

Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Grundschulen in Beuerberg und Eurasburg



Machbarkeitsstudie Phase 2

Präsentation im Gemeinderat am 06.02.2024

Stand: 31.01.2024; Änderungen vom 05.02.2024 in kursiver Schrift

KRUG GROSSMANN ARCHITEKTEN

Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH

6. Stufe 1 - Konzepte Beuerberg

7. Stufe 1 - Fazit

- 7.1 Bewertung und Empfehlung
- 7.2 Vision der weiteren Nutzungen
- 7.4 Beschluss des Gemeinderates

8. Raumprogramm der Regierung von Oberbayern

9. Konzeptvertiefung

- 9.1 *Raumprogramm*
- 9.2 *Entwurf*
- 9.3 *Sanierungsmaßnahmen*

10. Kostenrahmen und Finanzierung

- 10.1 Kostenentwicklung
- 10.2 Kostenprognose
- 10.3 Förderung

11. Zeitplan

- 11.1 Bauablauf
- 11.2 Interimslösungen während der Bauzeit

12. Fazit Stufe 2



eingeschränkte Empfehlung

B1

**Anbauten an Bauteile B,C,D
und Dachaufstockung**



Pro

- wirtschaftlicher Zweibund zwischen Klassen und Flächen für moderne Unterrichtsgestaltung im EG
- barrierefreie Erschließung durch Aufzug
- großzügige Aula in zentraler Position

Contra

- Dachaufstockung benötigt größere Bestandseingriffe; d.h. unwirtschaftlich
- Verringerung der Fensterflächen SH durch den Anbau der Aula
- geringe Raumtiefen (ca. 4,2m) im UG und EG des Anbaus an B und C
- Ganztagsräume (Mensa und Klassen) sind in verschiedenen Geschossen

B2

**Anbauten an Bauteile B + C,
teilw. begehbar und Dachaufstockung**



Pro

- wirtschaftlicher Zweibund im Anbau
- barrierefreie Erschließung durch Aufzug
- großzügige Aula und Mensa in zentraler Position
- zusätzliche Freifläche auf Auladach

Contra

- Dachaufstockung und Aula-Anbau benötigt umfangreiche Ertüchtigungen des Bestands; daher unwirtschaftlich
- Verringerung der Fensterflächen SH durch den Anbau der Aula
- geringe Raumtiefen (ca. 4,2m) im UG und EG des Anbaus an B und C
- starke Reduzierung der Innenhoffläche

eingeschränkte Empfehlung

B3

südliche Erweiterung



Pro

- geringe Eingriffe in den Bestand; kaum Einschränkung während der Bauphase
- Erweiterung bietet genügend Räume für eine moderne und flexible Grundrissgestaltung
- großzügige Aula direkt am Freibereich

Contra

- Umbaumaßnahmen im Waschbereich der SH
- Lage der Aula / Pausenhalle als organisatorisches Zentrum am Ende des gesamten Gebäudekomplexes ungünstig
- keine barrierefreie Erschließung des Bestandsobergeschosses (BT A+B)



Empfehlung

B4

**Anbau an Bauteil D
und südliche Erweiterung**



Pro

- geringe Eingriffe in den Bestand; kaum Nutzungseinschränkung während der Bauphase
- Erweiterung bietet genügend Räume für moderne und flexible Grundrisse
- Aula in zentraler Position

Contra

- interne Erschließung der Erweiterung; Verbindung zum Bestand nur im EG
- barrierefreie Erschließung nur im Anbau
- Verringerung der Fensterflächen SH durch den Anbau der Aula

B5

**Nutzung des Gemeindehauses,
Anbau an Bauteile C und D
und südliche Erweiterung**



Pro

- Zugewinn der großzügigen Flächen im Gemeindehaus
- wirtschaftlicher Zweibund im Anbau

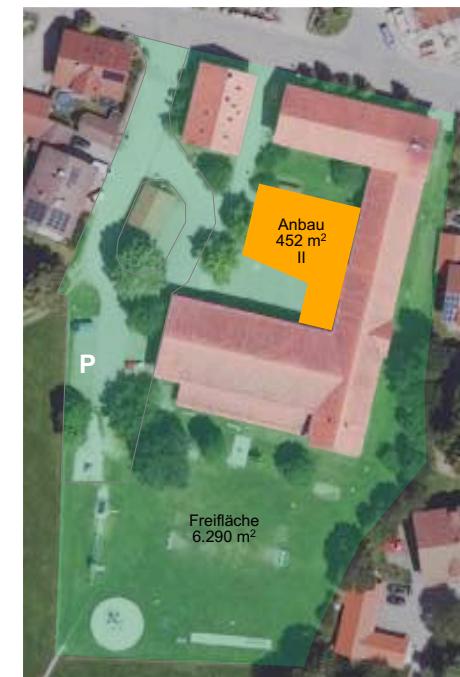
Contra

- Kubatur der Aula (ca. 22 x 4,5 m) für Veranstaltungsmöblierung ungünstig
- interne Erschließung der Erweiterung
- südliche Erweiterung aufgrund von Abstandsflächen nur ca. 14m lang
- Höhenunterschied zwischen OK FB Gemeindehaus und Schule ca. 80cm
- Funktionen im Gemeindehaus aufgrund Grundrisstruktur eingeschränkt

Empfehlung und Grundlage der Stufe 2

B6

Anbau im Innenhof



Pro

- Aula in zentraler Position
- barrierefreie Erschließung durch Aufzug
- Anbau bietet genügend Fläche für eine flexible Grundrissgestaltung

Contra

- Geringe Einschränkung der Belichtung des Turnhallenvorraumes (UG) und der Bibliothek (EG)
- Reduzierung der Innenhoffläche

Nach Bewertung der Bestandsgebäude und der potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten wird der **Standort Beuerberg** zur Zusammenlegung der Schulnutzungen **empfohlen**.

Ausschlaggebend sind v.a. folgende Aspekte:

- **Grundstücksgröße**, damit nachhaltiges Entwicklungspotential
- **geringerer Erweiterungsbedarf** da höhere Bestandsflächen
- bestehende **schuleigene Sporthalle**

Gegen den **Standort Eurasburg** für eine Schulzusammenlegung spricht u.a.:

- **Sehr begrenzte Grundstücksgröße**, damit geringes Entwicklungspotential, Problematik der Stellplätze, etc.
- **größerer Erweiterungsbedarf**
- **Nicht-schuleigene Sporthalle**
- Untergeschoss mit **geringen Raumhöhen** (für Schulnutzung nach aktuellen Richtlinien nicht geeignet)

Seitens der Haustechnik sind für einen zukunftsfähige Betrieb beider Standorte unter anderem folgende Maßnahmen nötig:

Die **Heizungsanlage** in **Beuerberg** muss unabhängig von der weiteren Nutzung dringend **ertüchtigt** werden; bei der Ausführung gemeinsam mit der Erweiterung entstehen daher wirtschaftliche Synergieeffekte. Auch die nötigen Modernisierungen im **elektrotechnischen** Bereich bieten u.a. die Möglichkeit zur Errichtung einer zeitgemäßen **digitalen Unterrichtsgestaltung**.

In **Eurasburg** sind kaum Maßnahmen im Bereich der Gebäudetechnik erforderlich, sodass vor allem seitens Hochbau nur kleinere Umbauten nötig wären.



Folgende **Nachnutzungen** sind an den **beiden Standorten** denkbar für eine **nachhaltige Ressourcennutzung**:

Eurasburg:

- Untergeschoss: weitere Nutzung durch die **Musikschule** und die **Blaskapelle** (aktuell Lagerraum im OG); ggf. weitere Vereine
- Erd- und Obergeschoss: "**Haus des Kindes**": Nutzung durch Kindergarten- und Krippengruppen; 6 große Gruppenräume sowie 5 Nebenräume; großzügige Freifläche kann genutzt werden
- Sporthalle: Nutzung als Turnhalle durch die KiGa und KiTa; Anbindung zu den Außensportflächen des Sportvereins über die kommende Unterführung

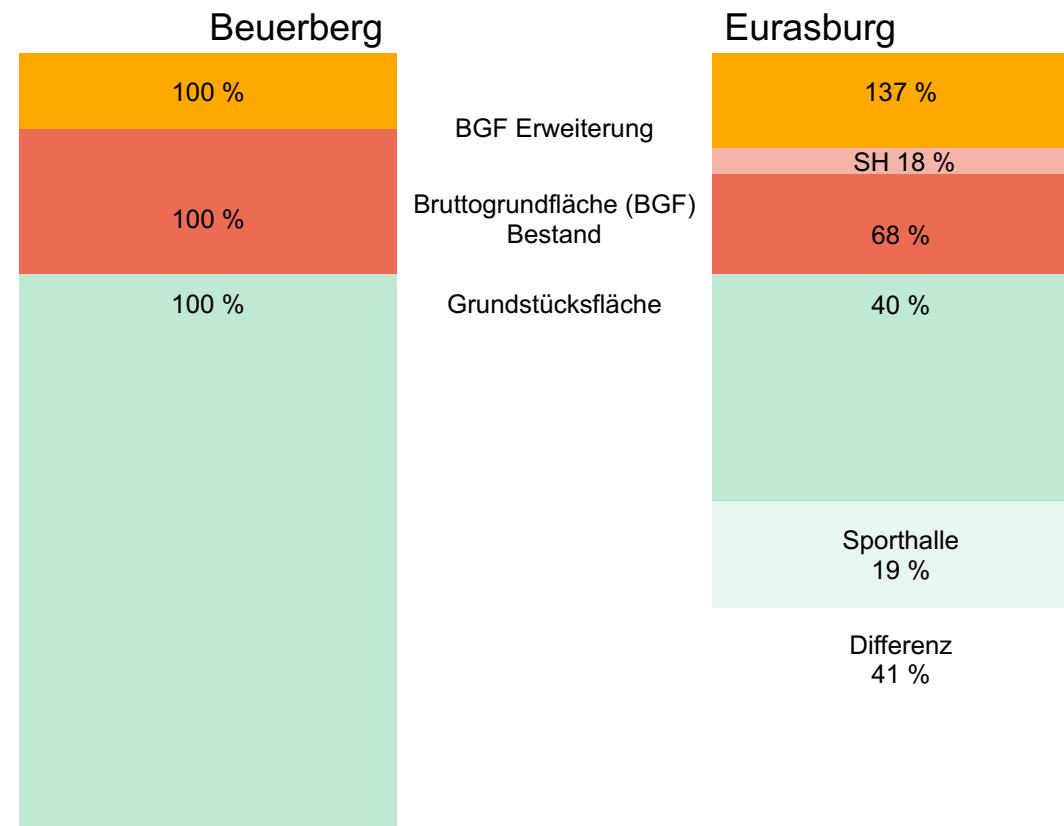
Beuerberg (ergänzende Funktionen):

