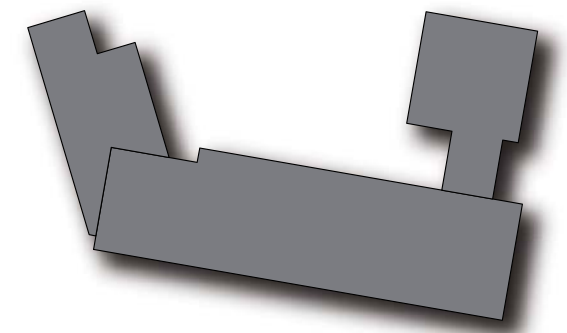


Anlage zur Magistratsvorlage  
Nr.

# Projekt Hafen Offenbach

## Machbarkeitsstudie Grundschule & KITA - II

### Baufeld MI 8a+b



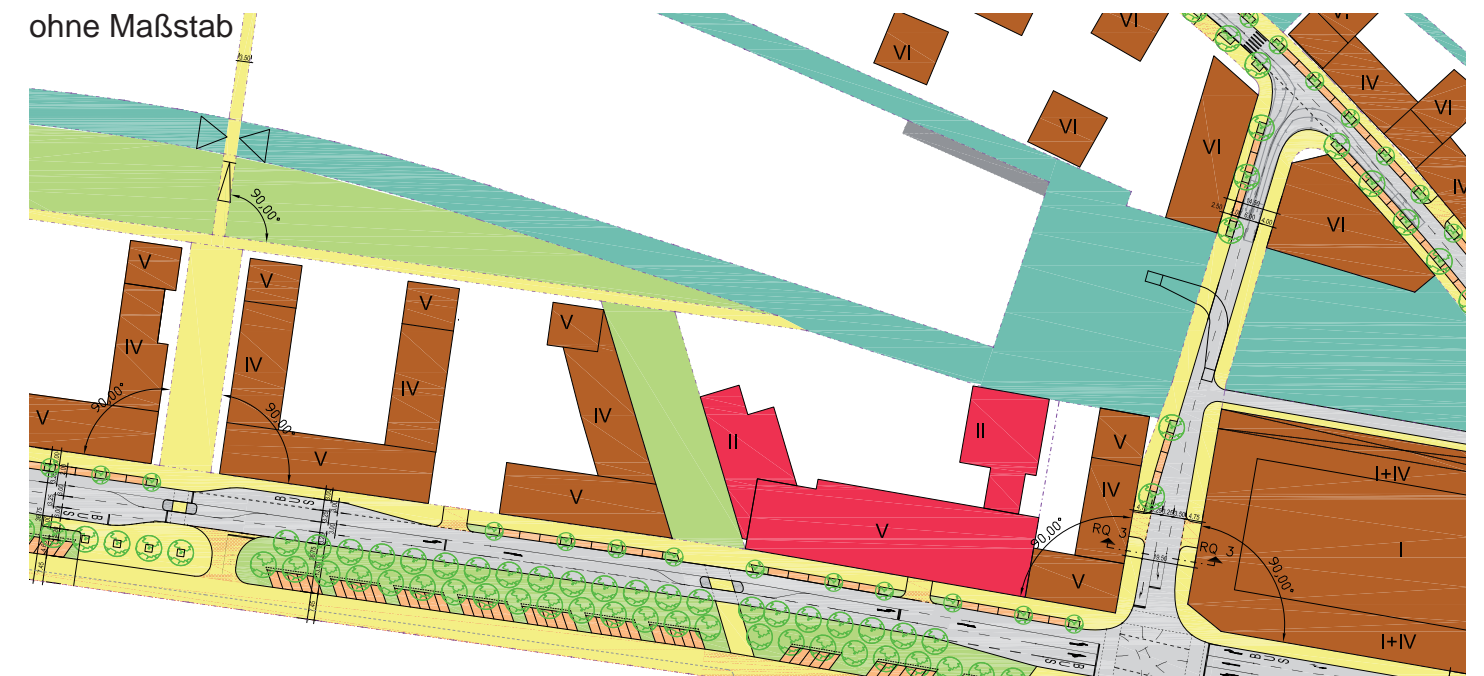
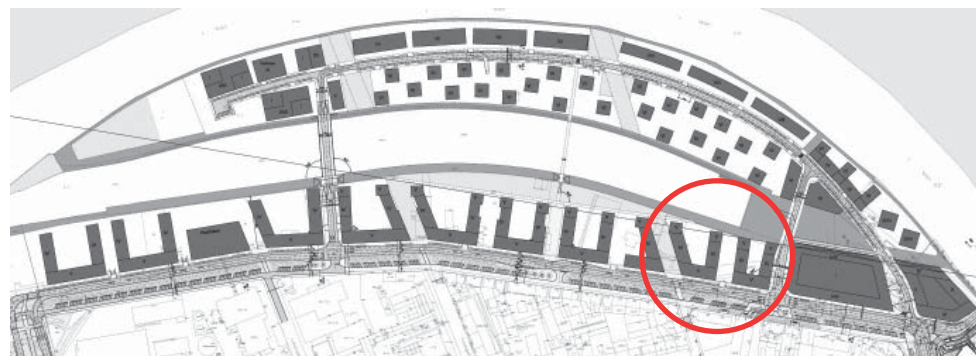
# Vorbemerkungen

