

Grundschule Selmsdorf - Auslagerung Regionalschulteil als Neubau in Modulbauweise

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 03.09.2024	<i>Bearbeitung:</i> Caroline Schulz <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Entscheidung)	17.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

In der Grundschule Selmsdorf werden zusätzlich Schülerinnen und Schüler der Klassenstufe 5 und 6 beschult. Die Schülerzahlen erfordern derzeit teilweise eine Belegung von Fachräumen als Klassenräume. Durch die Auslagerung des Regionalschulteils als Neubau in Modulbauweise sollen erforderliche Räumlichkeiten in zeitgemäßer Form bereitgestellt werden. Für die Zweizügigkeit der Klassenstufen 5 und 6 entstehen 4 Klassenräume, inkl. Differenzierungsräumen sowie Räumlichkeiten für Projektarbeit und notwendige Materiallagerung. Zusätzlich entstehen ein separates Lehrerzimmer, Büro und Teeküche. Es werden so die Lernumgebung und die Attraktivität des Standortes für die Lehrkräfte aufgewertet. Das Gebäude ist barrierefrei konzipiert. Die Wahl der Modularen Bauweise kann eine Kosten- und Terminalsicherheit gewähren und die Bauzeit verringert sich um 70%. Nach Erhalt der Baugenehmigung werden lediglich 21 Wochen benötigt, bis der schlüsselfertige Ausbau fertiggestellt ist.

Die finanziellen Mittel in Höhe von ca. 3.200.000,- € müssen über den Nachtragshaushalt 2025 bereitgestellt werden.

Ein Förderantrag aus dem Programm ILERL M-V ist durch das Amt Schönberger Land beim Landkreis NWM bereits gestellt worden.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Selmsdorf empfiehlt der Gemeindevertretung, den Grundsatzbeschluss zur räumlichen Auslagerung des Regionalschulteils zu fassen.

Hierfür wird ein separates Schulgebäude in Modulbauweise auf dem Gelände der gemeindeeigenen Flächen des Schul- bzw. Hortgeländes neu errichtet. Es entstehen die notwendigen Räumlichkeiten für eine Zweizügigkeit der Klassenstufen 5 und 6 in barrierefreier Ausführung.

Die finanziellen Mittel in Höhe von ca. 3.200.000,- € müssen über den Nachtragshaushalt 2025 bereitgestellt werden.

Die Durchführung des Vergabeverfahrens einschließlich der Zuschlagserteilung werden an das Amt Schönberger Land delegiert. Die Zuschlagserteilung erfolgt gemäß Hauptsatzung durch den Bürgermeister und seinen Stellvertreter.

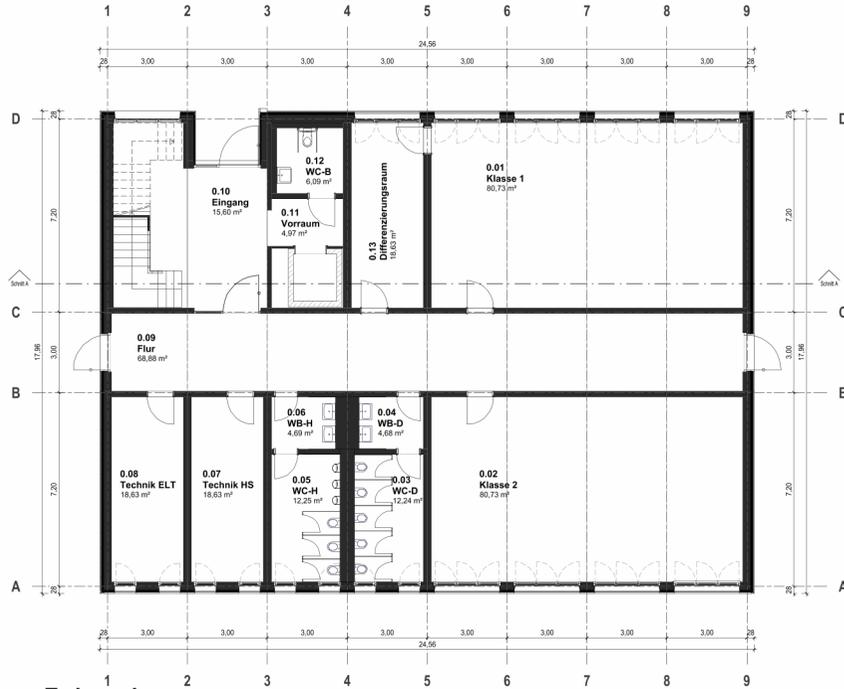
Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
3.200.000,- €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