- Dachgeschoss Schule: **Archiv** (nach statischer Ertüchtigung)
- Gemeindehaus: je nach Konzept Anbindung an die Grundschule oder Platz für Burschenverein und weitere **Ortsgruppen**, Vermietungen und eine Krabbelgruppe



auf Grundlage der ersten Stufe der Machbarkeitsstudie wurde in der 36. Sitzung des Gemeinderates Eurasburg am Dienstag, dem 27.06.2023 entschieden, die Zusammenlegung der Grundschule am Standort **Beuerberg** vorzusehen.

Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren unter anderem, wie unten stehende Grafik zeigt, die wesentlich größere Grundstücksfläche wie auch die höhere Bestandsflächen in Beuerberg. Auch der Zustand der Beuerberger Sporthalle ist von Vorteil.



8. Raumprogramm der Regierung von Oberbayern

In der für die Stufe 1 der Machbarkeitsstudie als Grundlage dienende Vorgabe wurden feste Raumgrößen genannt; jedoch wurde 2017 seitens der Regierung von Oberbayern die sogenannten Flächenbandbreiten eingeführt, in welchen Basis- und Maximalflächen für die verschiedenen Raumbereiche festgeschrieben sind (siehe hierzu auch die Tabelle rechts). Der Unterrichtsbereich umfasst die regulären und fachspezifischen Klassen sowie Gruppenräume und Differenzierungsbereiche.

Für eine zweizügige Grundschule (d.h. zwei Klassen pro Stufe) ergibt sich eine **Flächenbandbreite förderfähiger Flächen**:

Basisflächenbandbreite („Standard“)	1.263 m²
maximale Flächenbandbreite (mit Begründung)	1.516 m²

Ergänzt wird die genannte Flächenbandbreite mit dem Küchen- und Speisebereich sowie dem Ganztagsbereich. Die Größe dieser Flächen ist von der Anzahl der ganztags betreuten Kinder, der Anzahl der Gerichte pro Tag sowie der Art der Essenszubereitung abhängig. *Für die Konzeptentwicklung wurde eine Anzahl von 75 Kindern angenommen, was eine Flächenbandbreite von 150 bis 322 m² ergibt.*

Somit beträgt die **Erweiterungsfläche ca. 50 - 95 % der Bestandsfläche.**

Auf Basis der Erkenntnisse in Stufe 1 und der Flächenbandbreiten wurde das Konzept eines Anbaus im Innenhof detailliert.

GS	8	
	Basis	Max
I. Unterrichtsbereich	909	1090
II. Arbeitsbereich päd. Personal	112	149
III. Verwaltungsbereich	89	107
IV. Arbeitstechnischer Bereich	153	170
Summe	1263	1516
V. Küchen- und Speisenbereich	75	134
VI. Ganztagsbereich	75	188
Summe	1413	1837

