

ULPTS
ARCHI
+ EKTEN

Konzept Sanierung / Neubau IGS

Marten Ulpts Dipl.-Ing. Architekt

Olaf Kwade Dipl.-Ing. Architekt

Inhalt

A. Bestandssituation

Inhalt

A. Bestandssituation

B. Sanierung und Umbau des Bestandes

Inhalt

A. Bestandssituation

B. Sanierung und Umbau des Bestandes

C. Neubau



Bestand

Bestandssituation - Lageplan

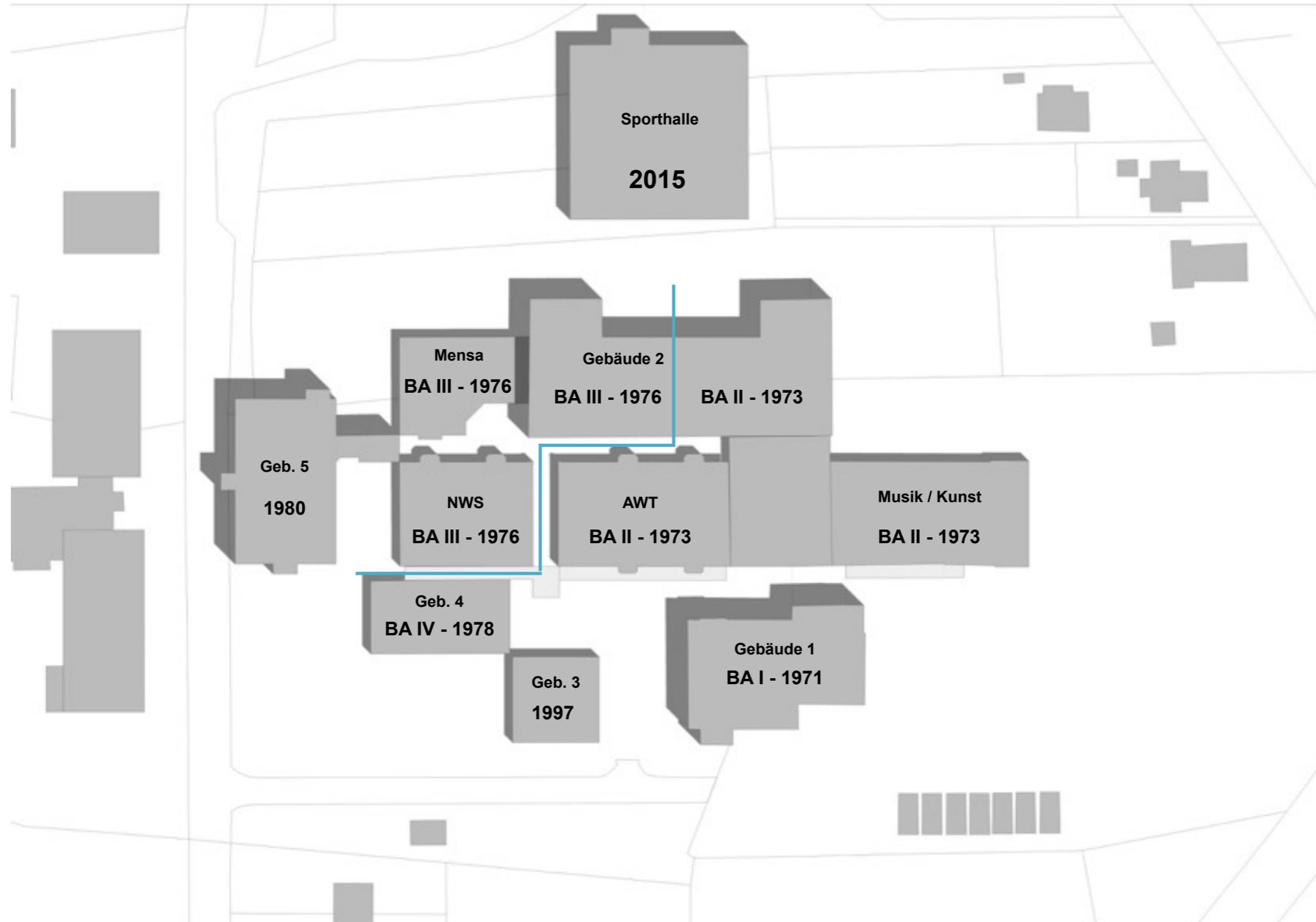


Quelle: NIBIS Kartenserver Stand September 2015

Bestandssituation - Schulteile



Bestandssituation - Bauabschnitte / -jahre



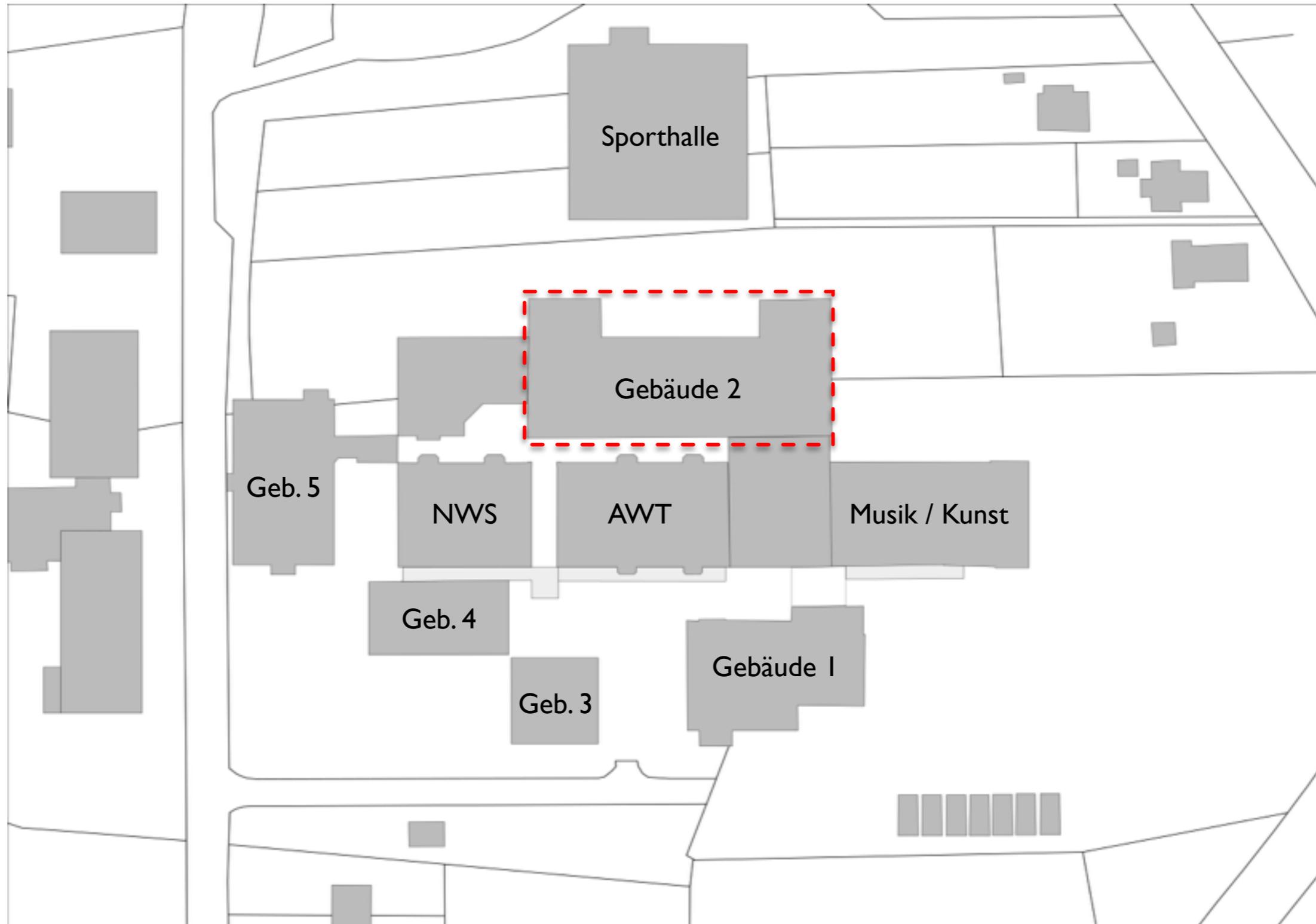
Bestandssituation - Sanierungsbedarf





**Sanierung
& Umbau**

Sanierung und Umbau – Gebäude 2

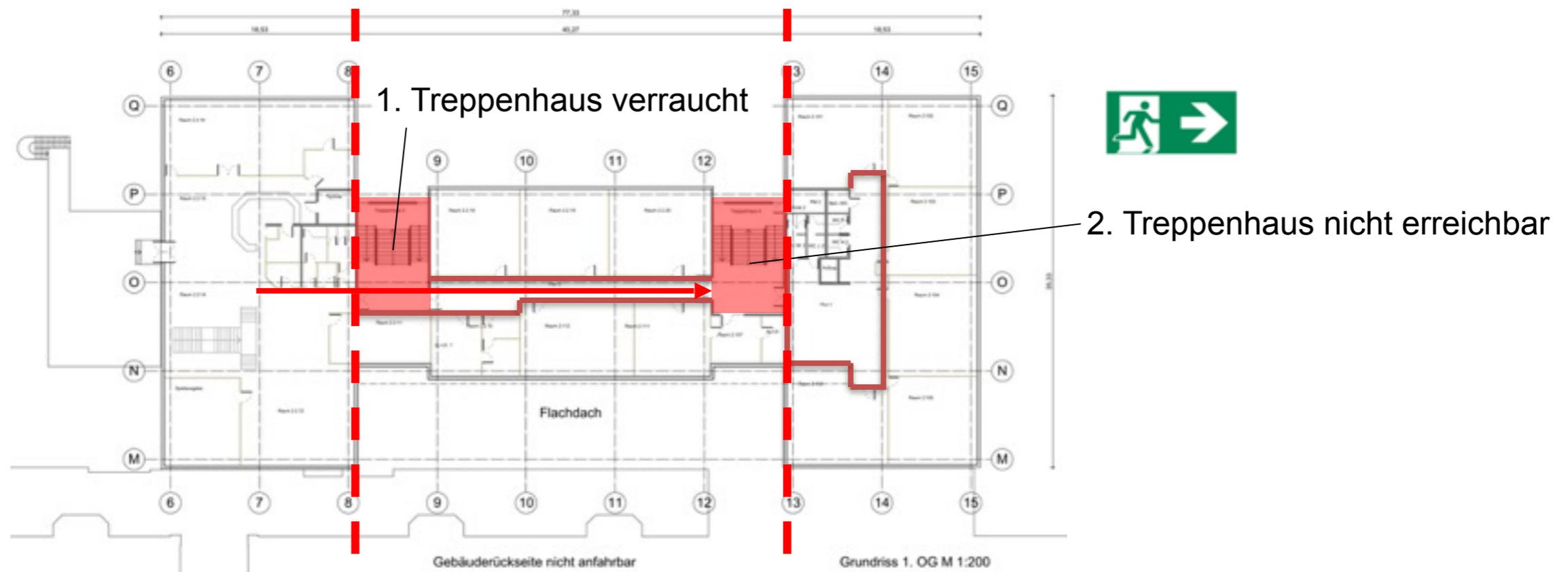


Untersuchungen – Gebäude 2

Untersuchungen im Zuge der Sanierung ergaben:

Erhebliche brandschutztechnische Mängel, welche in einem neuen Brandschutzkonzept beseitigt werden müssen.

- Fehlen eines 2. Rettungsweges (Durchgangstreppenhäuser)
- Mangelhafte Sicherheitsbeleuchtung
- Unzureichender Feuerwiderstand an Flurwänden (Brandüberschlag)
- Fehlende Trennung von Brandabschnitten



Untersuchungen – Gebäude 2

Untersuchungen im Zuge der Sanierung ergaben:

- Fassadensanierung notwendig
- Unzureichende Barrierefreiheit
- Unzureichender Schallschutz





Statische Stellungnahme

Auszug aus dem Bericht des Ingenieurbüros Post & Hansen vom
29.06.2015

„Befund : [...] Die Plattenoberflächen sind erodiert. An den Plattenrändern treten **Risse** und **Betonabplatzungen** auf. Die Betonabplatzungen treten immer zusammen mit **Bewehrungskorrosion** auf.“ (Seite 3)

„Ursache : [...] 1. **Witterungsbedingte Auswaschungen** und eine nach heutigen Erkenntnissen zu geringe Betondeckung.
2. **Feuchtigkeit dringt bis zur Bewehrung** in den Beton ein. [...]
3. Die **Feuchtigkeit bewirkt die Korrosion der Bewehrung.**“ (Seite 3)