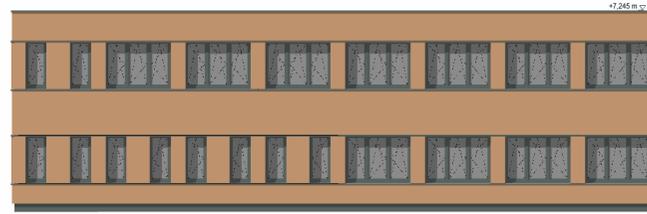
1	24-56144_Schulerweiterung Selmsdorf (öffentlich)
2	24-56144_2024-06-21_KL-Kostenschätzung Schulbaukasten (öffentlich)
3	Selmsdorf Modulbau Lageplan (öffentlich)
4	Selmsdorf Modulbau Variantenuntersuchung (öffentlich)



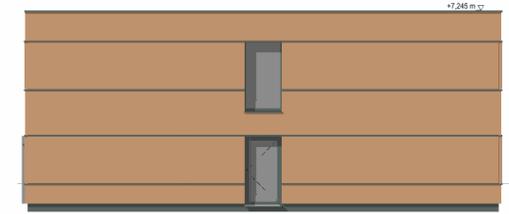
Erdgeschoss



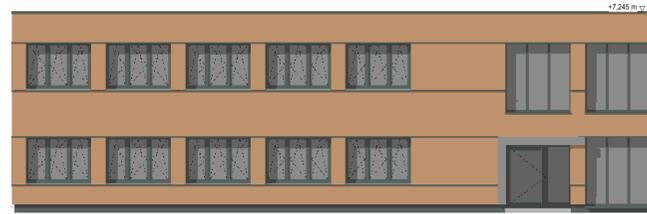
1. Obergeschoss



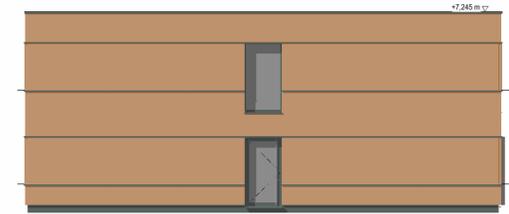
Ansicht A



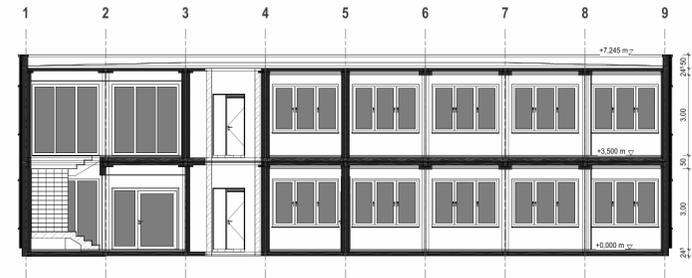
Ansicht B



Ansicht C



Ansicht D



Schnitt A



3D-Ansicht

KLEUSBERG GmbH & Co. KG • Postfach 54 10 48 • D-22510 Hamburg

Amt Schönberger Land

Caroline Schulz
Am Markt 15
23923 Schönberg

c.schulz@schoenberger-land.de

Gesächspartner

Claudia Zimdars

Tel. 040 547311-25
zimdars@kleusberg.de

Hamburg, 21.06.2024

Angebot-Nr.
Projekt

24-56144
Schulerweiterung Regionale Schule Selmsdorf

KOSTENSCHÄTZUNG

Guten Tag Frau Schulz,

gern übermitteln wir Ihnen folgend unsere Kostenschätzung auf Grundlage der aktuellen Vorentwurfsplanung und Ihrer Rückmeldung:

KLEUSBERG Schulbaukasten

zweigeschossig, gemäß KL-Vorentwurfsplanung vom 14.06.2024, Schulbaukasten je Geschoss bestehend aus 8 Modulen Modulbreite 3.000 mm x Modullänge 17.400 mm

Brandschutz F30 nach allgemeiner Bauartgenehmigung

Modulfläche 835 m²

Schulbaukasten schlüsselfertig **ca. €/m² 2.450,00** **netto** **ca. € 2.050.000,00**

Der Preis versteht sich zuzüglich der am Tag der Rechnungslegung gültigen Umsatzsteuer.

