

# Grundschulen Dörverden

---

## Umbau zur Ganztagschule

# MACHBARKEITSSTUDIE

### **KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)



**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden

---

## INHALT

1. **Aufgabenstellung**
2. **Bestandszeichnungen**
  - Grundriss EG GS Dörverden
  - Grundriss EG und KG GS Barme
  - Grundrisse EG und OG GS Westen
3. **Raumprogramm und Raumbedarf**
  - Vorbemerkungen
  - Raumprogramm GS Dörverden und Westen
  - Raumbedarf GS Dörverden
  - Raumbedarf GS Westen
4. **Vorplanungsvarianten GS Dörverden**
  - Textliche Erläuterung
  - Variante 1 Lageplan / EG/ Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau
  - Variante 2 Blatt 1 Lageplan / EG / Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau
  - Variante 2 Blatt 2 Lageplan / OG / Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau
5. **Vorplanungsvarianten GS Dörverden und Barme Zusammenlegung**
  - Textliche Erläuterung
  - Variante 1 Lageplan / EG/ Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau
  - Variante 2 Blatt 1 Lageplan / EG / Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau
  - Variante 2 Blatt 2 Lageplan / OG / Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau
6. **Vorplanungsvarianten GS Barme**
  - Textliche Erläuterung
  - Variante 1 Lageplan / EG/ Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau

**7. Vorplanungsvarianten GS Westen**

- Textliche Erläuterung
- Variante 1 Lageplan / EG / OG / Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau
- Variante 2 Lageplan / EG / OG / Funktionsaufteilung / Bestand, Abbruch, Neubau

**8. Kostenschätzungen**

- Vorbemerkungen
- GS Dörverden Variante 1
- GS Dörverden und Barne Zusammenlegung Variante 1
- GS Westen Variante 1
- Vergleichskosten Neubau 3-zügig

**9. Präsentation vom 28.10.2022**

**10. Zusammenfassung**

**Bauvorhaben:**        **Grundschulen Dörverden**  
                              **Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule**

**Bauherr:**             **Gemeinde Dörverden**  
                              **Große Straße 80, 27313 Dörverden**

---

## **AUFGABENSTELLUNG**

Die Gemeinde Dörverden hat das Architekturbüro KMS Architekten BDA mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zum Umbau der Grundschulen Dörverden – Standort Dörverden mit Außenstelle Barne und Standort Westen – zu Ganztagschulen beauftragt.

Durch die Ganztagschule entsteht ein zusätzlicher Raumbedarf an den Standorten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird untersucht, ob und in welcher Form sich dieser zusätzliche Raumbedarf an den Schulstandorten realisieren lässt.

Weiterhin wird überprüft, ob sich bei einer Aufgabe der Außenstelle Barne der dann nochmals vergrößerte Raumbedarf ebenfalls am Standort Dörverden unterbringen lässt.

Daher werden für den Umbau zu Ganztagschulen folgende Optionen untersucht:

- GS Dörverden – Zweizügigkeit
- GS Dörverden und Barne Zusammenlegung – Dreizügigkeit
- GS Barne – Einzügigkeit
- GS Westen – Zweizügigkeit

Für die Standorte Dörverden und Westen werden jeweils zwei Planungsvarianten, für den Standort Barne eine Planungsvariante entwickelt.

Für die oben genannten Optionen werden Kostenschätzungen aufgestellt. Dabei wird jeweils die günstigere Variante zugrunde gelegt. Aus dem Kostenvergleich der Kostenschätzung bei Zusammenlegung GS Dörverden und Barne mit den Kostenschätzungen für GS Dörverden-Zweizügigkeit und GS Barne – Einzügigkeit können die Mehrkosten, die sich bei Aufrechterhaltung der Außenstelle ergeben, abgeleitet werden. Zum Vergleich werden zusätzlich die Kosten für einen dreizügigen Neubau ermittelt.

Weiterhin wird der Gebäudebestand im Hinblick auf notwendige Umstrukturierungen und Umbaumaßnahmen, die sich aus der Erweiterung und dem Umbau zur Ganztagschule ergeben, im Rahmen einer örtlichen Begehung untersucht. Dabei wird auch der erforderliche, im Rahmen der Begehung augenscheinlich erkennbare Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes berücksichtigt und in den Kostenschätzungen erfasst.

Nicht in den Kosten enthalten ist allerdings erforderlicher Sanierungsbedarf an der Gebäudehülle zur energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes, da dieser nicht im Zusammenhang mit der Erweiterung und dem Umbau zur Ganztagschule steht.

Weitere detailliertere Untersuchungen des Gebäudebestandes zur Feststellung eines eventuell über den offensichtlich erkennbaren Sanierungsbedarf hinausgehenden Bedarfs, beispielsweise durch Bauteilöffnungen oder Schadstoffuntersuchungen, sind nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Auch wurden zu diesem Zeitpunkt noch keine Fachplaner für technische Gebäudeausrüstung und Tragwerksplanung in die Planungen und die Untersuchung des Gebäudebestandes einbezogen.

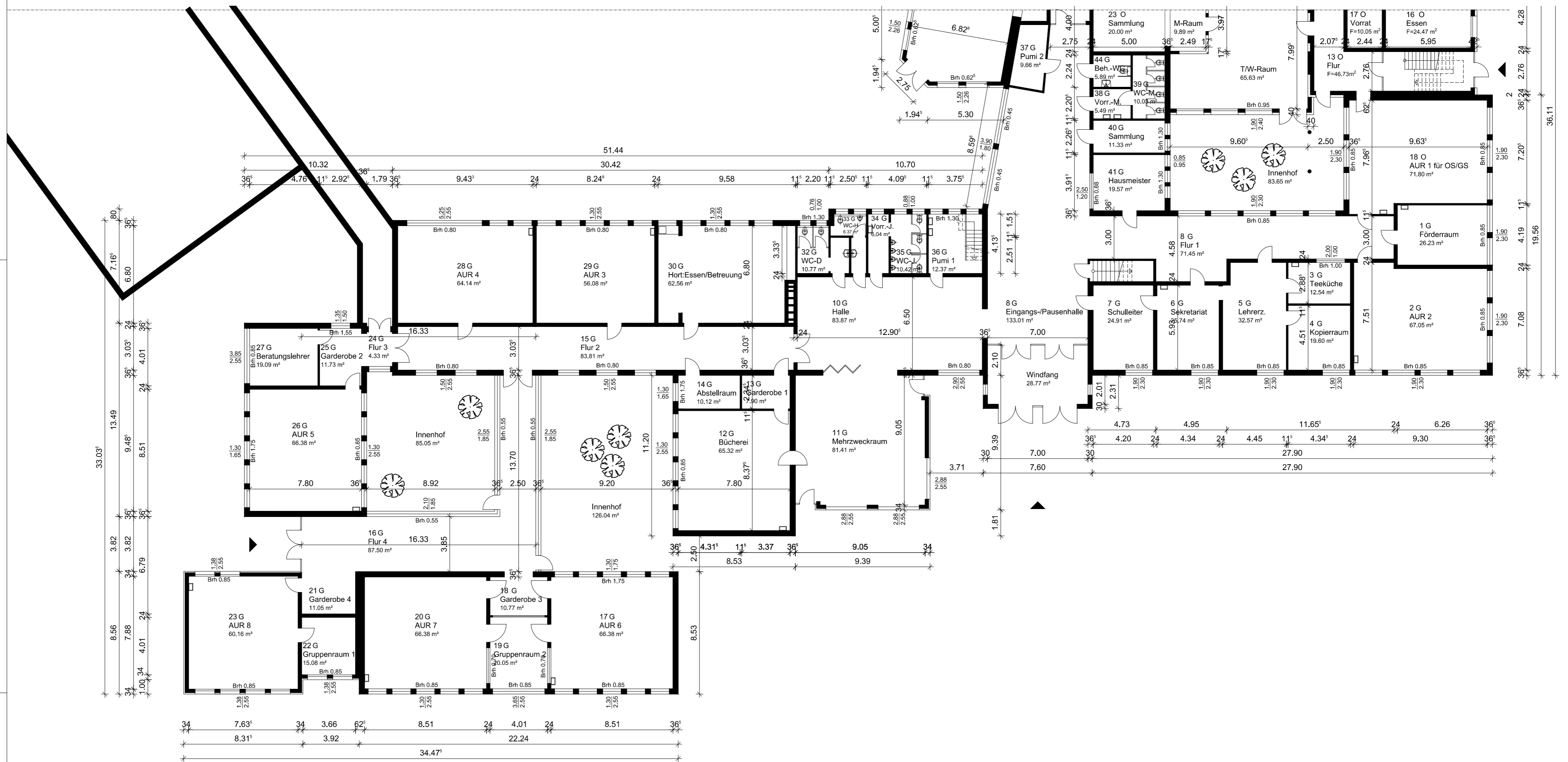
Die wesentlichen Ergebnisse und Inhalte der Machbarkeitsstudie sind in der Zusammenfassung enthalten.

Walsrode, 28.10.2022

Ja

## **KMS Architekten BDA**

**Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB**  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)

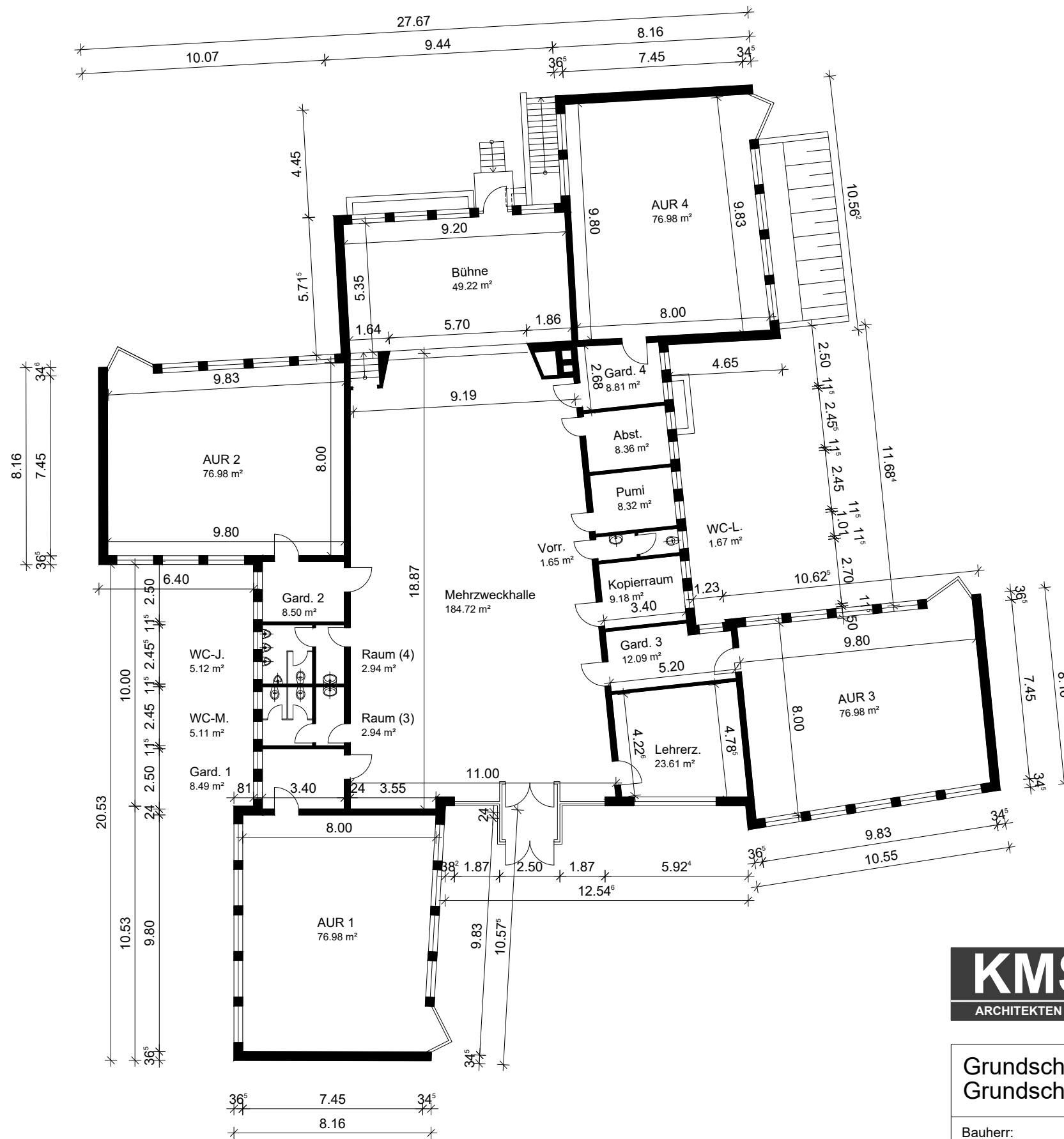


**KMS**

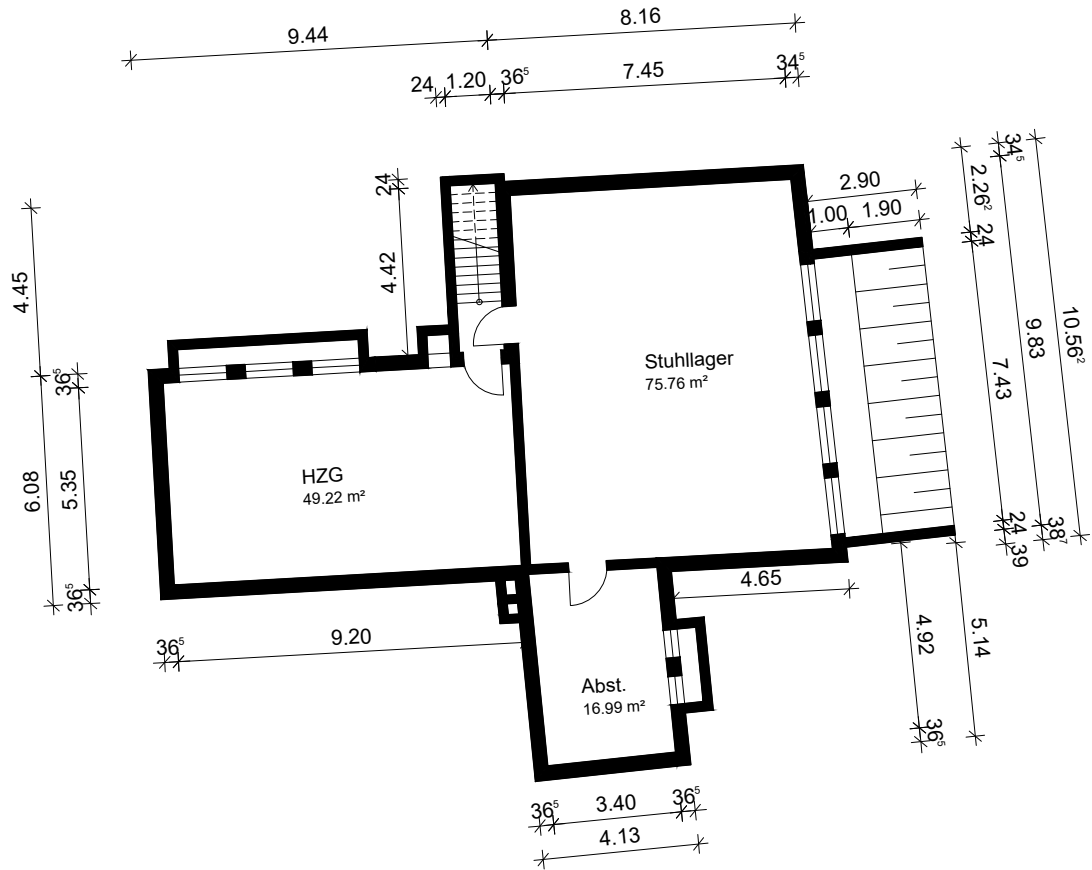
Jahn • Szalay • Schroeder • Partnerschaft mbB

ARCHITECTEN BDA Oskar-Wolff-Str. 20 • 29664 Walsrode • www.kms-wa.de • info@kms-wa.de • Tel. 05161 9886 0

<b>Grundschulen Dörverden - Machbarkeitsstudie</b> <b>Grundschule Dörverden</b>		<b>2022-1295</b>	
Bauherr: Gemeinde Dörverden Große Straße 80 27313 Dörverden		ZEICHNUNGS-NR. <b>01</b>	MASSSTAB <b>1:200</b>
<b>Grundschule Dörverden</b> <b>Grundriss Erdgeschoss - Bestand</b>		BLATTGRÖSSE <b>A2</b>	GEZEICHNET <b>Dü</b>
DATUM <b>28.10.2022</b>	BAUHERR	ARCHITEKT	



Grundschulen Dörverden - Machbarkeitsstudie Grundschule Barme		2022-1295
Bauherr: Gemeinde Dörverden Große Straße 80 27313 Dörverden	ZEICHNUNGS.-NR.	MASSSTAB
	01	1:200
Grundschule Barme Grundriss Erdgeschoss - Bestand	BLATTGRÖSSE	GEZEICHNET
	A3	Dü
DATUM	BAUHERR	ARCHITEKT
28.10.2022		



# KMS

Jahn • Szalay • Schroeder • Partnerschaft mbB

ARCHITEKTEN BDA

Oskar-Wolff-Str. 20 • 29664 Walsrode • www.kms-wa.de • info@kms-wa.de • Tel. 05161 9886 0

## Grundschulen Dörverden - Machbarkeitsstudie Grundschule Barme

2022-1295

Bauherr:  
Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80  
27313 Dörverden

ZEICHNUNGS.-NR.

MASSTAB

02

1:200

Grundschule Barme  
Grundriss Kellergeschoss - Bestand

BLATTGRÖSSE

GEZEICHNET

A4

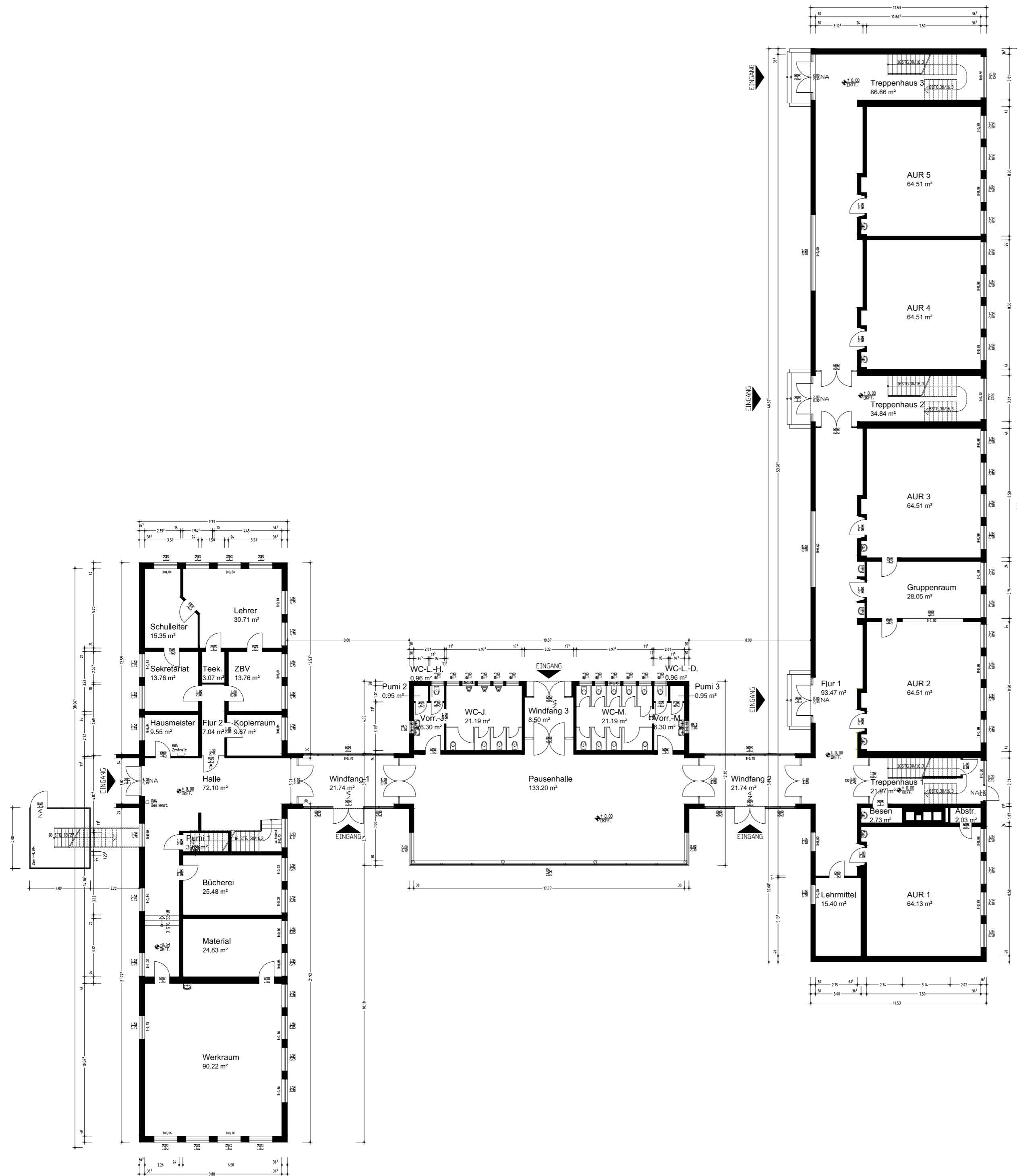
Dü

DATUM

BAUHERR

ARCHITEKT

28.10.2022



**KMS**

ARCHITEKTEN BDA

Jahn • Szalay • Schroeder • Partnerschaft mbB

Oskar-Wolff-Str. 20 • 29664 Walarode • www.kms-wa.de • info@kms-wa.de • Tel. 05161 9886 0

Grundschulen Dörverden - Machbarkeitsstudie  
Grundschule Westen

2022-1295

Bauherr:  
Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80  
27313 Dörverden

ZEICHNUNGS-NR.

MASSTAB

01

1:200

Grundschule Westen  
Grundriss Erdgeschoss - Bestand

BLATTGRÖSSE

GEZEICHNET

A2

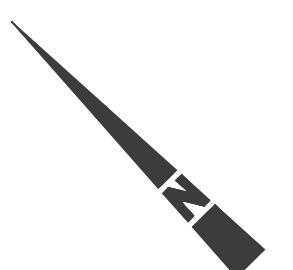
ED

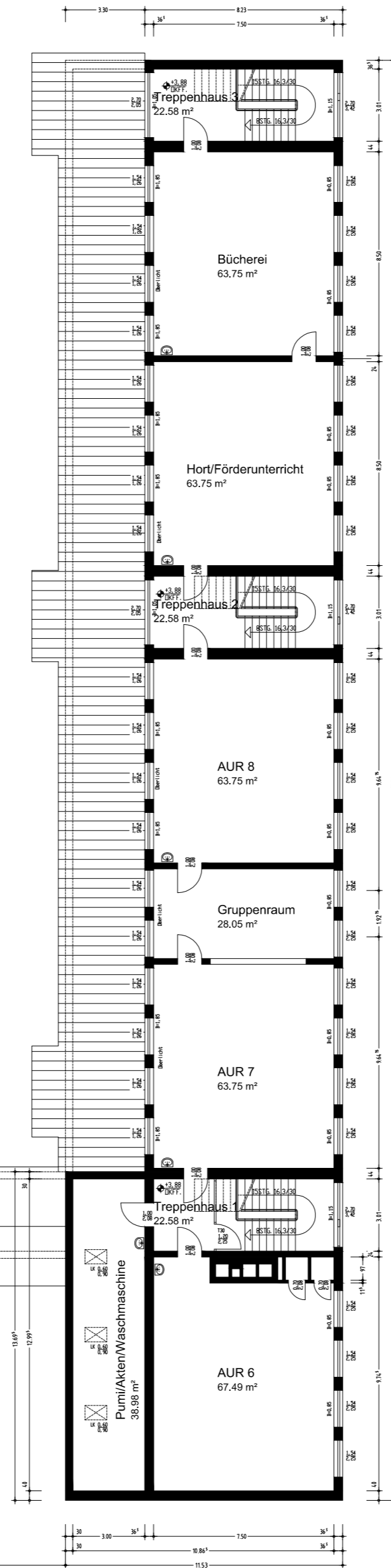
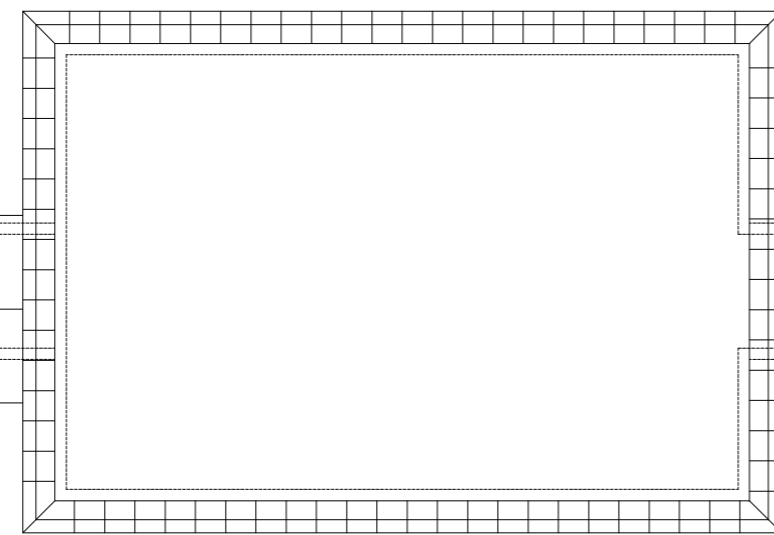
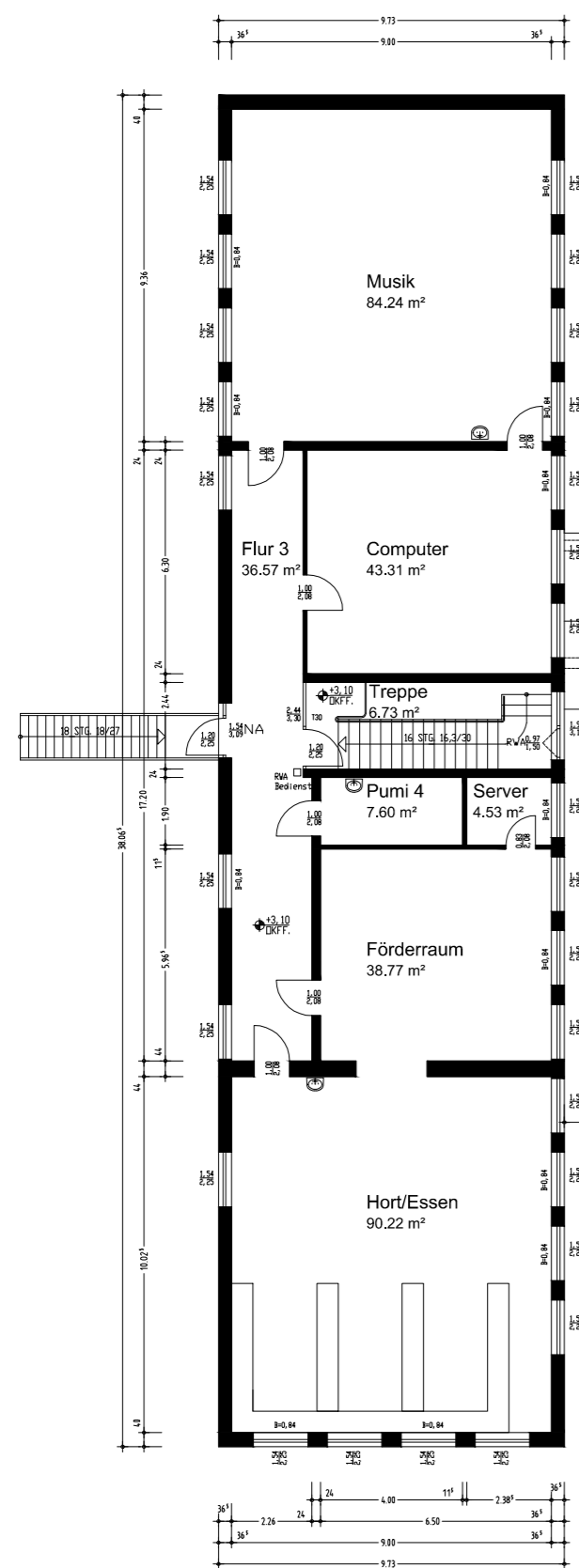
DATUM

BAUHERR

ARCHITEKT

28.10.2022





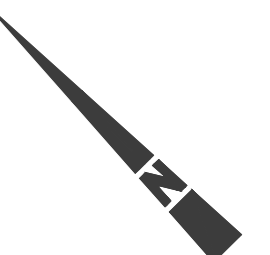
**KMS**

ARCHITEKTEN BDA

Jahn • Szalay • Schroeder • Partnerschaft mbB

Oskar-Wolff-Str. 20 • 29664 Walarode • www.kms-wa.de • info@kms-wa.de • Tel. 05161 9886 0

<b>Grundschulen Dörverden - Machbarkeitsstudie</b> <b>Grundschule Westen</b>		<b>2022-1295</b>
Bauherr: Gemeinde Dörverden Große Straße 80 27313 Dörverden	ZEICHNUNGS.-NR. <b>02</b>	MASSSTAB <b>1:200</b>
<b>Grundschule Westen</b> <b>Grundriss Obergeschoss - Bestand</b>	BLATTGRÖSSE <b>A2</b>	GEZEICHNET <b>ED</b>
DATUM <b>28.10.2022</b>	BAUHERR	ARCHITEKT



**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden

---

## **RAUMPROGRAMM UND RAUMBEDARF - VORBEMERKUNGEN**

Die Grundschule Dörverden hat mit einer Arbeitsgruppe die schulspezifischen Ansprüche für eine Ganztagschule unter Berücksichtigung der besonderen Schwerpunkte der Schule erarbeitet und daraus ein Raumkonzept abgeleitet.

Dieses Raumkonzept ist Grundlage für das Raumprogramm für eine zweizügige Ganztagschule für den Standort Dörverden. Da es für die Grundschule Westen ein solches Raumkonzept noch nicht gibt, wird für diese das gleiche Raumprogramm wie für die Ganztagschule am Standort Dörverden zugrunde gelegt.

Das Raumprogramm für die Grundschule Dörverden und die Grundschule Westen wird mit dem Gebäudebestand abgeglichen. Daraus wird der Raumbedarf gebildet, der durch Erweiterungsmaßnahmen an den Standorten Dörverden und Westen geschaffen werden muss.

Die Grundschule Barne ist eine Außenstelle der Grundschule Dörverden und damit keine eigenständige Schule. Der Standort Barne ist einzügig. Die gesamte Verwaltung befindet sich am Standort Dörverden. Daher gibt es für die Außenstelle weder ein Raumkonzept noch ein Raumprogramm. Bei Aufrechterhaltung des Standortes Barne wird daher ein reduziertes Raumprogramm zugrunde gelegt, mit dem eine Ganztagsbesuchung ermöglicht wird.

