

TEIL 1

AUFGABENSTELLUNG

S. 1 - 6



Planungsaufgabe und Ziele

Die Kreisstadt St. Wendel plant einen Umbau/energetische Sanierung mit Erweiterung oder alternativ einen Ersatzbau für die **Nikolaus-Obertreis Grundschule (NOS)** zu schaffen. Das aus den 1960-er Jahren stammende Gebäudeensemble entspricht heute nicht mehr den aktuellen energetischen und pädagogischen Ansprüchen sowie dem Bedarf nach Ganztagsbetreuung (FGTS).

Alle Grundschulen im Stadtgebiet fallen in den Zuständigkeitsbereich der Stadt St. Wendel. Das sind neben der St. Wendeler NOS, die Grundschulen in Bliesen, Oberlinxweiler und Niederkirchen. In diese vier Schulen gehen insgesamt 700 Schüler, wobei die St. Wendeler die größte ist. In der derzeitigen drei- bis vierzügigen NOS Grundschule werden momentan ca. 335 Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufe 1 bis 4 unterrichtet. Aufgrund der prognostizierten Anzahl an Kindern soll die Schule vierzügig und für ca. 358 Schülerinnen und Schülern ausgebaut werden.

In Frage kommen 4 verschiedene Standorte, die auf eine möglichst nachhaltige und kostensparsame Umsetzung geprüft werden sollen. Mit der Standortuntersuchung soll die Nikolaus-Obertreis-Grundschule auch ein neues gestalterisches Gesamtkonzept erhalten.

Die Standorte sind:

- Aktueller Grundschulstandort: Grundschule Nikolaus-Obertreis der Stadt St. Wendel **(A)**
- Wingertschule St. Wendel, ehem. St. Annenschule (Alsfassen) **(B)**
- Arnold-Janssen-Gymnasium St. Wendel (Missionshaus) **(C)**
- Fiktiver Neubaustandort **(D)**, z.B. an der Missionshausstraße neben dem Cusanus Gymnasium



Die Variantenuntersuchung / Standortuntersuchung für die Bereiche Architektur, TGA und Brandschutzplanung wurden im Auftrag der Stadt St. Wendel von folgenden Büros vorgenommen:

Architektur – Alff & Holletzke Architekten GbR, 66822 Lebach

TGA – SHT Haustechnik, 66679 Losheim am See und SHT Ingenieure, 66359 Bous

Brandschutzplanung - FS Brandschutz Engineering, 66625 Türkismühle

Bei der Untersuchung an den Standorten A, B und C ist der vorliegende Gebäudebestand in die Variantenuntersuchung zu integrieren. Dabei soll aber frei gedacht werden, auch der (Teil-) Abriss und (Teil-) Neubau / Anbau soll explizit als Möglichkeit der Evaluation Berücksichtigung finden.

Bei der Prüfung ist neben der Flächenverfügbarkeit auch der Gebäudezustand / Sanierungsbedarf untersucht werden. Insbesondere soll auch der Zustand der Technischen Gebäudeausrüstung, die brandschutztechnischen Rahmenbedingungen sowie die Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

Ziel ist es, anhand der Variantenuntersuchungen der Stadt St. Wendel eine Machbarkeitsanalyse vorzulegen, die die Vor- und Nachteile der Standorte benennt, die Umsetzungsmöglichkeiten des Raumprogramms (skizzenhafte Darstellungen) aufzeigt und schließlich eine Grobkostenschätzung liefert, so dass daraus eine Entscheidungsgrundlage für oder gegen einen Standort getroffen werden kann.



Das ursprünglichen Schulgebäude der Nikolaus-Obertreis Schule.

Auch im Stadtentwicklungskonzept ist die Frage aufgeworfen, ob es sinnvoll sei, in den aktuellen Standort weiter zu investieren oder ob es nicht besser wäre, über einen Neubau oder einen Umzug nachzudenken.

Sofern ein anderer als der jetzige Standort in Frage käme, könnte demzufolge das bestehende Gebäude der Schule auf diesem Grundstück rückgebaut werden. Ausgenommen wäre der historische und unter Denkmalschutz stehende Altbau. Die freiwerdende Fläche in attraktiver Innenstadtlage könnte anschließend als Wohnstandort entwickelt werden.

Grundlagenermittlung

1. Nutzungsvorgaben,

Bedarfs- / Funktionsprogramm - Funktionale und räumliche Anforderungen.

Die Grundschule mit Turnhalle soll als 4-zügige Schule mit insgesamt 16 Klassenräumen geplant werden.

Die Turnhalle soll voraussichtlich als Einzelhalle (15 m x 27 m x 5,5 m) und mit 400 m² Sportfläche geplant werden. Die Sportfläche soll teilbar sein (200 m² + 200 m²).

Die Anforderungen an zeitgemäße Schulgebäude haben sich verändert und erfordern neue bauliche Lösungen. Schulen haben sich zu ganztägig und inklusiv genutzten Lern- und Lebensräumen entwickelt. Die neuen Schulen benötigen flexibel nutzbare Raumkonzepte, innen wie außen. Das Zusammenwirken von Architektur, Organisation und Pädagogik stellt hierfür eine Grundvoraussetzung dar.

Das vom Schulrektor vorgegebene Raumprogramm für eine Grundschulnutzung soll im Rahmen einer Variantenuntersuchung / Standortuntersuchung an den o.g. verschiedenen Standorten auf möglichst kostensparsame Umsetzung geprüft werden. Eine Konkretisierung hinsichtlich des räumlichen Konzeptes, sowie etwaige erforderliche Anpassungen des Raumprogramms können erst im Vorlauf zur Planungsphase im Rahmen von Workshops gemeinsam mit Bauherr und Nutzer, nach erfolgter Standortentscheidung, erfolgen.

