

Landkreis Oder-Spree  
Neubau Spreeoberschule Fürstenwalde

Baumaßnahme: Neubau Oberschule und Zweifeldschulsporthalle einschließlich Außenanlagen  
Adresse: Beeskower Chaussee 10 in 15517 Fürstenwalde



**KOSTEN- & TERMINKONTROLLE**

Stand: 03.03.2020

Zusammenstellung Kosten nach DIN 276

		Kostenberechnung / SOLL		
KG	Kostengruppen	Euro	v. H.	Euro / m <sup>2</sup> 1)
200	Herrichten + Erschließen	394.444,56		
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	9.960.778,10		
400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.784.293,25		
<b>BWK</b>	<b>Bauwerk (300 + 400)</b>	<b>13.139.515,91</b>	<b>100</b>	
500	Außenanlagen	1.069.158,00		
600	Ausstattung und Kunstwerke <u>ohne</u> 611, 612	1.241.714,66		
700	Baunebenkosten	2.983.821,52		
Zur Aufrundung			-----	-----
<b>Summe</b>		<b>18.434.210,09</b>		
312 ff. Besonders nachzuweisende Kosten 312, 313, 321, 323, 326 und 327 2)				
620	Kunstwerke 2)	11.900,00		

Kostenverfolgung / IST			
Euro	v. H.	Über- / Unter- schreitung in %	Über- / Unter- schreitung in €
343.379,98		87,05%	- 51.064,58
9.351.519,91		93,88%	- 609.258,19
2.694.039,37		96,76%	- 90.253,88
<b>12.388.939,26</b>	<b>100</b>	<b>94,29%</b>	<b>- 750.576,65</b>
1.319.456,40		123,41%	250.298,40
787.391,70		63,41%	- 454.322,96
2.862.849,48		95,95%	- 120.972,04
		-----	-
<b>17.358.636,84</b>		<b>94,17%</b>	<b>- 1.075.573,25</b>

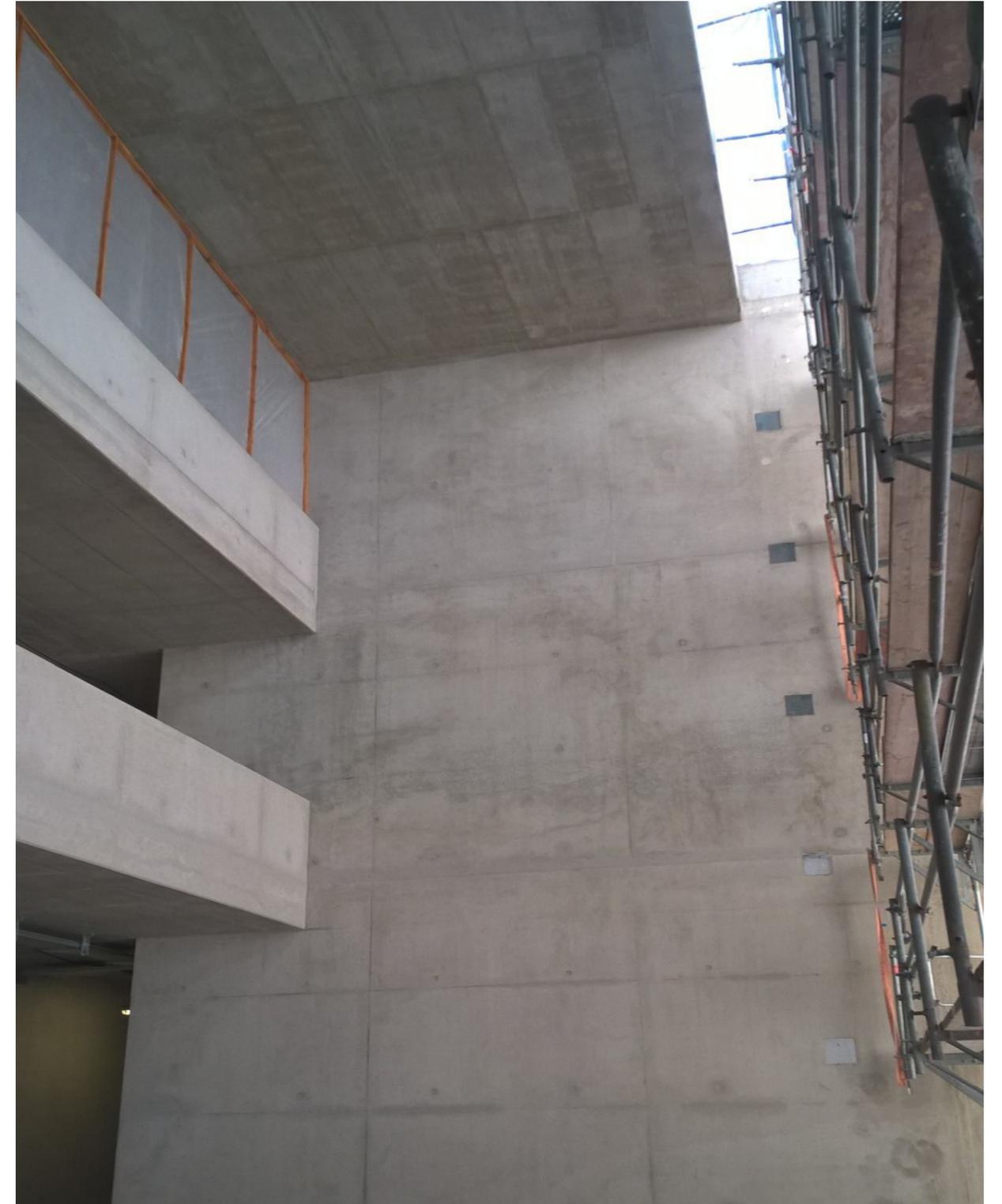
nachrichtlich:

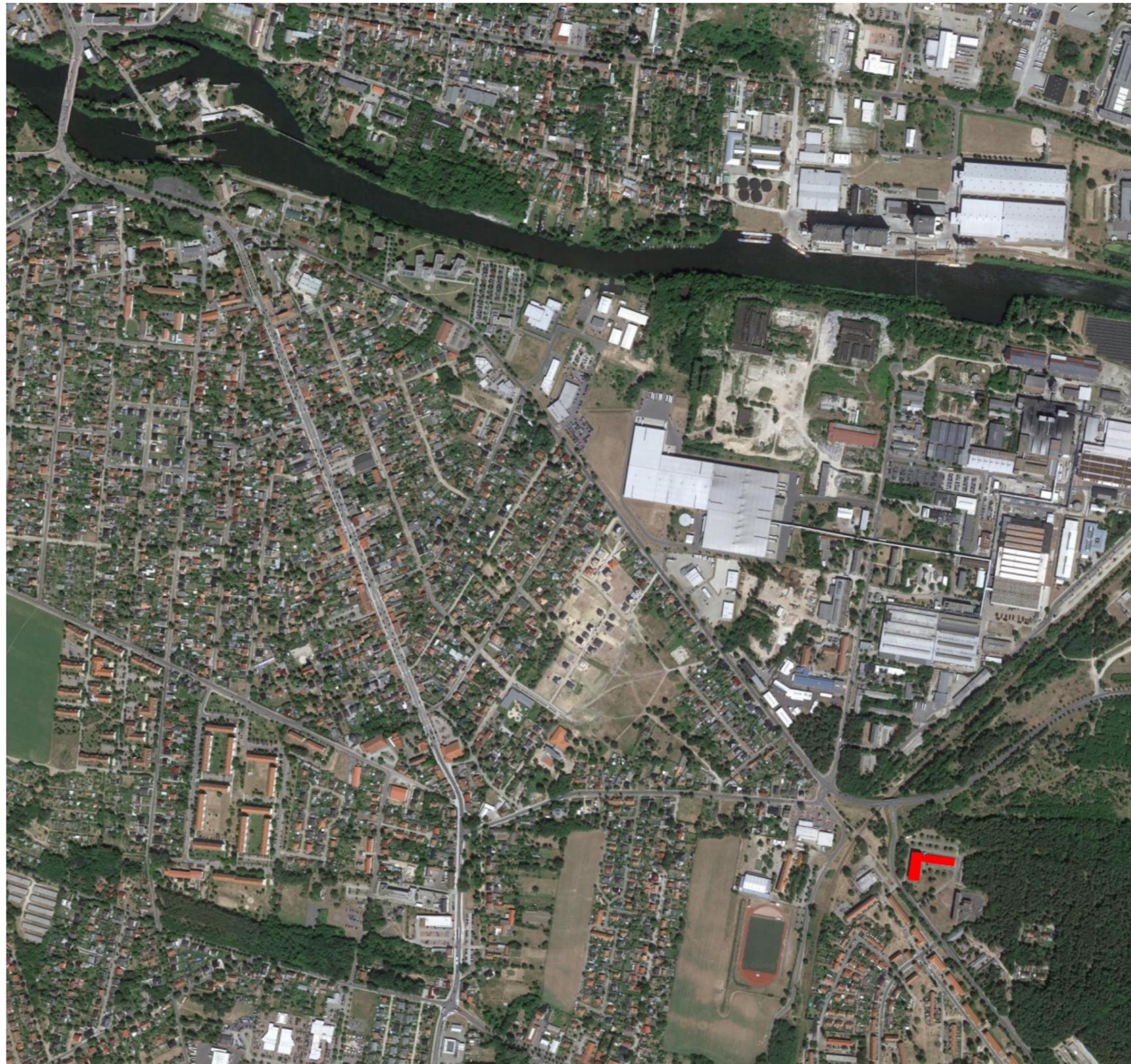
100	Baugrundstück			
611	Allgemeine Ausstattung			
612	Besondere Ausstattung			