Walsrode, 28.10.2022

Ja

**KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
www.kms-wa.de · info@kms-wa.de

## Raumprogramm Grundschulen Dörverden

**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
 Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
 Große Straße 80, 27313 Dörverden

Nutzfläche			Anzahl	Fläche	Gesamt	Anmerkungen
------------	--	--	--------	--------	--------	-------------

### Verwaltungs- / Sozialbereich

Schulleitung			1	20,00 qm	20,00 qm	
Büro Stv. Schulleitung			1	15,00 qm	15,00 qm	
Sekretariat			1	20,00 qm	20,00 qm	
Sekretariat - Zusatzraum			1	12,00 qm	12,00 qm	
Lehrerzimmer			1	30,00 qm	30,00 qm	
Lehrerzimmer - Zusatzraum			1	30,00 qm	30,00 qm	
Teeküche			1	10,00 qm	10,00 qm	
Copy			1	15,00 qm	15,00 qm	
Hausmeister / Kiosk			2	10,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Schulsozialarbeit			1	20,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Eltern			1	15,00 qm	15,00 qm	
Sanitätsraum / 1. Hilfe			1	8,00 qm	8,00 qm	

### Unterrichtsbereich

AUR			8	65,00 qm	520,00 qm	
Differenzierungsräume			8	25,00 qm	200,00 qm	
Teamräume			4	20,00 qm	80,00 qm	
FUR Kunst			1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Werken			1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Musik			1	70,00 qm	70,00 qm	Mehrzweckraum
Materialräume FUR			3	20,00 qm	60,00 qm	
Bücherei			1	65,00 qm	65,00 qm	in Dörverden mit Computer Sitzplätze
Computer			1	65,00 qm	65,00 qm	befindet sich in der Bücherei
Entspannungsraum - Schüler			1	20,00 qm	20,00 qm	
Förderaum DAZ			1	25,00 qm	25,00 qm	
Beratungslehrer			1	15,00 qm	15,00 qm	
Lehrmittelraum			1	30,00 qm	30,00 qm	

Mensa			1	150,00 qm	150,00 qm	
Küchenbereich			1	60,00 qm	60,00 qm	
Nebenräume Mensa + Küche			2	20,00 qm	40,00 qm	

Betreuungsräume - Hort			2	60,00 qm	120,00 qm	mit abschließbare Schränke
Schüler -Küche			1	65,00 qm	65,00 qm	
Eingangs-/Pausenhalle			1	135,00 qm	135,00 qm	entwurfsabhängig

**Nebenräume**

WC - Mädchen			1	15,00 qm	15,00 qm	
WC - Jungen			1	15,00 qm	15,00 qm	
WC - Lehrerin			1	10,00 qm	10,00 qm	
WC - Lehrer			1	10,00 qm	10,00 qm	
Beh. - WC			1	6,00 qm	6,00 qm	
Sammlung			1	12,00 qm	12,00 qm	
Putzmittelraum			2	10,00 qm	20,00 qm	
Müllraum			1	10,00 qm	10,00 qm	
Stuhllager			1	20,00 qm	20,00 qm	
Archiv			1	30,00 qm	30,00 qm	

**Nutzfläche Gesamt:****2213,00 qm****Verkehrsfläche****686,00 qm**

ca. 31% der Nutzfläche

**Konstruktionsfläche****486,00 qm**

ca. 22% der Nutzfläche

**Bruttogrundfläche****3385,00 qm**

Walsrode, 28. Oktober 2022

Schr

**KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
www.kms-wa.de · info@kms-wa.de

## Raumbedarf Grundschule Dörverden

**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
**Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule**

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
**Große Straße 80, 27313 Dörverden**

Nutzfläche	erforderlich	vorhanden	Fehlt	Fläche	Gesamt	Anmerkungen
------------	--------------	-----------	-------	--------	--------	-------------

### Verwaltungs- / Sozialbereich

Schulleitung	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Büro stv. Schulleitung	1	0	1	15,00 qm	15,00 qm	
Sekretariat	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Sekretariat - Zusatzraum	1	0	1	12,00 qm	12,00 qm	
Lehrerzimmer	1	1	0	30,00 qm	0,00 qm	
Lehrerzimmer - Zusatzraum	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	
Teeküche	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
Copy	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Hausmeister / Kiosk	2	2	0	10,00 qm	0,00 qm	
Besprechung - Schulsozialarbeit	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Eltern	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Sanitätsraum / 1. Hilfe	1	0	1	8,00 qm	8,00 qm	

### Unterrichtsbereich

AUR	8	8	0	65,00 qm	0,00 qm	
Differenzierungsräume	8	2	6	25,00 qm	150,00 qm	
Teamräume	4	0	4	20,00 qm	80,00 qm	
FUR Kunst	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Werken	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Musik	1	1	0	70,00 qm	0,00 qm	Mehrzweckraum
Materialräume FUR	3	0	3	20,00 qm	60,00 qm	
Bücherei	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	mit Computerarbeitsplätze
Computer	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	befindet sich in der Bücherei
Entspannungsraum - Schüler	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Förderraum DAZ	1	0	1	25,00 qm	25,00 qm	
Beratungslehrer	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Lehrmittelraum	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	

Mensa	1	0	1	150,00 qm	150,00 qm	
Küchenbereich	1	0	1	60,00 qm	60,00 qm	
Nebenräume Mensa + Küche	2	0	2	20,00 qm	40,00 qm	
Betreuungsräume - Hort	2	1	1	60,00 qm	60,00 qm	mit abschließbare Schränke
Schüler -Küche	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
Eingangs-/Pausenhalle	1	1	0	0,00 qm	0,00 qm	entwurfsabhängig

**Nebenräume**

WC - Mädchen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Jungen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrerin	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrer	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
Beh. - WC	1	1	0	6,00 qm	0,00 qm	
Sammlung	1	1	0	12,00 qm	0,00 qm	
Putzmittelraum	2	2	0	10,00 qm	0,00 qm	
Müllraum	1	0	1	10,00 qm	10,00 qm	
Stuhllager	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Archiv	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	

**Nutzfläche Gesamt:****1015,00 qm****Verkehrsfläche****315,00 qm**

ca. 31% der Nutzfläche

**Konstruktionsfläche****225,00 qm**

ca. 22% der Nutzfläche

**Bruttogrundfläche****1555,00 qm**

Walsrode, 28. Oktober 2022

Schr

**KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
 Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
 Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
 www.kms-wa.de · info@kms-wa.de

## Raumbedarf Grundschule Westen

**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden

Nutzfläche	erforderlich	vorhanden	Fehlt	Fläche	Gesamt	Anmerkungen
------------	--------------	-----------	-------	--------	--------	-------------

### Verwaltungs- / Sozialbereich

Schulleitung	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Büro stv. Schulleitung	1	0	1	15,00 qm	15,00 qm	
Sekretariat	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Sekretariat - Zusatzraum	1	0	1	12,00 qm	12,00 qm	
Lehrerzimmer	1	1	0	30,00 qm	0,00 qm	
Lehrerzimmer - Zusatzraum	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	
Teeküche	1	0	1	10,00 qm	10,00 qm	
Copy	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Hausmeister / Kiosk	2	1	1	10,00 qm	10,00 qm	
Besprechung - Schulsozialarbeit	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Eltern	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Sanitätsraum / 1. Hilfe	1	0	1	8,00 qm	8,00 qm	

### Unterrichtsbereich

AUR	8	8	0	65,00 qm	0,00 qm	
Differenzierungsräume	8	2	6	25,00 qm	150,00 qm	
Teamräume	4	0	4	20,00 qm	80,00 qm	
FUR Kunst	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Werken	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
FUR Musik	1	1	0	70,00 qm	0,00 qm	
Materialräume FUR	3	1	2	20,00 qm	40,00 qm	
Bücherei	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
Computer	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
Entspannungsraum - Schüler	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Förderraum DAZ	1	0	1	25,00 qm	25,00 qm	
Beratungslehrer	1	0	1	15,00 qm	15,00 qm	
Lehrmittelraum	1	1	0	30,00 qm	0,00 qm	

Mensa	1	0	1	150,00 qm	150,00 qm	
Küchenbereich	1	0	1	60,00 qm	60,00 qm	
Nebenräume Mensa + Küche	2	0	2	20,00 qm	40,00 qm	
Betreuungsräume - Hort	2	1	1	60,00 qm	60,00 qm	mit abschließbare Schränke
Schüler -Küche	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
Eingangs-/Pausenhalle	1	1	0	0,00 qm	0,00 qm	entwurfsabhängig

**Nebenräume**

WC - Mädchen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Jungen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrerin	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrer	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
Beh. - WC	1	0	1	6,00 qm	6,00 qm	
Sammlung	1	0	1	12,00 qm	12,00 qm	
Putzmittelraum	3	3	0	10,00 qm	0,00 qm	
Müllraum	1	0	1	10,00 qm	10,00 qm	
Stuhllager	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Archiv	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	

**Nutzfläche Gesamt:****888,00 qm****Verkehrsfläche****277,00 qm**

ca. 31% der Nutzfläche

**Konstruktionsfläche****195,00 qm**

ca. 22% der Nutzfläche

**Bruttogrundfläche****1360,00 qm**

Walsrode, 28. Oktober 2022

Schr

**KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
 Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
 Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
 www.kms-wa.de · info@kms-wa.de

**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden

---

## **VORPLANUNGSVARIANTEN GS DÖRVERDEN TEXTLICHE ERLÄUTERUNG**

Planungsgrundlage ist das Raumprogramm für die Ganztagschule Dörverden und der sich daraus ergebende Raumbedarf bei einer durchgängigen Zweizügigkeit. Für den Umbau und die Erweiterung der Grundschule Dörverden zur Ganztagschule wurden zwei Varianten entwickelt. Die erste Variante geht von einer vollständig eingeschossigen Lösung aus, während die zweite Variante einen zweigeschossigen Baukörper vorsieht. Beide Varianten sind darauf ausgelegt, dass sie in einem separaten Bauabschnitt bei Aufgabe des Standortes Barne zu einer Dreizügigkeit erweitert werden können.

Neben notwendigen Erweiterungsmaßnahmen sind auch Umbaumaßnahmen und Umorganisationen im Bestand vorgesehen, um eine optimale funktionale Gliederung zu erreichen. Darauf wird bei der nachfolgenden Beschreibung der Varianten nur in Kürze eingegangen. Einen detaillierten Überblick zu Umbaumaßnahmen gibt der Plan mit farbiger Darstellung von Bestand (schwarz), neu (rot) und Abbruch (gelb), zur funktionalen Gliederung der Plan Funktionsaufteilung mit farbiger Hinterlegung der einzelnen Bereiche.

### **Variante 1**

Die Erweiterungsmaßnahmen gliedern sich in zwei eingeschossige Baukörper. Mensa und Nebenräume werden in Verlängerung des bestehenden Unterrichtstraktes in östlicher Richtung in einem Anbau angeordnet, allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume, Teamräume, Fachunterrichtsräume sowie Nebenräume in einem zweiten Anbau in westlicher Richtung des Bestandsgebäudes.

Durch leichte Schrägstellung des Mensagebäudes und transparente Fassaden entsteht im Zusammenhang mit dem bestehenden Musikraum eine attraktive Eingangshofsituation, die den Hauptzugang zum Schulgebäude aufwertet. Die Erweiterung des Unterrichtstraktes nimmt mit der abgewinkelten Form Bezug auf die vorhandene Schwimm- und Sporthalle und schafft mit diesen eine geschützte Pausenhofsituation.

Durch Umbaumaßnahmen und Umorganisation im Gebäudebestand entsteht eine klare funktionale Gliederung. Der Verwaltungsbereich verbleibt am bisherigen Standort in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs und wird umstrukturiert und ergänzt. Sonderfunktionen und übergeordnete Räumlichkeiten – Hort, Schulküche, Bücherei, Musikraum sowie Mensa sind im östlichen Gebäudeteil untergebracht. Der gesamte Unterrichtstrakt sowie die beiden Fachräume Kunst und Werken befinden sich zusammenhängend im westlichen Gebäudeteil.

## Variante 2

Die Erweiterungsmaßnahmen gliedern sich in zwei zweigeschossige Baukörper am östlichen und westlichen Ende und eine Aufstockung des bestehenden Unterrichtstraktes. Dadurch entsteht ein lang gestreckter zweigeschossiger Baukörper. Die Erschließung des Obergeschosses wird durch zwei Treppenhäuser und einen Aufzug sichergestellt.

Im östlichen Anbau werden erdgeschossig Mensa mit Nebenräumen und Musikraum, obergeschossig die Fachräume Kunst und Werken sowie WC-Anlagen angeordnet. Im westlichen Anbau sind erd- und obergeschossig allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume und Teamräume untergebracht. Ebenso nimmt die Aufstockung diese Raumfunktionen auf.

Durch die direkte Zuordnung des Musikraumes zur Mensa und eine Zusammenschaltbarkeit mittels mobiler Trennwand entsteht eine multifunktional zu nutzende Fläche. Die Mensa ist gegenüber den übrigen Räumlichkeiten leicht abgesenkt und über Rampenanlage und Treppe zu erschließen, so dass sich einerseits trotz des darüberliegenden Obergeschosses eine ausreichende Raumhöhe und andererseits eine Bühnensituation des zugeschalteten Musikraumes ergibt.

Wie bei Variante 1 wird durch leichte Schrägstellung der Mensa eine attraktive Eingangshofsituation geschaffen. Ebenso greift der Anbau des Unterrichtsbereiches die Ausrichtung von vorhandener Schwimm- und Sporthalle auf.

Durch Umbaumaßnahmen und Umorganisation im Gebäudebestand entsteht eine klare funktionale Gliederung, die im Grundsatz die Prinzipien der Variante 1 widerspiegelt, bei der jedoch der Unterrichtsbereich für zwei Jahrgangsstufen im Erd- und für zwei Jahrgangsstufen im Obergeschoss untergebracht wird.

Walsrode, 28.10.2022

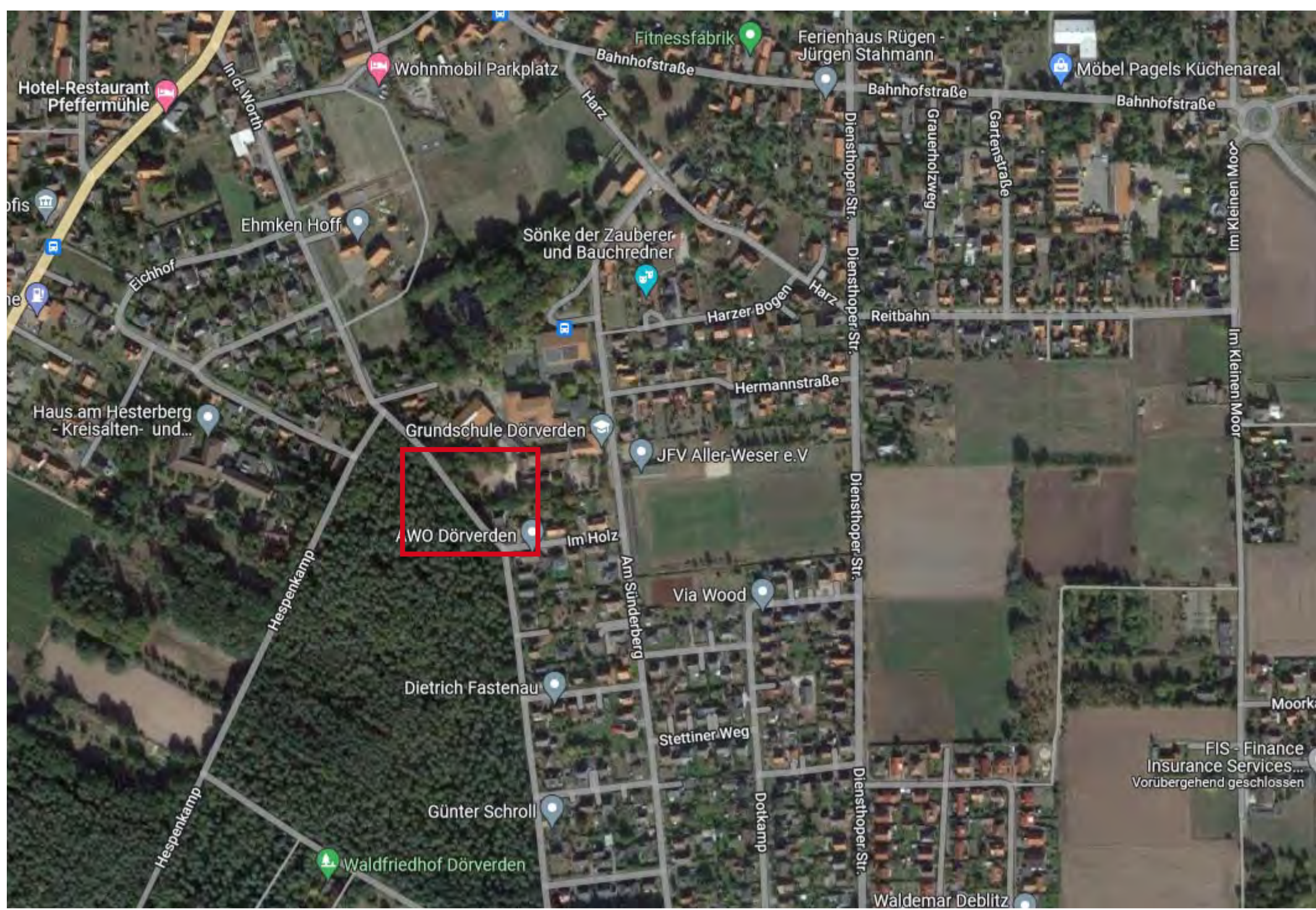
Ja

## **KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)

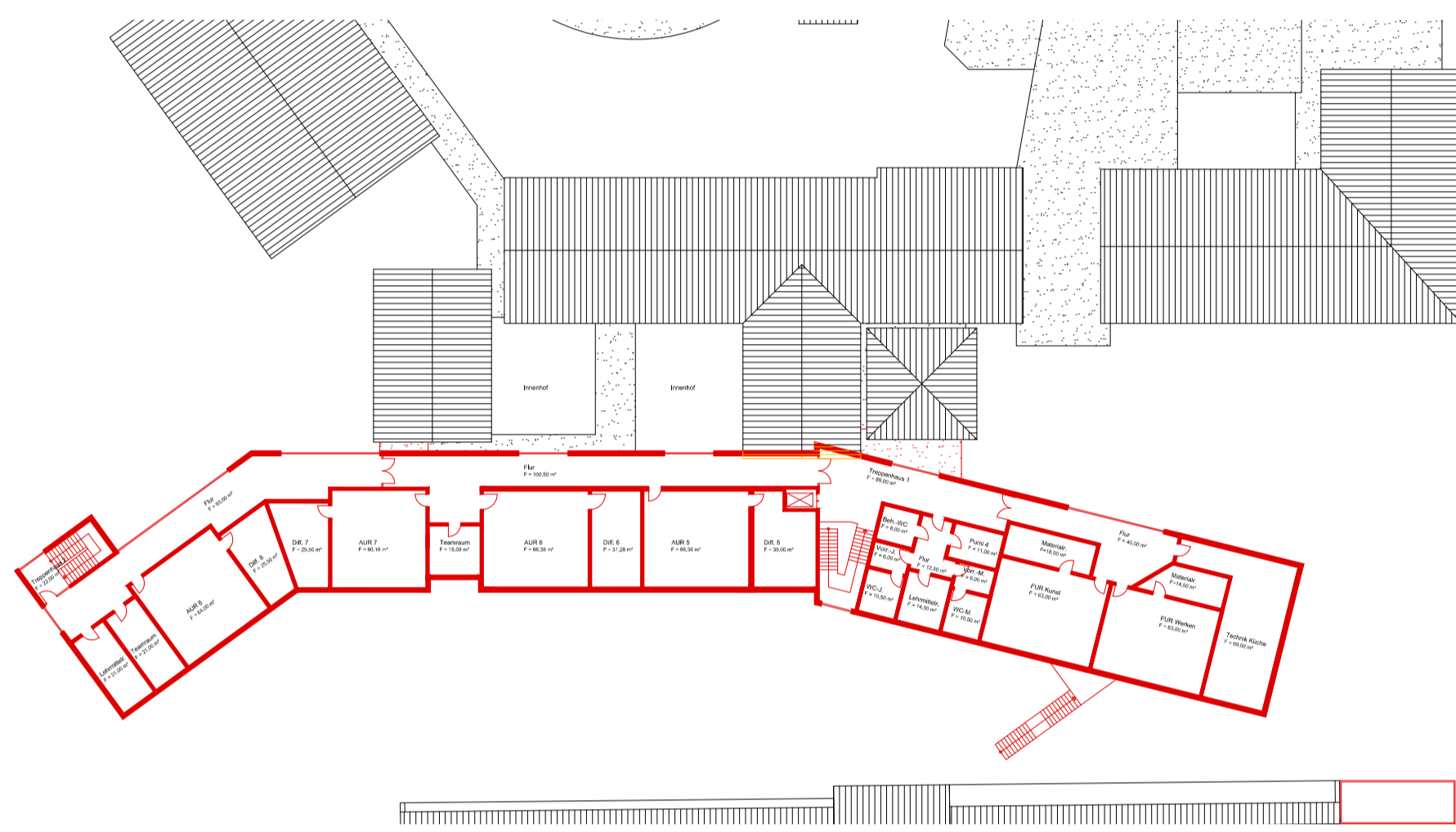




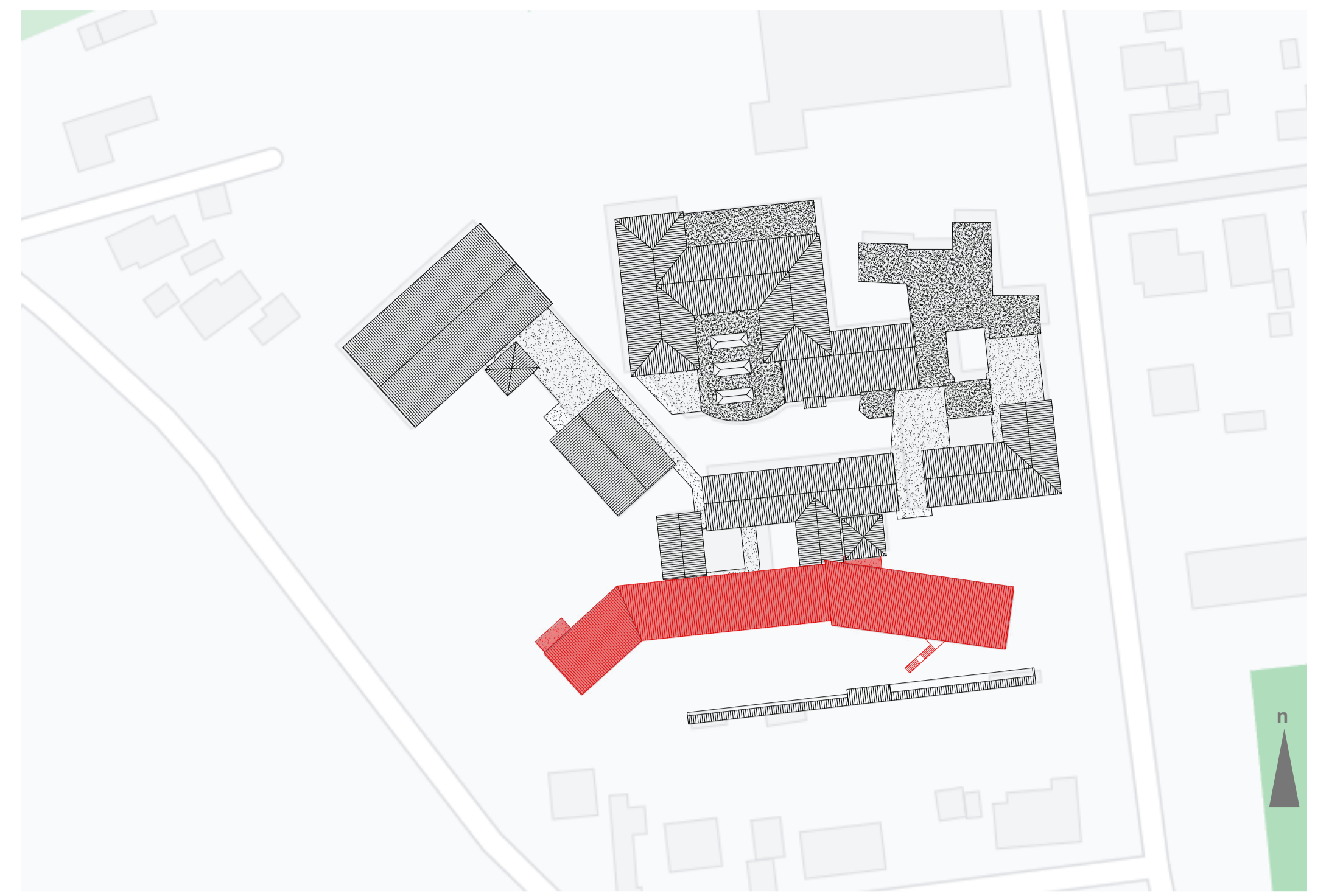


Luftbild

- Legende
- Bestand
  - Neubau
  - Abbruch

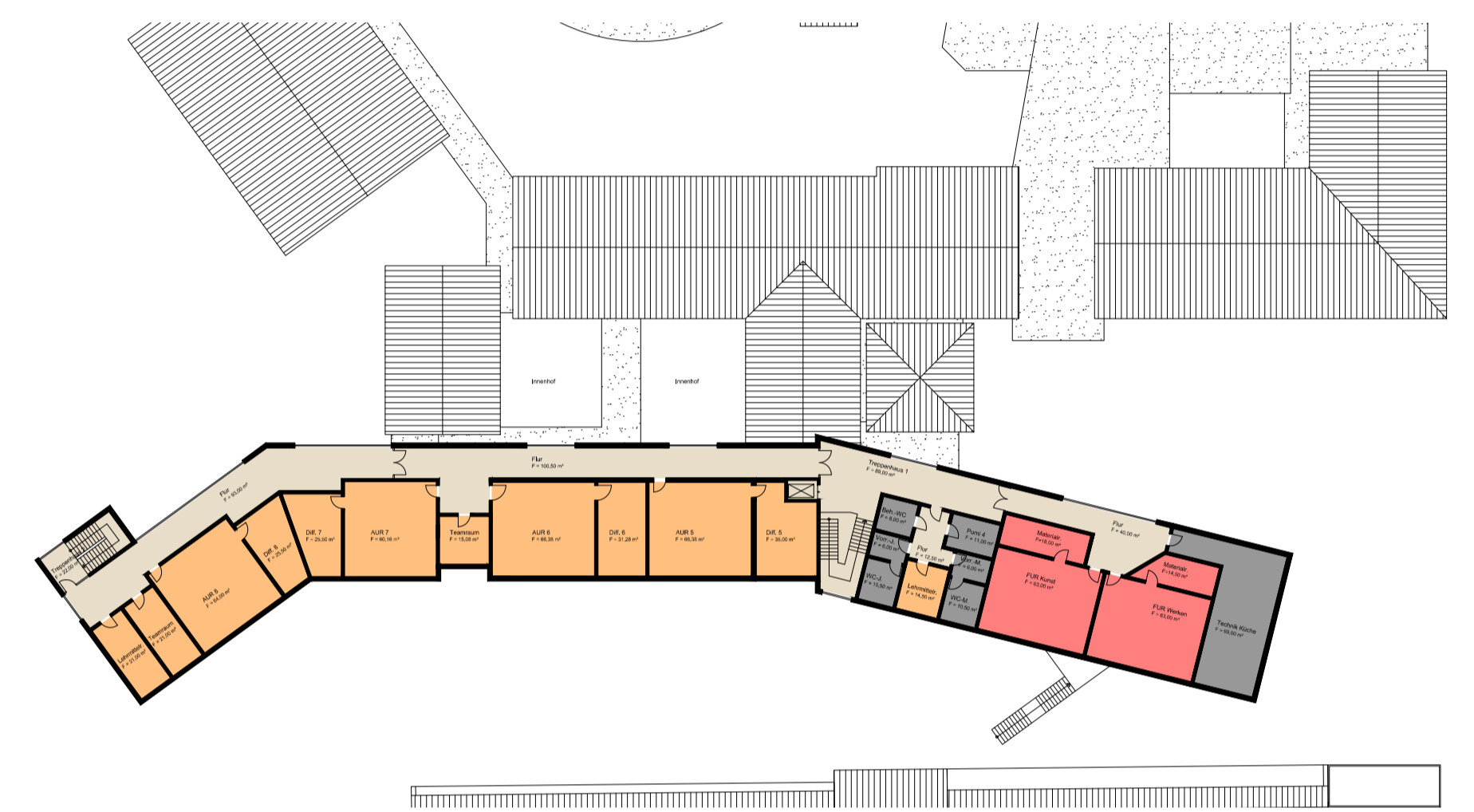


Grundriss Obergeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau

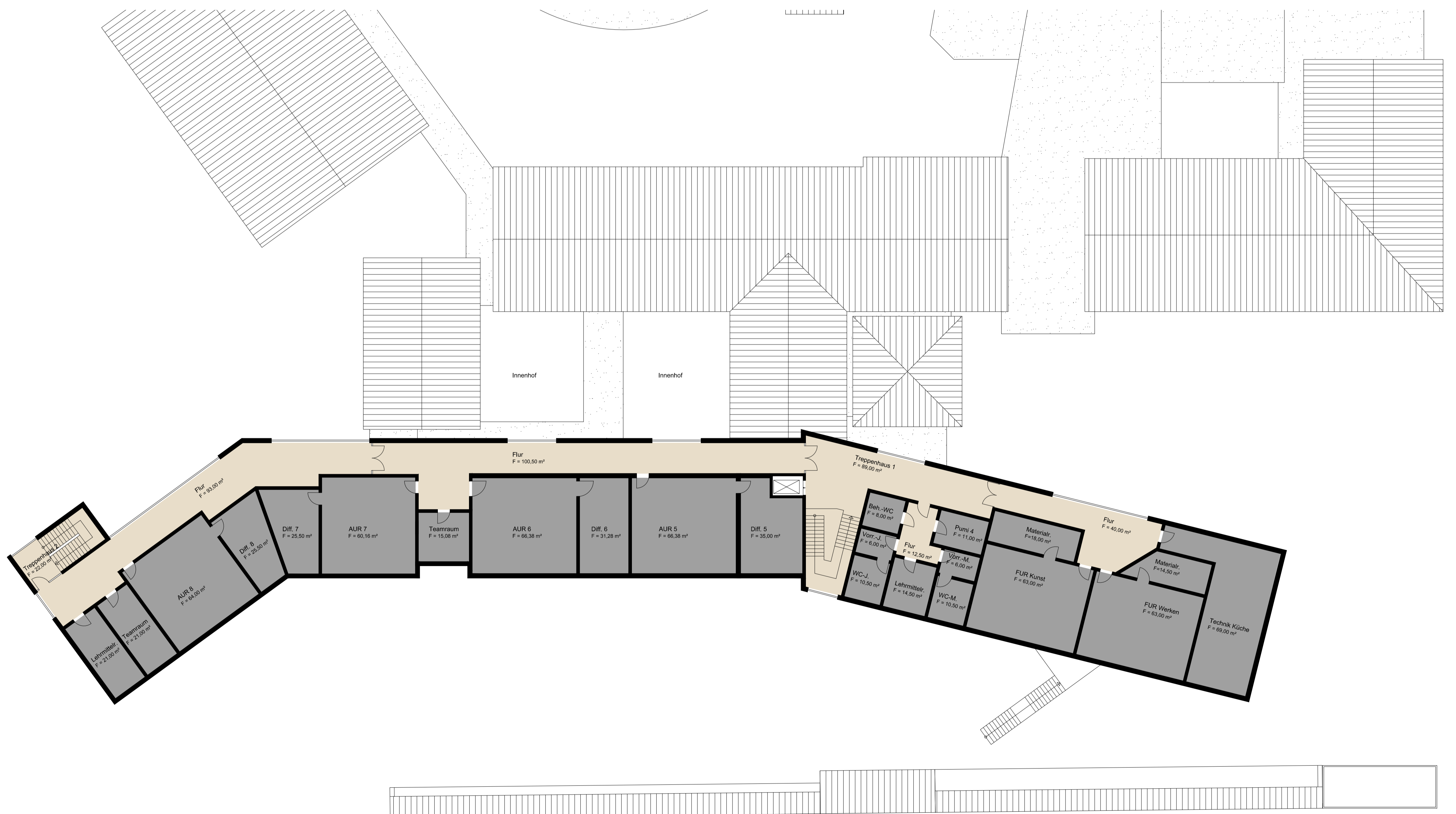


Lageplan

- Legende
- Verwaltungsbereich
  - Allgemeiner Bereich
  - Allgemeiner Unterrichtsbereich
  - Fachunterrichtsbereich
  - Betreuung
  - Nebenräume
  - Verkehrsflächen



Grundriss Obergeschoss | Funktionsaufteilung



Grundriss Obergeschoss



**Bauvorhaben:**        **Grundschulen Dörverden**  
                              **Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule**

**Bauherr:**             **Gemeinde Dörverden**  
                              **Große Straße 80, 27313 Dörverden**

---

## **VORPLANUNGSVARIANTEN GS DÖRVERDEN UND BARME ZUSAMMENLEGUNG TEXTLICHE ERLÄUTERUNG**

Planungsgrundlage ist das Raumprogramm für die Ganztagschule Dörverden und der sich daraus ergebende Raumbedarf bei einer Aufgabe des Standortes Barne und Zusammenlegung am Standort Dörverden mit einer daraus resultierenden durchgängigen Dreizügigkeit. Für den Umbau und die Erweiterung der Grundschule Dörverden zur Ganztagschule (bei Beibehaltung des Standortes Barne) wurden zwei Varianten entwickelt, die bereits darauf ausgelegt sind, zu einer Dreizügigkeit in einem separaten Bauabschnitt erweitert werden zu können. Die erste Variante geht von einer vollständig eingeschossigen Lösung aus, während die zweite Variante einen zweigeschossigen Baukörper vorsieht.

Neben notwendigen Erweiterungsmaßnahmen sind auch Umbaumaßnahmen und Umorganisationen im Bestand vorgesehen, um eine optimale funktionale Gliederung zu erreichen. Darauf wird bei der nachfolgenden Beschreibung der Varianten nur in Kürze eingegangen. Einen detaillierten Überblick zu Umbaumaßnahmen gibt der Plan mit farbiger Darstellung von Bestand (schwarz), neu (rot) und Abbruch (gelb), zur funktionalen Gliederung der Plan Funktionsaufteilung mit farbiger Hinterlegung der einzelnen Bereiche.

### **Variante 1**

Die Erweiterungsmaßnahmen gliedern sich in zwei eingeschossige Baukörper. Mensa und Nebenräume werden in Verlängerung des bestehenden Unterrichtstraktes in östlicher Richtung in einem Anbau angeordnet, allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume, Teamräume, Fachunterrichtsräume sowie Nebenräume in einem zweiten Anbau in westlicher Richtung des Bestandsgebäudes, welcher beim Ausbau auf eine Dreizügigkeit um die erforderlichen zusätzlichen allgemeinen Unterrichtsräume, Differenzierungsräume und Nebenräume ergänzt wird.

