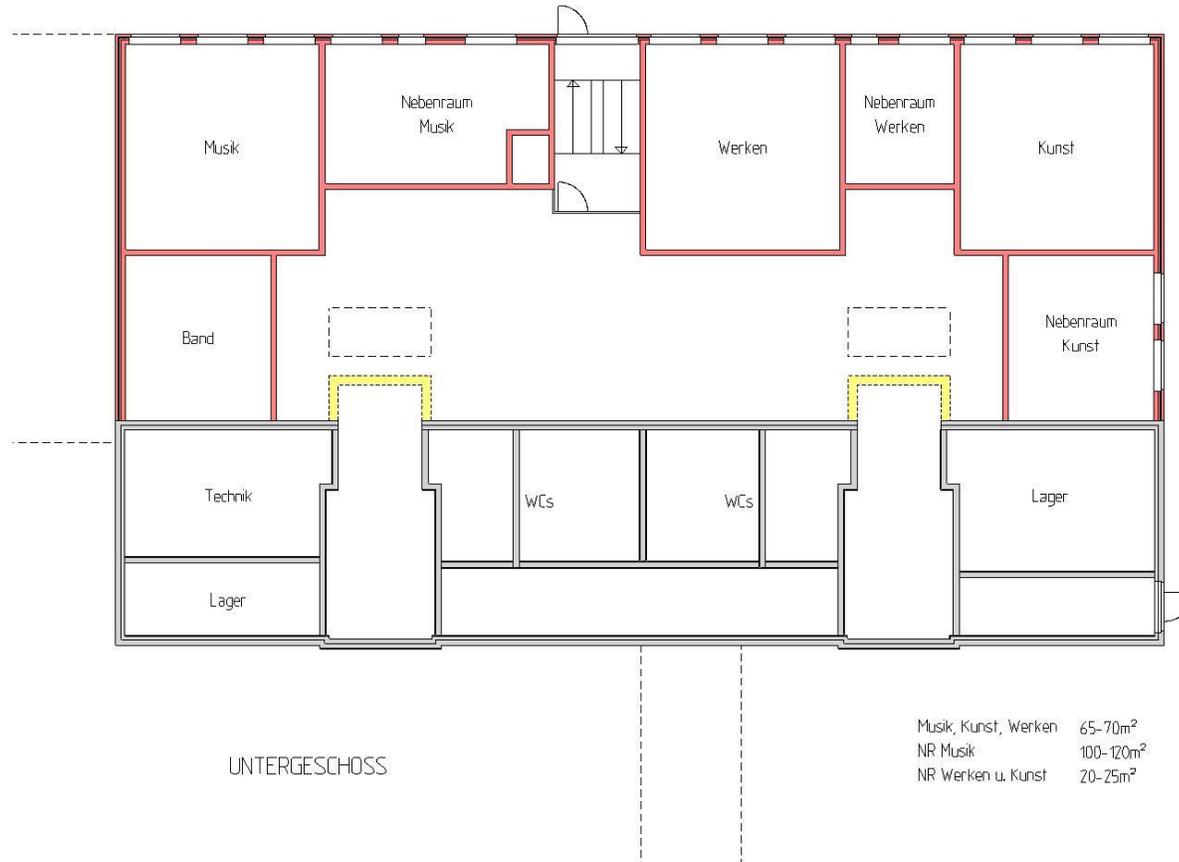
Abbruch Gebäudeteile C und E - Umbau und Erweiterung Gebäudeteil D



