

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante A- „weiter, wie geplant“	
PRO	CONTRA
• kürzerer Terminverzug - geschätzt ca. 3 Monate • Nachhaltigkeit (die allerdings durch verkürzte Gebäuderestnutzungszeit teilweise aufgehoben wird) • Historische Optik • Kürzere Bauzeit wegen fehlendem Rückbau (jedoch risikobehaftet) • Keine erneute Umplanung erforderlich	• weiterer Terminverzug wegen schlechter Bausubstanz möglich • Kosten wegen schlechter Bausubstanz schwer zu kalkulieren - ein Risikozuschlag bleibt erforderlich • Weiternutzung eines Gebäudes mit einer Bausubstanz aus den 1950er Jahren; verkürzte Gebäuderestnutzungszeit • Aufwändige statische Ertüchtigung des Gebäudes erforderlich. Hierfür erforderliche Planungszeit könnte in Variante B oder C investiert werden • Hohlraumrippendecken nicht zusätzlich belastbar, sodass eine aufwändige Stahlkonstruktion für TGA-Installationen und Abhangdecken erforderlich ist • Exakte Lage der Hohlraumrippen auch nach Bestandsuntersuchung weiterhin unklar, Gefahr der unbeabsichtigten Zerstörung von Hohlrippen bei der Erstellung von Durchbrüchen • Schadstoffe können nicht vollständig aus dem Altbau entfernt werden; stillgelegte Elektro, Sanitär- und Heizungsleitungen verbleiben größtenteils in den Wänden des Gebäudes, da das Öffnen der Wandflächen statisch problematisch ist • Weiternutzung alter Grundleitungen zur Entwässerung unterhalb der Bodenplatte birgt Materialermüdungsrisiko • kein optimaler Hitzeschutz & Schallschutz im Altbau • höherer Energiebedarf durch ungedämmten Altbau • höhere Energie- und Wartungskosten durch uneinheitliche Wärmeerzeugung und Lüftung • weiteres Kostenrisiko im Bauablauf (Neuanlegung Durchbrüche, Schächte, Bestandsrisse etc.- die exakte Lage der Hohlraumrippen auch nach Bestandsuntersuchung weiterhin unklar, Gefahr der unbeabsichtigten Zerstörung von Hohlraumrippen bei der Erstellung von Durchbrüchen) • Kosten für teure abschnittsweise Unterfangung Altfundamente im Pilgrimverfahren, Zusatzabfangung Türstürze, verstärkende Mauerstützen, raumweise Stahlträgerlage zur Befestigung HLS und Elektro, Fugensanierung Klinker, Nachbefestigung loser Klinker, die darauf stehenden Fenster müssen statisch ertüchtigt werden ; Austausch nicht ausgeschlossen • Aufstellung der elektrischen Zentralen im UG mit Feuchteschäden, die aufwendig saniert werden müssen • Kombinierte Erdungs- und Blitzschutzanlage kann nur in Form von Ringerdern und Tiefenerdern um den Altbau ertüchtigt werden • Einschränkung bei der Planung und Erstellung von Deckendurchbrüchen für die Elektrotrassierungen aufgrund der statischen Vorgaben aufgrund der Rippendecke • Zusätzliche Träger bei den Übergängen Bestand zum Anbau erhöhen den Aufwand bei der Elektrotrassierung • Aufgrund der bestehenden Gebäudefundamente ist für die barrierefreie Erschließung des Obergeschosses ein Aufzug in Sonderbau erforderlich. Die Aufzugsunterfahrt ist auf 390 mm beschränkt. Die Sonderausführung führt zu einem sehr begrenzten Bieterkreis. Bei den bisher durchgeführten Angebotsanfragen lagen die Mehrkosten bei rd. 40.000€

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante A- „weiter, wie geplant“	
PRO	CONTRA
	• Hausmeistergebäude derzeit statisch unsicher; ursprüngliche Planung nicht ohne großen Aufwand umsetzbar