Diese Machbarkeitsstudie betrachtet die Realisierbarkeit einer vierzügigen Grundschule auf dem Baufeld MI 8a+b des Projektes Hafen Offenbach anhand

- einer Baumassenstudie und
- einer Raumverteilung auf Basis des Raumprogramms der Stadt Offenbach

Sie wird ergänzt durch eine erste Kostenschätzung bei der die Anteile der Nutzungen Grundschule, Sportbereich und KiTa einzeln identifiziert werden.

# Lageplan



# Raumprogramm & Nutzflächen

Raumprogramm Grundschule 4-zügig

Stand: 02/2009

	A	B	C	D	E
		Raumanzahl	m <sup>2</sup> / Raum	m <sup>2</sup> gesamt	Bemerkungen
1	<b>Raumart</b>				
2					
3	<b>Unterricht</b>				
4	Klassenraum	16	70	1120	Bildung von Jahrgangsbereichen erforderlich
5	Gruppenraum	8	20	160	Anordnung in den Jahrgangsbereichen zwischen 2 Klassenräumen
6	Unterrichtsvorbereitung	4	20	80	Zuordnung zu den Jahrgangsbereichen (Lehrerarbeitsplätze)
7	Kunstraum, Werkraum	2	90	180	Atelierraum, Werkraum
8	Musikraum	1	80	80	Ausreichende Schalldämmung vorsehen
9	<b>Summe</b>	<b>31</b>		<b>1620</b>	
10					
11	<b>Betreuung</b>				
12	Betreuung	2	50	100	Separater Zugang wünschenswert (Förderverein/freie Träger)
13	Büro hierzu	1	20	20	Separater Zugang wünschenswert (Förderverein/freie Träger)
14	<b>Summe</b>	<b>3</b>		<b>120</b>	
15					
16	<b>Betreuung</b>				
17	Hausaufgabenraum	2	30	60	Räumliche Zuordnung zur Bibliothek
18	Begegnungs- und Freizeitbereich	1	150	150	Teilbar, Bodenbelag für Bewegung und Spiel geeignet; Räumliche Zuordnung zur Cafeteria
19	Cafeteria	1	120	120	Zentrale Lage wünschenswert
20	Küche + Lagerhaltung	1	60	60	Infrastruktur für die Cafeteria
21	<b>Summe</b>	<b>5</b>		<b>390</b>	
22					
23	<b>Verwaltung</b>				
24	Schulleitung	1	20	20	Anordnung im Eingangsbereich für Besucher leicht erreichbar
25	Stellv. Schulleitung	1	20	20	Anordnung im Eingangsbereich für Besucher leicht erreichbar
26	Sekretariat	1	20	20	Anordnung im Eingangsbereich für Besucher leicht erreichbar
27	Schulhausverwaltung	1	15	15	Anordnung im Eingangsbereich für Besucher leicht erreichbar
28	Sanitätsraum	1	15	15	Räumliche Zuordnung zur Verwaltung
29	Lehrerzimmer	1	50	50	Ausstattung mit mindestens 2 PC-Arbeitsplätzen
30	<b>Summe</b>	<b>6</b>		<b>140</b>	
31					
32					
33					