Alternativ:

KLEUSBERG Modulbau nach projektbezogener Planung

zweigeschossig in L-Form, ggf. unterschiedliche Modulabmessungen erforderlich, Außenwandfläche, ggf. höherer Flächenansatz erforderlich wg. Eckausbildung
Modulgebäude schlüsselfertig ca. €/m² 2.600,00

Wir haben die Kostenansätze auf Grundlage unseres Schulbaukastens und von unseren Referenzschulen vorermittelt. Bitte bedenken Sie, dass die Baukosten von vielen Faktoren abhängig sind und die Werte im derzeitigen Projektstand nur unverbindlich sein können. Für die Bewertung der Gründungskosten ist ein Baugrundgutachten erforderlich, die Ansätze im Bereich TGA und Ausstattung müssen festgelegt werden, hier sind große Kostenunterschiede abbildbar, z.B. Material Fassade / Fensterelemente und z.B. im Bereich Lüftungsinstallation und Gebäudeleittechnik.

Terminplanung

ab Aufforderung Angebotsabgabe / Ausschreibungsveröffentlichung:

Ausarbeitung GU-Angebot mit umfassenden Unterlagen, u.a. Entwurf ca. 4 Wochen

ab Auftragserteilung:

Genehmigungsplanung, Statik und bauphysikalische Nachweise, TGA;
Abschluss Einreichung des Bauantrags ca. 6 Wochen

Genehmigungsphase

Genehmigungsphase Bauantrag - Bauamt, Prüfstatik, etc.
Ausführungsplanung und Arbeitsvorbereitung parallel min. 12 Wochen

ab Baugenehmigung / Freigabe:

Baustart, Gründungsarbeiten und parallele Fertigung Module ca. 8 Wochen
Modulmontage ca. 1 Wochen
Dach, Fassade und schlüsselfertiger Ausbau ca. 12 Wochen

Gewährleistung

nach VOB verlängert auf 60 Monate

Was bedeutet Bauen mit KLEUSBERG

- Alles-aus-einer-Hand-Prinzip - Ein Ansprechpartner für alle Belange,
- bis zu 70 % verkürzte Ausführungszeit,
- Planungs- und Investitionssicherheit dank Termin- und Festpreisgarantie,
- Weniger Bautätigkeit vor Ort = Weniger Emissionsbelastungen des Umfeldes,
- Individuelle Architektur dank flexiblem Bausystem und freier Fassadengestaltung,
- Hohe Flexibilität durch modulare Strukturen im Innenraum - spätere Umnutzungen möglich, keine tragenden Wände,
- In Bauteilen integrierte Stützen und Träger - flächenbündige Bauteile, flexible Nutzung, keinerlei Einschränkungen bei der Möblierung durch Vorsprünge der Konstruktion,
- Schlanke, hochgedämmte Bauteile ergeben mehr Nutzfläche bei gleicher bebauter Fläche,
- Energieeffiziente Gebäude durch standardisierte und wärmebrückenfreie Konstruktionen,
- Inklusive Luftdichtigkeitsmessung im Blower-Door Verfahren,
- Nachhaltiger Rohstoffkreislauf bereits in Materialwahl und in Fertigungsprozessen,
- Qualitäts- und Güteüberwachung durch externe Prüfinstitute, RAL –Gütezeichen,
- Qualitätsmanagement nach DIN EN ISO - zertifiziert, Präqualifizierung,
- Werthaltigkeit durch Fertigungsqualität nach hohem industriellem Standard,
- KLEUSBERG-Modulgebäude erfüllen die Anforderungen des nachhaltigen Bauens,** zertifizierbar nach BNB, DGNB.
- Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung / Allgemeine Bauartgenehmigung für Module und feuerhemmende Bauteile in KLEUSBERG-Modulbauweise**
- Inhabergeführtes Unternehmen mit über 75 Jahren Erfahrung!

Wir hoffen, Ihnen einen interessanten Ansatz übermittelt zu haben und freuen uns auf das Ausschreibungsverfahren! Wenn Sie Fragen zu unserer Kostenschätzung haben, rufen Sie direkt an!

