

Erläuterungsbericht Architekt

zu Leistungsphasen 1 und 2 – Grundlagenermittlung und Vorplanung-

Projekt

Neubau der Grundschule Dietenhofen

Pestalozzistraße 2, 90599 Dietenhofen

Datum

22.04.2026

Auftraggeber

Schulverband Dietenhofen

Rathausplatz 1, 90599 Dietenhofen



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	VERANLASSUNG	3
1.2	AUSGANGSSITUATION	4
1.3	STÄDTEBAU	5
1.4	PÄDAGOGISCHES KONZEPT	6
2	RAUMPROGRAMM.....	7
3	FÖRDERUNG	7
4	VORUNTERSUCHUNGEN.....	8
4.1	BAUGRUNDUNTERSUCHUNG.....	8
4.2	ORIENTIERENDE GEBÄUDESCHADSTOFFUNTERSUCHUNG	8
4.3	GELÄNDEAUFMAß	8
5	VORENTWURF.....	9
5.1	KONZEPTION	9
5.2	KONSTRUKTION.....	15
5.3	ENERGETISCHER STANDARD.....	15
5.4	BARRIEREFREIHEIT	15
5.5	BRANDSCHUTZ	16
6	KOSTEN	17
7	RAHMENTERMINE	19
7.1	BAUABSCHNITTE.....	19
7.2	ZEITLICHE ABWICKLUNG	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Veranlassung

Die Grundschule Dietenhofen ist derzeit auf dem Schulgelände „Pestalozzistraße 2“ in Dietenhofen, zusammen mit der dort ebenfalls vorhandenen Mittelschule untergebracht. Hierbei befindet sich die Mittelschule in einem nördlich gelegenen, mehrgeschossigen Massivbau, während sich die Grundschule auf 3 kleinere Gebäude südlich des Mittelschulbaus aufteilt. Alle Schulgebäude sind untereinander mit wettergeschützten Fluren verbunden.

Die von der Grundschule genutzten Gebäude setzen sich zusammen aus 2 „Pavillons“ (erdgeschossig angelegte Unterrichtsgebäude, Baujahr ca. 1965) und einer „Wabe“ (zweigeschossig angelegtes Unterrichtsgebäude, jüngerer Baujahr). Die als Pavillons bezeichneten Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig und stark veraltet. Weiterhin sind die Gebäude aufgrund der bestehenden Topographie nicht barrierefrei zu nutzen. Unzufriedenstellend ist außerdem, dass die Zuwegung zur Grundschule durch die Räumlichkeiten der Mittelschule führt.

Seitens des damals beauftragten Ingenieurbüros wurde im Jahr 2024 im Rahmen einer Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie herausgearbeitet, dass eine Sanierung der durch die Grundschule genutzten „Pavillons“ im Vergleich zu einem Neubau der Grundschule nicht wirtschaftlich wäre.

Weiterhin ist auch der zukünftig anfallende Bedarf an Räumlichkeiten für eine Ganztagsbetreuung in den bestehenden Gebäuden nicht unterzubringen. Ergebnis der Studie war die Empfehlung eines Neubaus der Grundschule an anderer Stelle auf dem Schulgelände mit anschließendem Abbruch der Bestandsgebäude. Die Bestandsbauten sollen bis zur Fertigstellung der neuen Grundschule weitergenutzt werden, so dass keine Interimslösung für die Bauzeit notwendig wird.

Für Leistungsphase 1-2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) zum Neubau der Grundschule erging der Auftrag an das ausführende Architekturbüro.

1.2 Ausgangssituation



Abbildung 1: Städtebauliche Situation im Bestand; Quelle Luftbild: bayernatlas.de

Da eine Interimslösung für die Unterrichtsräume möglichst vermieden werden soll, ist ein Neubau der Grundschule an anderer Stelle auf dem vorhandenen Schulgrundstück vorgesehen.

Die bestehende Zufahrt zum Schulgrundstück erfolgt von Norden von der Pestalozzistraße aus. Hier befindet sich ein Parkplatz für beide Schulen, sowie für die im Osten angrenzende Sporthalle. Südlich grenzt als baulicher Abschluss des eigentlichen Schulgeländes der Mittelschulbau an den Parkplatz an. Mittelschule und Parkplatz wurden im Rahmen der Planung nicht bearbeitet. Das Schulgelände ist im Bestand vollständig mit Außenanlagen in Form von befestigten und unbefestigten Pausenflächen, sowie mit Außensportanlagen überbaut. Das Schulgelände fällt von der Eingangsebene in die Mittelschule im Norden bis zur südlichen Grundstücksgrenze um insgesamt ca. 6m ab, wobei das Gelände terrassenartig angelegt ist, so dass sich große, annähernd ebene Flächen ergeben, welche im Bestand unter anderem für Sportflächen genutzt werden.

Sporthalle mit Umkleidebereichen für den Sportunterricht und Geräteräumen, sowie Küche und Speiseraum für die beiden Schulen sind im Bestand im zusammenhängenden Gebäudekomplex aus Sporthalle und Saal/Mensa untergebracht. An dieser Situation soll sich im Zuge der anstehenden Baumaßnahme nichts ändern. Dementsprechend ist für die Grundschule in der Vorplanung kein neuer Küchen- und Speisebereich für Schülerinnen und Schüler vorgesehen. Nach Angabe der Regierung von Mittelfranken sind im Zuge der weiteren Planungen die Bestandsflächen des Küchen- und Speisebereichs noch anzugeben.

