

k s w* architekten + stadtplaner gmbh

KOSTENINDIKATION

Zu Neubau oder Sanierung und Erweiterung für den Ganztagschulbetrieb der GS Mellendorf

Bei der GS Mellendorf, Baujahr 1972, wurden lt. Gutachten der Amberge GmbH vom Mai 2023 Instandsetzungsmaßnahmen nicht im erforderlichen Umfang vorgenommen. Mit Ausnahme der Schüler-WC-Anlagen, die im Jahr 2021 saniert wurden, haben die Kollegen in ihrem Gutachten einen nicht unerheblichen Sanierungsstau festgestellt.

Die Amberge GmbH, vertreten durch Herrn Amberge und Herrn Böttger, Am Lindenhofe 41, 30519 Hannover, hatte von der Gemeinde Wedemark den Auftrag erhalten, die vorhandene Bausubstanz der GS Mellendorf im Rahmen einer Ortsbegehung am 04.04.2023 zu begutachten. Den Zustand der Bausubstanz hat die Amberge GmbH in ihrem Gutachten vom 26.05.2023 bewertet, und unter Pkt. 12. Beurteilung des Gesamtzustands, die wesentliche Feststellung getroffen:

„Eine langfristige, zweckmäßige Weiternutzung als Grundschule ist wirtschaftlich sinnvoll.“

Trotz dieser eindeutigen Bewertung hat sich die Gemeinde Wedemark für einen Abriss der GS entschlossen und einen Architektenwettbewerb für den Neubau einer vierzügigen Grundschule ausgelobt.

Aus dem Raumprogramm, das den Ausschreibungsunterlagen beigefügt ist, wird ersichtlich, dass ein Bauvolumen mit 4.165qm NUF errichtet werden soll. Auf Basis dieser Flächenannahme lassen sich lt. BKI 2025 für Allgemeinbildende Schulen die Kosten für einen Neubau in Höhe von **28,6Mio EUR** grob kalkulieren, sh. Anlage Kostenindikation gem. BKI 2025 vom 16.10.2025.

Bei einer Sanierung des Bestands und der erforderlichen baulichen Erweiterung kann eine Indikation der zu erwartenden Kosten ebenfalls auf Basis der BKI Kenndaten 2025 für Allgemeinbildende Schulen unter folgender Annahme erfolgen:

ksw architekten + stadtplaner gmbh

NUF KG 300/400 mit i.M.	4.655,-	EUR/qm
Sanierungskosten: 60% der durchschnittlichen NUF*	2.793,-	EUR/qm
Sanierungskosten einfacher Bestandsumbau i.M.*	800,-	EUR/qm
Sanierungskosten Küchen- und Mensaumbau i.M.*	1.500,-	EUR/qm
Abrisskosten ca.*	175,-	EUR/qm

*analog zum Aufbau der Kostenschätzung der Gemeinde Wedemark

Die Sanierung der GS Mellendorf und die erforderliche bauliche Erweiterung zu einer Ganztagschule kann nach grober Ersteinschätzung aufgrund der zur Verfügung gestellten qm-Angaben und Sanierungskosten mit ca. **20,6Mio EUR** indiziert werden.

Allein aufgrund dieser Betrachtung, die die gesamtgesellschaftlich zu tragenden Folgekosten durch den Abriss erhaltenswerter, grauer Energie außer acht lässt, sind Sanierung und Erweiterung die kostengünstigere Alternative im Vergleich zum Neubau, sh. Anlage Kostenindikation gem. BKI 2025 vom 16.10.2025.

Um die Beeinträchtigungen des Schulalltags möglichst gering zu halten und die Kosten für eine temporäre Verlagerung in eine Containerschule umgehen zu können, wird eine in Abschnitten zu realisierende Baumaßnahme vorgeschlagen, die im 1.BA von der baulichen Erweiterung eines Neubaus ausgeht und nach Bezug desselben die Sanierung der „Sterne“ sukzessive nach sich zieht.

Hannover, 16. Oktober 2025



Karin Kellner, Architektin BDA DWB und Stadtplanerin DASL SRL