

# *Brenzer Schule – Quo vadis?*

---

Untersuchung zum  
Sanierungsaufwand



# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

## Fragestellung:

- Liegen irreparable Schäden am Gebäude vor?
- Wie ist der instandhaltungstechnische Zustand?
- Sanierung günstiger als Neubau?
- Energetische Ertüchtigung möglich?
- Grundrisstruktur für Wandel Schule zu Kindergarten geeignet?
- In welchem Umfang wären die Bestandsfläche nutzbar?

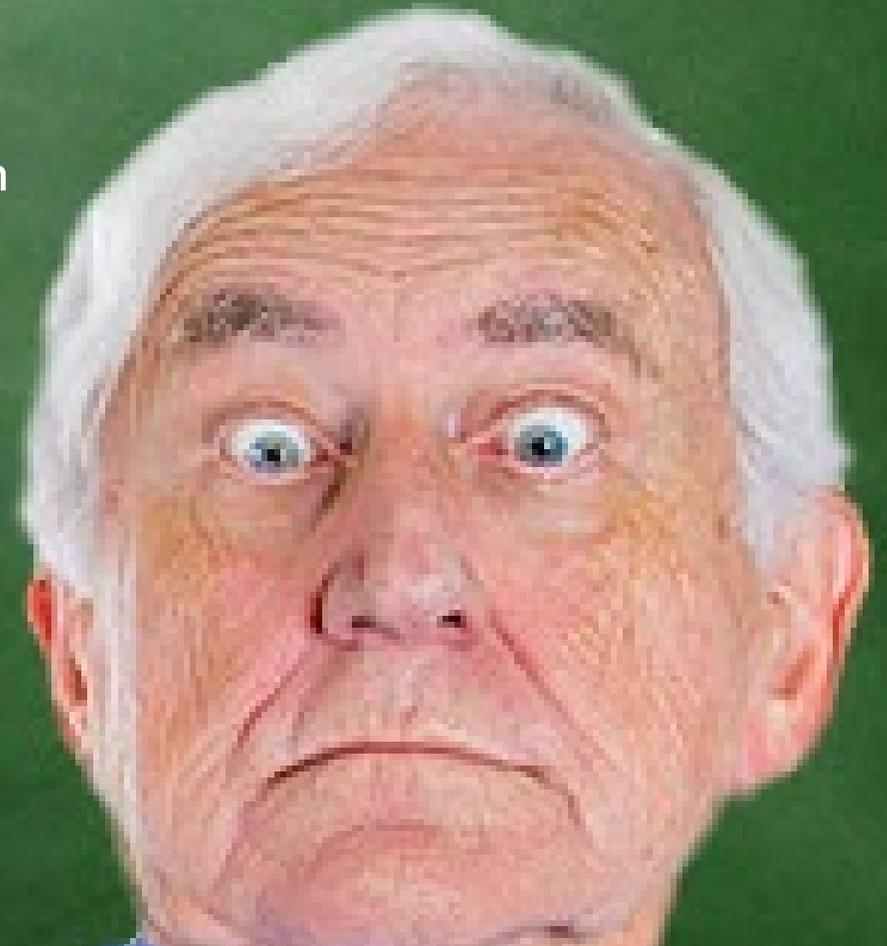


# *Brenzer Schule – Quo vadis?*

---

Entscheidungsrelevante Themen:

- Vorbildfunktion der Gemeinde in puncto
  - Ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden
  - Green Footprint
  - Nachhaltigkeit des Vorhabens
  - Gestehungskosten – Unterhaltskosten – Lebensdauer
  - Kindgerechtes Gebäude (Harmonie der Räume, der Farben und des Lichts)
  - Ideelle Wertigkeit der Liegenschaft



# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

## Schäden am Gebäude?:

- Setzungsrisse in Gebäudemitte, statisch jedoch nicht wesentlich
- Schlechte Putzstruktur – starke Absandung
- Floor-Tex-Böden (Vinyl) mit gebundenem Asbest
- Rippendecke mit z.T. freiliegender Armierung



