

MITTELSCHULE BERCHTESGADEN

Gebäudeanalyse zum Weiterbetrieb der Schule

Objekt: **Mittelschule Berchtesgaden**
Bräuhausstraße 10
83471 Berchtesgaden

Auftraggeber: **Mittelschulverband Berchtesgaden**
Vertreten durch
1. Vorsitzenden Bgm. Franz Rasp
Rathausplatz 1
83471 Berchtesgaden

Erstellungsdatum: **14.09.2016**



Inhalt

0.	Vorwort.....	3
1.	TEIL I - Bestandsuntersuchung und Bestandsbewertung	4
1.1	Allgemeine Beschreibung	4
1.1.1	Gebäudebeschreibung und Lageplan.....	4
1.1.2	Bauabschnitte und Sanierungen.....	5
1.1.3	Grundlegende Gebäudedaten	5
1.1.4	Infrastruktur und Anbindung.....	6
1.1.5	Schuleinrichtungen der Gemeinde.....	6
1.2	Funktionale Gebäudeuntersuchung.....	7
1.2.1	Anzahl der Klassen und Verteilung auf die Jahrgangsstufen	7
1.2.2	Lage und Verteilung der Nutzungen im Bestand	8
1.2.3	Raumgrößen und Flächenanteile im Vergleich zum Neubau	10
1.3	Bewertung des baulichen Zustandes.....	11
1.3.1	Bauliche Mängel und Sanierungsbedarf am Schulgebäude allgemein	11
1.3.2	Unterrichtsräume.....	11
1.3.3	EDV Räume	12
1.3.4	Werkräume.....	12
1.3.5	Textiles Gestalten	13
1.3.6	Schulküche.....	13
1.3.7	Mehrzweck- und Gruppenräume	13
1.3.8	Sekretariat.....	14
1.3.9	Lehrerzimmer.....	14
1.3.10	Unterrichtsvorbereitung.....	14
1.3.11	WC-Anlage	15
1.3.12	Schulkiosk	15
1.3.13	Schulmensa	16
1.3.14	Turnhallen für Sportunterricht	16
1.4	Bewertung Brandschutz.....	17
1.5	Maßnahmen zum Abbau von baulichen Barrieren	19
1.6	Maßnahmen zur Energieeinsparung.....	21
1.7	Zusammenfassung TEIL I.....	21
2.	TEIL II - Notwendige Maßnahmen und Kosten zur Fortführung der Schule im bisherigen Umfang.....	22
2.1	Notwendige Maßnahmen zur Fortführung des Schulbetriebes	22
2.2	Mögliche Verteilung der Nutzungen nach einer Sanierung	23
2.3	Kosten einer Sanierung für den Weiterbetrieb der Schule	25
2.4	Zusammenfassung TEIL 2.....	26
3.	TEIL III - Notwendige Maßnahmen bei Aufnahme von Mittelschüler aus Bischofswiesen..	27
3.1	Raumbedarf bei der Aufnahme zusätzlicher Mittelschüler	27
3.2	Baukosten des Erweiterungskonzeptes.....	30
3.3	Zusammenfassung TEIL 3.....	30
4.	TEIL IV - Möglichkeiten der Nachnutzung	31
4.1	Weitere Nutzung des unsanierten Gebäudes der Mittelschule.....	31
4.2	Nutzung des Grundstücks ohne Schulgebäude.....	33
5.	Grundlagen und Anhang.....	35
5.1	Zugrundeliegende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Empfehlungen.....	35
5.2	Grundlagen des Untersuchungsberichtes.....	35
5.3	Anhang.....	35

0. Vorwort

Die Ergebnisse dieses Berichtes sollen dem Mittelschulverband Berchtesgaden als Träger der Mittelschule Berchtesgaden als Beurteilungsgrundlage über den derzeitigen Zustand dienen sowie eine Abschätzung der zukünftigen Investitionen ermöglichen.

Nachdem aufgrund der sinkenden Schülerzahlen auch eine Zusammenlegung der beiden Mittelschulen von Berchtesgaden und Bischofswiesen möglich erscheint, wird der Untersuchungsbericht in drei Teilen aufgebaut.

Im **TEIL I** wird der Bestand untersucht und bewertet.

Der **TEIL II** behandelt die Maßnahmen und Kosten, die notwendig werden zur Fortführung des Schulbetriebes im bisherigen Umfang.

TEIL III schließlich führt die Maßnahmen und Kosten auf, die zum erweiterten Betrieb nach einer Aufnahme der Mittelschüler aus Bischofswiesen notwendig werden. Der Teil III betrachtet die Situation zum Zeitpunkt ab dem Schuljahr 2019/2020.

Zum Abschluss werden im **Teil IV** der Studie stichpunktartig die Möglichkeiten einer Nachnutzung, für den Fall des Wegzugs der Mittelschüler aus Berchtesgaden, betrachtet.

Grundsätzlich betrachtet dieser Bericht nur die Gebäudeteile, die durch die Mittelschule genutzt werden. Die Gebäudeteile, die durch die Grundschule Berchtesgaden genutzt werden sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Nachdem eine ebensolche Untersuchung auch für das Schulgebäude der Mittelschule in Bischofswiesen angefertigt wird und beide Schulen von einer gemeinsamen Zukunftsstrategie profitieren, wird aus den beiden Berichten ein vergleichender Zusammenfassungsbericht angefertigt und der Gemeinde Bischofswiesen sowie dem Mittelschulverband Berchtesgaden übergeben.

1. TEIL I - Bestandsuntersuchung und Bestandsbewertung

1.1 Allgemeine Beschreibung

1.1.1 Gebäudebeschreibung und Lageplan

Historisch bedingt sind in dem Schulgebäude in der Bräuhausstraße 10 sowohl die Grundschule Berchtesgaden als auch die Mittelschule untergebracht. Von der Mittelschule wird hauptsächlich der westliche Gebäudeteil genutzt. Die Grundschule nutzt den östlichen Gebäudeteil. Es gibt jedoch auch Nutzungsüberlagerungen. So wurde für die Mittelschule ein Erweiterungsanbau im Bereich der Grundschule errichtet, der nur über die Flure der Grundschule erschlossen ist. Die Grundschule ihrerseits nutzt auch die Mittelschulaula für Ihre Veranstaltungen.

Träger der Mittelschule ist der Mittelschulverband Berchtesgaden, in dem die Gemeinden Berchtesgaden, Schönau am Königssee, Ramsau und Marktschellenberg zusammengeschlossen sind. Träger der Grundschule ist der Markt Berchtesgaden.

Der vorliegende Bericht behandelt nur die Räume und Belange der Mittelschule.

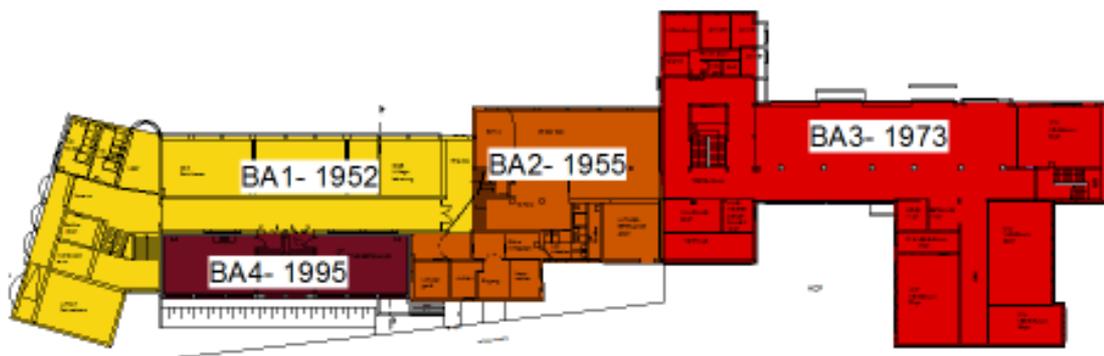


1.1.2 Bauabschnitte und Sanierungen

Das Schulgebäude ist in zwei Hauptbauabschnitten 1952 und 1973 errichtet worden. Einen Überblick über alle Bauphasen gibt folgende chronologische Auflistung.

- 1952 - Einweihung erster Schulbau mit 11 Klassenräumen
- 1955 - Einweihung Mittelbau (Salzbergbau)
- 1968 - Umgestaltung Vorplatz für den Einsatz von Schulbussen
- 1973 - Einweihung Erweiterungsbau (jetzt Mittelschulgebäude) Die Schule hat 1.200 Schüler in 32 Klassen
- 1995 - Erweiterungsbau an der Westseite, Einbau von EDV-Räumen und einem Mehrzweckraum
- 2011 - Fassadendämmung der Grundschule mit Fenstererneuerung
- 2014 - Erneuerung der Mittelschulküche

1956-66 Bau Turnhalle Breitwiese



1.1.3 Grundlegende Gebäudedaten

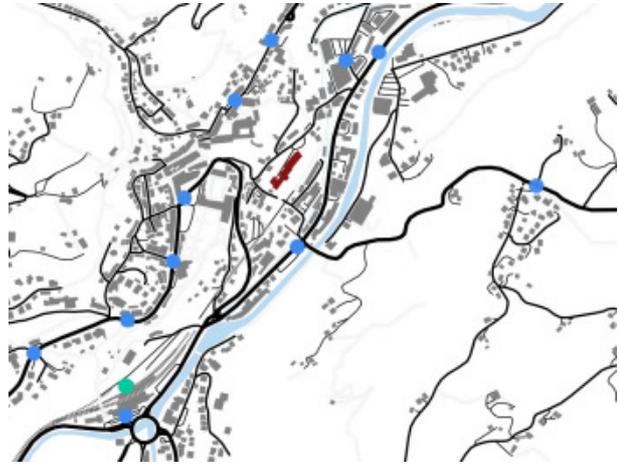
	Grundschule:	Mittelschule:	Gesamt:
Bruttogrundfläche (DIN 277):	4.390 m ²	5.530 m ²	9.920 m ²
Grundfläche (Bau NVO):	1.218 m ²	1.356 m ²	2.577 m ²
Nutzfläche:	4.101 m ²	5.261 m ²	9.362 m ²
Anzahl der Schüler (2016)	207	244	
davon Mädchen	90	99	
Anzahl der Lehrer (2016)	17	24	
Anzahl der Klassen (2016)	8	11	

(Quelle: Schüle- und Lehrerzahlen: <http://www.mittelschule-berchtesgaden.de/index.html>, 08.03.2016)

1.1.4 Infrastruktur und Anbindung

Das Schulgebäude liegt im zentralen Ortsgebiet, in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten. Die Anbindung an das öffentliche Busnetz ist gut. Auch mit dem Auto bzw. fußläufig kann die Schule gut erreicht werden.