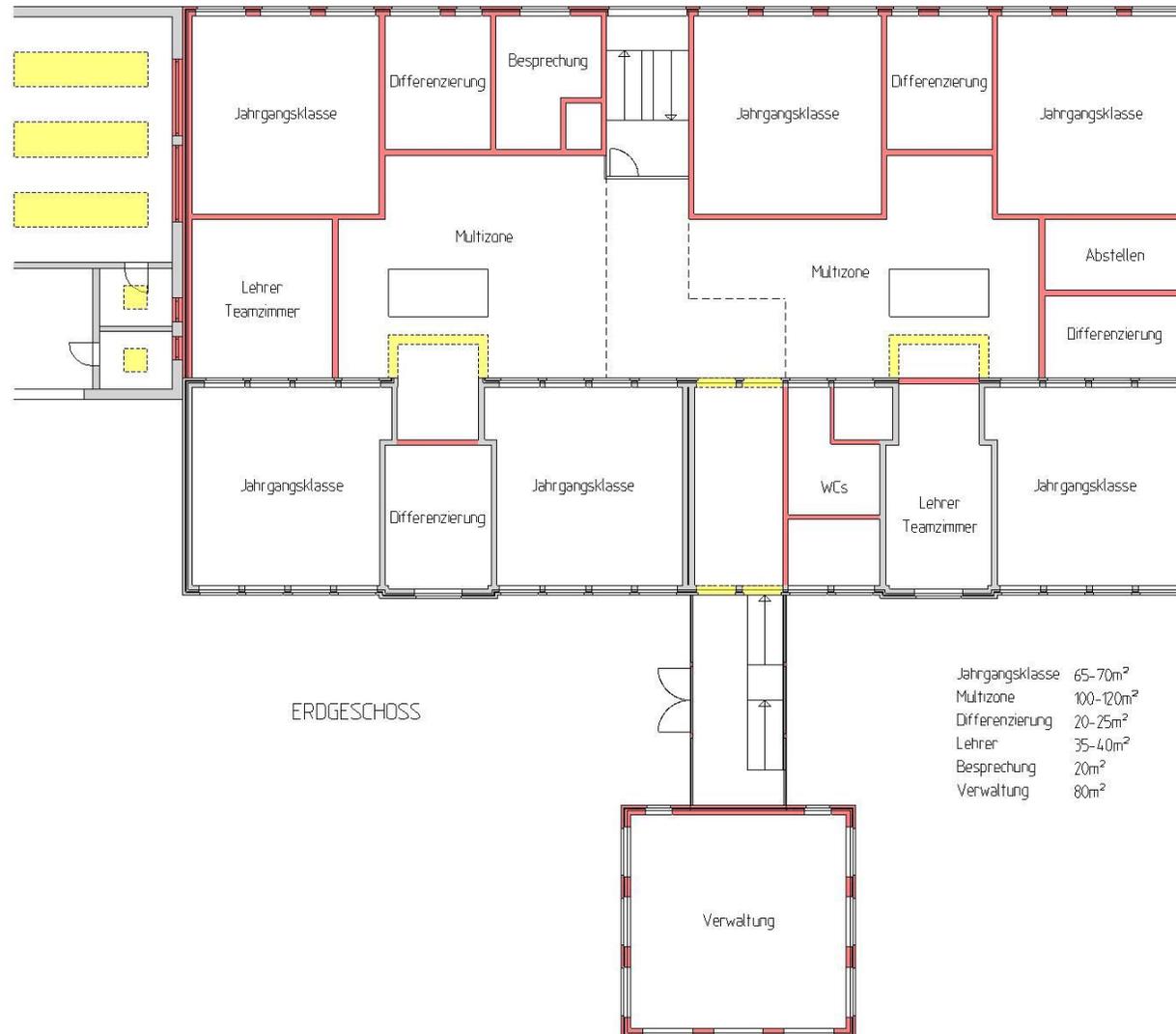
Lageplan
Bestand

Lageplan
Neu

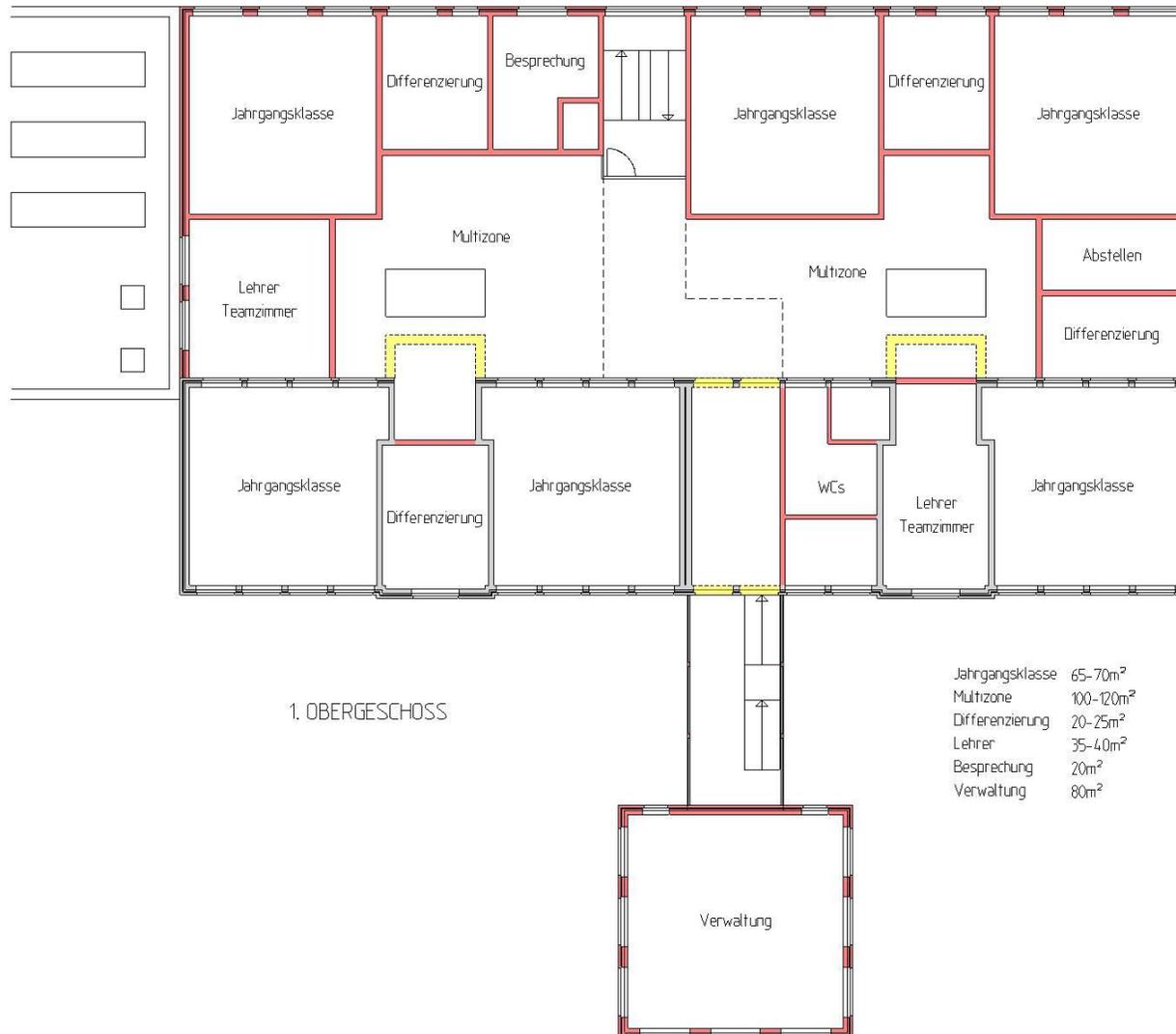
Vorschlag der Verwaltung – Modell A1



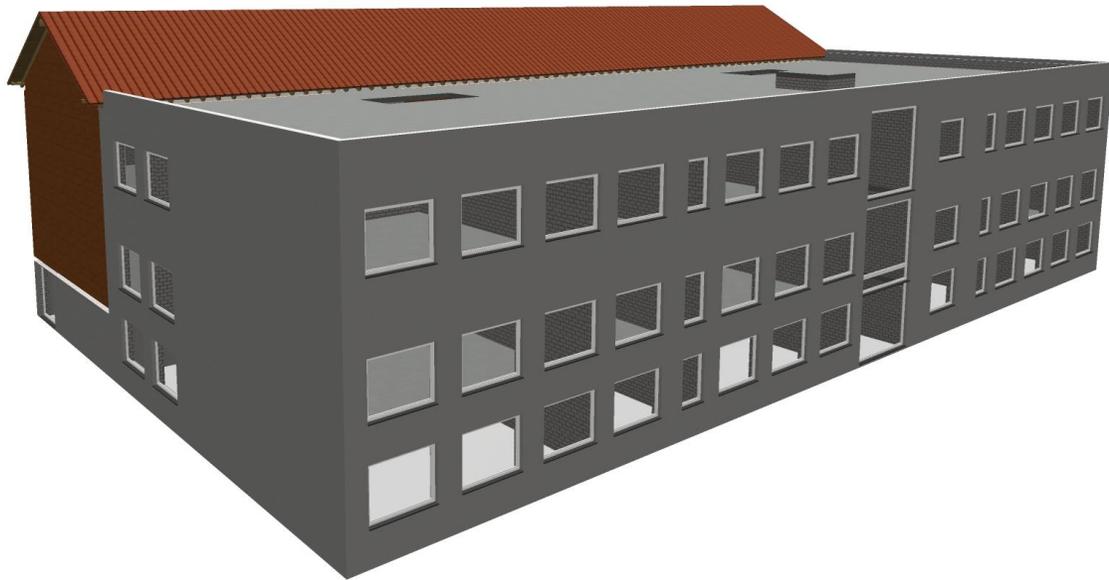
Vorschlag der Verwaltung – Modell A1



Vorschlag der Verwaltung – Modell A1



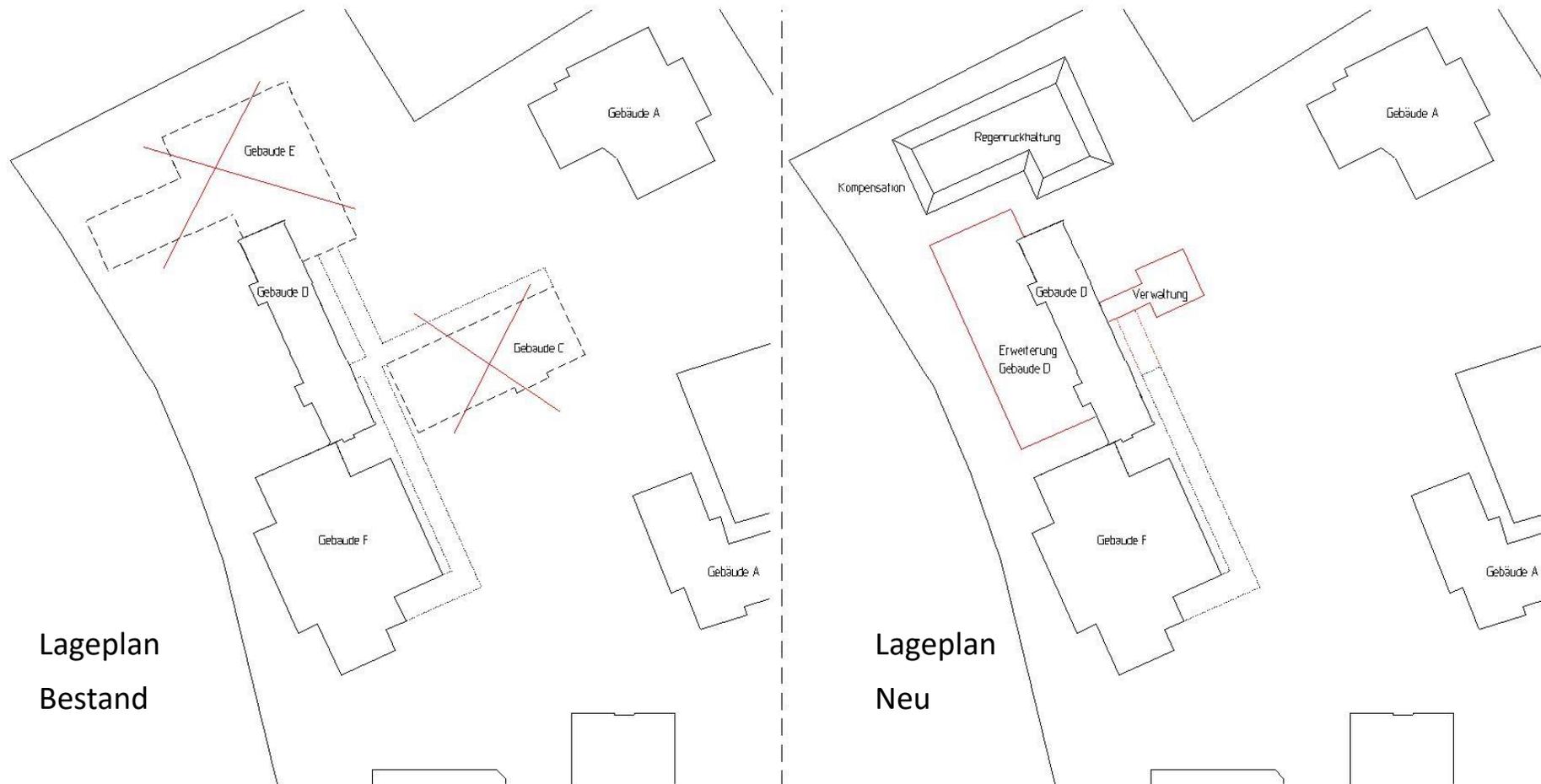
Vorschlag der Verwaltung – Modell A1



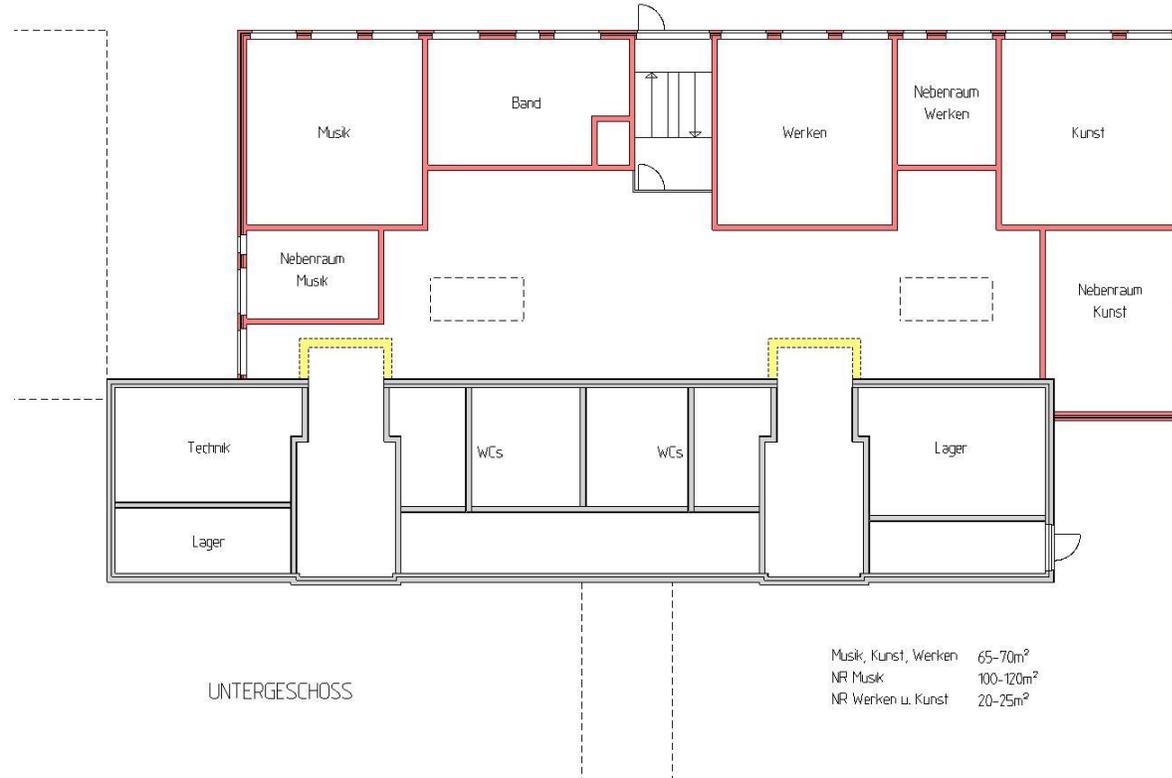
Visualisierungen