# Brenzger Schule – Quo vadis?

---



## Instandhaltungstechnischer Zustand:

- Zustand weitestgehend bauzeitlich:
  - z.T. Fenster ohne Wärmeschutz
  - 30 cm starke Außenwände aus Hohlblocksteinen
  - ungedämmte Bodenplatte
  - ungedämmtes Dach
  - Schwerkraftheizung mit Rippenheizkörpern

# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

## Grundrissüberprüfung:

- Raumprogramm des KVJS ist mit Erweiterungsbau umsetzbar
  - 5-gruppige Einrichtung möglich (3 Gruppen Ü3, 2 Gruppen U3)
  - Kein Eingriff in die Gebäudestatik erforderlich
  - Im Bestand größere Räume realisierbar, als beim Neubau
- 
- Gruppenräume Ü3 im Obergeschoß ohne direkten Gartenzugang
  - Gruppenräume im OG mit Brüstungen an Fenstern
  - Verwaltung des Kindergartens nicht am Hauptzugang



# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

Energetische Situation / Nachhaltigkeit:

- Bestandsgebäude haben durch längeren Lebenszyklus eine gute CO<sub>2</sub>-Bilanz
  - Sanierung ist materialressourcenschonender, als ein Neubau
  - Gebäude kann dämmtechnisch sehr weit ertüchtigt werden
  - Sanierung versiegelt weniger Flächen wegen Zweigeschossigkeit
- 
- Bodenplatte kann nicht gegen Erdreich gedämmt werden
  - Dachraum ist später nur noch eingeschränkt nutzbar



# Brenzer Schule – Quo vadis?

Sanierungsaufwand:

Simulation  
Neubaukosten

Simulation  
Sanierungskosten

<b>Grundstück</b>	- €	0%	- €
<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>	15.000,00 €	100%	15.000,00 €
<b>Baukostruktion</b>			
Baugrube	27.200,00 €	22%	5.984,00 €
Gründung	201.364,00 €	66%	133.075,00 €
Außenwände	503.567,00 €	84%	422.276,00 €
Innenwände	182.383,00 €	75%	136.907,00 €
Decken	590.104,00 €	87%	514.650,00 €
Dächer	182.949,00 €	74%	135.563,00 €
Baukonstr. Einbauten	45.390,00 €	115%	52.199,00 €
Sonst. Maßnahm. Baukonstr.	29.370,00 €	100%	29.370,00 €

# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

- Sanierungsaufwand:

	Simulation Neubaukosten		Simulation Sanierungskosten
<b>Technische Anlagen</b>			
Wasser, Abwasser, Gasanl.	116.590,00 €	125%	145.738,00 €
Wärmeversorgungsanlagen	97.010,00 €	119%	115.442,00 €
Raumluftechnische Anlagen	133.500,00 €	114%	152.190,00 €
Elektrische Anlagen	93.450,00 €	119%	111.206,00 €
Kommunikationsanlagen	40.940,00 €	116%	47.490,00 €
Förderanlagen	44.500,00 €	100%	44.500,00 €
Gebäudeautomation			
Sonst. Maßnahm. Installation			
<b>Außenanlagen</b>	135.000,00 €	107%	145.000,00 €
<b>Ausstattung u. Kunst</b>	40.000,00 €	100%	40.000,00 €
<b>Baunebenkosten</b>	503.500,00 €	120%	604.200,00 €

# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

Sanierungsaufwand - Ersatzneubau:

Fiktive Sanierungskosten  
(nicht die real zu erwartenden Kosten) 2.850.790,- €

Fiktive Neubaukosten  
(eines baugleichen Neubaus an selber Stelle) 2.981.817,- €

Geschätzte Abbruchkosten für die Brenzer  
Schule 270.500,- €

---

Ca. 2.85 Mio. €

Ca. 3.30 Mio. €

Der Sanierungsaufwand für eine Generalsanierung ohne Umwandlung in einen Kindergarten liegt bei etwa 86% der Neubaukosten.