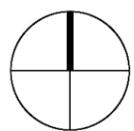
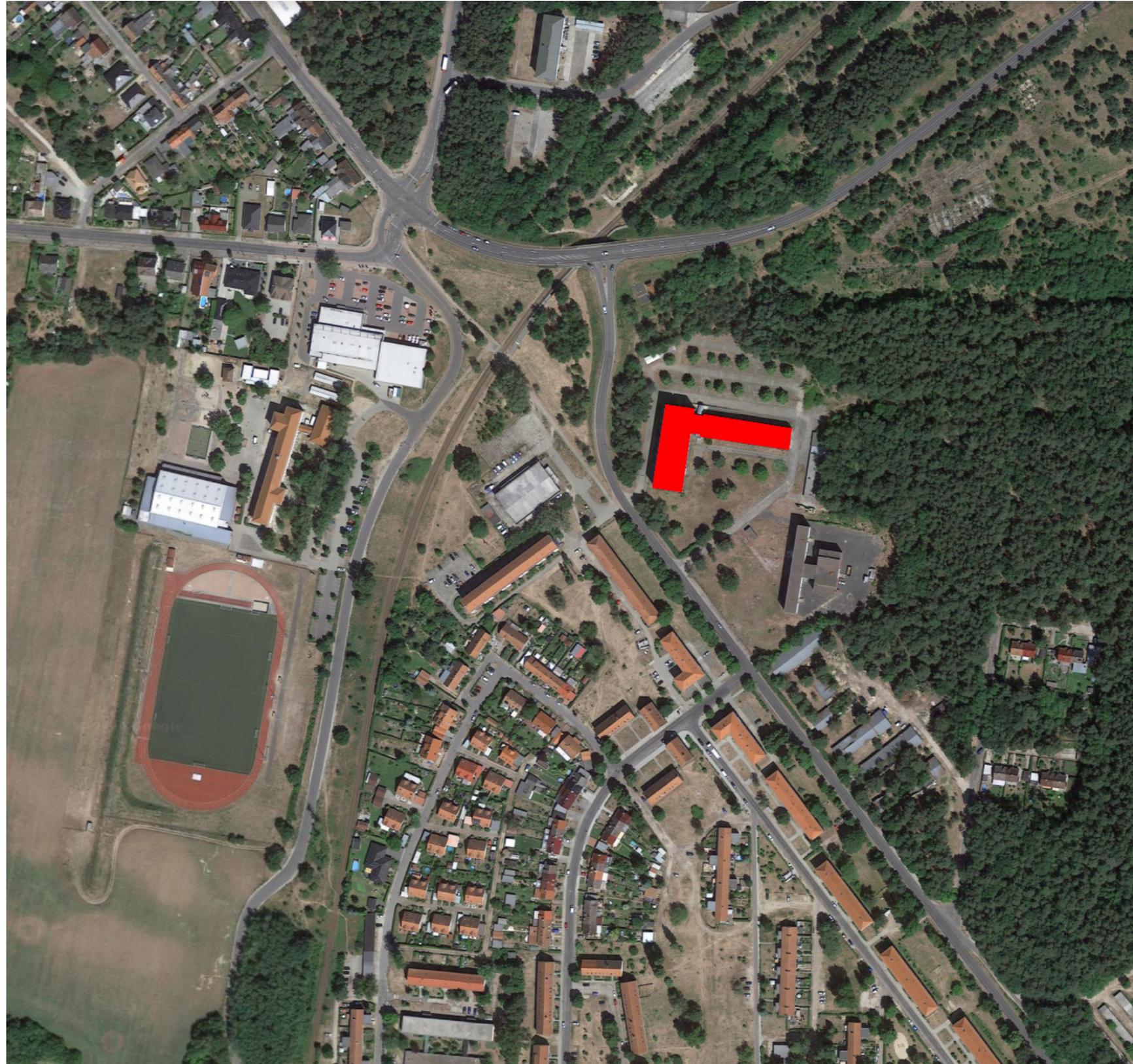

2) Aus den KG 300 bzw. 600 hier nochmals gesondert anzugeben

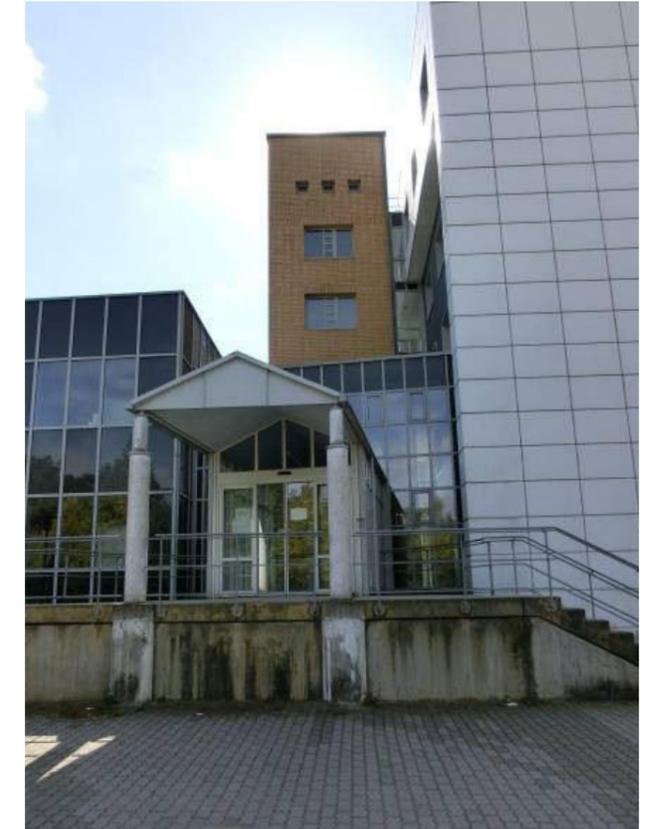
Terminverfolgung

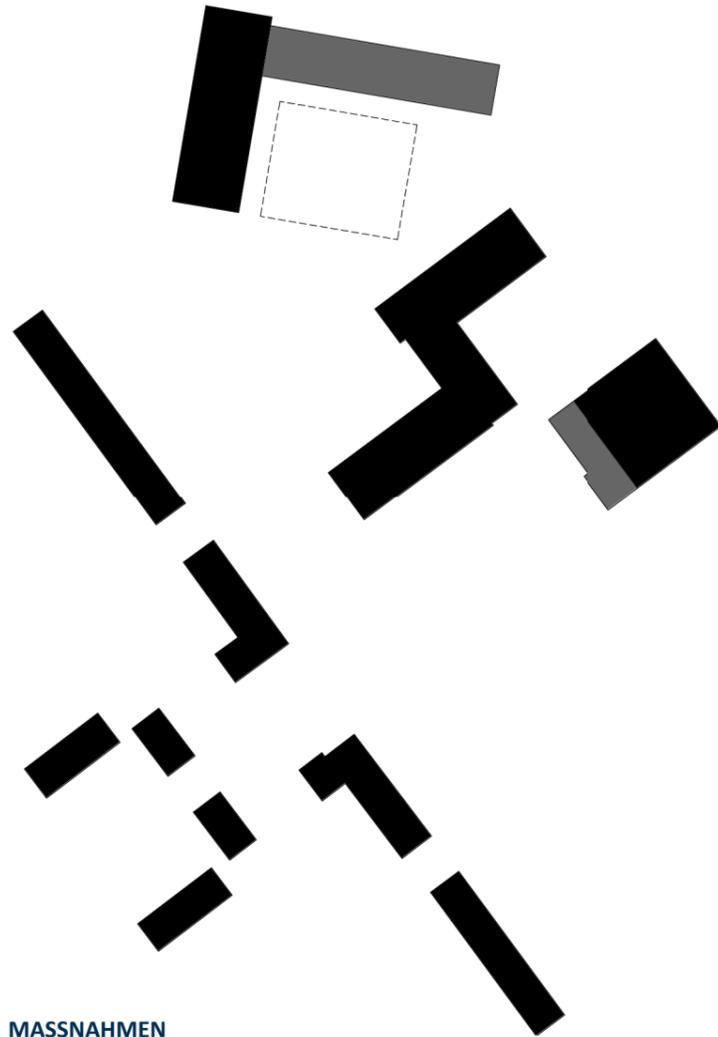
	SOLL M/J	IST M/J
Aufgabenstellung Fachamt		
Grundsatzbeschluss Kreistag (LP 1-2)		30.11.2016
Baubeschluss Kreistag (LP 3)		04.10.2017
Einreichung Antrag Baugenehmigung (LP 4)		24.08.2017
Erteilung Baugenehmigung (LP 4)		10.07.2018
Vorbereitende Maßnahmen (Abriss) (LP 8)		10.07.2018
Baubeginn (LP 8)	04.03.2019	04.03.2019
Fertigstellung Rohbau Sporthalle (LP 8)	30.08.2019	20.08.2019
Fertigstellung Rohbau Schulgebäude (LP 8)	04.11.2019	16.10.2019
Fertigstellung Sporthalle (LP 8)	22.05.2020	
Fertigstellung Schulgebäude (LP 8)	22.12.2020	





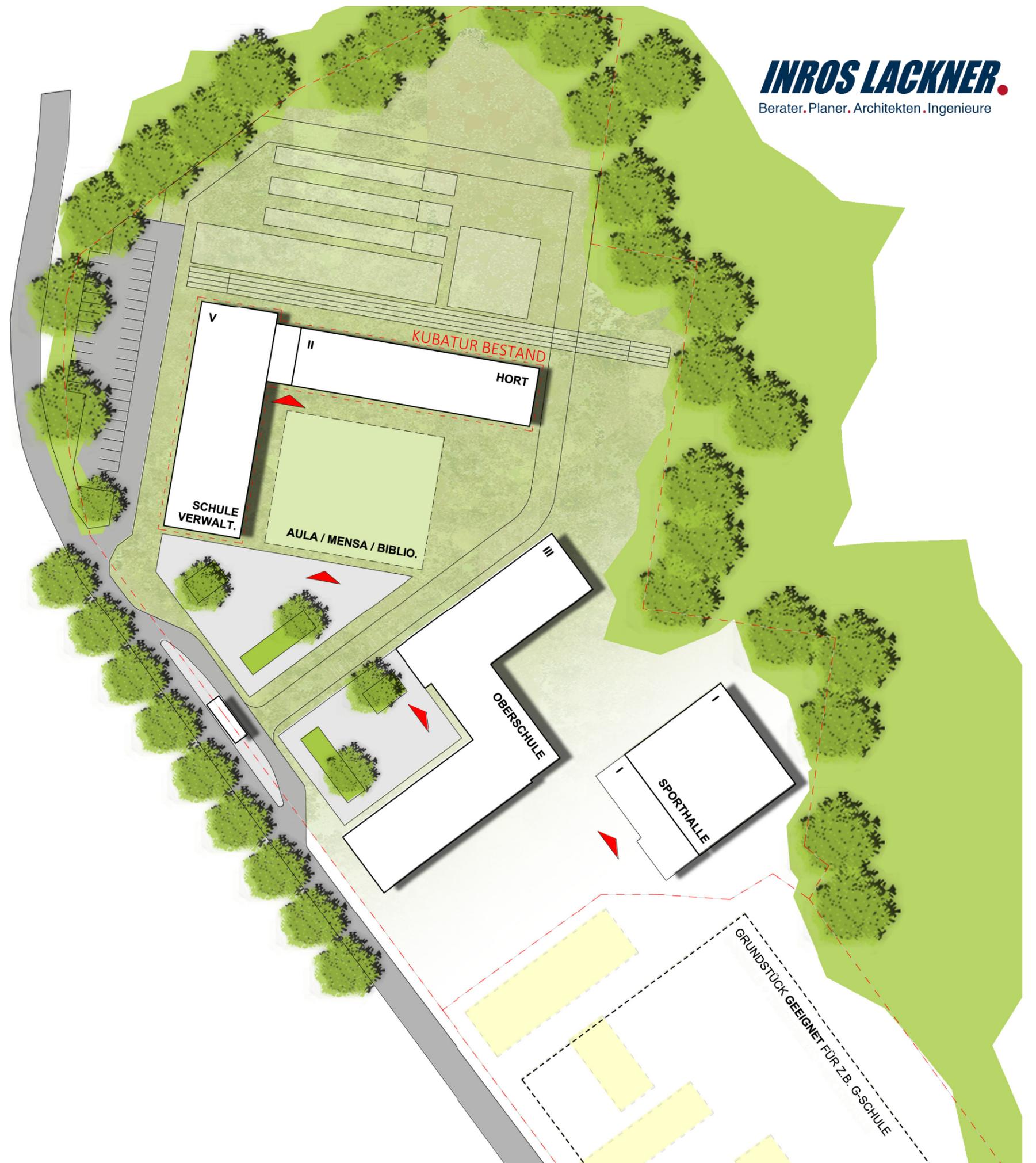
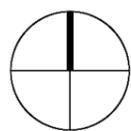