Vorschlag der Verwaltung – Modell A2

Abbruch Gebäudeteile C und E - Umbau und Erweiterung Gebäudeteil D



Vorschlag der Verwaltung – Modell A2



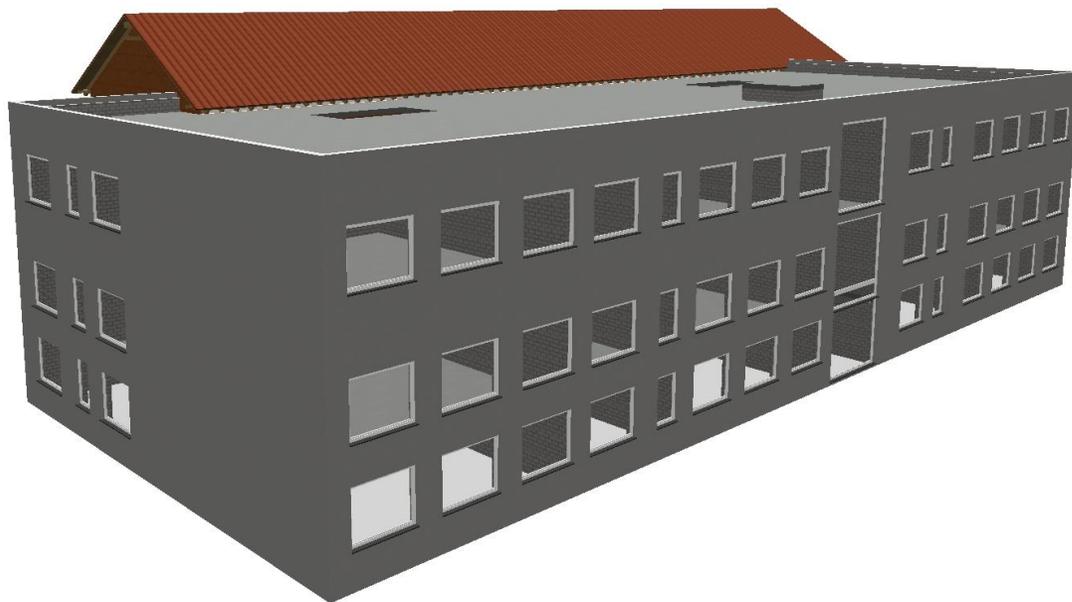
Vorschlag der Verwaltung – Modell A2



Vorschlag der Verwaltung – Modell A2



Vorschlag der Verwaltung – Modell A2



Visualisierungen

Vorschlag der Verwaltung – Modell B

- Neubau mit identischen Brutto-Grundflächen zum Modell A von 3.600m²