Bezeichnung	Anzahl	m²	Bemerkung	NUF
1. Schulbetrieb				
Klassenunterrichtsräume	16	75		1.200,00
Förderräume	8	25	für differenzierten Unterricht in Kleingruppen von je 6-8 SuS	200,00
Förderräume für Vorkurs Deutsch	2	40		80,00
Förderräume für Sprachförderklassen	3	25		75,00
Musiksaal (Klassensaal + 10)	1	80		80,00
Multifunktionsraum (Aula) (doppelter Klassensaal)	1	150	für Veranstaltungen mit 75-100 Personen	150,00
Schülerbücherei	1	70		70,00
Lehrerzimmer	1	80		80,00
Lehrmittelraum in Klassensaalgröße	1	70		70,00
Lehrerarbeitsplätze	2	16		32,00
Kopierraum + Lehrerbücherei	1	30		30,00
Archiv	1	20		20,00
Lageraum	1	20		20,00
Schulsekretariat	1	30		30,00
Raum für Schoolworker	1	16		16,00
Elternsprechzimmer	1	16		16,00
Rektorat	2	16		32,00
Schulküche / Mensa	1	70		70,00
Ruheraum	1	12	für SuS mit Konzentrationsproblemen	12,00

Fundsachenlager	1	8	8,00
Werkstatt Hausmeister	1	40	40,00
Lager für Verbrauchsmaterial	1	60	60,00
Lager für Möbel	1	60	60,00
Putzraum /pro Etage	3	8	24,00

Summe 1 Schulbetrieb			2.475,00
-----------------------------	--	--	-----------------

2. FGtS

Gruppenräume	(6*			
bei Gruppenerweiterung)				
	6	90		540,00
Gruppenraum	1	75		75,00
Projekt/Themenraum	1	15		15,00
Hausaufgabenzimmer	6	70		420,00
Büro / Leitung + stellv. Leitung	1	20		20,00
Archiv	1	12		12,00
Kopierraum	1	12		12,00
Erzieherarbeitsraum (PC's)	1	15		15,00
Personalraum	1	60		60,00
Gesprächsraum (Elterngespräche)	1	15		15,00
Werkraum	1	50		50,00
Lager	1	15		15,00
Projektraum	1	30		30,00
Toberaum	1	30		30,00
Ruheraum/Entspannungsraum	1	30		30,00
Lager (für Außenspielgeräte, Fahrzeuge, Tische)	1	40		40,00
Mensa für Essenausgabe + Sitzplätze für etwa 150 Schüler +				
Anlieferungsbereich	1	600		600,00
Turnhalle (teilbar für Parallelbetrieb)	1	400	teilbar f. Parallelbetrieb	400,00

Summe 2 FGtS			2.379,00
---------------------	--	--	-----------------

Summen Nutzungsflächen	m² NUF	4.854,00
-------------------------------	---------------	-----------------

2. Flächenansatz über Musterraumprogramm

Im nachfolgend aufgezeigten Ansatz führen wir aus, dass im MUSTER-Raumprogramm die Nutzungsflächen (NUF) angegeben sind. Es fehlen die Angaben zu Verkehrsfläche (VF) - Verkehrserschließung und Sicherung, z.B. Flure, Eingangshallen, Treppen, Aufzugschächte etc.) und die Angaben zur Technikfläche (TF).

Durch die Bildung von Verhältniszahlen (Flächenkennzahlen) wird der Vergleich mit anderen Planungen oder Gebäuden ermöglicht.

Hier am Beispiel Schulgebäude:

Eine Nutzungsfläche (NUF) von **ca. 2.500 m²** ergibt im nachfolgenden Ansatz eine überschlägige Brutto – Grundfläche (BGF) von **ca. 3.500 m²**

V 1		V 2		V 3	
NUF: 100 %	2.500 m ²	NUF: 100 %	2.500 m ²	NUF: 100 %	2.500 m ²
TF: 1 %	25 m ²	TF: 4 %	100 m ²	TF: 1,2 %	30 m ²
VF: 26 %	650 m ²	VF: 22 %	550 m ²	VF: 26 %	650 m ²
NGF	3.175 m ²	NGF	3.150 m ²	NGF	3.180 m ²
KGF: 14 %	444,50 m ²	KGF: 8 %	252 m ²	KGF: 8 %	254,4 m ²
BGF	3.619,50 m²	BGF	3.402 m²	BGF	3.434,40 m²
145 %		136 %		137,4 %	

3. Planungskennwerte

Bei der Ermittlung von Kostenrahmen sind neben den Kostenkennwerttabellen Planungskennwerte von Vorteil, da diese zur Überprüfung der Vergleichbarkeit der Objekte dienen.

Ein Planungskennwert ist ein Wert, der das Verhältnis bestimmter Flächen zur Nutzungsfläche (NUF) und Brutto-Grundfläche (BGF) darstellt. Angegeben wird er als Prozentwert oder als Faktor (Mengenverhältnis).

Ein mittlerer Prozentwert von 139 % ergibt somit bei einer Nutzungsfläche von **4.854 m²** (= 100 % für Schulbetrieb, Freiwillige Ganztagschule und Turnhalle) eine **überschlägige BGF von 6.750 m²**.