# *Brenzer Schule – Quo vadis?*

Variante Sanierung



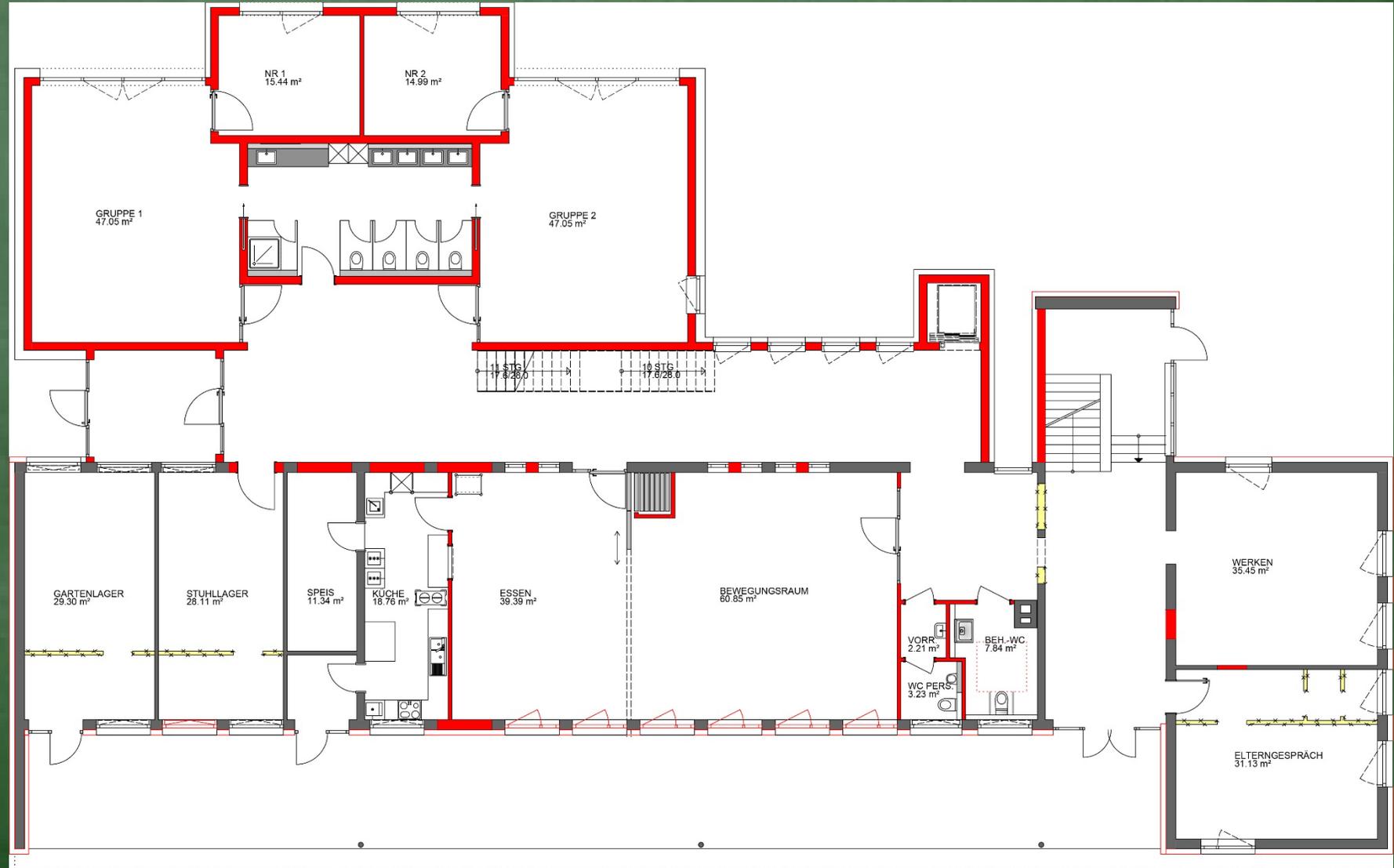
# Brenzer Schule – Quo vadis?