- Auf eine zeichnerische Darstellung wurde bisher verzichtet

Vorschlag der Verwaltung – Kostenvergleich

Modell A1 (Abbruch Gebäude C + E sowie Erweiterung Gebäude D)

Bezeichnung	BGF [m²]	€/BGF	Kosten	Anmerkungen
<u>Neubauten</u>				
Neubau an Geb. E	2100	3.475	7.297.500,00 €	Kostenansatz €/BGF aus Kostenprognose MBN 12/2022 übernommen
Neubau Verwaltung	280	3.475	973.000,00 €	
Kostenrahmen Neubau			8.270.500,00 €	
<u>Sanierung</u>				
Geb. A Brandschutz	-	-	-	Maßnahme in Planung, Ausführung bis Mitte 2024
Geb. D Sanierung	1200	1.875	2.250.000,00 €	Übernahmen aus Kostenprognose MBN 12/2022 zzgl. Kostensteigerung von 8% jährlich
Geb. F Brandschutz	-	-	-	In 2022 komplett umgesetzt
Geb. F Umbauten			150.000,00 €	Lichtbänder etc. Biologieraum
Geb. G Brandschutz	-	-	-	Elektroarbeiten in 2023 umgesetzt. Herstellung 2. Rettungsweg bis Mitte 2024
Kostenrahmen Sanierung			2.400.000,00 €	
<u>Abbruch</u>				
Geb. C Abbruch	1200	100	120.000,00 €	Kostenansatz aus Sanierungsstudien mit Konjunkturzuschlag übernommen. Anpassung dieser Kosten nach Vorlage eines Angebots (Anfrage läuft noch)
Geb. E Abbruch	2350	50	118.000,00 €	
Kostenrahmen Abbruch			238.000,00 €	
Aussenanlagen	5000	120	600.000,00 €	Übernahmen aus Kostenprognose MBN 12/2022 bei Anpassung der BFG
Kostenrahmen Gesamt			11.508.500,00 €	