**MASSNAHMEN**

1. Sicherungsmaßnahmen zur benachbarten Oberschule, Baustelleneinrichtung
2. Abbruch jeder zweiten Geschosdecke Wohnheim
3. Sanierung Wohnheim
4. Sanierung Seminargebäude
5. Erweiterungsneubau für Mensa, Aula und Bibliothek
6. Sport- und Freiflächen



**MASTERPLAN SCHULZENTRUM  
„SPREESCHUL-CAMPUS FÜRSTENWALDE“  
VARIANTE 0 - „UNTERSUCHUNG BESTAND“**  
Stand: 10.03.2020

**VARIANTE 0 - UMBAU BESTAND**

Maßnahmen:

Entfernung Decken UG - EG (siehe unten - Bemerkungen statische Grobbewertung!)

UG	Haustechnik, Hausmeister, Lagerflächen	EG	Verwaltung
	Fachräume + Vorbereitung		Hort

Entfernung Decken 1. - 2.OG

1. OG	Unterricht
2. OG	Luftraum

Entfernung Decken 3. - 4.OG

3. OG	Unterricht
4. OG	Luftraum

=> **Sämtliche Gemeinschaftsnutzungen können nicht im Bestand integriert werden:  
Aula, Mensa, Küche, Lehrküche, Bibliothek**

=> **Erweiterungsbau notwendig ~ 1.300 m<sup>2</sup> BGF**

**Statische Grobbewertung:**

**ehemaliges Wohnheim:**

- wegen Umnutzung kein Bestandsschutz / Nutzlasten zu gering
- Schallschutz (Verbundestrich) unzureichend
- lichte Raumhöhe eingeschränkt
- Umbauten sehr aufwändig
- Eingriff in die statische Konstruktion - Abfangmaßnahmen mit Brandschutzverkleidung notwendig
- das **Herausnehmen einer Decke ist auf Grund der Baukonstruktion nicht möglich**, Instabilität des Gebäudes
- Entsorgung Fassade (Schadstoffe) und Fassadenerneuerung

**Fazit:**

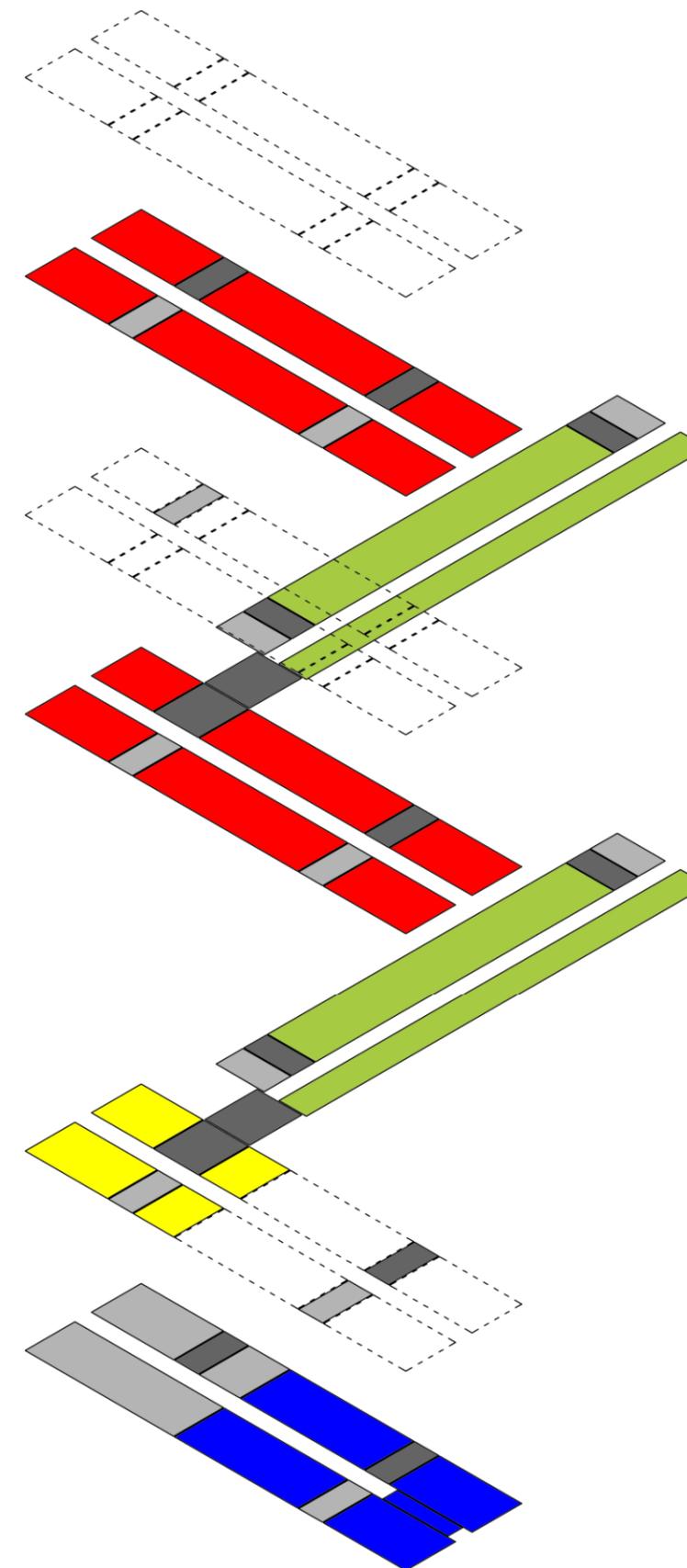
- Nutzlasten für neue Anforderungen vermutlich nicht ausreichend (K.O-Kriterium)
- Umbauten in geringerem Umfang nur mit sehr hohem Aufwand möglich
- Risiko Schadstoffe / Schadstoffsanierung
- für Schulnutzung nach derzeitigem Kenntnisstand ungeeignet

**Seminargebäude:**

- ausreichende Geschosshöhe
- flexible Raumnutzung möglich
- Schallschutz erfordert anderen Fußbodenaufbau