Durch leichte Schrägstellung des Mensagebäudes und transparente Fassaden entsteht im Zusammenhang mit dem bestehenden Musikraum eine attraktive Eingangshofsituation, die den Hauptzugang zum Schulgebäude aufwertet. Die Erweiterung des Unterrichtstraktes nimmt mit der abgewinkelten Form Bezug auf die vorhandene Schwimm- und Sporthalle und schafft mit diesen eine geschützte Pausenhofsituation.

Durch Umbaumaßnahmen und Umorganisation im Gebäudebestand entsteht eine klare funktionale Gliederung. Der Verwaltungsbereich verbleibt am bisherigen Standort in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs und wird umstrukturiert und ergänzt.

Sonderfunktionen und übergeordnete Räumlichkeiten – Hort, Schulküche, Bücherei, Musikraum sowie Mensa sind im östlichen Gebäudeteil untergebracht. Der gesamte Unterrichtstrakt sowie die beiden Fachräume Kunst und Werken befinden sich zusammenhängend im westlichen Gebäudeteil.

## **Variante 2**

Die Erweiterungsmaßnahmen gliedern sich in zwei zweigeschossige Baukörper am östlichen und westlichen Ende und eine Aufstockung des bestehenden Unterrichtstraktes. Dadurch entsteht ein lang gestreckter zweigeschossiger Baukörper. Die Erschließung des Obergeschosses wird durch zwei Treppenhäuser und einen Aufzug sichergestellt.

Im östlichen Anbau werden erdgeschossig Mensa mit Nebenräumen und Musikraum, obergeschossig die Fachräume Kunst und Werken sowie WC-Anlagen angeordnet. Im westlichen Anbau sind erd- und obergeschossig allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume und Teamräume untergebracht. Ebenso nimmt die Aufstockung diese Raumfunktionen auf. Der westliche Anbau wird in zweigeschossiger Bauweise beim Ausbau auf eine Dreizügigkeit um die erforderlichen zusätzlichen allgemeinen Unterrichtsräume, Differenzierungsräume und Nebenräume ergänzt.

Durch die direkte Zuordnung des Musikraumes zur Mensa und eine Zusammenschaltbarkeit mittels mobiler Trennwand entsteht eine multifunktional zu nutzende Fläche. Die Mensa ist gegenüber den übrigen Räumlichkeiten leicht abgesenkt und über Rampenanlage und Treppe zu erschließen, sodass sich einerseits trotz des darüberliegenden Obergeschosses eine ausreichende Raumhöhe und andererseits eine Bühnensituation des zugeschalteten Musikraumes ergibt.

Wie bei Variante 1 wird durch leichte Schrägstellung der Mensa eine attraktive Eingangshofsituation geschaffen. Ebenso greift der Anbau des Unterrichtsbereiches die Ausrichtung von vorhandener Schwimm- und Sporthalle auf.

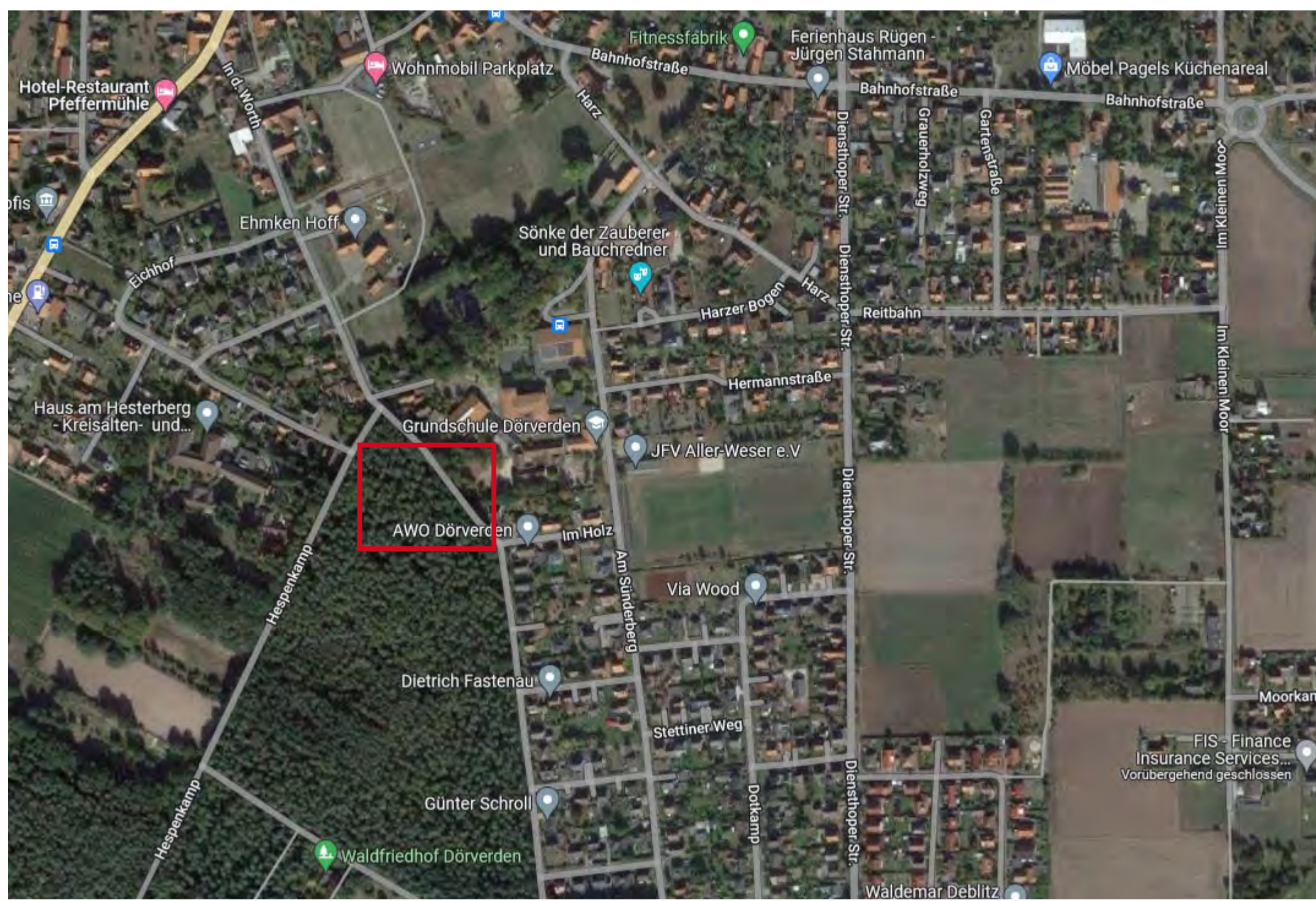
Durch Umbaumaßnahmen und Umorganisation im Gebäudebestand entsteht eine klare funktionale Gliederung, die im Grundsatz die Prinzipien der Variante 1 widerspiegelt, bei der jedoch der Unterrichtsbereich für zwei Jahrgangsstufen im Erd- und für zwei Jahrgangsstufen im Obergeschoss untergebracht wird.

Walsrode, 28.10.2022

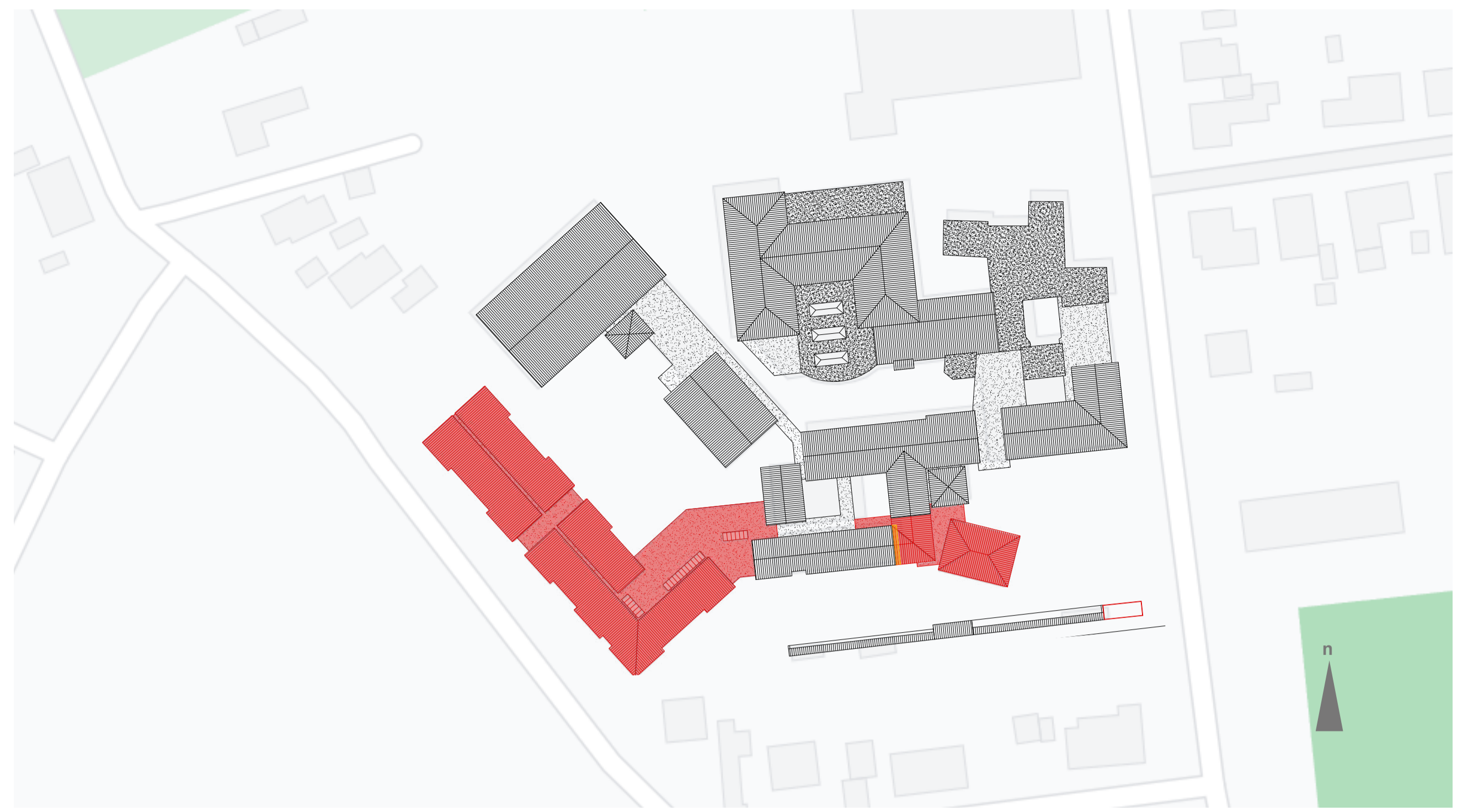
Ja

## **KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)

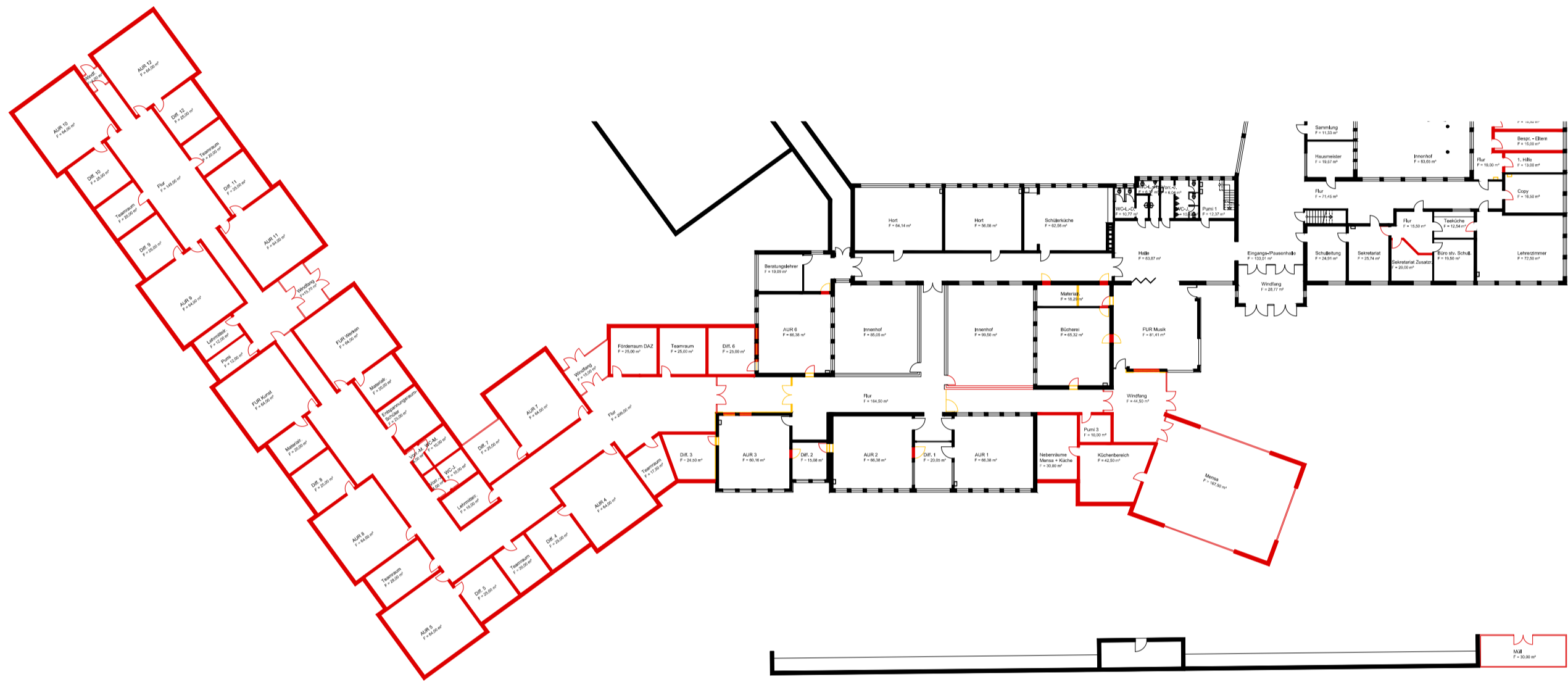


Luftbild



Lageplan

- Legende
- Bestand
  - Neubau
  - Abbruch

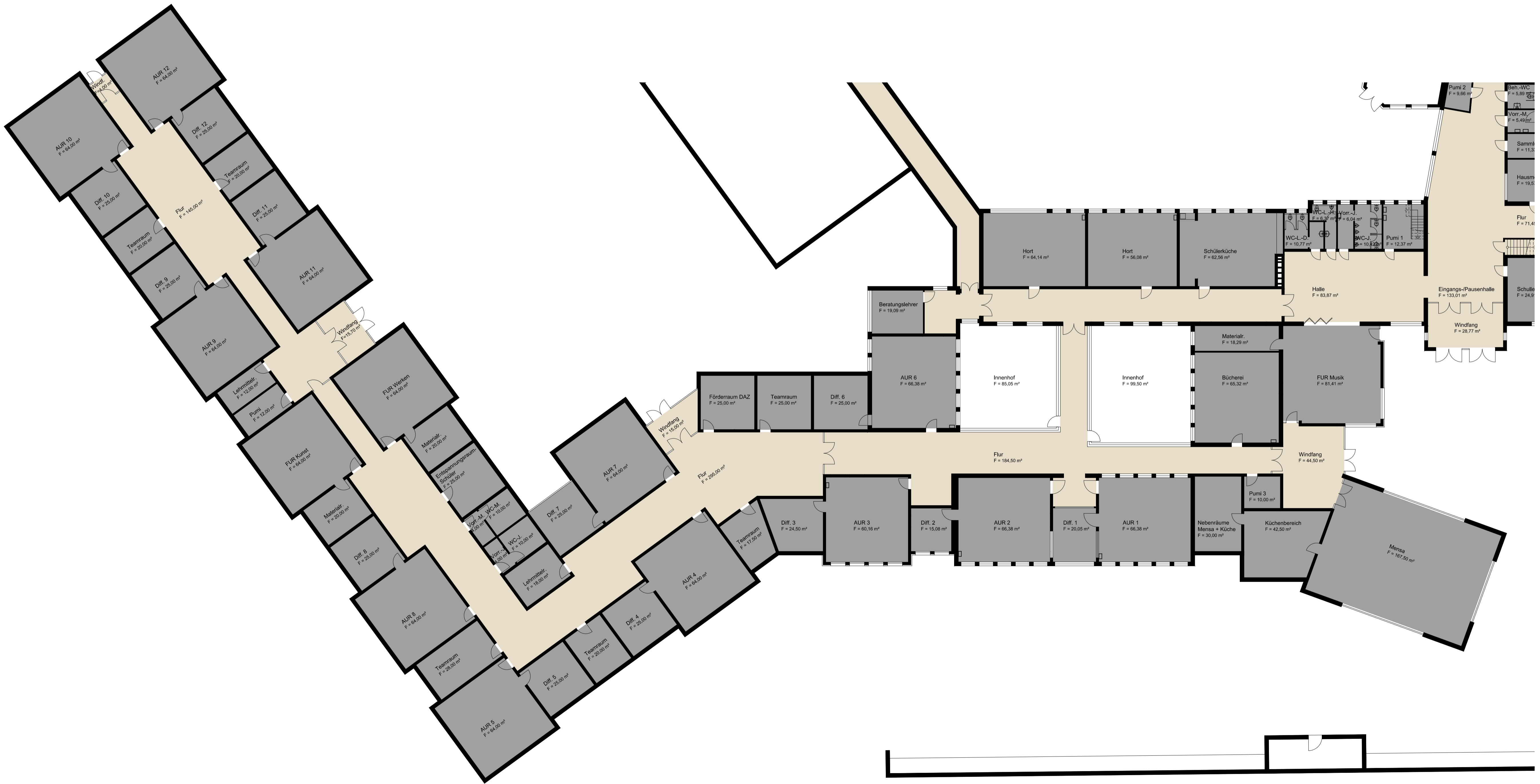


Grundriss Erdgeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau

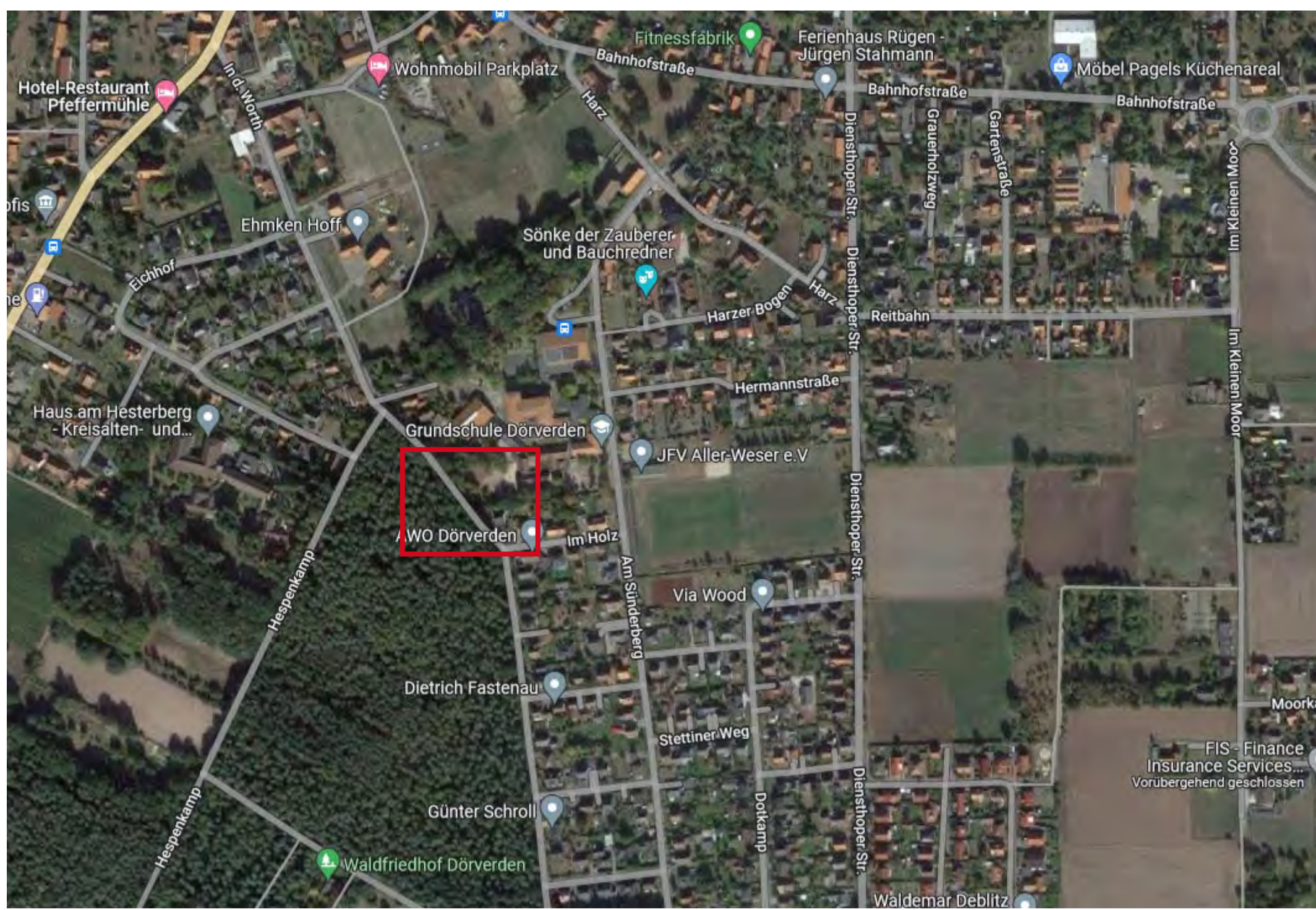
- Legende
- Verwaltungsbereich
  - Allgemeiner Bereich
  - Allgemeiner Unterrichtsbereich
  - Fachunterrichtsbereich
  - Betreuung
  - Nebenräume
  - Verkehrsflächen



Grundriss Erdgeschoss | Funktionsaufteilung



Grundriss Erdgeschoss

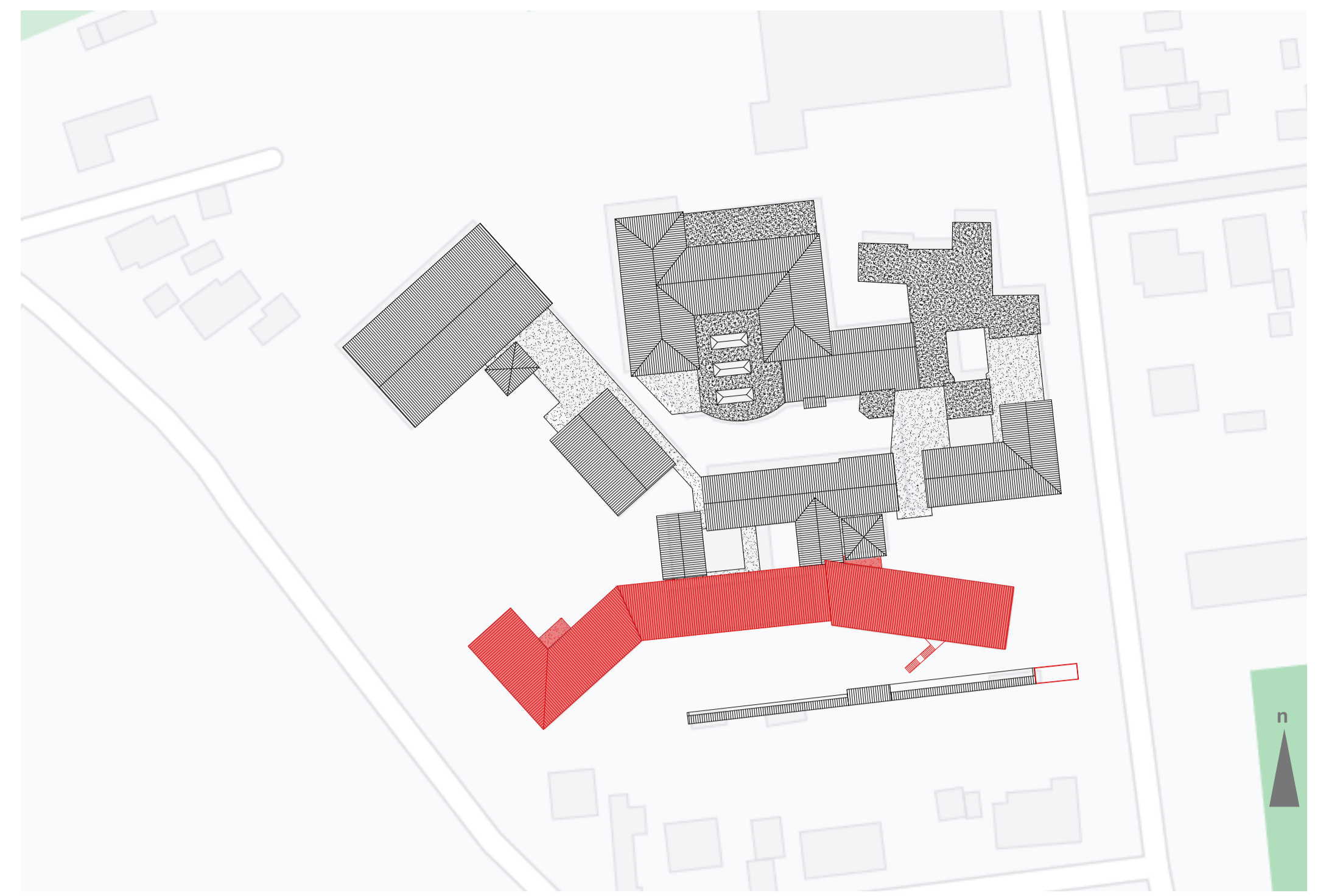


Luftbild

- Legende
- Bestand
  - Neubau
  - Abbruch



Grundriss Erdgeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau



Lageplan

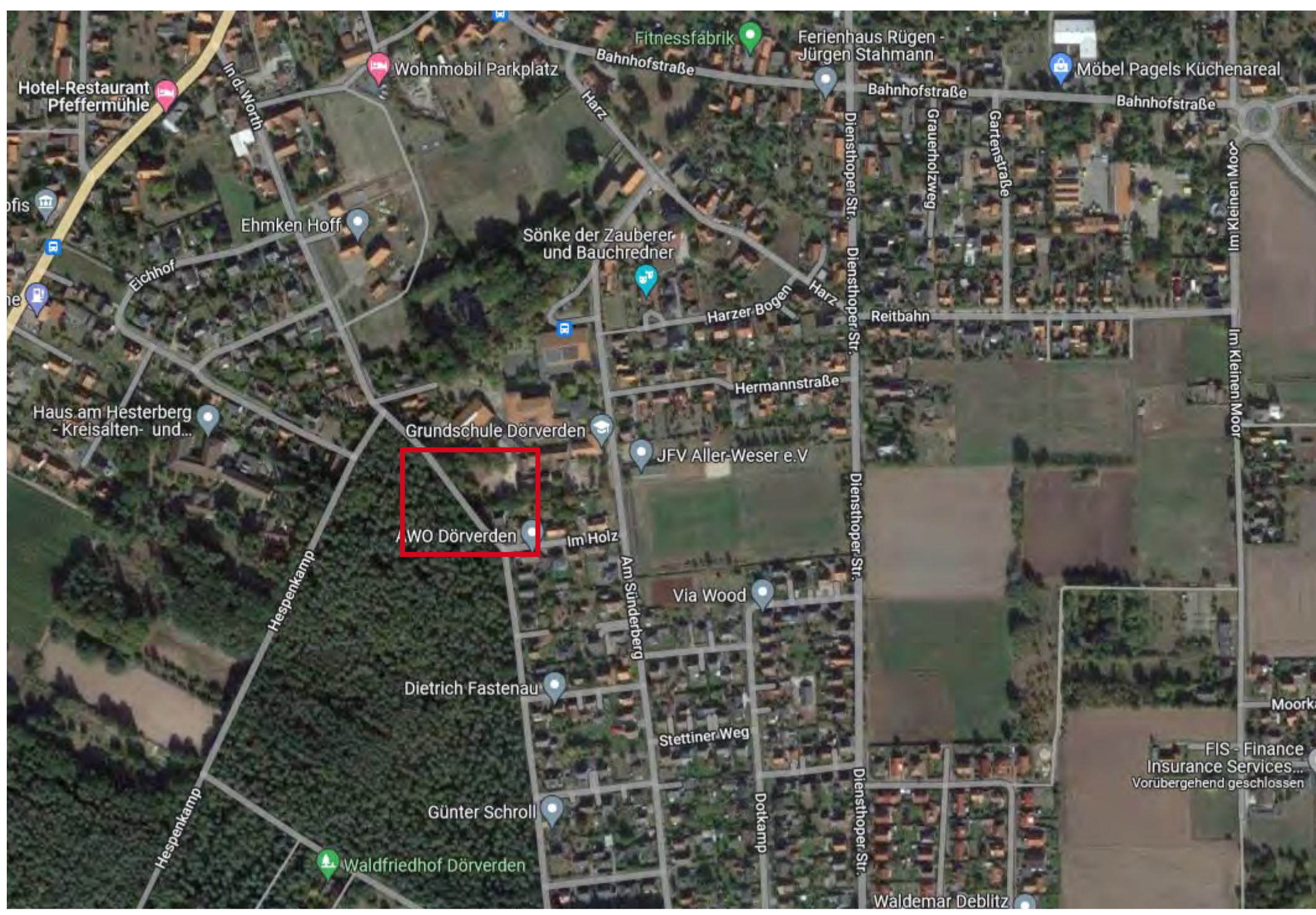
- Legende
- Verwaltungsbereich
  - Allgemeiner Bereich
  - Allgemeiner Unterrichtsbereich
  - Fachunterrichtsbereich
  - Betreuung
  - Nebenräume
  - Verkehrsflächen