Vorschlag der Verwaltung – Kostenvergleich

Modell A2 (Abbruch Gebäude C + E sowie Erweiterung Gebäude D)

Bezeichnung	BGF [m²]	€/BGF	Kosten	Anmerkungen
<u>Neubauten</u>				
Neubau an Geb. E	2100	3.475	7.297.500,00 €	Kostenansatz €/BGF aus Kostenprognose MBN 12/2022 übernommen
Neubau Verwaltung	280	3.475	973.000,00 €	
Kostenrahmen Neubau			8.270.500,00 €	
<u>Sanierung</u>				
Geb. A Brandschutz	-	-	-	Maßnahme in Planung, Ausführung bis Mitte 2024
Geb. D Sanierung	1200	1.875	2.250.000,00 €	Übernahmen aus Kostenprognose MBN 12/2022 zzgl. Kostensteigerung von 8% jährlich
Geb. F Brandschutz	-	-	-	In 2022 komplett umgesetzt
Geb. G Brandschutz	-	-	-	Elektroarbeiten in 2023 umgesetzt. Herstellung 2. Rettungsweg bis Mitte 2024
Kostenrahmen Sanierung			2.250.000,00 €	
<u>Abbruch</u>				
Geb. C Abbruch	1200	100	120.000,00 €	Kostenansatz aus Sanierungsstudien mit Konjunkturzuschlag übernommen. Anpassung dieser Kosten nach Vorlage eines Angebots (Anfrage läuft noch)
Geb. E Abbruch	2350	50	118.000,00 €	
Kostenrahmen Abbruch			238.000,00 €	
Aussenanlagen	5000	120	600.000,00 €	Übernahmen aus Kostenprognose MBN 12/2022 bei Anpassung der BFG
Kostenrahmen Gesamt			11.358.500,00 €	

Vorschlag der Verwaltung – Kostenvergleich

Modell B (Abbruch Gebäude C, D + E sowie Neubau mit Raumprogramm gem. Modell A)

Bezeichnung	BGF [m²]	€/BGF	Kosten	Anmerkungen
<u>Neubauten</u>				
Neubau JG5-8 und Verwaltung	3600	3.475	12.510.000,00 €	Kostenansatz €/BGF aus Kostenprognose MBN 12/2022 übernommen
Kostenrahmen Neubau			12.510.000,00 €	
<u>Sanierung</u>				
Geb. A Brandschutz	-	-	-	Maßnahme in Planung, Ausführung bis Mitte 2024
Geb. F Brandschutz	-	-	-	In 2022 komplett umgesetzt
Geb. G Brandschutz	-	-	-	Elektroarbeiten in 2023 umgesetzt. Herstellung 2. Rettungsweg bis Mitte 2024
<u>Abbruch</u>				
Geb. C Abbruch	1200	100	120.000,00 €	Kostenansatz aus Sanierungsstudien mit Konjunturzuschlag übernommen. Anpassung dieser Kosten nach Vorlage eines Angebots (Anfrage läuft noch)
Geb. D Abbruch	1200	92	110.000,00 €	
Geb. E Abbruch	2350	50	118.000,00 €	
Kostenrahmen Abbruch			348.000,00 €	
Aussenanlagen	5000	120	600.000,00 €	Übernahmen aus Kostenprognose MBN 12/2022 bei Anpassung der BFG
Kostenrahmen Gesamt			13.458.000,00 €	

Vorschlag der Verwaltung

Es ist dringend ein politischer Beschluss über die bauliche Ausrichtung der OBS erforderlich!

Grundlage hierfür sollten Festlegungen zu einem schulischen Konzept und die sich daraus resultierende Qualität, Raumgestaltung und Ausstattung der Schule sein.