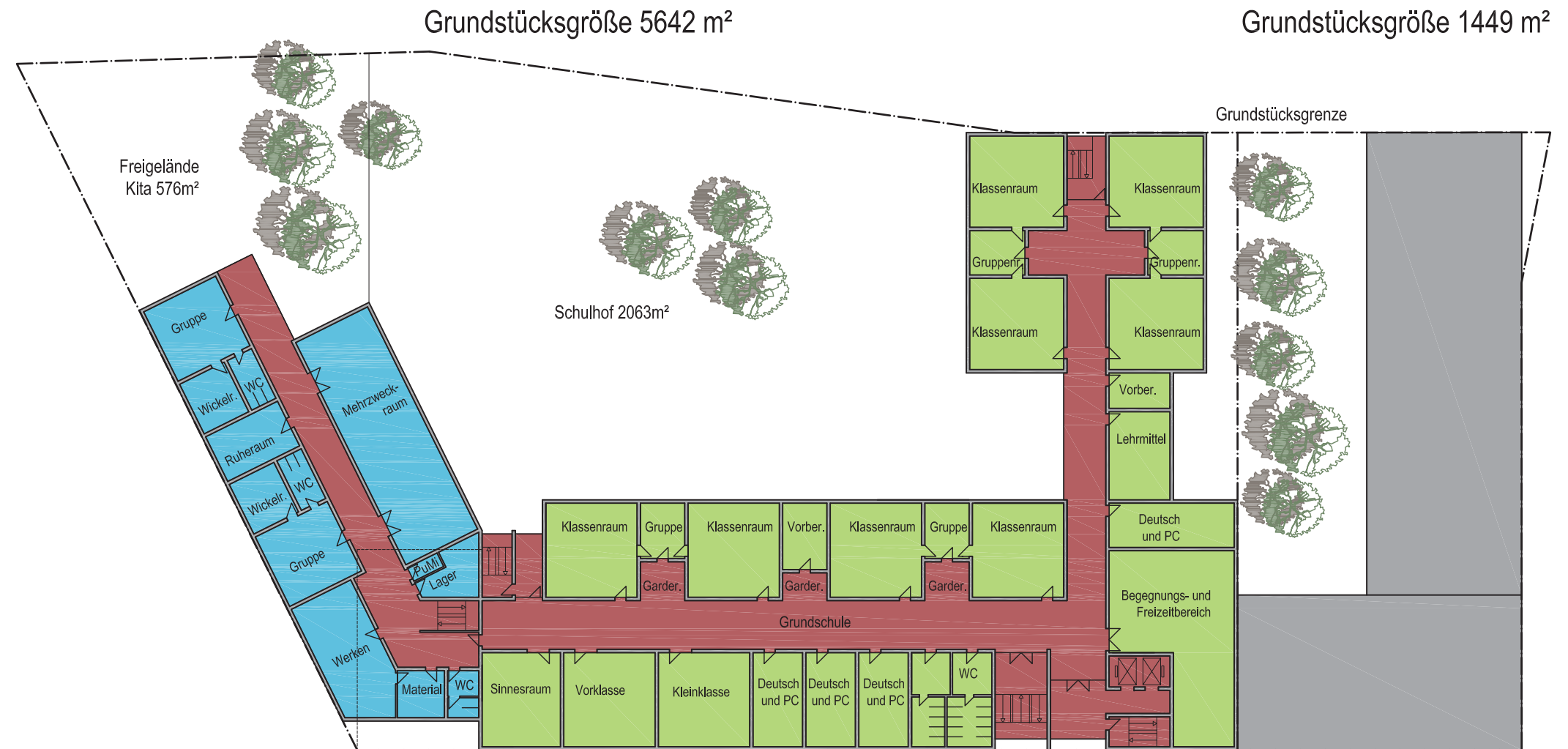
Raumprogramm Grundschule 4-zügig

Stand: 02/2009

	A	B	C	D	E
		Raumanzahl	m <sup>2</sup> / Raum	m <sup>2</sup> gesamt	Bemerkungen
1	<b>Raumart</b>				
2					
3	<b>Gemeinschaftsräume</b>				
34	Mehrzweckraum	1	150	150	
35	EDV-Raum	1	70	70	Nicht im EG anordnen (Einbruchgefahr)
36	Bibliothek/Mediothek	1	90	90	Räumliche Zuordnung zu Hausaufgabenräumen
37	Elternsprechzimmer	1	15	15	Für Besucher leicht erreichbar
38	<b>Summe</b>	<b>4</b>		<b>325</b>	
39					
40					
41	<b>Fördermaßnahmen</b>				
42	Deutsch und PC	4	35	140	Zugeordnet zur ersten und zweiten Jahrgangsstufe
43	Vorklasse	1	70	70	Zugeordnet zur ersten und zweiten Jahrgangsstufe
44	Kleinklasse	1	70	70	
45	Sinnesraum (mit Küchenzeile)	1	60	60	Zugeordnet zur Vorklasse (Riechen, Fühlen, Vermitteln)
46	<b>Summe</b>	<b>7</b>		<b>340</b>	
47					
48	<b>Öffnung der Schule</b>				
49	Stadtteilarbeit und Jugendtreff	1	60	60	Förderverein/EKO/freie Trägerschaft
50	Büro hierzu	1	20	20	Förderverein/EKO/freie Trägerschaft
51	<b>Summe</b>	<b>2</b>		<b>80</b>	
52					
53	<b>Sport</b>				
54	Sporthalle	1	968	968	2-Felder, 22mx44m Spielfläche; Separater Zugang wegen Vereinsnutzung
55	<b>Summe</b>	<b>1</b>		<b>968</b>	
56					
57	<b>Werkstatt/Lager</b>				
58	Lehrmittel	1	50	50	Zentrale Lage wünschenswert
59	<b>Summe</b>	<b>1</b>		<b>50</b>	
60					
61					
62	<b>Summen Raumprogramm</b>	<b>60</b>		<b>4033</b>	
63					
64					
65	<b>Schulhoffläche</b>			<b>2000</b>	<b>5 m<sup>2</sup> pro Schüler/in</b>