Schulbusse können auf dem Parkplatz vor dem Schulgebäude abseits vom fließenden Verkehr stehenbleiben und wenden.



1.1.5 Schuleinrichtungen der Gemeinde

Folgende Schuleinrichtungen befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Berchtesgaden:

- Grundschule Berchtesgaden, Bräuhausstraße 10
- Grundschule Berchtesgaden-Au, Schulweg 9
- Mittelschule Berchtesgaden, Bräuhausstraße 10
- Gymnasium Berchtesgaden, Am Anzenbachfeld 1

1.2 Funktionale Gebäudeuntersuchung

Bei der funktionalen Untersuchung des Gebäudes werden die Raumnutzungen sowie Raumzusammenhänge dargestellt und bewertet.

1.2.1 Anzahl der Klassen und Verteilung auf die Jahrgangsstufen

Im Schuljahr 2015/2016 werden in der Mittelschule 11 Klassen unterrichtet. Die Verteilung auf die Jahrgangsstufen ist in folgender Tabelle aufgeführt.

Eindrücklich zeigt sich die abnehmende Schülerzahl an der abnehmenden Anzahl der Klassen pro Jahrgang.

An der Grundschule werden von der ersten bis zu vierten Klasse jeweils 2 Klassen pro Jahrgangsstufe unterrichtet. An der Grundschule Berchtesgaden-Au werden die Jahrgangsstufen 1/2 und 3/4 in zwei Klassen unterrichtet.

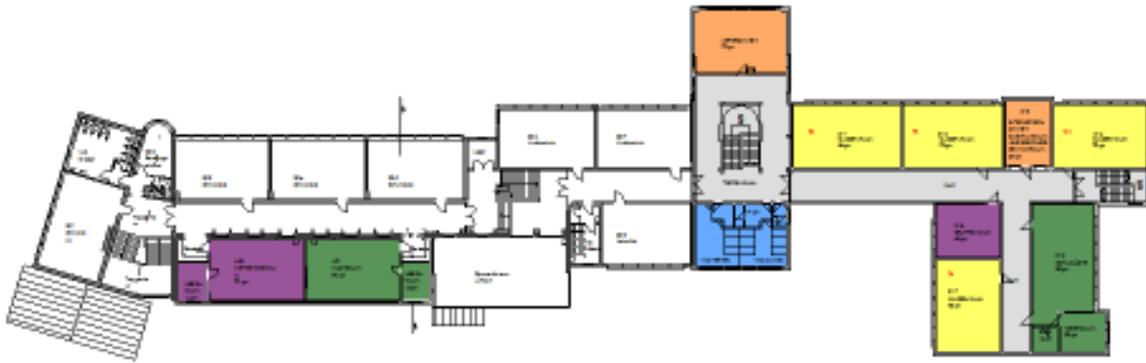
VERTEILUNG DER KLASSEN AUF DIE JAHRGANGSSTUFEN	
Jahrgangsstufe	Anzahl der Klassen
5	1
6	1
7	2
8	2
9	3
10	2
Gesamt	11

1.2.2 Lage und Verteilung der Nutzungen im Bestand

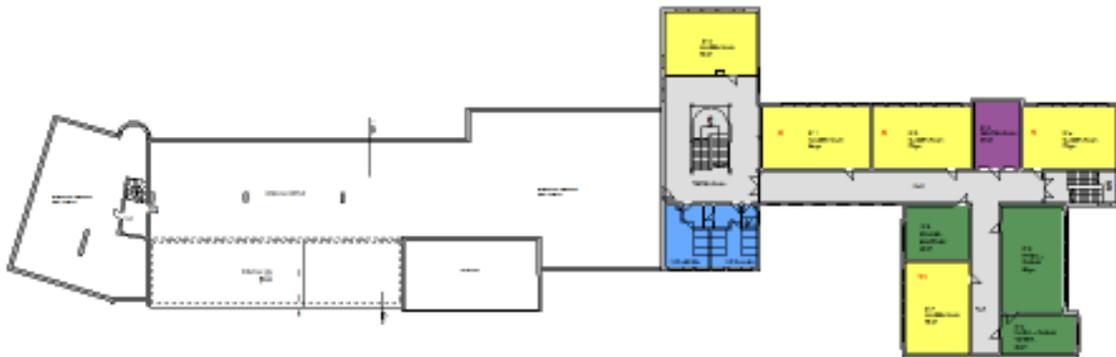
Die nachfolgenden Pläne zeigen die derzeitige Lage und Verteilung der Nutzungen der Mittelschule im Schulgebäude.

Die Pläne sind als maßstabsgetreue Originalpläne als Anhang 1 enthalten.

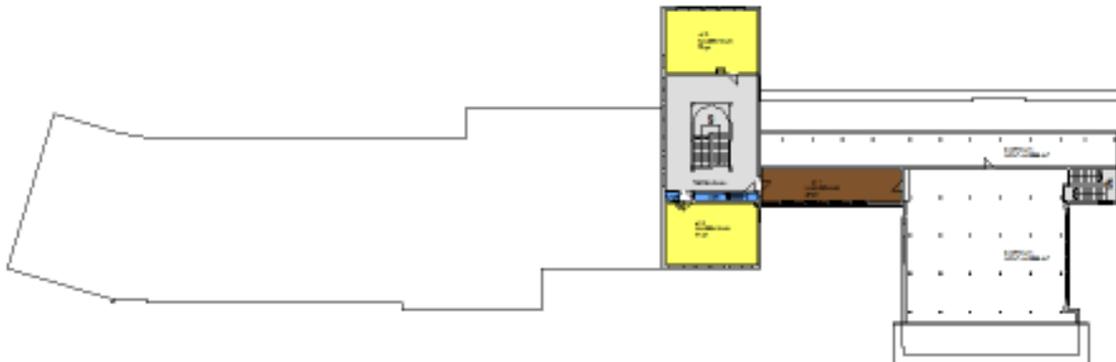




OBERGESCHOSS 2



OBERGESCHOSS 3



OBERGESCHOSS 4

Legende der Nutzungsbereiche

- Unterrichtsräume
- Fachunterrichtsräume
- Mehrzweckräume / Gruppenräume
- Verwaltungsräume
- Versorgungsräume
- Sonstige Räume
- Erschließungsfläche

1.2.3 Raumgrößen und Flächenanteile im Vergleich zum Neubau

Nachfolgende Tabelle zeigt einen Vergleich der vorhandenen Räume zu den Richtzahlen der Regierung von Oberbayern.

Farbig hinterlegt sind diejenigen Räume mit großen Abweichungen zu den Richtzahlen.

ANTEIL DER UNTERRICHTSSPEZIFISCHEN RÄUME AN DER GESAMTFLÄCHE IM VERGLEICH ZUR REGIERUNGSEMPFEHLUNG					
NUTZUNGSBEREICHE	BESTAND 11 KLASSEN			NEUBAU 11 KLASSEN	
	Anzahl	Nutzfläche	Vgl. Neubau	Anzahl	Nutzfläche
Unterrichtsräume	14	1.066,0	153,2%	11	696,0
Gruppenräume	5	158,0	219,4%	3	72,0
Mehrzweckraum (inkl. Mittags- u. Ganztagsbetreuung)	3	196,0	217,8%		90,0
Lehrmittelraum		112,0	266,7%		42,0
Physik, Chemie Lehr- u. Übungsraum	1	83,0	110,7%		75,0
Physik, Vorbereitung und Sammlung	1	36,0	109,1%		33,0
Chemie, Biologie Vorbereitung und Sammlung			0,0%		33,0
Säureraum			0,0%		5,0
Musik	1	83,0	110,7%		75,0
Kunst	1	70,0	93,3%		75,0
Kunst Vorbereitung und Sammlung	1	29,0	87,9%		33,0
Werkraum	3	228,0	304,0%		75,0
Werken Nebenraum	1	36,0	109,1%		33,0
Lager- und Maschinenraum für den musischen Bereich		0,0			0,0
Informationstechnologie	3	228,0	380,0%		60,0
Textiles Gestalten	1	65,0	108,3%		60,0
Textiles Gestalten Nebenraum	1	53,0	294,4%		18,0
Haushalt und Ernährung	2	119,0	91,5%		130,0
Lehrer- und Bibliotheksräume	1	109,0	80,7%		135,0
Verwaltung		96,0	96,0%		100,0
Hausmeisterwerkstatt		20,0	125,0%		16,0
Reinigungspersonal		16,0	123,1%		13,0
Stuhllager		29,0	107,4%		27,0
Pausenhalle/Aula		335,0	209,4%		160,0
Gesamt		3.167,0	154,0%	100%	2.056,0

(Tabelle 1, Anteil der Unterrichtsspezifischen Räume im Vergleich zur Gesamtfläche)

Insbesondere die Fachunterrichtsräume für Werken, Textiles Gestalten sowie Informationstechnologien überschreiten den empfohlenen Raumbedarf erheblich. Es stehen derzeit 13 Fachunterrichtsräume, verteilt auf das gesamte Gebäude, zur Verfügung. Der Anbau an den Gebäudeteil der Grundschule wurde insbesondere für Fachunterrichtsräume errichtet.