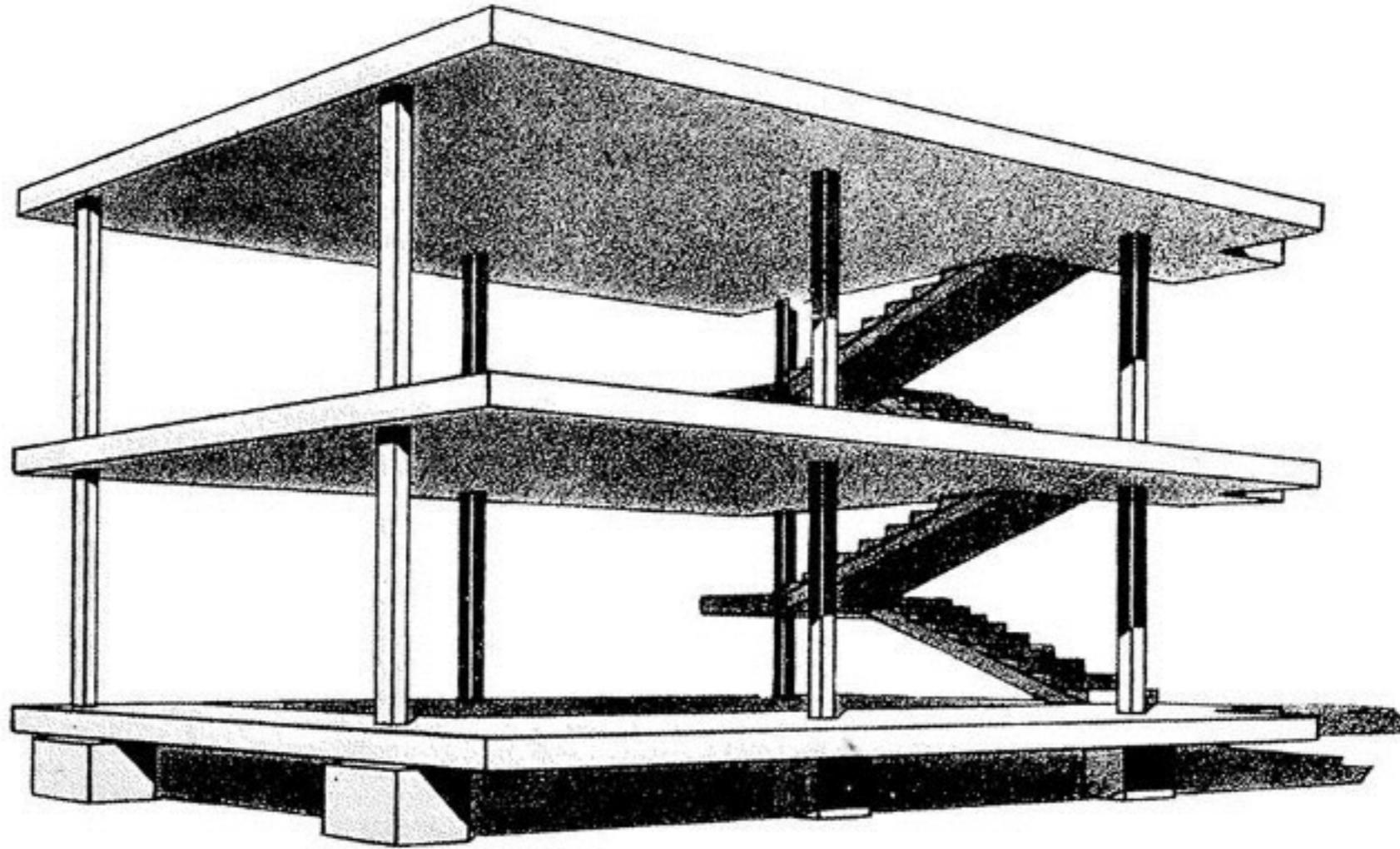




Zusammenfassung – Gebäude 2

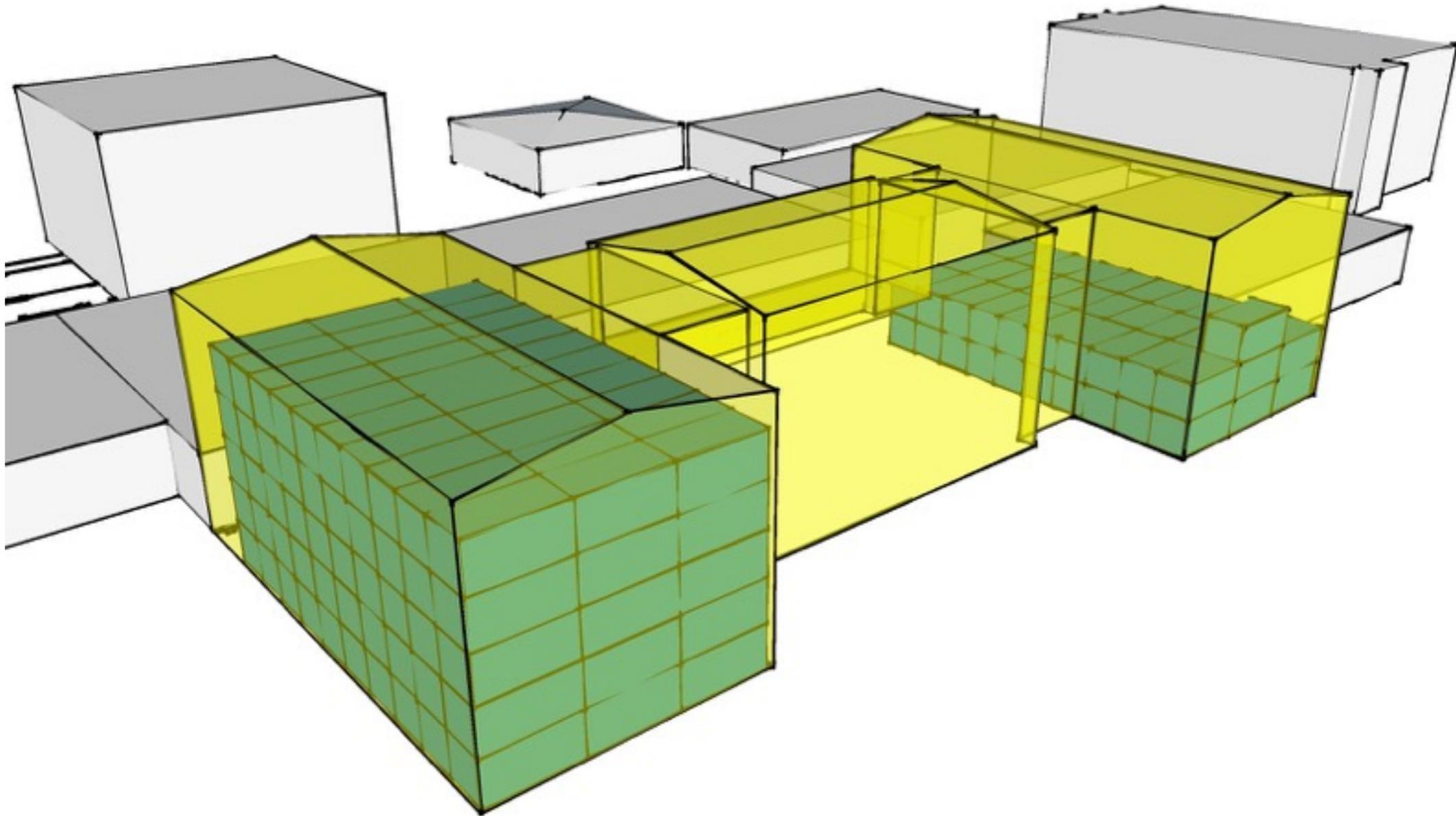
- Brandschutztechnische Mängel und Risiken
- Statische Mängel und Risiken
- Keine Barrierefreiheit
- Ungenügender Schallschutz
- Veraltete Informationstechnische Leitungen
- Sanierung aufgrund des erheblichen Aufwandes nicht im laufenden Betrieb möglich