Freundliche Grüße aus Hamburg
KLEUSBERG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Claudia Zimdars

KLEUSBERG GmbH & Co. KG • Postfach 54 10 48 • D-22510 Hamburg

KURZ-Leistungsbeschreibung

KLEUSBERG Schulbaukasten

Projekt-Nr. 24-56144

Projekt Schulerweiterung Regionale Schule Selmsdorf

Datum 21.06.2024

Bauherr **Amt Schönberger Land**
 Caroline Schulz
 Am Markt 15
 23923 Schönberg
c.schulz@schoenberger-land.de

Ihr Gesprächspartner bei KLEUSBERG **Claudia Zimdars**
 Tel. 040 547311 -25
zimdars@kleusberg.de

KLEUSBERG GmbH & Co. KG
 Theodorstraße 42-90 / Haus3
 22761 Hamburg

1 Gebäudekenndaten

KLEUSBERG Schulbaukasten

zweigeschossig, gemäß KL-Vorentwurfsplanung vom 14.06.2024, Schulbaukasten je Geschoss bestehend aus 8 Modulen Modulbreite 3.000 mm x Modullänge 17.400 mm

Brandschutz F30 nach allgemeiner Bauartgenehmigung

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung / Allgemeine Bauartgenehmigung für Module und feuerhemmende Bauteile in KLEUSBERG-Modulbauweise

2 Baunebenkosten

Die in der Spalte KLEUSBERG gekennzeichneten Leistungen sind im Lieferumfang enthalten, alle übrigen Leistungen sind durch den Auftraggeber zu erbringen. Auf Wunsch können Leistungen nach Absprache auch durch KLEUSBERG angeboten werden.

2.1 Plan- und Ingenieurleistungen

Leistungsbild	zuständig	
	KLEUSBERG	Auftraggeber
Entwurfsplanung - LP3		
Entwurfsplanung mit Grundriss, Schnitt und Ansichten	✓	
Berechnung von Flächen- und Rauminhalten	✓	
Höhenaufnahme des Grundstückes	✓	
Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung		✓

Leistungsbild	zuständig	
	KLEUSBERG	Auftraggeber
Bodenanalyse von Bodenmaterial und Baustoffen		✓
Kampfmittelbeseitigung, Sondierung und Beseitigung		✓
Außenanlagenplanung		✓
Bauantrag / Baugenehmigung - LP4		
Erstellung Bauantragsunterlage mit allen notwendigen Formulare und Beschreibungen	✓	
Bauzeichnungen mit Grundriss, Schnitt und Ansichten	✓	
Anfertigung eines amtlichen Lageplans einschl. örtlichem topographischen Aufmaß und Höhenaufnahme	✓	
Statik für Modulgebäude, prüffähig	✓	
Statik für Gründung, prüffähig	✓	
Wärmeschutznachweis nach dem gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz)	✓	
Schallschutznachweis	✓	
Brandschutzkonzept	✓	
Brandschutznachweis	✓	
Lüftungsgesuch	✓	
Entwässerungsgesuch		✓
Prüfgebühren für bauphysikalische Nachweise		✓
Prüfgebühren für Statik einschließlich notwendiger Baukontrollen durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen		✓
Baugenehmigungsgebühren		✓
Ausführungsplanung – LP5		
Ausführungsplanung Hochbau und Haustechnik nach BIM -Ansätzen	✓	
Detail- und Konstruktionszeichnungen	✓	
Medienanschlussplan	✓	
Schal- und Bewehrungspläne	✓	
Vermessungsleistungen zum Bau inkl. Schnurgerüst	✓	
Flucht- und Rettungswegpläne	✓	
Raumakustikplanung und Nachweis	✓	
Objektbetreuung und Dokumentation		
Projektleitung für die angebotene Leistung	✓	
Bauleitung nach LBO	✓	
Örtliche Fachbauleitung der Gewerke	✓	
SiGeKo	✓	
Amtliche Einmessung nach Fertigstellung	✓	

Leistungsbild	zuständig	
	KLEUSBERG	Auftraggeber
Abnahmebescheinigungen von Behörden und Behörden gleichgestellter Institutionen wie z.B. TÜV und Sachverständigen inkl. Gebühren	✓	
Nachweis der Luftdichtigkeit nach Erfordernis	✓	
Hygieneprüfung Trinkwasser	✓	
Baufeinreinigung	✓	
Bauleistungsversicherung für die angebotene Leistung	✓	
Gebäudezertifizierung nach DGNB, Ausführung Gebäude, Nachweisführung für den Leistungsinhalt	✓	
Dokumentation und Revisionsunterlagen	✓	
Wartungsangebote	✓	