Grundriss Erdgeschoss | Funktionsaufteilung

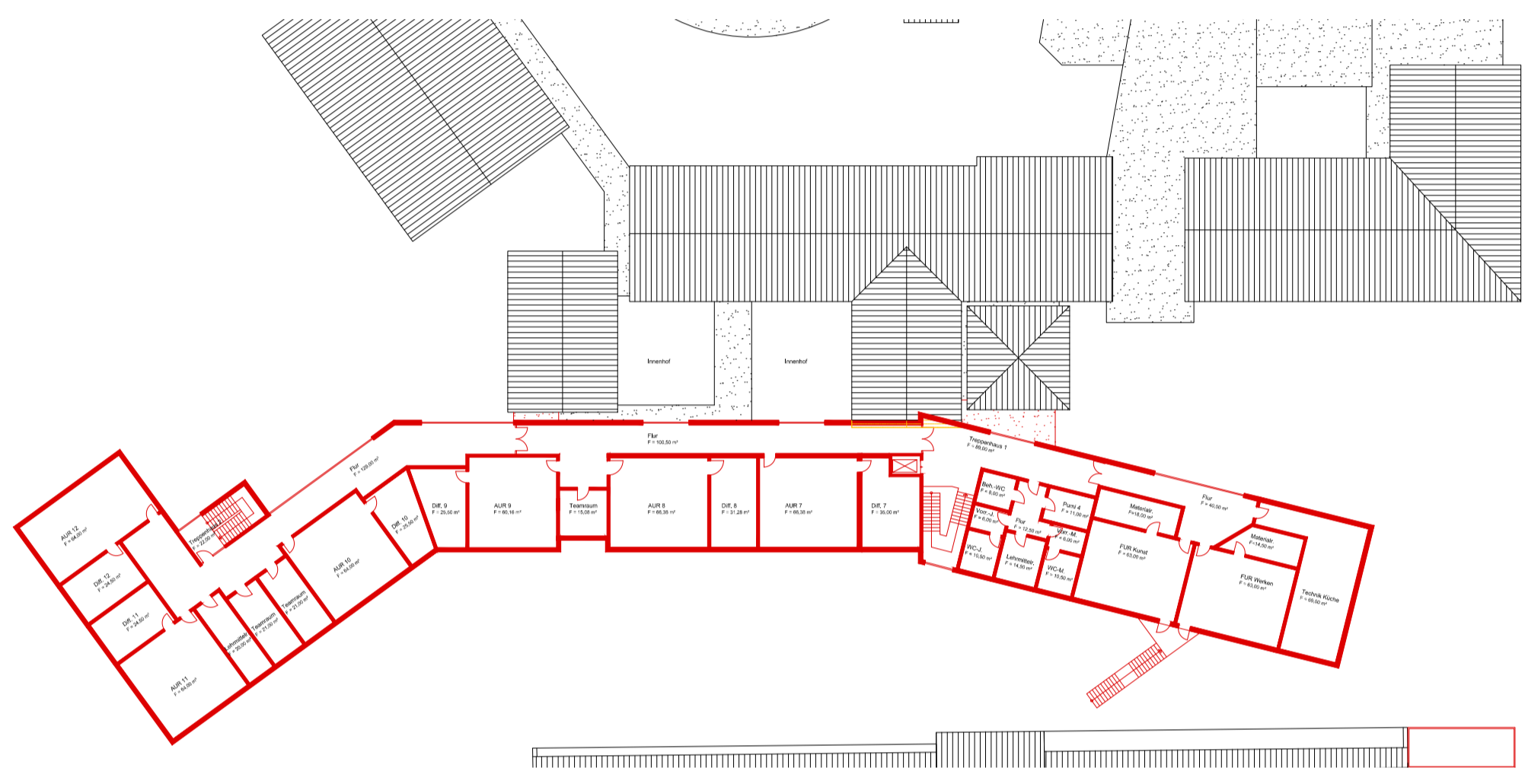


Grundriss Erdgeschoss

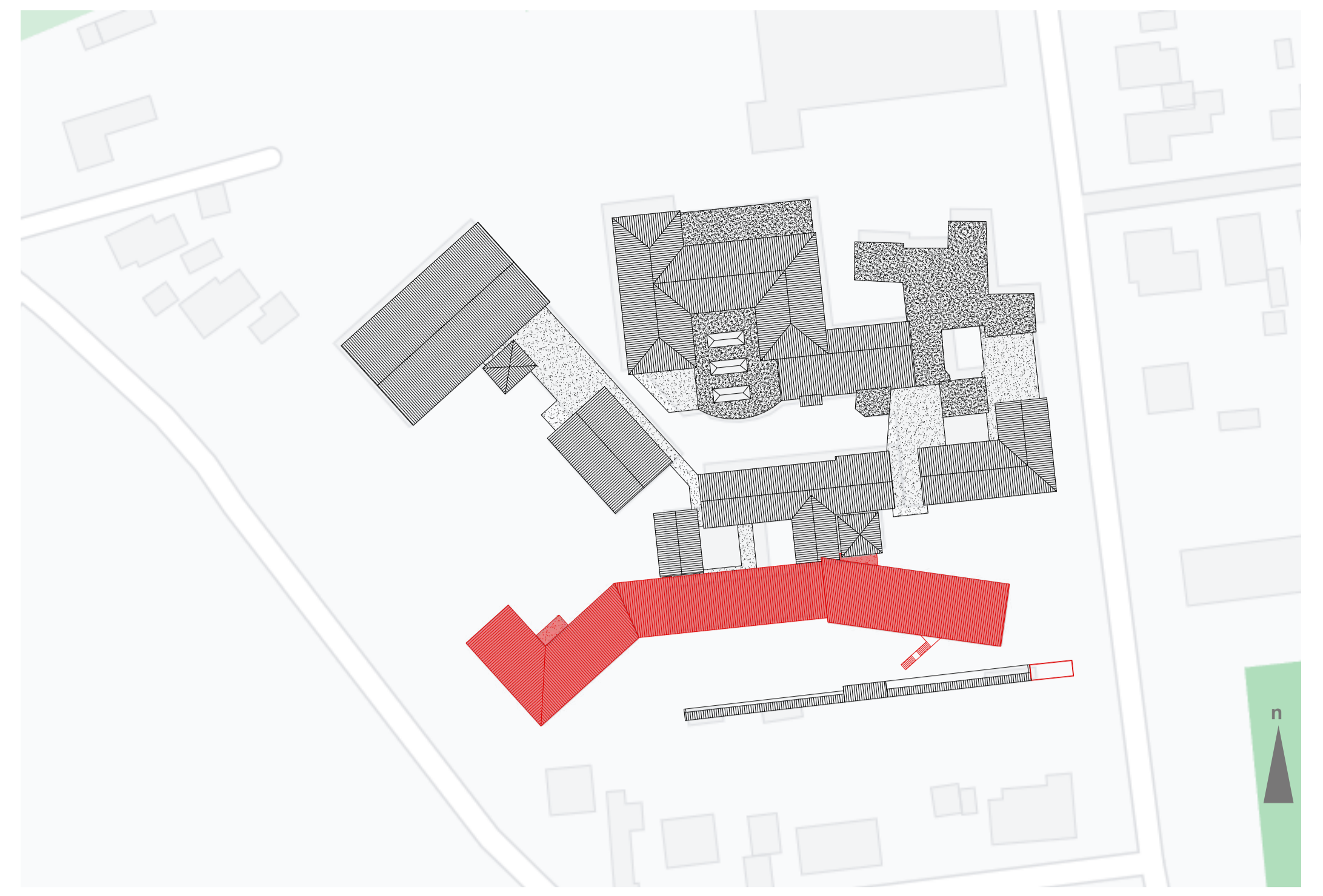


Luftbild

- Legende
- Bestand
  - Neubau
  - Abbruch

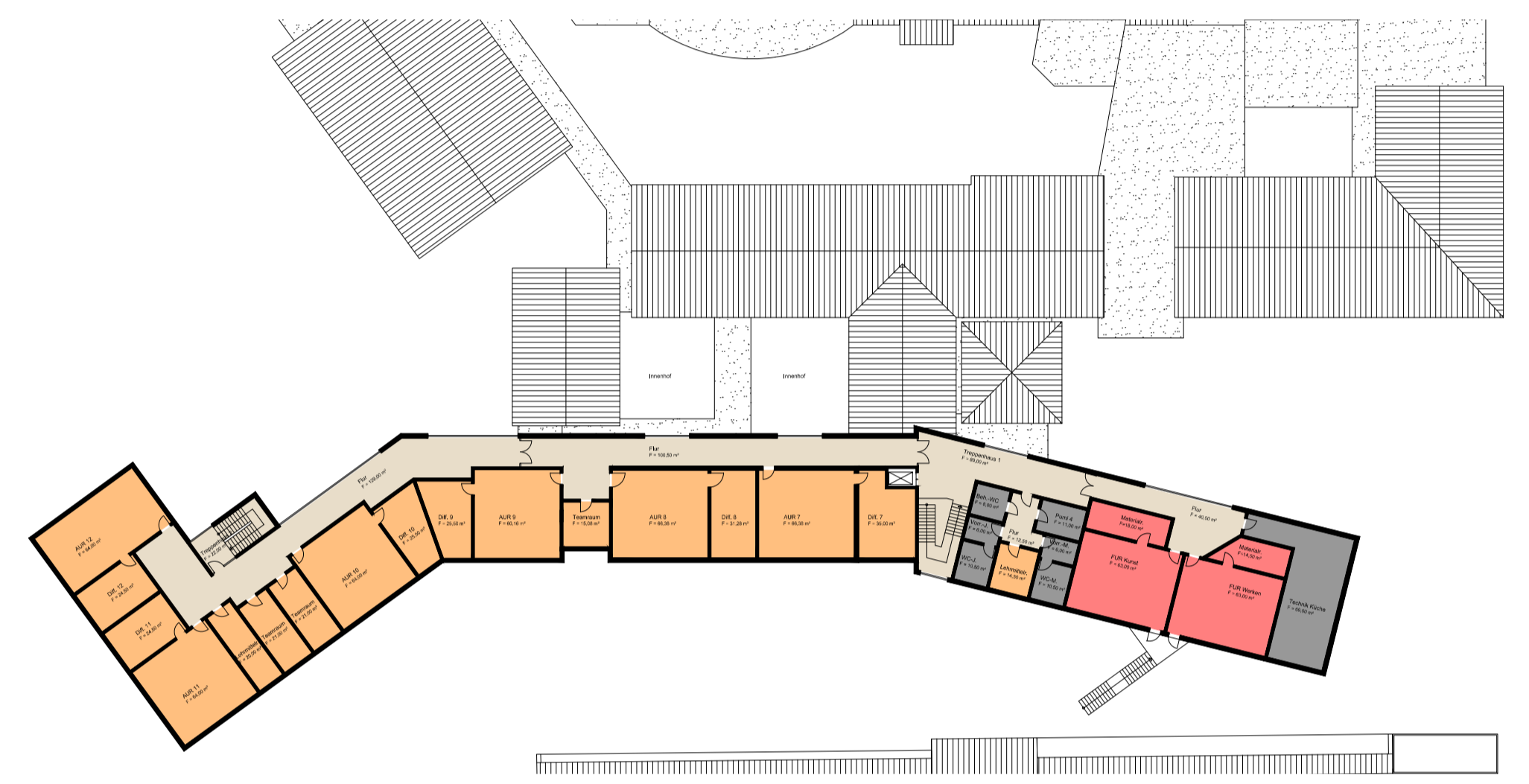


Grundriss Obergeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau

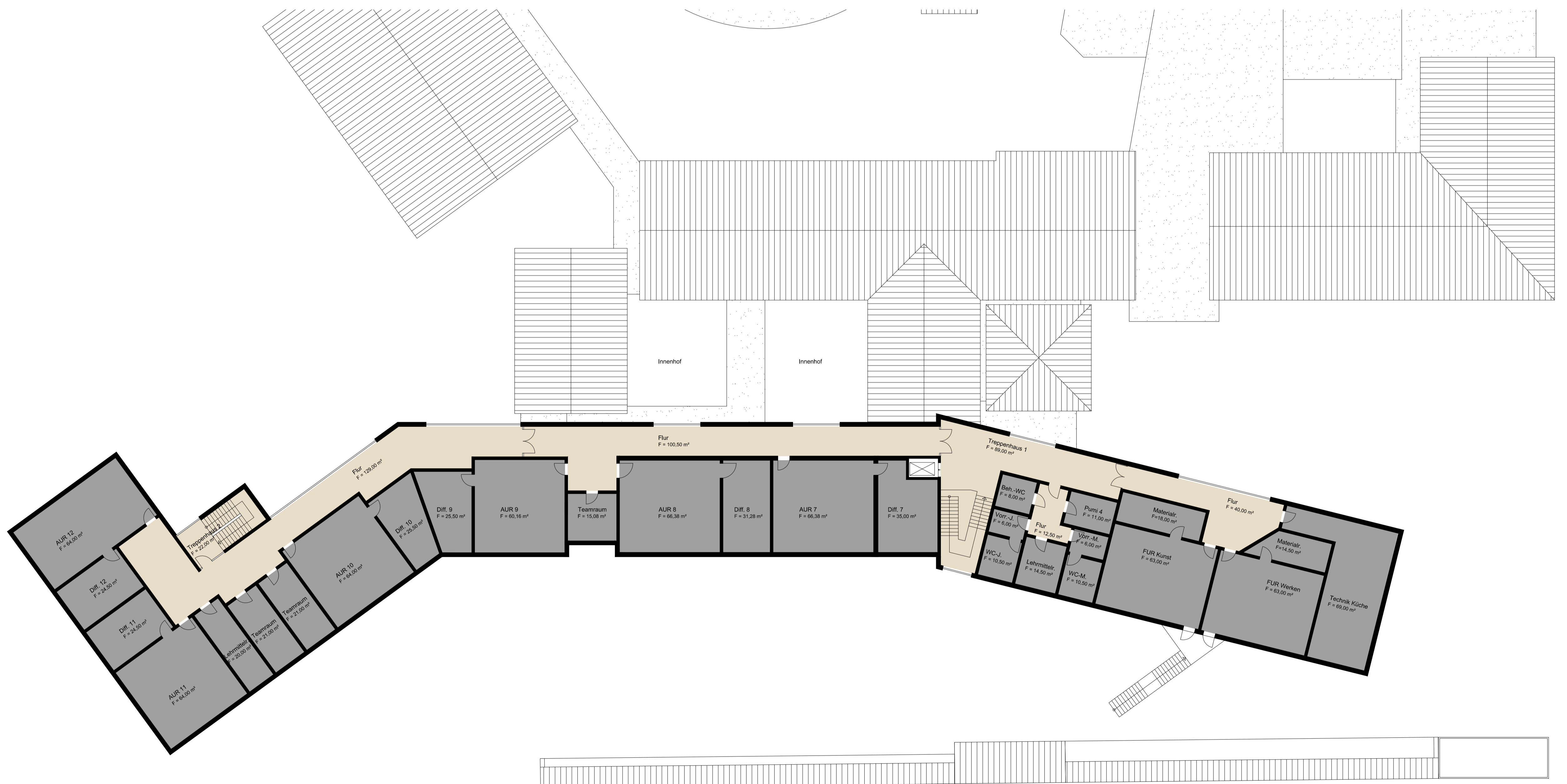


Lageplan

- Legende
- Verwaltungsbereich
  - Allgemeiner Bereich
  - Allgemeiner Unterrichtsraum
  - Fachunterrichtsbereich
  - Betreuung
  - Nebenräume
  - Verkehrsflächen



Grundriss Obergeschoss | Funktionsaufteilung



Grundriss Obergeschoss



**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden

---

## **VORPLANUNGSVARIANTE GS BARME TEXTLICHE ERLÄUTERUNG**

Die Grundschule Barme gehört zur Grundschule Dörverden. Es handelt sich daher nicht um eine eigenständige Grundschule. Der Standort Barme ist einzügig. Als Planungsgrundlage dient daher nicht das Raumprogramm für eine Ganztagschule und der sich daraus ergebende Raumbedarf bei einer Einzügigkeit. Stattdessen wird ein reduziertes, auf den Bedarf des Standortes Barme reduziertes Raumprogramm zugrunde gelegt. Für den Umbau und die Erweiterung des Standortes Barme zur Ganztagschule wurde eine Variante entwickelt. Diese geht von einer vollständig eingeschossigen Lösung aus.

Neben notwendigen Erweiterungsmaßnahmen sind auch Umbaumaßnahmen und Umorganisationen im Bestand vorgesehen, um eine optimale funktionale Gliederung zu erreichen. Darauf wird bei der nachfolgenden Beschreibung nur in Kürze eingegangen. Einen detaillierten Überblick zu Umbaumaßnahmen gibt der Plan mit farbiger Darstellung von Bestand (schwarz), neu (rot) und Abbruch (gelb), zur funktionalen Gliederung der Plan Funktionsaufteilung mit farbiger Hinterlegung der einzelnen Bereiche.

Die Erweiterung erfolgt aufgrund der Grundrissform des Gebäudebestandes und des Grundstückszuschnittes durch einen lang gestreckten Baukörper, der am östlichen Ende des Bestandsgebäudes ergänzt wird. Dieser nimmt sämtliche allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume und Teamräume auf. Die bestehenden Unterrichtsräume und die große Pausenhalle werden umgenutzt, um die für das Ganztagsangebot zusätzlich erforderlichen Räumlichkeiten – Mensa mit Nebenräumen, Fachunterrichtsraum und Verwaltungsräume – unterzubringen.

Durch diese Konzeption – Unterrichtsbereich in der Erweiterung und Umnutzung der vorhandenen Unterrichtsräume für die zusätzlich erforderlichen Räumlichkeiten – wird eine funktionale Gliederung ermöglicht: Die Räumlichkeiten für das Kollegium befinden sich im Bereich des Haupteingangs, der Küchenbereich kann direkt der Pausenhalle/Mensa zugeordnet werden, der kombinierte Fachunterrichtsraum für Werken/Kunst/Musik liegt zentral an der Pausenhalle und der Unterrichtsbereich kann zusammenhängend angeordnet werden.

Walsrode, 28.10.2022

Ja

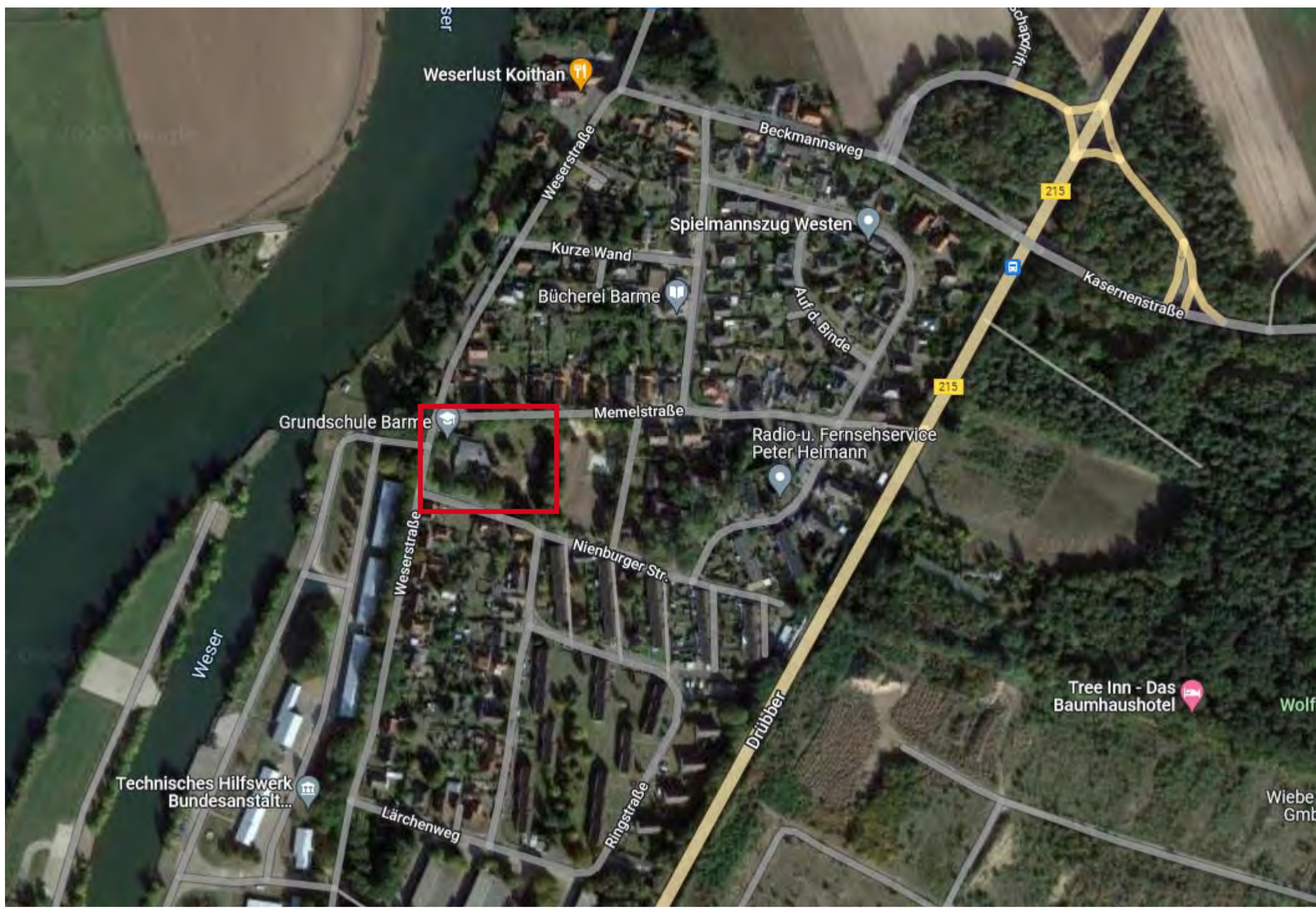
**KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB

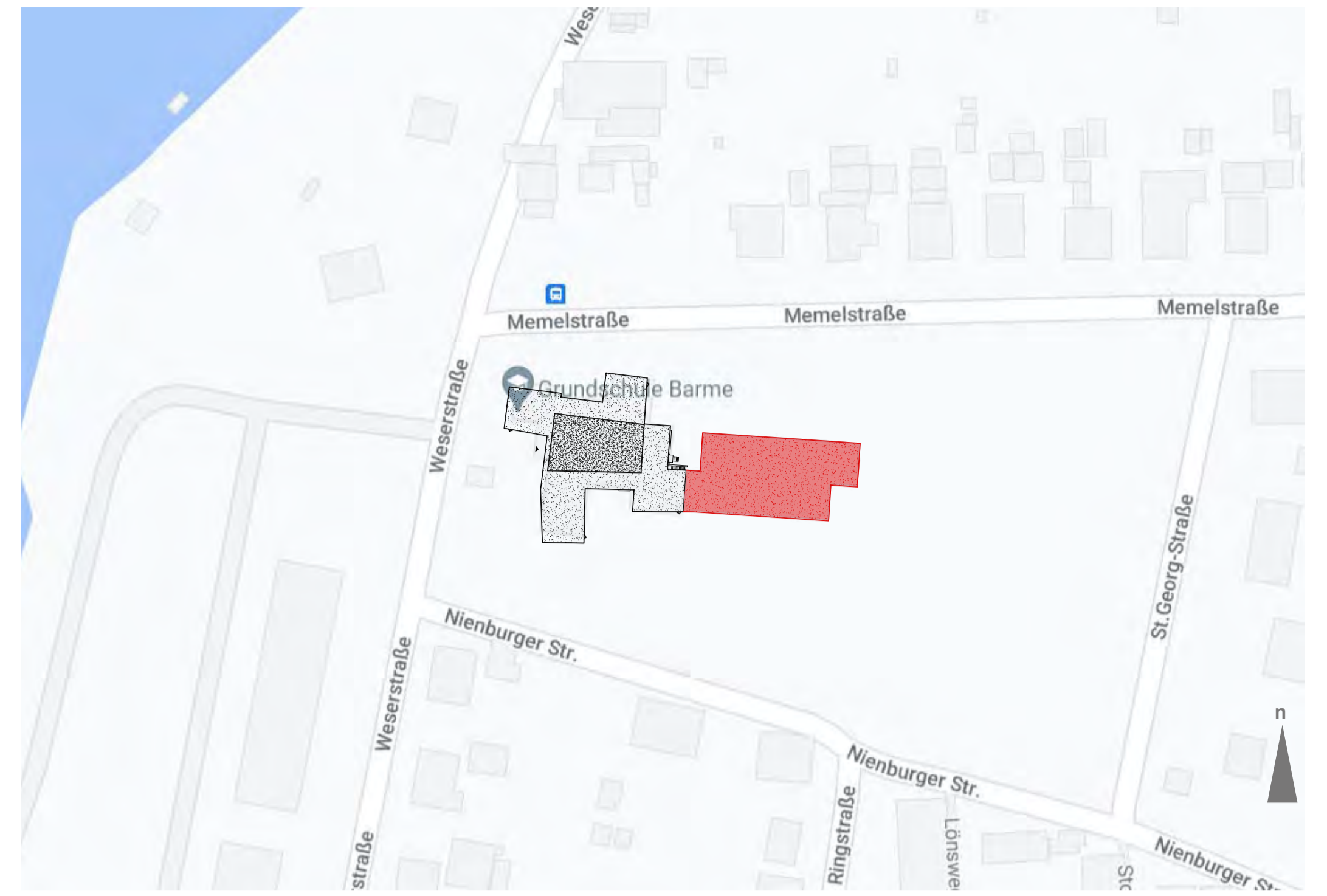
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode

Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20

www.kms-wa.de · info@kms-wa.de

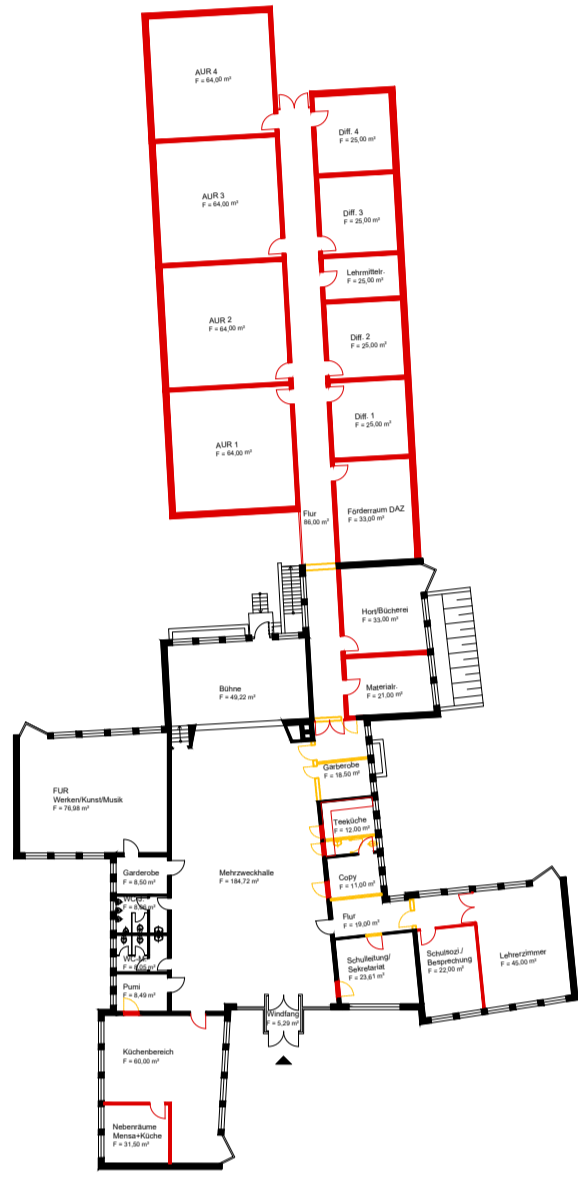


Luftbild



Lageplan

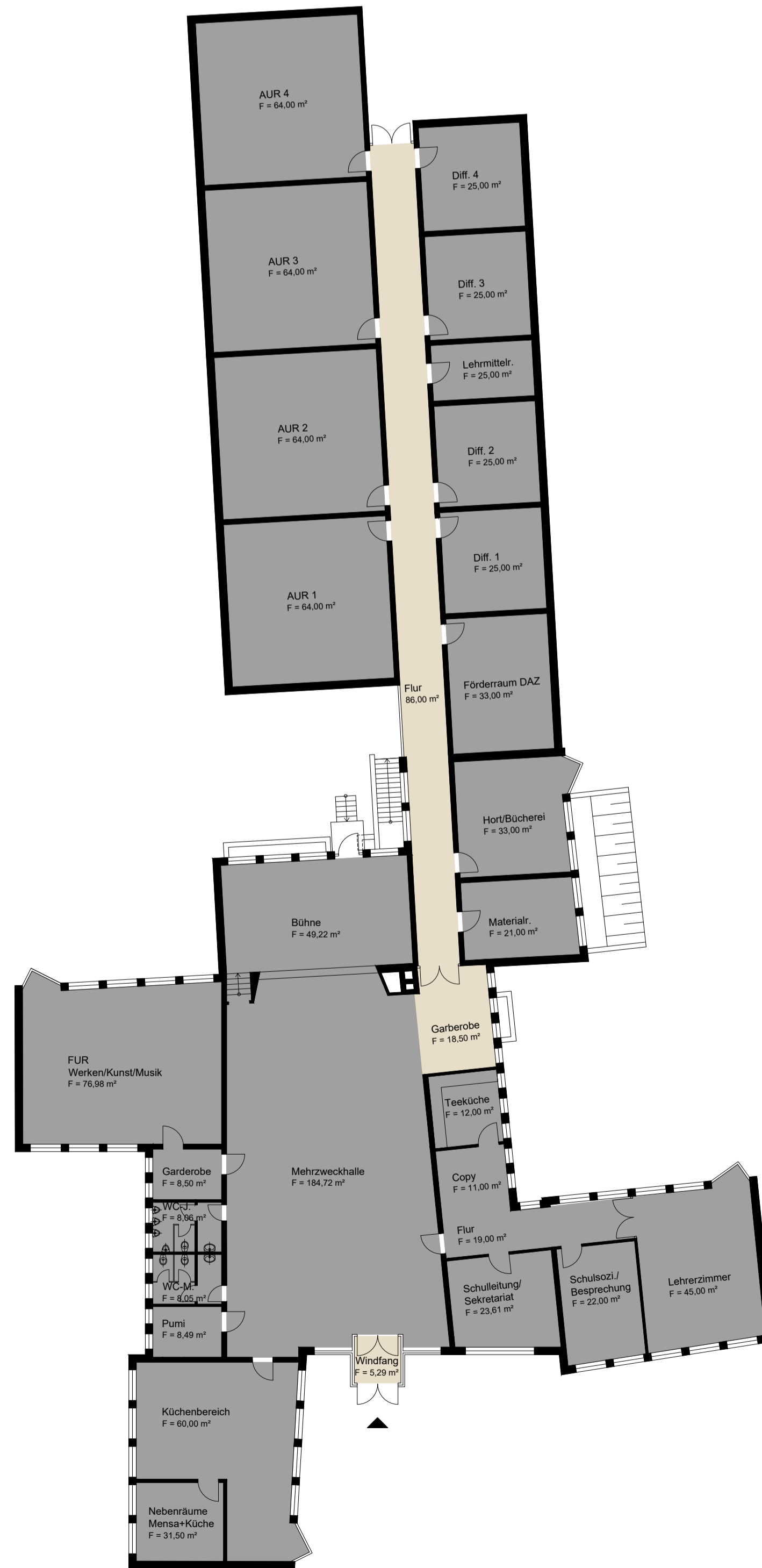
Legende  
 ■ Bestand  
 ■ Neubau  
 ■ Abbruch