Ergänzung der Bereiche V und IV

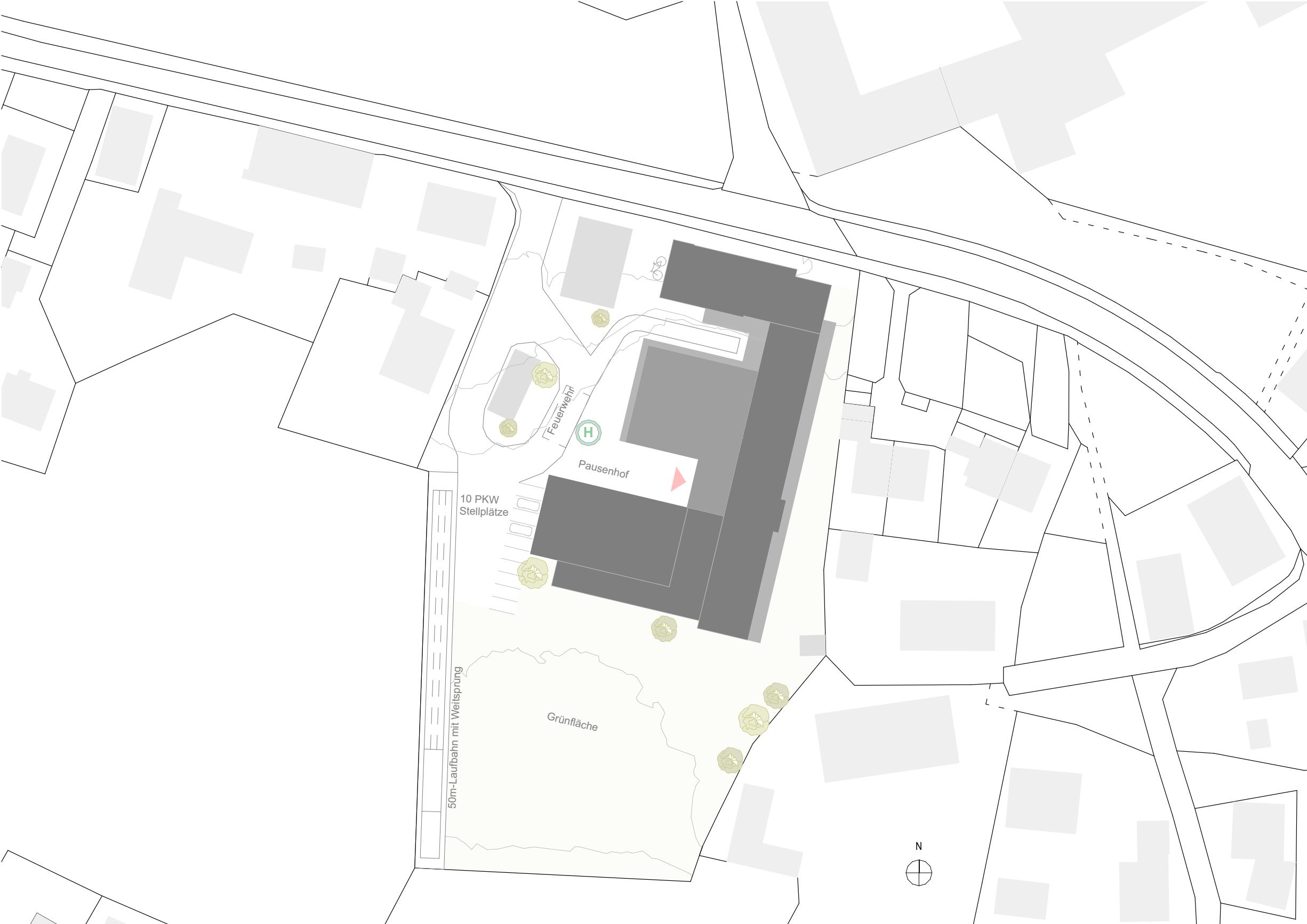


9. Konzeptvertiefung

9.1 Raumprogramm

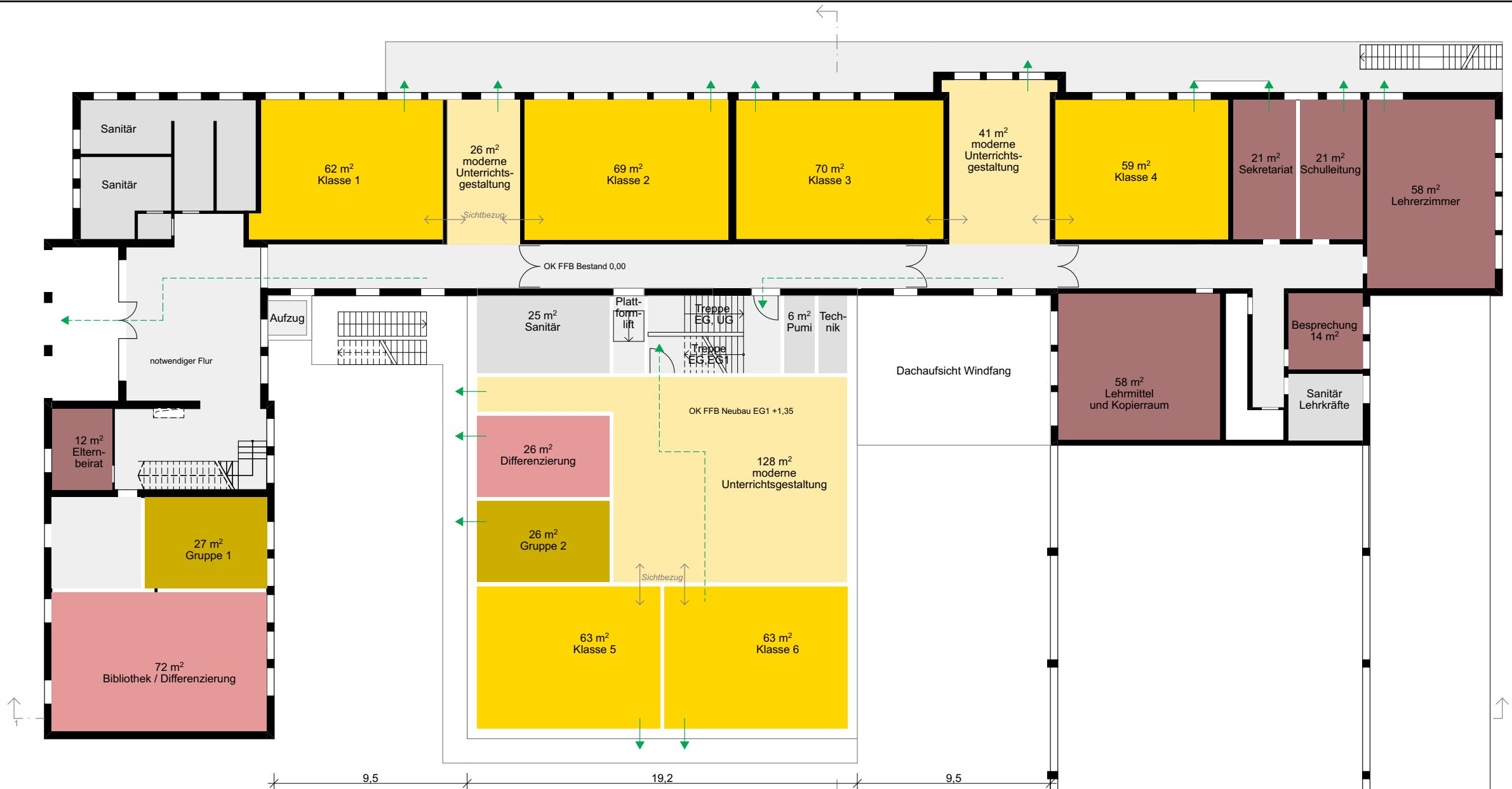
Die Flächen des ausgewählten Konzeptes liegen alle innerhalb der zuvor genannten Flächenbandbreiten der Regierung von Oberbayern (s. Tabelle rechts).

Nr.	Raumbereiche	Flächenbandbreite		schulischer Bestand		geplante Baumaßnahme		Summe Bereiche
		Basis m² HNF	Max. m² HNF	Raum-Nr.	Bestand m² HNF	im Bestandsgebäude	Erweiterung m² HNF	
1.	I. Unterrichtsbereich							
2.	a) allgemeine Unterrichtsräume z. B.							
3.	Klassenraum 1			E7	69	62		
4.	Klassenraum 2			E8	70	69		
5.	Klassenraum 3			E9	59	70		
6.	Klassenraum 4			E10	58	59		
7.	Klassenraum 5						63	
8.	Klassenraum 6						63	
9.	Klassenraum 7					69		
10.	Klassenraum 8			O2	86	86		
11.	Klassenraum 9							
12.	Klassenraum 10							
13.	Klassenraum 11							
14.	Klassenraum 12							
15.	Klassenraum 13							
16.	Klassenraum 14							
17.	Klassenraum 15							
18.	Klassenraum 16							
19.	Gruppenraum 1					27		
20.	Gruppenraum 2						26	
	Gruppenraum 3					38		
21.	Mehrzweckraum							
22.	Differenzierung (z. B. Lernlandschaft)					105	154	
23.	b) Fachräume z. B.							
24.	Musik							
25.	Werken			K7+8	123	123		
26.	EDV			E6	46			
27.	c) Sonstiges z. B.							
28.	Lehrmittelraum			O3	38	29		
29.	Summe Unterrichtsbereich	909	1090		548	737	306	1043
30.	II. Arbeitsbereich pädagogisches Personal z. B.							
31.	Lehrerzimmer			E1	41	58		
32.	Teamraum							
33.	Bibliothek für Lehrer und Schüler			E12	58	72		
34.	Jugendsozialarbeit							
35.	MSD							
36.	Seminarräume							
37.	Silentium							
38.	Schulsozialarbeit (ggf. Punkt I.)							
39.	Schulpsychologie (ggf. Punkt I.)							
40.	Förderlehrer (ggf. Punkt I.)							
41.	Beratungslehrer (ggf. Punkt I.)							
42.	Summe Arbeitsbereich pädagogisches Personal	112	149		99	130	0	130
43.	III. Verwaltungsbereich z. B.							
44.	Schulleitung 1			E2	19	21		
45.	Schulleitung 2							
46.	Sekretariat			E3	21	21		
47.	Verwaltungsräume			E5	41	29		
48.	Schülermitverwaltung (SMV)							
49.	Erste-Hilfe-Raum							
50.	Elternsprechzimmer			K10	26	12		
51.	Dienstzimmer Hausmeister							
52.	Besprechungsraum				12	14		
53.	Summe Verwaltungsbereich	89	107		119	97	0	97
54.	IV. Arbeitstechnischer Bereich und Aufenthaltsbereich z. B.							
55.	Werkstätte Hausmeister							
56.	Raum für Reinigungspersonal							
57.	Pausenhalle			OG und EG	97		100	
58.	Stuhllager							
59.	Garderobe			EG+UG	78	64		
60.	Summe Arbeitstechnischer Bereich und Aufenthaltsbereich	153	170		175	64	100	164
61.	V. Küchen- und Speisebereich							
62.	Küche mit Nebenräumen	23	70				59	
63.	Speiseraum	53	64				64	
64.	Summe Küchen- und Speisebereich	75	134		0	0	123	123
65.	VI. Ganztagsbereich							
66.	Aufenthalt / Differenzierung	75	188				95	
	Verwaltung Ganztagsbereich						21	
67.	Summe Ganztagsbereich	75	188		0	0	116	116
68.								
69.	Summe Flächen	1413	1837		941	1028	645	1673