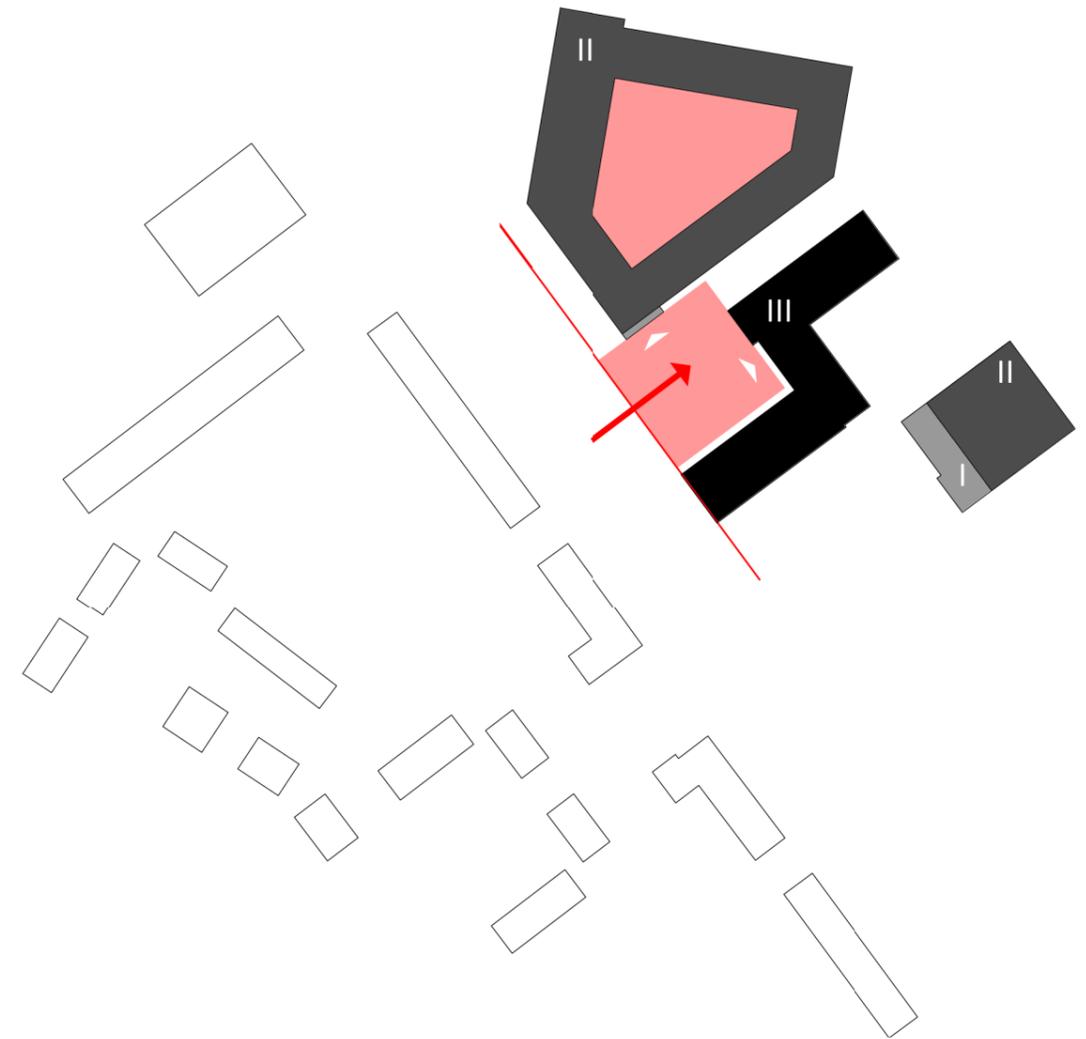
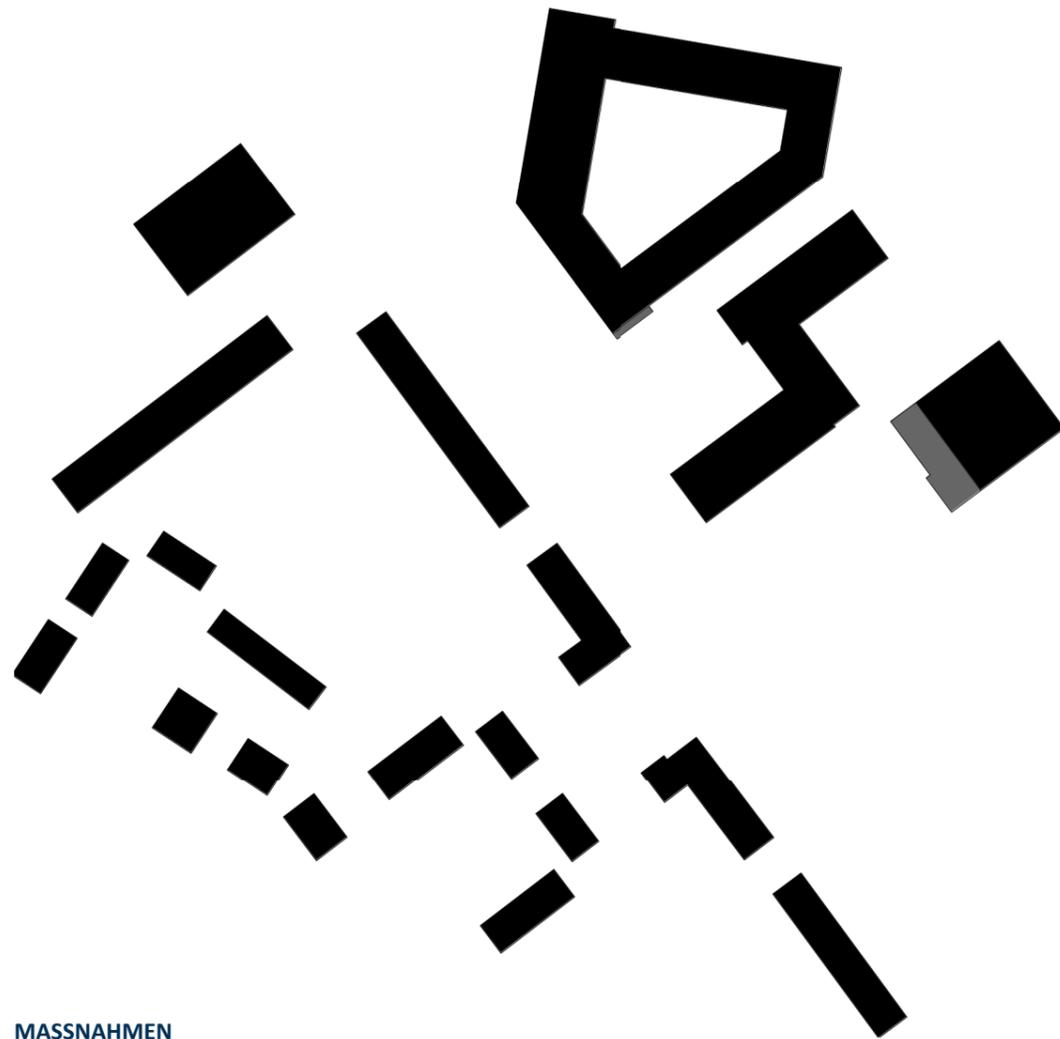
**Fazit:**

- nach Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen für Hortnutzung geeignet / für Schulnutzung nur mit Einschränkungen geeignet. Keine zeitgemäße Beschulung möglich.
- Risiko Schadstoffe / Schadstoffsanierung
- Eingriffe in das statische System unbedingt vermeiden



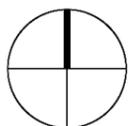
	TECHNIK / SANITÄR / LAGER
	ERSCHLIESSUNG
	VERWALTUNG
	HORT
	FACHRÄUME
	UNTERRICHT
	GEMEINSCHAFT

**VAR 0 - BEWERTUNG / NUTZUNGSVERTEILUNG o.M.**



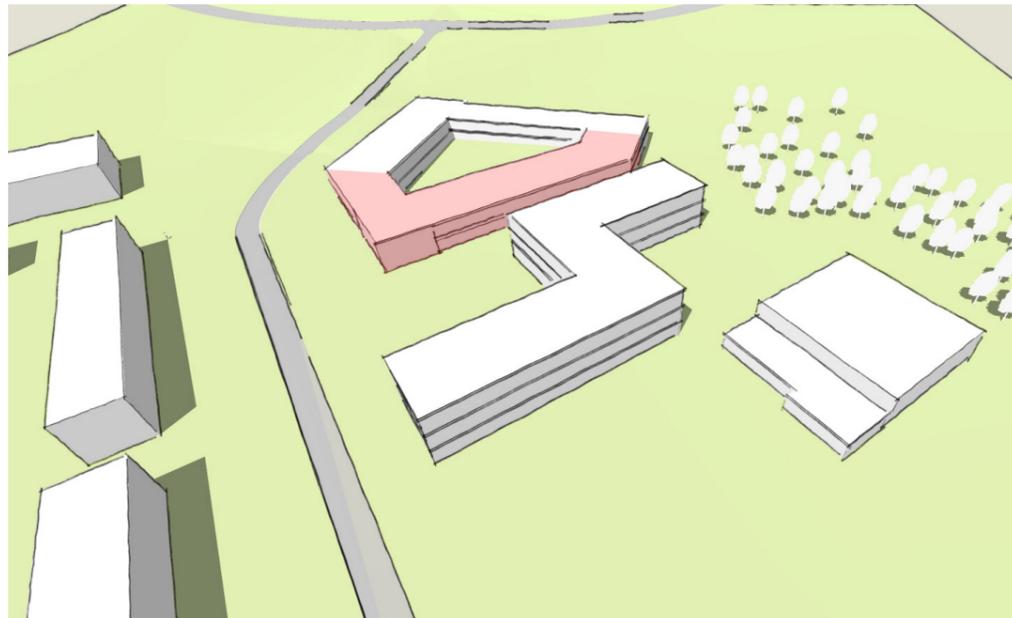
**MASSNAHMEN**

1. Sicherungsmaßnahmen zur benachbarten Oberschule, Baustelleneinrichtung
2. Abbruch drei Geschosse Wohnheim
3. Sanierung Seminargebäude
4. Sanierung zwei Geschosse Wohnheim
5. Erweiterungsneubau
6. Sport- und Freiflächen

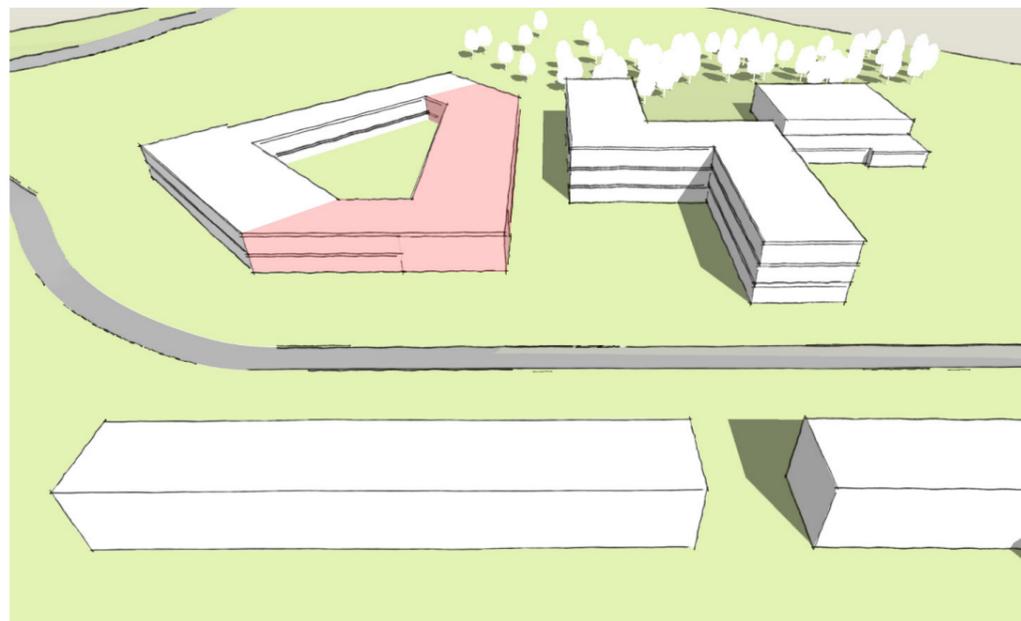


**VAR 1 - SCHWARZPLAN / PIKTO M 1:2000**

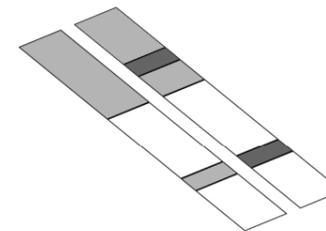
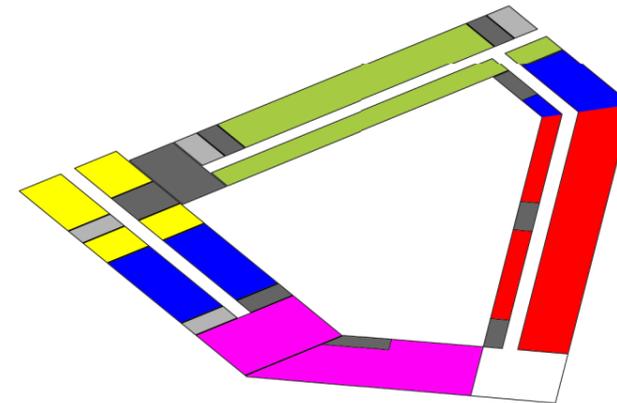
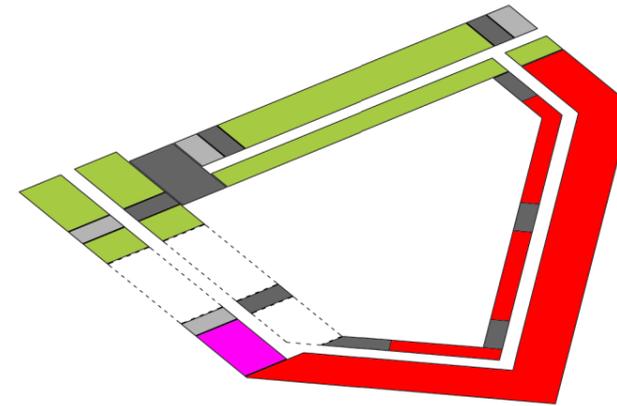
VARIANTE 1	UMNUTZUNG BESTAND	NEUBAU GRUNDSCHULE + HORT	SUMME
ERDGESCHOSS	1.919,3	1.563,3	3.482,6
1. OBERGESCHOSS	1.919,3	1.563,3	3.482,6
2. OBERGESCHOSS	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME BGF</b>	<b>3.838,6</b>	<b>3.126,6</b>	<b>6.965,2</b>