Grundriss Erdgeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau

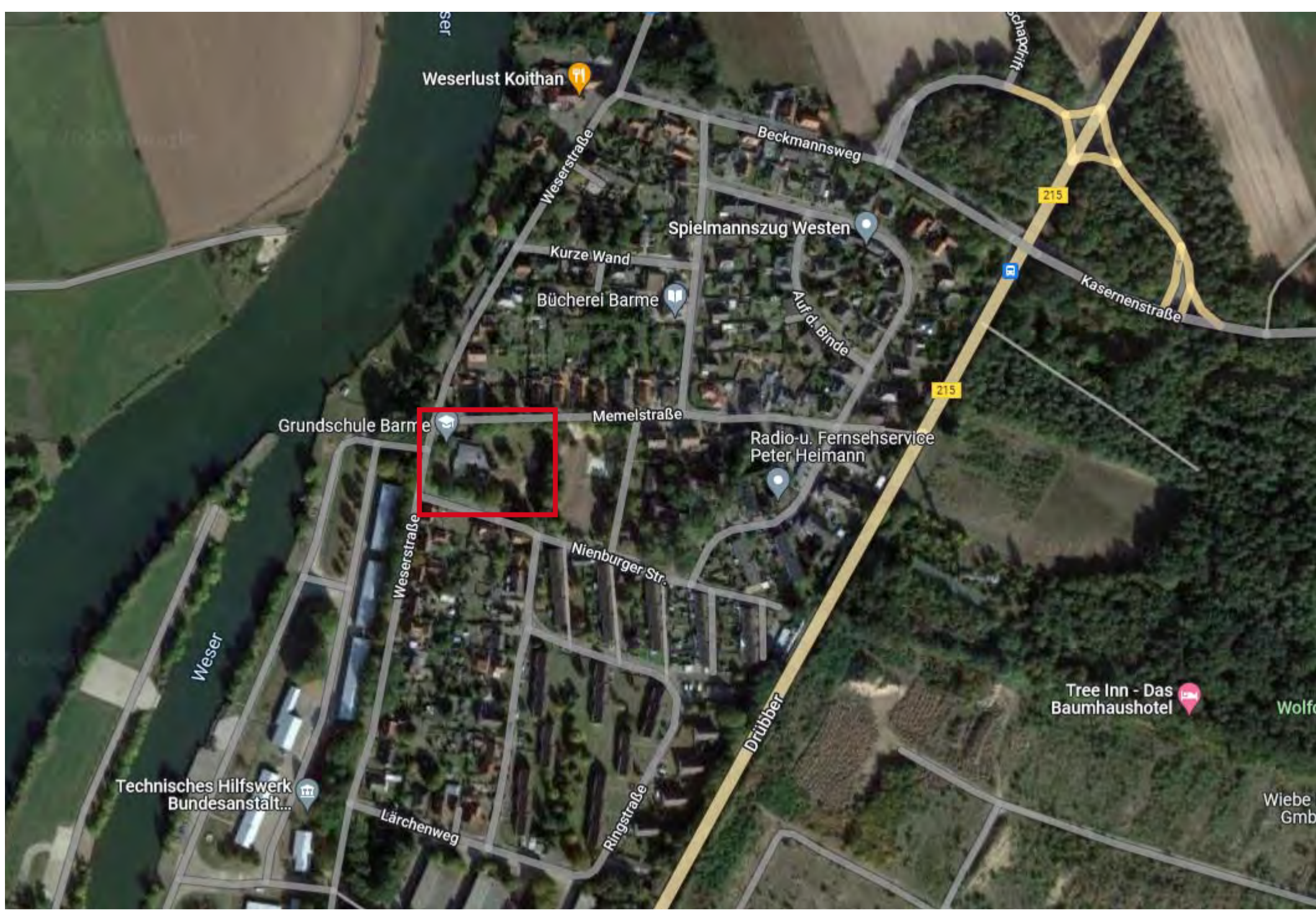


Grundriss Erdgeschoss | Funktionsaufteilung

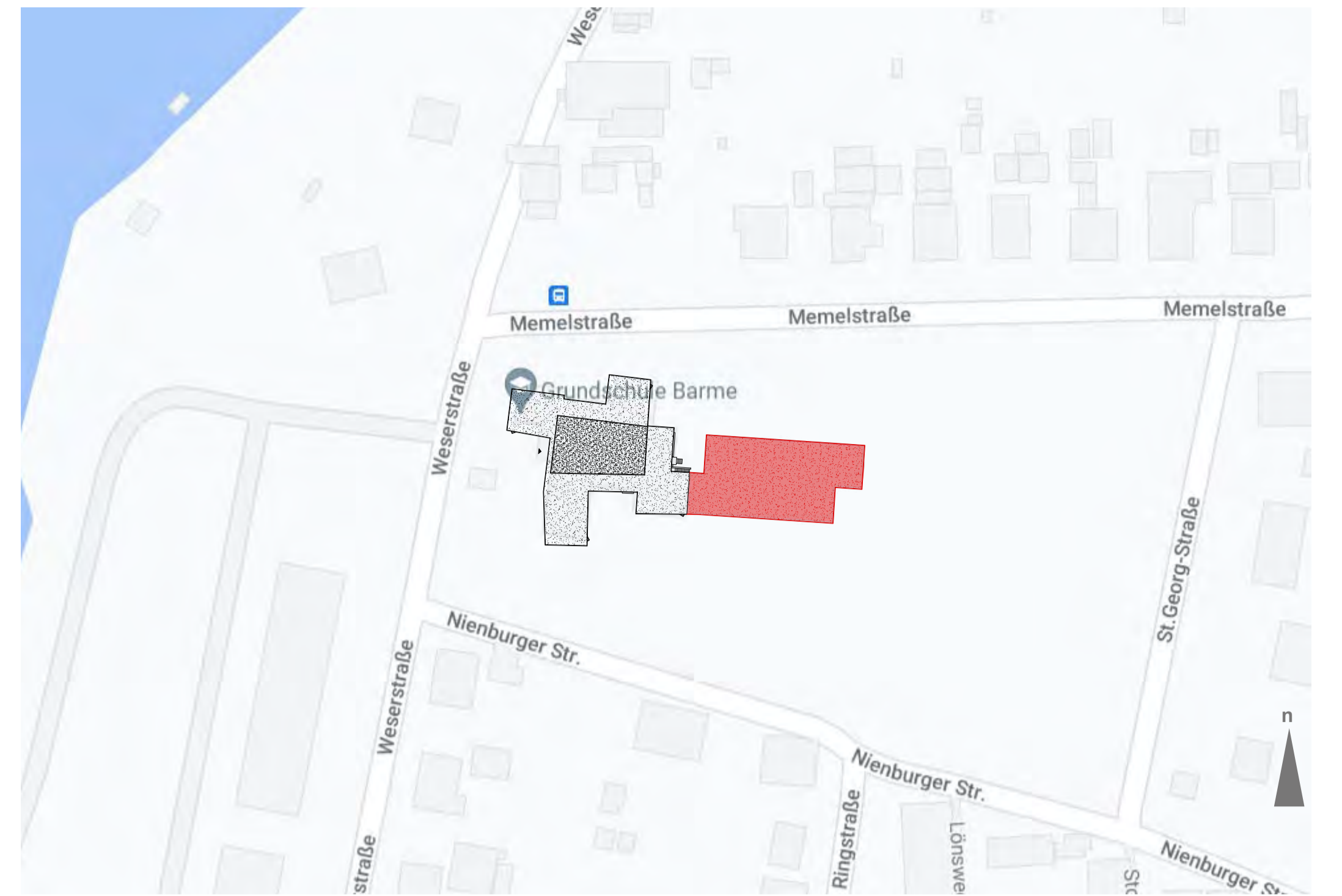


Grundriss Erdgeschoss



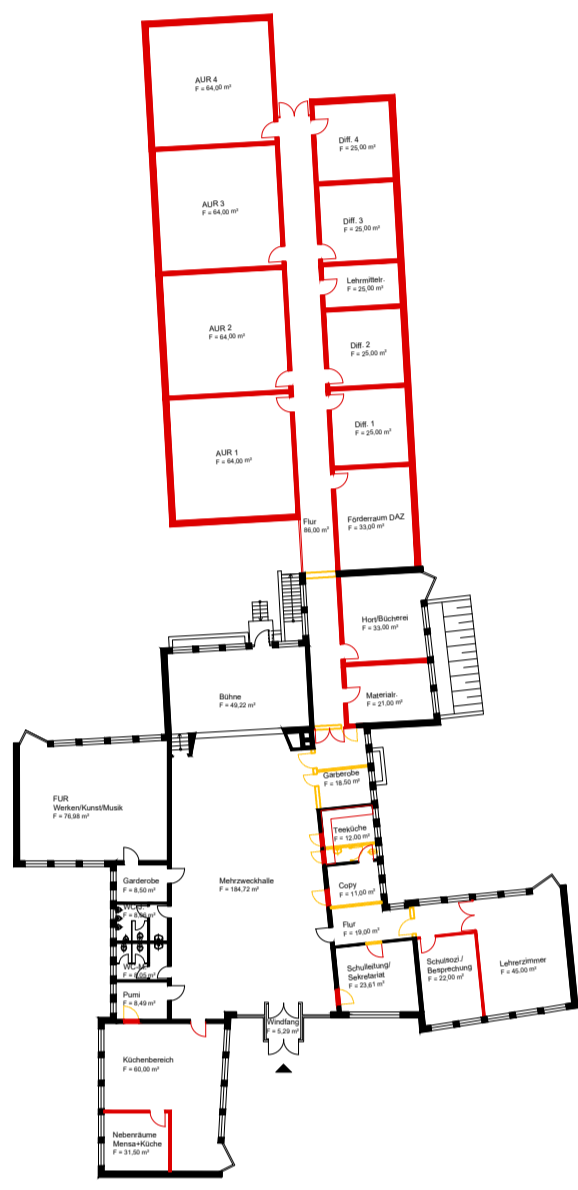


Luftbild



Lageplan

Legende  
 ■ Bestand  
 ■ Neubau  
 ■ Abbruch



Grundriss Erdgeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau



Grundriss Erdgeschoss | Funktionsaufteilung



Grundriss Erdgeschoss



**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden

---

## **VORPLANUNGSVARIANTEN GS WESTEN TEXTLICHE ERLÄUTERUNG**

Planungsgrundlage ist das Raumprogramm für die Ganztagschule Westen und der sich daraus ergebende Raumbedarf bei einer durchgängigen Zweizügigkeit. Für den Umbau und die Erweiterung der Grundschule Westen zur Ganztagschule wurden zwei Varianten entwickelt. Die erste Variante geht von einer vollständig zweigeschossigen Lösung aus, während die zweite Variante einen eingeschossigen Baukörper vorsieht. Bei beiden Varianten wird der im Bestand nur im Erdgeschoss vorhandene Flur des Unterrichtstraktes aufgestockt, so dass im Obergeschoss ein Flur entsteht, über den alle dort gelegenen Räumlichkeiten erschlossen werden. Damit kann auf das mittlere der drei Treppenhäuser verzichtet und dieses umgenutzt werden.

Neben notwendigen Erweiterungsmaßnahmen sind auch Umbaumaßnahmen und Umorganisationen im Bestand vorgesehen, um eine optimale funktionale Gliederung zu erreichen. Darauf wird bei der nachfolgenden Beschreibung der Varianten nur in Kürze eingegangen. Einen detaillierten Überblick zu Umbaumaßnahmen gibt der Plan mit farbiger Darstellung von Bestand (schwarz), neu (rot) und Abbruch (gelb), zur funktionalen Gliederung der Plan Funktionsaufteilung mit farbiger Hinterlegung der einzelnen Bereiche.

### **Variante 1**

Die Erweiterungsmaßnahmen bestehen aus einem zu den beiden vorhandenen Gebäudetrakten quergestellten zweigeschossigen Riegel und einer Aufstockung des erdgeschossigen Flures des bestehenden Unterrichtstraktes. Mensa, Nebenräume, Musikraum und Bücherei werden im Erdgeschoss, allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume, Teamräume, Fachunterrichtsräume sowie Nebenräume im Obergeschoss angeordnet.

Die Erweiterung wird zentral über die bestehende Pausenhalle angebunden. Im Übergang zur Erweiterung wird ein Aufzug platziert, mit dem das Obergeschoss barrierefrei erschlossen werden kann. Da der Riegel die beiden bestehenden Gebäudetrakte miteinander verbindet und der Unterrichtstrakt im Zuge der Erweiterung einen obergeschossigen Flur erhält, werden auch sämtliche Räumlichkeiten im Gebäudebestand durch den Aufzug barrierefrei erreichbar.

Durch die direkte Zuordnung des Musikraumes zur Mensa und eine Zusammenschaltbarkeit mittels mobiler Trennwand entsteht eine multifunktional zu nutzende Fläche. Die Mensa ist gegenüber den übrigen Räumlichkeiten leicht abgesenkt und über Rampenanlage und Treppe zu erschließen, so dass sich einerseits trotz des darüberliegenden Obergeschosses eine ausreichende Raumhöhe und andererseits eine Bühnensituation des zugeschalteten Musikraumes ergibt.

Mit der Erweiterung wird der Gebäudebestand in sinnvoller Weise ergänzt und das Prinzip zweigeschossiger Baukörper und einer vorgelagerten, eingeschossigen Eingangs- und Pausenhalle fortgeführt.

Durch Umbaumaßnahmen und Umorganisation im Gebäudebestand entsteht eine klare funktionale Gliederung. Der Verwaltungsbereich verbleibt am bisherigen Standort und wird umstrukturiert und durch Umnutzung des Werkraumes ergänzt. Sonderfunktionen und übergeordnete Räumlichkeiten – Hort, Bücherei, Musikraum sowie Mensa – sowie eine Jahrgangsstufe mit Nebenräumen sind im übrigen Erdgeschoss des Gebäudebestandes und der Erweiterung untergebracht. Die weiteren drei Jahrgangsstufen, die beiden Fachräume Kunst und Werken sowie die Schulküche befinden sich zusammenhängend im Obergeschoss.

## **Variante 2**

Die Erweiterungsmaßnahmen gliedern sich in zwei eingeschossige Baukörper, von denen einer im Eingangsbereich zur Schule vor der bestehenden Pausenhalle, der zweite im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Pausenhalle angeordnet wird, sowie eine Aufstockung des erdgeschossigen Flures des bestehenden Unterrichtstraktes.

Im vorderen, südwestlich gelegenen Anbau werden in Ergänzung der Pausenhalle Mensa mit Nebenräumen, im rückwärtigen, nordöstlichen Anbau die beiden Fachunterrichtsräume Kunst und Werken, Bücherei und Hort untergebracht.

Die rückwärtige Erweiterung wird zentral über die bestehende Pausenhalle angebunden und erhält eine weitere Erschließung aus dem Unterrichtstrakt, so dass die dort gelegenen Räumlichkeiten auf kurzem Wege an den Gebäudebestand angebunden werden. Der nordwestlich gelegene bestehende Gebäudetrakt erhält einen Aufzug, über den das dort befindliche Obergeschoss barrierefrei erschlossen wird. Damit ist gewährleistet, dass Sonderfunktionen, übergeordnete Räumlichkeiten und Fachunterrichtsbereiche entweder im Erdgeschoss liegen oder über den Aufzug zu erreichen sind. Unterrichtsräume stehen in ausreichender Anzahl im Erdgeschoss zur Verfügung.

Durch die Zusammenschaltbarkeit von Mensa und Pausenhalle mittels mobiler Trennwand entsteht eine multifunktional zu nutzende Fläche.

Mit den beiden eingeschossigen Erweiterungen vor und hinter der vorhandenen Pausenhalle wird das Prinzip der beiden bestehenden zweigeschossigen Trakte mit einem dazwischenliegenden, verbindenden eingeschossigen Gebäudeteil schlüssig fortgeführt. Mit der Platzierung der Mensa im Eingangsbereich wird dieser aufgewertet und eine eindeutige Eingangssituation geschaffen.

Durch Umbaumaßnahmen und Umorganisation im Gebäudebestand entsteht eine klare funktionale Gliederung. Der Verwaltungsbereich wird in gleicher Weise wie bei Variante eins umstrukturiert. Sonderfunktionen und übergeordnete Räumlichkeiten – Hort, Bücherei Musikraum, Mensa – sowie die Fachräume Kunst, Werken, Musik und Schulküche sind in der

Erweiterung und im Obergeschoss oberhalb der Verwaltung untergebracht. Der bestehende Unterrichtstrakt wird ausschließlich zur Unterbringung der allgemeinen Unterrichtsräume mit dazugehörigen Differenzierungs- und Teamräumen genutzt, wobei in jedem Geschoss zwei Jahrgangsstufen angeordnet werden.

Walsrode, 28.10.2022

Ja

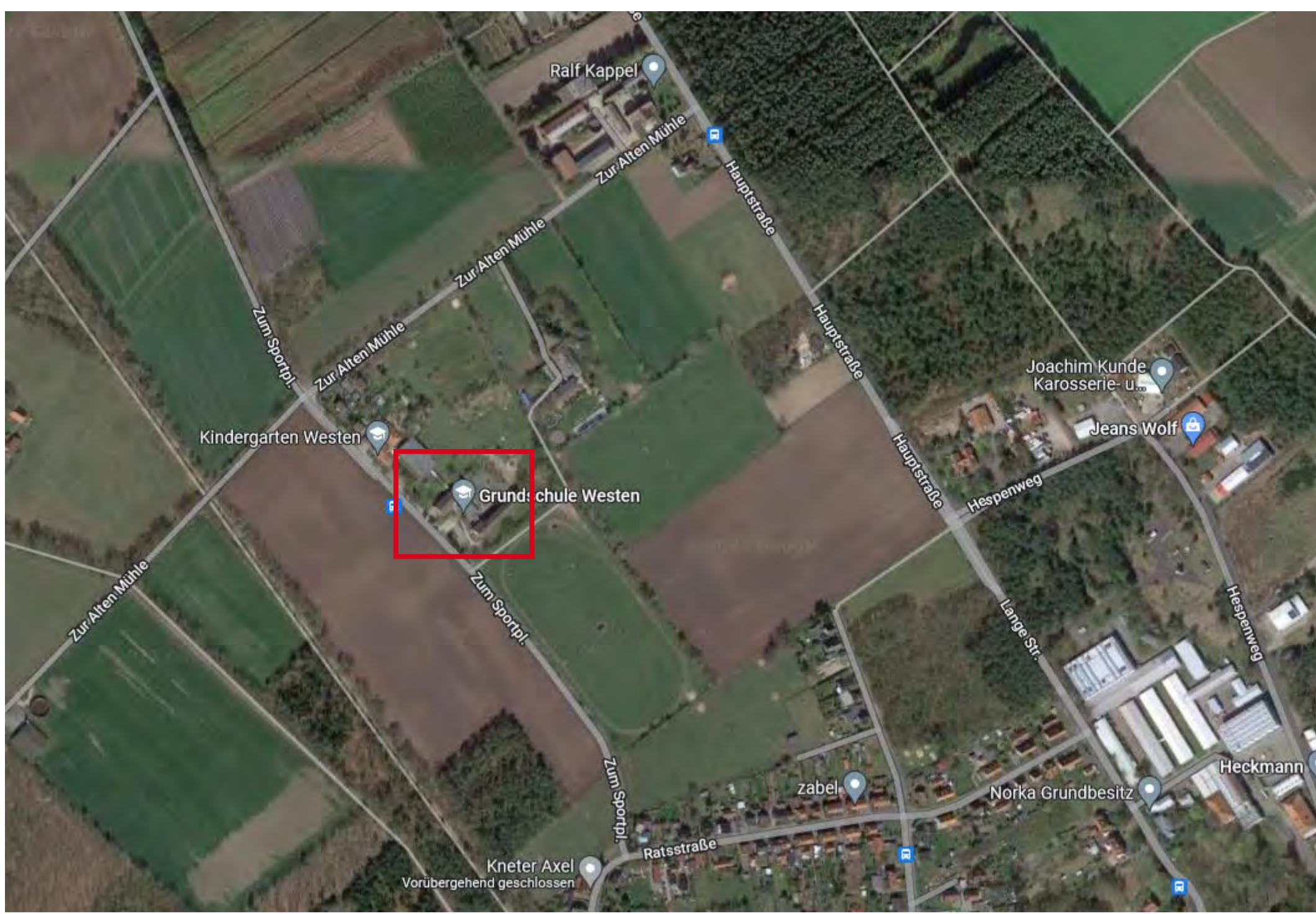
## **KMS Architekten BDA**

**Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB**

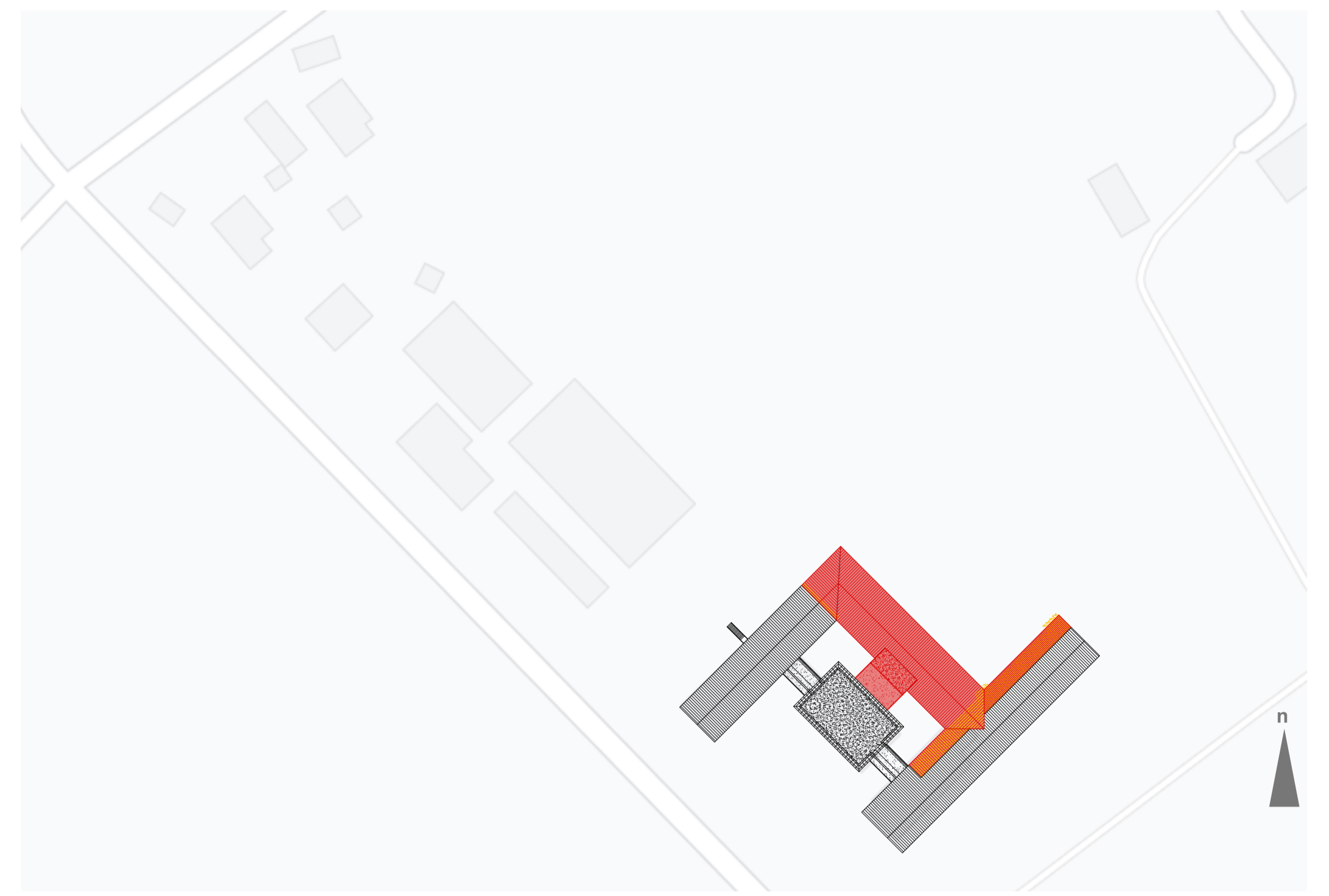
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode

Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20

[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)



Luftbild



Lageplan

- Legende
- Bestand
  - Neubau
  - Abbruch



Grundriss Erdgeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau

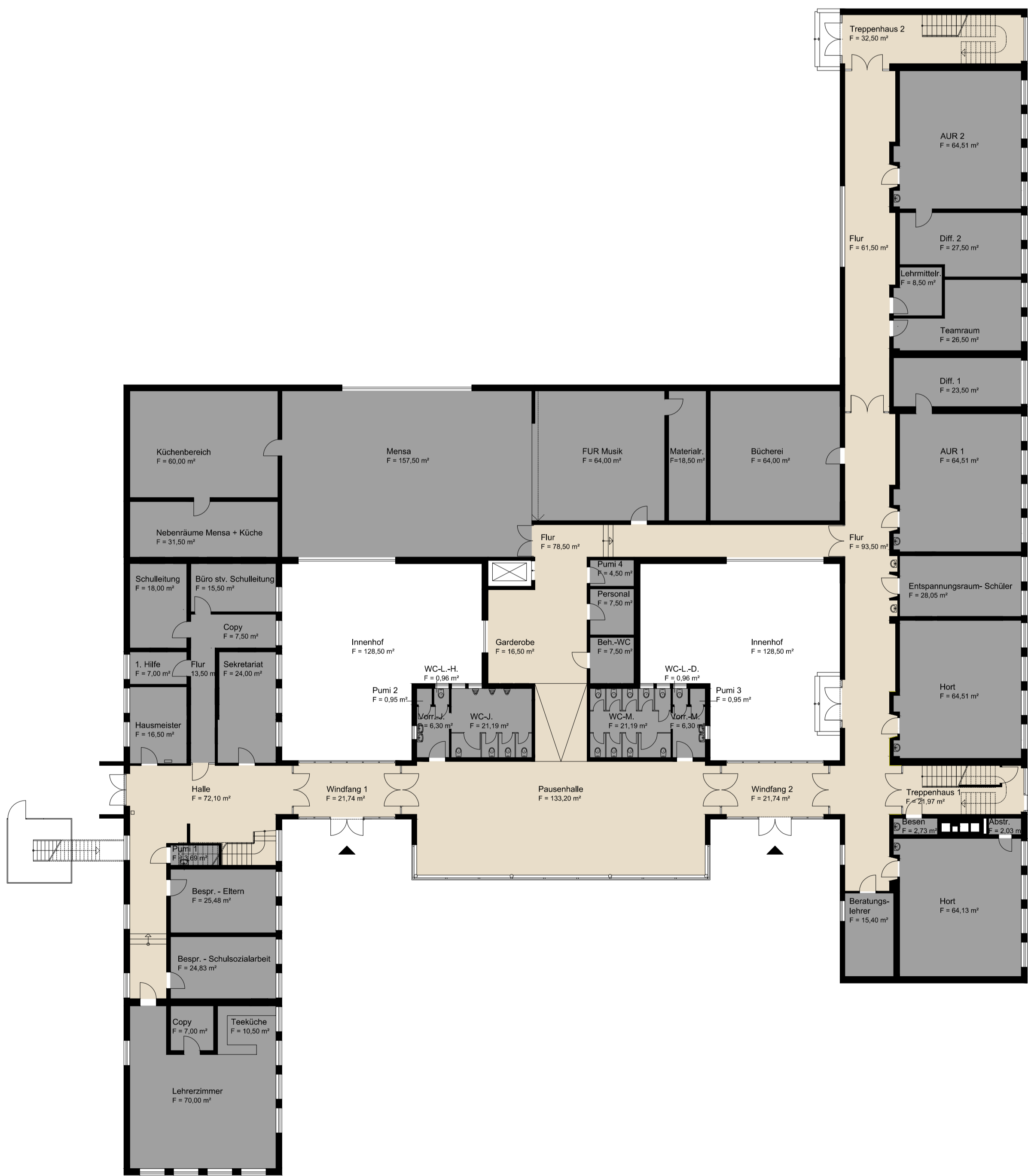
Grundriss Obergeschoss | Bestand, Abbruch, Neubau

- Legende
- Verwaltungsbereich
  - Allgemeiner Bereich
  - Allgemeiner Unterrichtsbereich
  - Fachunterrichtsbereich
  - Betreuung
  - Nebenräume
  - Verkehrsflächen

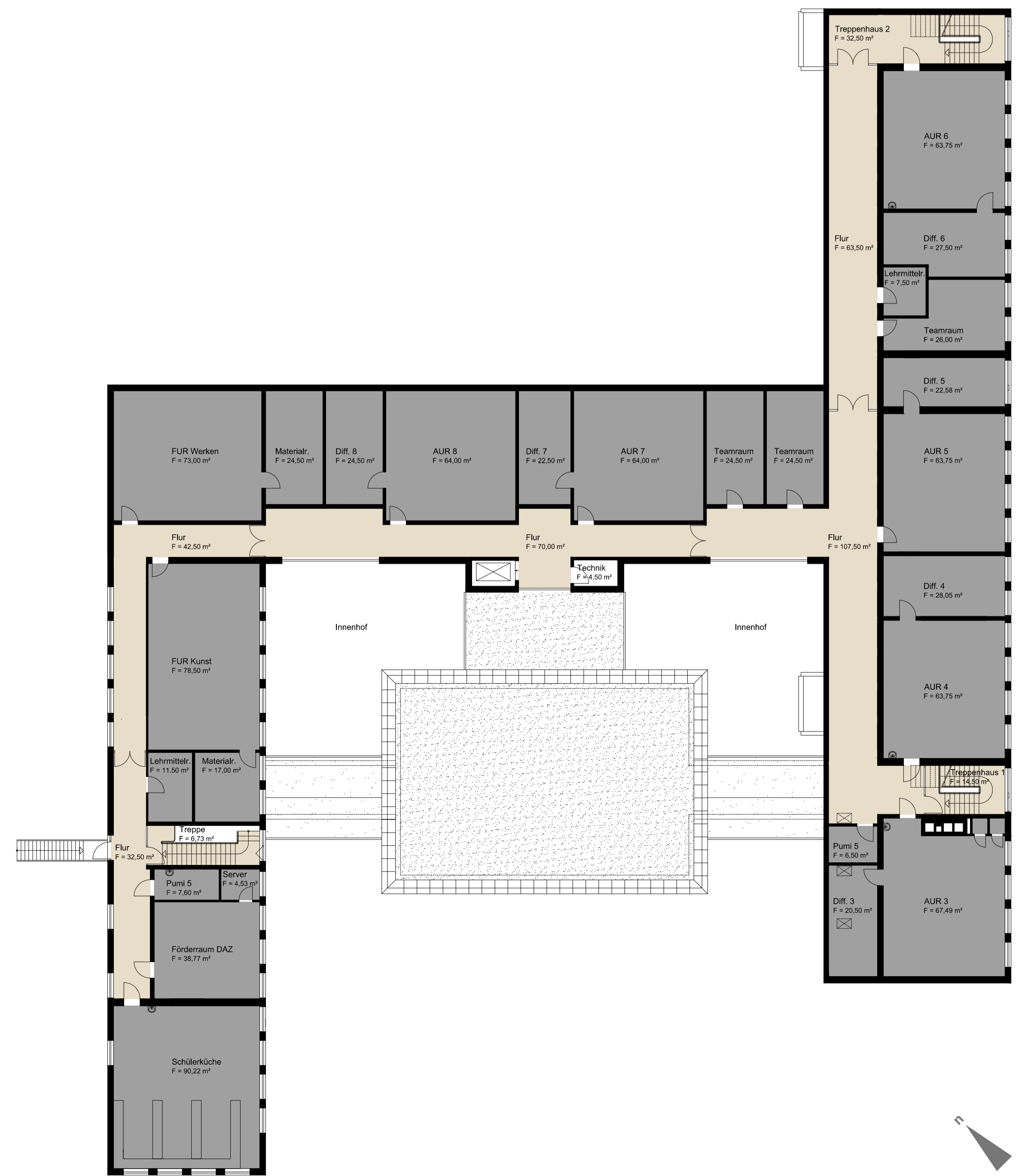


Grundriss Erdgeschoss | Funktionsaufteilung

Grundriss Obergeschoss | Funktionsaufteilung



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



**Bauvorhaben:**        **Grundschulen Dörverden**  
                              **Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule**

**Bauherr:**                **Gemeinde Dörverden**  
                              **Große Straße 80, 27313 Dörverden**

---

## **KOSTENSCHÄTZUNGEN - VORBEMERKUNGEN**

Für die einzelnen Standorte werden Kostenschätzungen aufgestellt:

- GS Dörverden – Zweizügigkeit
- GS Dörverden und Barne Zusammenlegung – Dreizügigkeit
- GS Barne – Einzügigkeit
- GS Westen – Zweizügigkeit
- Vergleichskosten Neubau – Dreizügigkeit

Bei den Standorten wird jeweils die Variante 1, die aufgrund der Kubatur der Baukörper die günstigere ist, zugrunde gelegt. Für den Standort Barne gibt es nur eine Variante. Die Vergleichskosten werden auf Grundlage der Bruttogrundfläche, die sich aus dem Raumbedarf ergibt, ermittelt.

In den Kosten sind neben den Erweiterungsmaßnahmen auch die Umbaumaßnahmen und die Innensanierung der bestehenden Gebäudeteile der Grundschule enthalten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Erneuerung der Gebäudetechnik – Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung – sowie der abgehängten Decken, Wandoberflächen und Fußbodenbeläge. Durch den Umbau ist ohnehin in wesentlichen Teilen des Gebäudebestandes eine umfangreiche Sanierung erforderlich, so dass sich eine unmittelbare Abhängigkeit von Umstrukturierung zur Ganztagschule und Innensanierung ergibt.

Nicht in den Kosten enthalten ist hingegen eine energetische Sanierung der Gebäudehüllen, da diese unabhängig von der Umstrukturierung zu Ganztagschulen durchgeführt werden kann, sowie die gesamte Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke, in diesem Falle sämtliches Mobiliar und weitere Ausstattung wie EDV-Hardware und Software, Geschirr und Ähnliches.

Zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Baumaßnahmen unter laufendem Betrieb ohne Auslagerung von Funktionen erfolgt. Dabei werden zunächst die Erweiterungen errichtet, so dass die räumlichen Kapazitäten erheblich vergrößert werden. Nach Inbetriebnahme dieser Räumlichkeiten werden dann anschließend die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand durchgeführt.

Daher sind in den Kosten keine Ansätze für Provisorien und Mobilbauklassen zur Auslagerung von Funktionen vorgesehen.

Im Zuge der weiteren Planungen muss in Abstimmung mit Bauherren und Nutzer die Umsetzbarkeit dieser Konzeption überprüft werden. Grundsätzlich verkürzt eine Auslagerung von Funktionen die Bauzeit und vereinfacht den Bauablauf, weil zeitgleich zu den Erweiterungen Maßnahmen im Gebäudebestand durchgeführt werden können. Die

Bereitstellung von Provisorien und Mobilbauklassen ist jedoch mit erheblichen Kosten verbunden, die je nach Umfang der auszulagernden Funktionen schwanken. Eine Kalkulation ist daher bei der jetzigen Planungstiefe nicht möglich.

Für einen Neubau gibt es unterschiedliche Optionen. Er könnte auf einem neuen Grundstück realisiert werden, so dass während der Bauzeit der Schulbetrieb an den bestehenden Standorten aufrechterhalten wird und ein Umzug nach Fertigstellung des Neubaus erfolgt. Provisorien und Mobilbauklassen sind in diesem Fall nicht erforderlich. Alternativ könnte ein Neubau am gleichen Standort nach Abriss des bestehenden Schulgebäudes realisiert werden. In diesem Fall sind Provisorien und Mobilbauklassen erforderlich. Abhängig von den Optionen gibt es unterschiedliche, kostenbeeinflussende Faktoren, die zurzeit nicht berücksichtigt werden können. Dies sind Kosten für Grundstück, Infrastruktur, eventuell erforderliche Bauleitplanung, Gebäudeabriss, Provisorien und Mobilbauklassen, oder auch eventuelle Erlöse bei Verkauf von Immobilien/Grundstücken bei Standortaufgabe.

Daher sind diese Kosten in den Vergleichskosten für einen Neubau nicht enthalten. Sämtliche Kosten werden ermittelt über BKI Baukosten – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude 2022. Diese bilden das erste Quartal 2022 ab und werden daher mit einer abgeschätzten bisherigen Kostensteigerung in Höhe von 8 % beaufschlagt.

Die angegebenen Kosten stellen daher den aktuellen Kostenstand 4. Quartal 2022 dar. Aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen und -politischen Situation ist eine Prognose weiterer Kostensteigerungen im Hinblick auf einen möglichen Realisierungsbeginn der Baumaßnahmen nicht möglich.

Aufgrund der Planungstiefe einer Machbarkeitsstudie handelt es sich bei den Kostenschätzungen um erste Anhaltswerte mit noch hohen Schwankungsmöglichkeiten. Bei Fortführung der Planungen werden diese vertieft und konkretisiert. Auf dieser Grundlage können dann detailliertere und damit genauere Kostenberechnungen aufgestellt werden.