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante B „Abbruch und Neubau, wie geplant“	
PRO	CONTRA
• Schnelle Baugenehmigung (evtl. nur Tektur notwendig?) durch Einhaltung der vorhandenen genehmigten Kubaturen und Grundrisse • Verhandlung mit den wenigen bestehen Verträgen voraussichtlich ohne große Ausgleichszahlung • Hochpreisige Vergaben, wie Dach, Fassade und TGA können noch ohne Ausgleichszahlungen aufgehoben werden; die Vergaben können gestoppt werden • Planungszeit für Nachtragsangebote und Nachverhandlungen nutzen • MSR könnte auch hausintern geplant werden > Kostenreduktion • Kosten bleiben in vergleichbarer Höhe zum aktuellen erforderlichen Mehraufwand der Ertüchtigung • Statische Sicherheit> flexiblere Nutzung/ Änderung im Betrieb • längere Gebäuderestnutzungsdauer • Neubau nach aktuellen energetischen Standards, dadurch Reduzierung des Energiebedarfs für den Teil Altbau um schätzungsweise 30%- Wirksame Energieeffizienz durch ganzheitliche Dämmung im gesamten Objekt • Energieeinsparung durch Wechsel auf FB-Heizung ca. 5 bis 10t CO2 jährlich; Geringere Vorlauftemperaturen > Leistungen können geringer ausgelegt werden • Verringerung der Stromkosten um ca. 5.000 bis 6.000 EUR jährlich • Bisher geplante Heizkörper können durch Fußbodenheizung ersetzt werden • Reduzierung Booster Geräte zur Unterstützung der Luft-Wärmepumpen mit fortlaufend höheren Stromdauerkosten • Durch Wechsel auf Fußbodenheizung kein Raumverlust durch Heizkörper, geringerer Reinigungsaufwand • Durch Fußbodenheizung geringere Systemtemperaturen im Heizungsnetz (ca. 35°C im Vorlauf anstatt 55°C), dadurch bessere Wirkungsgrade der Wärmeerzeugung • Option passive Kühlung zur Verbesserung sommerlicher Wärmeschutz • Durchgängiger außenliegender Hitzeschutz > im Altbau nur innenliegend als Verschattung möglich • Optimierter Schallschutz durch höheren Fußbodenaufbau anstelle 5cm • Entfall Kosten- und Terminrisiko im Bauablauf (wegen unbekannter Wand- und Deckenkonstruktion) • Entfall Risiko weiterer Gebäudesetzungen Altbau / derzeit zusätzliche einzelne statische Zusatzstahlträgern zur Abstützung notwendig	• mäßiger Terminverzug - geschätzt ca. 9 Monate • ggf. Ausgleichszahlungen bereits beauftragter Firmen erforderlich • Erneute Ausschreibungen HLS/ ELT etc. erforderlich • keine Verzögerung wegen Planung statisch notwendiger Ausgleichsmaßnahmen • Mehrkosten und Terminverzögerungen wegen Planungsanpassungen (oben eingerechnet) • Zeitliche Verschiebung des Gesamtprojektes (oben eingerechnet) mit der damit verbundenen zu erwartenden Preissteigerung

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante B „Abbruch und Neubau, wie geplant“	
PRO	CONTRA
• Entfall Kosten für teure und aufwendige Ertüchtigungen (Abfangungen/ statische Ertüchtigungen oder Ersatz etc.) • Die neu einzubauende Technik versorgt alle 3 Gebäudeteile (Grundschule/ KITA/ Sporthalle) am Standort • Vollständige Neuerstellung von Sanitärleitungen, keine Weiternutzung von alten Entwässerungsleitungen unterhalb der Bodenplatte> ideal geplante Verlegestrecken für dauerhaften Einsatz (minimierte Zukunfts-Schadenrisiken wie Rohrbruch etc.) • Einsparung Energie- und Wartungskosten durch einheitliche Wärmeerzeugung und Lüftung während der Errichtung und im Betrieb • Keine Stahlkonstruktion für TGA-Installationen und Abhangdecken erforderlich, dadurch Vergrößerung der lichten Raumhöhe möglich • Historische Optik könnte mit Neubau identisch abgebildet werden • Optimierung von TGA-Installationsschächten, da Durchbrüche nach Bedarf erstellt werden können und sich nicht am Raster der Hohlrippendecke orientieren müssen	

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante C „Abbruch und Neubau mit GU“	
PRO	CONTRA
• Gänzliche Neukonzeption und ggfs. Vereinfachung der technischen Anlagen möglich, z.B. durch Zusammenfassung von Lüftungsanlagen • voraussichtlich kürzere Bauzeit ab Baubeginn	• hoher Terminverzug - geschätzt ca. 30 Monate • Zeitverzug wegen neuem Bauantragsverfahren mit Planungsvorlauf und Bauvorlage • Eventuell umfangreiche Umplanungen erforderlich • höhere Kosten durch Zeitverzug und Aufrechterhaltung Ausweichstandort • Noch einmal Verlängerung der Projektlaufzeit gegenüber Variante B