1.3 Städtebau

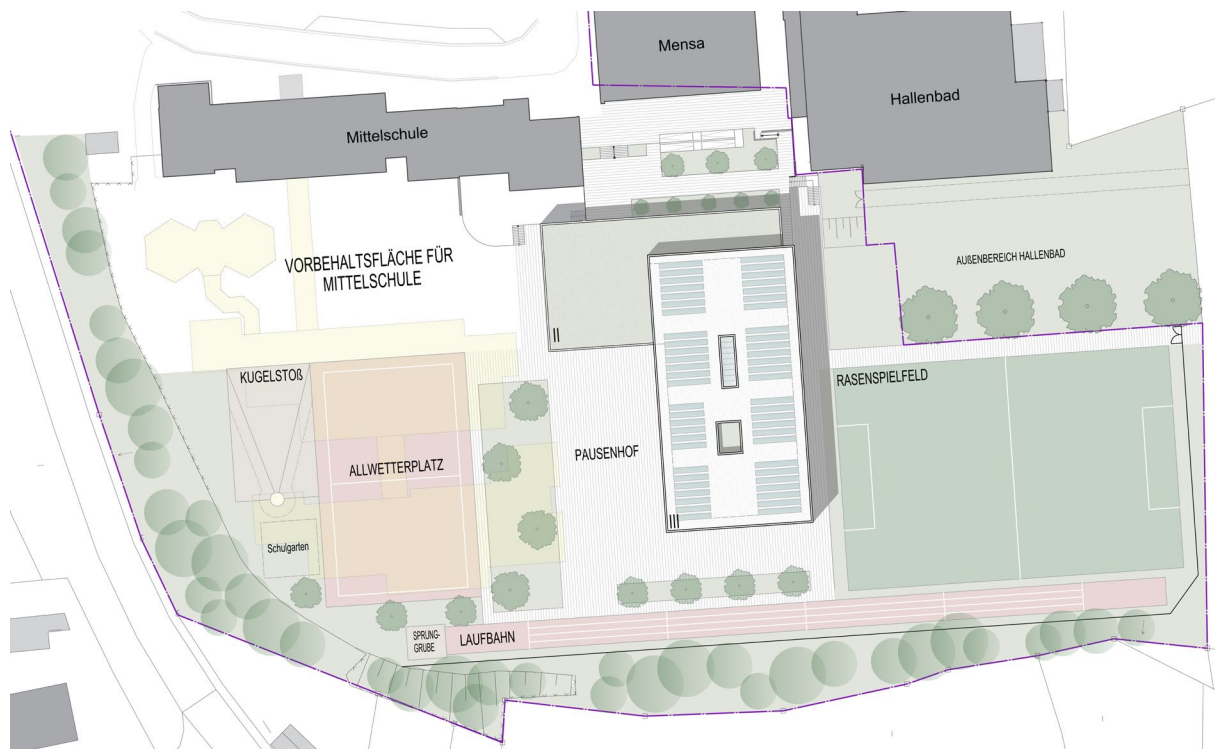


Abbildung 2: Städtebauliche Situation mit Neubau

In seiner städtebaulichen Konzeption nutzt der neue Baukörper der Grundschule sowohl die Topographie des Grundstücks, als auch die vorhandenen angrenzenden Bebauungen als Bezugspunkte. Im Bestand befindet sich bereits eine platzförmige Situation mittig zwischen Mittelschule, Saal/Mensa und Hallenbad. Über den Platz führt die Zuwegung der beiden Schulen zum Hallenbad. Der bestehende Musiksaal öffnet sich zum Platz hin nach Süden mit einer großflächigen Verglasung. Der neue Baukörper soll die Platzsituation aufnehmen und bereichern, indem er die Situation von Süden her abschließt und so einen „Schulcampus“ bildet. Die bestehenden Wegverbindungen zwischen den verschiedenen Nutzungen, sowie die fußläufige Anbindung an die bestehenden Parkplatzflächen im Norden werden weiterhin genutzt und aufgewertet. Der Zugang zum neuen Baukörper erfolgt ein halbes Geschoss unter dem Niveau des bestehenden Platzes. Von hier aus gesehen nimmt sich der hier nur eingeschossig wirkende Baukörper zurück und lässt Blickbezüge ins Bibertal in Richtung des Kernorts von Dietenhofen zu.

Nach Süden hin entwickelt sich der Baukörper im Verlauf des abfallenden Geländes zu einem 3-geschossigen Volumen. Das Untergeschoss befindet sich auf der Ebene der im Süden liegenden Außenflächen und des neu angelegten Pausenbereichs.

Der neue Baukörper schließt auf diese Weise sinnhaft an das bestehende Ensemble aus schulischer Nutzung und Hallenbad, sowie Sporthalle und „Musiksaal“ (=Saal/Mensa) an.