Walsrode, 28.10.2022

Ja

## **KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)

# **KOSTENSCHÄTZUNG**

(nach DIN 276)

**Bauvorhaben:**

**Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule  
Standort Dörverden**

**Bauherr:**

**Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden**

**Grundlage:**

Vorplanung September 2022  
BKI Baukosten 2022  
Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Bruttokosten

100 Grundstück	<b>0,00 €</b>
200 Herrichten und Erschließen	<b>77.350,00 €</b>
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	<b>4.843.300,00 €</b>
400 Bauwerk - Technische Anlagen	<b>1.558.900,00 €</b>
500 Außenanlagen	<b>595.000,00 €</b>
600 Ausstattung und Kunstwerke	<b>0,00 €</b>
700 Baunebenkosten	<b>1.630.300,00 €</b>
Rundung	<b>25.150,00 €</b>
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>8.730.000,00 €</b>

**Anteil Erweiterung** **6.345.000,00 €**  
**Anteil Umbau/Sanierung im Bestand** **2.385.000,00 €**

**Eine energetische Sanierung der Aussenbauteile des Bestandes ist nicht enthalten**

Aufgestellt: KMS Architekten BDA  
Ja  
Walsrode, 28.10.2022

.....  
Unterschrift

**Kostenstand: 4.Quartal 2022**

<b>100</b>	<b>Grundstück</b>				<b>0,00 €</b>
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				
210	Herrichten				
	Sicherungsmaßnahmen	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €	
	Abbruchmaßnahmen	1,00 St.	15.000,00 €	15.000,00 €	
	Herrichten/Baufeld	1,00 St.	25.000,00 €	<u>25.000,00 €</u>	
				65.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>12.350,00 €</u>	
<b>KG 200</b>	<b>gesamt</b>				<b>77.350,00 €</b>
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>				
	<b>A - Erweiterung</b>				
310	Baugrube	650,00 cbm	70,00 €	45.500,00 €	
320	Gründung/Unterbau	1.600,00 qm	440,00 €	704.000,00 €	
330	Außenwände	1.020,00 qm	750,00 €	765.000,00 €	
340	Innenwände	970,00 qm	360,00 €	349.200,00 €	
360	Dächer	2.100,00 qm	485,00 €	1.018.500,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	85.000,00 €	85.000,00 €	
	Anarbeitung an Bestand	1,00 St.	62.800,00 €	<u>62.800,00 €</u>	
				3.030.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>575.700,00 €</u>	
<b>KG 300</b>	<b>Erweiterung</b>				<b>3.605.700,00 €</b>
	<b>B - Umbau/Sanierung im Bestand</b>				
	Sanierung Decken, Böden, Anstr.	1.730,00 qm	250,00 €	432.500,00 €	
	Zulage für Umbaumaßnahmen	560,00 qm	500,00 €	280.000,00 €	
	Vorbereitung Aufstockung	350,00 qm	400,00 €	140.000,00 €	
	Dach über Aufstockung	350,00 qm	485,00 €	169.750,00 €	
	Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	17.750,00 €	<u>17.750,00 €</u>	
				1.040.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>197.600,00 €</u>	
<b>KG 300</b>	<b>Umbau im Bestand</b>				<b>1.237.600,00 €</b>
<b>KG 300</b>	<b>gesamt</b>				<b>4.843.300,00 €</b>
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>				
	<b>A - Erweiterung</b>				
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanl.	1.600,00 qm	60,00 €	96.000,00 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.600,00 qm	70,00 €	112.000,00 €	
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.600,00 qm	60,00 €	96.000,00 €	
440	Elektrische Anlagen	1.600,00 qm	140,00 €	224.000,00 €	
450	Kommunikationstechn. Anlagen	1.600,00 qm	30,00 €	48.000,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	1,00 St.	140.000,00 €	140.000,00 €	
480	Gebäudeautomation	1.600,00 qm	45,00 €	72.000,00 €	
490	Sonstige Maßnahmen	1.600,00 qm	20,00 €	32.000,00 €	
	Anarbeitung an Bestand	1,00 St.	27.500,00 €	<u>30.000,00 €</u>	
				850.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>161.500,00 €</u>	

**KG 400 Erweiterung****1.011.500,00 €****B - Umbau/Sanierung im Bestand**

410 Anpassung Sanitär	1,00 St.	20.000,00 €	20.000,00 €
420 Anpassung Wärmevers.anl.	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €
440 Elektrische Anlagen	1.730,00 qm	140,00 €	242.200,00 €
450 Kommunikationstechn. Anlagen	1.730,00 qm	30,00 €	51.900,00 €
480 Gebäudeautomation	1.730,00 qm	45,00 €	77.850,00 €
490 Sonstige Maßnahmen	1.730,00 qm	20,00 €	34.600,00 €
Kleinmaßnahmen	1,00 St.	8.450,00 €	8.450,00 €
			<u>460.000,00 €</u>
	19% MwSt.		<u>87.400,00 €</u>

**KG 400 Umbau im Bestand****547.400,00 €****KG 400 gesamt****1.558.900,00 €****KG 500 Außenanlagen**

510 Erdbau	2.500,00 qm	15,00 €	37.500,00 €
520 Gründung/Unterbau	500,00 qm	65,00 €	32.500,00 €
530 Oberbau/ Deckschichten	500,00 qm	75,00 €	37.500,00 €
540 Baukonstruktionen			
Außenmobiliar	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €
Diverses	1,00 qm	10.000,00 €	10.000,00 €
550 Technische Anlagen			
Regenwasser	300,00 m	250,00 €	75.000,00 €
Schmutzwasser	250,00 m	250,00 €	62.500,00 €
Schächte	20,00 St.	2.800,00 €	56.000,00 €
Beleuchtung	40,00 St.	250,00 €	10.000,00 €
570 Vegetationsflächen	2.000,00 qm	70,00 €	140.000,00 €
590 Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	14.000,00 €	14.000,00 €
			<u>500.000,00 €</u>
	19% MwSt.		<u>95.000,00 €</u>

**KG 500 gesamt****595.000,00 €****KG 600 Ausstattung und Kunstwerke****0,00 €**

nicht veranschlagt

**KG 700 Baunebenkosten**

710 Bauherrenaufgaben			
Sicherheits- und Gesundheitsschutz			
720 Vorbereitung der Objektplanung			
Baugrundgutachten			
730 Objektplanung			
Architekt/Freianlagen			
740 Fachplanung			
Tragwerksplanung/Fachplanung			
GEG Nachweis			
Akustische Beratung			
Schadstoffkataster			
Brandschutzgutachten			
760 Allgemeine Baunebenkosten			
Baugenehmigung/Prüfstatik			
Versicherungen			
790 Sonstige Baunebenkosten			
ca.23% der KG 200 - KG 500			1.370.000,00 €
	19% MwSt.		<u>260.300,00 €</u>

**KG 700 gesamt****1.630.300,00 €**

# **KOSTENSCHÄTZUNG**

(nach DIN 276)

**Bauvorhaben:**

**Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule  
Standort Dörverden und Barme**

**Bauherr:**

**Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden**

**Grundlage:**

Vorplanung September 2022  
BKI Baukosten 2022  
Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Bruttokosten

100 Grundstück	<b>0,00 €</b>
200 Herrichten und Erschließen	<b>83.300,00 €</b>
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	<b>5.819.100,00 €</b>
400 Bauwerk - Technische Anlagen	<b>1.898.050,00 €</b>
500 Außenanlagen	<b>737.800,00 €</b>
600 Ausstattung und Kunstwerke	<b>0,00 €</b>
700 Baunebenkosten	<b>1.880.200,00 €</b>
Rundung	<b>31.550,00 €</b>
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>10.450.000,00 €</b>

**Anteil Erweiterung** **8.065.000,00 €**  
**Anteil Umbau/Sanierung im Bestand** **2.385.000,00 €**

**Eine energetische Sanierung der Aussenbauteile des Bestandes ist nicht enthalten**

Aufgestellt: KMS Architekten BDA  
Ja  
Walsrode, 28.10.2022

.....  
Unterschrift

**Kostenstand: 4.Quartal 2022**

<b>100</b>	<b>Grundstück</b>				<b>0,00 €</b>
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				
210	Herrichten				
	Sicherungsmaßnahmen	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €	
	Abbruchmaßnahmen	1,00 St.	15.000,00 €	15.000,00 €	
	Herrichten/Baufeld	1,00 St.	30.000,00 €	<u>30.000,00 €</u>	
				70.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>13.300,00 €</u>	
<b>KG 200</b>	<b>gesamt</b>				<b>83.300,00 €</b>
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>				
	<b>A - Erweiterung</b>				
310	Baugrube	800,00 cbm	70,00 €	56.000,00 €	
320	Gründung/Unterbau	2.280,00 qm	440,00 €	1.003.200,00 €	
330	Außenwände	1.350,00 qm	750,00 €	1.012.500,00 €	
340	Innenwände	1.200,00 qm	360,00 €	432.000,00 €	
360	Dächer	2.450,00 qm	485,00 €	1.188.250,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	100.000,00 €	100.000,00 €	
	Anarbeitung an Bestand	1,00 St.	58.050,00 €	<u>58.050,00 €</u>	
				3.850.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>731.500,00 €</u>	
<b>KG 300</b>	<b>Erweiterung</b>				<b>4.581.500,00 €</b>
	<b>B - Umbau/Sanierung im Bestand</b>				
	Sanierung Decken, Böden, Anstr.	1.730,00 qm	250,00 €	432.500,00 €	
	Zulage für Umbaumaßnahmen	560,00 qm	500,00 €	280.000,00 €	
	Vorbereitung Aufstockung	350,00 qm	400,00 €	140.000,00 €	
	Dach über Aufstockung	350,00 qm	485,00 €	169.750,00 €	
	Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	17.750,00 €	<u>17.750,00 €</u>	
				1.040.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>197.600,00 €</u>	
<b>KG 300</b>	<b>Umbau im Bestand</b>				<b>1.237.600,00 €</b>
<b>KG 300</b>	<b>gesamt</b>				<b>5.819.100,00 €</b>
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>				
	<b>A - Erweiterung</b>				
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanl.	2.280,00 qm	60,00 €	136.800,00 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	2.280,00 qm	70,00 €	159.600,00 €	
430	Raumluftechnische Anlagen	2.280,00 qm	60,00 €	136.800,00 €	
440	Elektrische Anlagen	2.280,00 qm	140,00 €	319.200,00 €	
450	Kommunikationstechn. Anlagen	2.280,00 qm	30,00 €	68.400,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	1,00 St.	140.000,00 €	140.000,00 €	
480	Gebäudeautomation	2.280,00 qm	45,00 €	102.600,00 €	
490	Sonstige Maßnahmen	2.280,00 qm	20,00 €	45.600,00 €	
	Anarbeitung an Bestand	1,00 St.	26.000,00 €	<u>26.000,00 €</u>	
				1.135.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>215.650,00 €</u>	

**KG 400 Erweiterung****1.350.650,00 €****B - Umbau/Sanierung im Bestand**

410 Anpassung Sanitär	1,00 St.	20.000,00 €	20.000,00 €
420 Anpassung Wärmeverst.anl.	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €
440 Elektrische Anlagen	1.730,00 qm	140,00 €	242.200,00 €
450 Kommunikationstechn. Anlagen	1.730,00 qm	30,00 €	51.900,00 €
480 Gebäudeautomation	1.730,00 qm	45,00 €	77.850,00 €
490 Sonstige Maßnahmen	1.730,00 qm	20,00 €	34.600,00 €
Kleinmaßnahmen	1,00 St.	8.450,00 €	8.450,00 €
			<u>460.000,00 €</u>
	19% MwSt.		<u>87.400,00 €</u>

**KG 400 Umbau im Bestand****547.400,00 €****KG 400 gesamt****1.898.050,00 €****KG 500 Außenanlagen**

510 Erdbau	3.000,00 qm	15,00 €	45.000,00 €
520 Gründung/Unterbau	650,00 qm	65,00 €	42.250,00 €
530 Oberbau/ Deckschichten	650,00 qm	75,00 €	48.750,00 €
540 Baukonstruktionen			
Außenmobiliar	1,00 St.	30.000,00 €	30.000,00 €
Diverses	1,00 qm	12.000,00 €	12.000,00 €
550 Technische Anlagen			
Regenwasser	380,00 m	250,00 €	95.000,00 €
Schmutzwasser	300,00 m	250,00 €	75.000,00 €
Schächte	25,00 St.	2.800,00 €	70.000,00 €
Beleuchtung	60,00 St.	250,00 €	15.000,00 €
570 Vegetationsflächen	2.350,00 qm	70,00 €	164.500,00 €
590 Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	22.500,00 €	22.500,00 €
			<u>620.000,00 €</u>
	19% MwSt.		<u>117.800,00 €</u>

**KG 500 gesamt****737.800,00 €****KG 600 Ausstattung und Kunstwerke****0,00 €**

nicht veranschlagt

**KG 700 Baunebenkosten**

710 Bauherrenaufgaben			
Sicherheits- und Gesundheitsschutz			
720 Vorbereitung der Objektplanung			
Baugrundgutachten			
730 Objektplanung			
Architekt/Freianlagen			
740 Fachplanung			
Tragwerksplanung/Fachplanung			
GEG Nachweis			
Akustische Beratung			
Schadstoffkataster			
Brandschutzgutachten			
760 Allgemeine Baunebenkosten			
Baugenehmigung/Prüfstatik			
Versicherungen			
790 Sonstige Baunebenkosten			
ca.22% der KG 200 - KG 500		1.580.000,00 €	
	19% MwSt.		<u>300.200,00 €</u>

**KG 700 gesamt****1.880.200,00 €**

# **KOSTENSCHÄTZUNG**

(nach DIN 276)

**Bauvorhaben:**

**Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule  
Standort Westen**

**Bauherr:**

**Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden**

**Grundlage:**

Vorplanung September 2022  
BKI Baukosten 2022  
Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Bruttokosten

100 Grundstück	<b>0,00 €</b>
200 Herrichten und Erschließen	<b>65.450,00 €</b>
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	<b>3.415.300,00 €</b>
400 Bauwerk - Technische Anlagen	<b>1.374.450,00 €</b>
500 Außenanlagen	<b>368.900,00 €</b>
600 Ausstattung und Kunstwerke	<b>0,00 €</b>
700 Baunebenkosten	<b>1.249.500,00 €</b>
Rundung	<b>26.400,00 €</b>
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>6.500.000,00 €</b>

**Anteil Erweiterung** **3.965.000,00 €**  
**Anteil Umbau/Sanierung im Bestand** **2.535.000,00 €**

**Eine energetische Sanierung der Aussenbauteile des Bestandes ist nicht enthalten**

Aufgestellt: KMS Architekten BDA  
Ja  
Walsrode, 28.10.2022

.....  
Unterschrift

**Kostenstand: 4.Quartal 2022**

<b>100</b>	<b>Grundstück</b>				<b>0,00 €</b>
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				
210	Herrichten				
	Sicherungsmaßnahmen	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €	
	Abbruchmaßnahmen	1,00 St.	15.000,00 €	15.000,00 €	
	Herrichten/Baufeld	1,00 St.	15.000,00 €	<u>15.000,00 €</u>	
				55.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>10.450,00 €</u>	
<b>KG 200</b>	<b>gesamt</b>				<b>65.450,00 €</b>
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>				
	<b>A - Erweiterung</b>				
310	Baugrube	280,00 cbm	70,00 €	19.600,00 €	
320	Gründung/Unterbau	570,00 qm	440,00 €	250.800,00 €	
330	Außenwände	760,00 qm	750,00 €	570.000,00 €	
340	Innenwände	770,00 qm	360,00 €	277.200,00 €	
350	Decken	570,00 qm	450,00 €	256.500,00 €	
360	Dächer	660,00 qm	485,00 €	320.100,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	85.000,00 €	85.000,00 €	
	Anarbeitung an Bestand	1,00 St.	70.800,00 €	<u>70.800,00 €</u>	
				1.850.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>351.500,00 €</u>	
<b>KG 300</b>	<b>Erweiterung</b>				<b>2.201.500,00 €</b>
	<b>B - Umbau/Sanierung im Bestand</b>				
	Sanierung Decken, Böden, Anstr.	2.100,00 qm	250,00 €	525.000,00 €	
	Zulage für Umbaumaßnahmen	600,00 qm	500,00 €	300.000,00 €	
	Aufstockung Flur	190,00 qm	400,00 €	76.000,00 €	
	Dach über Fluraufstockung	200,00 qm	485,00 €	97.000,00 €	
	Anarbeitung an Bestand	1,00 St.	22.000,00 €	<u>22.000,00 €</u>	
				1.020.000,00 €	
		19% MwSt.		<u>193.800,00 €</u>	
<b>KG 300</b>	<b>Umbau im Bestand</b>				<b>1.213.800,00 €</b>
<b>KG 300</b>	<b>gesamt</b>				<b>3.415.300,00 €</b>
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>				
	<b>A - Erweiterung</b>				
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanl.	1.060,00 qm	60,00 €	63.600,00 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.060,00 qm	70,00 €	74.200,00 €	
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.060,00 qm	60,00 €	63.600,00 €	
440	Elektrische Anlagen	1.060,00 qm	140,00 €	148.400,00 €	
450	Kommunikationstechn. Anlagen	1.060,00 qm	30,00 €	31.800,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	1,00 St.	140.000,00 €	140.000,00 €	
480	Gebäudeautomation	1.060,00 qm	45,00 €	47.700,00 €	
490	Sonstige Maßnahmen	1.060,00 qm	20,00 €	21.200,00 €	
	Anarbeitung an Bestand	1,00 St.	24.500,00 €	<u>24.500,00 €</u>	
				615.000,00 €	

		19% MwSt.	<u>116.850,00 €</u>	
<b>KG 400 Erweiterung</b>				<b>731.850,00 €</b>
<b>B - Umbau/Sanierung im Bestand</b>				
410 Anpassung Sanitär	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €	
420 Anpassung Wärmeverst.anl.	1,00 St.	15.000,00 €	15.000,00 €	
440 Elektrische Anlagen	2.100,00 qm	140,00 €	294.000,00 €	
450 Kommunikationstechn. Anlagen	2.100,00 qm	30,00 €	63.000,00 €	
480 Gebäudeautomation	2.100,00 qm	45,00 €	94.500,00 €	
490 Sonstige Maßnahmen	2.100,00 qm	20,00 €	42.000,00 €	
Kleinmaßnahmen	1,00 St.	6.500,00 €	<u>6.500,00 €</u>	
			540.000,00 €	
		19% MwSt.	<u>102.600,00 €</u>	
<b>KG 400 Umbau im Bestand</b>				<b>642.600,00 €</b>
<b>KG 400 gesamt</b>				<b>1.374.450,00 €</b>
<b>KG 500 Außenanlagen</b>				
510 Erdbau	1.200,00 qm	15,00 €	18.000,00 €	
520 Gründung/Unterbau	500,00 qm	65,00 €	32.500,00 €	
530 Oberbau/ Deckschichten	500,00 qm	75,00 €	37.500,00 €	
540 Baukonstruktionen				
Außenmobiliar	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €	
Diverses	1,00 qm	10.000,00 €	10.000,00 €	
550 Technische Anlagen				
Regenwasser	100,00 m	250,00 €	25.000,00 €	
Schmutzwasser	100,00 m	250,00 €	25.000,00 €	
Schächte	10,00 St.	2.800,00 €	28.000,00 €	
Beleuchtung	25,00 St.	250,00 €	6.250,00 €	
570 Vegetationsflächen	700,00 qm	125,00 €	87.500,00 €	
590 Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	15.250,00 €	<u>15.250,00 €</u>	
			310.000,00 €	
		19% MwSt.	<u>58.900,00 €</u>	
<b>KG 500 gesamt</b>				<b>368.900,00 €</b>
<b>KG 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>				<b>0,00 €</b>
nicht veranschlagt				
<b>KG 700 Baunebenkosten</b>				
710 Bauherrenaufgaben				
Sicherheits- und Gesundheitsschutz				
720 Vorbereitung der Objektplanung				
Baugrundgutachten				
730 Objektplanung				
Architekt/Freianlagen				
740 Fachplanung				
Tragwerksplanung/Fachplanung				
GEG Nachweis				
Akustische Beratung				
Schadstoffkataster				
Brandschutzgutachten				
760 Allgemeine Baunebenkosten				
Baugenehmigung/Prüfstatik				
Versicherungen				
790 Sonstige Baunebenkosten				
ca.24% der KG 200 - KG 500			1.050.000,00 €	
		19% MwSt.	<u>199.500,00 €</u>	
<b>KG 700 gesamt</b>				<b>1.249.500,00 €</b>

## **KOSTENSCHÄTZUNG**

(nach DIN 276)

**Bauvorhaben:** Grundschulen Dörverden  
Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule  
Vergleichskosten Neubau 3-zügig

**Bauherr:** Gemeinde Dörverden  
Große Straße 80, 27313 Dörverden

**Grundlage:** Raumprogramm 3-zügig  
BKI Baukosten 2022  
Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Bruttokosten

100 Grundstück	<b>0,00 €</b>
200 Herrichten und Erschließen	<b>178.500,00 €</b>
300 /400 Bauwerk - Baukonstruktionen / technische Anlagen	<b>9.758.000,00 €</b>
500 Außenanlagen	<b>1.190.000,00 €</b>
600 Ausstattung und Kunstwerke	<b>0,00 €</b>
700 Baunebenkosten	<b>2.499.000,00 €</b>
Rundung	<b>74.500,00 €</b>
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>13.700.000,00 €</b>

Aufgestellt: KMS Architekten BDA  
We  
Walsrode, 28.10.2022

.....  
Unterschrift

**Kostenstand: 4.Quartal 2022**

Die folgenden Massnahmen sind in den Kosten nicht enthalten:  
Beschaffung Grundstück/Herstellung Infrastruktur  
Abriss / Gebäudenachnutzung nicht geklärt  
Eventuelle provisorische Übergangslösungen

<b>100 Grundstück</b>					<b>0,00 €</b>
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>					
Hausanschlüsse	1,00 St.	65.000,00 €	65.000,00 €		
Sicherungsmaßnahmen	1,00 St.	25.000,00 €	25.000,00 €		
Herrichten/Baufeld	1,00 St.	60.000,00 €	<u>60.000,00 €</u>		
				150.000,00 €	
	19% MwSt.		<u>28.500,00 €</u>		
<b>KG 200 gesamt</b>					<b>178.500,00 €</b>
<b>KG 300 / 400 Bauwerk - Baukonstruktionen / technische Anlagen</b>					
<b>Gebäude</b>					
Allgemeinbildene Schulen					
2.000,00 €/qm BGF netto					
Gebäude	3.950,00 qm	2.060,00 €	8.137.000,00 €		
Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	63.000,00 €	<u>63.000,00 €</u>		
				8.200.000,00 €	
	+19 % MwSt.		<u>1.558.000,00 €</u>		
				9.758.000,00 €	
<b>KG 300 / 400 gesamt</b>					<b>9.758.000,00 €</b>
<b>KG 500 Außenanlagen</b>					
Außenanlagen	1,00 St.	650.000,00 €	650.000,00 €		
technische Anlagen	1,00 St.	300.000,00 €	300.000,00 €		
Sonstige Maßnahmen	1,00 St.	50.000,00 €	<u>50.000,00 €</u>		
				1.000.000,00 €	
	19% MwSt.		<u>190.000,00 €</u>		
<b>KG 500 gesamt</b>					<b>1.190.000,00 €</b>
<b>KG 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>					<b>0,00 €</b>
nicht veranschlagt					
<b>KG 700 Baunebenkosten</b>					
710 Bauherrenaufgaben					
Sicherheits- und Gesundheitsschutz					
720 Vorbereitung der Objektplanung					
Baugrundgutachten					
730 Objektplanung					
Architekt/Freianlagen					
740 Fachplanung					
Tragwerksplanung/Fachplanung					
GEG Nachweis					
Akustische Beratung					
Schadstoffkataster					
Brandschutzgutachten					
760 Allgemeine Baunebenkosten					
Baugenehmigung/Prüfstatik					
Versicherungen					
790 Sonstige Baunebenkosten					
ca.22% der KG 200 - KG 500			2.100.000,00 €		
	19% MwSt.		<u>399.000,00 €</u>		
<b>KG 700 gesamt</b>					<b>2.499.000,00 €</b>

# Grundschulen Dörverden

---

## Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule

### **KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)

<u>Nutzfläche</u>		Anzahl	Fläche	Gesamt	Anmerkungen
-------------------	--	--------	--------	--------	-------------

### Verwaltungs- / Sozialbereich

Schulleitung		1	20,00 qm	20,00 qm	
Büro Stv. Schulleitung		1	15,00 qm	15,00 qm	
Sekretariat		1	20,00 qm	20,00 qm	
Sekretariat - Zusatzraum		1	12,00 qm	12,00 qm	
Lehrerzimmer		1	30,00 qm	30,00 qm	
Lehrerzimmer - Zusatzraum		1	30,00 qm	30,00 qm	
Teeküche		1	10,00 qm	10,00 qm	
Copy		1	15,00 qm	15,00 qm	
Hausmeister / Kiosk		2	10,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Schulsozialarbeit		1	20,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Eltern		1	15,00 qm	15,00 qm	
Sanitätsraum / 1. Hilfe		1	8,00 qm	8,00 qm	

### Unterrichtsbereich

AUR		8	65,00 qm	520,00 qm	
Differenzierungsräume		8	25,00 qm	200,00 qm	
Teamräume		4	20,00 qm	80,00 qm	
FUR Kunst		1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Werken		1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Musik		1	70,00 qm	70,00 qm	Mehrweckraum
Materialräume FUR		3	20,00 qm	60,00 qm	
Bücherei		1	65,00 qm	65,00 qm	in Dörverden mit Computer Sitzplätze
Computer		1	65,00 qm	65,00 qm	befindet sich in der Bücherei
Entspannungsraum - Schüler		1	20,00 qm	20,00 qm	
Förderaum DAZ		1	25,00 qm	25,00 qm	
Beratungslehrer		1	15,00 qm	15,00 qm	
Lehrmittelraum		1	30,00 qm	30,00 qm	

Mensa		1	150,00 qm	150,00 qm	
Küchenbereich		1	60,00 qm	60,00 qm	
Nebenräume Mensa + Küche		2	20,00 qm	40,00 qm	

Betreuungsräume - Hort		2	60,00 qm	120,00 qm	mit abschließbare Schränke
Schüler -Küche		1	65,00 qm	65,00 qm	
Eingangs-/Pausenhalle		1	135,00 qm	135,00 qm	entwurfsabhängig

### Nebenräume

WC - Mädchen		1	15,00 qm	15,00 qm	
WC - Jungen		1	15,00 qm	15,00 qm	
WC - Lehrerin		1	10,00 qm	10,00 qm	
WC - Lehrer		1	10,00 qm	10,00 qm	
Beh. - WC		1	6,00 qm	6,00 qm	
Sammlung		1	12,00 qm	12,00 qm	
Putzmittelraum		2	10,00 qm	20,00 qm	
Müllraum		1	10,00 qm	10,00 qm	
Stuhllager		1	20,00 qm	20,00 qm	
Archiv		1	30,00 qm	30,00 qm	

**Nutzfläche Gesamt:**

**2213,00 qm**

# Grundschulen Dörverden

---

Standort Dörverden

## Raumbedarf Grundschule Dörverden

Nutzfläche	erforderlich	vorhanden	Fehlt	Fläche	Gesamt	Anmerkungen
------------	--------------	-----------	-------	--------	--------	-------------

### Verwaltungs- / Sozialbereich

Schulleitung	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Büro stv. Schulleitung	1	0	1	15,00 qm	15,00 qm	
Sekretariat	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Sekretariat - Zusatzraum	1	0	1	12,00 qm	12,00 qm	
Lehrerzimmer	1	1	0	30,00 qm	0,00 qm	
Lehrerzimmer - Zusatzraum	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	
Teeküche	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
Copy	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Hausmeister / Kiosk	2	2	0	10,00 qm	0,00 qm	
Besprechung - Schulsozialarbeit	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Eltern	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Sanitätsraum / 1. Hilfe	1	0	1	8,00 qm	8,00 qm	

### Unterrichtsbereich

AUR	8	8	0	65,00 qm	0,00 qm	
Differenzierungsräume	8	2	6	25,00 qm	150,00 qm	
Teamräume	4	0	4	20,00 qm	80,00 qm	
FUR Kunst	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Werken	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Musik	1	1	0	70,00 qm	0,00 qm	Mehrzweckraum
Materialräume FUR	3	0	3	20,00 qm	60,00 qm	
Bücherei	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	mit Computerarbeitsplätze
Computer	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	befindet sich in der Bücherei
Entspannungsraum - Schüler	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Förderaum DAZ	1	0	1	25,00 qm	25,00 qm	
Beratungslehrer	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Lehrmittelraum	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	

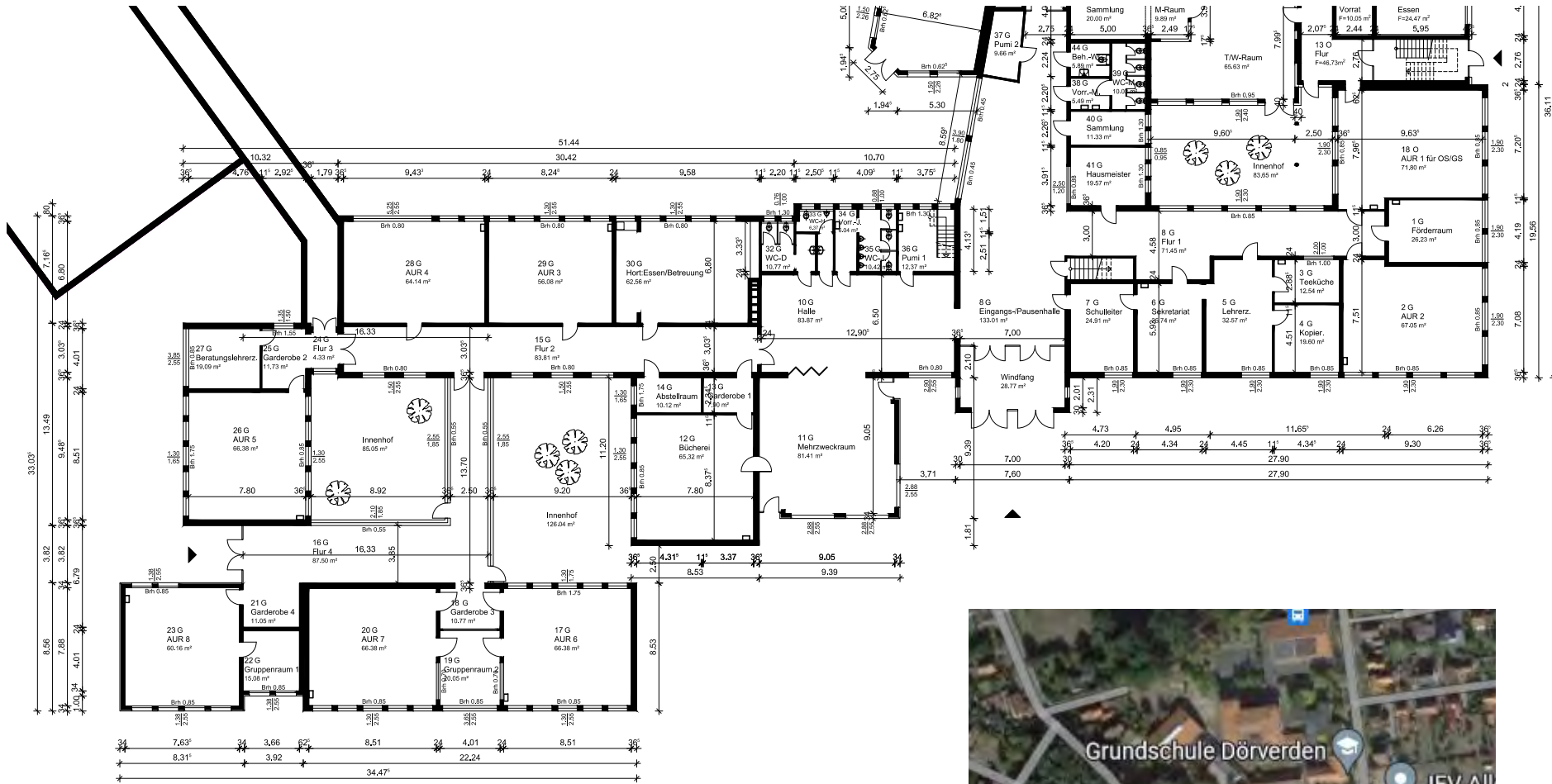
Mensa	1	0	1	150,00 qm	150,00 qm	
Küchenbereich	1	0	1	60,00 qm	60,00 qm	
Nebenräume Mensa + Küche	2	0	2	20,00 qm	40,00 qm	
Betreuungsräume - Hort	2	1	1	60,00 qm	60,00 qm	mit abschließbare Schränke
Schüler -Küche	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
Eingangs-/Pausenhalle	1	1	0	0,00 qm	0,00 qm	entwurfsabhängig

### Nebenräume

WC - Mädchen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Jungen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrerin	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrer	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
Beh. - WC	1	1	0	6,00 qm	0,00 qm	
Sammlung	1	1	0	12,00 qm	0,00 qm	
Putzmittelraum	2	2	0	10,00 qm	0,00 qm	
Müllraum	1	0	1	10,00 qm	10,00 qm	
Stuhllager	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Archiv	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	