Blick von Süden



Blick von Westen



- TECHNIK / SANITÄR / LAGER
- ERSCHLIESSUNG
- VERWALTUNG
- HORT
- FACHRÄUME
- UNTERRICHT
- GEMEINSCHAFT

**MASTERPLAN SCHULZENTRUM  
„SPREESCHUL-CAMPUS FÜRSTENWALDE“  
VARIANTE 1 - „VOLLNUTZUNG“**  
Stand: 10.03.2020

**KONZEPT**

- gemeinsame K+R Zone / Buszone mit Oberschule
- gemeinsamer Vorplatz mit Oberschule
- Stellplätze Westseite Grundstück
- Nutzung ehemaliges Wohnheim und Seminargebäude für Mensa, Hort, Verwaltung
- Ergänzung Bestand durch Neubau (2 Geschosse)
- ringförmige Erschließung
- Innenhof als Schulhof
- Sportflächen nördlich

**VORTEILE**

- ringförmige Erschließung
- geschützter Innenhof

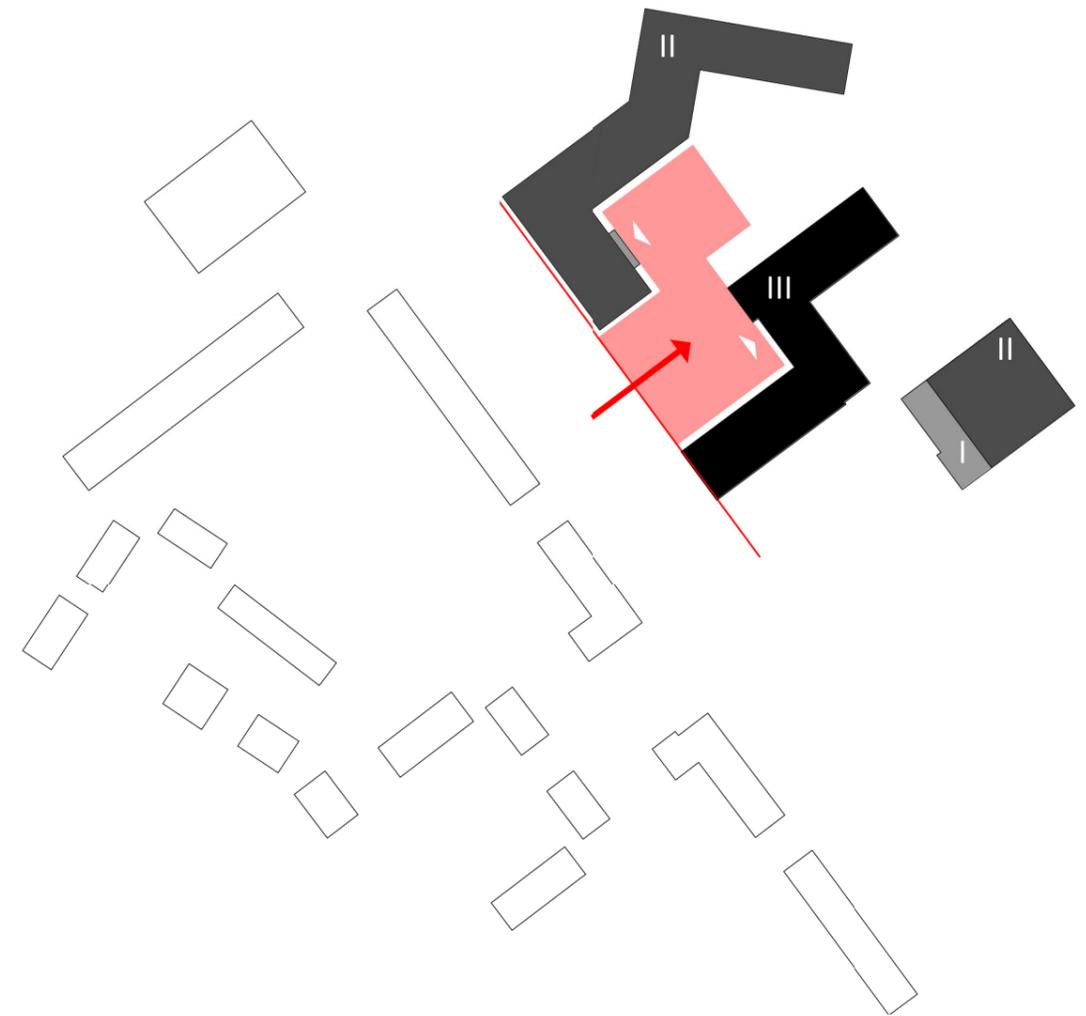
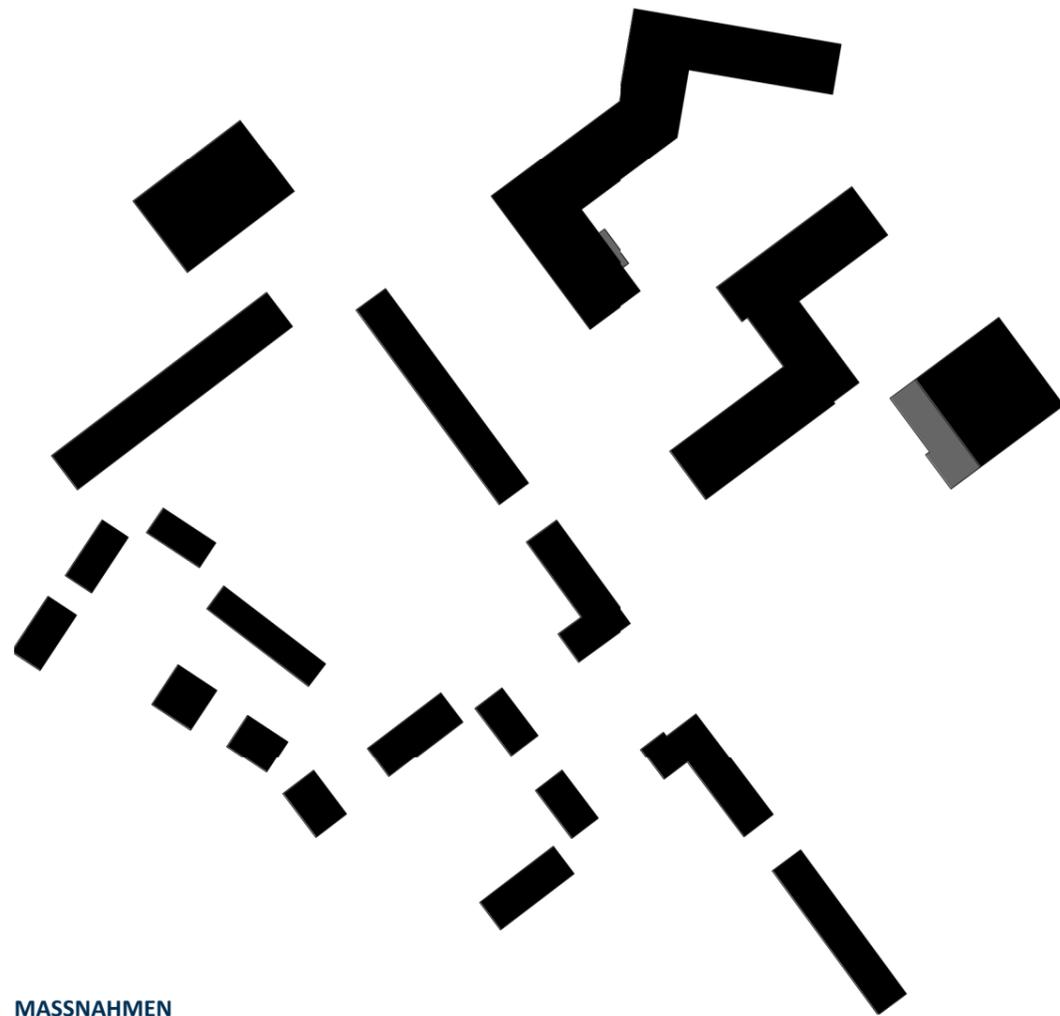
**NACHTEILE**

- zu kleiner Vorplatz von Oberschule und Grundschule
- Schulhofbereich nur als Innenhof möglich - Lärmimmission
- Nutzungseinschränkungen - Wohnheim nur als Verwaltung uneingeschränkt nutzbar
- Belichtungsflächen unzureichend - Fassadenneuplanung
- umfangreiche Schallschutzmaßnahmen notwendig
- umfangreiche Wärme- und Feuchteschutzmaßnahmen notwendig
- umfangreiche Brandschutzmaßnahmen notwendig
- umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung Barrierefreiheit notwendig
- Probleme bei Integration neuer Haustechnik
- Risiko Schadstoffe ! / - Risiko Statisches Eingreifen in die Grundstruktur !
- Gewährleistung - Schnittstellendefinition nur bedingt möglich
- veralteter Stand der Technik - erhöhter Aufwand bei Integration neuer Technik
- eine DIN- konforme Umnutzung der Räume ist ggf. nicht möglich