1.OG M 1:500



Grundstücksgröße 5642 m²

Grundstücksgröße 1449 m²

Freigelände  
 Kita 576m²

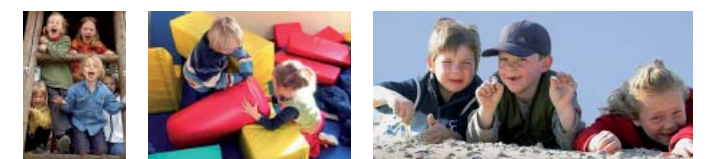
Schulhof 2063m²

Grundstücksgrenze

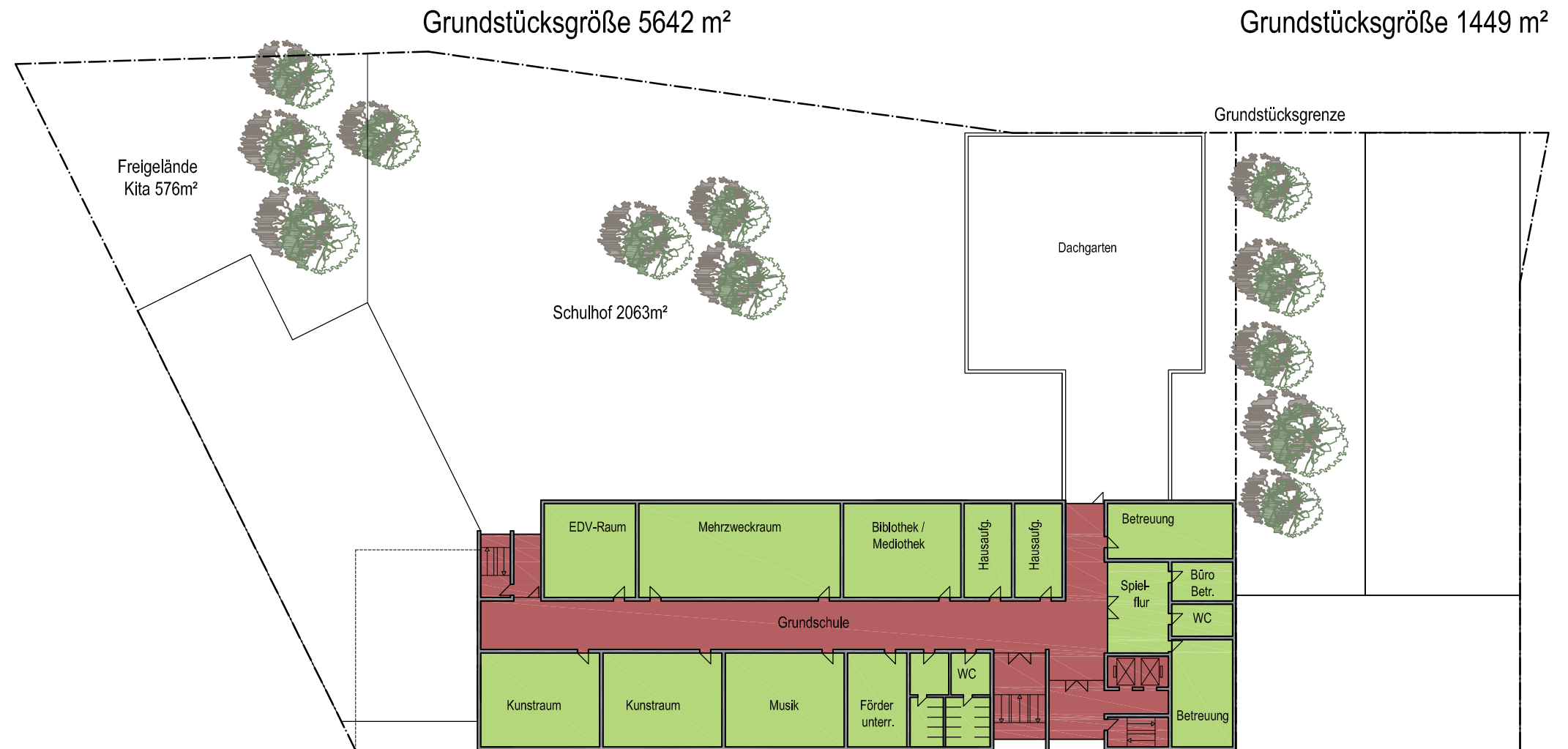
BGF Kita 733 m²

BGF Schule 2.110 m²