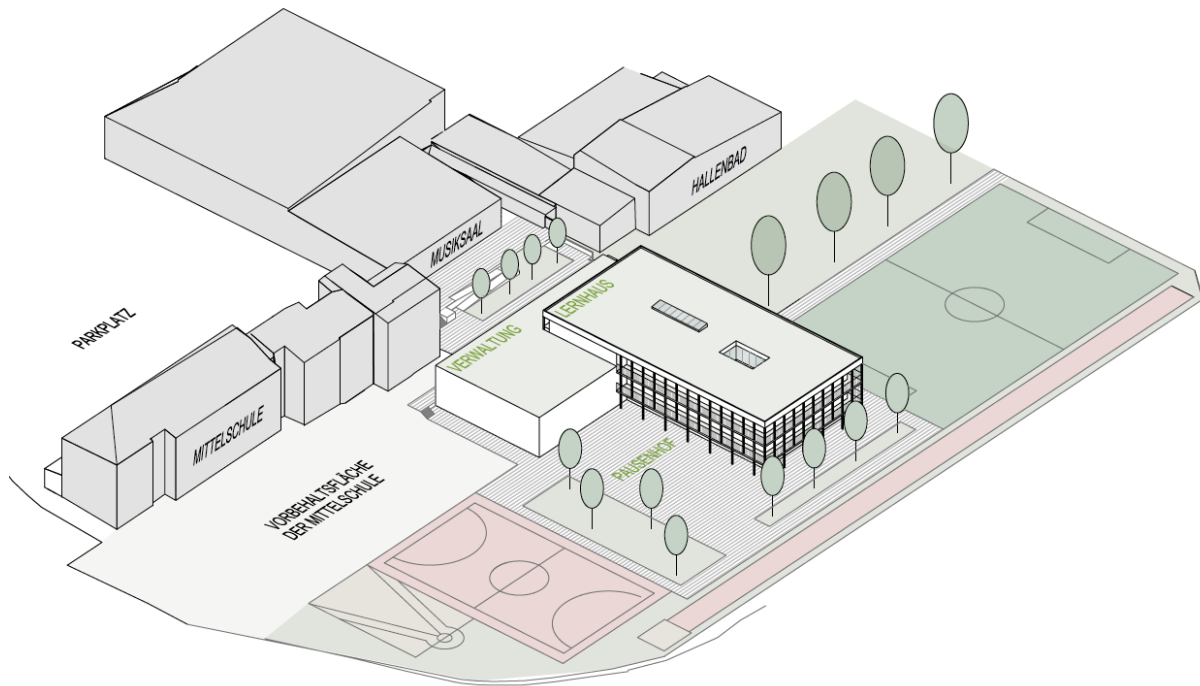


Abbildung 3: Isometrie mit Neubau

1.4 Pädagogisches Konzept

Den Planern lag ein pädagogisches Konzept vom 28.03.2025 vor, welches als Grundlage für die Konzeption der Grundschule diente. Fortführend hierzu wurden in gemeinsamen Workshops mit dem Lehrpersonal der Grundschule das Raumkonzept erarbeitet, welches schlussendlich im Vorentwurf fixiert wurde.

Das pädagogische Konzept ist in der weiterführenden Planung fortzuführen und zu ergänzen.

Hier muss unter anderem für die im Vorentwurf integrierte „Lernwerkstatt“ noch ein Konzept vorgelegt werden. Weiterhin ist für die „Partnerklasse“ eine Erklärung von Schulamt und Förderzentrum (inkl. Sachaufwandsträger) beizufügen, dass diese langfristig an der GS Dietenhofen gebildet wird.

2 Raumprogramm

Das von der Regierung v. Mittelfranken bereitgestellte Musterraumprogramm wurde gemeinsam mit Nutzer und Bauherrschaft abgestimmt und auf die Grundschule Dietenhofen zugeschnitten. In Rücksprache mit der Regierung wurde von deren Seite das erarbeitete Raumprogramm als grundsätzlich förderfähig in Aussicht gestellt.

Die für den Ganztagsbereich notwendigen Flächen konnten im Rahmen der Vorplanung noch nicht endgültig festgelegt werden. Hilfsweise wurde seitens der Regierung zur Bemessung der Flächen ein Bedarf von 70% der Schülerinnen und Schüler in Ansatz gebracht. Eine Elternbefragung zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs steht hier seitens der Bauherren noch aus.

Der ermittelte förderfähige Bedarf der Grundschule Dietenhofen wurde im Rahmen der in Raumprogramm angegebenen Bandbreiten in der Planung eingehalten. Abweichungen sind nicht vorhanden.

Für die im Zuge der Baumaßnahme notwendige Neuherstellung der Außensportanlagen wurde seitens der Regierung ebenfalls der zuweisungsfähige Bedarf an Außensportflächen bereitgestellt. Dieser ist im Zusammenhang der gemeinsamen Nutzung der Außenanlagen durch Grundschule und Mittelschule zu sehen.

Das der Vorplanung zugrundeliegende Raumprogramm der Regierung v. Mittelfranken, sowie eine Aufstellung der förderfähigen Außensportanlagen liegen den Unterlagen anbei.

3 Förderung

Auf Grundlage des im Laufe der Planung erarbeiteten Raumprogramms sowie der ausgefertigten Vorplanung und den vom Planungsbüro ermittelten Projektkosten wurde seitens der Regierung v. Mittelfranken eine vorläufige und unverbindliche Ermittlung der Höhe der für den Neubau der Grundschule zu erwartenden Fördermittel bereitgestellt.