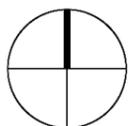
**VAR 1 - LAGEPLAN M 1:1000**



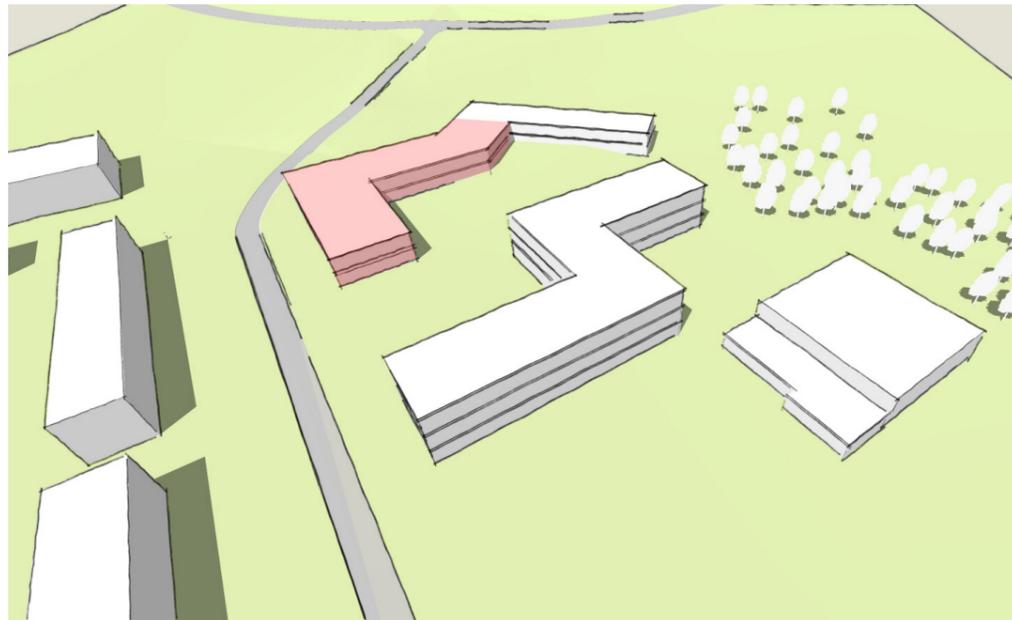


**MASSNAHMEN**

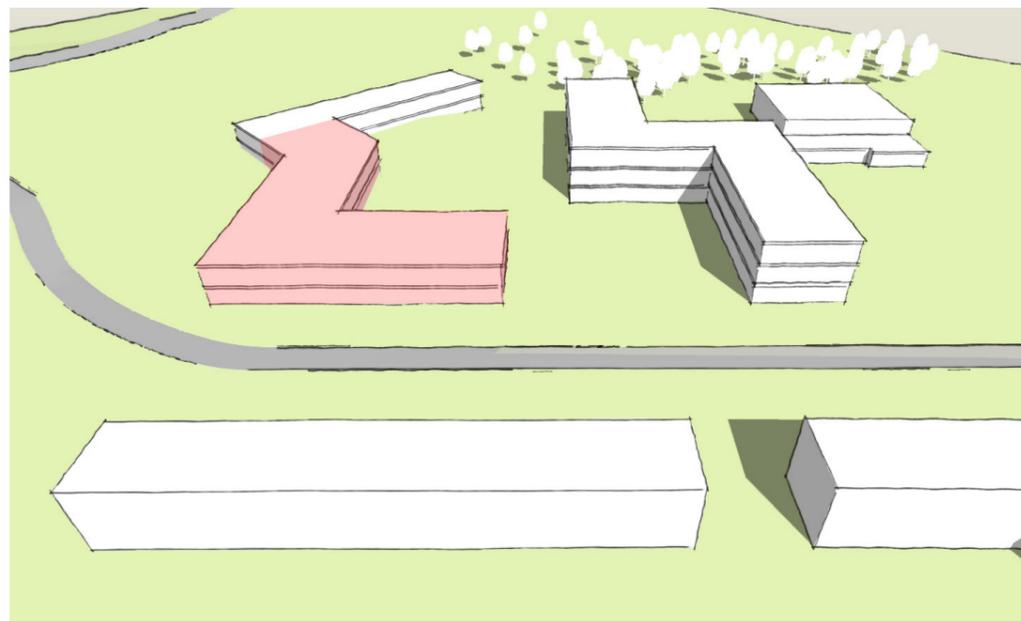
1. Sicherungsmaßnahmen zur benachbarten Oberschule, Baustelleneinrichtung
2. Abbruch Wohnheim
3. Sanierung Seminargebäude
4. Erweiterungsneubau
5. Sport- und Freiflächen



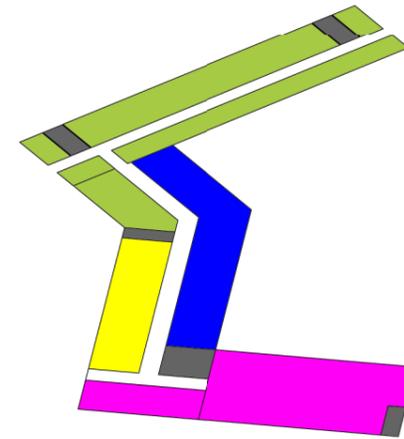
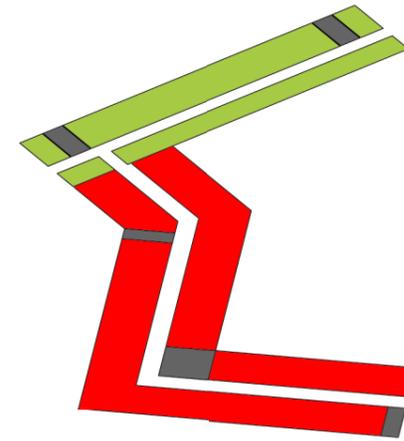
VARIANTE 2	UMNUTZUNG BESTAND	NEUBAU GRUNDSCHULE + HORT	SUMME
ERDGESCHOSS	856,6	1.771,0	2.627,6
1. OBERGESCHOSS	856,6	1.771,0	2.627,6
2. OBERGESCHOSS	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME BGF</b>	<b>1.713,2</b>	<b>3.542,0</b>	<b>5.255,2</b>



Blick von Süden



Blick von Westen



- TECHNIK / SANITÄR / LAGER
- ERSCHLIESSUNG
- VERWALTUNG
- HORT
- FACHRÄUME
- UNTERRICHT
- GEMEINSCHAFT

### KONZEPT

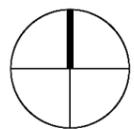
- gemeinsame K+R Zone / Buszone mit Oberschule
- gemeinsamer Vorplatz mit Oberschule
- Stellplätze Westseite Grundstück
- Abbruch ehemaliges Wohnheim
- Nutzung Seminargebäude Hort
- Ergänzung Bestand durch Neubau (2 Geschosse)
- Aufnahme Bauflucht Oberschule
- korrespondierender Schulhof zur Oberschule
- Schulgarten möglich
- Sportflächen nördlich

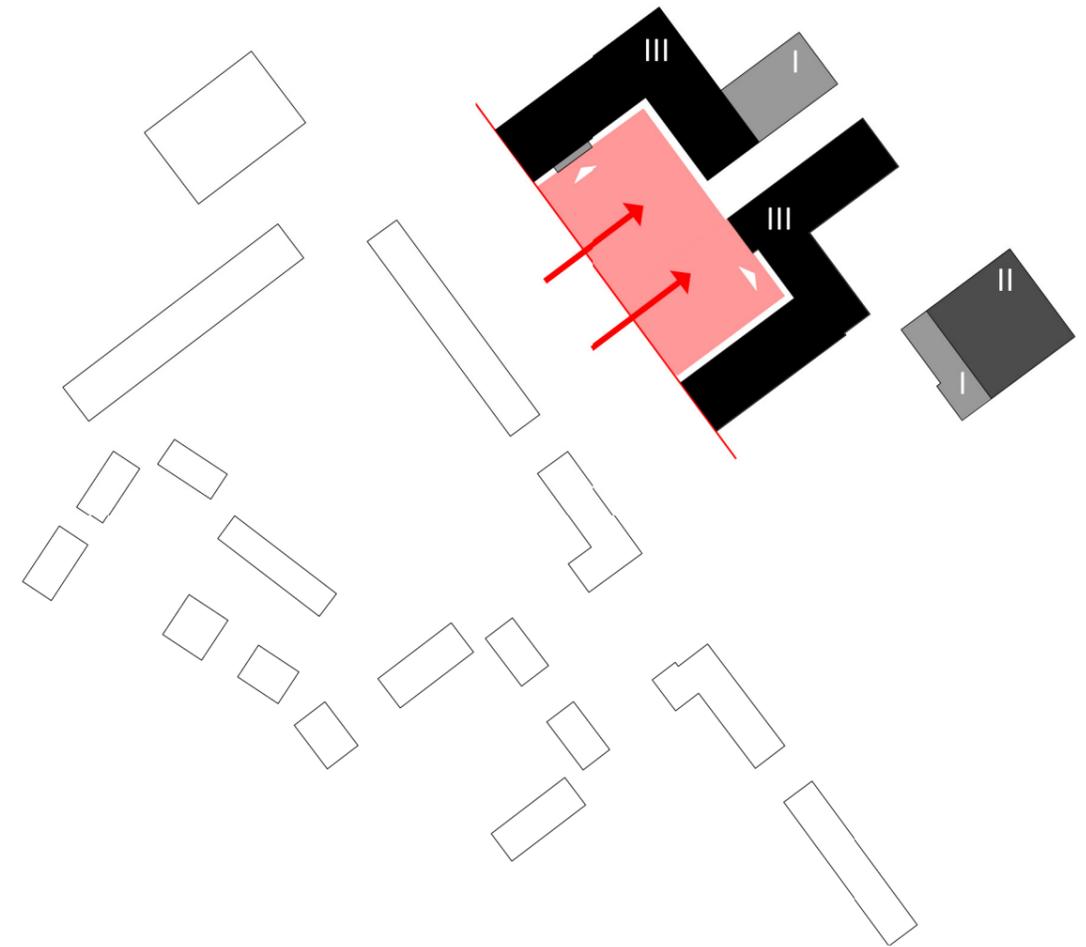
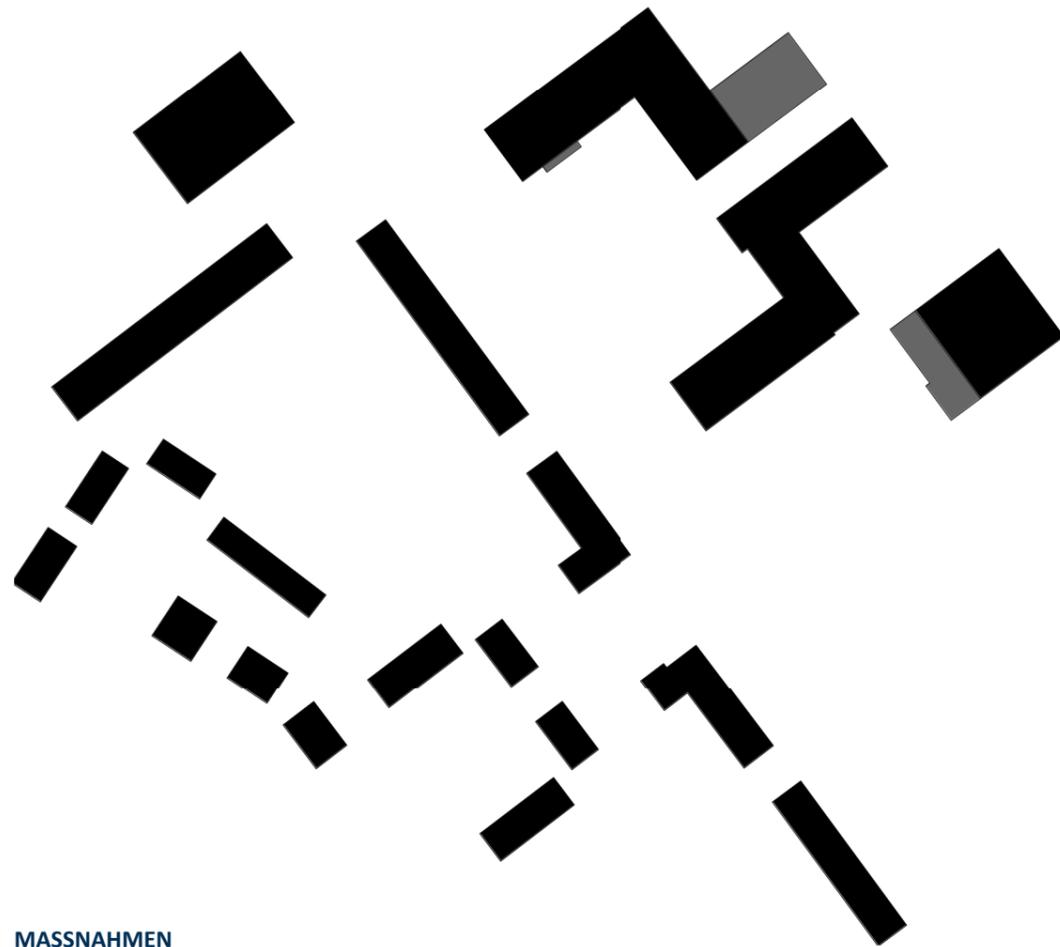
### VORTEILE