Grundriss  
Obergeschoss  
Variante  
Sanierung



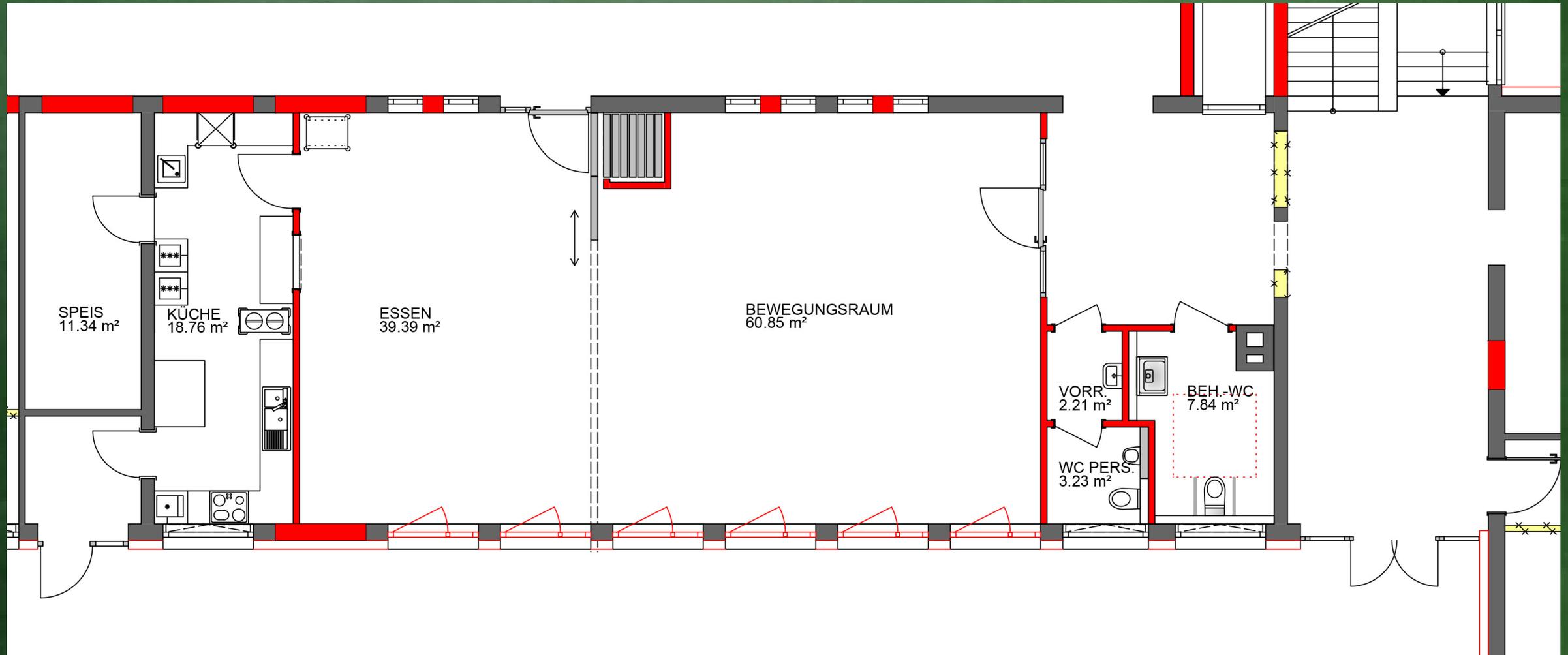
# Brenzer Schule – Quo vadis?