2.2 Sonstige bautechnische Nebenleistungen

Leistungen / Schnittstellen	zuständig	
	KLEUSBERG	Auftraggeber
Baustelleneinrichtung		
Baustelleneinrichtung	✓	
Bauschild	✓	
Gestellung und Vorhaltung eines Bauzaunes während der gesamten Bauzeit	✓	
Bereitstellung von Baustrom- und Bauwasseranschluss Übernahme innerhalb der Grundstücksgrenze		✓
Baustrom- und Bauwasserverteiler	✓	
Baustrom- und Bauwasserverbrauch	✓	
Winterbaumaßnahmen z.B. Bauheizung	✓	
Schuttentsorgung für die angebotene Leistung	✓	
Erstellung der Zufahrt bis zum Baugrundstück und des Kranstellplatzes in unmittelbarer Nähe des Gebäudes ca. Mitte der Gebäudelängsfront, max. 5 m ab Gebäudevorderkante. Die Zufahrt muss bis zum Aufstellungsort für den Schwerlastverkehr bzw. Autokran befahrbar und erreichbar sein	✓	(✓)
Gründung / Entwässerung		
Rodung, Erstellung der Gründungsebene		✓
Erstellung der Gründungsarbeiten nach Statik	✓	
Entwässerungsarbeiten für Schmutz- und Regenwasser	✓	
Transport / Montage		
Transportgenehmigungen einschließlich verkehrstechnischer Regelungen	✓	

Leistungen / Schnittstellen	zuständig	
	KLEUSBERG	Auftraggeber
Transport der Moduleinheiten von 06184 Kabelsketal-Dölbau zum Aufstellort	✓	
Komplette Montage der Moduleinheiten inklusive Gestellung des Krans, Zuwegung zum Grundstück vorausgesetzt	✓	
Erschließung / Medien		
Beantragung der Hausanschlüsse bei den örtlichen Versorgungsunternehmen	✓	
Öffentliche und nichtöffentliche Erschließung mit Verlegung der Ver- und Entsorgungsmedien bis zum vereinbarten Übergabepunkten nach Terminplan.		✓
Einrichtung		
Einrichtungen, Garderoben, Tafeln etc.		✓
Außenanlagen		
Außenanlagen, Wege, Plätze und Bepflanzung		✓
Technische Anlagen in den Außenanlagen		✓

3 Baustelleneinrichtung

- Baubüro, Baustellen- und Lagercontainer, WC-Einrichtungen
- Bauzaun einschließlich Sicherheitseinrichtungen
- Gerüstarbeiten und Krangestellung
- Kranstellplatz und Baustraßen
- Verkehrssicherungen während der Anlieferung und Montage
- Bauschild, Baustrom- Bauwasseranschlüsse

4 Gründung

- Erd- und Gründungsarbeiten bei horizontalem und tragfähigem Gelände
- Bodenplatte inkl. Bewehrung nach statischem Erfordernis
- Abdichtung
- Hausanschlüsse und Einführungsschächte
- Entwässerungsleitungen

5 Modulkonstruktion

- KLEUSBERG Modulgebäude als **Stahl-Holz-Hybridkonstruktion**
- Dimensionierung der Profile und Zwischenstützen nach statischem Erfordernis
- Alle tragenden Stützen sind in den Außenwänden bzw. Innenwänden integriert, dadurch bauphysikalisch einwandfreie Konstruktion
- Außenwände als wärmebrückenfreie **Holzständerausführung** zwischen den Stahlprofilen mit Gipsfaserplatten/Gipskartonplatten inklusive Wärmedämmung nach GEG
- Boden- und Deckenrahmenwerk