- Schulhof zusammenhängend, geschützt
- Nebeneinander von genutztem Bestand und zeitgemäßem, funktionalem Neubau
- Aula gemeinsam mit Oberschule nutzbar, definierter Vorbereich gemeinsam nutzbar

### NACHTEILE

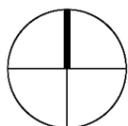
- Nutzungseinschränkungen - Seminargebäude nur als Hort nutzbar
- im Bestand umfangreiche Maßnahmen notwendig:  
Schallschutz, Wärme- und Feuchteschutz, Brandschutz Barrierefreiheit
- Probleme bei Integration neuer Haustechnik im Bestand möglich
- Risiko Schadstoffe im Bestand !
- Risiko Statisches Eingreifen in die Grundstruktur des Bestandes !
- Gewährleistung - Schnittstellendefinition nur bedingt möglich
- veralteter Stand der Technik - erhöhter Aufwand bei Integration neuer Technik
- eine DIN- konforme Umnutzung der Räume ist ggf. nicht möglich





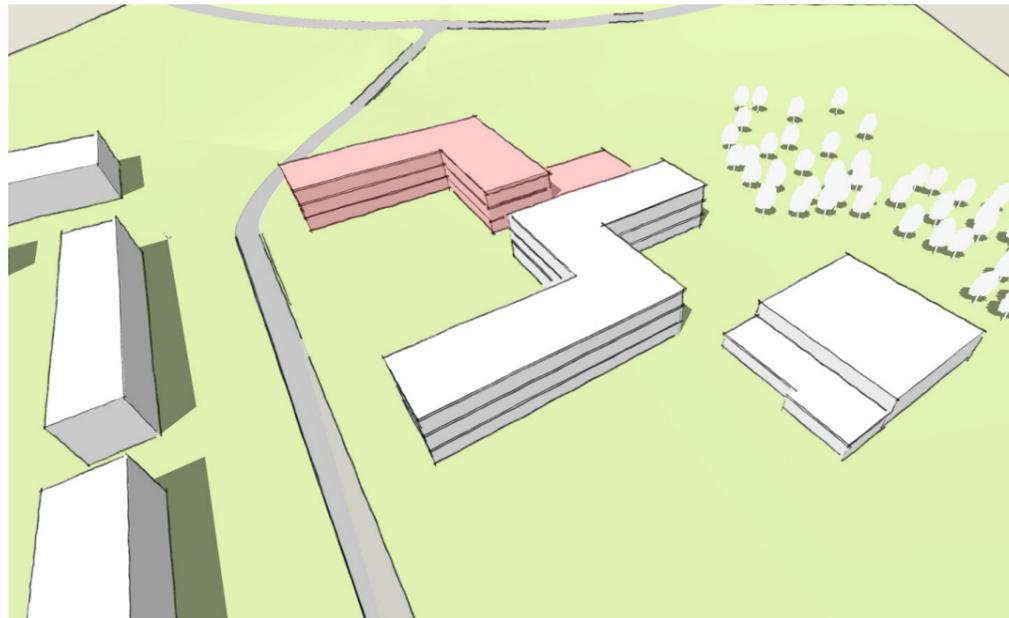
**MASSNAHMEN**

1. Sicherungsmaßnahmen zur benachbarten Oberschule, Baustelleneinrichtung
2. Abbruch Wohnheim und Seminargebäude
3. Neubau
4. Sport- und Freiflächen

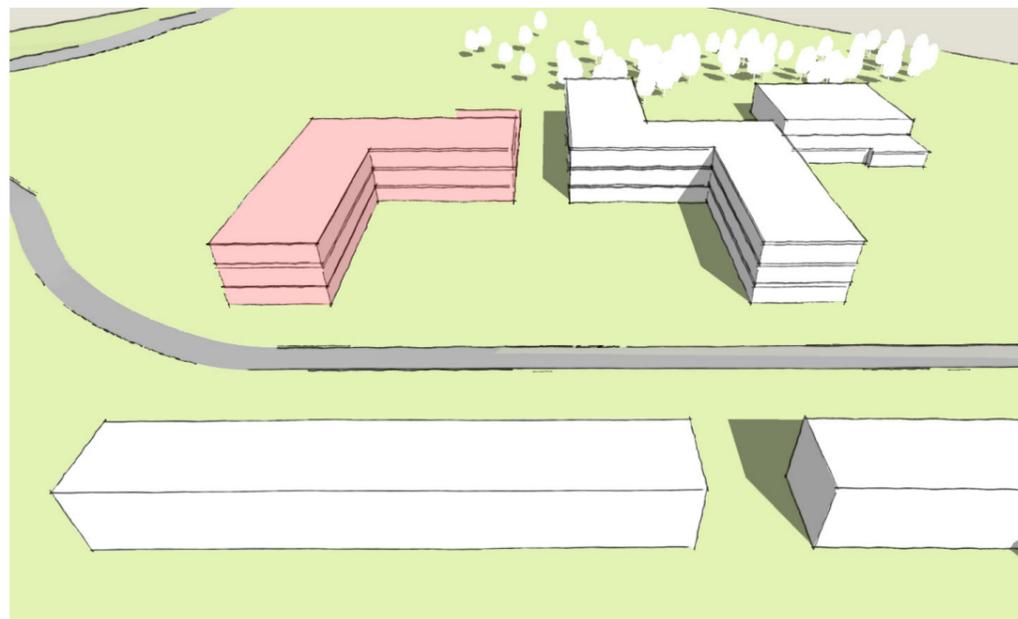


**VAR 3 - SCHWARZPLAN / PIKTO M 1:2000**

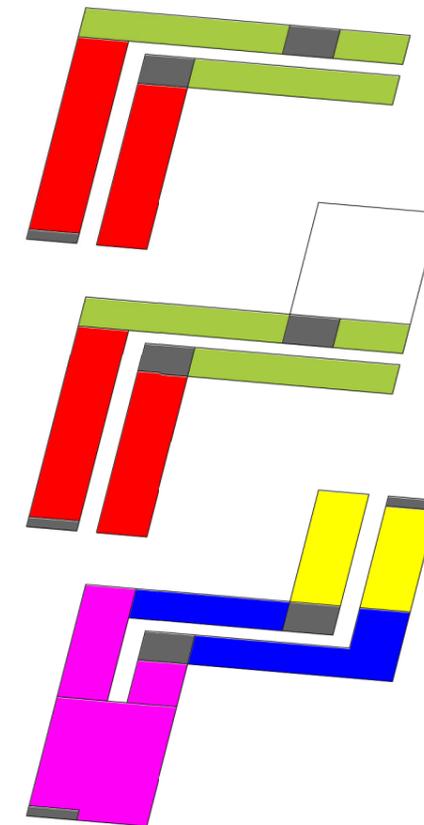
VARIANTE 3	UMNUTZUNG BESTAND	NEUBAU GRUNDSCHULE + HORT	SUMME
ERDGESCHOSS	0,0	2.094,8	2.094,8
1. OBERGESCHOSS	0,0	1.592,5	1.592,5
2. OBERGESCHOSS	0,0	1.592,5	1.592,5
<b>SUMME BGF</b>	<b>0,0</b>	<b>5.279,8</b>	<b>5.279,8</b>



Blick von Süden



Blick von Westen



- TECHNIK / SANITÄR / LAGER
- ERSCHLIESSUNG
- VERWALTUNG
- HORT
- FACHRÄUME
- UNTERRICHT
- GEMEINSCHAFT

### KONZEPT

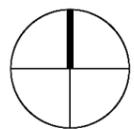
- gemeinsame K+R Zone / Buszone mit Oberschule
- gemeinsamer Vorplatz mit Oberschule
- Stellplätze Westseite Grundstück
- Abbruch ehemaliges Wohnheim und Seminargebäude
- Neubau (3 Geschosse)
- Spiegelung Baukörper Oberschule
- Schulgarten möglich
- Sportflächen nordwestlich