Für Lehrmittelräume stehen ebenso überproportionale Lagerflächen, auch im Gebäudeteil der Grundschule, zur Verfügung.

Die Aula ist, historisch bedingt, mit ihrer Größe auf wesentlich mehr Schüler ausgelegt.

Die Gruppenräume sind zahlreich vorhanden. Der Bedarf für diese zusätzlichen Räume neben den herkömmlichen Klassenzimmern steigt kontinuierlich für Kleingruppenunterricht. Dies betrifft insbesondere den konfessionsgebundenen Unterricht, aber auch den Intensivunterricht z.B. für nicht deutschsprachige Jugendliche.

Im Vergleich zu den Größenempfehlungen der Regierung fällt auf, dass bei den EDV-Räumen, genauso wie bei den Werkräumen und Räumen für Textiles Gestalten ein Überangebot in Bezug auf die Schüleranzahl besteht.

1.3 Bewertung des baulichen Zustandes

1.3.1 Bauliche Mängel und Sanierungsbedarf am Schulgebäude allgemein

Das Schulgebäude befindet sich überwiegend im Zustand des Erbauungsjahres von 1973 (Hauptgebäude) bzw. 1995 (Erweiterungsanbau). Dementsprechend besteht ein erhöhter Sanierungsbedarf an den allgemeinen Bauteilen des Schulgebäudes.

Fenster

Die massiven und großformatigen Holzfenster haben teilweise mangelhafte Fensterbänder, so dass die Gefahr besteht, dass bei einer Fehlbedienung die Fenster in den Innenraum fallen und zu Personenschaden führen. Auch ist in allen Fenstern eine Zwangslüftung in Form von Lüftungsgittern eingebaut, die sich nur ungenügend schließen lassen. Damit geht ein hoher Energieverlust einher.

Sonnenschutz

Der außenliegende Sonnenschutz lässt sich überwiegend nicht mehr bedienen. Ein Austausch ist notwendig, um eine Überhitzung der Unterrichtsräume durch die Südausrichtung der Fenster zu vermeiden.

Auf weitere Bauteile wird im Rahmen der raumweisen Betrachtung eingegangen.

1.3.2 Unterrichtsräume

Es stehen derzeit 14 Unterrichtsräume ab dem 1.Obergeschoss mit einer durchschnittlichen Größe von ca.76qm zur Verfügung. Damit liegt die Größe pro Unterrichtsraum 13qm (120%) über der Regierungsempfehlung (63qm).

Technische Ausstattung

In fast allen Unterrichtsräumen sind Beamer installiert. Die festinstallierte Multimediatechnik ist nicht mehr zeitgemäß und muss für einen multimediaorientierten Unterricht überholt werden.

Eine Lüftungsanlage besteht nicht. Diese kann insbesondere bei einem Austausch der Fenster nötig werden, da dann die jetzt in die Fenster integrierte Zwangslüftung wegfällt.

Derzeit werden die Unterrichtsräume im 4. Obergeschoss aufgrund des fehlenden baulichen Rettungsweges nicht genutzt.



1.3.3 EDV Räume

Es stehen drei EDV-Räume zur Verfügung, zwei davon in dem Anbau an das Grundschulgebäude.

Baulicher Zustand

Die beiden EDV-Räume Nr.A11 und Nr.A12 in dem 1995 errichteten Anbau befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Der EDV-Raum Nr.117 im Hauptgebäude ist in einem befriedigenden baulichen Zustand.

Ausstattung

Die beiden EDV-Räume A11 und A12 sind 2015 mit neuen Arbeitsrechnern sowie neuem Server ausgestattet worden. Die Ausstattung ist damit in einem sehr guten Zustand.

Die Ausstattung im dritten EDV-Raum 117 ist technisch überholt. Nachdem ein dritter EDV-Raum für den Unterricht nicht notwendig ist, kann hier auf eine Modernisierung verzichtet werden und der Raum einer anderen Nutzung zugeführt werden.



1.3.4 Werkräume

Die beiden Werkräume sind in einem guten baulichen Zustand. Die Ausstattung ist für den Unterrichtsbetrieb grundsätzlich ausreichend.

Neben den beiden Haupträumen steht ein Nebenraum zur Verfügung.



1.3.5 Textiles Gestalten

Der Fachraum für textiles Gestalten ist in einem guten baulichen Zustand. Die Ausstattung ist für den Unterrichtsbetrieb grundsätzlich ausreichend. Neben dem Hauptraum steht ein Nebenraum zur Verfügung.



1.3.6 Schulküche

Die Schulküche wurde 2014 saniert und neu ausgestattet. Damit ist sie jetzt in einem sehr guten Zustand.



1.3.7 Mehrzweck- und Gruppenräume

Es stehen insgesamt 7 Mehrzweck- bzw. Gruppenräume von 37qm bis 70qm zur Verfügung. Genutzt werden die Räume unter anderem für die Ganztagsbetreuung, die Unterrichtsvorbereitung, Einzelunterricht, Elterngespräche, Seminarraum etc.

Die Ausstattung ist für die jeweilige Verwendung der Räume zweckmäßig und ausreichend.



1.3.8 Sekretariat

Die Sekretariatsräume befinden sich im 1. Obergeschoss des zentralen Treppenraums. Dazu zählen 3 Büroräume und ein Sanitätsraum. Insgesamt erstreckt sich dieser Bereich über knapp 50 qm. Zwar ist die Lage im Schulgebäude für Schüler und Lehrer nicht schlecht, jedoch für Besucher, die eine erste Anlaufstelle suchen, nicht offensichtlich zu finden.



1.3.9 Lehrerzimmer

Das Lehrerzimmer befindet sich im 2. Obergeschoss über dem Sekretariats-Bereich. Die Lage ist innerhalb des Gebäudes zentral für Schüler und Lehrer zu erreichen. Mit einer Größe von 72,20 qm ist es für die aktuellen Bedürfnisse sehr großzügig, jedoch fehlen abgetrennte Bereiche für die Unterrichtsvorbereitung, Kopierer etc.



1.3.10 Unterrichtsvorbereitung

Räume speziell zur Unterrichtsvorbereitung sind aktuell kaum vorhanden.

Kopierer wird von VHS-Kursleitern mitgenutzt.



1.3.11 WC-Anlage

Die WC-Anlagen sind seit der Erbauung im Jahr 1973 nicht mehr grundlegend saniert worden und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Lediglich bei einer Buben WC-Anlage sind die Pissoirs ausgetauscht worden.

Eine grundlegende Sanierung ist auch im Rahmen einer barrierefreien Umgestaltung der Anlagen dringend notwendig.



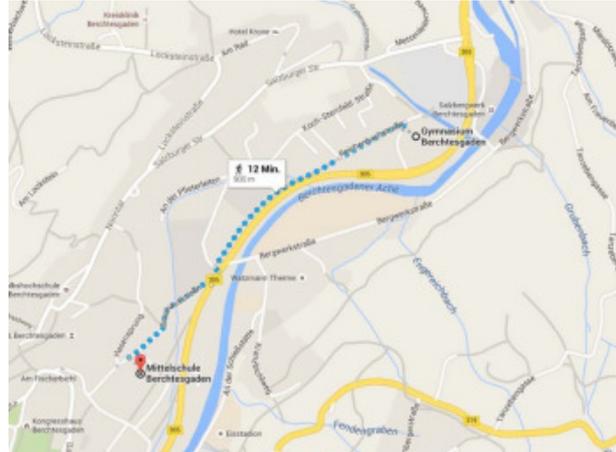
1.3.12 Schulkiosk

Der Schulkiosk befindet sich in einem Eck der Aula und ist dem Anschein nach provisorisch durch Trockenbauwände abgetrennt. Es fehlt an grundlegenden Ausstattungsgegenständen wie z.B. einem Herd zum Aufwärmen der Imbissverpflegung.



1.3.13 Schulmensa

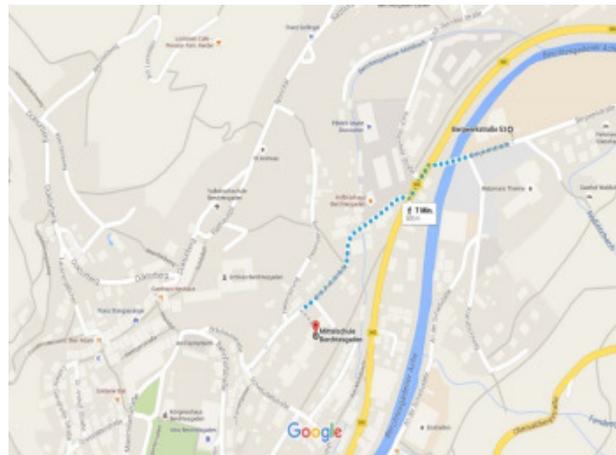
Eine Schulmensa ist auf dem Gelände der Mittelschule nicht vorhanden. Eine Mitbenutzung der 2013 errichteten Mensa am Gymnasium ist bereits jetzt für die Kinder der Mittelschule möglich. Bei einer Entfernung von 900m ist die Mensa fußläufig in ca. 12 min erreichbar.