Die Förderung durch die Regierung Mittelfranken bezieht sich auf das fiktive Raumprogramm auf Basis der aktuellen Schülerprognose vom April 2026. Der Förderung der Ganztagsbetreuung wurde seitens der Regierung mit einem Ansatz von 70% der ermittelten Anzahl an SuS fiktiv berechnet, wie bereits im vorherigen Gliederungspunkt erläutert.

Die Ermittlung der Fördermittel bildet einen teilweise auf Annahmen beruhenden Stand ab, welcher keine verbindliche Förderzusage darstellt. Die Förderung ist im Rahmen der weiteren Planungen noch bei der Regierung zu beantragen und von dieser schulaufsichtlich zu genehmigen.

Die Förderung der neu zu erstellenden Außensportanlagen ist als separate Maßnahme zu sehen, da diese dem Neubau der Grundschule nachgelagert und Förderungen separat zu beantragen sind. Dementsprechend wurde seitens der Regierung mitgeteilt, dass in Anlehnung an den ermittelten

Fördersatz für den Bau der Grundschule grundsätzlich derselbe Fördersatz für die Umsetzung der Außensportanlagen in Aussicht gestellt wird.

Die Beauftragung eines Fachplaners für Freianlagen wurde seitens des Auftraggebers nicht gewünscht. Die bisherige Freianlagenplanung wurde seitens des Architekten angefertigt.

4 Voruntersuchungen

4.1 Baugrunduntersuchung

Seitens des hierfür beauftragten Ingenieurbüros wurden im Rahmen der Vorplanung eine Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten, bzw. geotechnischer Bericht für den möglichen Standort des Neubaus angefertigt.

Der Bericht diene als Grundlage für die Kostenschätzung des Architekten in LPH 2.

Das Baugrundgutachten vom 23.07.2025 liegt den Unterlagen anbei.

4.2 Orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung

Für die perspektivisch nach Fertigstellung des Neubaus zu beseitigenden Bestandsbauten (Pavillons und Verbindungsflure), sowie die zu beseitigenden Außenanlagen wurde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung einer orientierenden Gebäudeschadstoffuntersuchung beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchung konnten einige Schadstoffe in den bestehenden Bauteilen nachgewiesen werden. Näheres hierzu im Gutachten vom 23.07.2025, welches den Unterlagen anbei liegt.

Der Bericht diene als Grundlage für die Kostenschätzung des Architekten in LPH 2.

4.3 Geländeaufmaß

Das bestehende Schulgelände wurde seitens eines separat beauftragten Ingenieurbüros vermessen. Das Geländeaufmaß vom 19.03.2025 liegt den Unterlagen im pdf- und dxf-Format anbei.

5 Vorentwurf

5.1 Konzeption

Grundriss Erdgeschoss (Eingangsebene):