TEIL 2

ÜBERSICHTEN

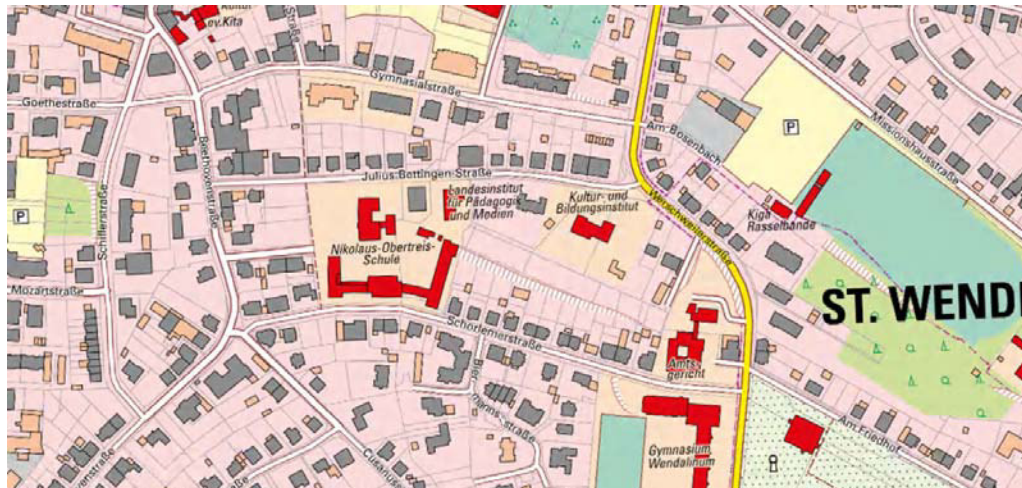
Standortuntersuchungen

S. 1 - 15

Standort A Nikolaus - Obertreis - Grundschule

Standort/ Lage

Die Grundschule liegt sehr zentral in St. Wendel im historisch bebauten Stadtkern, erreichbar über die Julius-Bettingen-Straße im Norden, die Beethovenstraße im Westen und die Schorlemerstraße im Süden.



Bestand

Der Schulbetrieb findet derzeit in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex mit Zwischentrakten aus den 60er-Jahren statt, die FGTS befindet sich in einem denkmalgeschützten Altbau aus 1909.



Turnhalle

Eine Turnhalle ist im mittleren Gebäudetrakt vorhanden, entspricht aber nicht mehr den Anforderungen des erforderlichen Raumprogramms und ist in einem baulich schlechten Zustand, so dass eine Sanierung sich als unwirtschaftlich erwiesen hat.

Außenanlage

Die Außenanlage verfügt über einen Spielplatz und einen Innenhof.

Eigentum/ Verfügbarkeit	Die Grundstücke 69/8, 134/25 und 134/ 28 aus der Flur 11 sind im Eigentum der Stadt St. Wendel
Erweiterungsmöglichkeit	Die Erweiterungsmöglichkeiten im zentrumsnahen Stadtbereich sind begrenzt.
Synergien	Durch die Lage in Innenstadt Nähe ergeben sich Synergien für die Grundschüler, allerdings müssen zum Besuch von sportlichen, kulturellen oder naturnahen Einrichtungen (Stadtpark) trotz der zentralen Lage längere Wege genommen werden.
Bebauungsplan	Für den Bereich der Nikolaus-Obertreis-Grundschule liegt kein gültiger Bebauungsplan vor.
Denkmalschutz	Das historische Gebäude der FGTS steht unter Denkmalschutz.
Schutzgebietsausweisungen	Im Stadtzentrum sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden.
IF - Ver- und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung der Flächen und Gebäude wird auf Basis des letzten Ausbauzustandes als gesichert angenommen. Inwieweit eine Ergänzung (etwa IT) / Sanierung erforderlich ist, sollte geprüft und in die Kostenbetrachtungen mit einbezogen werden.
Verkehrssituation	Ein hoher Anteil der Schulkinder und ihre Familien aus dem näheren Wohnumfeld können zu Fuß diesen Standort erreichen. Allerdings ist die Verkehrssituation beengt durch schmale Zufahrten/Wege über reine Wohngebietsstraßen und teilweise unübersichtlich, so dass kritische Verkehrssituationen nicht ausgeschlossen werden können.
Erreichbarkeit	Die Erreichbarkeit der Schule ist für die meisten Schüler gut bis sehr gut, bedingt durch die Zentrums- und Wohnortnähe, aber auch durch Buslinien, die die Schule und die Innenstadt anfahren.
Parkplatzangebot	Das Parkplatzangebot für Lehr-Personal, Eltern und Anwohner ist begrenzt und unübersichtlich.
Ökologische Auswirkungen	Eine Instandsetzung des Schulstandortes durch Abbruch, Umbau und Neubaumaßnahmen führt nicht zu einem erhöhten Flächenverbrauch, die energetische und ökologische Aufwertung der vorhandenen und zu errichtenden Gebäude führt eher zu einer Verbesserung aus ökologischer Sicht.
Lärmemission	Durch die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung ergibt sich zu Schulbeginn, Pausen- und Schulschlußzeiten eine Lärmemission, an die die Anwohner aber an einem etablierten Schulstandort gewohnt sind.
Städtebauliche Nachteile	Eine Weiternutzung des Standortes als Grundschule hat keine städtebaulichen Nachteile, von der vertretbaren Lärmemission abgesehen. Sollte die Grundschule jedoch an einem anderen Standort errichtet oder umgelagert werden, ergeben sich für St. Wendel in zentraler Lage hochwertige Flächen für Wohnen und Arbeiten (Dienstleistungen).
Umsetzung Raumprogramm	Der für den Standort erforderliche Raumbedarf und die damit verbundene Anzahl an Schülern können nach dem Entwurfskonzept am Standort untergebracht werden.