- Sporthalle
- Haustechnik
- Schule
- Kita
- Tiefgarage
- Verkehrsflächen



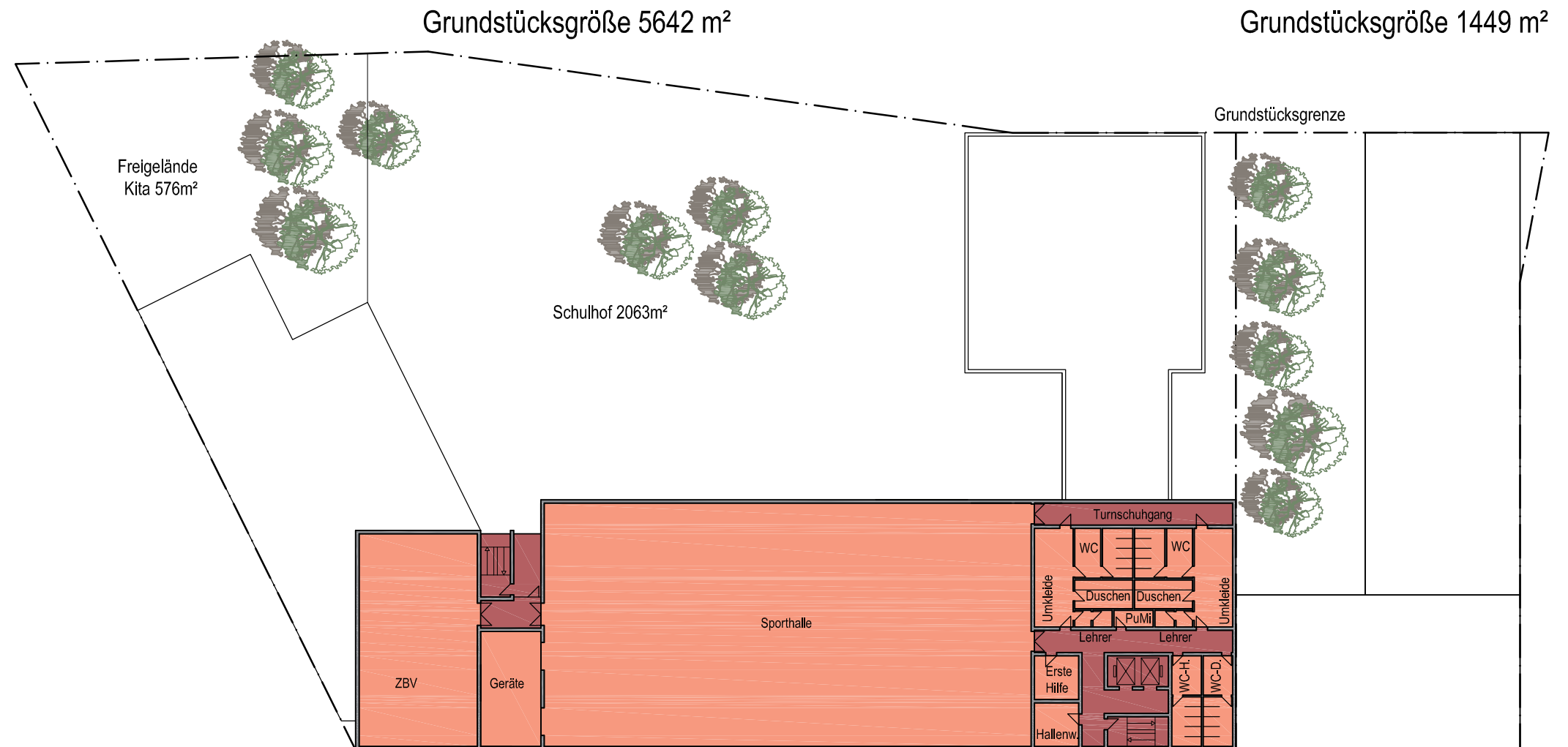
2.OG M 1:500



BGF Schule 1.531 m²



3.OG M 1:500

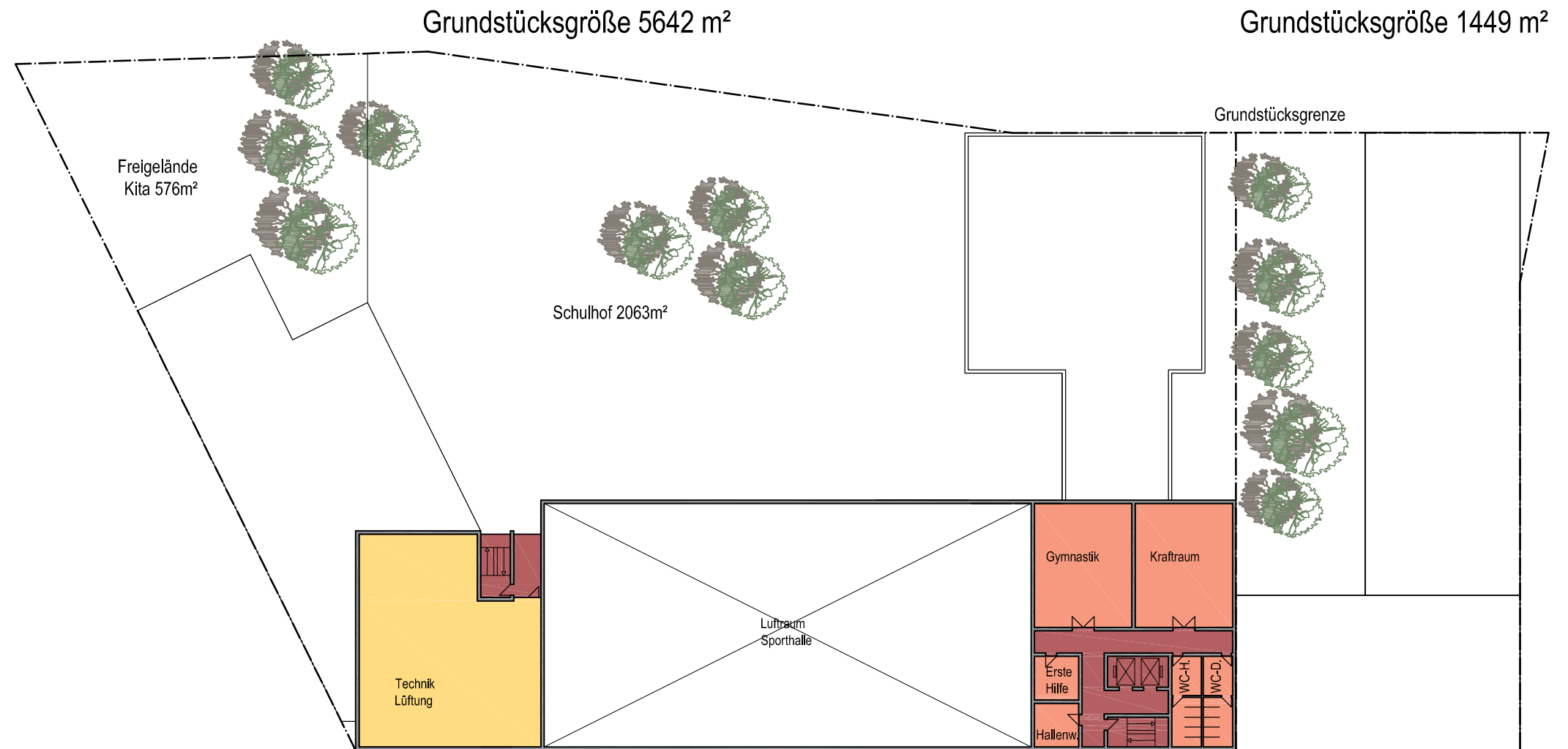


- Sporthalle
- Haustechnik
- Schule