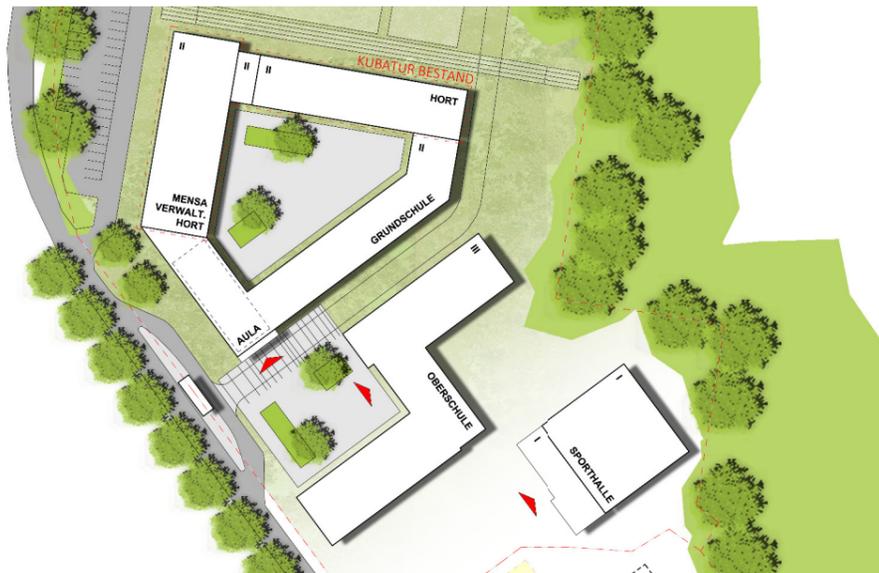
### VORTEILE

- Ensemblebildung mit Oberschule (3 geschossig)
- gemeinsamer Vorplatz Oberschule und Grundschule
- zeitgemäßer, kompakter, funktionaler Neubau
- Aula gemeinsam mit Oberschule nutzbar, definierter Vorbereich gemeinsam nutzbar
- Schallschutz, Wärme- und Feuchteschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit auf zeitgemäßem Stand
- integrative Haustechnik
- zeitgemäßer Schulbetrieb mit gesicherter Zukunft möglich
- keine Risiken durch Schadstoffe
- Gewährleistung - Schnittstellendefinition klar möglich
- Freiflächen / Sportflächen gut umsetzbar

### NACHTEILE

- keine Nutzung bestehender Flächen - komplette Umsetzung des Raumprogrammes als Neubau





**VARIANTE 1 - „VOLLNUTZUNG“**

BGF BESTAND 3.838,6 m<sup>2</sup> + BGF NEUBAU 3.126,6 m<sup>2</sup> = **BGF SUMME 6.965,2 m<sup>2</sup>**

**1. STÄDTEBAULICHE LAGE UND EINPASSUNG**

1.1	Lage des Gebäudes, Erschließung	-
1.2	Ensemblebildung	0
1.3	Lage zu den Grundstücksgrenzen	+
1.4	Qualität der Außenflächen	-
1.5	Länge der Versorgungsleitungen	+

**2. TEKTONIK UND KUBATUR**

2.1	Tektonische Wirkung	-
2.2	Kompaktheit	-
2.3	Oberfläche - Volumenverhältnis	-
2.4	Fassadengröße	-
2.5	Dachgröße	-

**3. NUTZUNGSQUALITÄT UND FUNKTIONALITÄT**

3.1	Funktionszuordnungen innerhalb des Gebäudes	-
3.2	Orientierbarkeit	-
3.3	Multifunktionalität Aula / Mensa	0
3.4	Wegebeziehungen, kurze Wege	+
3.5	Lage der Räume gem. Nutzerwunsch	-

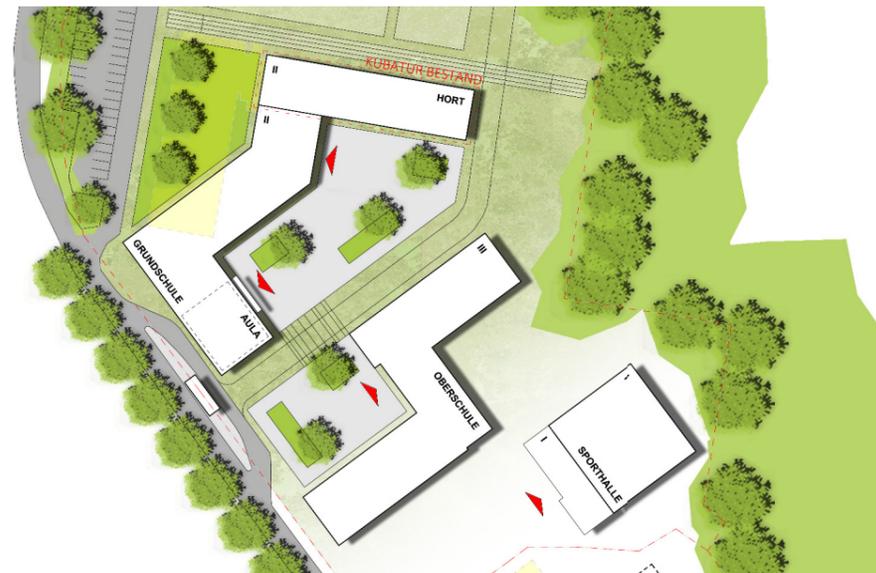
**4. NACHHALTIGKEIT**

4.1	Ökologische Qualität	-
4.2	Ökonomische Qualität	-
4.3	Soziokulturelle und funktionale Qualität	-

**5. GROBKOSTENSCHÄTZUNG KG200-400**

5.1	Kosten gegenüber Variante 3 + 33%	-
-----	-----------------------------------	---

**FAZIT (+ gut / 0 neutral / - schlecht) -11**



**VARIANTE 2 - „TEILNUTZUNG“**

BGF BESTAND 1.713,2 m<sup>2</sup> + BGF NEUBAU 3.542,0 m<sup>2</sup> = **BGF SUMME 5.255,2 m<sup>2</sup>**

**1. STÄDTEBAULICHE LAGE UND EINPASSUNG**

1.1	Lage des Gebäudes, Erschließung	0
1.2	Ensemblebildung	0
1.3	Lage zu den Grundstücksgrenzen	+
1.4	Qualität der Außenflächen	0
1.5	Länge der Versorgungsleitungen	+

**2. TEKTONIK UND KUBATUR**

2.1	Tektonische Wirkung	0
2.2	Kompaktheit	0
2.3	Oberfläche - Volumenverhältnis	0
2.4	Fassadengröße	0
2.5	Dachgröße	0

**3. NUTZUNGSQUALITÄT UND FUNKTIONALITÄT**

3.1	Funktionszuordnungen innerhalb des Gebäudes	0
3.2	Orientierbarkeit	0
3.3	Multifunktionalität Aula / Mensa	+
3.4	Wegebeziehungen, kurze Wege	0
3.5	Lage der Räume gem. Nutzerwunsch	0

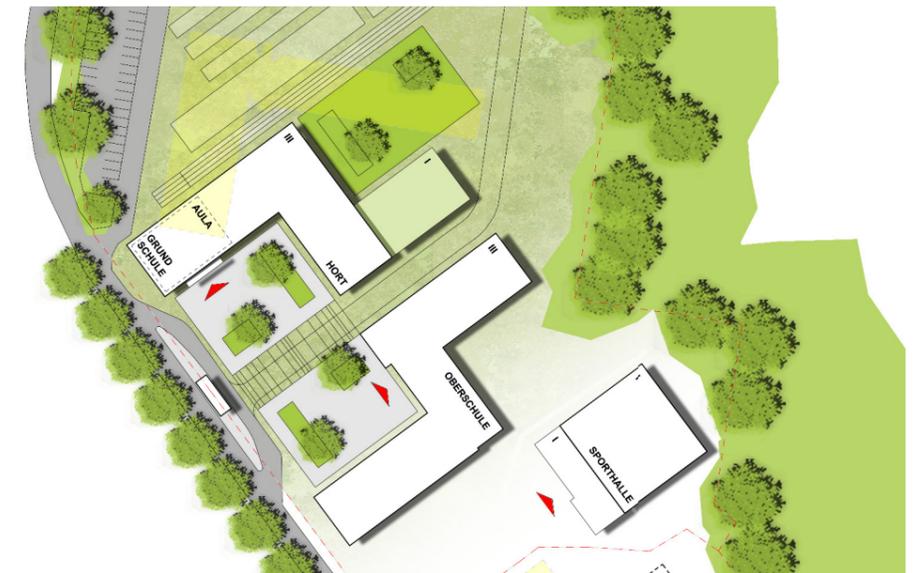
**4. NACHHALTIGKEIT**

4.1	Ökologische Qualität	0
4.2	Ökonomische Qualität	0
4.3	Soziokulturelle und funktionale Qualität	0

**5. GROBKOSTENSCHÄTZUNG KG200-400**

5.1	Kosten gegenüber Variante 3 + 0,5%	0
-----	------------------------------------	---

**FAZIT (+ gut / 0 neutral / - schlecht) +3**



**VARIANTE 3 - „NEUBAU“**

BGF BESTAND 0,0 m<sup>2</sup> + BGF NEUBAU 5.279,8 m<sup>2</sup> = **BGF SUMME 5.279,8 m<sup>2</sup>**

**1. STÄDTEBAULICHE LAGE UND EINPASSUNG**

1.1	Lage des Gebäudes, Erschließung	+
1.2	Ensemblebildung	+
1.3	Lage zu den Grundstücksgrenzen	+
1.4	Qualität der Außenflächen	+
1.5	Länge der Versorgungsleitungen	+

**2. TEKTONIK UND KUBATUR**

2.1	Tektonische Wirkung	+
2.2	Kompaktheit	+
2.3	Oberfläche - Volumenverhältnis	+
2.4	Fassadengröße	+
2.5	Dachgröße	+

**3. NUTZUNGSQUALITÄT UND FUNKTIONALITÄT**

3.1	Funktionszuordnungen innerhalb des Gebäudes	+
3.2	Orientierbarkeit	+
3.3	Multifunktionalität Aula / Mensa	+
3.4	Wegebeziehungen, kurze Wege	0
3.5	Lage der Räume gem. Nutzerwunsch	+

**4. NACHHALTIGKEIT**

4.1	Ökologische Qualität	+
4.2	Ökonomische Qualität	+
4.3	Soziokulturelle und funktionale Qualität	+

**5. GROBKOSTENSCHÄTZUNG KG200-400**

5.1	Neubau = 10.420.000 €	0
-----	-----------------------	---

**FAZIT (+ gut / 0 neutral / - schlecht) +17**

## Nächste Schritte:

- Abbruch Finanzamt Q IV 2020 – Q I 2021
- Fertigstellung Oberschule Dez. 2020
  
- Ausschreibung Planungsleistungen bis Herbst 2020
- Grundsatzbeschluss QII/III 2021
- Baubeschluss Q IV 2021 / Q I 2022
- Ausschreibung ab QII/III 2022
- Bau bis 2024