Brandschutz

Bausubstanz Bestandsgebäude– Brandschutz:

Das historische Gebäude ist in die GK 5 einzustufen. Weiterhin steht es unter Denkmalschutz, sodass für das Gebäude mit erhöhten Kosten für die Brandschutzertüchtigung zu kalkulieren ist. Ein 1. und 2. baulicher Flucht- und Rettungsweg ist vorhanden. Die Brandschutzabschlüsse zu den Nutzungseinheiten müssen ertüchtigt werden.

Brandschutz-Neubau:

Der Neubau ist in die GK 3 einzustufen und wird als Neubau die Anforderungen der LBO und SchulbauR erfüllen. Im Neubau sind alle Möglichkeiten gegeben auch moderne Schulraumformen unterzubringen, die den Brandschutzanforderungen entsprechen.

Zahl der Nutzer: Für die bauliche Anlage am Standort Nikolaus-Obertreis-Schule sind aufgrund der Anforderungen aus der LBO und der SchulbauR keine Beschränkung der Anzahl der Nutzer festgelegt.

Barrierefreiheit/ Inklusion

Instandhaltungsaufwand

Nach einer Sanierung reduziert sich der Instandhaltungsaufwand, ebenso die Pflege- und Unterhaltungskosten der neu sanierten Gebäude. Die Außenanlagen erfordern aufgrund der festen Flächenvorgaben wahrscheinlich keinen Mehr- oder Minderaufwand zum heutigen Stand.

Bauzeit

Die Bauzeit wird im laufenden Betrieb in mehreren Bauabschnitten erfolgen müssen und wird daher auf 5 Jahre geschätzt. Ebenso sollte ein Wettbewerbsverfahren für die Kosten- und Zeitberechnung mitberücksichtigt werden.

Baukosten Kostenrahmen (KG 200/300/400/500)

18.142.021 € netto / 21.589.005 € brutto

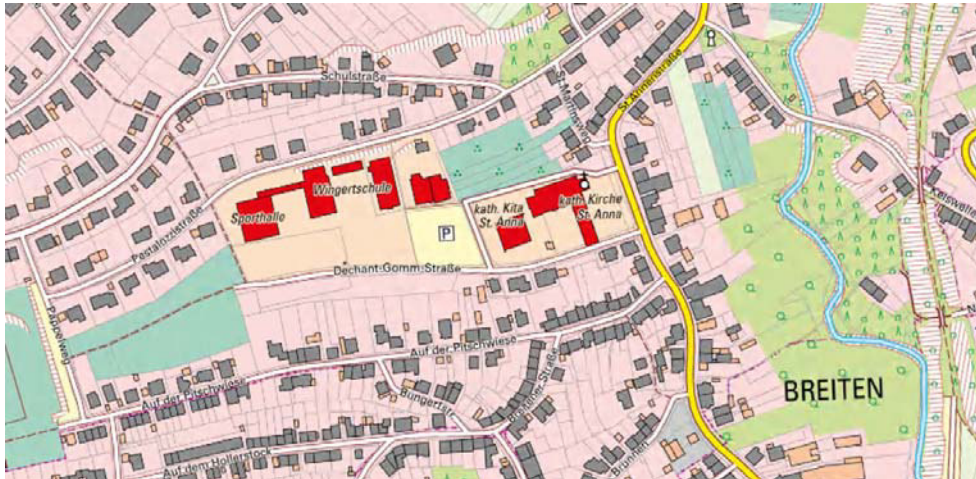
Ausstattung (KG 600)

Hier kann ein pauschaler Ansatz für Mobiliar und Küche gewählt werden. **Pauschal 888.000 € netto**

Standort B - St. Annenschule

Standort/ Lage

Die St. Annenschule befindet sich in der Dechant-Gomm-Straße, erreichbar über die St. Annenstraße und etwa 1,2 km vom Zentrum der Stadt St. Wendel entfernt im Ortsteil Alsfasen. Der Standort ist eingebettet in ein dicht besiedeltes Wohngebiet und wurde bis vor kurzem als Schulstandort (Wingertschule) genutzt.



Bestand

Die Anlage beherbergt zwei über einen überdachten Gang miteinander verbundene Schulgebäude, von denen eines heute als Caritas-Schulungszentrum genutzt wird. Ebenso ist westlich der Schulgebäude eine Turnhalle angebunden. Der Außenbereich verfügt über umfangreiche Freiflächen mit Erweiterungsmöglichkeit nach Westen.



Turnhalle

Eine gemäß Raumprogramm ausreichend große Turnhalle ist vorhanden.