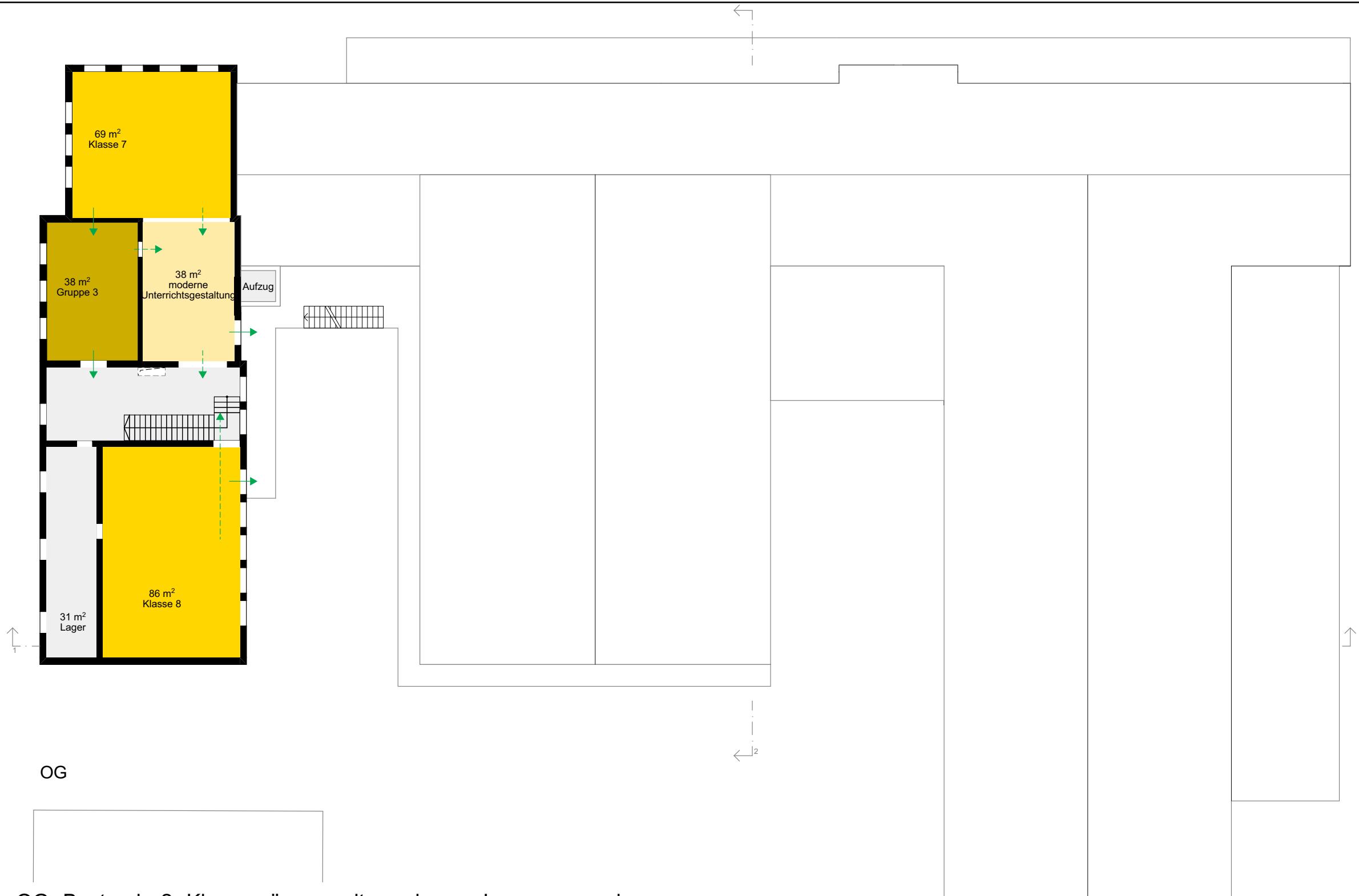




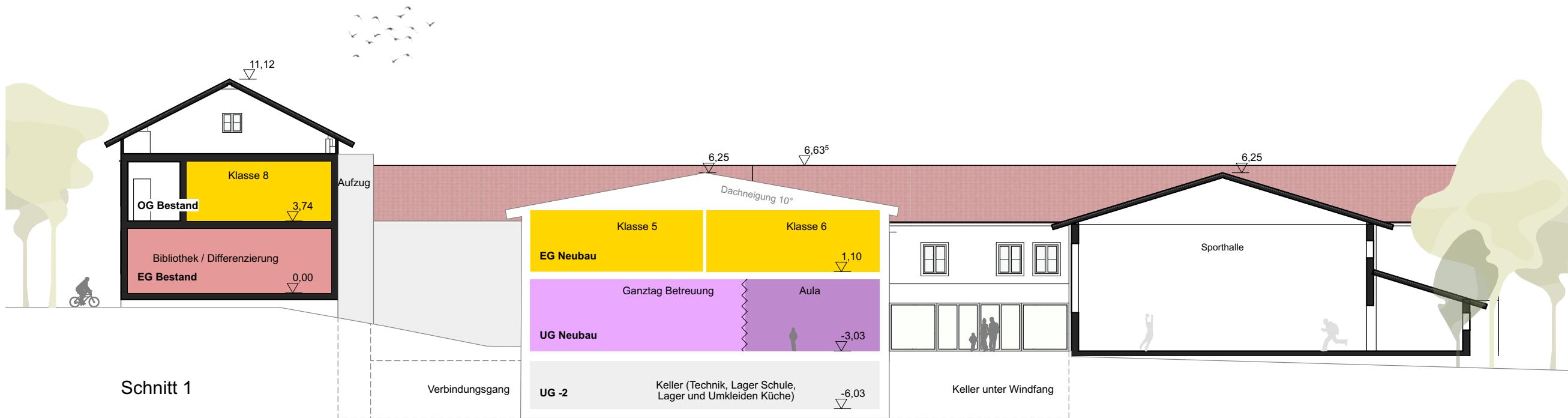
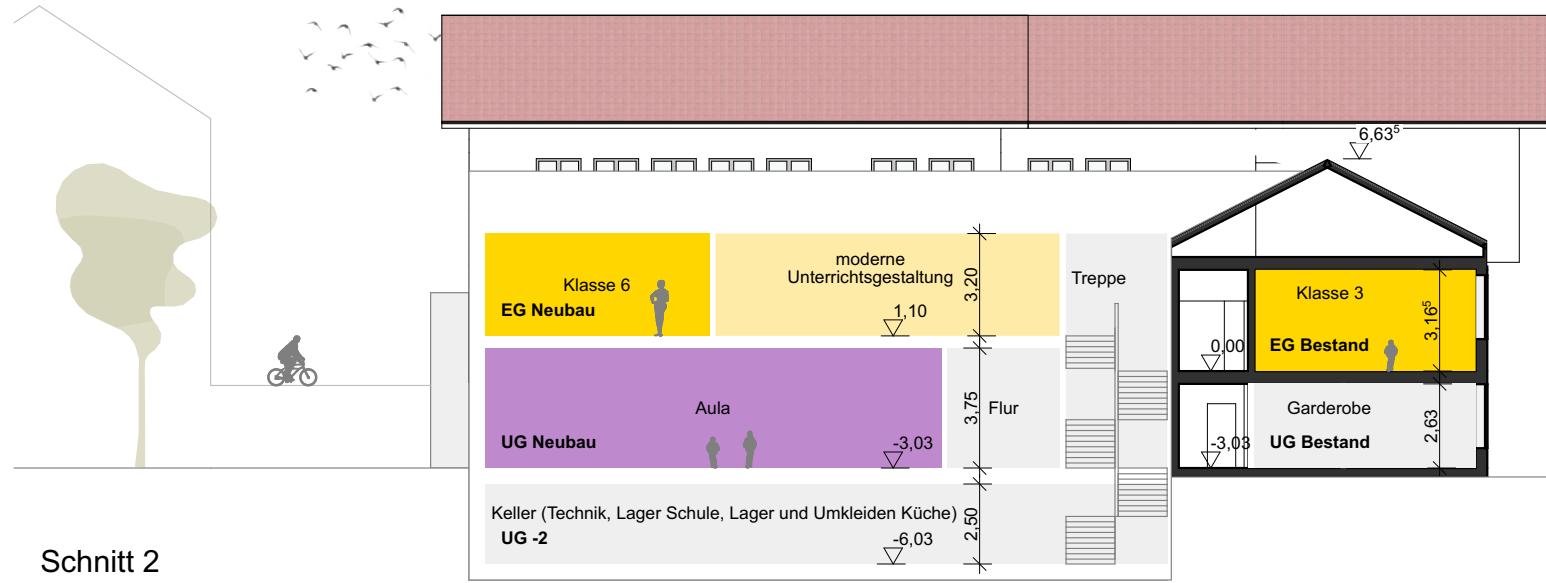
- UG Neubau: Aula sowie Ganztagsflächen; mittels mobiler Trennwand flexibel nutzbar
- UG Bestand: Elternbeiratszimmer wird zusätzliche Garderobe
- horizontale Erschließung: Haupteingang im Innenhof über Windfang; Zugang Sporthalle für Vereine ebenfalls im Windfang



- EG Bestand: 4 Klassenräume mit dazwischengeschalteten Lernzonen; ehem. Verwaltungsbereich wird zur Bibliothek; Verwaltung zieht in den südlichen Gebäudeteil
- EG Neubau: 2 Klassenräume mit Lernzone und Gruppenraum
- vertikale Erschließung: Aufzug an den Bestand angebunden; Treppenhaus an der Schnittstelle von Bestand zu Neubau; Verbindung des Höhenunterschiedes von EG Bestand zur EG Neubau (1,10m) mittels separater Treppe sowie Plattformlift für die barrierefreie Erschließung



- OG Bestand: 2 Klassenräume mit moderner Lernzone und einem Gruppenraum; Entfluchtung über außenliegenden Balkon mit Treppe



Hinweise:

- Neubau nimmt die Vorderkante des Bestands auf
- Zwei Fluchtbalkone zur Herstellung von zwei baulichen Rettungswegen je Aufenthaltsraum nötig
- unterschiedliche Klassengrößen (86 m² bis 59 m² im Bestand)
- jeder Stufe zugeordnete Bereiche für moderne Unterrichtsgestaltung
- UG im Neubau je nach Veranstaltung bzw. Unterrichtsform flexibel nutzbar



Ansicht West

Sanierungsumfang

Ausgehend von dem in Stufe 1 der Machbarkeitsstudie empfohlenen Maßnahmen stellt sich der Umfang der Sanierung wie folgt dar:

