

vorangegangene Untersuchung der bestehenden Grund- und Mittelschulgebäude

zeitliche Abfolge

► Untersuchung Mittelschulgebäude,
abschließende Präsentation am 20.03.2018

► ergänzende Untersuchung der Grundschulgebäude,
Abgabe der Unterlagen 05.06.2018

► Abgabe der ergänzenden Stellungnahme
zur Gebäudeuntersuchung am 10.07.2018

► Angebot Planungsleistungen L1+L2 vom 23.07.2018,
für Maßnahmen Neubau Schullandschaft und Hort

► Abgabe Dokumentation L1+L2 am 30.11.2018

Grundlage für Wirtschaftlichkeitsprüfung

► durch die Regierung v. Obb. bzgl. Förderfähigkeit
Teilsanierung oder Ersatzneubau

► Anforderung einer ergänzenden Stellungnahme
von Seiten der Regierung v. Obb.

► Förderfähigkeit eines Ersatzneubaus genehmigt,
Schreiben der Regierung v. Obb. vom 17.07.2018

► Auftragsvergabe am 02.08.2018

► Abgabe Förderantrag von Seiten der Gemeinde

Untersuchungen Bestandsgebäude
zeitliche Abfolge

vorangegangene Untersuchung der bestehenden Grund- und Mittelschulgebäude

Betrachtung Sanierung Mittelschule
mit Erweiterung Grundschule
Flächenansatz basierend auf
Flächenvorgabe Regierung v. Obb.

im Zuge der ergänzenden Stellungnahme
vom 10.07.2018

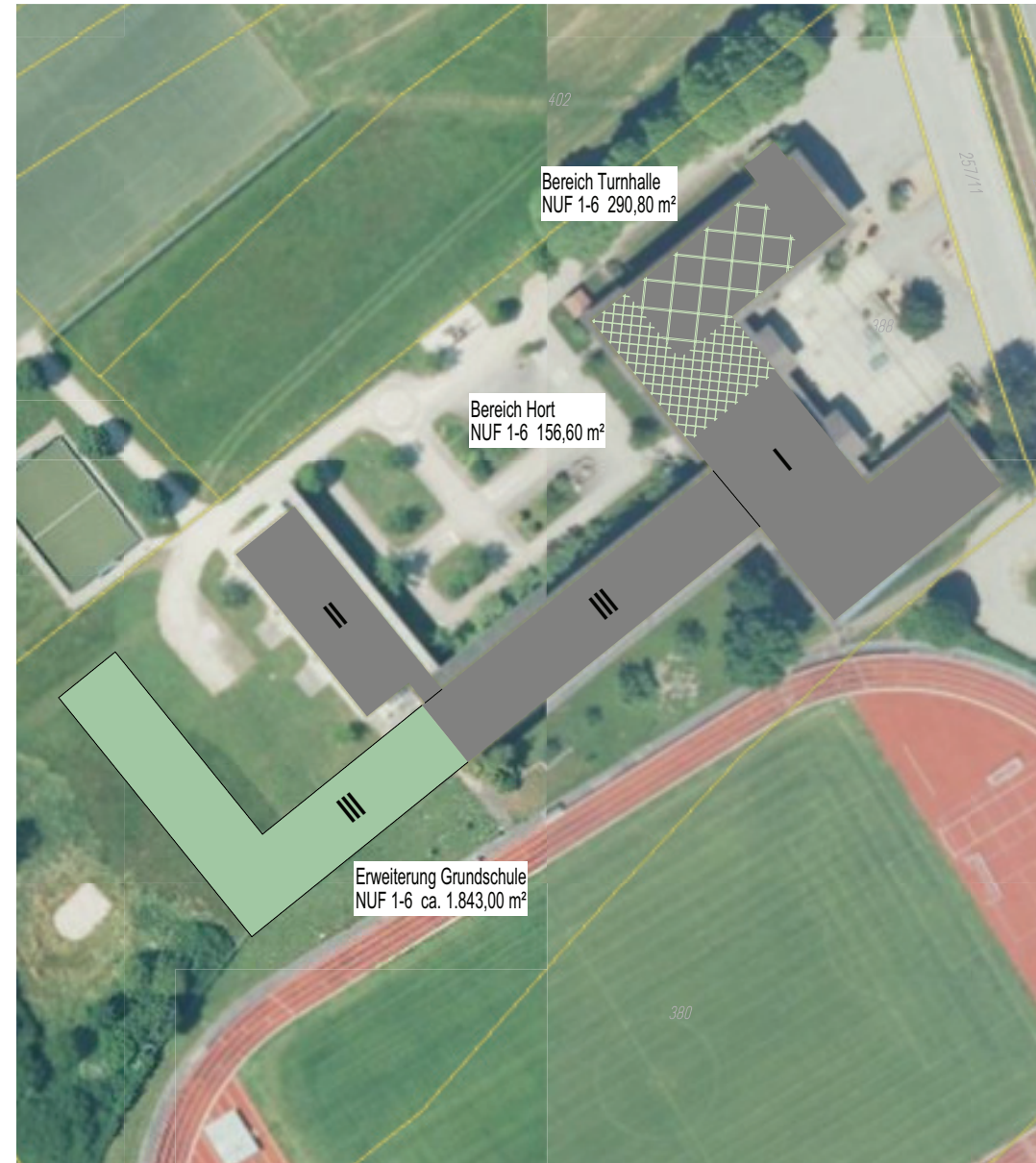
Sanierung Mittelschule mit Erweiterung Grundschule