Zustand Bausubstanz	Die Bausubstanz ist grundsätzlich in einem guten Zustand, allerdings müssen energetische und brandschutztechnische Sanierungen durchgeführt werden. Die Stadt St. Wendel hat kürzlich rund 450.000.-€ in die Sanierung der Dächer investiert.
Außenanlage	Im nahen Umfeld befindet sich ein Schulhof (2.500 m²) mit Spielgeräten, ein Multifunktionsfeld (1.000 m²) und ein Verkehrsübungsplatz für den Fahrradführerschein (2.500 m²). Die Ausstattung ist derzeit eher auf Kinder weiterführender Schulen ausgerichtet. Die Außenanlagen müssen daher für einen möglichen Grundschulbetrieb angepasst werden.
Eigentum/ Verfügbarkeit	Die Grundstücke 185/17 und 185/ 23 befinden sich im Eigentum der Stadt St. Wendel in der Flur 22.
Erweiterungsmöglichkeit	Im direkten Umfeld befinden sich freie Flächen, die zur Erweiterung der Anlage genutzt werden können (ehemaliger Sportplatz neben Gesamtschule).
Synergien	Die Fläche ist als ehemaliger Schulstandort sehr gut ausgestattet: Fußläufig und in direkter Nachbarschaft befindet sich die katholische Kirche St. Anna mit Kindergarten, was für junge Familien Synergieeffekte bringt. In der Nähe liegt auch das Kulturzentrum und ein ehemaliger Sportplatz (neben Gemeinschaftsschule), wodurch sich städtebauliche Synergien ergeben können.
Bebauungsplan	"An der Annenstraße" von 1963
Denkmalschutz	Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.
Schutzgebietsausweisungen	Im näheren Umfeld sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden.
IF - Ver-und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung der Flächen und Gebäude wird auf Basis des letzten Ausbauzustandes als gesichert angenommen. Inwieweit eine Ergänzung (etwa IT)/ Sanierung erforderlich ist, sollte geprüft und in die Kostenbetrachtungen mit einbezogen werden.
Verkehrssituation	Die Anbindung ist mit nur etwa 1,2 km Entfernung vom Zentrum der Innenstadt gut. Als ehemaliger Schulstandort sind Zufahrten/ Verkehrsinfrastrukturen vorhanden. Über Fußwege sind auch Zugänge aus Richtung Pappelweg möglich. Auch dort sind PKW-Stellplätze vorhanden. Fließender Durchgangsverkehr ist im näheren Umfeld der Schule kaum vorhanden. Zu Schulbeginn- und Schulschlusszeiten kann es jedoch zu beengten Situationen in den relativ schmalen Zufahrtsstraßen kommen.
Erreichbarkeit	Viele Schüler können aus dem direkten Umfeld zu Fuß zur Schule gehen. Ein Umzug der Grundschule nach Alsassen ist für die derzeit im Zentrum oder äußeren Umfeld von St. Wendel lebenden Familien und Kinder mit etwas höherem zeitlichem Aufwand verbunden, was jedoch durch eine gute Busanbindung optimiert/ ausgeglichen werden kann.

Parkplatzangebot

Ein etwa 2.000 m² großer Parkplatz für PKW, sowie einzelne Stellflächen entlang der Dechant- Gomm-Straße bieten ein ausreichendes Parkplatzangebot für das Lehrpersonal oder Kurzzeitparker wie Eltern oder Besucher.

Ökologische Auswirkungen

Ein zusätzlicher Ressourcen- oder Flächenverbrauch ist an der St. Annen- Schule lediglich für einen Erweiterungsbau einer zukünftigen Schulnutzung zu erwarten. Es ist vorgesehen die Bestandsgebäude energetisch aufzuwerten.

Lärmemission

Problematisch ist eventuell die Nähe bzw. die direkte Lage der Schule in einem dicht bewohnten Gebiet, was natürlich für die Anwohner zu bestimmten Tageszeiten mit Lärmemission einhergeht. Allerdings hat eine schulische Nutzung weiterhin Bestandsschutz und man kann davon ausgehen, dass die Anwohner aufgrund der kontinuierlichen Schulnutzung der Flächen und Gebäude hier keine Einwände erheben.

Städtebauliche Einschätzung

Bisherige Überlegungen für die Flächen und Gebäude der ehemaligen Förderschule – neben der Wiedernutzung als Schulstandort - schlossen auch die Neu-Gestaltung einer Ortsmitte für Alsfassen mit Wohngebäuden und öffentlichen Freiflächen mit ein.

Umsetzung Raumprogramm

Das Raumprogramm ist nur durch einen Erweiterungs-Neubau umsetzbar. Inwieweit eine Neu-Verfügbarkeit des Caritas-Schulgebäudes möglich ist, sollte ebenfalls geprüft werden.

Brandschutz

Bausubstanz – Brandschutz:

Das Bestandsgebäude ist in die GK 5 einzustufen. Baulicher 1. und 2. Flucht- und Rettungsweg ist vorhanden. Die Brandschutzabschlüsse zu den Nutzungseinheiten müssen ertüchtigt werden. Den tragenden Innen- und Außenwänden, Stützen und Pfeiler wird durch ihre massive Stahlbetonbauweise unterstellt, dass sie zum Zeitpunkt der Errichtung einer Brandschutzqualität von F90 entsprochen haben. Bodenplatte und Fundamentierung sind in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Durch die massive Ausführung wird von einem Feuerwiderstand von F90-A ausgegangen. Genauere Bestimmungen sind im Zuge der Baumaßnahme durch statische Untersuchungen durchzuführen. Ggf. muss die Ertüchtigung der Bestandsdecken durch den Einbau von Brandschutzunterdecken einkalkuliert werden.

Brandschutz-Neubau:

Der Neubau ist in die GK 3 einzustufen und wird als Neubau die Anforderungen der LBO und SchulbauR erfüllen. Im Neubau sind alle Möglichkeiten gegeben auch moderne Schulraumformen unterzubringen, die den Brandschutzanforderungen entsprechen.

Zahl der Nutzer:

Für die bauliche Anlage am Standort St. Annen-Schule sind aufgrund der Anforderungen aus der LBO und der SchulbauR keine Beschränkung der Anzahl der Nutzer festgelegt.