Zusammenfassung – Gebäude 2



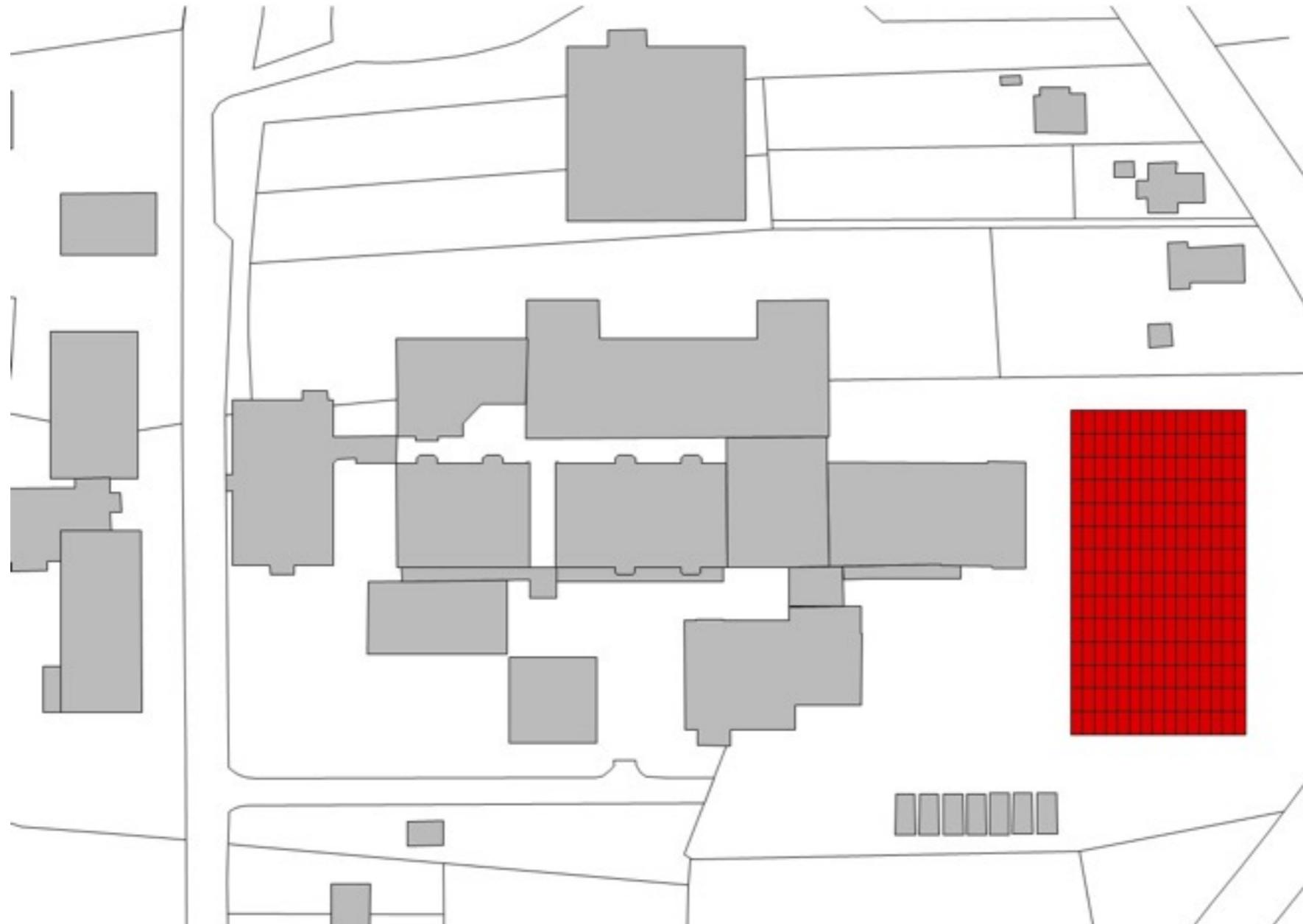
Symbolische Skizze zur Veranschaulichung - Le Corbusier Maison Domino 1915

Übergangsmaßnahmen - Container



Benötigte Mindestfläche : ca. 3660m² ~ **211 Container**

Übergangsmaßnahmen - Container



Benötigte Mindestfläche : ca. 3660m² ~ **211 Container**

Übergangsmaßnahmen – Container

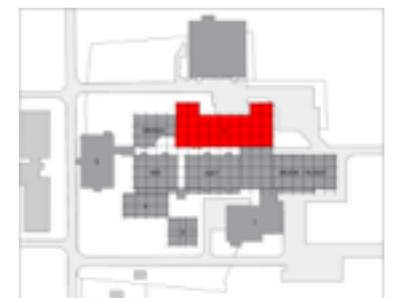
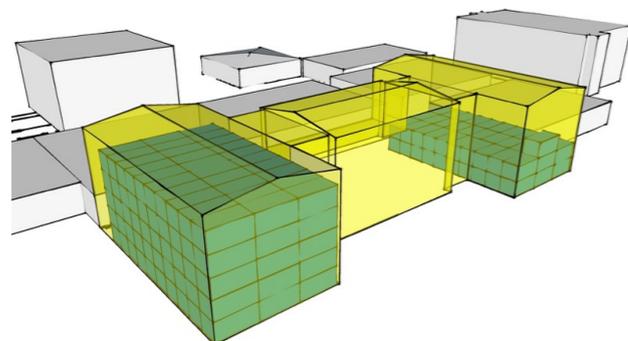
Mietcontainer als Übergangslösung

Miete (24 Monate) ELA Container (ca. 3660m ²)	1.800.000 €
Auf- und Abbau Trafostation EWE	10.000 €
Mietkosten Trafostation	9.600 €
Elektroinst. , EDV / ELA / BMZ	144.100 €
Abwasser- und Brauchwasseranlagen	43.900 €
Tragschicht für Container	71.400 €
Erdarbeiten für Versorgungsleitungen	2.000 €
Betriebskosten Container für 2 Jahre	144.000 €
Baunebenkosten (KG 700)	556.000 €