Hochbau

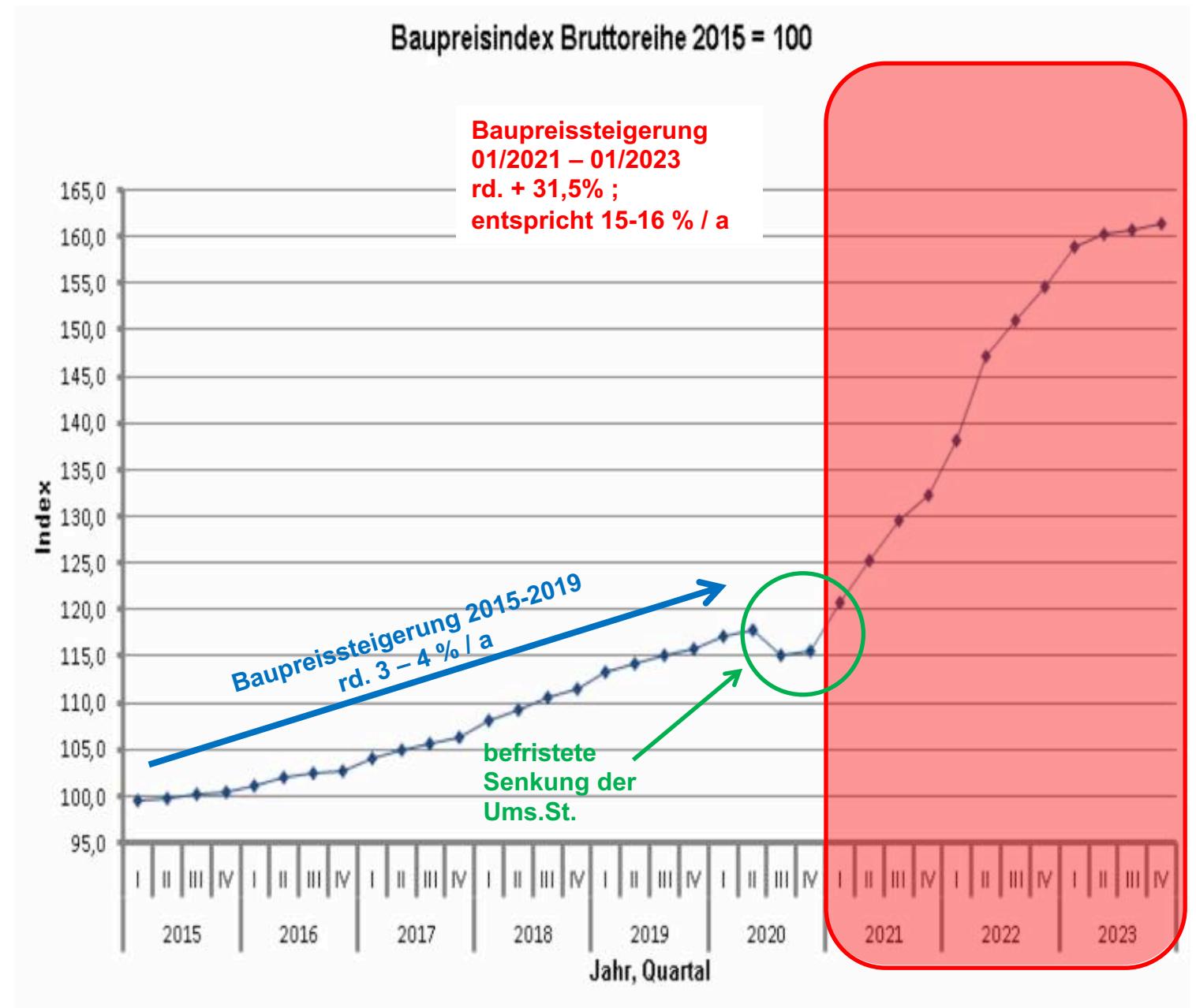
- Erneuerung von Bodenbelägen im Bereich von Umbaumaßnahmen
- Erneuerung von Wandanstrichen, flächendeckend
- Umsetzung aktueller Vorgaben des Unfallschutzes (u.a. Geländerhöhe Treppenhaus)
- neue und flexible Möblierung für die Lernzonen
- Nachrüsten von Sonnenschutz, flächendeckend
- ggf. Nachrüstung raumakustischer Maßnahmen
- Dämmung des Dachgeschosses sowie weitere energetische Maßnahmen (Fassadendämmung, Austausch der Fenster)
- Prüfung und ggf. Erneuerung brandschutzrelevanter Türen



Fassade ohne außenliegenden Sonnenschutz

Aktuelle Kostenentwicklung

- **Baupreissteigerungen** seit 2020/21 deutlich oberhalb des üblichen Rahmens
- angespannte **Marktlage**
- ausgelastete Firmen-Kapazitäten
- teils **explosionsartige Kostensteigerungen**
- BKI-Daten als Durchschnittswerte für den Hochbau im Wohnungsbau (=Masse)
- **Achtung: Sonderbauten** und Projekte öffentlicher Auftraggeber haben teilweise deutlich höhere Entwicklungen! Besonders hochinstallierte Gebäude **mit hohem Anteil KG 400** (u.a. Krankenhäuser, Laborbau, Hallenbäder)
- Baupreissteigerung Wohngebäude 01/2021 – 01/2023 rund + 31,5%, das entspricht 15 - 16% pro Jahr!
- **Beispielhaft Baupreissteigerung Schulen 01/2021 – 01/2023 rd. + 38,1%** das entspricht ca. 19% pro Jahr
- Prognose für die nächsten Jahre schwierig zu treffen



Auf Basis der jährlich veröffentlichten statistischen Kostenkennwerten für Gebäude sowie Erfahrungswerten wurde eine Bandbreite an zu erwartenden Gesamtkosten ermittelt, welche auch eine gewisse Kostenreserve enthalten.

Kostenstellschrauben im Bereich des Neubaus finden sich in der Fläche der Unterkellerung. Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen des Schulgebäudes hängt u.a. vom Ergebnis der zu folgenden Bestandsuntersuchungen ab. In der Sporthalle sind zum großen Teil nur haustechnische Ertüchtigungen nötig; es könnte jedoch auch eine normgerechte Prallwand anstelle der vorhandenen Holzvertäfelung eingebaut werden.

nicht berücksichtigte Kosten:

- Interimsmaßnahmen der Energieversorgung während der Bauphase
- Umbau eventueller Interimsräumlichkeiten während der Bauphase
- Umbau der Schule Eurasburg für eine Nachnutzung

berücksichtigte Kosten:

- komplette Erneuerung der Elektro- und Heizungsversorgung (Anbindung an Wärmeversorgung des Neubaus)
- Austausch bzw. Überprüfung der Brandschutztüren
- Abriss und Neubau von Raumtrennwänden laut Konzept
- energetische Sanierung der Gebäudehülle
- brandschutztechnischer Ertüchtigungen raumabschließender Bauteile
- Oberflächensanierung (Erneuerung Bodenbeläge, Anstrich Wände und Decken)

Neubau mit Teilunterkellerung (nur 50% der Grundfläche) - Mindestwert		
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Kosten €
200	Vorbereitende Maßnahmen	212.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.186.000 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	983.000 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	374.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	153.000 €
700	Baunebenkosten	1.042.000 €
Gesamtkosten Neubau brutto		5.950.000 €
zzgl. Baupreisindex und Regionalfaktor		7.079.000 €
Prognose der Bruttokosten zzgl. Kostenreserve (20%)		8.500.000 €

Neubau Maximalwert		
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Kosten €
200	Vorbereitende Maßnahmen	209.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.740.000 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	1.154.000 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	375.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	179.000 €
700	Baunebenkosten	1.224.000 €
Gesamtkosten Neubau brutto		6.881.000 €
zzgl. Baupreisindex und Regionalfaktor		8.187.000 €
Prognose der Bruttokosten zzgl. Kostenreserve (20%)		9.900.000 €

10. Kostenrahmen

10.2 Kostenprognose Sanierung

Sanierung Bestand Schule - Mindestwert	
KG Kostengruppen der 2. Ebene	Kosten €
200 Vorbereitende Maßnahmen	-
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.522.000 €
400 Bauwerk - technische Anlagen	1.634.000 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	-
600 Ausstattung und Kunstwerke	-
700 Baunebenkosten	1.205.000 €
Gesamtkosten Sanierung Bestand Schule brutto	5.361.000 €
zzgl. Baupreisindex und Regionalfaktor	6.379.000 €
Prognose der Bruttokosten zzgl. Kostenreserve (20%)	7.700.000 €

Sanierung Bestand Schule - Maximalwert	
KG Kostengruppen der 2. Ebene	Kosten €
200 Vorbereitende Maßnahmen	-
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	3.783.000 €
400 Bauwerk - technische Anlagen	1.789.000 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	-
600 Ausstattung und Kunstwerke	241.000 €
700 Baunebenkosten	1.616.000 €
Gesamtkosten Sanierung Bestand Schule brutto	7.429.000 €
zzgl. Baupreisindex und Regionalfaktor	8.840.000 €
Prognose der Bruttokosten zzgl. Kostenreserve (20%)	10.700.000 €

Sanierung Bestand Sporthalle - Mindestwert	
KG Kostengruppen der 2. Ebene	Kosten €
200 Vorbereitende Maßnahmen	-
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	432.000 €
400 Bauwerk - technische Anlagen	130.000 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	-
600 Ausstattung und Kunstwerke	-
700 Baunebenkosten	163.000 €
Gesamtkosten Sanierung Sporthalle	725.000 €
zzgl. Baupreisindex und Regionalfaktor	863.000 €
Prognose der Bruttokosten zzgl. Kostenreserve (20%)	1.100.000 €

Sanierung Bestand Sporthalle - Maximalwert	
KG Kostengruppen der 2. Ebene	Kosten €
200 Vorbereitende Maßnahmen	-
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	864.000 €
400 Bauwerk - technische Anlagen	259.000 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	-
600 Ausstattung und Kunstwerke	-
700 Baunebenkosten	326.000 €
Gesamtkosten Sanierung Sporthalle	1.449.000 €
zzgl. Baupreisindex und Regionalfaktor	1.725.000 €
Prognose der Bruttokosten zzgl. Kostenreserve (20%)	2.100.000 €

Der Freistaat Bayern fördert den Neubau, den Umbau sowie die Erweiterung öffentlicher Schulen mit einer anteiligen Finanzierung. Diese ist in der FAZR festgeschrieben.

Der aktuelle Kostenrichtwert (Stand 15.02.2023) für Neubauten beträgt **6.405€ je zuweisungsfähiger Nutzungsfläche (NUF 1 - 6)**, ist jedoch durch den sogenannten Förderrahmen begrenzt. Dieser wird u.a. anhand der Finanzkraft und der Größe der Baumaßnahme festgesetzt und ist in der Entwurfsphase mit der Regierung abzustimmen.

Für öffentliche Schulen liegt der Förderrahmen zwischen 0 und 80%. Für Kommunen, deren finanzielle Lage dem Landesdurchschnitt vergleichbarer Kommunen entspricht, wird ein **Fördersatz-Orientierungswert von 50 %** zu Grunde gelegt.

Hinweis: die konkreten Fördersummen sind im Detail mit der Regierung abzustimmen.

Des weiteren ist eine Förderung von ca. 100.000 € für die Ganztagsbetreuung und die Mittagsversorgung zu erwarten.