Der für den Standort erforderliche Raumbedarf und die damit verbundene Anzahl an Schülern können nach dem

Entwurfskonzept am Standort aus Sicht des Brandschutzes untergebracht werden.

Barrierefreiheit/ Inklusion

Zum heutigen Zeitpunkt ist keine Barrierefreiheit gegeben. Die Gebäude müssen durch Aufzüge zusätzlich erschlossen werden.

Instandhaltungsaufwand

Bauzeit

Die reine Bauzeit wird derzeit mit nur etwa 2 Jahren angegeben, da die Sanierung und der Anbau unabhängig von einem laufenden Schulbetrieb umgesetzt werden können.

Baukosten Kostenrahmen
(KG 200/300/400/500)

16.665.840 € netto / 19.832.349 € brutto

Ausstattung (KG 600)

Hier kann ein pauschaler Ansatz für Mobiliar und Küche gewählt werden. **Pauschal 888.000 € netto**

Standort C - AJG

Standort/ Lage

Das Arnold- Janssen-Gymnasium liegt am östlichen Stadtrand von St. Wendel. Das Gebäude ist umgeben von großen Wald-, Wiesen- und Landwirtschaftsflächen. Die hier zu bewertenden Schulräume befinden sich im historischen Gebäude des Missionshauses der Steyeler Missionare.



Bestand

Der Gebäudebestand umfasst ein repräsentatives, denkmalgeschütztes Gebäude, das in verschiedenen Bauphasen zu Beginn des 20. Jh. entstanden ist. In diesem Missionshaus befinden sich die Schul- und Funktionsräume des ehemaligen Gymnasiums, welche für die Nachnutzung untersucht werden, sowie die Wohnräume der Missionare mit Kirche. Neben dem Missionshaus befindet sich das ehemalige Internatsgebäude aus den 70er Jahren mit Turnhalle. Ebenso gibt es zahlreiche Nebengebäude auf der weitläufigen Anlage. Die Grundschule ist im Mittel- und Südtrakt des denkmalgeschützten Missionshauses in den Räumen des ehemaligen Gymnasiums denkbar.



Turnhalle	Die Gesamtanlage verfügt über zwei Turnhallen und Sportanlagen (u.a. Tennisplätze) im Außenbereich.
Zustand Bausubstanz	Das Gebäude muss aufwendig energetisch saniert werden.
Außenanlage	Das Missionshaus und ehemalige Gymnasium verfügt über umfangreiche, parkähnliche Außenanlagen, Nähe zu Wiesen und Wäldern und Anschlüsse zu Wanderwegen. Etwa 1 km entfernt liegt der Wendelinushof.
Eigentum/ Verfügbarkeit	Das Missionshaus und die Außenanlagen (Fläche 8/7, Flur 8) sind zur Zeit im Besitz der Steyler Missionare e.V.
Erweiterungsmöglichkeit	Der Gebäudekomplex ist ausreichend groß, um das geforderte Raumprogramm unterzubringen.
Synergien	Die Lage des Missionshauses bietet die Möglichkeit Grundschulkindern die Nähe zur Natur zu vermitteln. Im Umfeld befindet sich der Wendelinushof ("Der Natur-Erlebnishof" mit Landwirtschaft, Gärtnerei, Hofladen,...), Wanderwegen und Wiesen. Auch für sportliche Themen bietet der Anlagenkomplex viele Möglichkeiten, zudem liegt das Freibad St. Wendel nicht weit entfernt.
Bebauungsplan	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.
Denkmalschutz	Das Missionshaus steht unter Denkmalschutz.
Schutzgebietsausweisungen	Das Missionhaus steht an der Grenze zu Landschaftsschutzgebieten, die jedoch von einer Nachnutzung als Grundschulstandort nicht berührt werden.
IF - Ver-und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung der Flächen und Gebäude wird auf Basis des letzten Ausbauzustandes als gesichert angenommen. Inwieweit eine Ergänzung (etwa IT) / Sanierung erforderlich ist, sollte geprüft und in die Kostenbetrachtungen mit einbezogen werden.
Verkehrssituation	Die Verkehrsanbindung vom Stadtzentrum St. Wendel über die Missionhausstraße führt auf direkten Weg zum Missionhaus.
Erreichbarkeit	Die Schüler werden im Wesentlichen über einen Bus-Zubringer oder durch ihre Eltern zum Schulgebäude gebracht werden müssen, da der Weg fußläufig aus St. Wendel und Umgebung für Grundschulkindern nicht zu meistern ist.
Parkplatzangebot	Das Parkplatzangebot ist umfangreich.
Ökologische Auswirkungen	Eine Wiedernutzung des Gebäudebestands und seiner umfangreichen Infrastrukturen als Schule ist sinnvoll. Energetisch wird es aufgrund der Einschränkungen durch den denkmalgeschützten Bestand und die großen Gebäudevolumen zu etwas schlechteren Bilanzen kommen, als das in einem Neubau/kleineren Gebäudekomplex der Fall sein würde.
Lärmemission	An diesem Standort sind stellen Lärmemissionen kein Problemfeld dar.

Städtebauliche Einschätzung

Der Standort ist gut etabliert, und deckt sogar den Bedarf einer Grundschule weit über das erforderliche Maß ab, so dass geprüft werden sollte, welche weiteren Nutzungsmöglichkeiten sich aus dem Gebäudepotenzial ergeben. Eine Teilnutzung des Gebäudes erschwert jedoch auch eine eventuell zukünftig mögliche Gesamtstrategie der sehr schönen Anlage. Bereits heute vorhandene Räume und Infrastrukturen durch die Nutzung als Grundschule einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen, sendet jedoch auch ein positives Signal für die Zukunft des Missionshauses.