- Kita
- Tiefgarage
- Verkehrsflächen

BGF Sporthalle 1.751 m<sup>2</sup>

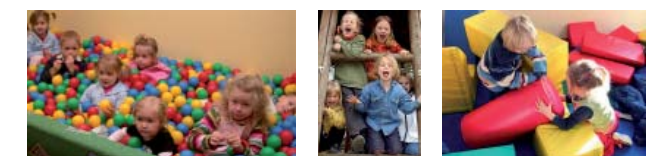


4.OG M 1:500



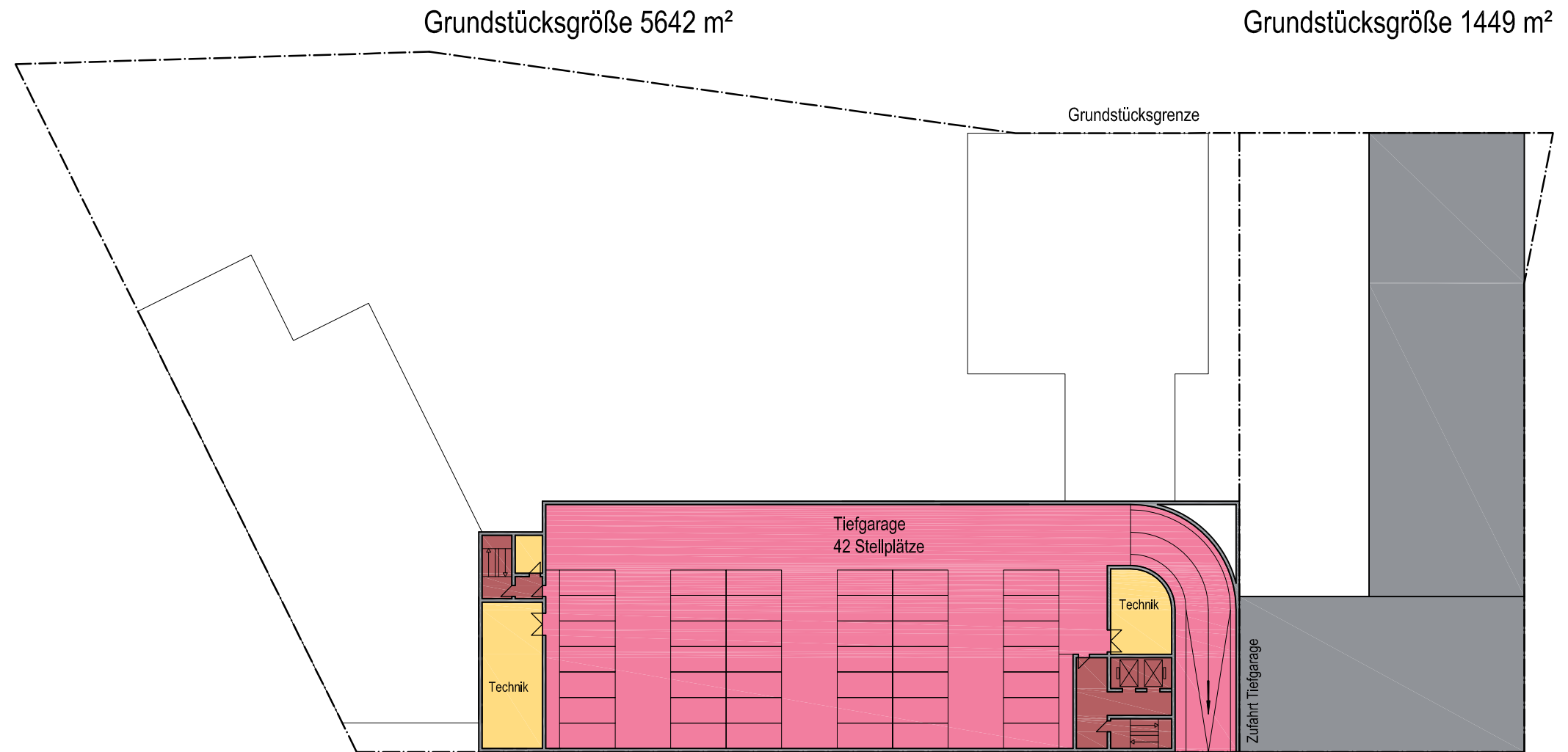
- Sporthalle
- Haustechnik
- Schule
- Kita
- Tiefgarage
- Verkehrsflächen