Kosten zzgl. MwSt. **2.810.000 € (netto)**

+19% MwSt. + 533.900 €

GESAMTKOSTEN ÜBERGANG (Gerundet) ca. **3.350.000 € (brutto)**

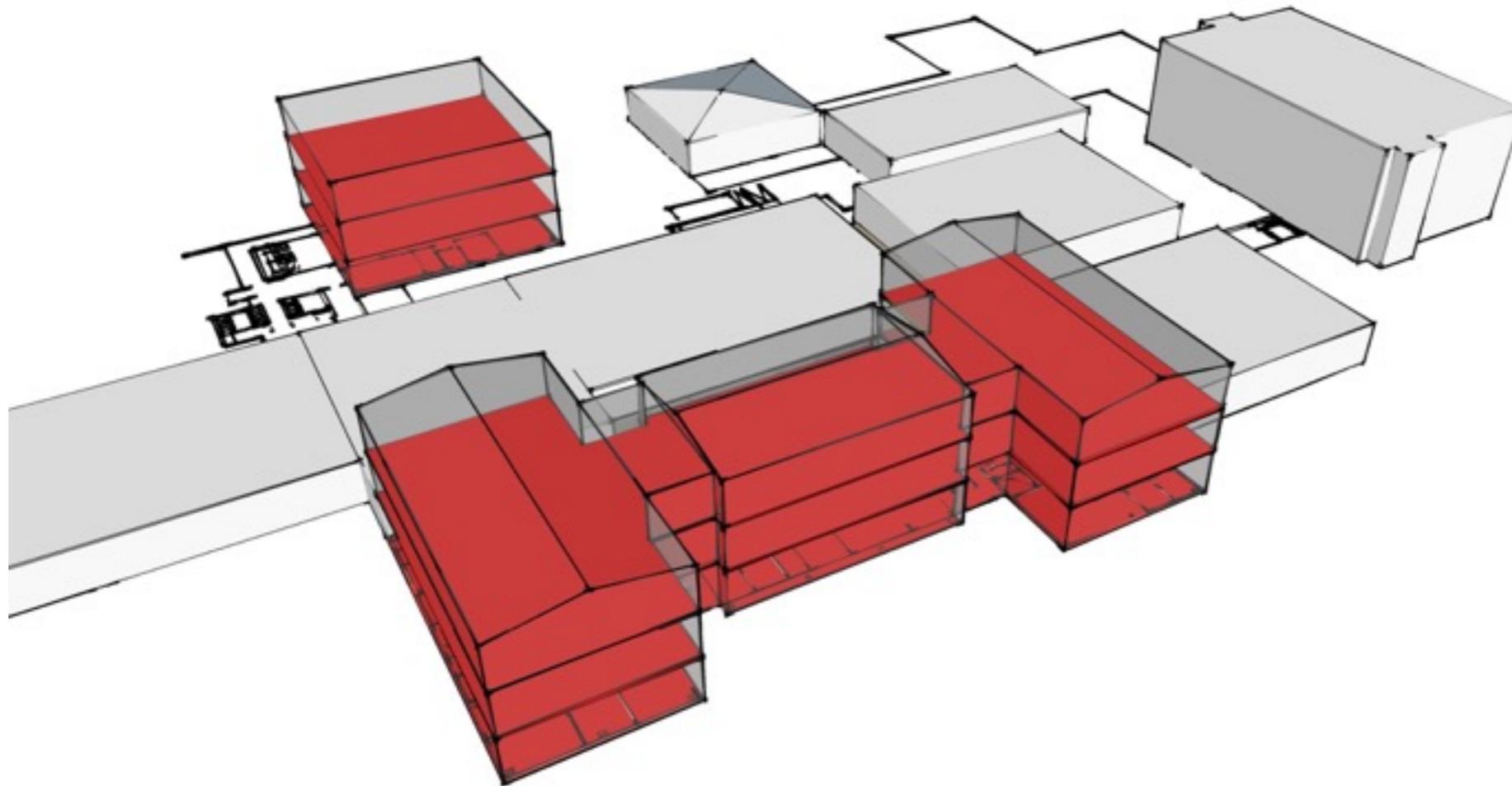


Sanierungsbedarf Gebäude 1

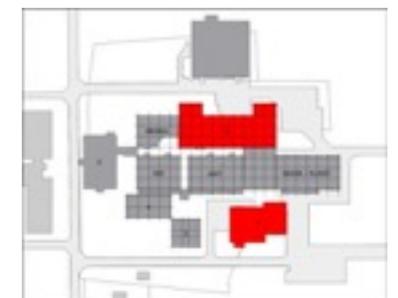


Konstruktive Kernsanierung

Sanierungs- und Umbaukosten Geb. 1:	ca.	4.850.000 € (brutto) (ohne Ausstattung)
Sanierungs- und Umbaukosten Geb. 2:	ca.	+ 7.390.000 € (brutto) (ohne Ausstattung)
Ausweichfläche Container	ca.	+ 3.350.000 € (brutto)
Baukosten	ca.	15.590.000 € (brutto)