6 Gebäudehülle

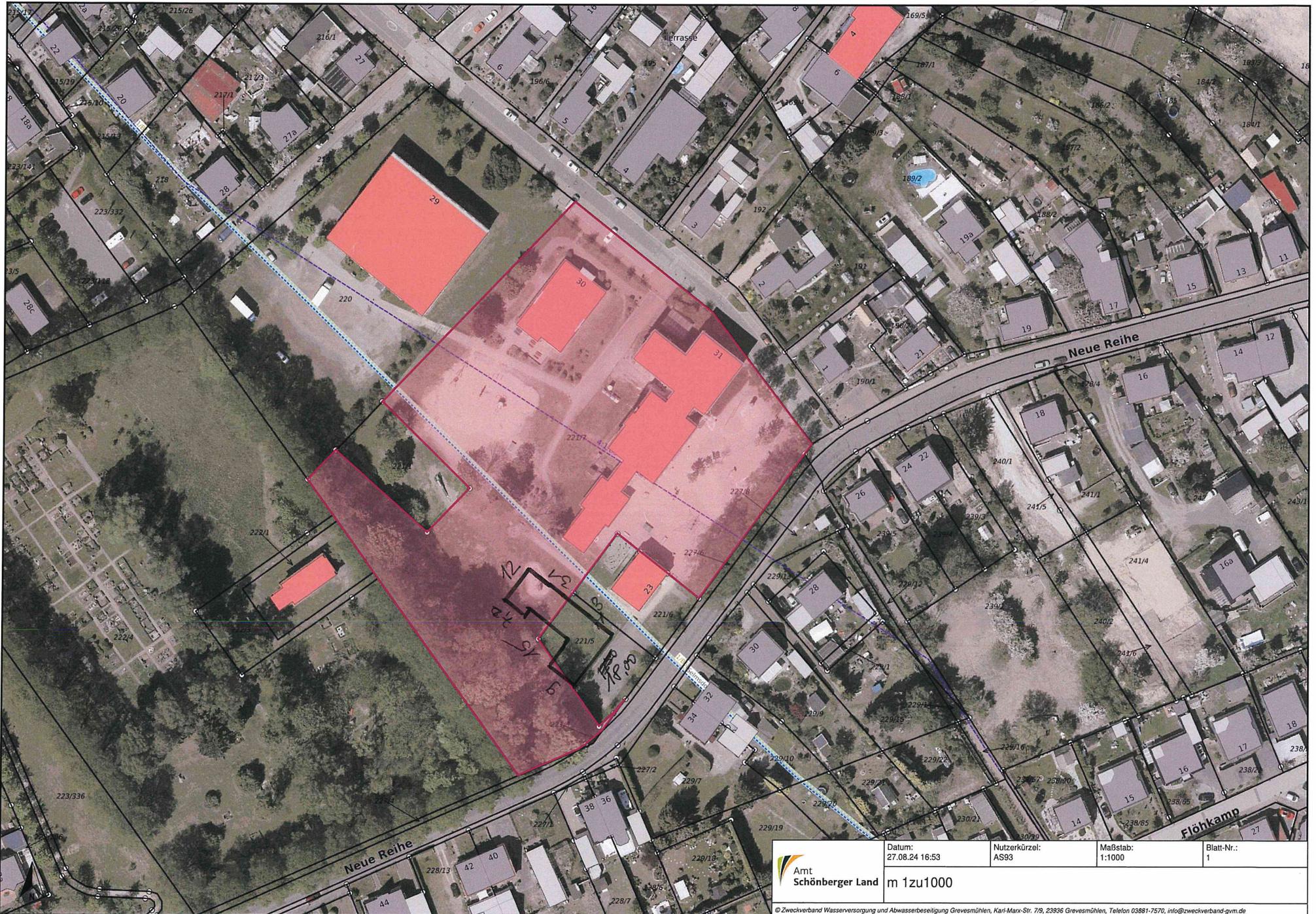
- Flach geneigtes Foliendach als Attikadach mit außenliegender Entwässerung
- **Gründachaufbau für extensive Dachbegrünungen vorge richtet für PV-Anlagen**
- Fassade als Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche,
Teilflächen mit vorgehängter Fassade HPL oder Holzfassaden
- Kunststoff-Fensterelemente, Farbe nach Wahl, Verglasung nach GEG-Anforderungen
alternativ Aluminium- oder Holz-Aluminiumfenster als Zulage
- Außen Aluminium-Fensterbank; Innen kunststoffbeschichtete Fensterbank
- Außenliegender Sonnenschutz mit Aluminium-Raffstore in Fassade integriert, inklusive zentrales Steuerungssystem mit Wind- und Regenwächter
- Aluminium-Außentüren, 1-flgl., 2-flgl. Haupteingänge mit Oberlicht und Seitenteil