Auch die Möglichkeit einer Sanierung der Mittelschule (gem. Tabelle 4.1.1.1.b) und Neubau der Grundschule als Erweiterung an der Mittelschule wurde betrachtet. Durch den vorhandenen Flächenüberschuss bei der Mittelschule ist ein Zusammenlegen der beiden Einheiten naheliegend. Hierzu wird in Tabelle 3.3.1 aufgezeigt, dass zwar die Vorgaben der Nutzungsfläche für die Mittelschule im Bestand bereits ausgeschöpft wird, jedoch einige Räume gänzlich fehlen. Die Flächen, die durch die Auslagerung des Horts zur Verfügung stehen, werden von der Mittelschule benötigt, um fehlende Räume bzw. Funktionen zu ergänzen. Bei den zur Verfügung stehenden Flächen ist auch die alte Schulturnhalle erfasst.

Es besteht jedoch nicht die Möglichkeit, Flächen der Grundschule in die bestehende Mittelschule zu integrieren. Lediglich der Verwaltungsbereich und Lagerräume lassen sich sinnvoll in den Bestand einbinden. Wodurch die Gesamtfläche für eine Erweiterung ein wenig reduziert werden kann.

Der Baukörper mit den Grundschulflächen muss nach Südwesten angebaut werden. Die internen Erschließungswege sind für die Grundschüler damit sehr lang und überschneiden sich mit den Verkehrsflächen der Mittelschule. Funktionale Mängel und Einschränkungen hinsichtlich der Barrierefreiheit im Bestandsgebäude der Mittelschule können nicht gänzlich behoben werden.

Der Neubau des Kinderhorts auf dem Schulgrundstück ist aus Platzgründen nicht möglich. Synergieeffekte zwischen Grundschule und Kinderhort, wie z.B. gemeinsam nutzbare Freiflächen, kein Schülertransfer erforderlich, etc. können nicht genutzt werden.



Fazit / Empfehlung - Gegenüberstellung Sanierung / Neubau

Der grundsätzlich positive Standort der Grundschule in Bad Endorf hinsichtlich der zentralen Lage, erweist sich als problematisch aufgrund der nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Flächen und Gebäudestrukturen der Grundschulen in Bad Endorf und Antwort können keine moderne Unterrichtsgestaltung gewährleisten. Die hierfür notwendigen zusätzlichen Flächen können aufgrund der mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten auf dem vorhandenen Grundstück in Bad Endorf nicht nachgewiesen werden.