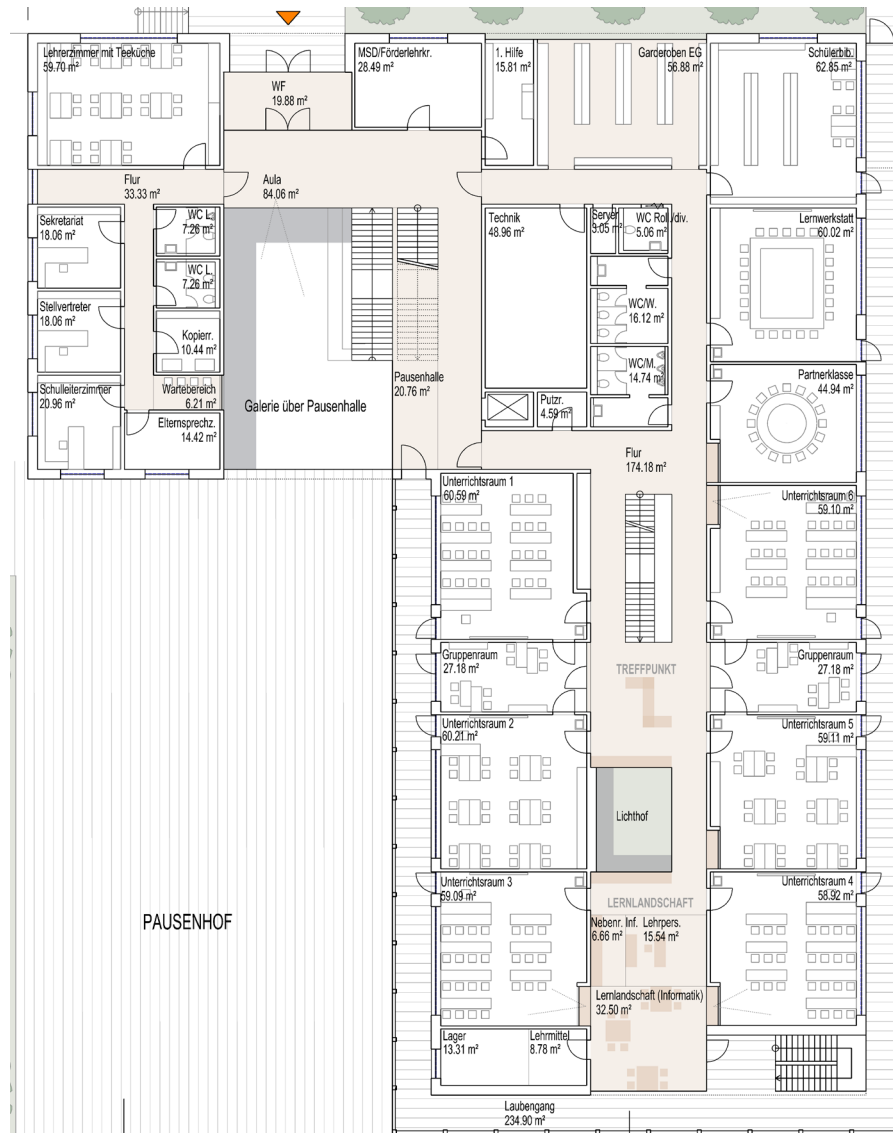


Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss

Der Zugang zum Hauptgebäude befindet sich im Norden. Über die im Norden befindliche Platzsituation besteht ein rollstuhlgerechter Zugang (hier wird aufgrund des Höhenversatzes von einem halben Geschoss eine Rampe in das Gelände eingebaut) zu den übrigen Gebäuden (Hallenbad, Musiksaal, Mittelschule), sowie zum Parkplatz. Der Eingangsbereich ist eingeschossig konzipiert. An den Eingang schließt die zentrale Aula an, welche gleichzeitig als Pausenfläche nutzbar ist und weiterhin mit der hier befindlichen Haupttreppe sowohl Obergeschoss als auch Untergeschoss erschließt. Die Aula ist als offene Galerieebene zur im Untergeschoss gelegenen Pausenhalle angelegt, so dass eine großzügige Hallensituation mit Blick auf den Pausenhof entsteht.



Abbildung 5: Aula und Pausenhalle mit Blick nach Süden

Westlich der Aula befindet sich der Verwaltungsbereich mit Lehrerzimmer, östlich der Aula befindet sich das „Lernhaus“ mit Klassenräumen und zugehörigen Nebenräumen. Dem Klassenbereich ist eine zentrale Schüलगarderobe vorgelagert. Hier sollen Schülerinnen und Schüler ihre Straßenschuhe gegen Hausschuhe wechseln, das Lernhaus ist als Hausschuhbereich konzipiert. Die Räumlichkeiten im Lernhaus gruppieren sich um eine zentrale, offene Erschließungszone, welche gleichzeitig als Treffpunkt und offene Lernfläche dient. Alle Räume des Lernhausbereichs besitzen einen direkten Zugang zu einem umlaufenden Laubengang, welcher als Rettungsweg fungiert.

Grundriss Obergeschoss (Lernhaus):



Abbildung 6: Grundriss Obergeschoss

Das Lernhaus setzt sich in seiner Konzeption im Obergeschoss analog zum Erdgeschoss fort. Neben den baulich als Rettungswege notwendigen Treppenräumen und der Haupttreppe besteht als informelle vertikale Verbindung zwischen den Geschossen des Lernhauses eine weitere, offen konzipierte Treppe, über welche die Schülerinnen und Schüler auch mit Hausschuhen die Geschosse wechseln können, ohne in den öffentlichen Straßenschuhbereich wechseln zu müssen. Den Räumlichkeiten im Obergeschoss ist eine eigene Garderobe vorgelagert, durch welche die Schülerinnen und Schüler den Lernbereich betreten. Das Raster für die Organisation der Klassenräume und Fassaden wurde mit 1,25m gewählt.

Grundriss Untergeschoss:

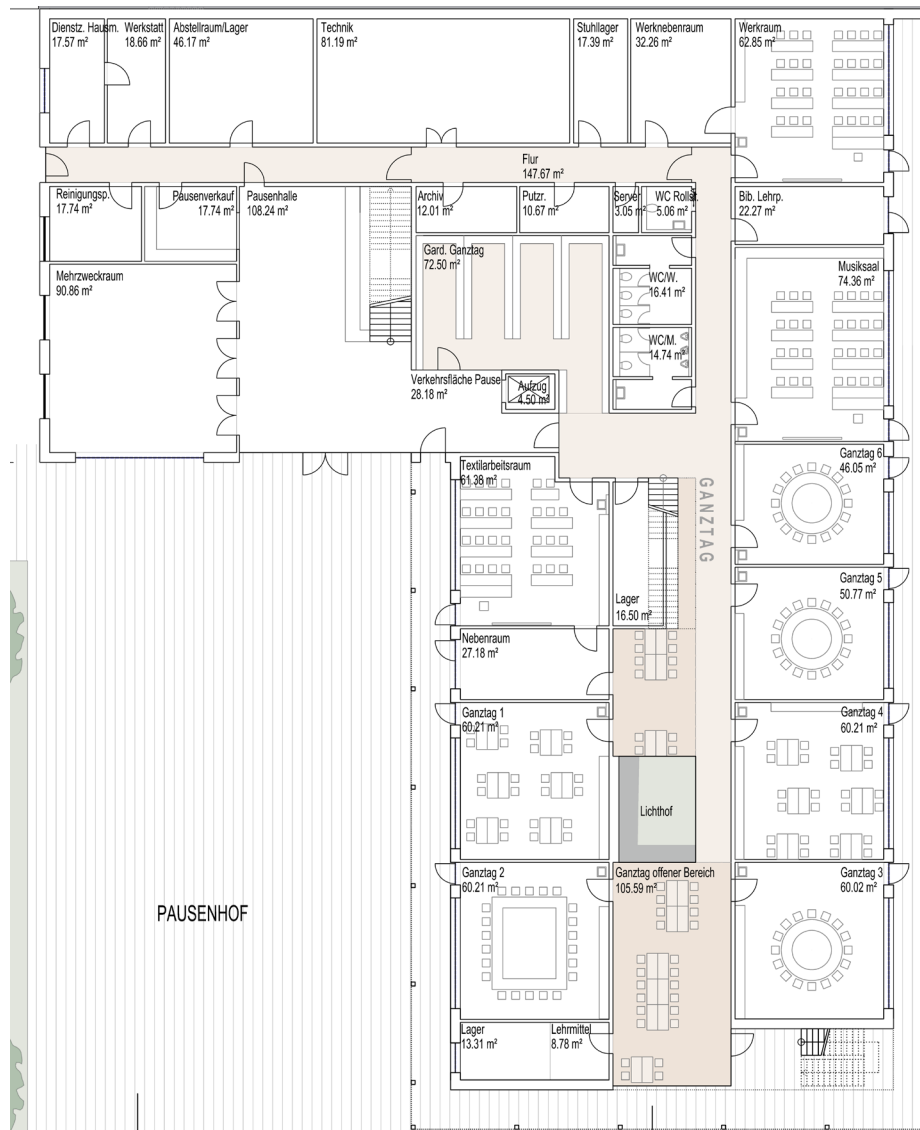


Abbildung 7 : Grundriss Untergeschoss

Zentraler Dreh- und Angelpunkt des Untergeschosses ist die hier befindliche Pausenhalle, welche entweder über große Türöffnungen oder eine mobile Trennwand mit dem Mehrzweckraum zu einer großen Fläche zusammengeschaltet werden kann. An die Pausenhalle angebunden ist eine weitere zentrale Garderobe, welche für die Ganztagsbetreuung dienen soll. Auf diese Weise kann die im Untergeschoss befindliche Ganztagsbetreuung als eigene Einheit genutzt werden und ein Durchgangsverkehr durch die oberen Klassenbereiche wird am Nachmittag vermieden. Die Ganztagsräume befinden sich im nach Süden verlaufenden Flügel des Lernhauses. Auch hier gruppieren sich geschlossene Räume um eine zentrale Erschließungszone, welche ebenfalls flexibel als Betreuungszone genutzt werden kann. Zur Versorgung der innen liegenden Zone wird ein Lichthof durch alle Geschosse bis in das UG geführt. Neben den Ganztagsräumlichkeiten befinden sich im UG weiterhin Werkraum, Musiksaal und Textilarbeitsraum mit Nebenräumen. Alle Unterrichtsräume und

Ganztagsräume besitzen einen ebenerdigen Ausgang zu den Pausenflächen. Im nördlichen Bereich, welcher mit der nördlichen Außenwand in den Hang eingegraben ist, befinden sich diverse Nebenräume und Technikflächen.

Schnitte:

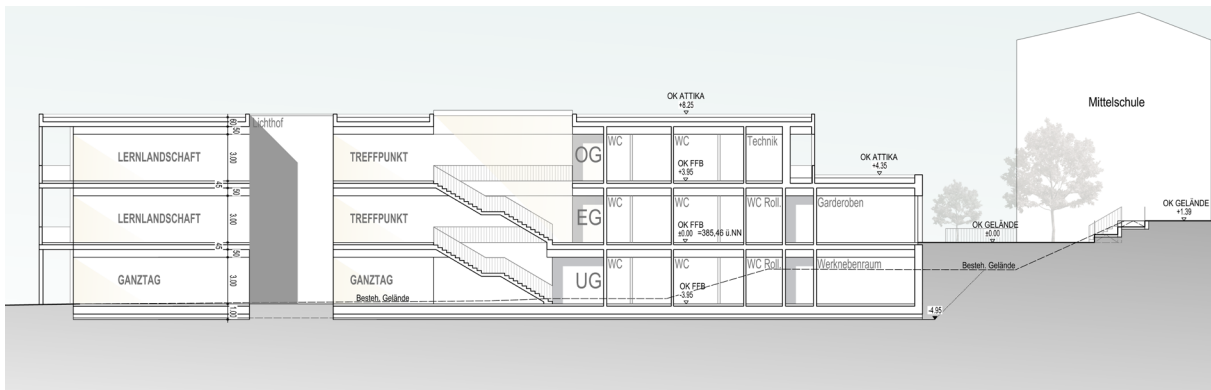


Abbildung 8: Schnitt 1-1



Abbildung 9: Schnitt 2-2

Ansichten



Abbildung 10: Ansicht Süd



Abbildung 11: Ansicht Nord



Abbildung 12: Ansicht Ost



Abbildung 13: Ansicht West

5.2 Konstruktion

Der konstruktive Aufbau des Grundschulneubaus ist als Hybridkonstruktion aus Massivbauweise und Holzbauweise vorgesehen. Erdberührende Bauteile, sowie Decken, tragende Bauteile und Treppenhauskerne werden in Massivbauweise gemäß statischer Erfordernis gefertigt, Außenwände in Holzbauweise. Die Außenwände werden mit einer verputzten Fassade verkleidet.