Kostenrichtwert Neubau	6.405 €
Förderrahmen Annahme	50%
Fördersatz Gemeinde Eurasburg	3.203 €
NUF 1- 6 Neubau [m2]	645
Förderung Neubau brutto	2.066.000 €
Kostenrichtwert Sanierung	
Mindestwert KG 200-700 anteilig	6.514.000 €
Maximalwert KG200-700 anteilig	9.503.000 €
Förderrahmen Annahme	50%
Mindestwert Förderung Sanierung brutto	3.257.000 €
Maximalwert Förderung Sanierung brutto	4.752.000 €

Gesamtkosten Neubau mit Teilunterkellerung	8.500.000 €
Gesamtkosten Sanierung Schulgebäude	7.700.000 €
Gesamtkosten Anmietung Interimscontainer	300.000 €
Gesamtkosten Mindestwert	16.500.000 €
voraussichtliche Förderung nach FAZR	5.323.000 €
abzüglich Förderung nach FAZR	11.177.000 €
Gesamtkosten Neubau mit Vollunterkellerung	9.900.000 €
Gesamtkosten Sanierung Schulgebäude	10.700.000 €
Gesamtkosten Anmietung Interimscontainer	300.000 €
Gesamtkosten Maximalwert	20.900.000 €
Annahme der Förderung nach FAZR	6.818.000 €
abzüglich Förderung nach FAZR	14.082.000 €

*zzgl. Kosten für die Sporthallensanierung, welche ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt wird
(vorbehaltlich der Sanierung der Wärmeversorgung bzw. Anschluss an die Nahwärme)*

Gesamtkosten Sanierung Sporthalle I Mindestwert 1.100.000 €

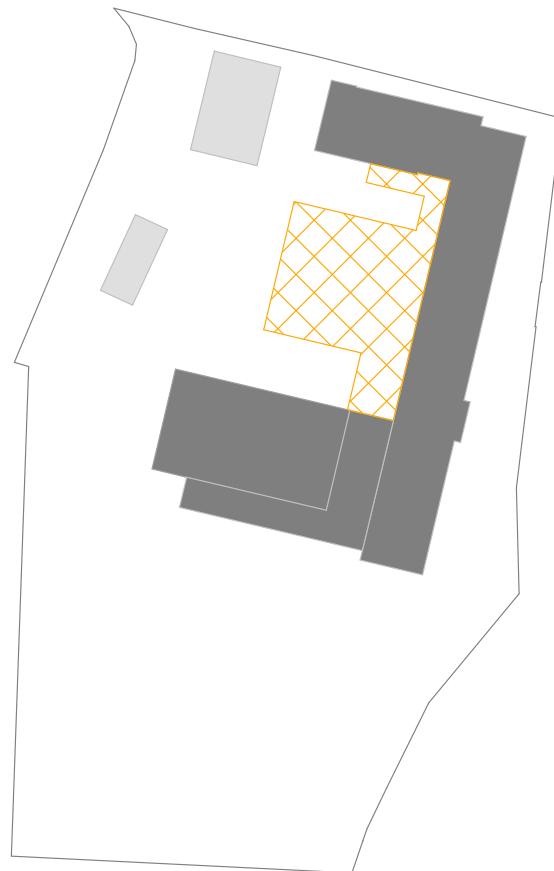
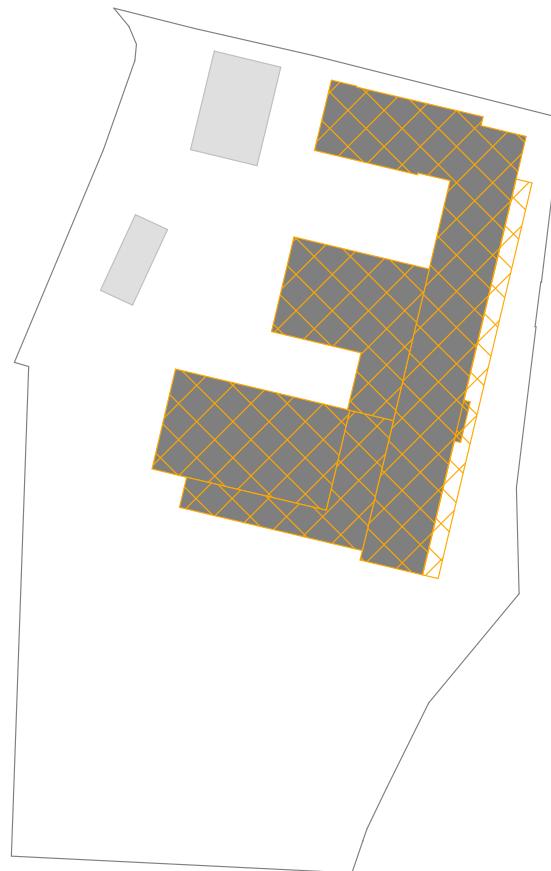
Gesamtkosten Sanierung Sporthalle I Maximalwert 2.100.000 €

Rahmentermeine sind abhängig von:

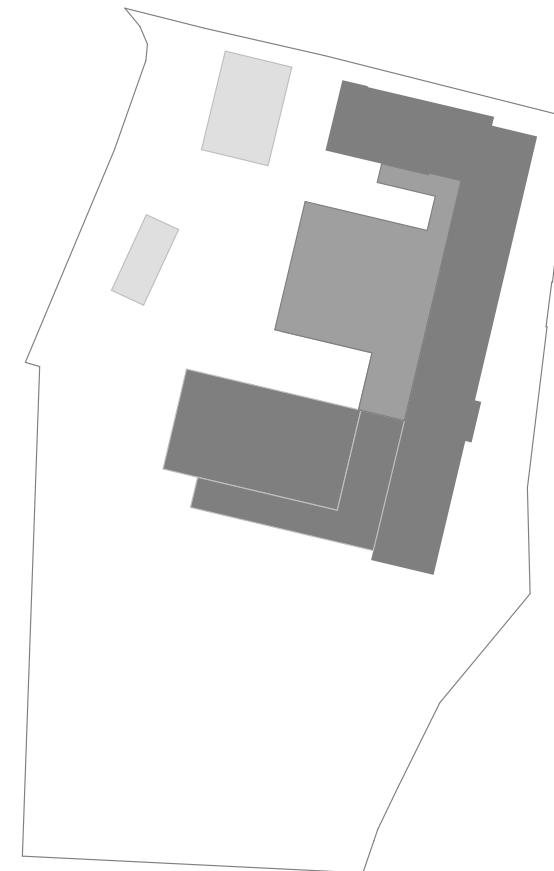
- Planungskonzepten inkl. Bauabschnitten
- Bestand, ggf. mit Schadstoffbelastung
- Entscheidungsfristen des Auftraggebers inkl. Dauer der Beauftragung der Planungsbeteiligten
- Finanzierung bzw. Förderung
- zügiger Bauablauf (ohne Insolvenz etc.)

Vor dem Hintergrund ist der Rahmenterminplan als erste unverbindliche Einschätzung zu bewerten

Rohbau Anbau

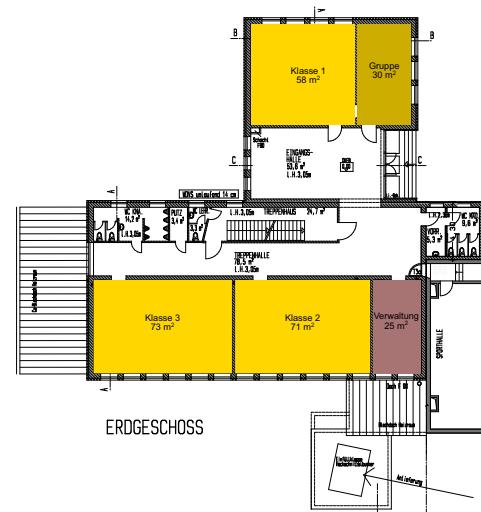
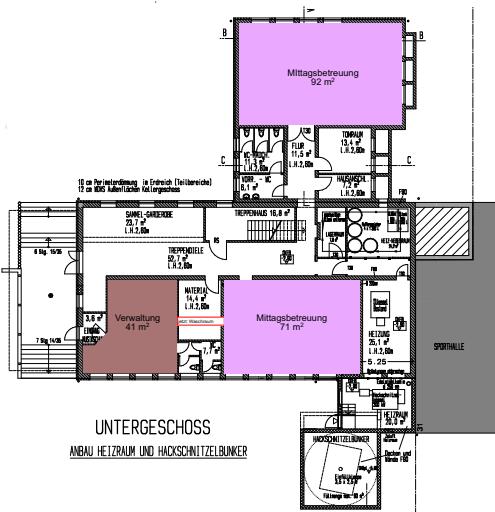
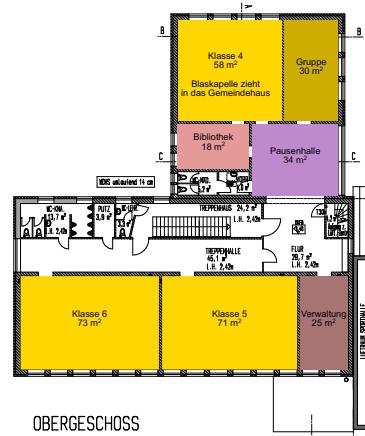
Innenausbau Anbau
und Sanierung Bestand