1.3.14 Turnhallen für Sportunterricht

Auf dem Schulgelände befinden sich keine Sporthallen. Der Sportunterricht findet in der in 500 m entfernten und fußläufig in 7 min erreichbaren Breitwiesen Turnhalle, Bergwerkstr. 53, statt.

Dort stehen zwei Turnhallen zur Verfügung. Der Zustand entspricht überwiegend dem Jahr der Errichtung. Eine Sanierung in Hinblick auf Energieminimierung, WC-Anlagen und sonstige Ausstattung steht in den nächsten Jahren an.



1.4 Bewertung Brandschutz

Das Büro Müller-BBM, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München hat im August 2014 für die Mittelschule Berchtesgaden eine brandschutztechnische Stellungnahme erarbeitet. Darin wurde eine Bewertung in Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz vorgenommen. Dieser Bericht führt insbesondere folgende Verbesserungsempfehlungen auf (nicht abschließende Aufzählung):

- Errichtung einer außenliegenden Fluchtwegtreppe als zweiten baulichen Rettungsweg insbesondere für das 4. Obergeschoss.
- Verbesserung der Brandschutzsituation in den notwendigen Fluren durch den Einbau von Rauchschutztüren.
- Sicherung der notwendigen Treppenräume durch Brandschutztüren.
- Bildung von Rauchabschnitten.
- Abtrennung der Lagerräume im Kellergeschoss mittels Brandschutztüre.

Folgende Tabelle fasst die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung durch das Büro Müller-BBM, bezogen auf die Bauteile, zusammen:

	Bewertung	Maßnahme
Zusammenfassung	Aktuelle Situation vor allem im 3. und 4. OG als ernstzunehmende Gefahr für Schüler einzustufen - Anpassung im Bestand zwingend notwendig	
Baulicher Brandschutz		
Brand- u. Rauchabschnitte	Ausreichend vorhanden	Obere Wandanschlüsse sind zu prüfen - Lagerbereich (KG) ist feuerbeständig von der Treppenhalle abzutrennen - Übergang vom Physikraum (3. OG) in den offenen Dachspeicher ist mit einer Absperrereinrichtung (K90) nachzurüsten
Tragende u. aussteifende Bauteile	Anforderungen erfüllt	
Außenwände	Anforderungen erfüllt	
Trennwände	Vereinzelt Nachbesserungen notwendig	
Dächer	Anforderungen erfüllt	
Rauchableitung	Anforderungen erfüllt	
Lüftungsanlagen	Vereinzelt Nachbesserungen notwendig	
Rettungswege		
Treppenraum	Entspricht nicht vollumfänglich den Anforderungen	- Türen müssen selbstschließend ausgeführt sein - Treppenraum muss direkt ins Freie führen - Das zur Rauchableitung dienende Fenster muss direkt zu öffnen sein

Treppenhalle	Entspricht nicht den Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> - Raumabschließende Wände müssen feuerbeständig ausgeführt sein - offene Garderoben vor Klassenräumen werden als unzulässige Brandlast eingestuft - Türen aus Treppenhallen zu Aufenthaltsräumen müssen rauchdicht und selbstschließend ausgeführt sein
Notwendige Flure	Entspricht nicht vollumfänglich den Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> - offene Garderoben vor Klassenräumen werden als unzulässige Brandlast eingestuft
Ausbildung der Rettungswege	Entspricht nicht den Anforderungen	Zweiter baulicher Rettungsweg (in Trakt II) ist nachzurüsten

Die Brandschutztechnische Stellungnahme stellt keinen Brandschutznachweis gemäß § 11 BauVorIV dar. Dementsprechend können bei der Erstellung eines Brandschutznachweises z.B. im Rahmen einer genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahme weitere Brandschutzmaßnahmen nötig werden.

Bis zum September 2016 waren ein Teil der Brandschutzmaßnahmen, insbesondere die Bildung von Rauchabschnitten, bereits ausgeführt worden.

1.5 Maßnahmen zum Abbau von baulichen Barrieren

Nach Art. 48, Abs. 2, Satz 1 BayBO müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den, dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen, von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe in der allgemein üblichen Weise zweckentsprechend genutzt werden können.

Bei bestehenden baulichen Anlagen soll gemäß Art. 48, Abs. 5, Satz 2 BayBO die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn das technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist.

Derzeit ist wegen der Eingangspodeste nicht einmal das Erdgeschoss barrierefrei erreichbar. Insbesondere befinden sich sämtliche Klassenräume sowie die wichtigen Verwaltungsräume wie Sekretariat und Lehrerzimmer, nicht barrierefrei erreichbar, im Obergeschoss. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.



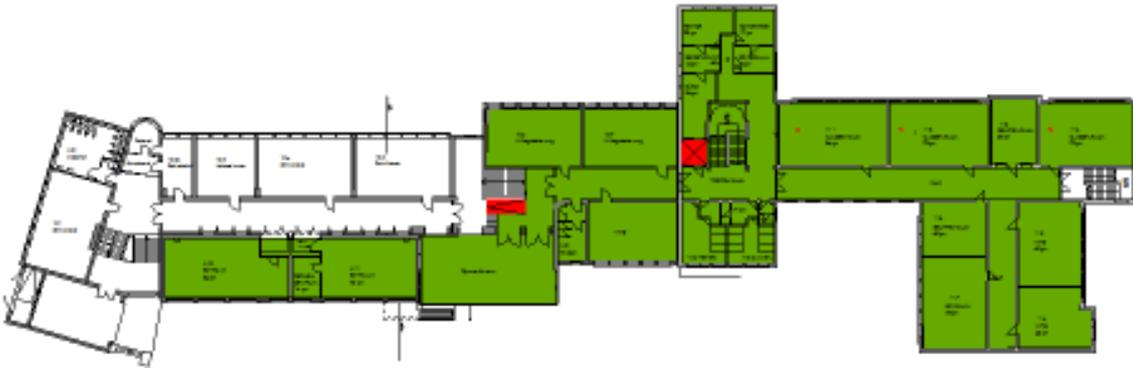
Auch alle WC-Anlagen liegen in den Obergeschossen und sind in Hinblick auf Erreichbarkeit sowie Bewegungsflächen nicht barrierefrei nutzbar.

Mögliche Maßnahmen zum barrierefreien Ausbau:

- Anbau von Eingangsrampen
Durch den Einbau von Rampen am Haupteingang sowie an dem Ausgang zum Pausenhof kann die Barriere, die durch die Eingangsstufen entsteht, überwunden werden. Damit ist das Erdgeschoss von außen barrierefrei erreichbar.
- Einbau eines Aufzuges zur Erreichbarkeit aller Geschosse
Wird ein Aufzug im zentralen Treppenraum eingebaut, können alle 4 Obergeschosse sowie die Lagerräume des Untergeschosses erreicht werden.
- Rampen in den Obergeschossen zu den ausgelagerten Fachunterrichtsräumen
Durch den Einbau von Verbindungsrampen zwischen der Grundschule sowie der Mittelschule können auch die Fachunterrichtsräume im Erd-, und in den Obergeschossen barrierefrei zugänglich gemacht werden.



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS 1



OBERGESCHOSS 2

-  Standort Aufzug / Rampen zur barrierefreien Erschließung
-  barrierefreie erreichbare Flächen nach Aufzugeinbau

1.6 Maßnahmen zur Energieeinsparung

Der Landkreis Berchtesgadener Land hat sich das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch des Landkreises soweit zu reduzieren, dass der Restenergiebedarf durch regenerative Energien abgedeckt werden kann. Bei diesem Ziel haben insbesondere die öffentlichen Gebäude im Landkreis Vorbildfunktion.

In diesem Rahmen besteht eine Verpflichtung das Schulgebäude energetisch zu sanieren, auch wenn die EnEV 2016 keine Nachrüstpflicht für öffentliche Gebäude vorsieht.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärmeleitung der „Bioenergie Berchtesgadener Land GmbH“ und wird damit überwiegend aus erneuerbaren Brennstoffen gewonnen.

Fenster

Wie bereits ausgeführt, müssen die Fenster alleine aus Sicherheitsgründen ausgetauscht werden. Mit dem Einbau von Fenstern auf dem derzeitigen Stand der Technik geht automatisch eine Energieeinsparung einher.

Fassadendämmung

Die Außenwände sind ohne Sanierung auf dem Stand des Erbauungsjahres 1973. Dementsprechend schlecht ist der Wärmedurchlasswiderstand. Dieser entspricht ungefähr dem doppelten des derzeit nach der EnEV 2016 geforderten. Daraus resultiert ein sehr hoher Energiebedarf mit entsprechend hohen Betriebskosten.

Nachdem der Fensteraustausch nur mit der Aufstellung eines Fassadengerüstes an allen Fassadenseiten erfolgen kann, ist eine Fassadendämmung unter diesen Voraussetzungen vergleichsweise günstig zu realisieren.

Wärmerückgewinnung bei der Innenraumlüftung

Wird eine Innenraumlüftung zur Gewährleistung des hygienisch notwendigen Luftaustausches realisiert, so muss diese mit einer Wärmerückgewinnung ausgeführt werden.