7 Innenausbau und Qualitäten

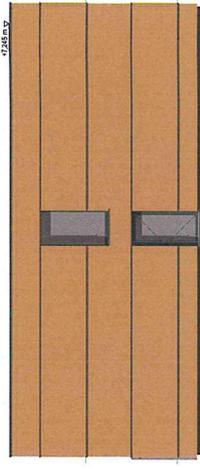
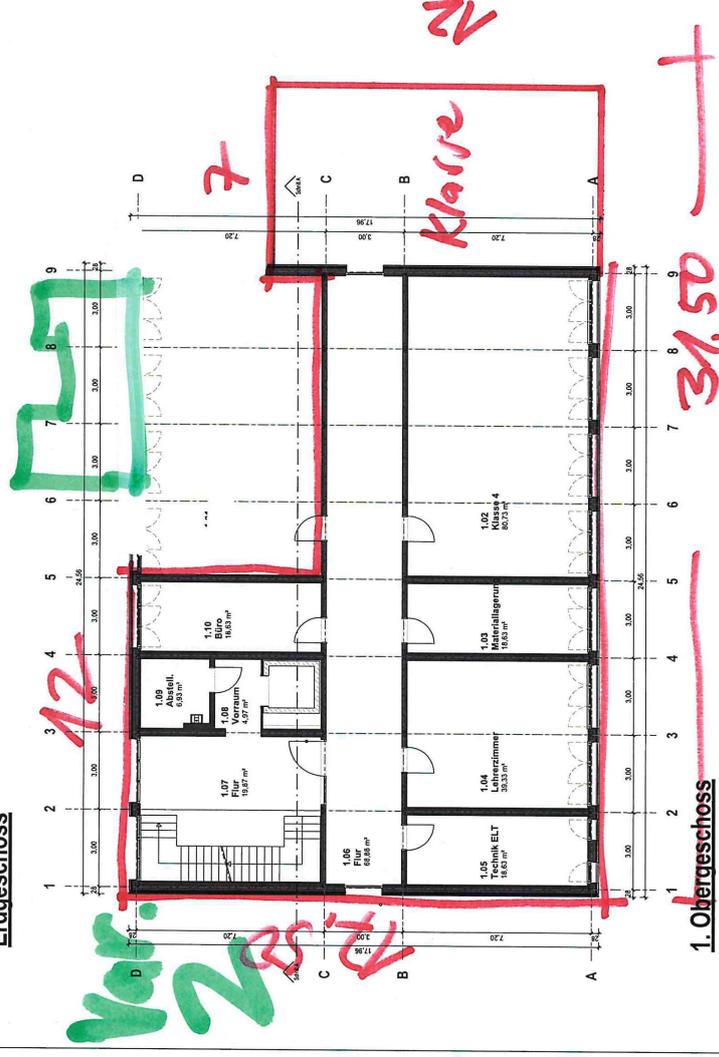
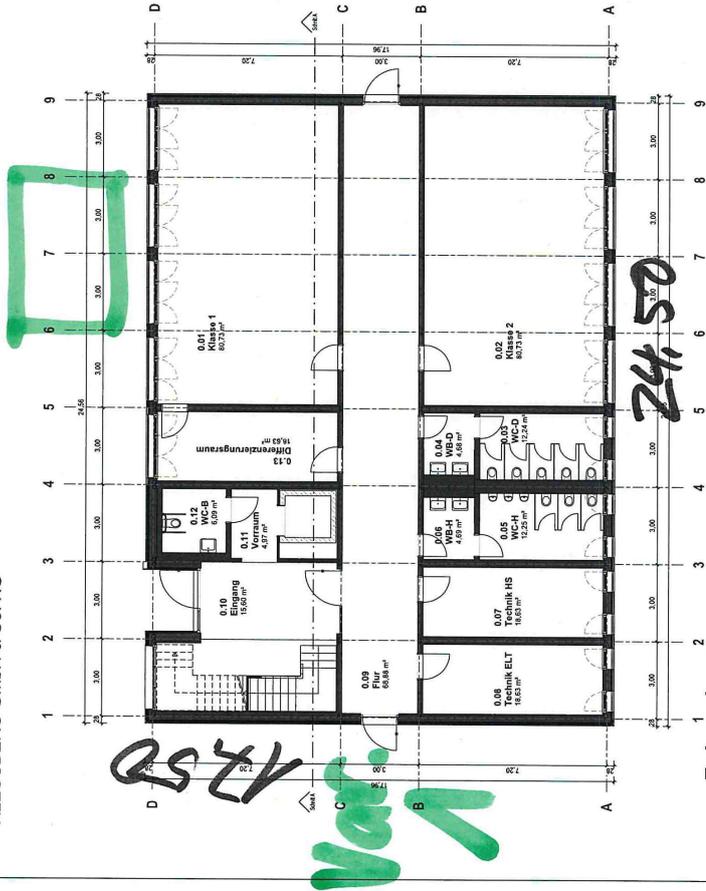
- Heizestrich
- Trockenbauwände mit Malervlies tapeziert und gestrichen, Sanitärbereiche mit Wandfliesen im Objektbereich
- Hochwertige Sanitär trennwände für Schulnutzung
- Bodenfliesen in Treppenhäusern, Foyer und in den Sanitärräumen
- Linoleum in allen Unterrichtsräumen, Fluren und Nebenräumen
- abgehängte Akustik-Mineralfaserdecke sichtbar verlegt
- Innentüren als stabile Objektüren in Stahlumfassungszarge, Türblatt mit Schichtstoffauflage, Klassenraumtüren mit Seitenteil oder Lichtausschnitt
- Aluminium-Glas-Türen, Windfang, Flure und Treppenträume
- Innentreppe als Betonfertigteiltreppe, Geländer, beidseitig Handlauf
- Umsetzung Ansätze barrierefreies Bauen / Inklusion