Fertigstellung



Vorgang	von	bis	Zeit
Machbarkeitsstudie	12/2022	02/2024	12 Mon.
Stufe 1	12/2022	06/2023	6 Mon.
Gemeinderatssitzung mit Entscheidung		06/2023	
Stufe 2	07/2023	02/2024	8 Mon.
Gemeinderatssitzung mit Entscheidung		02/2024	
Auswahlverfahren Planung	02/2024	07/2024	6 Mon.
Planung Schulgebäude, Container, Heizungszentrale	08/2024	01/2027	30 Mon.
Grundlagenermittlung inkl. Bestandsuntersuchung	08/2024	10/2024	3 Mon.
Vorplanung (inkl. Gemeindegremium)	11/2024	04/2025	5 + 1 Mon.
Entwurf (inkl. Gemeindegremium)	05/2025	10/2025	5 + 1 Mon.
Bauantrag	11/2025	11/2025	1 Mon.
Ausführungsplanung Paket 1 (1.BA 60%)	12/2025	05/2026	6 Mon.
Ausschreibung, Kalkulation, Vergabe Paket 1	06/2026	01/2027	8 Mon.
<i>weitere Vergabetermine ohne Terminansatz</i>			
Ausführung Schulgebäude	08/2026	09/2028	22 Mon.
Aufstellung Container Eurasburg	08/2026	08/2026	1 Mon.
Umzug Schule Beuerberg nach Eurasburg	08/2026	08/2026	1 Mon.
Neubau Anbau und Sanierung Bestand	02/2027	07/2028	18 Mon.
Umzug Schule Eurasburg nach Beuerberg	08/2028	09/2028	2 Mon.

Das Schulgebäude Eurasburg dient während der Durchführung der Baumaßnahmen in Beuerberg ca. 2 Jahre lang als Interim für die Grundschule. Im Gebäude selbst können 6 reguläre Klassen, 2 Räume für die Mittagsbetreuung sowie ein paar kleine Verwaltungsbereiche untergebracht werden. Für die fehlenden 2 Klassen werden Container im Außenbereich aufgestellt. Die Blaskapelle und die Musikschule, welche sich aktuell im Ober- und Untergeschoss der GS Eurasburg befinden, könnten im Gemeindehaus Beuerberg untergebracht werden.



12. Fazit Stufe 2 - weiteres Vorgehen

Nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie und einem Beschluss des Gemeinderates können die Auswahlverfahren für die Projektsteuerung, die Hochbauplanung und die Fachplanungen gestartet werden. Diese müssen im Rahmen eines Vergabeverordnungs-Verfahrens durchgeführt werden.

Des Weiteren sind konkretere notwendige baurechtliche Vorgaben zu klären.



KRUG GROSSMANN ARCHITEKTEN
Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH

Nicht vertiefte Konzeptvarianten

Variante A



Variante B

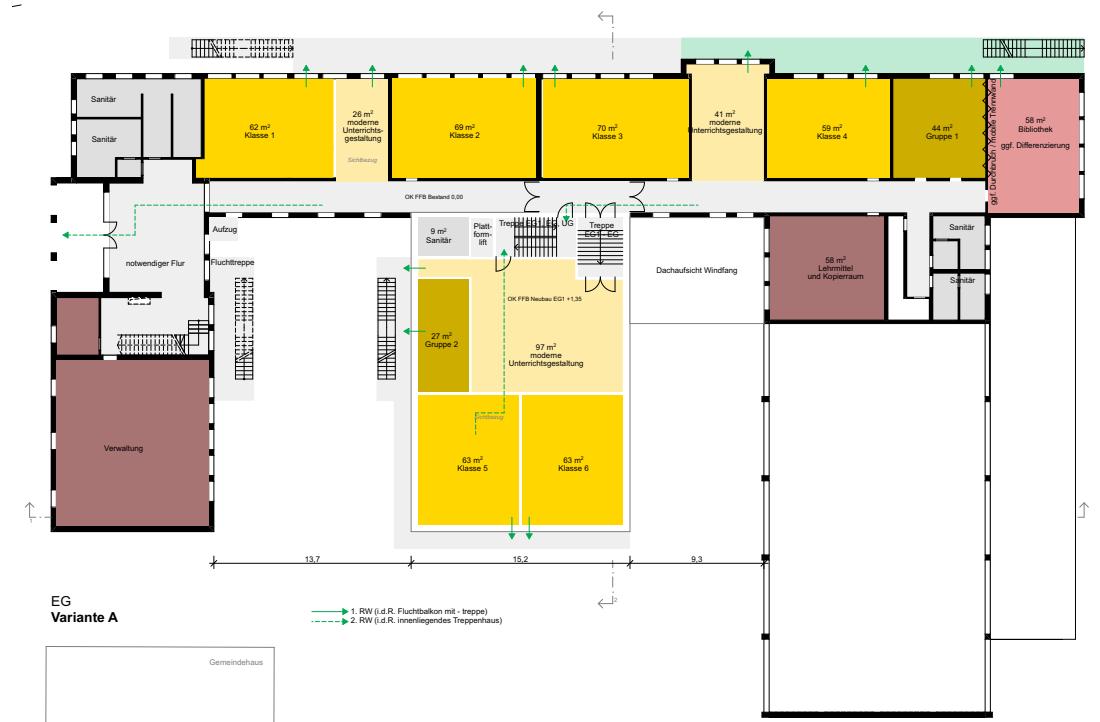
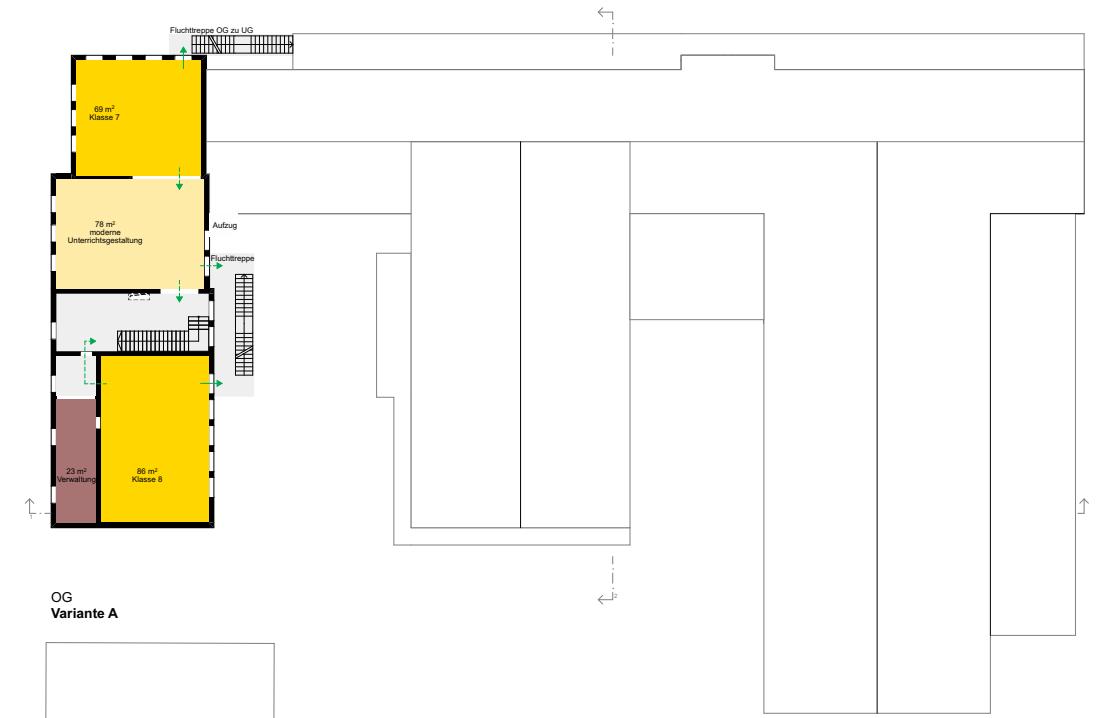