**Nutzfläche Gesamt:**

**1015,00 qm**



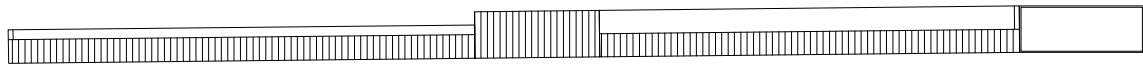
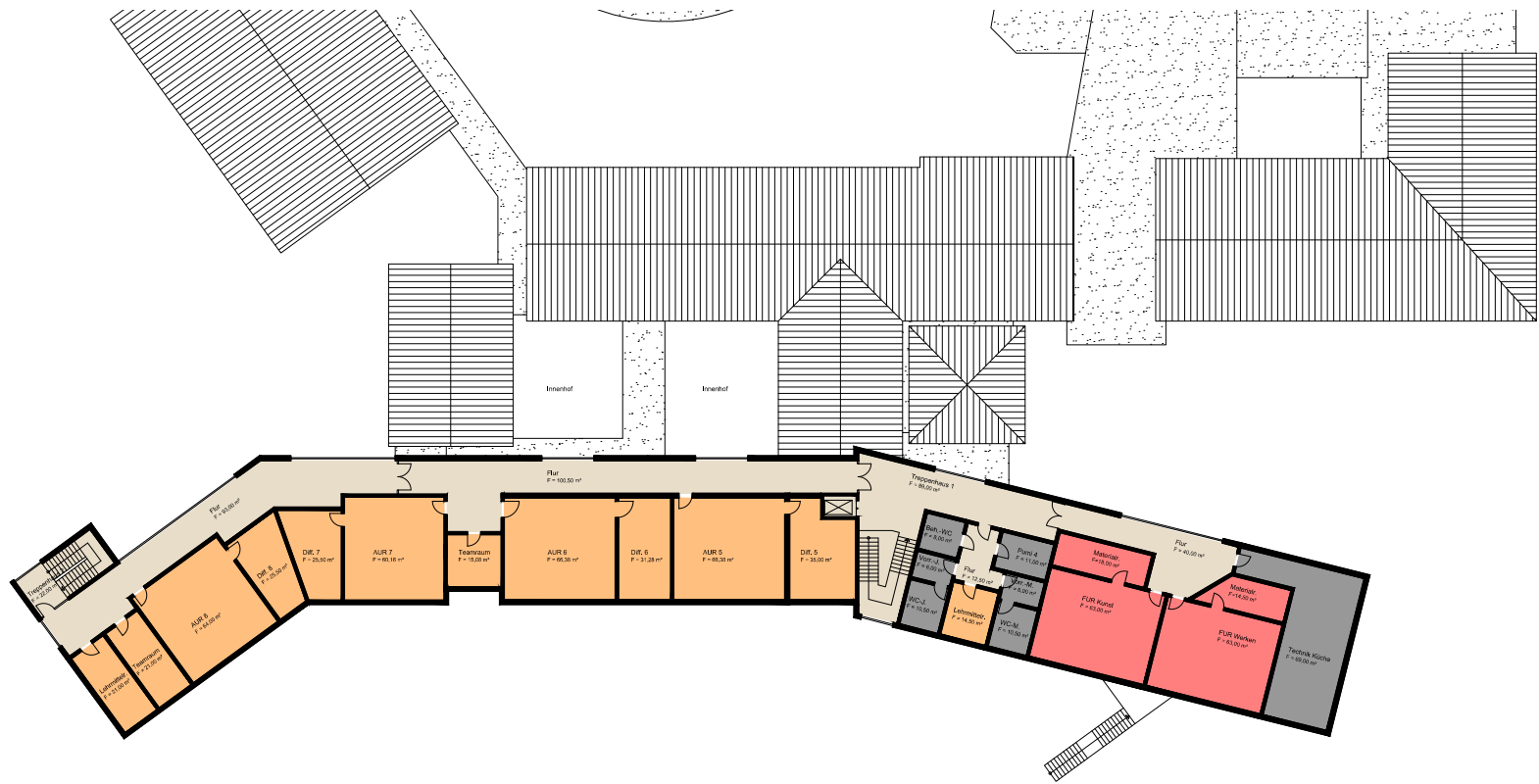










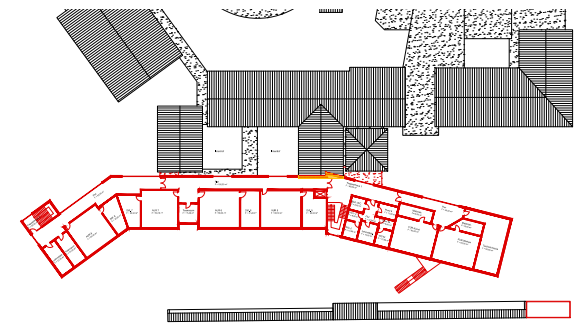


**Legende**

- Verwaltungsbereich
- Allgemeiner Bereich
- Allgemeiner Unterrichtsbereich
- Fachunterrichtsbereich
- Betreuung
- Nebenräume
- Verkehrsflächen

**Legende**

- Bestand
- Neubau
- Abbruch



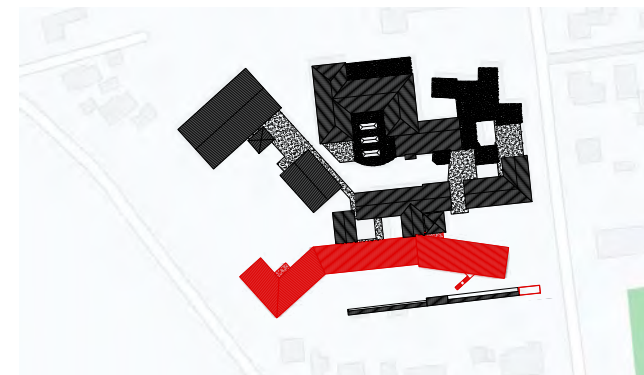
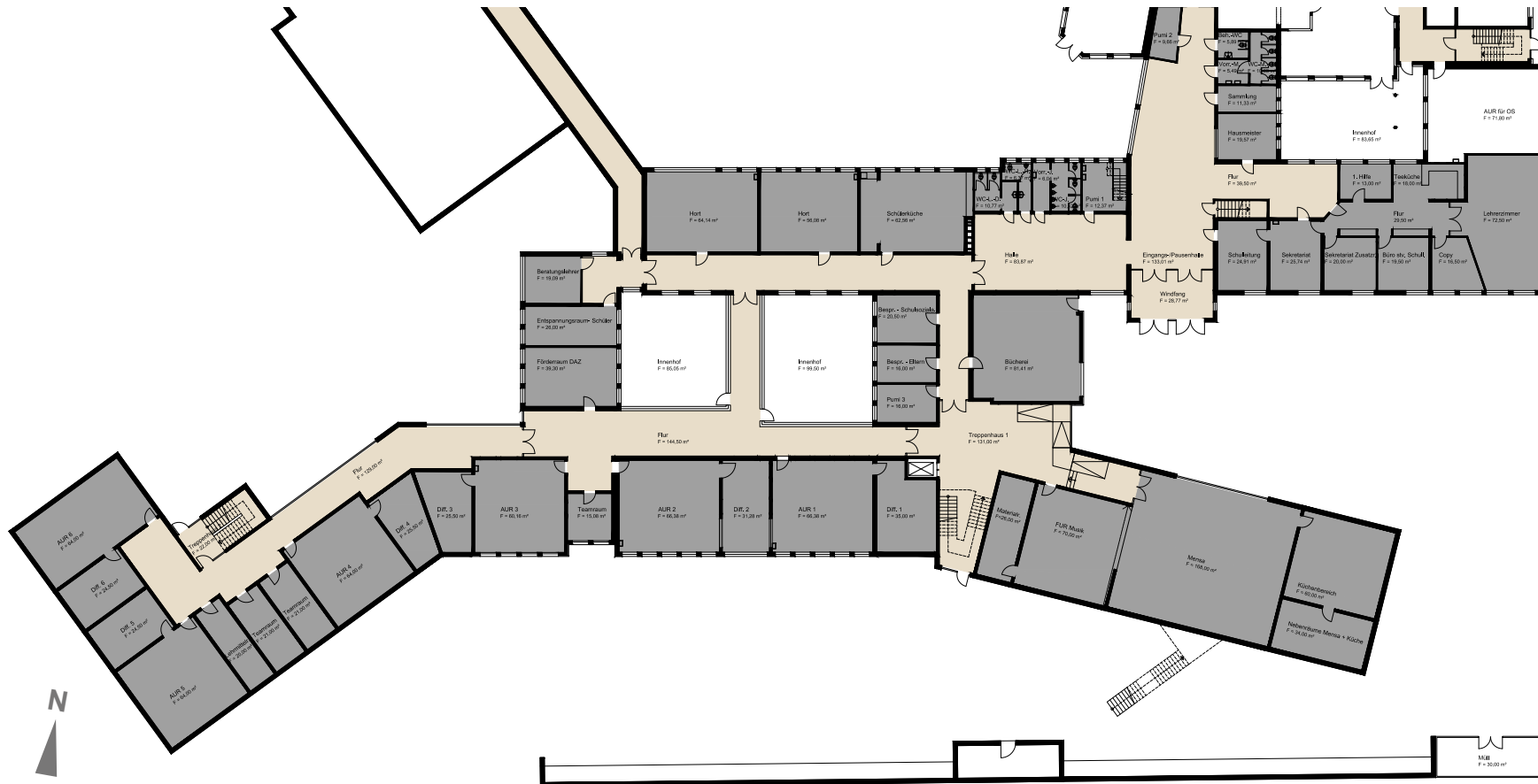
# Grundschulen Dörverden

---

Standort Dörverden und Barme









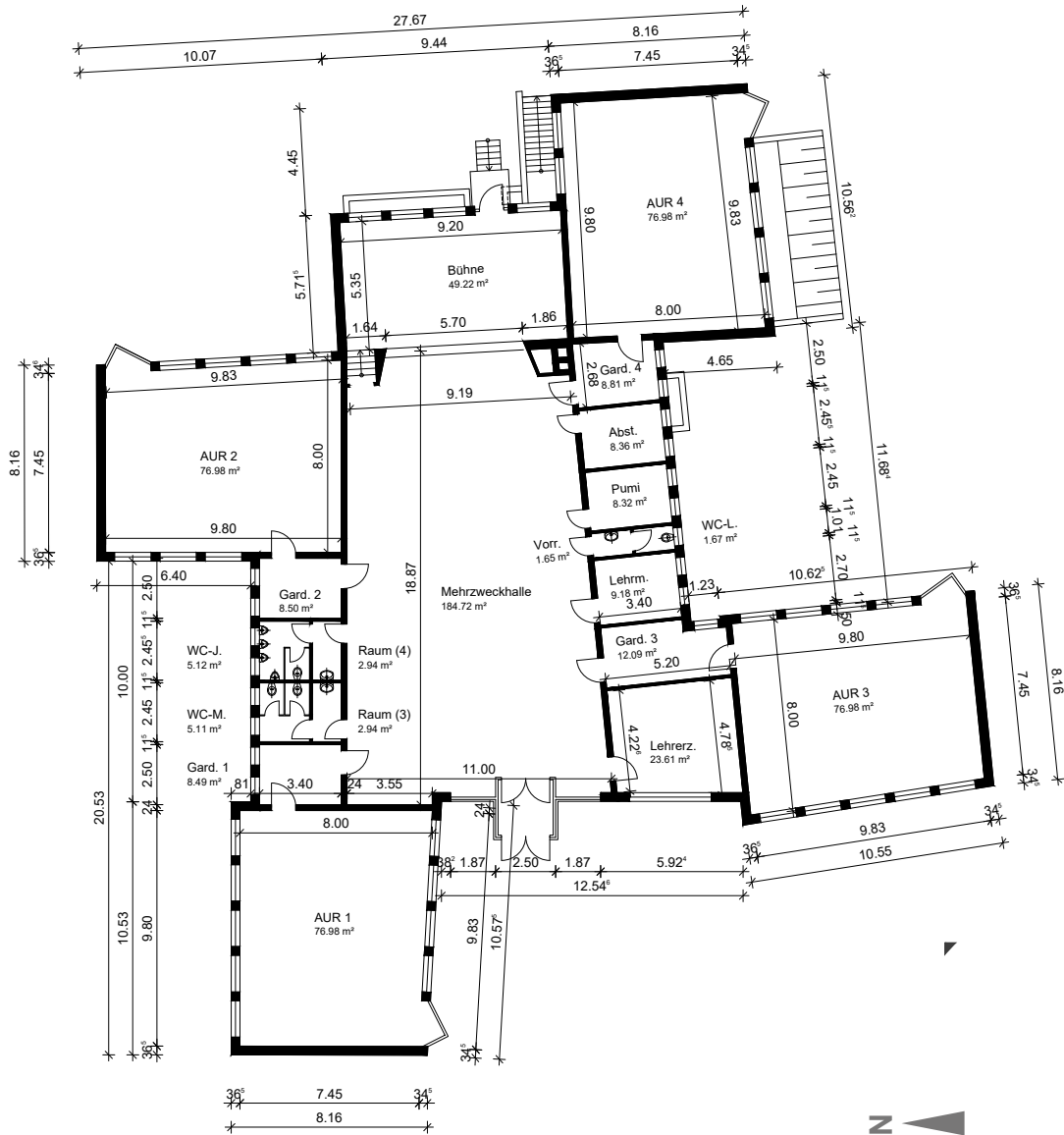


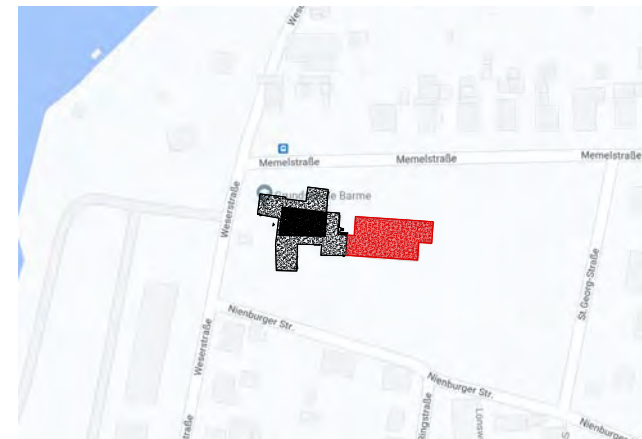
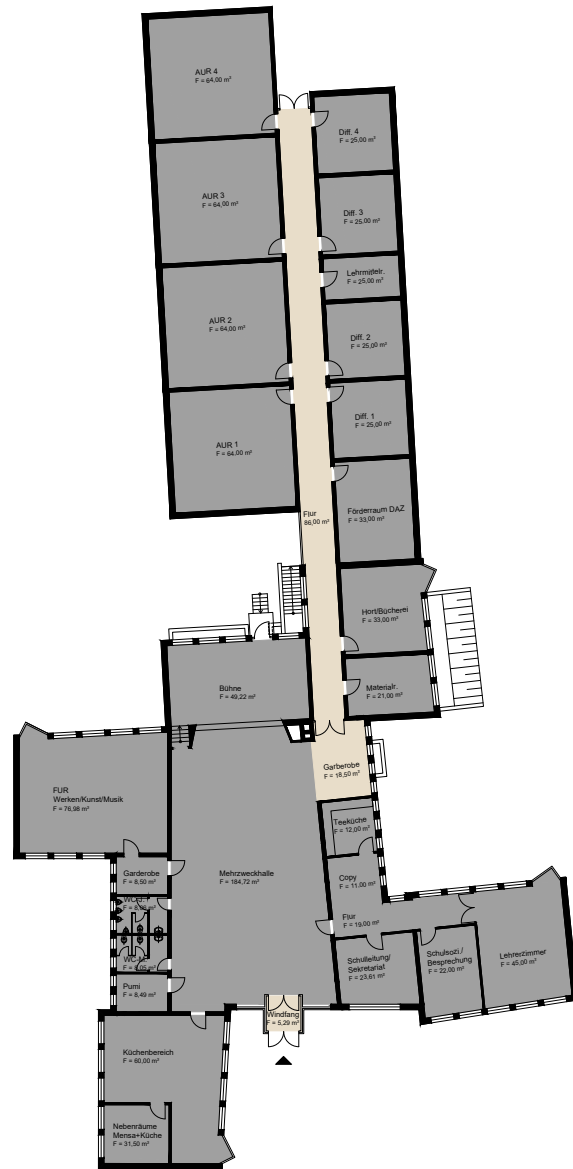


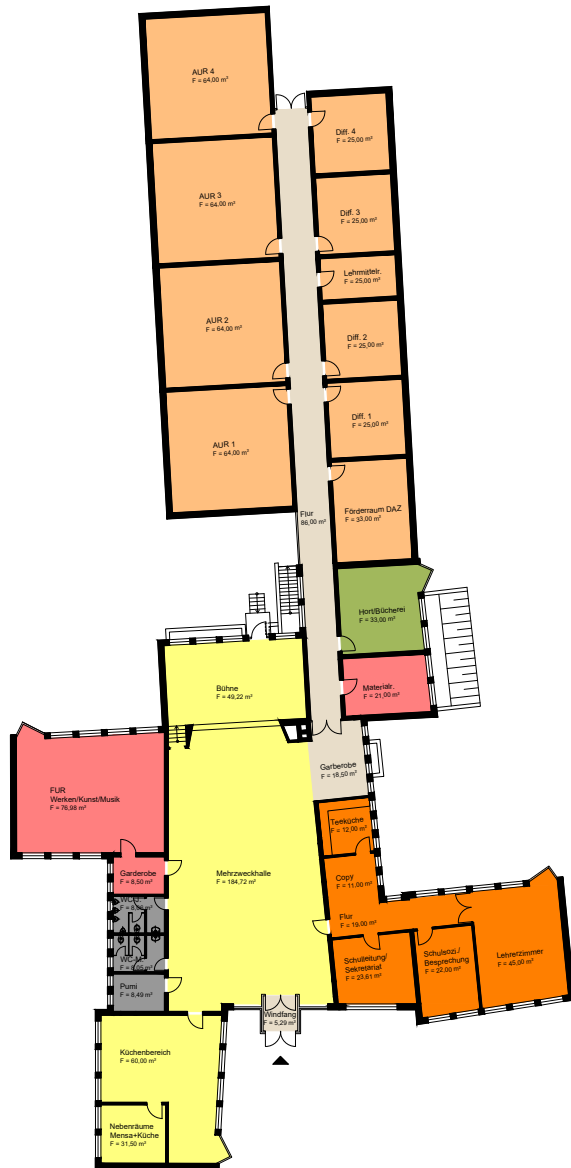
# Grundschulen Dörverden

---

Standort Barme







**Legende**

- Verwaltungsbereich
- Allgemeiner Bereich
- Allgemeiner Unterrichtsbereich
- Fachunterrichtsbereich
- Betreuung
- Nebenräume
- Verkehrsflächen

**Legende**

- Bestand
- Neubau
- Abbruch



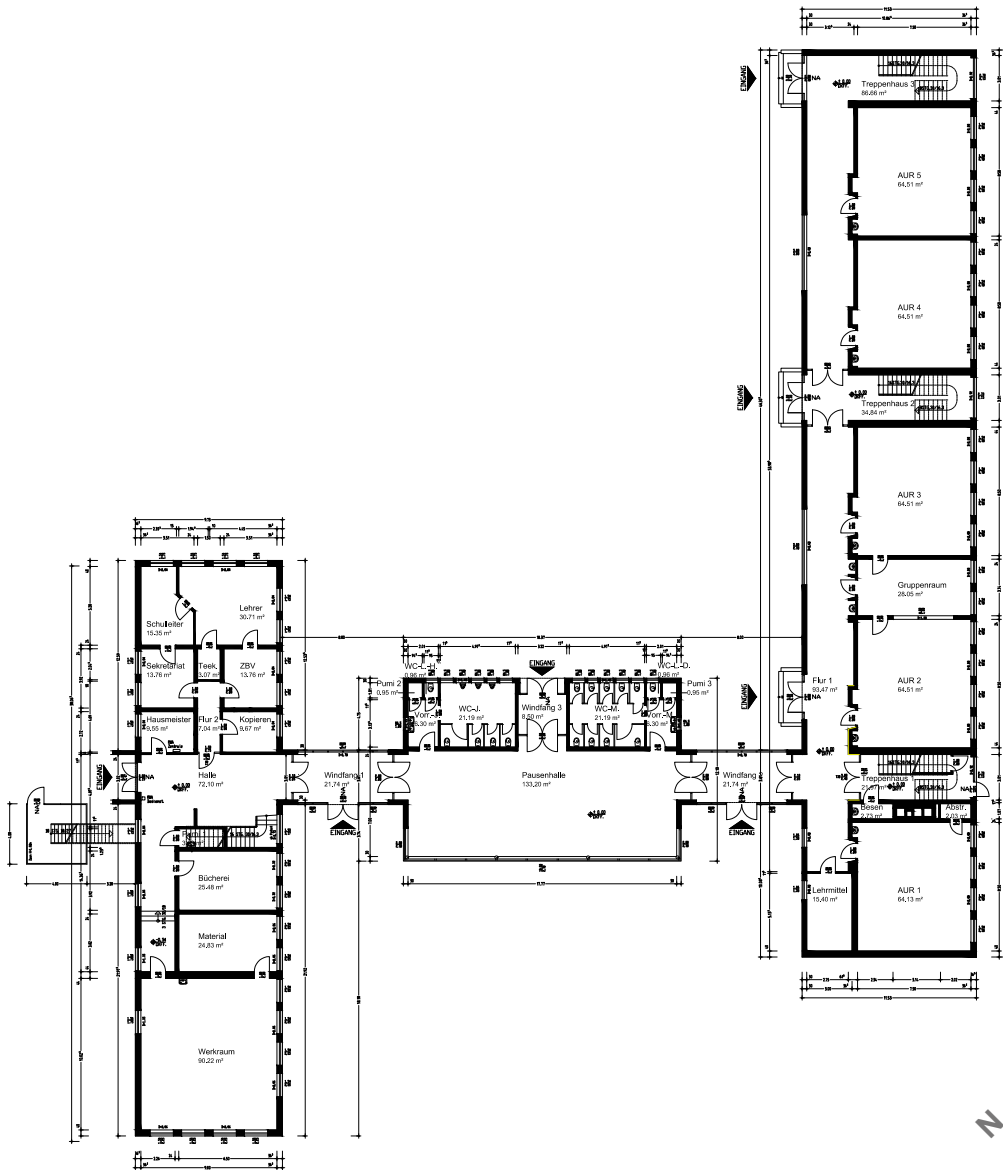
# Grundschulen Dörverden

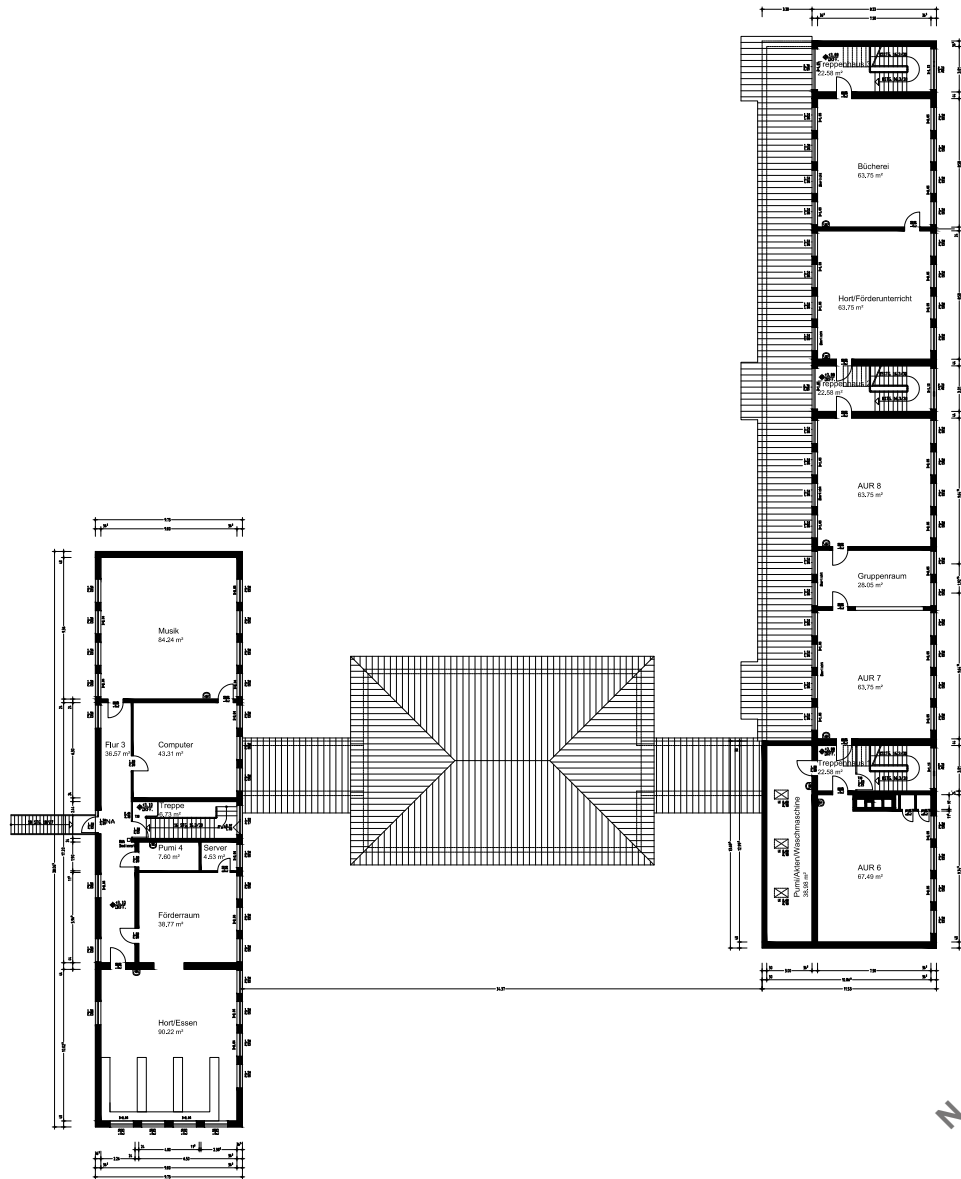
---

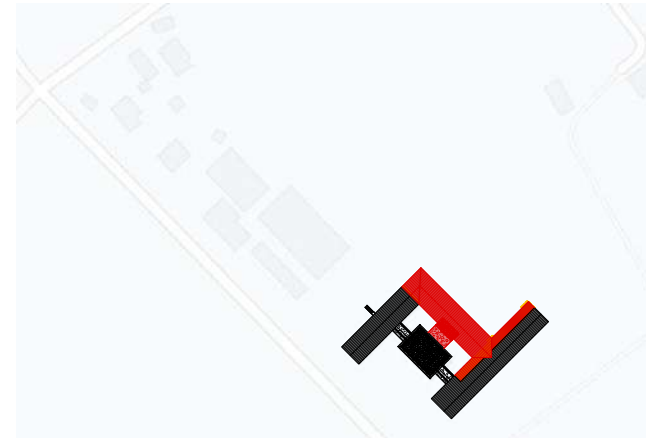
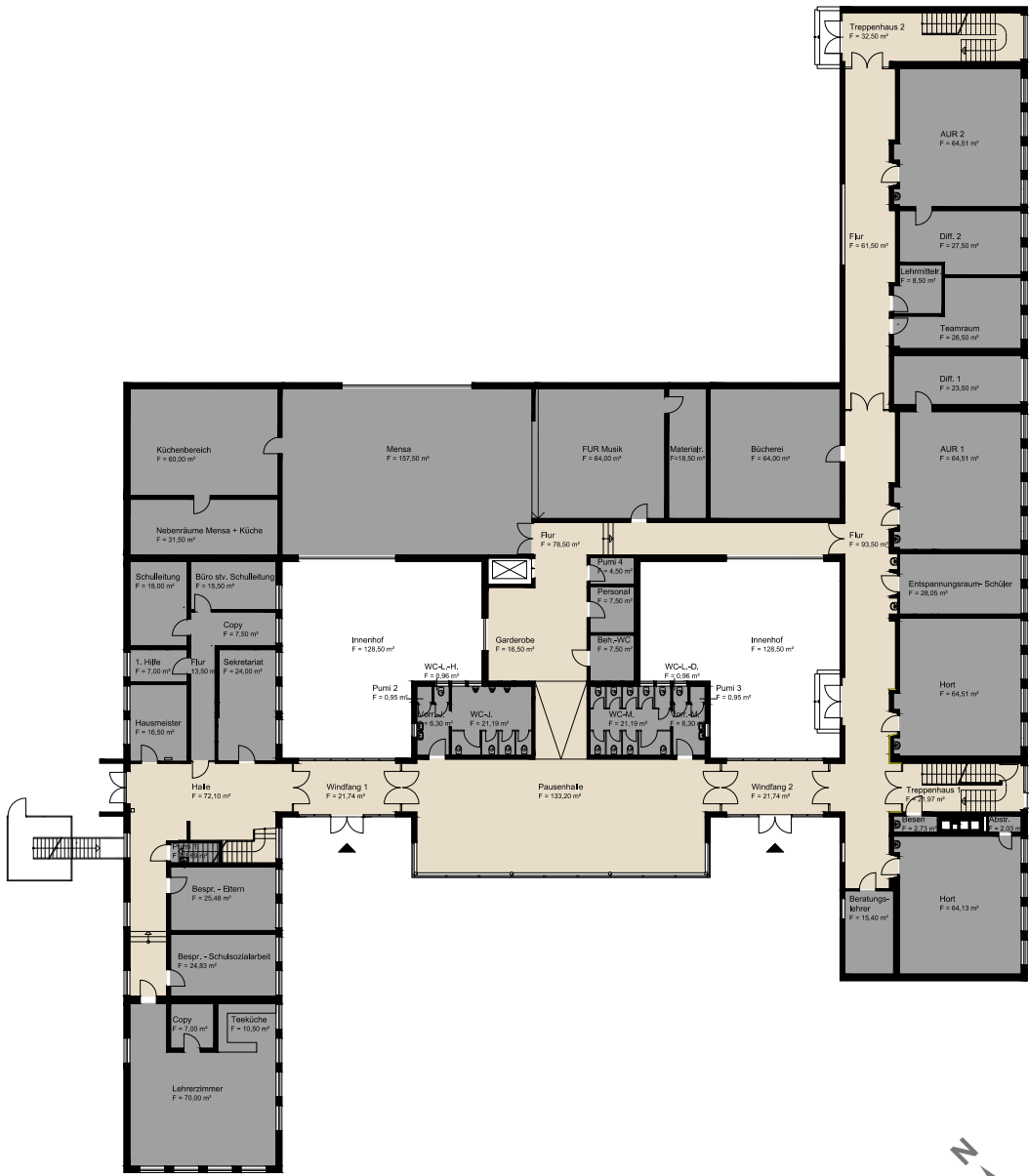
Standort Westen

## Raumbedarf Grundschule Westen

<u>Nutzfläche</u>	erforderlich	vorhanden	Fehlt	Fläche	Gesamt	Anmerkungen
<b><u>Verwaltungs- / Sozialbereich</u></b>						
Schulleitung	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Büro stv. Schulleitung	1	0	1	15,00 qm	15,00 qm	
Sekretariat	1	1	0	20,00 qm	0,00 qm	
Sekretariat - Zusatzraum	1	0	1	12,00 qm	12,00 qm	
Lehrerzimmer	1	1	0	30,00 qm	0,00 qm	
Lehrerzimmer - Zusatzraum	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	
Teeküche	1	0	1	10,00 qm	10,00 qm	
Copy	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Hausmeister / Kiosk	2	1	1	10,00 qm	10,00 qm	
Besprechung - Schulsozialarbeit	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Besprechung - Eltern	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
Sanitätsraum / 1. Hilfe	1	0	1	8,00 qm	8,00 qm	
<b><u>Unterrichtsbereich</u></b>						
AUR	8	8	0	65,00 qm	0,00 qm	
Differenzierungsräume	8	2	6	25,00 qm	150,00 qm	
Teamräume	4	0	4	20,00 qm	80,00 qm	
FUR Kunst	1	0	1	65,00 qm	65,00 qm	
FUR Werken	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
FUR Musik	1	1	0	70,00 qm	0,00 qm	
Materialräume FUR	3	1	2	20,00 qm	40,00 qm	
Bücherei	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
Computer	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
Entspannungsraum - Schüler	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Förderraum DAZ	1	0	1	25,00 qm	25,00 qm	
Beratungslehrer	1	0	1	15,00 qm	15,00 qm	
Lehrmittelraum	1	1	0	30,00 qm	0,00 qm	
Mensa	1	0	1	150,00 qm	150,00 qm	
Küchenbereich	1	0	1	60,00 qm	60,00 qm	
Nebenräume Mensa + Küche	2	0	2	20,00 qm	40,00 qm	
Betreuungsräume - Hort	2	1	1	60,00 qm	60,00 qm	mit abschließbare Schränke
Schüler -Küche	1	1	0	65,00 qm	0,00 qm	
Eingangs-/Pausenhalle	1	1	0	0,00 qm	0,00 qm	entwurfsabhängig
<b><u>Nebenräume</u></b>						
WC - Mädchen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Jungen	1	1	0	15,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrerin	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
WC - Lehrer	1	1	0	10,00 qm	0,00 qm	
Beh. - WC	1	0	1	6,00 qm	6,00 qm	
Sammlung	1	0	1	12,00 qm	12,00 qm	
Putzmittelraum	3	3	0	10,00 qm	0,00 qm	
Müllraum	1	0	1	10,00 qm	10,00 qm	
Stuhllager	1	0	1	20,00 qm	20,00 qm	
Archiv	1	0	1	30,00 qm	30,00 qm	
<b>Nutzfläche Gesamt:</b>					<b>888,00 qm</b>	