Auch der empfohlene Neubau einer Schulsporthalle in unmittelbarer Nähe zur Grundschule ist wegen fehlenden Bauflächen nicht umsetzbar. Die Kosten für den Neubau einer Einfachhalle wurde in der Kostengegenüberstellung aus diesem Grund nicht berücksichtigt. In welchem Zeitraum freie Flächen am Standort Grundschule in Bad Endorf zur Verfügung stehen ist nicht absehbar.

Die Auslagerung zweier Klassen in das Schulgebäude in Antwort ist aufgrund der mangelnden Nutzungsflächen in der Grundschule in Bad Endorf erforderlich. Die Aufteilung der Grund- und Mittelschule Bad Endorf auf drei verschiedene Standorte ist aber hinsichtlich der organisatorischen Struktur der Verwaltung, Unterrichtseinteilung von Lehrkräften, fehlende klassenübergreifende Nutzung von Gruppen-, Ausweich- und Fachräumen, Schülertransfer für den Sportunterricht, laufende Unterhalts- und Instandhaltungskosten für drei Gebäude etc. eine unbefriedigende Situation.

Aufgrund von geplanten Baugebietsausweisungen der Marktgemeinde Bad Endorf sowie der aktuellen Kindergartenanmeldungen ist in den nächsten Jahren mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen. Eine Erhöhung der Schülerzahlen und damit verbunden auch ein höherer Bedarf an Unterrichtsräumen ist bei den Grundschulen nicht zu kompensieren.

Der Standort der Mittelschule ist als sehr positiv zu bewerten. Die infrastrukturelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, aber auch die unmittelbare Nähe der Dreifachhalle sowie des Rasen- und Kunstrasensportplatzes bietet auch ausgezeichnete Voraussetzungen für den Standort eines neuen Schulzentrums.