1.7 Zusammenfassung TEIL I

Das Schulgebäude ist gut in die Infrastruktur des Marktes Berchtesgaden eingebunden. Die unmittelbare Verbindung zur Grundschule ist von Vorteil. Mensa sowie Turnhallen sind nicht auf dem Schulgelände vorhanden, jedoch in fußläufiger Nähe erreichbar.

Das Hauptgebäude ist in weiten Teilen im Zustand des Erbauungsjahres von 1973 bzw. von 1995 für den Erweiterungsanbau an der Grundschule.

Damit verbunden ist ein erheblicher Sanierungsbedarf, der außen die Fenster sowie Fassadendämmung und innen die WC-Anlagen sowie die Unterrichtstechnik betrifft.

Darüber hinaus müssen Brandschutzmaßnahmen im und am Gebäude ergriffen werden, um einen sicheren Schulbetrieb im gesamten Gebäude gewährleisten zu können.

Derzeit sind die Räume im Gebäude nicht barrierefrei erreichbar. Es bestehen bereits Planungen für den Einbau einer Aufzugsanlage.

Eine energetische Sanierung des Gebäudes in Form eines Austauschs der Fenster sowie einer Fassadendämmung ist vor dem Hintergrund der Landkreisziele in Hinblick auf Energieeinsparung unumgänglich. Bei der Realisierung einer Lüftungsanlage muss diese mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

Die Technische Ausstattung, insbesondere die Multimediaausstattung, der Unterrichtsräume entspricht nicht mehr den Anforderungen und muss nachgerüstet werden.

2. TEIL II - Notwendige Maßnahmen und Kosten zur Fortführung der Schule im bisherigen Umfang

2.1 Notwendige Maßnahmen zur Fortführung des Schulbetriebes

Eine Weiterführung des bisherigen Schulbetriebs ist durch das großzügige Raumangebot gut möglich. Allerdings müssen einige Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden, da das Gebäude überwiegend im Zustand der Erbauungsjahre ist und nur wenige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Folgende Maßnahmen müssen ausgeführt werden.

- Energieeinsparungsmaßnahmen
Ein Fensteraustausch wird aus energetischer Sicht notwendig. Nachdem sich bei einigen Fenstern bereits die Bänder lösen ist der Austausch auch aus Sicherheitsgründen notwendig. Die Fassadendämmung ist zur Minimierung der Unterhaltskosten sowie zur Erreichung der Energieeinsparungsziele des Landkreises notwendig. Nachdem für beide Maßnahmen ein Arbeitsgerüst notwendig wird, können Kosten eingespart werden.
- Brandschutzmaßnahmen
Um die Sicherheit im Brandfall zu garantieren und Brandabschnitte zu bilden, müssen die Maßnahmen entsprechend der, durch das Büro Müller-BBM angefertigten, Brandschutztechnischen Stellungnahme ausgeführt werden.
Eine Außentreppe für die Klassenräume in den obersten Stockwerken, die keinen ordentlichen zweiten Fluchtweg haben, muss in dieser Sanierungsstufe nicht erstellt werden, da die drei betroffenen Klassenräume nicht benötigt werden. Die Räume stehen dem Schulbetrieb damit nicht mehr zur Verfügung. Für den Musikschulraum müssen Alternativen gefunden werden.
- Abbau von Barrieren
Das gesamte Hauptgebäude wird barrierefrei erreichbar, durch den Anbau von Eingangsrampen sowie den Einbau eines Personenaufzugs vom Untergeschoss bis zum 4. Obergeschoss.
Rampen im Übergang zur Grundschule zur barrierefreien Anbindung der Fachunterrichtsräume im Bereich der Grundschule können optional ausgeführt werden, sind in den Kosten bisher jedoch nicht enthalten.
- Sanierung der Unterrichtsräume und deren Erschließung
Der Zustand der Bodenbeläge, Wände und Decken der Unterrichtsräume und Fachunterrichtsräume erfüllt derzeit noch die Funktion. Dennoch werden an vielen Stellen Sanierungs- und Anpassungsarbeiten notwendig werden wie z.B. an Brandschutztüren, neuen Fenstern, Trockenbauarbeiten an Multimediainstallation etc. Damit wird in vielen Bereichen, aus optischen Gründen, eine komplette Erneuerung der Oberflächen notwendig werden. Dieser Bedarf kann derzeit nur pauschal pro Raum aufgenommen werden. Eine neue Multimediainstallation in den Räumen sowie sonstige Elektroinstallation z.B. für den elektrisch betriebenen Sonnenschutz oder Beleuchtung sowie Umbaumaßnahmen an der Technik z.B. Heizkörper verursachen Technikkosten.

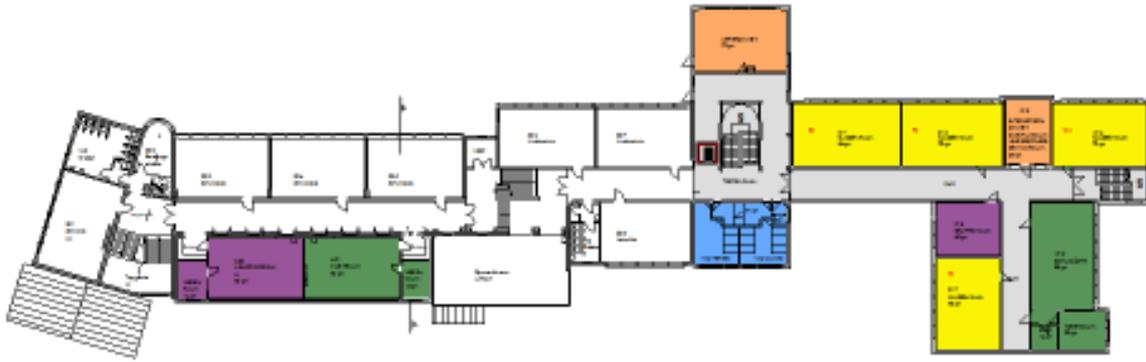
Die Innensanierung der nicht benötigten und aus Brandschutzgründen nicht benutzbaren Unterrichtsräume im 3. und 4. Obergeschoss muss in dieser Variante nicht ausgeführt werden und ist in den Kosten nicht enthalten.

- Mobile Ausstattung
Nachdem Defizite bei der Ausstattung und Möblierung der Fach- und Unterrichtsräume bestehen, werden Pauschalsätze in die Kosten übernommen. Eine genaue Bezifferung des Bedarfs muss in Abstimmung mit der Schulleitung erarbeitet werden.

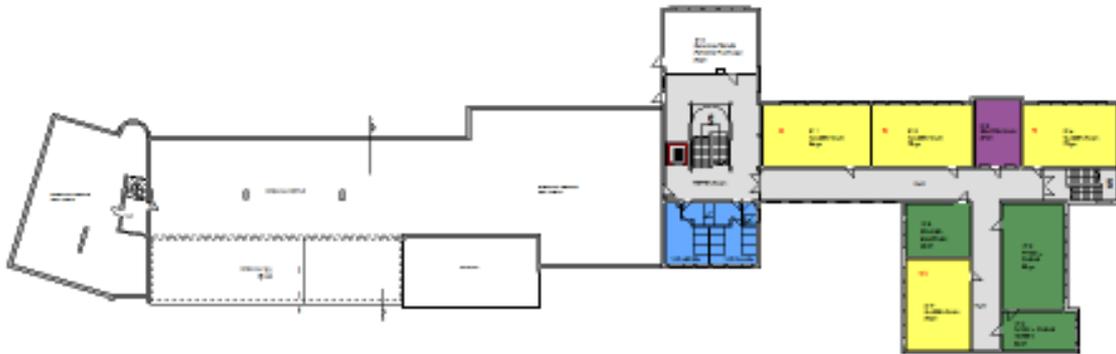
2.2 Mögliche Verteilung der Nutzungen nach einer Sanierung

Nachdem das dritte und vierte Obergeschoss im Gebäudeteil des Haupttreppenhauses aus Brandschutzgründen nicht mehr genutzt werden kann, ergeben sich geringfügige Verschiebungen der Nutzung, die bereits im Schulbetrieb umgesetzt wurden. Somit kann zunächst auf die Nutzung der drei Unterrichtsräume verzichtet werden.

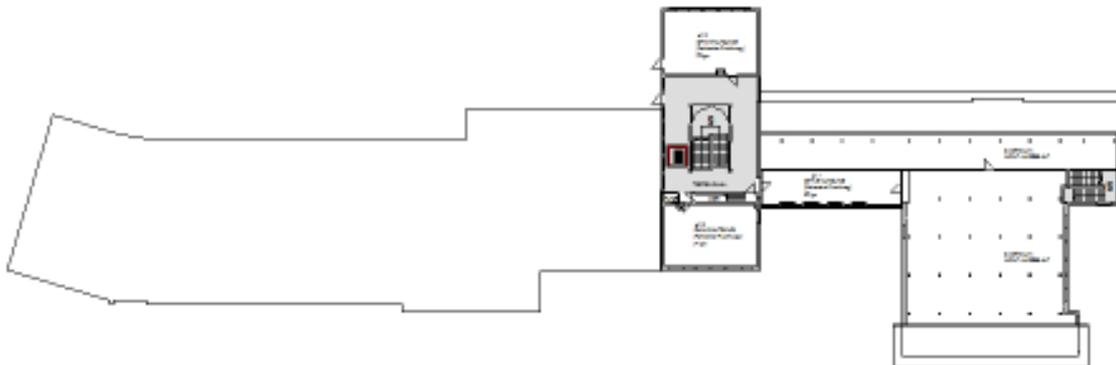




OBERGESCHOSS 2



OBERGESCHOSS 3



OBERGESCHOSS 4

Legende der Nutzungsbereiche

- Unterrichtsräume
- Fachunterrichtsräume
- Mehrzweckräume / Gruppenräume
- Verwaltungsräume
- Versorgungsräume
- Sonstige Räume
- Erschließungsfläche

2.3 Kosten einer Sanierung für den Weiterbetrieb der Schule

Die Kosten für den Weiterbetrieb der Schule im bisherigen Umfang mit elf Klassen umfassen demnach folgende Bereiche.