Grundriss  
Erdgeschoss  
Variante  
Sanierung



# Brenzer Schule – Quo vadis?

## Grundriss Erdgeschoss Variante Sanierung



# *Brenzer Schule – Quo vadis?*

## Variante Neubau

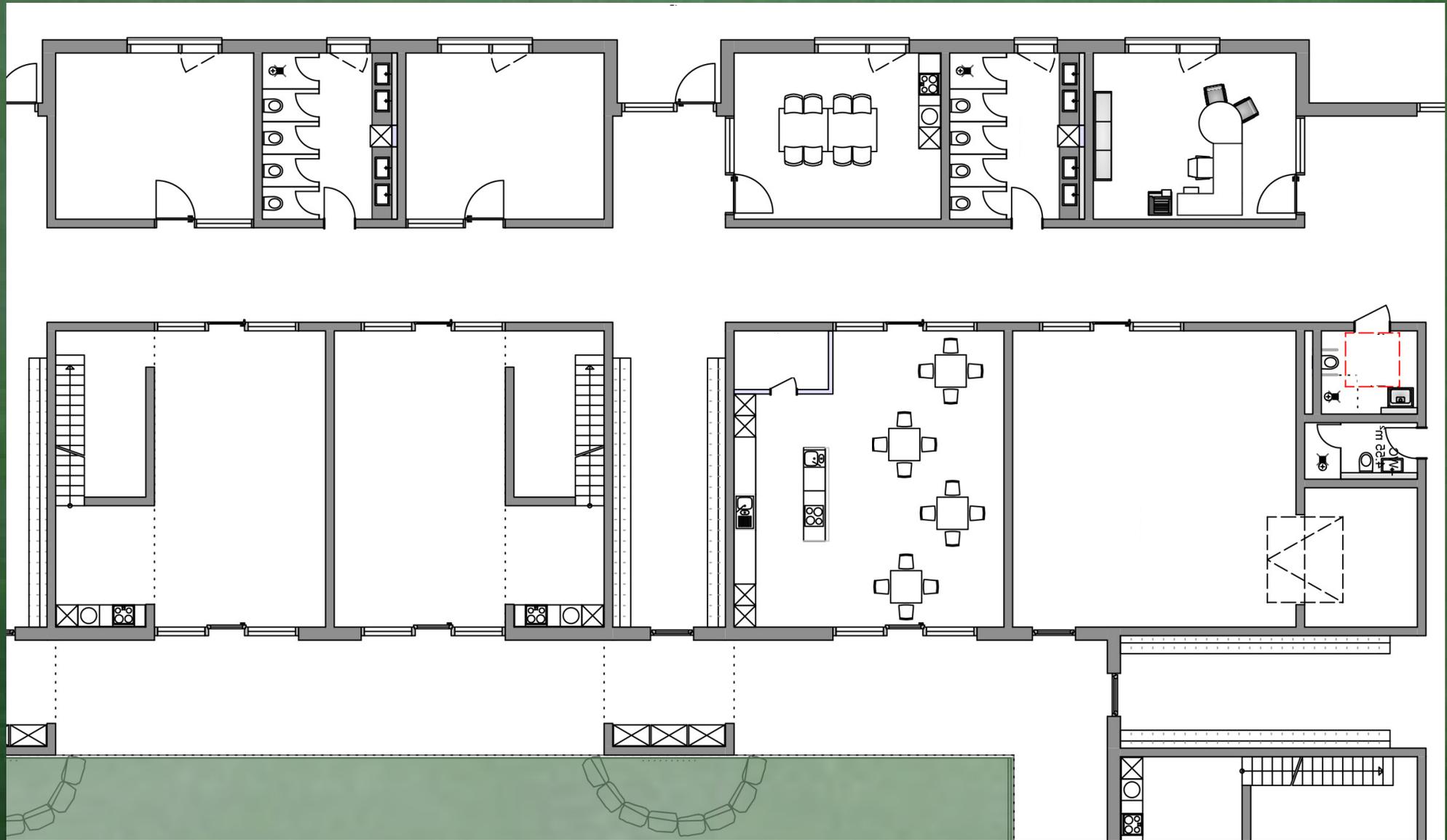


# Brenzer Schule – Quo vadis?

Grundriss  
Erdgeschoss  
Variante  
Neubau



# Brenzer Schule – Quo vadis?



# *Brenzer Schule – Quo vadis?*

Variante Neubau



# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

## Grobkostenschätzung:

Fiktive Sanierungskosten Altbau  
(nicht die real zu erwartenden Kosten) 2.850.000,- €