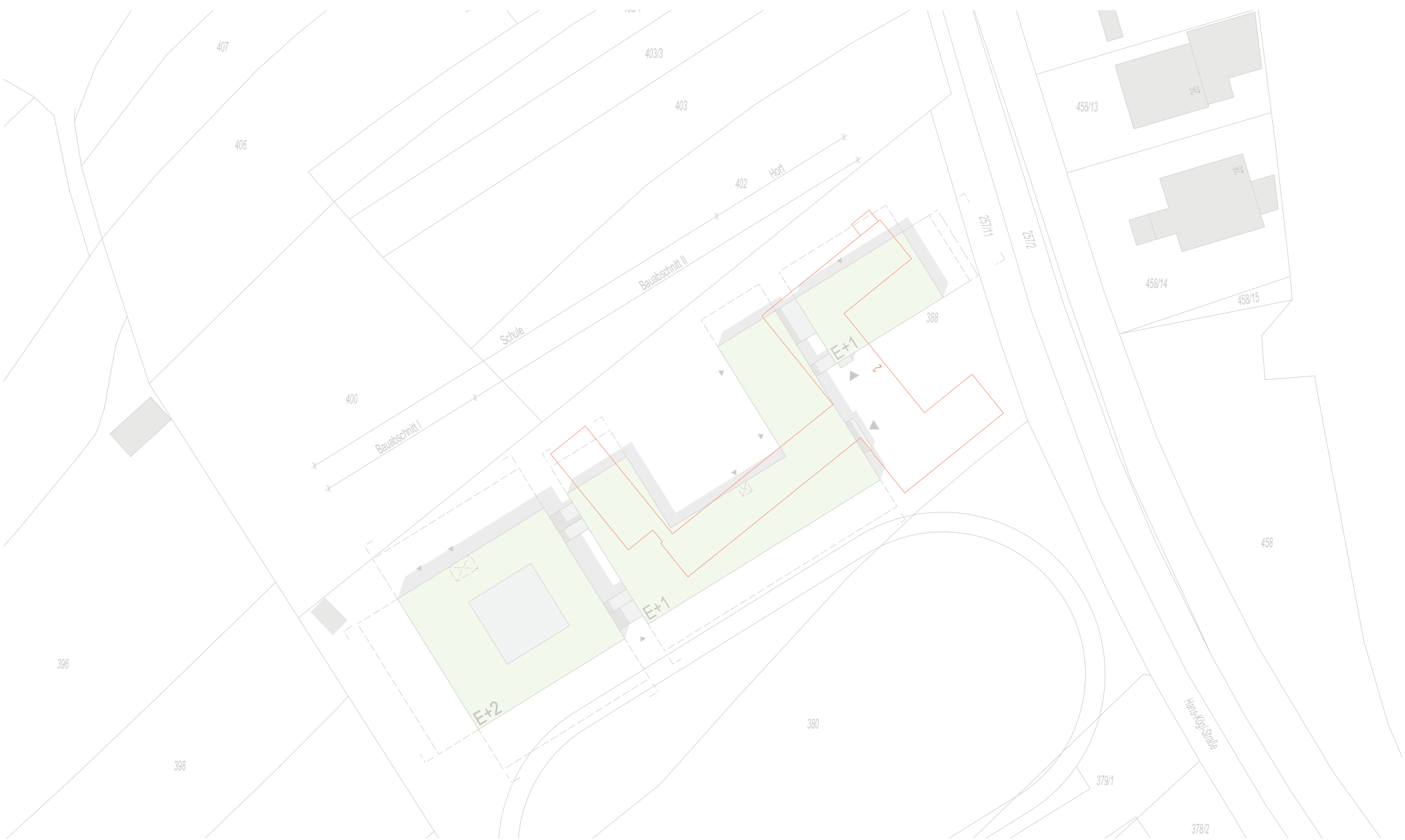
Die hohen Sanierungskosten sowie die Einschränkungen bei der Funktionalität, Barrierefreiheit und kaum vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten sprechen in der Gesamtbetrachtung gegen eine Generalsanierung der Schulgebäude und für den Neubau eines Schulzentrums.

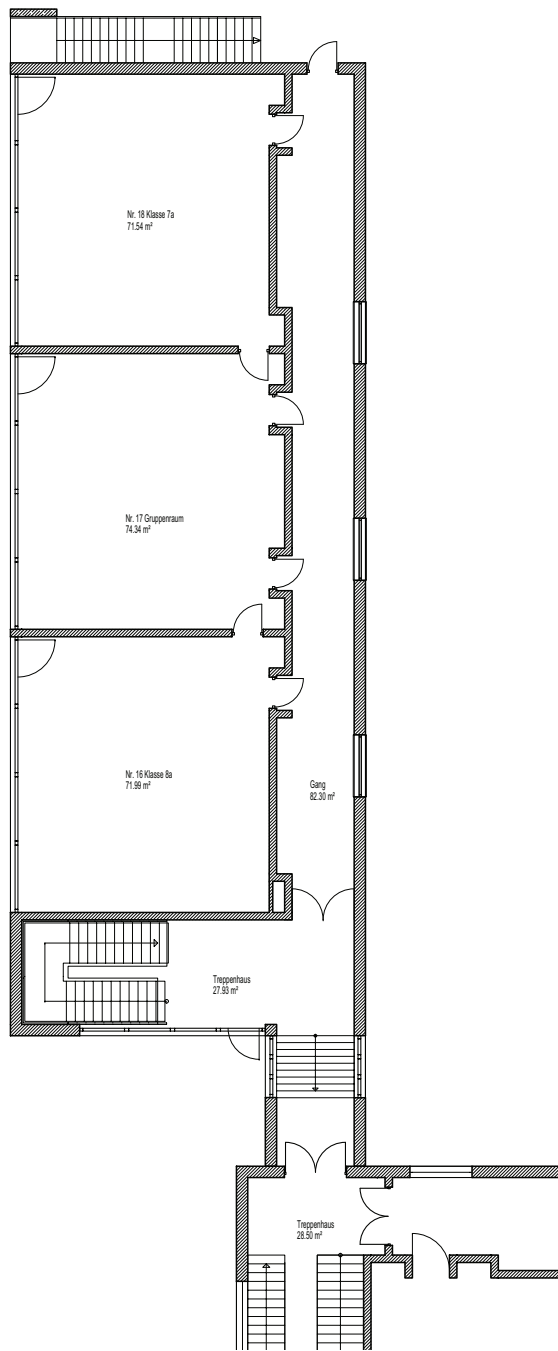
Wir empfehlen aus wirtschaftlichen Gründen, aber vor allem auch aus Gründen hinsichtlich der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten der bestehende Grundschulgebäude, infrastrukturellen Anbindung, zentralen Verwaltungsstruktur, modernes und zukunftsfähiges Schulkonzept, bessere Baukostenkontrolle, uneingeschränkte Barrierefreiheit, zeitgemäßes Brandschutzkonzept, etc. den Neubau eines Schulzentrums für die Grund- und Mittelschule am Standort Hans-Kögl-Straße, auf dem bereits vorhandenen Grundstück der Mittelschule. Unter Berücksichtigung dieser umfangreichen nichtmonetären Argumente beurteilen wir die Investitionen in den vorhandenen Gebäudebestand für die zukünftige Entwicklung als nicht wirtschaftlich.