Der Neubau ist mit einem konstruktiven Rastermaß von 1,25m geplant. Hierdurch besteht die Option einer modularen Bauweise mit entsprechend hohem Vorfertigungsgrad. Die tragende Konstruktion soll für eine mögliche spätere Aufstockung des Klassentrakts ausreichend tragfähig dimensioniert sein.

Der als Rettungsweg dienende Laubengang im Bereich der Klassenräume in Erdgeschoss und Obergeschoss wird in Stahlbauweise dem Baukörper der Grundschule vorgestellt. Die Konstruktion kann in Teilen mit einer noch zu definierenden Fassadenbegrünung und entsprechender Unterkonstruktion versehen werden, die Brüstung des Laubengangs soll möglichst transparent mit senkrechten Staketen, ebenfalls in Stahlbauweise, hergestellt werden. Der Laubengang wird farblich akzentuiert, um sich optisch von der verputzten Gebäudefassade abzuheben.

5.3 Energetischer Standard

Energetischer Standard des Schulgebäudes gemäß den Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden). Seitens der Bauherren wird beabsichtigt, die Beheizung des Neubaus über das bestehende Nahwärmenetz des in der Nähe des Schulgeländes bestehenden Hackschnitzelheizwerks zu betreiben. Alternativ ist eine Beheizung über Wärmepumpen möglich. Diese sind mit einem eigenen Kostensatz in KG 400 in der Kostenschätzung berücksichtigt.

5.4 Barrierefreiheit

Das Schulgebäude sowie die zugehörigen Außenanlagen werden barrierefrei gemäß Bestimmungen der DIN 18040-1 hergestellt. Für die barrierefreie vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes, sowie für die barrierefreie Anbindung der höher gelegenen Eingangsebene im Norden an die Außenflächen im Süden dient der geplante Aufzug in der Aula des Neubaus. Im Hauptgebäude sind 2 für Rollstuhlfahrer geeignete WC-Räume in Erdgeschoss und Untergeschoss vorgesehen.

5.5 Brandschutz

Das Schulgebäude ist der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen, da die Höhe des höchstgelegenen Geschosses über dem Gelände weniger als 7,00 m beträgt. Aufgrund der Nutzung als Schule wird das Vorhaben als Sonderbau (gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO) eingestuft. Da die Muster-Schulbaurichtlinie in Bayern nicht eingeführt ist, handelt es sich um einen unregelmäßigen Sonderbau.

Das Gebäude ist freistehend. Trotz der Abmessungen von ca. 45 m x 57 m wird auf eine innere Brandwand mittels einer Abweichung verzichtet. Tragende und aussteifende Bauteile werden in feuerhemmender Bauart ausgeführt.

Die Klassenräume verfügen über zwei unabhängige bauliche Rettungswege, die über notwendige Treppen oder direkt ins Freie führen. Ein umlaufender Rettungsbalkon ermöglicht es, den Erschließungsbereich im Gebäudeinneren als Multifunktionsraum zu nutzen, wodurch notwendige Flure vermieden werden. Neben einer Alarmierungsanlage mit Druckknopfmeldern werden die Rettungswege mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet. Der organisatorische Brandschutz (Brandschutzordnung, Feuerwehreinsatzpläne und regelmäßige Übungen) komplettiert das Konzept.