Kostensimulation Anbau 2.000.000,- €

---

Grob geschätzte Gesamtkosten  
Sanierungsvariante Ca. 4.85 Mio. €

Kostensimulation Neubau 5-gruppiger  
Kindergarten 4.530.000,- €

Geschätzte Abbruchkosten für die Brenzer  
Schule 270.000,- €

---

Grob geschätzte Gesamtkosten Neubauvariante Ca. 4.80 Mio. €

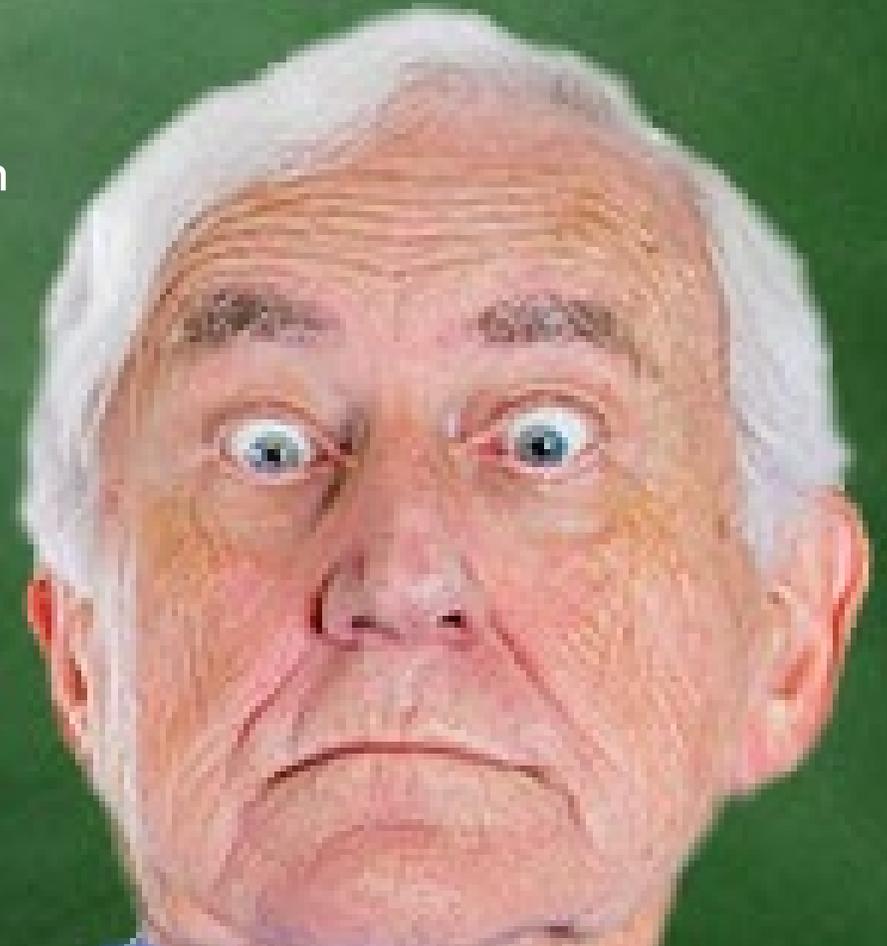


# Brenzer Schule – Quo vadis?

---

Entscheidungsrelevante Themen:

- Vorbildfunktion der Gemeinde in puncto
  - Ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden
  - Green Footprint
  - Kindgerechtes Gebäude (Harmonie der Räume, der Farben und des Lichts)
  - Wieviel Baukostenrisiko ist mir die Mehrgröße der Räume bei der Sanierungsvariante wert?





# Brenzer Schule – Quo vadis?

---



*Zu einem Haus, in dem unsere Kinder glücklich sind*

# Brenzer Spätzennest 2028



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!