		Schulze · Dinter Architekten GmbH 		
KOSTENRAHMEN NACH MASSNAHMEN				
SANIERUNG STUFE 1				
FORTFÜHRUNG DES BISHERIGEN SCHULBETRIEBES		Bruttokosten einschließlich Baunebenkosten		
MASSNAHMEN	Bauwerkskosten bei +/- 30% Unschärfe			
	von	Mitte	bis	
1.	ENERGETISCHE SANIERUNG	1.708.000 €	2.440.000 €	3.172.000 €
	Fenster austausch (900qm)	990.000 €		
	Sonnenschutz (120St.)	180.000 €		
	Fassadendämmung (3200qm)	800.000 €		
	Gerüst (3200qm)	75.000 €		
	Außenanlagen	15.000 €		
	Baunebenkosten	380.000 €		
2.	BRANDSCHUTZMASSNAHMEN	221.000 €	315.000 €	410.000 €
	Herstellen Brandabschnitte	270.000 €		
	Baunebenkosten	45.000 €		
3.	BARRIEREFREIHEIT	321.000 €	459.000 €	597.000 €
	Einbau Aufzugsanlage KG300+400	254.000 €		
	Eingangsrampen	40.000 €		
	WC-Anlagen barrierefrei KG300+400	80.000 €		
	Außenanlagen	20.000 €		
	Baunebenkosten	65.000 €		
4.	SANIERUNG UNTERRICHTSRÄUME	715.000 €	1.022.000 €	1.329.000 €
	Sanierung Innenräume	238.000 €		
	Multimediatechnik Festinstallation	178.000 €		
	Sanierung/ Umbau sonstige Technik	136.000 €		
	Innenarbeiten Sonstiges, Abschnittsprovisorien	178.000 €		
	Sanierung WC-Anlagen KG300+400	100.000 €		
	Außenanlagen, Beleuchtung, Ausstattung	42.000 €		
	Baunebenkosten	150.000 €		
5.	MOBILE AUSSTATTUNG	231.000 €	330.000 €	429.000 €
	Pauschal je Klassenraum (22 Räume)	204.000 €		
	Ausstattung Allgemeinbereiche, 4 Geschosse	76.000 €		
	Baunebenkosten	50.000 €		
PROJEKTKOSTEN GESAMT inkl. MwSt		3.196.000 €	4.566.000 €	5.936.000 €
Im Rahmen dieser Konzeptstudie können die angeführten Kosten lediglich einen groben Anhaltswert bieten.				
Ihnen liegt keine Planung zugrunde und sie entsprechen nicht DIN 276.				
Die Baukosten gelten für das Ausführungsjahr 2016. Die Preissteigerung beträgt derzeit ca. 5% pro Jahr.				

Im Rahmen dieser Konzeptstudie können die angeführten Kosten lediglich einen groben Anhaltswert bieten. Ihnen liegt keine Planung zugrunde und sie entsprechen nicht DIN 276.

2.4 Zusammenfassung TEIL 2

Eine Weiterführung des bisherigen Schulbetriebs ist durch das großzügige Raumangebot gut möglich. Allerdings müssen einige Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden, da das Gebäude überwiegend im Zustand der Erbauungsjahre ist und nur wenige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zu den Sanierungsmaßnahmen gehören insbesondere:

- Zur Energieeinsparung werden Fenster ausgetauscht sowie die Fassade gedämmt werden. Der Fensteraustausch ist auch aus Sicherheitsgründen notwendig.
- Brandschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Rettungswege und Unterteilung des Gebäudes in Rauchabschnitte.
- Abbau von Barrieren innerhalb des Gebäudes durch den Anbau von Eingangsrampen sowie den Einbau eines Personenaufzugs vom Untergeschoss bis zum 4. Obergeschoss. Rampen im Bereich der Grundschule, zur barrierefreien Anbindung der zusätzlichen Fachunterrichtsräume, können optional ausgeführt werden.
- Sanierung der Unterrichtsräume und
Die Unterrichtsräume und Fachunterrichtsräume erfüllen derzeit noch ihre Funktion. Sanierungsmaßnahmen werden dennoch fällig z.B. durch den Einbau einer neuen Multimediainstallation in den Räumen, elektrisch betriebenen Sonnenschutz, sonstige Elektroinstallation, Beleuchtung, Heizkörper etc. Dann wird die Schwelle zu einer grundlegenden Innensanierung schnell überschritten und auch notwendig.
- Mobile Ausstattung
Bei der allgemeinen Ausstattung und Möblierung der Fach- und Unterrichtsräume besteht Erneuerungsbedarf. Eine genaue Bezifferung des Bedarfs muss in Abstimmung mit der Schulleitung erarbeitet werden.

3. TEIL III - Notwendige Maßnahmen bei Aufnahme der Mittelschüler aus Bischofswiesen

In der Mittelschule Bischofswiesen werden bei heutigen Schülerzahlen 113 Schüler in 5 Klassen unterrichtet. Bei einer Zusammenlegung würden ca. 360 Kinder unterrichtet werden können.

Für diese Studie wird für die Schüleranzahl von der Prognose des Herrn Schulamtsdirektor Frank Thieser für den Betrachtungszeitraum 2019/2020 ausgegangen.

Danach würden im Falle einer Zusammenlegung der beiden Mittelschulen 15 Klassen entstehen, die jeweils einen Klassenraum benötigen.

Es sind genügend Klassenräume im Gebäude für 15 Mittelschulklassen vorhanden. Allerdings müssen die Klassenräume im 3. und 4. Obergeschoss durch die Herstellung eines zweiten Fluchtweges, durch den Anbau einer Fluchttreppe, sowie der dann fälligen Innensanierung wieder nutzbar gemacht werden. Der älteste der EDV-Räume wird wieder zum Klassenzimmer zurückgebaut und als solches genutzt.

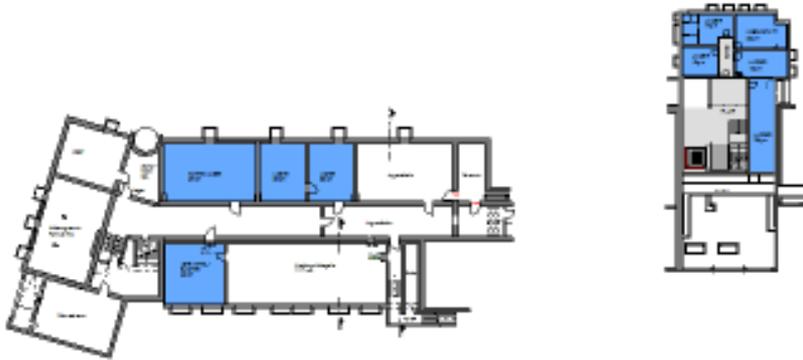
3.1 Raumbedarf bei der Aufnahme zusätzlicher Mittelschüler

Die Auswirkungen auf die Raumstruktur sind in folgender Tabelle zusammengestellt.

ANTEIL DER UNTERRICHTSSPEZIFISCHEN RÄUME AN DER GESAMTFLÄCHE IM VERGLEICH ZUR REGIERUNGSEMPFEHLUNG					
NUTZUNGSBEREICHE	ERWEITERTE SANIERUNG			NEUBAU 15 KLASSEN	
	Anzahl	Nutzfläche	Anteil Neubau	Anzahl	Nutzfläche
Unterrichtsräume	15	1.139,0	120,1%	15	948,0
Gruppenräume	4	158,0	131,7%	5	120,0
Mehrzweckraum (inkl. Mittags- u. Ganztagsbetreuung)	3	225,0	250,0%		90,0
Lehrmittelraum		75,0	178,6%		42,0
Physik, Chemie Lehr- u. Übungssaal		83,0	110,7%		75,0
Physik, Vorbereitung und Sammlung		36,0	109,1%		33,0
Chemie, Biologie Vorbereitung und Sammlung			0,0%		33,0
Säureraum			0,0%		5,0
Musik		84,0	112,0%		75,0
Kunst		70,0	93,3%		75,0
Kunst Vorbereitung und Sammlung		29,0	87,9%		33,0
Werkraum		156,0	208,0%	1	75,0
Werken Nebenraum		36,0	109,1%		33,0
Lager- und Maschinenraum für den musischen Bereich			0,0%		33,0
Informationstechnologie	2	155,0	129,2%	2	120,0
Textiles Gestalten		65,0	108,3%		60,0
Textiles Gestalten Nebenraum		53,0	265,0%		20,0
Haushalt und Ernährung		119,0	91,5%		130,0
Lehrer- und Bibliotheksräume		118,0	60,5%		195,0
Verwaltung		88,0	73,3%		120,0
Hausmeisterwerkstatt		20,0	125,0%		16,0
Reinigungspersonal		16,0	123,1%		13,0
Stuhllager		29,0	107,4%		27,0
Pausenhalle/Aula		335,0	159,5%		210,0
Gesamt		3.089,0	119,7%	100%	2.581,0

Dieser Bedarf könnte durch die nachfolgend dargestellte Umstrukturierung der Schule abgedeckt werden.