6 Kosten

DIETENHOFEN NEUBAU GS (13) mit GT-Räumen (6+x)				Variante: Bauteil:		NEUBAU SCHULE 13 KI + GANZTAG 6 R zzgl. NR		Stand:		23.04.2026		
				BKI Kostenansatz: S-Faktor 56,0%		732 € m³/BRI R 410 € m³/BRI S		2.899 € m²/BGF R 1.623 € m²/BGF S				
KOSTENGRUPPEN DIN 276						INCL. MWST		mittel		% an 1. Ebene		
								Summe KGR				
						nach BRI		nach BGF				
KG 200	Erschließung (Abwasser, Wasser, Strom, Telekom) an Medien , Öffentl. Straße vorhanden,			25	EUR/m2BGF R	133.350,00 €		133.350,00 €		754.735 €		3,72%
	Herrichten - Abbruch "Waben"			25	EUR /cbm	57.775,00 €		57.775,00 €				
	Herrichten - Abbruch "Pavillon 1" (Nord) incl. Gang			25	EUR /cbm	145.375,00 €		145.375,00 €				
	Herrichten - Abbruch "Pavillon 2" (Süd) incl. Gang			25	EUR /cbm	125.625,00 €		125.625,00 €				
	Mehrpreis Abbruch Schadstoff KMF Dämmung			17,5	EUR /qm	35.350,00 €		35.350,00 €				
	Mehrpreis Abbruch Schadstoff Lindan im Holz Dämmung			12,5	EUR /qm	25.250,00 €		25.250,00 €				
	Mehrpreis Abbruch Schadstoff PCB in Fugenmasse			5	EUR /qm	10.100,00 €		10.100,00 €				
	Mehrpreis Abbruch Schadstoff Asbest in Rippen-HK			30	EUR /lfdm	7.200,00 €		7.200,00 €				
	Herrichten - Abbruch Freianlagen Rasenplatz			15	EUR/qm	62.250,00 €		62.250,00 €				
	Herrichten - Abbruch Freianlagen + Sport (o. Fußb.)			30	EUR/qm	152.460,00 €		152.460,00 €				
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen R = vollständig umschlossene Räume und Grundflächen S = nicht bei allen Begrenzungsflächen Anteil an KG 300+400 = 75,9%					10.296.639,80 € 663.969,72 €		9.281.876,13 € 652.965,36 €		10.447.726 €		51,54%
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen Anteil an KG 300+400 = 24,6% Mehrkosten PV-Anlage 1/3 belegbare Fläche (BayBo)			Aufstellung Aufstellung		3.201.395,00 € 203.100,00 €		3.201.395,00 € 203.100,00 €		3.404.495 €		16,79%
KG 500	Außenanlagen Schule ohne Sportflächen befestigte Flächen (unter+obere Ebene) begrünte Bereiche Regenrückhaltung Solitäräume Mehrpreis Müllgebäude/Fahrradüberdachung Technische Anlagen in Aussenanlagen (bef. Fl) Mehraufwand Treppenanlagen Möblierung Aussenbereich (je qm bef. Fläche)			m²/ 2642 2063 50 10 50 2642 130 2642	4755 2642 2063 50 10 50 2642 130 2642	a`€/EP 1.072.980,00 € 200,00 € 528.400,00 € 120,00 € 247.560,00 € 300,00 € 15.000,00 € 2.500,00 € 25.000,00 € 1.450,00 € 72.500,00 € 50,00 € 132.100,00 € 200,00 € 26.000,00 € 10,00 € 26.420,00 € 767.700,00 €		1.072.980,00 €		1.840.680 €		9,1%
KG 500	Sportflächen Allwetterplatz mit Hoch+Weitspr. 20x44m Laufbahn 4/1,22 m x 130 m Kugelstoßanlage (15 m x 24 m) Rasenspielfeld (40 m x 60 m)			psch psch psch psch	1 1 1 1	351.700,00 € 164.700,00 € 45.900,00 € 205.400,00 €		767.700,00 €				
KG 600	Ausstattung Einbaumöbel je Klasse Einbaumöbel je GT Gruppe Lose Möbel Schule und Verwaltung KG 641 Kunst aus Kosten der KGR 300+400+500			St St BGF	14 6 4219	490.900,00 € 3.000,00 € 42.000,00 € 4.500,00 € 27.000,00 € 100,00 € 421.900,00 € 0,00 €		490.900,00 €		490.900,00 €		2,42%
KG 700	Baunebenkosten Honorarkosten (KG 200) Honorarkosten (aus KG 300+400+500) Übrige Kosten: (VgV, Versch., Verbrauchsk.)			8,0% 20,5% 1,0%		3.442.564 € 60.379 € 3.322.185,83 € 59.999 €		3.224.734 € 60.379 € 3.111.903,38 € 52.452 €		3.333.649 €		16,4%
SUMME:						20.893.983 €		19.650.385 €				
MITTELWERT						20.272.184 €						100%
KG 800	(Finanzierung) / Risikomanagement 5 % bei Neubau aus (KG 200-700) für Risikokosten mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit 2,5% für weitere Risikokosten Indizierung bis Fertigstellung 2030 nicht inbegriffen INCLUSIVE Risikomanagement / Ohne Finanzierung			5,0% 2,5%		1.013.609 € 506.805 €						
						21.792.598 €						

Die ermittelten Kosten beinhalten neben dem eigentlichen Bau der Grundschule auch bereits die voraussichtlichen Abbruch- und Entsorgungskosten der bestehenden baulichen Anlagen. Weiterhin sind auch die Kostenansätze für die Herstellung neuer Außenanlagen und Freisportflächen in der Gesamtsumme inbegriffen.

Die für KG 400 (technische Anlagen) in Ansatz gebrachten Kosten wurden seitens eines hierfür beauftragten Ingenieurbüros zugearbeitet. Die Zusammenfassung der ermittelten Kosten für KG 400 liegt den Unterlagen anbei.

Für die Ermittlung der voraussichtlichen Fördermittel wurde der Kostenstand zum Zeitpunkt der Kostenermittlung in Höhe von 20.272.184 € herangezogen.

Für den in der Zukunft liegenden Baubeginn ist von Risikokosten, bzw. einer allgemeinen Kostensteigerung auszugehen. Der Ansatz hierfür wurde im Gutachten mit insgesamt 7,5% der ermittelten Summe informatorisch in Ansatz gebracht.

7 Rahmentermine

7.1 Bauabschnitte

Der Neubau der Grundschule soll in einem Zug realisiert werden.

7.2 Zeitliche Abwicklung

VGV-Verfahren für LPH 3-9	04/2026 – 09/2026
Entwurfsplanung / Fachplanung	09/2026 – 06/2027
FAG-Antrag und Baugenehmigung LPH 4	06/2027 – 09-2027
Werkplanung LPH 5	06/2027 – 11/2028
Freimachen Baufeld	09/2027 – 11/2027
Baubeginn und Inbetriebnahme Neubau	11/2027 – 11/2029
Baudurchführung Freianlagen 1	05/2029 – 12/2029
Übergabe / Bezug / Dokumentation	12/2029 - 01/2030
Nachgezogene Arbeiten (Abbruch alte Schule?)	01/2030 – 04/2030
Baudurchführung Freianlagen 2	03/2030 – 09/2030
Rechnungslegung Abschluss	12/2030

aufgestellt:

Architekt, 22.04.2026