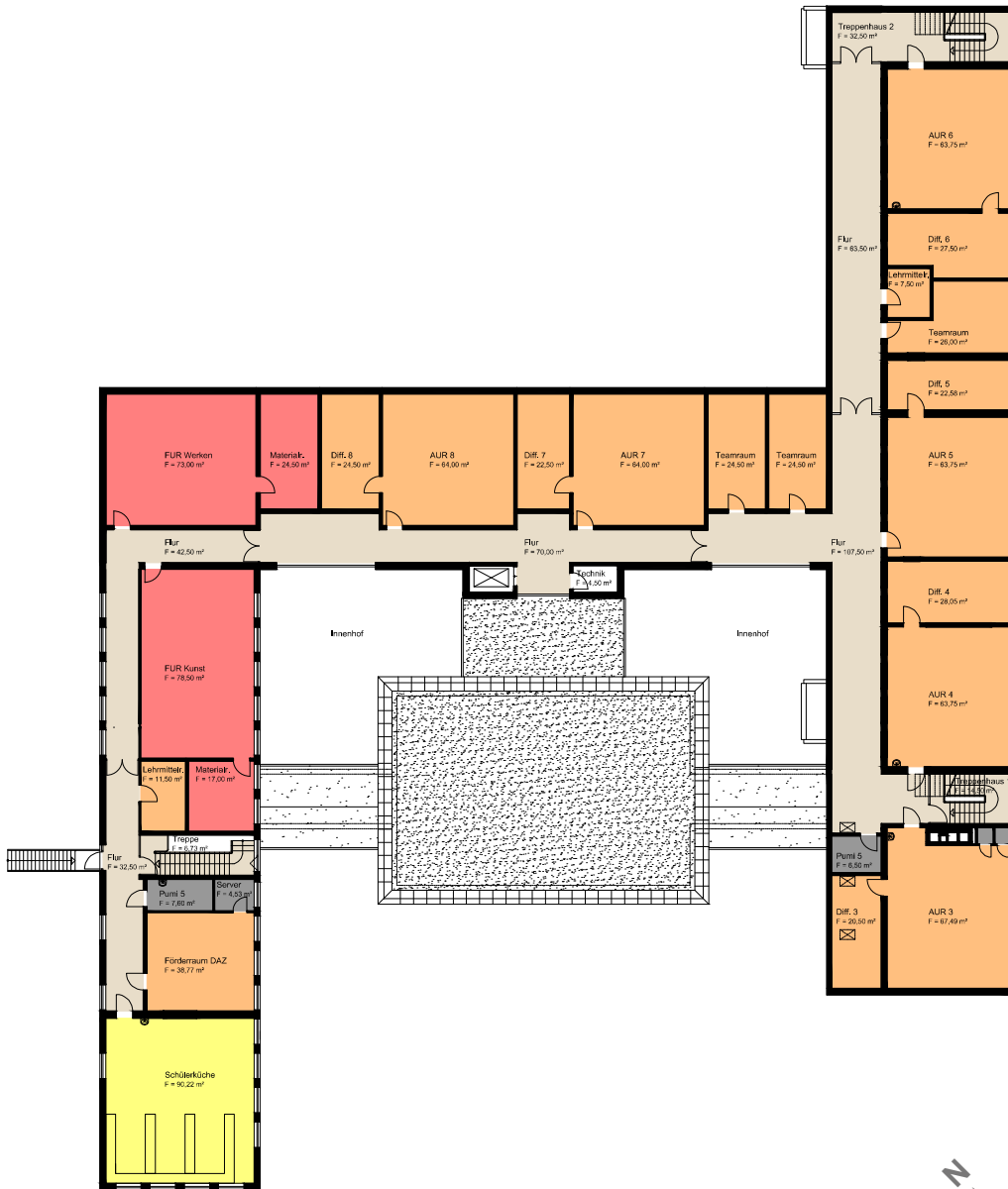










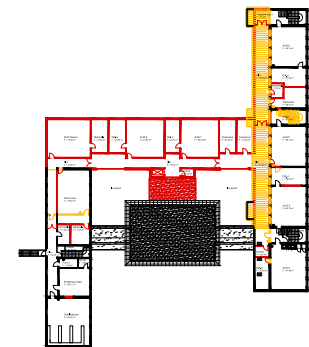


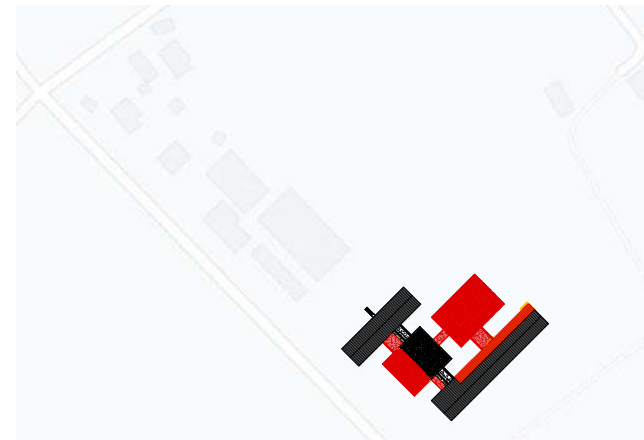
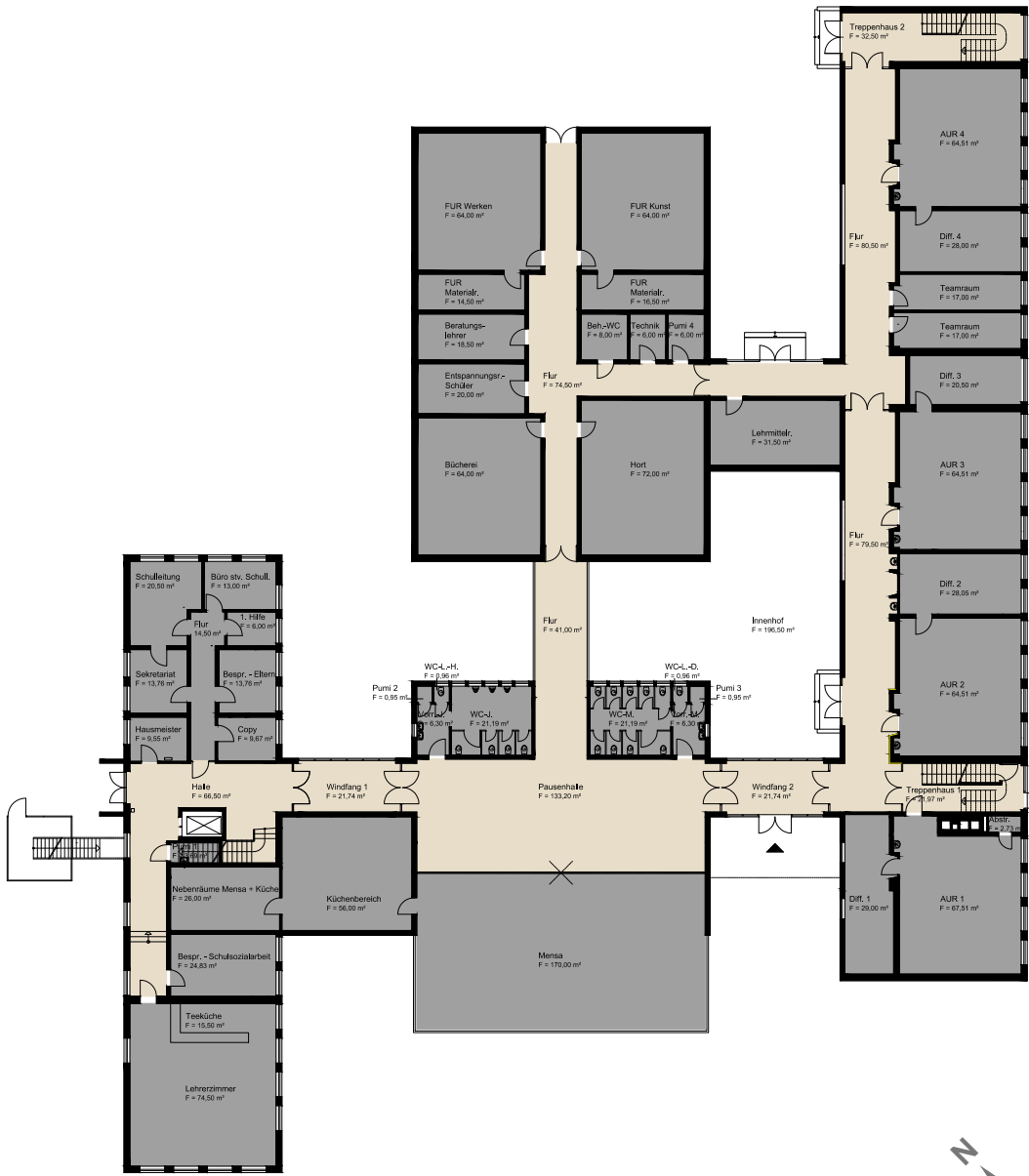
**Legende**

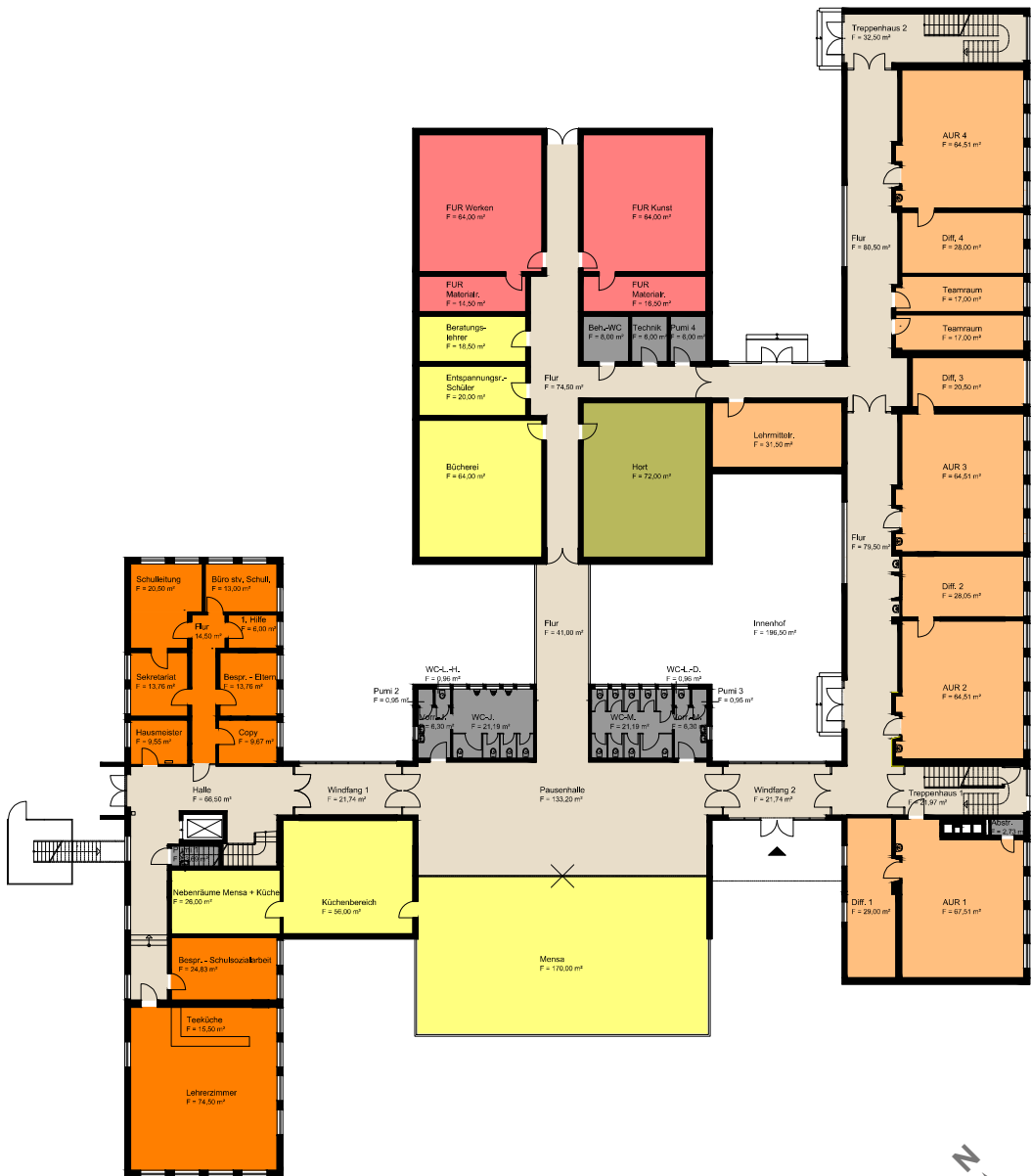
- Verwaltungsbereich
- Allgemeiner Bereich
- Allgemeiner Unterrichtsbereich
- Fachunterrichtsbereich
- Betreuung
- Nebenräume
- Verkehrsflächen

**Legende**

- Bestand
- Neubau
- Abbruch





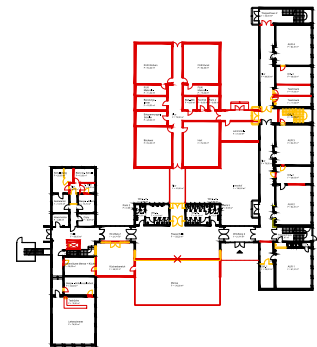


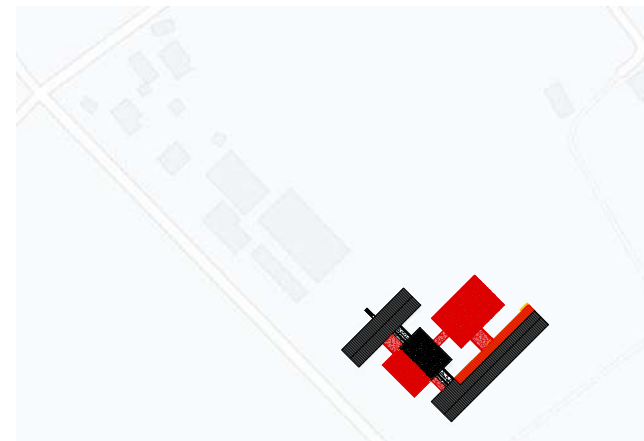
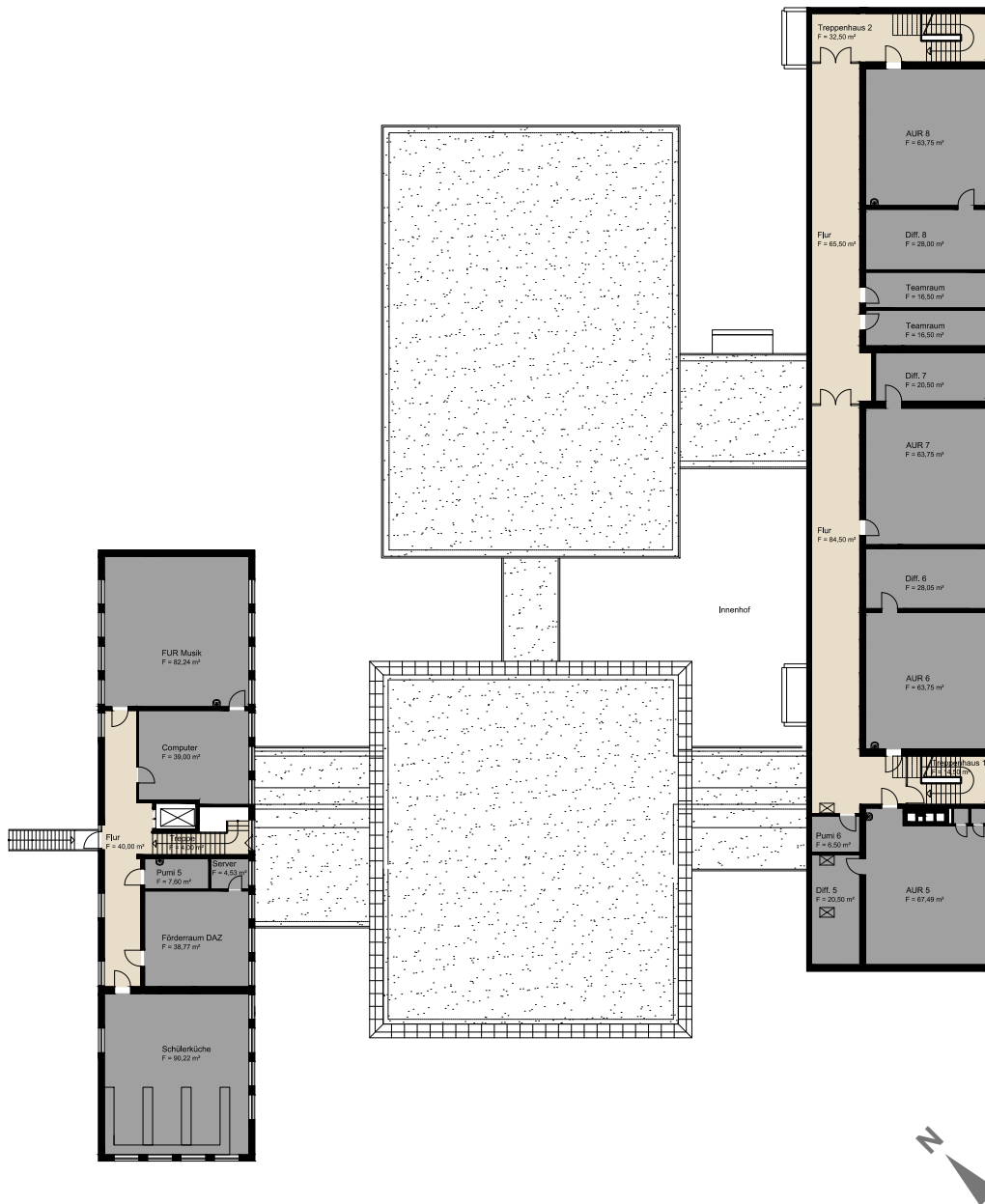
**Legende**

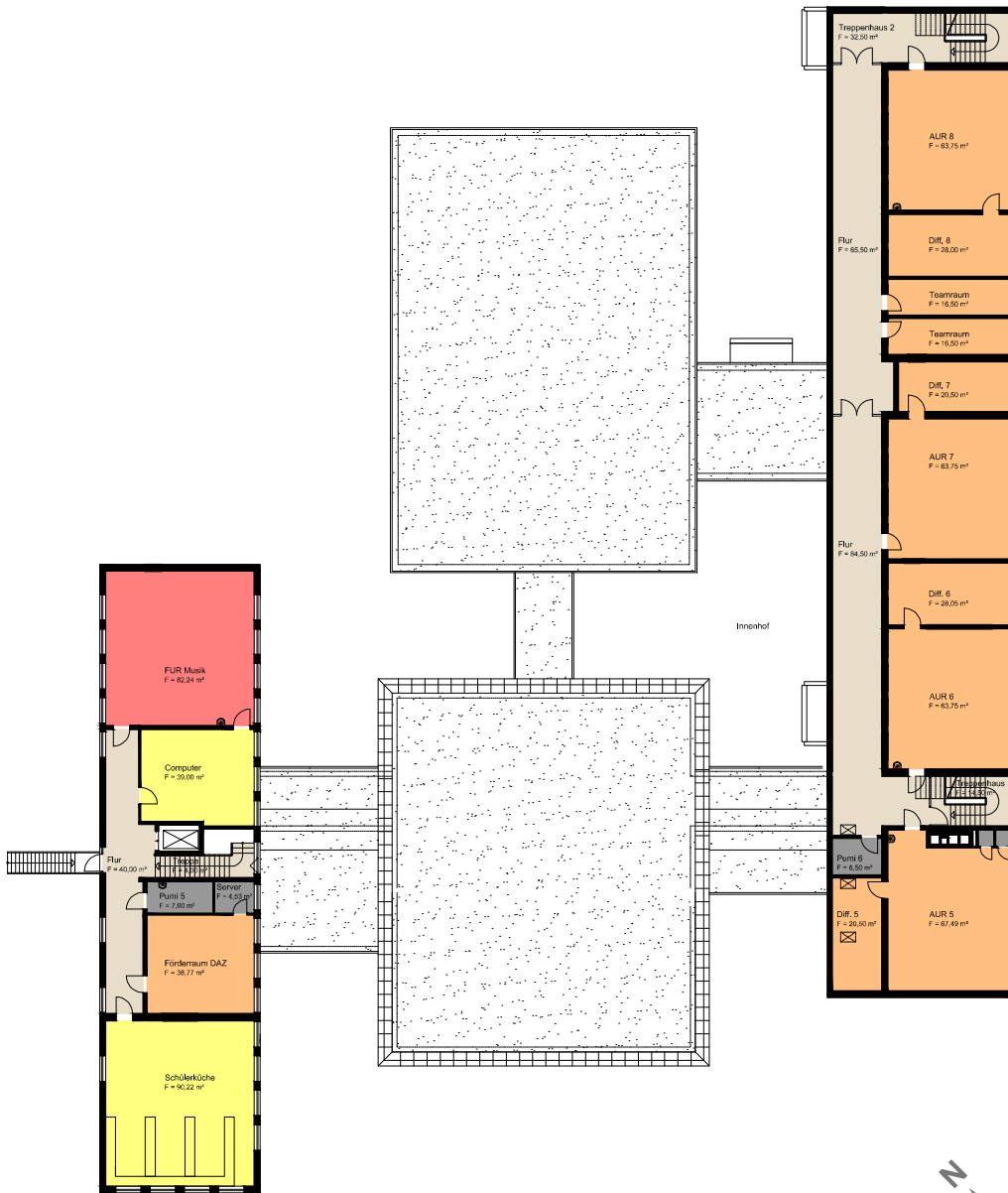
- Verwaltungsbereich
- Allgemeiner Bereich
- Allgemeiner Unterrichtsbereich
- Fachunterrichtsbereich
- Betreuung
- Nebenräume
- Verkehrsflächen

**Legende**

- Bestand
- Neubau
- Abbruch





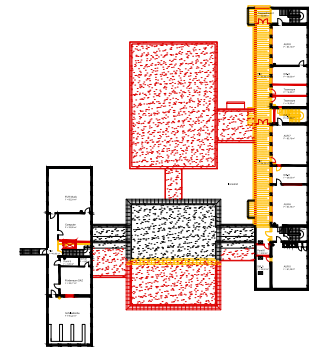


**Legende**

- Verwaltungsbereich
- Allgemeiner Bereich
- Allgemeiner Unterrichtsbereich
- Fachunterrichtsbereich
- Betreuung
- Nebenräume
- Verkehrsflächen

**Legende**

- Bestand
- Neubau
- Abbruch



# Grundschulen Dörverden

---

## Kosten

## ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Bruttokosten

100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	77.350,00 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	4.843.300,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.558.900,00 €
500 Außenanlagen	595.000,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700 Baunebenkosten	1.630.300,00 €
Rundung	25.150,00 €
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>8.730.000,00 €</b>

**Anteil Erweiterung** 6.345.000,00 €

**Anteil Umbau/Sanierung im Bestand** 2.385.000,00 €

**Eine energetische Sanierung der Aussenbauteile des Bestandes ist nicht enthalten**

## ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Bruttokosten

100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	83.300,00 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	5.819.100,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.898.050,00 €
500 Außenanlagen	737.800,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700 Baunebenkosten	1.880.200,00 €
Rundung	31.550,00 €
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>10.450.000,00 €</b>

**Anteil Erweiterung** 8.065.000,00 €

**Anteil Umbau/Sanierung im Bestand** 2.385.000,00 €

**Eine energetische Sanierung der Aussenbauteile des Bestandes ist nicht enthalten**

## ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Bruttokosten

100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	65.450,00 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.666.000,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	648.550,00 €
500 Außenanlagen	291.550,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700 Baunebenkosten	642.600,00 €
Rundung	25.850,00 €
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>3.340.000,00 €</b>

**Anteil Erweiterung** 2.400.000,00 €

**Anteil Umbau/Sanierung im Bestand** 940.000,00 €

**Eine energetische Sanierung der Aussenbauteile des Bestandes ist nicht enthalten**

## ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Bruttokosten

100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	65.450,00 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	3.415.300,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.374.450,00 €
500 Außenanlagen	368.900,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700 Baunebenkosten	1.249.500,00 €
Rundung	26.400,00 €
<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>6.500.000,00 €</b>

<b>Anteil Erweiterung</b>	<b>3.965.000,00 €</b>
<b>Anteil Umbau/Sanierung im Bestand</b>	<b>2.535.000,00 €</b>

**Eine energetische Sanierung der Aussenbauteile des Bestandes ist nicht enthalten**

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**

**Diskussionsrunde...**

**KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB

Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode

Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20

[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)

**Bauvorhaben:**        **Grundschulen Dörverden**  
                              **Machbarkeitsstudie Umbau zur Ganztagschule**

**Bauherr:**             **Gemeinde Dörverden**  
                              **Große Straße 80, 27313 Dörverden**

---

## **ZUSAMMENFASSUNG**

### **Planung**

Die Machbarkeitsstudie ergibt, dass eine Erweiterung und ein Umbau zur Ganztagschule an allen drei Standorten – GS Dörverden, GS Barne als Außenstelle der GS Dörverden und GS Westen möglich ist. Ebenso lässt der Standort Dörverden eine Zusammenlegung der GS Dörverden und der Außenstelle Barne, die eine Aufgabe der Außenstelle ermöglicht, zu.

Die Planungsvarianten zeigen, dass durch die Erweiterungen und Umbauten im Gebäudebestand zukunftsfähige und funktional sinnvoll gegliederte Ganztagschulen an den jeweiligen Standorten geschaffen werden können.

### **Kosten**

Für die Standorte ergeben sich nachfolgende Gesamtkosten:

- GS Dörverden – Zweizügigkeit 8.730.000,00 € brutto
- GS Dörverden und Barne Zusammenlegung – Dreizügigkeit 10.450.000,00 € brutto
- GS Barne – Einzügigkeit 3.340.000,00 € brutto
- GS Westen – Zweizügigkeit 6.500.000,00 € brutto

Weiterhin wurden die Gesamtkosten für einen dreizügigen Neubau ermittelt daraus die Gesamtkosten für eine zwei zügige Neubau abgeleitet:

- Vergleichskosten Neubau – Dreizügigkeit 13.700.000,00 € brutto
- Vergleichskosten Neubau – Zweizügigkeit 11.900.000,00 € brutto

Sämtliche Kosten werden ermittelt über die BKI Baukosten – statistische Kostenkennwerte für Gebäude 2022 und stellen den aktuellen Stand des 4. Quartals 2022 dar. Die Kostenschätzungen umfassen die Erweiterungsmaßnahmen, Umbaumaßnahmen und Innensanierung der bestehenden Gebäudeteile der Grundschulen.

Nicht in den Kosten enthalten ist eine energetische Sanierung der Gebäudehülle, des Gebäudebestandes sowie die gesamte Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke, in diesem Falle sämtliches Mobiliar und weitere Ausstattung wie EDV-Hardware und Software, Geschirr und Ähnliches.

## **Terminlicher Ablauf**

Zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Baumaßnahmen unter laufendem Betrieb ohne Auslagerung von Funktionen erfolgt. Dabei werden zunächst die Erweiterungen errichtet, sodass die räumlichen Kapazitäten erheblich vergrößert werden. Nach Inbetriebnahme dieser Räumlichkeiten werden dann anschließend die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand durchgeführt. Daher sind in den Kosten keine Ansätze für Provisorien und Mobilbauklassen zur Auslagerung von Funktionen vorgesehen.

## **Neubauoptionen**

Für einen Neubau gibt es unterschiedliche Optionen: auf neuem Grundstück oder nach Abriss des Gebäudebestandes auf gleichem Grundstück. Daraus ergeben sich unterschiedliche kostenbeeinflussende Faktoren – Grundstück, Infrastruktur, Abriss, Mobilbauklassen, die aufgrund fehlender Festlegungsmöglichkeit auf eine Option nicht berücksichtigt werden können und daher nicht in den Vergleichskosten für einen Neubau enthalten sind.

## **Standort Dörverden/Außenstelle Barne**

Die Kostenschätzung für die zweizügige GS Dörverden ergibt 8.730.000,00 € brutto, für die Außenstelle Barne 3.340.000,00 € brutto, insgesamt 12.070.000,00 € brutto. Bei einer Zusammenlegung am Standort Dörverden und Errichtung einer dann dreizügigen Ganztagschule Dörverden ergeben sich Gesamtkosten von 10.450.000 € brutto. Die Zusammenlegung ergibt damit eine Ersparnis von 1.620.000,00 € brutto. Unberücksichtigt sind dabei weitere Einsparpotenziale im Hinblick auf Energieeinsparung, Bauunterhaltung und Bewirtschaftung sowie Personalkosten, die sich bei einer Zusammenlegung an einem Standort gegenüber der Aufrechterhaltung von zwei Standorten ergeben. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher eine Zusammenlegung sinnvoll.

Die Vergleichskosten für einen dreizügigen Neubau betragen 13.700.000,00 € brutto und liegen 3.250.000,00 € brutto und damit ca. 31 % höher als die Zusammenlegung zu einer dreizügigen Ganztagschule am Standort Dörverden. Der Kostenunterschied ist noch variabel. Bei Errichtung eines Neubaus an einem neuen Standort entstehen zusätzliche Kosten für Grundstück, und Infrastruktur, eventuell auch Abriss des Bestandsgebäudes, denen aber auch eventuelle Erlöse aus Grundstücks- und/oder Gebäudeverkauf gegenüberstehen. Bei Errichtung eines Neubaus am gleichen Standort entstehen zusätzliche Kosten für Abriss des Bestandsgebäudes und Provisorien und Mobilbauklassen zur Auslagerung von Funktionen.

Bezogen auf die GS Dörverden wird die Errichtung eines zweizügigen Neubaus nicht betrachtet, da bei einem Neubau der gleichzeitige Erhalt der Außenstelle Barne noch unwirtschaftlicher wird.

Wesentliche Vorteile eines Neubaus ist eine optimierte Planung ohne Rücksichtnahme auf Zwänge, die sich aus dem Gebäudebestand ergeben, sowie ein den aktuellsten energetischen Anforderungen entsprechendes Gebäude. Nachteilig sind die um ca. 31 % höheren Baukosten sowie eventuelle oben beschriebene zusätzliche Kosten und der sehr hohe Energieaufwand, gerade zur Errichtung des Rohbaus, der bei einer nachhaltigen, energetischen und ressourcenberücksichtigenden Gesamtbetrachtung im Vergleich zur

Sanierung und energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude berücksichtigt werden muss.

### **Standort Westen**

Die Vergleichskosten für einen zweizügigen Neubau betragen 11.900.000,00 € brutto. Bezogen auf die GS Westen liegt ein zweizügiger Neubau 5.400.000,00 € brutto und damit ca. 83 % höher als die Erweiterung und Umbau zu einer zweizügigen Ganztagschule am Standort Westen. Obige Ausführungen beim Standort Dörverden/Barme zur Variabilität des Kostenunterschiedes sowie zu Vor- und Nachteilen eines Neubaus gelten hier ebenso.

Die Differenz zwischen dreizügigem Neubau für den Standort Dörverden (31 % gegenüber Erweiterung und Umbau) und zweizügigen Neubau für Standort Westen (83 % gegenüber Erweiterung und Umbau) ist auf die unterschiedlichen Bestandsgebäude zurückzuführen: die Bestandsgebäude der Grundschule Dörverden und der Außenstelle Barme haben insbesondere durch den Standort Barme einen sehr hohen Verkehrsflächenanteil, der sich einerseits in hohen Sanierungskosten niederschlägt und der andererseits bei einem Neubau überhaupt nicht geschaffen wird, sodass sich der Kostenunterschied zu einem Neubau verringert. Im Gegensatz dazu weist die Grundschule Westen nur sehr knappe, gleichzeitig gut strukturierte Verkehrsflächen auf, die zu deutlich geringeren Sanierungskosten führen und die in ähnlicher Größenordnung auch in einem Neubau geschaffen werden, sodass sich hier ein viel deutlicherer Kostenunterschied zu einem Neubau hergibt.

Walsrode, 28.10.2022

Ja

### **KMS Architekten BDA**

Jahn · Szalay · Schroeder · Partnerschaft mbB  
Oskar-Wolff-Straße 20 · 29664 Walsrode  
Tel. 05161 9886 0 · Fax 05161 9886 20  
[www.kms-wa.de](http://www.kms-wa.de) · [info@kms-wa.de](mailto:info@kms-wa.de)