8 Haustechnik

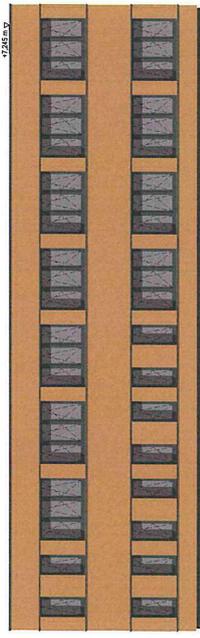
- Schmutz- und Regenwasserentwässerung
- Trinkwasserversorgung ab Hausanschlussraum
- Wärmeerzeugung über **Wärmepumpe**
- Wärmeverteilung über **Fußbodenheizung**
- Entlüftung Sanitärbereiche bzw. ggf. zentrale Be- und Entlüftungsanlage innenliegender Bereiche mit Wärmerückgewinnung
- Sanitärausstattung in Objektqualität
- Elektroversorgung - Installationen innerhalb der Trockenbauwände
- LED-Ein- und Anbauleuchten
- passive Datenverkabelung
- **BMA-Brandalarmierungsanlage**
- **ELA- Sprachalarmierungsanlage**
- Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik nach Erfordernis
- Blitzschutz nach VDE
- Aufzugsanlage
- **Dezentrale Lüftungsgeräte oder zentrale Be- und Entlüftungsanlage für die Klassen- und Fachräume CO2-gesteuert als Zulage**



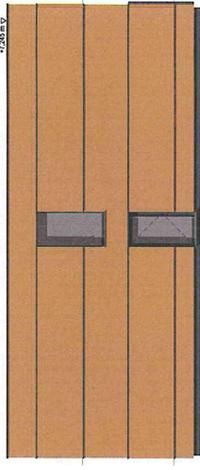
 Amt Schönberger Land	Datum: 27.08.24 16:53	Nutzerkürzel: AS93	Maßstab: 1:1000	Blatt-Nr.: 1
	m 1zu1000			



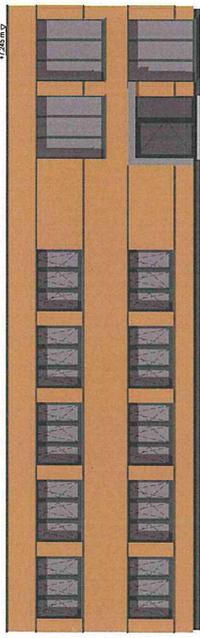
Ansicht A



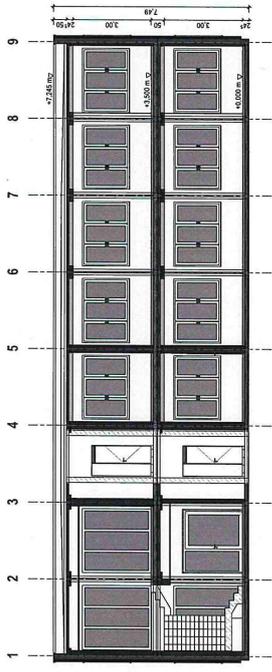
Ansicht B



Ansicht C



Ansicht D



Schnitt A



3D-Ansicht