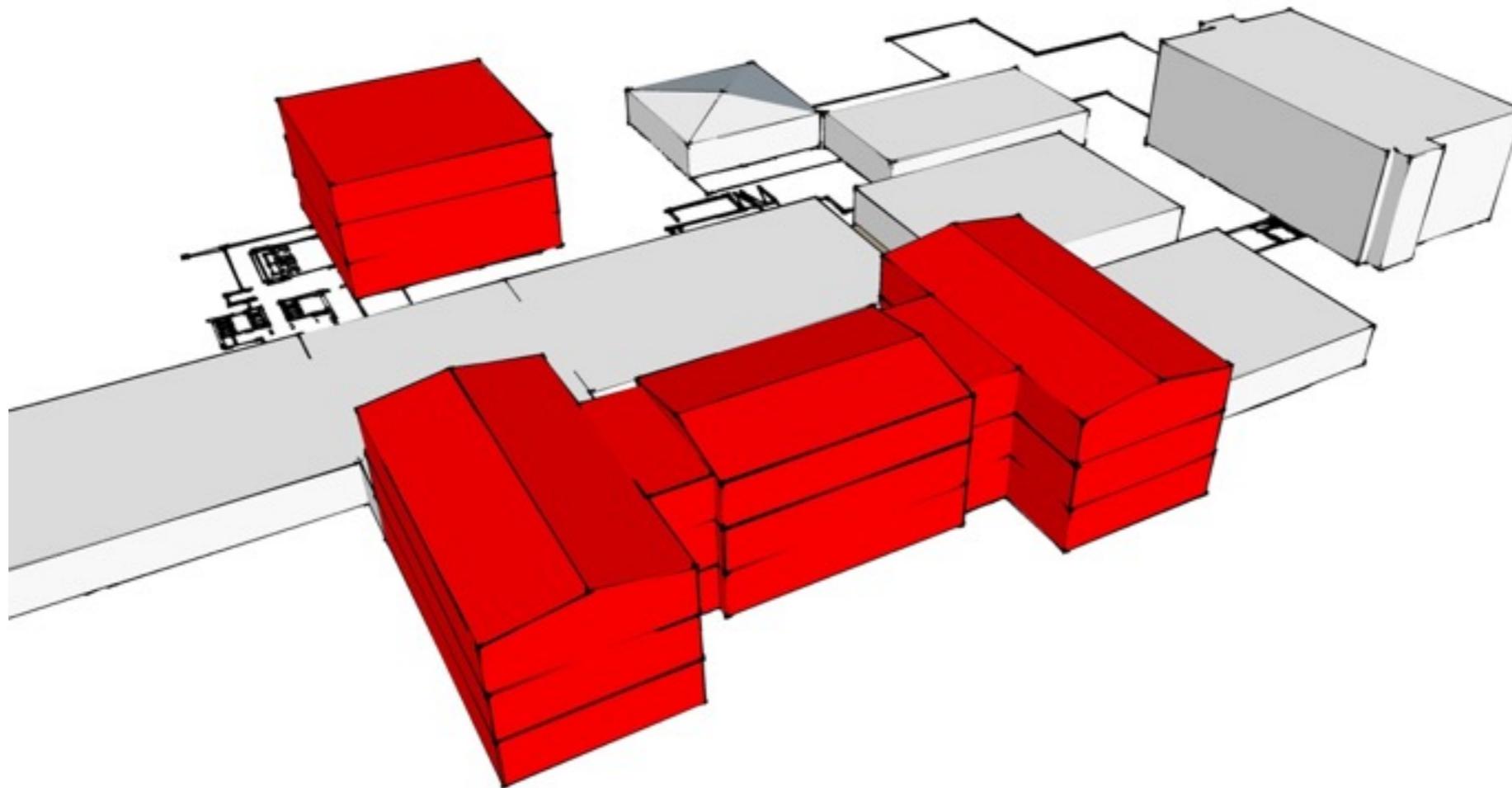


Bruttogrundfläche (BGF): ca. 10.355,00 m²

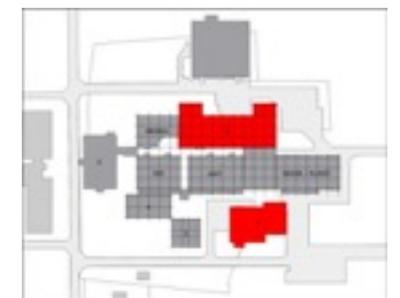


Konstruktive Kernsanierung + Sanierung Gebäudehülle

Sanierungs- und Umbaukosten Geb. 1:	ca.	7.100.000 € (brutto) (ohne Ausstattung)
Sanierungs- und Umbaukosten Geb. 2:	ca.	+ 10.860.000 € (brutto) (ohne Ausstattung)
Ausweichfläche Container	ca.	+ 3.350.000 € (brutto)
Baukosten	ca.	21.310.000 € (brutto)



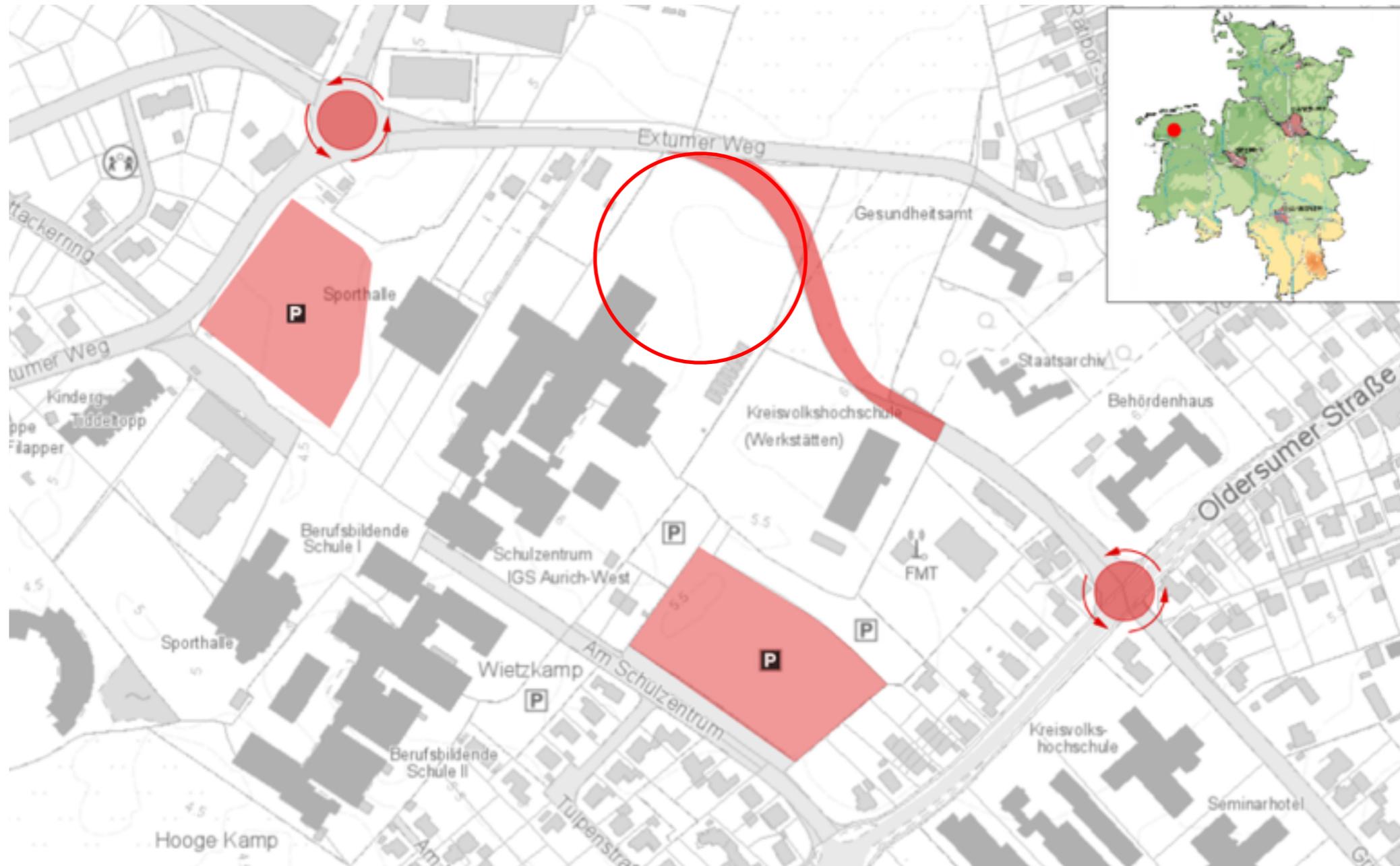
Bruttogrundfläche (BGF): ca. 10.355,00 m²