Der Neubau des Kinderhorts wird als separater Neubau in unmittelbarer Nähe des Standorts Schulzentrum empfohlen. Zum einen ist hier der einfache, sichere und schnelle Einrichtungswechsel der Kinder von Schule zum Hort aufzuführen. Zum anderen können hierbei auch Synergieeffekte geschaffen und genutzt werden, wie z.B. von Grundschule und Kinderhort gemeinsam genutzte Freiflächen.

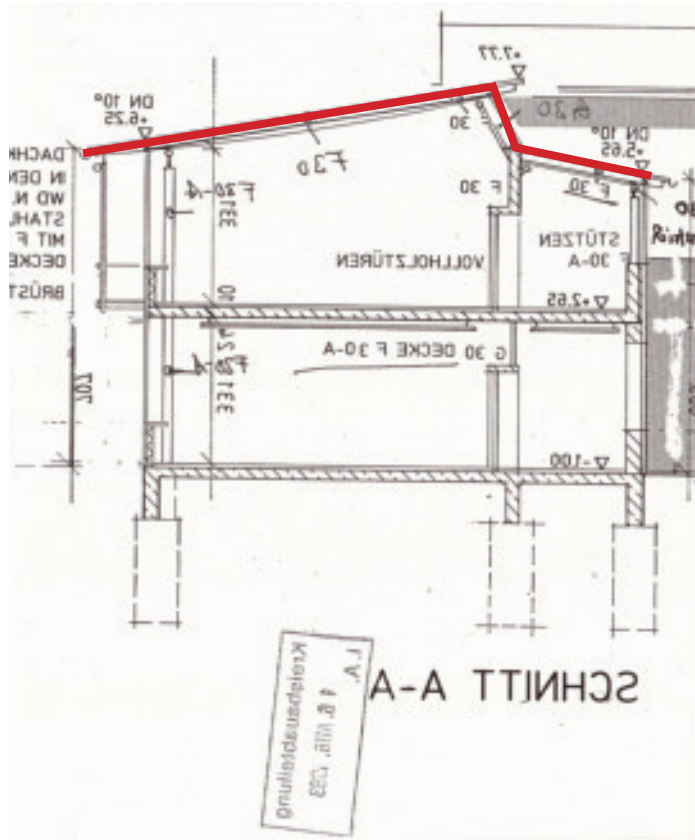
Betrachtung Sanierung / Teilsanierung Mittelschule mit Erweiterung