Umsetzung Raumprogramm

Das Gebäude verfügt über ausreichend Flächen, um das Raumprogramm für die Grundschule und die FGTS unterzubringen.

Brandschutz

Bausubstanz – Brandschutz Historischer Altbau: Das historische denkmalgeschützte Gebäude ist in die GK 5 einzustufen. Die 1. und 2. baulichen Flucht- und Rettungswege sind vorhanden. Die Brandschutzabschlüsse zu den Nutzungseinheiten müssen ertüchtigt werden.

Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs aus dem DG des Südtraktes muss die innere Treppe als notwendiger Treppenraum ausgeführt werden. Die Stichflurlänge muss durch bauliche Maßnahmen auf 10,00 m Länge reduziert werden.

Tragende Bauteile Bestand: Den tragenden Innen- und Außenwänden, Stützen und Pfeiler wird durch ihre massive Mauerwerksbauweise unterstellt, dass sie zum Zeitpunkt der Errichtung einer Brandschutzqualität von F90 entsprochen haben. Zur Abstützung von Geschossdecken wurden in großen Räumen auch Stahlgussstützen verbaut, die keine Feuerwiderstandsdauer aufweisen. Diese müssen mit einem Brandschutzanstrich auf die erforderliche Feuerbeständigkeit F90 ertüchtigt werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes ist hier mit deutlich erhöhtem Kostenaufwand zu rechnen.

Decken Altbau:

Da das Gebäude um ca. 1910 errichtet wurde ist davon auszugehen, daß die Geschossdecken als Holzbalkendecken mit Zwischenraumschüttungen ausgeführt wurden. Diesen Decken kann ohne weitere Untersuchungen im Vorfeld eine max. Feuerwiderstandsdauer von F30 unterstellt werden. Hier wird es zu Abweichungen kommen, da die Gewölbedecken in den Fluren aus Denkmalschutzgründen nicht brandschutztechnisch abgehängt werden können. Dies kann nur durch den Einbau einer flächendeckenden BMA der Kategorie K1 mit Aufschaltung auf die Feuerwehr kompensiert werden. (Hinweis: Folgekosten durch jährliche Wartung)

Anforderung an die vorhandene und neue Gebäudeinstallationen:

Im Bestandsgebäude muss mit erhöhten Kosten für die zwingend erforderlichen Ausführungen und Ertüchtigungen von Brandabschottungen der Leistungsführungen durch raumabschließende Wände und Decken gerechnet werden. Insbesondere sind im Keller und an Gewölbedecken diese nur mit einem deutlich erhöhten Aufwand durchzuführen. Darüber hinaus

Barrierefreiheit/ Inklusion

ist während der Realisierung mit Mehrkosten zu rechnen, da erst bei Öffnen von Unterdecken etc. diese Brandschutzmängel festgestellt werden können.

Instandhaltungsaufwand

Der Instandhaltungsaufwand richtet sich nach den später tatsächlich durch den Grundschulbetrieb in Anspruch genommenen Flächen, bzw. muss - wenn er sowieso durch städtische Betriebe gewährleistet werden sollte - als gegeben in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Es muss jedoch angenommen werden, dass die Betriebs-, Instandhaltungs-, Pflege- und Verkehrssicherungsaufwendungen insgesamt etwas höher bzw. aufwendiger sind, als an kleineren, passgerechteren, neu hergestellten oder komplett sanierten Gebäuden und Flächen.

Bauzeit

Auch bei diesem Standort könnte die Sanierung unabhängig von einem laufenden Schulbetrieb umgesetzt werden können.

Baukosten

(KG 200/300/400/500)

13.366.032,50 € netto / 15.905.578,70 € brutto

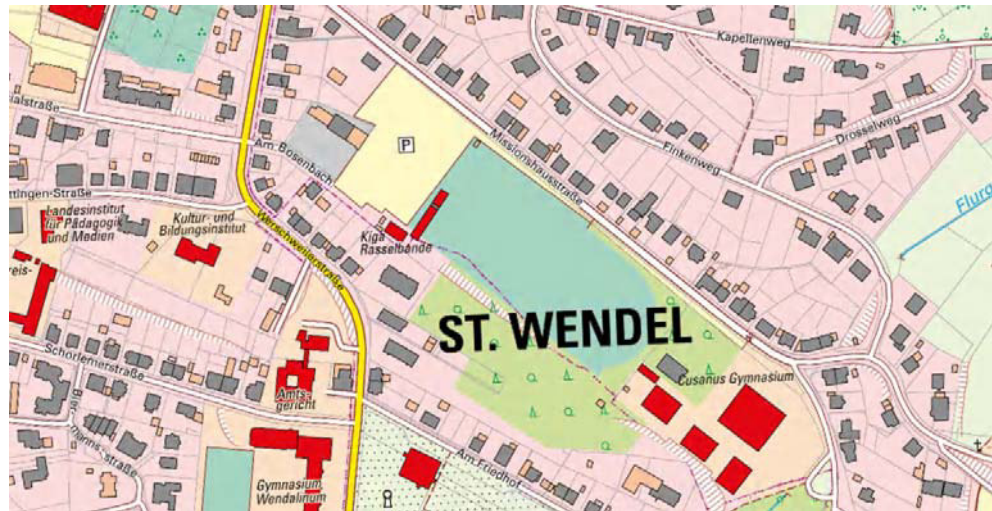
Ausstattung (KG 600)

Hier kann ein pauschaler Ansatz für Mobiliar und Küche gewählt werden. **Pauschal 888.000 € netto**

Standort D - Neubau "Bosenbach"

Standort/ Lage

Die Fläche, die für einen möglichen Neubau vorgesehen ist, liegt in der Missionshausstraße in Zentrumsnähe auf dem Gelände des ehemaligen "Bosenbachstadions", einer Freifläche, die die Stadt St. Wendel heute für Events und Großveranstaltungen nutzt, etwa das SR1- Ferien-OpenAir.



