Standortvergleich

	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
Kriterien	Standort Varel - Oldenburger Str. Bestandsstandort	Bewertung	Standort Zetel Westerende	Bewertung	Standort Varel - Arngaster Str.	Bewertung
Kosten						
Gesamtkosten	26.100.000,00 €	--	24.600.000,00 €	--	23.900.000,00 €	-
mögliche Planungsunschärfe 15%/30% (siehe Kostenvergleich)	6.480.000,00 €		6.480.000,00 €		3.588.750,00 €	
mögliche Fortschreibung der Kosten	32.580.000,00 €		31.080.000,00 €		27.488.750,00 €	
	Der Kostenrahmen wurde grob über die erforderlichen und vorhandenen Bruttogeschoßflächen und aktueller Kostenkennwerte (Stand Ende 2023) ermittelt. Es ist zu berücksichtigen, dass bei dem Planungsstand dieser Variante nur ein Kostenrahmen ermittelt werden kann. Bei den ermittelten Kosten in Höhe von 26.100.000 € ist entsprechend eine Abweichung von etwa (+/-) 30% zu den tatsächlichen Kosten üblich.		Der Kostenrahmen wurde grob über die erforderlichen und vorhandenen Bruttogeschoßflächen und aktueller Kostenkennwerte (Stand Ende 2023) ermittelt. Es ist zu berücksichtigen, dass bei dem Planungsstand dieser Variante nur ein Kostenrahmen ermittelt werden kann. Bei den ermittelten Kosten in Höhe von 26.400.000 € ist entsprechend eine Abweichung von etwa (+/-) 30% zu den tatsächlichen Kosten üblich.		Die Kostenschätzung wurde von den Architekten und Fachplanern auf der Grundlage der Vorplanung und aktueller Kostenvergleichswerte ermittelt. Die Leistungspphase 2 nach der HOAI ist abgeschlossen. Es ist auch bei diesem Planungsstand noch mit einer Abweichung von (+/-) 15% zu den ermittelten Kosten zu rechnen.	
Allgemeines						
Lage	Zentrales Siedlungsgebiet Mittelzentrum	+	Zentrales Siedlungsgebiet Grundzentrum	-	Zentrales Siedlungsgebiet Mittelzentrum	+
Baureife	Bebauungsplan muss überprüft und ggf. geändert werden.	0	Bebauungsplan muss überprüft und ggf. geändert werden.	0	B-Plan wurde bereits geändert.	+

Personen- nahverkehr	Kein ÖPNV-Knotenpunkt in unmittelbarer Nähe vorhanden, Anbindung an das örtliche Straßennetz;	-	Kein ÖPNV-Knotenpunkt in unmittelbarer Nähe vorhanden, Anbindung an das örtliche Straßennetz	-	Leistungsfähiger ÖPNV-Knotenpunkt vorhanden, Anbindung an das überregionale Straßennetz	++
Terminschiene	Für die Grundlagenermittlung, Baurecht, Bestandsuntersuchung Altbau und die EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen müssen mindestens 2 Jahre gerechnet werden, um auf den Stand der aktuellen Planung Variante 1 zu kommen. Die Baumaßnahme muss in 2 Bauabschnitten durchgeführt werden, eine Fertigstellung der gesamten Förderschule ist bis Ende 2030 realisierbar.	--	Für die Grundlagenermittlung, Baurecht, Bestandsuntersuchung Altbau und die EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen müssen mindestens 2 Jahre gerechnet werden, um auf den Stand der aktuellen Planung Variante 1 zu kommen. Die Baumaßnahme kann erst durchgeführt werden, wenn die Maßnahme an der IGS abgeschlossen ist. Alternativ müssen die Schüler in Containern untergebracht werden. Die Baumaßnahme muss in 2 Bauabschnitten durchgeführt werden, eine Fertigstellung der gesamten Förderschule ist bis Ende 2030 realisierbar.	--	Bei einer Fortsetzung der Entwurfsplanung ist mit einer Fertigstellung der Gesamtmaßnahme bis Mitte 2027 zu rechnen.	+
Schülerbeförderung	eingespieltes System aus Taxi, Bus und Zug; aktuell keine Probleme bekannt	+	Zusätzliche Umsteigepunkte, keine direkte Bahnanbindung mehr (viele Schüler fahren aktuell aus Jever, Schortens und Sande mit dem Zug). Umstieg in den ÖPNV erschwert - 200.000,-€ p.a. Mehrkosten gegenüber Standort Varel, da die wegfallende Bahnanbindung nicht mit Busverbindungen aufgefangen werden kann > Taxibeförderungen	--	Weniger Umsteigepunkte und einfachere Fahrbeziehungen für die Schüler. Ersatz von Taxibeförderungen durch Umstieg in den ÖPNV möglich (unerheblich)	+
Haltestellen, ÖPNV	Haltestelle an der Schule ist noch nicht barrierefrei, Ausbau durch die Stadt Varel ggf. 2025 ff, für die Schule aber irrelevant, da Schüler mit Rollstuhl o.Ä. ohnehin mit dem Taxi befördert werden. unmittelbar angrenzend = Aufsichtspflicht	0	Barrierefrei, ZOB ca.500m entfernt, Überquerung einer Hauptstraße, nächste Haltestelle nicht barrierefrei. Kein Aufsichtspflicht gegeben, da Haltestelle nicht unmittelbar an Schule angrenzt	-	Barrierefrei, unmittelbar in der Nähe. in unmittelbar angrenzend = Aufsichtspflicht	++

Gebäudezustand						
Schulgebäude	<p>Sanierung: Kompromisse bei der Umsetzung von Raumprogramm und bautechnischen Anforderungen; Abbruch: mindestens Sport- und Schwimmhalle müssen abgebrochen werden, um das erforderliche Raumprogramm durch einen Neubau umsetzen zu können.</p> <p>Neubau: Die für den Neubau zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist durch Nachbargebäude und Bestandsgebäude beengt und für die Baustelleneinrichtung und Zufahrt schwer zugänglich. Änderung B-Plan erforderlich.</p>	-	Sanierung + Neubau: teilweise Kompromisse bei der Umsetzung von Raumprogramm und bautechnischen Anforderungen	0	Neubau: optimale Umsetzung Raumprogramm und bautechnischer Anforderungen	+
Sporthalle	Neubau: optimale Umsetzung des Raumprogramms und bautechnischer Anforderungen;	++	Neubau: optimale Umsetzung des Raumprogramms und bautechnischer Anforderungen; Kompensationsmaßnahmen für das Abholzen des bestehenden Waldes erforderlich	+	Neubau: optimale Umsetzung Raumprogramm und bautechnischer Anforderungen	++
Ergebnis		--		-		++