Betrachtung Bestandsgebäude Mittelschule
nach erfolgter Abstimmung Raumprogramm

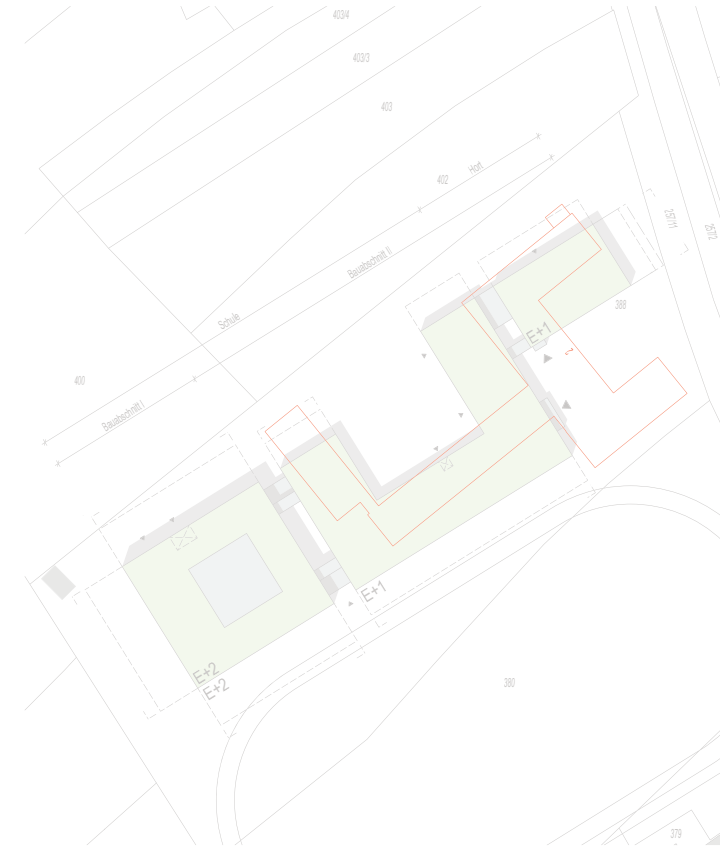




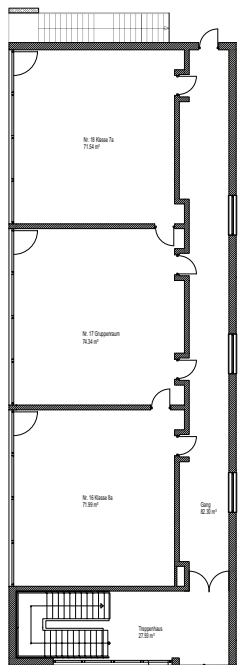
Bestand
Grundriss Mittelschule Erdgeschoss



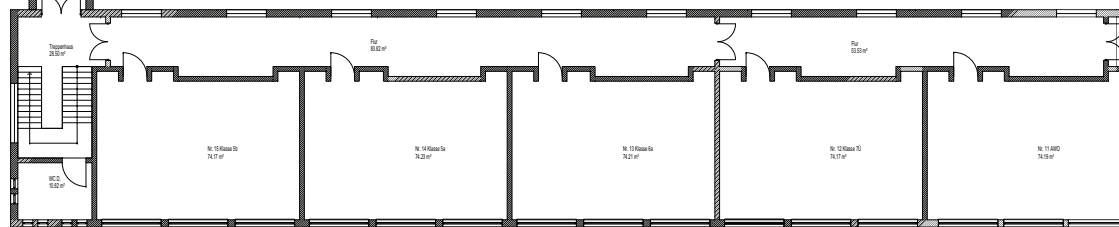
- Dachkonstruktion
 - > ungeeignet für Aufstockung
 - > Gebäudeerweiterung schwierig



- vorgegebene Gebäudeausrichtung
 - > voraussichtlich geringere Pausenhoffläche Grundschule