BGF Sporthalle 744 m<sup>2</sup>





UG M 1:500

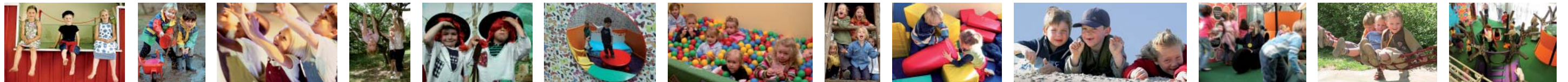
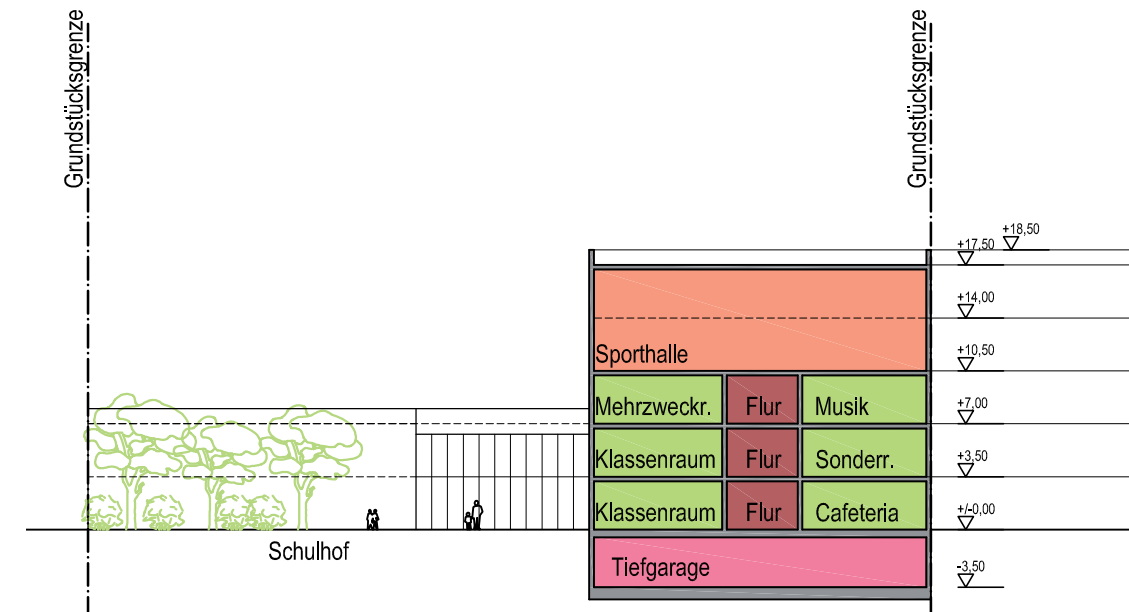


- Sporthalle
- Haustechnik
- Schule
- Kita
- Tiefgarage
- Verkehrsflächen

BGF Schule 1533 m<sup>2</sup>



# Schnitt M 1:500



- Sporthalle
- Haustechnik
- Schule
- Kita
- Tiefgarage
- Verkehrsflächen

# Ansichten M 1:500



**Wentz Concept GmbH**  
**Oskar-von-Miller-Straße 16, 60314 Frankfurt**

Projekt: 01 Grundschule Hafen Offenbach 15.10.2009  
 Kostenschätzung Seite: 1

**Kostenschätzung nach DIN 276 (2006)**

Anmerkung: Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung. (DIN 276/11.06, Ziffer 2.4.2)  
 Die Kostenschätzung dient als Grundlage für die Entscheidung über die Vorplanung.  
 In der Kostenschätzung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 1. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. (DIN 276/11.06, Ziffer 3.4.2)