Bestand

kein Bestand

Turnhalle

kein Bestand



Zustand Bausubstanz

kein Bestand

Außenanlage

kein Bestand vorhanden, frei planbar

Eigentum/ Verfügbarkeit

Das Grundstück 102/55 aus Flur 7 befindet sich im Eigentum der Stadt St. Wendel.

Erweiterungsmöglichkeit

frei planbar

Synergien	Die Fläche liegt in Zentrumsnähe und damit in Nähe städtischer Einrichtungen und nur in geringer Entfernung zum derzeitigen Grundschulstandort. Zudem sind weitere Schulstandorte (Cusanus-Gymnasium, Wendalinus-Gymnasium) im direkten Umfeld aus denen sich organisatorische Synergien für Familien ergeben können. Synergien aus Einrichtungen im Stadtzentrum sind möglich, aber für Grundschulkinder nicht zwingend erforderlich. Die Nähe zu sportlichen Einrichtungen (etwa Freibad) ist ebenfalls von Vorteil.
Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz
Schutzgebietsausweisungen	keine Schutzgebietsausweisungen
IF - Ver- und Entsorgung	Die erforderliche Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur muss an Fläche herangeführt und damit bei den Kostenaufstellungen (KG 200) berücksichtigt werden.
Verkehrssituation	Die Fläche ist relativ zentrumsnah und auch an vorhandene ÖPNV- Verbindungen (Gymnasium Nachbarschaft) angeschlossen.
Erreichbarkeit	Der Standort ist gut bis sehr gut erreichbar.
Parkplatzangebot	Das Parkplatzangebot ist mehr als ausreichend und kann passgerecht für den Bedarf ermittelt und umgesetzt werden.
Ökologische Auswirkungen	Im Falle eines Neubaus besteht ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der vermieden werden könnte, wenn man bereits vorhandene Einrichtungen, wie etwa die St. Annen- Schule oder das ehemalige Arnold-Jansen- Gymnasium mit ihren Gebäuden und Außenanlagen wieder reaktiviert und nutzt. Von ökologischem Vorteil ist jedoch, dass man hier ein optimales energetisches und nachhaltiges bauliches Konzept umsetzen könnte, dass umfänglich dem neusten Standard entspricht und nicht von altem Baubestand/Denkmalschutz oder Volumina eingeschränkt wird.
Lärmemission	Es besteht die Nähe zur Wohnbebauung, aber die Abstände sind ausreichend groß. In Nachbarschaft sind jedoch weitere Schulstandorte mit ähnlichen Lärmemissionen, so dass das Thema Lärmemission in einem Bebauungsplanverfahren geprüft werden müsste.
Städtebauliche Nachteile	Die Fläche des Bosenbachstadions ist sicher eine städtebaulich wertvolle Erschließungsmöglichkeit für Schulen, öffentliche Einrichtungen oder Wohnen. Nachteile entstehen dadurch, dass die Fläche nicht mehr oder nur noch eingeschränkt für Kulturveranstaltungen und Events genutzt werden könnte.
Umsetzung Raumprogramm	Das Raumprogramm kann in einem Neubau mit neuer Außenanlage optimal und passgerecht umgesetzt werden.
Brandschutz	<u>Brandschutz-Neubau:</u> Der Neubau ist je nach Geschossigkeit in die GK 3 – 5 einzustufen und wird als Neubau die Anforderungen der LBO und SchulbauR erfüllen. Im Neubau sind alle Möglichkeiten gegeben auch moderne Schulraumformen unterzubringen.

Barrierefreiheit/ Inklusion

zu ergänzen

Instandhaltungsaufwand

Der Instandhaltungsaufwand ist für eine bestimmte Zeit deutlich reduziert gegenüber den untersuchten Varianten, die Altbaubestand bzw. Schnittmengen zu Altbaubestand aufweisen.

Bauzeit

Für diese Variante ist ein entsprechender Vorlauf für einen Realisierungswettbewerb einzukalkulieren. Die Umsetzung wird damit auf etwa 3-4 Jahre geschätzt.

Baukosten Kostenrahmen
(KG 200/300/400/500)

18.635.599,50 € netto / 22.176.362,80 € brutto

Ausstattung (KG 600)

Hier kann ein pauschaler Ansatz für Mobiliar und Küche gewählt werden. **Pauschal 888.000 € netto**

Gesamtbaukosten Hochrechnung Kostenrahmen auf Basis der Entwurfsplanung a-h-architekten (Grobkosten)

HINWEIS: Auflistung OHNE Berücksichtigung von Kosten für Projektsteuerung
Indexierung (ca. 6 - 8 % pro Jahr)
Unvorhergesehenes
Kosten VgV (Durchführung der Verfahren, Preisgelder bei Wettbewerb)

aufgestellt	LEG Service GmbH, 04.06.20
ergänzt	a-h architekten, 09.06.2020
	SHT Haustechnik und Ingenieure,