Eine Zuordnung der Nutzungen zu den einzelnen Räumen muss in einer konkreten Planung behandelt werden und kann nicht im Rahmen dieser Studie erfolgen. Wünschenswert ist, den Direktoratsbereich mit den nachträglichen Erweiterungsanbauten neu zu strukturieren. Auch der Verbleib der Hausmeisterwohnung muss dann überdacht werden.



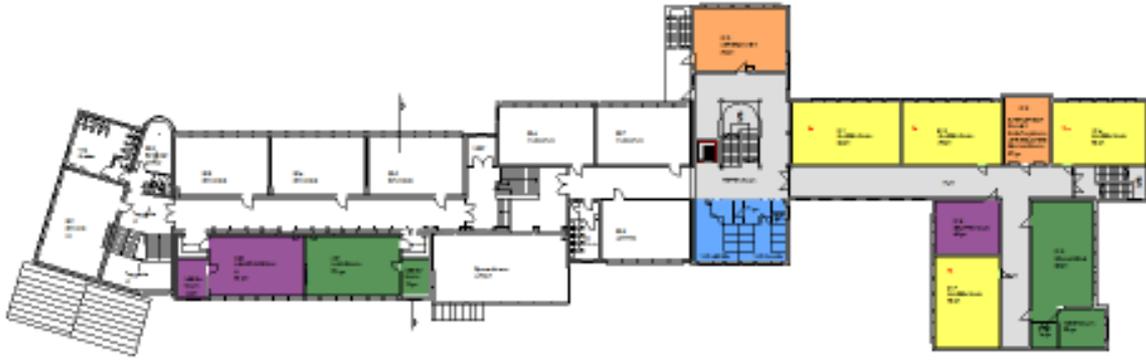
UNTERGESCHOSS



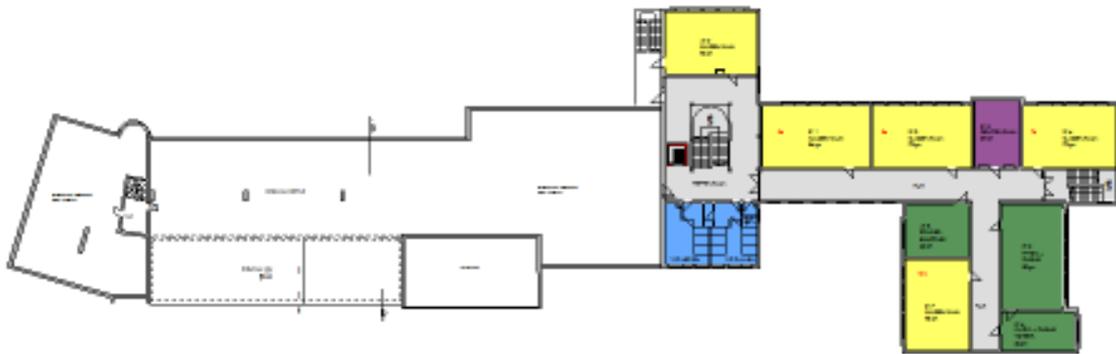
ERDGESCHOSS



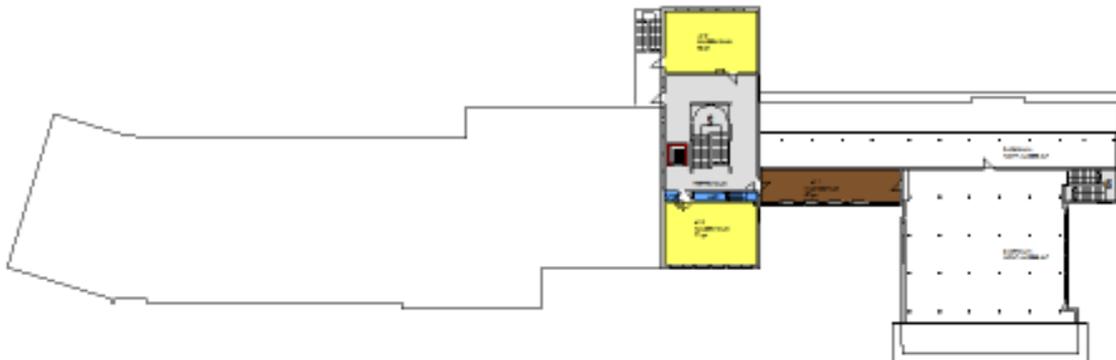
OBERGESCHOSS 1



OBERGESCHOSS 2



OBERGESCHOSS 3



OBERGESCHOSS 4

Legende der Nutzungsbereiche

- Unterrichtsräume
- Fachunterrichtsräume
- Mehrzweckräume / Gruppenräume
- Verwaltungsräume
- Versorgungsräume
- Sonstige Räume
- Erschließungsfläche

3.2 Baukosten des Erweiterungskonzeptes

Bei der Aufnahme der Schüler der Mittelschule Bischofswiesen fallen Sanierungskosten an, die in der nachfolgenden Tabelle in Maßnahmenpaketen zusammengefasst sind.

			Schulze · Dinter Architekten GmbH		
					
KOSTENRAHMEN NACH MASSNAHMEN					
SANIERUNG STUFE 2					
AUFNAHME DER BISCHOFSWIESER MITTELSCHÜLER			Bruttokosten einschließlich Baunebenkosten		
MASSNAHMEN			Bauwerkskosten bei +/- 30% Unschärfe		
			von	Mitte	bis
1.	BRANDSCHUTZMASSNAHMEN		189.000 €	270.000 €	351.000 €
	Fluchttreppe inkl. Nebenarbeiten (5 Geschosse)	270.000 €			
2.	INNENSANIERUNG UNTERRICHTSRÄUME		69.000 €	98.000 €	127.000 €
	Sanierung Innenräume	40.000 €			
	Multimediatechnik Festinstallation	20.000 €			
	Sanierung/ Umbau sonstige Technik	10.000 €			
	Innenarbeiten Sonstiges, Abschnittsprovisorien	8.000 €			
	Baunebenkosten	20.000 €			
3.	MOBILE AUSSTATTUNG		21.000 €	30.000 €	39.000 €
	Pauschal je Klassenraum (22 Räume)	25.000 €			

3.3 Zusammenfassung TEIL 3

Auch bei der Übernahme der fünf Mittelschulklassen aus Bischofswiesen stehen im Schulgebäude genügend Klassenräume zur Verfügung.

Voraussetzung ist, dass die drei Klassenzimmer im Treppenraumtrakt durch den Anbau einer Fluchttreppe wieder brandschutzrechtlich nutzbar gemacht werden. Zudem wird der älteste EDV-Raum aufgelöst und wieder als Klassenzimmer genutzt.

Nachdem in der Sanierungsstufe 1 das gesamte Gebäude in einen guten Zustand versetzt wurde entstehen bei einer Übernahme der Bischofswieser Mittelschüler, bis auf eine neue Fluchttreppe sowie die Innensanierung der drei Unterrichtsräume im 3. und 4. Obergeschoss keinen weiteren Kosten.

Die Innensanierung der drei Unterrichtsräume kann natürlich kostensparender im Rahmen der ersten Sanierungsstufe vorgezogen werden.

4. TEIL IV - Möglichkeiten der Nachnutzung

Bei einer Verlagerung der Mittelschule nach Bischofswiesen stellt sich die Frage, wie mit dem, dann zunächst ungenutzten, Schulgebäude umzugehen sei. Hierfür dienen die folgenden Ausführungen als Anhaltspunkt.

4.1 Weitere Nutzung des Gebäudes der Mittelschule

Durch die Verlagerung der Mittelschule nach Bischofswiesen stehen dann im Schulgebäude in Berchtesgaden 14 Klassenzimmer, 12 Fachunterrichtsräume sowie weitere Räume mit einer Nutzfläche von ca. 4.500 qm zur Verfügung.

Ob das Schulhaus im derzeitigen, unsanierten Zustand einer neuen Verwendung zugeführt werden kann hängt von der weiteren Nutzung ab.

Für eine weitere Verwendung mit Aufenthaltsräumen, muss durch Sanierungsmaßnahmen ein sicherer Betrieb gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die bereits erwähnten Brandschutzmaßnahmen sowie Sicherung der Fenster.