- unterschiedliche Geschosshöhen
 - > Barrierefreiheit
- Wasserproblematik Kellergeschoss
 - > Kellerabdichtung
- Rippendecken bei älterem Gebäudeteil
 - > Schallschutz / Brandschutz



ca. 2.700 m² BGF
 bei Klassentrakte auf allen Geschossen





Lageplan
Grundschule Bad Endorf

Tabelle 3.3.1 – Flächenbedarf Grund- und Mittelschule – IST-Zustand und Bedarf

	Raumbezeichnung	RG	Vorgabe				Ist-Zustand		zusätzl. Bedarf
			Kat.	Anz.	Nutzfläche	gesamt	Anz.	gesamt	
Grundschule	Klassenräume	1	A	13	66,00 m ²	858,00 m ²	12	801,60 m ²	66,00 m ²
	Gruppen- und Ausweichräume	1	B	4	24,00 m ²	96,00 m ²	3	73,30 m ²	24,00 m ²
	Mehrzweckraum	1	B	0	90,00 m ²	0,00 m ²	0	0,00 m ²	90,00 m ²
	Lehrmittel	1	B	1	30,00 m ²	30,00 m ²	3	40,00 m ²	
	Werken	1	A	1	75,00 m ²	75,00 m ²	0	0,00 m ²	75,00 m ²
	Werken Nebenraum	1	B	0	33,00 m ²	0,00 m ²	0	0,00 m ²	33,00 m ²
	Textiles Gestalten	1	A	0	60,00 m ²	0,00 m ²	0	0,00 m ²	60,00 m ²
	Textiles Gestalten Nebenraum	1	B	0	26,00 m ²	0,00 m ²	0	0,00 m ²	26,00 m ²
	Informationstechnologie f. GS	1	B	1	60,00 m ²	60,00 m ²	0	0,00 m ²	60,00 m ²
	Lehrer- und Bibliotheksräume	2	B	-	125,00 m ²	125,00 m ²	-	72,40 m ²	53,00 m ²
	Verwaltung	3	B	-	90,00 m ²	90,00 m ²	-	0,00 m ²	90,00 m ²
	Hausmeisterwerkstatt	4	B	0	16,00 m ²	0,00 m ²	2	47,90 m ²	
	Raum für Reinigungspersonal	4	B	-	13,00 m ²	0,00 m ²	-	0,00 m ²	13,00 m ²
	Stuhllager	4	B	1	16,00 m ²	16,00 m ²	2	156,50 m ²	
	Pausenhalle, Aula	4	B	1	155,00 m ²	155,00 m ²	0	0,00 m ²	155,00 m ²
	Fläche f. mod. Unterrichtsgest.	1	B	-	300,00 m ²	300,00 m ²	-	0,00 m ²	300,00 m ²
Mittagsbetreuung	-	-	-	69,00 m ²	174,00 m ²	-	66,00 m ²		
					1979,00 m ²		1257,70 m ²	1045,00 m ²	



untersuchte Erweiterungsmöglichkeit
Grundschule Bad Endorf



untersuchte Erweiterungsmöglichkeit
Grundschule Bad Endorf

- notwendige Flächen, bei Aufteilung auf 4 Geschosse, KG, EG, 1./2.OG auf Grundstück nicht nachweisbar
- Erweiterungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft
- Pausenhof auf zwei getrennte Bereiche aufgeteilt
- unter Berücksichtigung einer Busbucht reduziert sich die Gesamtfläche der Pausenhöfe auf ca. 700 m²
- weitere, standortbezogene Einschränkungen
Mittagsbetreuung nicht angebunden, kein Schüler-WC
Schülertransfer mittels Bussen für Schulsport
fehlende Busbuchten
fehlende Verkehrssicherheit Wartebereich / Zusteigen
nicht ausreichend Parkplätze für Lehrkräfte / Eltern
keine direkte Anbindung zum Hort
Grundschulklassen in Antwort können nicht von den erweitertem Raumangebot profitieren



untersuchte Erweiterungsmöglichkeit
Grundschule Bad Endorf