Neubau

Neubau

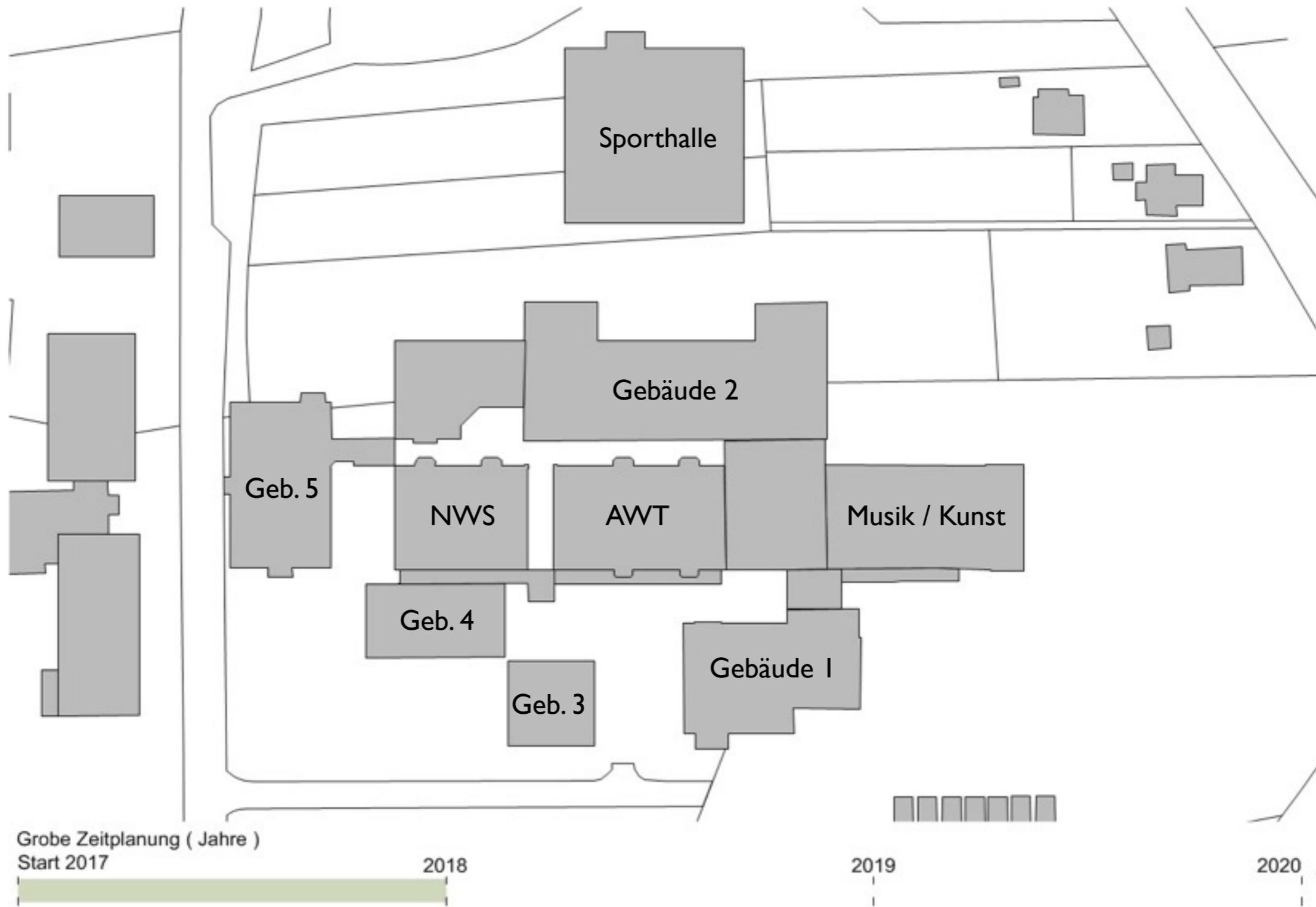


Quelle: NIBIS Kartenserver Stand September 2015

Neubau



Neubau - Planungsvorlauf



Grobe Zeitplanung (Jahre)