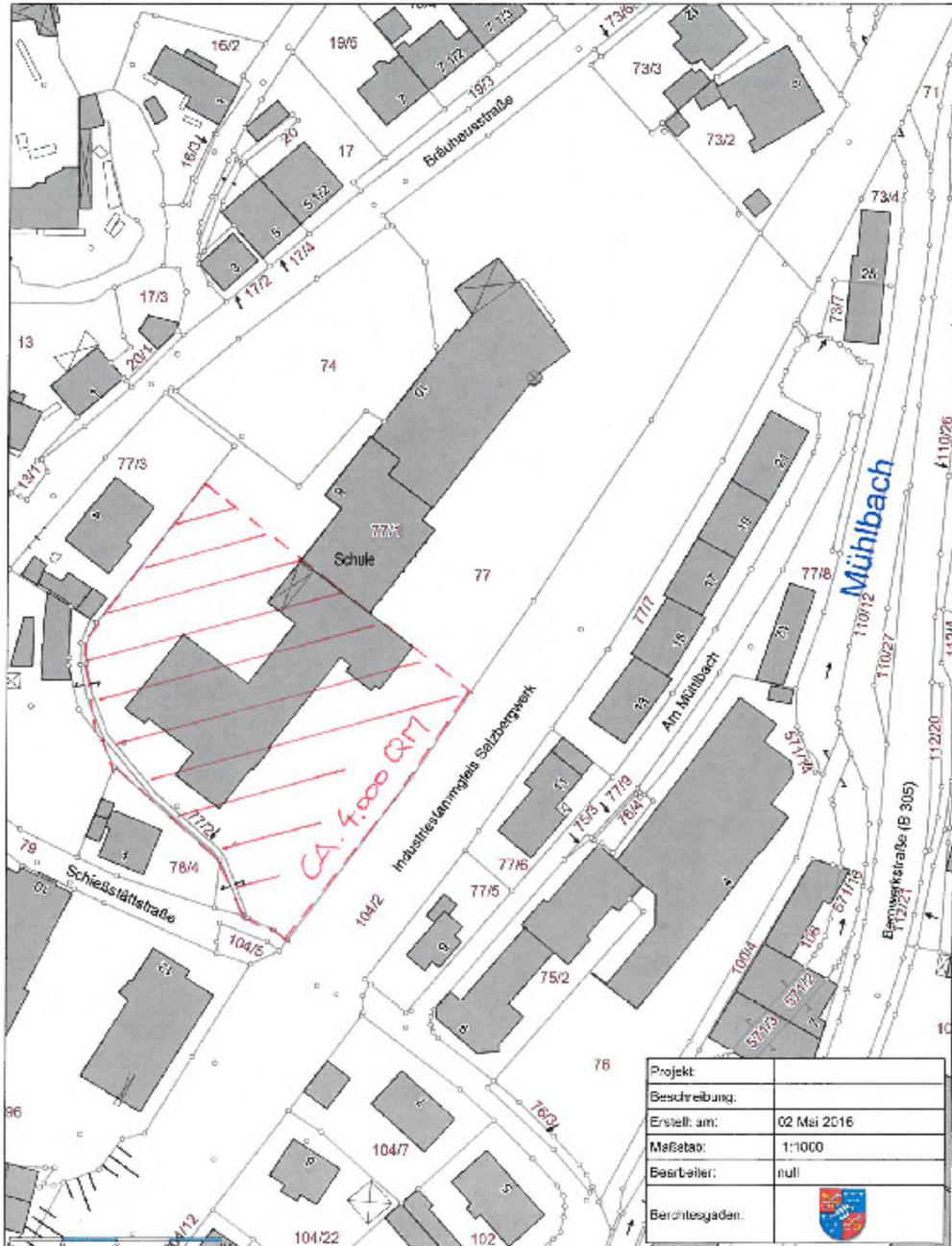
Nachfolgende Tabelle führt denkbare Nachnutzungen auf, ohne eine Wertung vorzunehmen.

Keine Aufenthaltsräume, Nutzung z.B. als Lagerfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Sanierungs- und auch keine Brandschutzmaßnahmen notwendig. - Lediglich Erhaltungsaufwand 	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringe Investitionen - Vorhalten der Gebäudefläche für späteren Bedarf <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verschwendung von zentral gelegener Gebäudefläche
<p>Nutzung des Gebäudes durch <u>eine</u> neue Nutzung</p> <p>Als Nutzung kommen in Betracht :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulen aller Art - Dienstleistungen - Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsbedarf abgestimmt auf die Nachfolgenutzung - Brandschutz muss sichergestellt sein 	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relativ einfacher Nutzungswechsel - Wenig laufender Koordinierungsaufwand <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es werden kaum Nutzungen zu finden sein, die einen derart hohen Flächenbedarf haben und dennoch ortsverträglich einzubinden sind - Probleme können z.B. die knappe Verkehrsanbindung, Immissionen, Nutzungskollisionen mit dem Grundschulbetrieb sein

<p>Nutzung des Gebäudes durch <u>mehrere</u> Nutzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsbedarf abgestimmt auf die Nachfolgenutzung - Brandschutz muss sichergestellt sein - Laufender Erhaltungsaufwand 	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Vielzahl von Einrichtungen wie z.B. Vereine und Institutionen können von den vorhandenen Räumen profitieren - Das Gemeindeleben von Berchtesgaden kann von der Bündelung von Einrichtungen an zentraler Stelle profitieren <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoher Verwaltungsaufwand bei der Koordinierung der Einrichtungen. Hohe Investitions- und Erhaltungskosten
<p>Teilnutzung des Gebäudes durch einen bzw. mehrere Nutzer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsbedarf lediglich im genutzten Bereich abgestimmt auf die Nachfolgenutzung - Brandschutz muss nur in dem genutzten Bereich sichergestellt sein - Laufender Erhaltungsaufwand 	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierungs- und Brandschutzkosten können auf genutzte Bereiche reduziert werden. - Ungenutzte Flächen werden für späteren Bedarf vorgehalten. <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leerstand von Flächen in zentraler Ortslage

4.2 Nutzung des Grundstücks ohne Schulgebäude

Alternativ zu einer Nachfolgenutzung des Gebäudes kommt ein Abbruch des sanierungsbedürftigen Gebäudes in Betracht. Dadurch entsteht auf dem Grundstück eine freie Fläche von ca. 4.000qm. Folgende Möglichkeiten ergeben sich bei einem Abbruch des Gebäudes.



Kein amtlicher Lageplan - Nur für dienstliche Zwecke

Seite 1

<p>Abbruch des Gebäudes und belassen einer erweiterten Freifläche für die Grundschule</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruchkosten i.H.v. geschätzten 750.000 Euro - Keine Investitionen für Sanierung eines Gebäudes - Kein Erhaltungsaufwand für Gebäude 	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgesehen von den Abbruchkosten und Freiflächengestaltung entstehen keine weiteren Gebäudekosten <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein dringender Bedarf an Freiflächen für die Grundschule vorhanden
<p>Abbruch und Neubau von Gebäuden für schulferne Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung - Gewerbe - Gebäude für Gemeindeaufgaben 	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruchkosten i.H.v. geschätzten 750.000 Euro - Diverse Nutzungen sind denkbar - Diverse Betreibermodelle sind denkbar von Verkauf bis Vermietung 	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neue Bebauung kann einem aktuellen Bedarf angepasst werden - Größtmögliche Freiheiten in der Ortsplanung <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachfolgenutzungen müssen mit der Grundschulnutzung verträglich sein und werden dadurch eingeschränkt
<p>Abbruch und Neubau von Gebäuden für schulnahe Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulerweiterung - Turnhalle - Mensa 	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruchkosten i.H.v. geschätzten 750.000 Euro - Derzeit kein Bedarf für eine Grundschulerweiterung - Durch die vorhandene Mensa beim Gymnasium derzeit kein Bedarf für eine Mensa - Durch den hohen Sanierungsstau bei der derzeit von der Schule genutzten Breitwiesen-Turnhalle ist der Neubau einer Turnhalle in Schulnähe zu überlegen 	<p>Vorteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine neue Turnhalle erspart Investitionen in die sanierungsbedürftige Breitwiesenhalle - Nähe zum Schulgebäude erleichtert den Grundschulbetrieb - Hoher Nutzen für die gesamte Sportgemeinde <p>Nachteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den ersparten Sanierungskosten der Breitwiesenhalle stehen die Abbruchkosten des Mittelschulgebäudes gegenüber

5. Grundlagen und Anhang

5.1 Zugrundeliegende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Empfehlungen

- BayBO 2009
- Schulbauverordnung (SchulbauV) vom 30.12.1994, zuletzt geändert 17.08.2012
- Arbeitshilfen zum Schulbau, Ehemalige Zentralstelle für Normungsfragen und Wirtschaftlichkeit im Bildungswesen (ZNWB), Stand Juli 2008
- Muster-Schulbau-Richtlinie (MSchulbauR), Fassung April 2009
- Raumbedarf von Mittelschulen, Regierung, Juli 2012
- Richtlinien für Schulen, Bau und Ausrüstung (GUV 16.3) Januar 1987

5.2 Grundlagen des Untersuchungsberichtes

- Eingabepläne „Erweiterung der Volks- und Hauptschule am Bacheifeld“, Tektur vom 23.07.1974
- Brandschutztechnische Stellungnahme vom 26.08.2014, Büro Müller-BBM, Planegg
- Ortstermine im Untersuchungsgebäude
- Besprechungen mit den Gemeindevertretern Herrn Marktbaumeister Peter Hasenknopf und Herrn Markus Voss

5.3 Anhang

Anlage 1: Raumbuch und Raumgrößen im Bestand

Anlage 2: Grundrissdarstellung zur Nutzungsverteilung im Bestandsgebäude

Anlage 3: Kostenrahmen einer Sanierung zur Fortführung des Bisherigen Schulbetriebes nach Kostengruppen

Anlage 4: Kostenrahmen einer Sanierung zur Fortführung des Bisherigen Schulbetriebes nach Maßnahmen

Anlage 5: Grundrissdarstellung zur Nutzungsverteilung nach der Sanierung

Anlage 6: Kostenrahmen für Maßnahmen zur Aufnahme der Bischofswieser Mittelschüler nach Kostengruppen

Anlage 7: Kostenrahmen für Maßnahmen zur Aufnahme der Bischofswieser Mittelschüler nach Maßnahmen

Anlage 8: Grundrissdarstellung zur Nutzungsverteilung nach Übernahme der Mittelschüler aus Bischofswiesen