**Allgemeine Angaben**

Bauherr  
 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH  
 Sennefeldstraße 162  
 63069 Offenbach am Main

Entwurfsverfasser  
 Wentz Concept GmbH  
 Oskar-von-Miller-Straße 16  
 60314 Frankfurt am Main

Bezeichnung der Baumaßnahme/Bauabschnitt  
 Neubau einer vierzügigen Grundschule mit Sporthalle und Kindertagesstätte

Ort des Baugrundstücks  
 Hafen Offenbach  
 Nordring

**Grundlagen für die Kostenschätzung (DIN 276/11.06, Ziffer 3.4.2)**

- Ergebnisse der Vorplanung, insbesondere Planungsunterlagen, zeichnerische Darstellungen
- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen (Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277)
- Erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen
- Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung

**Kostenstand (nach DIN 276 / 11.06 Ziffer 3.3.10):**

Indexstand: 2008 2. Quartal (113,8) (1995 = 100)

- Zeitpunkt der Ermittlung
- Zeitpunkt der Fertigstellung

**Umsatzsteuer (nach DIN 276 / 11.06 Ziffer 3.3.11):**

- In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten ("Brutto-Angabe")
- In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten ("Netto"-Angabe)
- Bei den Kostenangaben wird die Umsatzsteuer ausgewiesen

# Kostenschätzung

Projekt: 01 Grundschule Hafen Offenbach 15.10.2009  
 Kostenschätzung Seite: 2

Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe	%
<b>Kostenschätzung nach DIN 276 (2006)</b>							
100	Grundstück	5.642,000	FBG (m2)	585,48	3.303.300,00	19,9	
200	Herrichten und Erschließen	5.642,000	FBG (m2)	20,47	115.500,00	0,7	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	11.245,000	BGF (m2)	1.184,03	13.314.375,00	80,4	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	11.245,000	BGF (m2)	289,43	3.254.625,00	19,6	
500	Außenanlagen	2.799,000	AUF (m2)	50,80	142.200,00	0,9	
600	Ausstattung und Kunstwerke	11.245,000	BGF (m2)	121,03	1.361.025,00	8,2	
700	Baunebenkosten	11.245,000	BGF (m2)	405,46*	4.559.395,00	27,5	
				Inkl. Projektsteuerung (Ergänzung Amt 60)		* = EP Gerundet	
					Summe KG 300 + 400 (EUR netto)	16.569.000,00	100,0
					Summe gesamt (EUR netto)	26.050.420,00	157,2
					19,00 MwSt (ohne KG 100)	4.949.580,00	
					<b>Summe gesamt (EUR brutto)</b>	<b>31.000.000,00</b>	



# Kosten nach Grundschule/ KiTA/ Sport

## Allgemeine Angaben

Grundstücksgröße	5.642	m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	2.843	m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt	11.245	m <sup>2</sup> BGF

## Hinweise

Grundlage der anteiligen Kostenausweisung bildet vorerst ausschließlich der BGF-Anteil (in Prozent) der jeweiligen Nutzung.

Unterschiedliche Ausnutzungen des Grundstücks sind in dieser Aufstellung derzeit nicht berücksichtigt.

Die Sporthalle wird durch die Grundschule und Vereine/ öffentliche Träger etc. genutzt. Welcher Nutzungs- und damit Kostenanteil auf die Grundschule entfällt, kann durch WCP nicht bewertet werden.

Kita	1.466	m <sup>2</sup> BGF	13%
Schule	7.284	m <sup>2</sup> BGF	65%
Sporthalle	2.495	m <sup>2</sup> BGF	22%

<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>	<b>BGF</b>	<b>11.245</b>	<b>m<sup>2</sup> BGF</b>
---------------------------------	------------	---------------	--------------------------

Kita	2.153.970	€	13%
Schule	10.769.850	€	65%
Sporthalle	3.645.180	€	22%

<b>Summe KG 300+400</b>	<b>netto</b>	<b>16.569.000</b>	<b>€</b>
-------------------------	--------------	-------------------	----------

Kita	3.216.935	€	13%
Schule	16.084.673	€	65%
Sporthalle	5.444.043	€	22%

<b>Summe gesamt</b>	<b>netto</b>	<b>24.745.650</b>	<b>€</b>
---------------------	--------------	-------------------	----------

Kita	3.746.561	€	13%
Schule	18.732.803	€	65%
Sporthalle	6.340.333	€	22%

<b>Summe gesamt</b>	<b>brutto</b>	<b>28.819.697</b>	<b>€</b>
---------------------	---------------	-------------------	----------

**Wentz Concept Projektstrategie GmbH**

Herr Prof. Dr. Martin Wentz  
Oskar-von-Miller-Straße 16  
60314 Frankfurt am Main  
Tel. 0 69 – 65 00 74 74  
Fax 0 69 – 65 00 74 76  
mail@wentz-concept.de