Start 2017

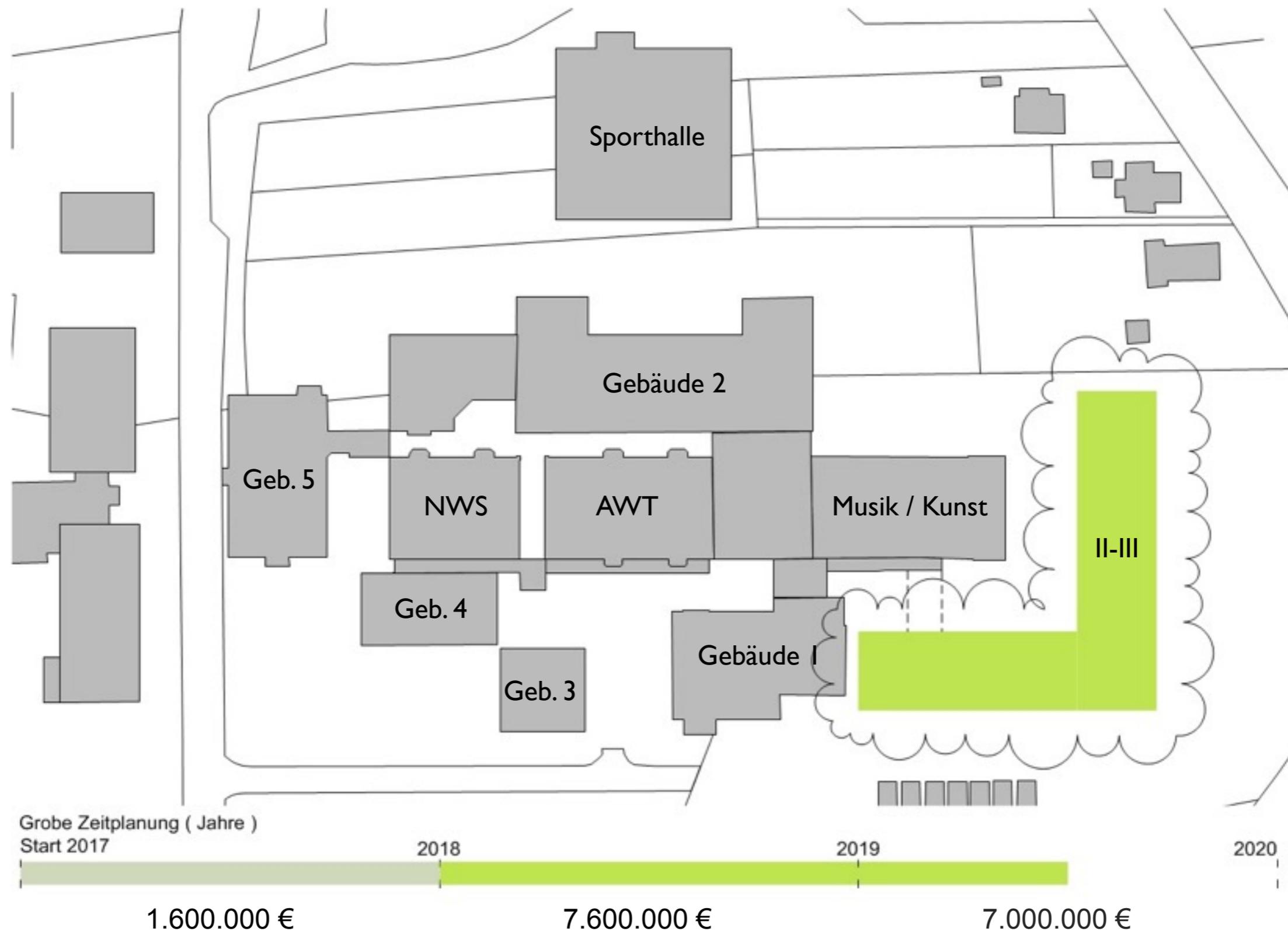
2018

2019

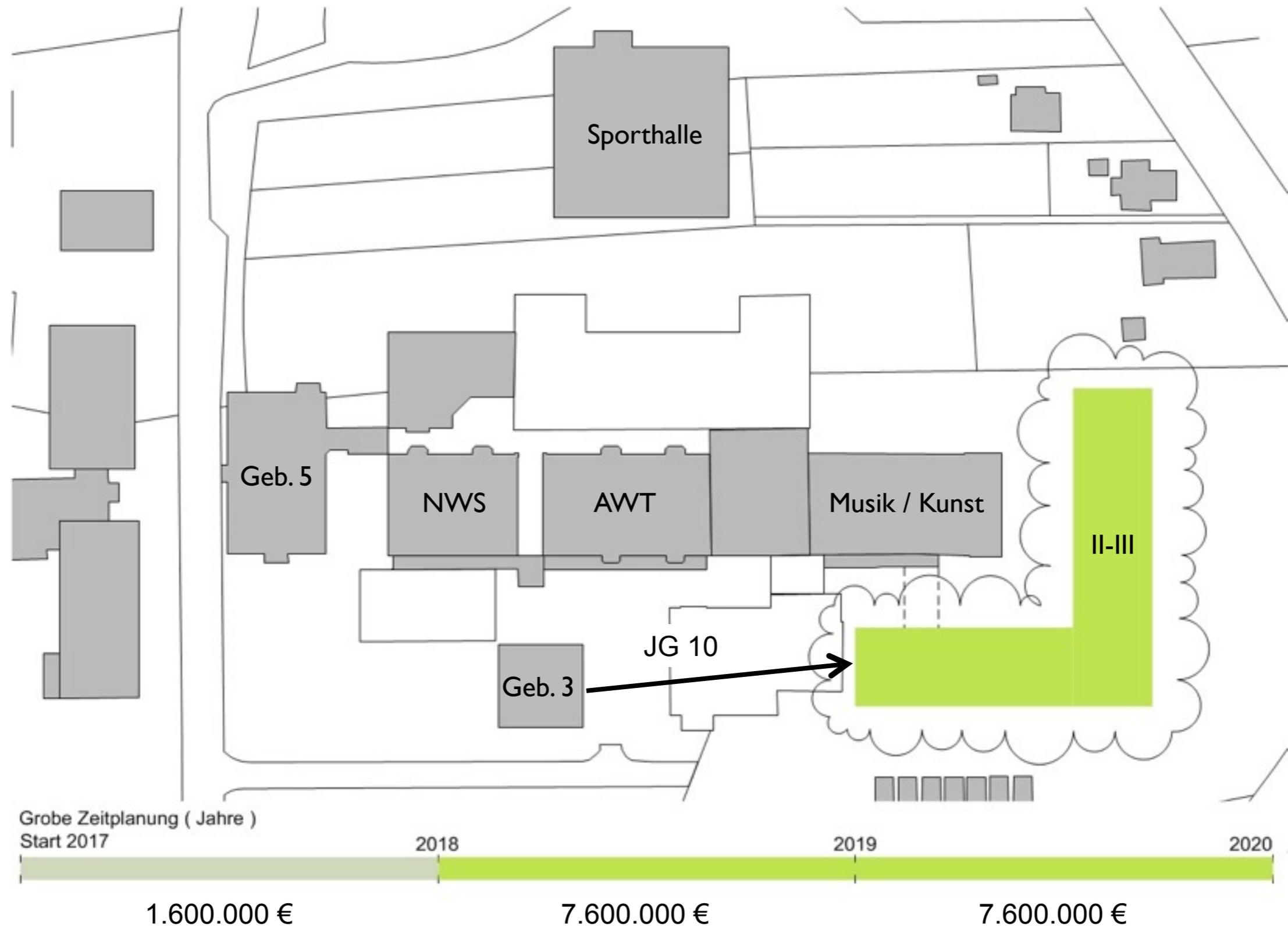
2020

1.600.000 €

Neubau – Errichtung Neues Gebäude



Neubau – Umzug, Abbruch



Neubau für JG 5,6,7,8,9,10 + Verwaltung

Baukosten:	ca.	16.400.000 €	(brutto)
Abbruchkosten:	ca.	400.000 €	(brutto)
Gesamt	ca.	16.800.000 €	(brutto)
Kostenkennwert	ca.	1985 €/m ²	(brutto)



Bruttogrundfläche (BGF): ca. 8.465,00m²

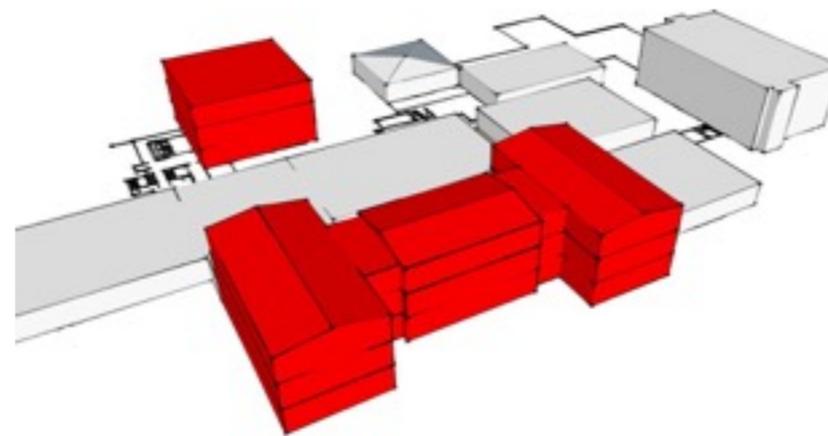
Gegenüberstellung Sanierung - Neubau

Sanierung IGS Gebäude I + 2

Ca. 21.310.000 €

**Jahrgänge 5,6,7,8,9 (6-züigig)
Verwaltung**

10.335m²



Neubau

Ca. 16.800.000 €

**Jahrgänge 5,6,7,8,9 (6-züigig)
Verwaltung
+ Jahrgang 10 (6-züigig)**

8.465m²



ULPTS ARCHI + EKTEN

. . . vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.