Variante C



9. Konzeptvertiefung I Variante A

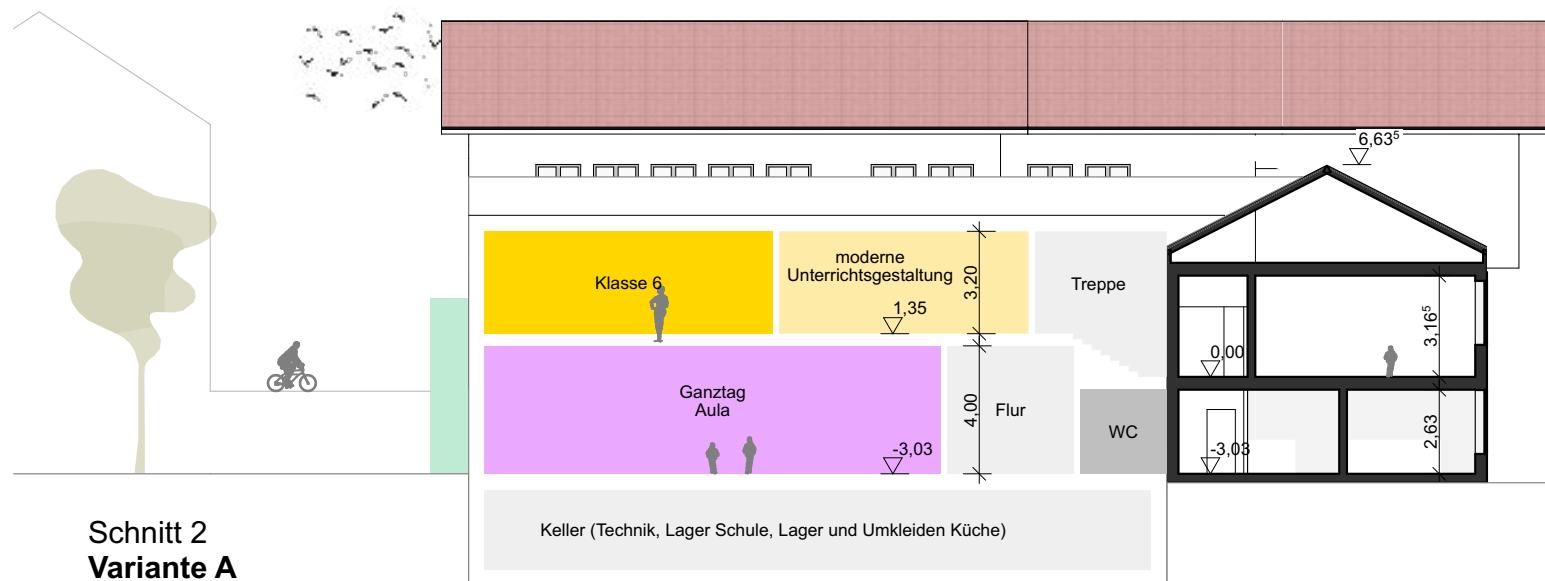
- OG Bestand: zwei Klassenräume zwischen einer Lernzone sowie ein IT-Raum für die Lehrkräfte
- EG Bestand: 4 Klassenräume sowie die dazugehörigen zwei Lernzonen, ein Gruppenraum mit der Bibliothek verbunden sowie ein Lehrmittel- und Kopierraum; Verwaltung unverändert
- EG Neubau: 2 Klassenräume mit Lernzone und Gruppenraum
- UG Bestand: Elternbeiratszimmer wird zusätzliche Garderobe
- UG Neubau: Mensa und Ganztagsflächen; mittels mobiler Trennwand flexibel nutzbar
- horizontale Erschließung: Haupteingang im Innenhof über Windfang; Zugang Sporthalle für Vereine ebenfalls im Windfang
- vertikale Erschließung: Treppenhaus an der Schnittstelle von Bestand zu Neubau, Aufzug nur an den Bestand angebunden



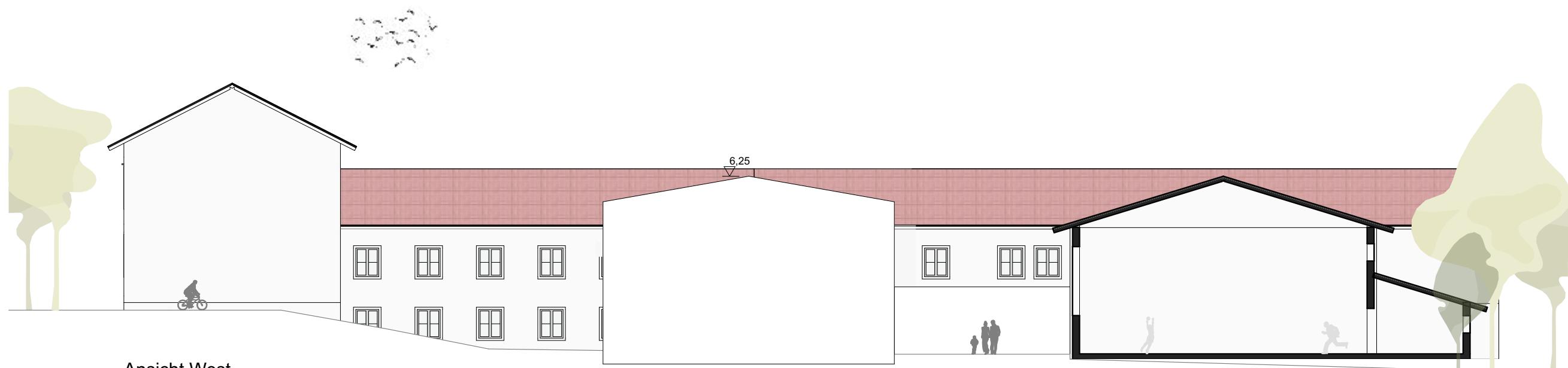
9. Konzeptvertiefung I Variante A

Hinweise:

- Neubau nimmt die Vorderkante des Bestands im UG auf
- UG im Neubau je nach Veranstaltung bzw. Unterrichtsform flexibel nutzbar
- Flächen für die Verwaltung nicht zentral und zu gering



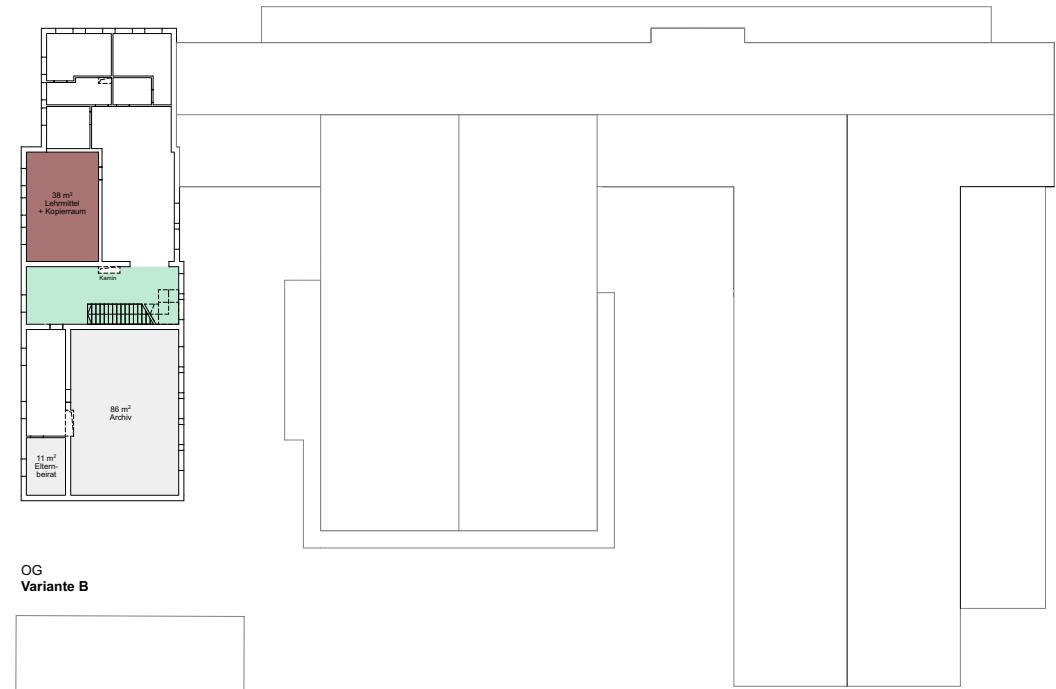
Schnitt 2
Variante A



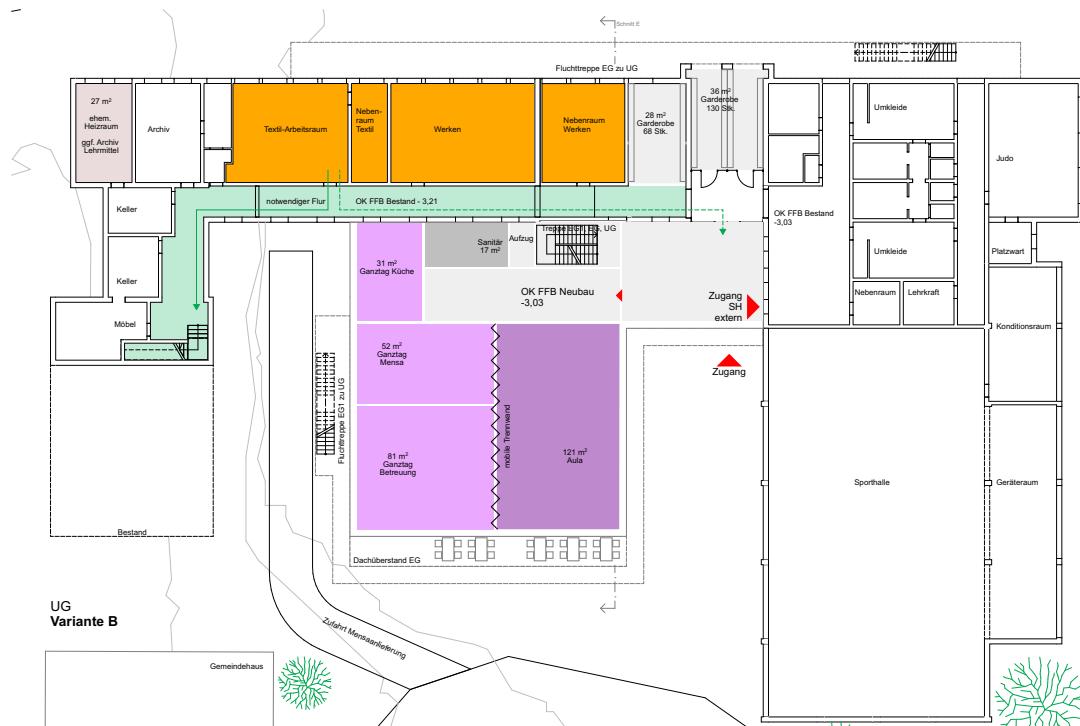
Ansicht West
Variante A

9. Konzeptvertiefung I Variante B

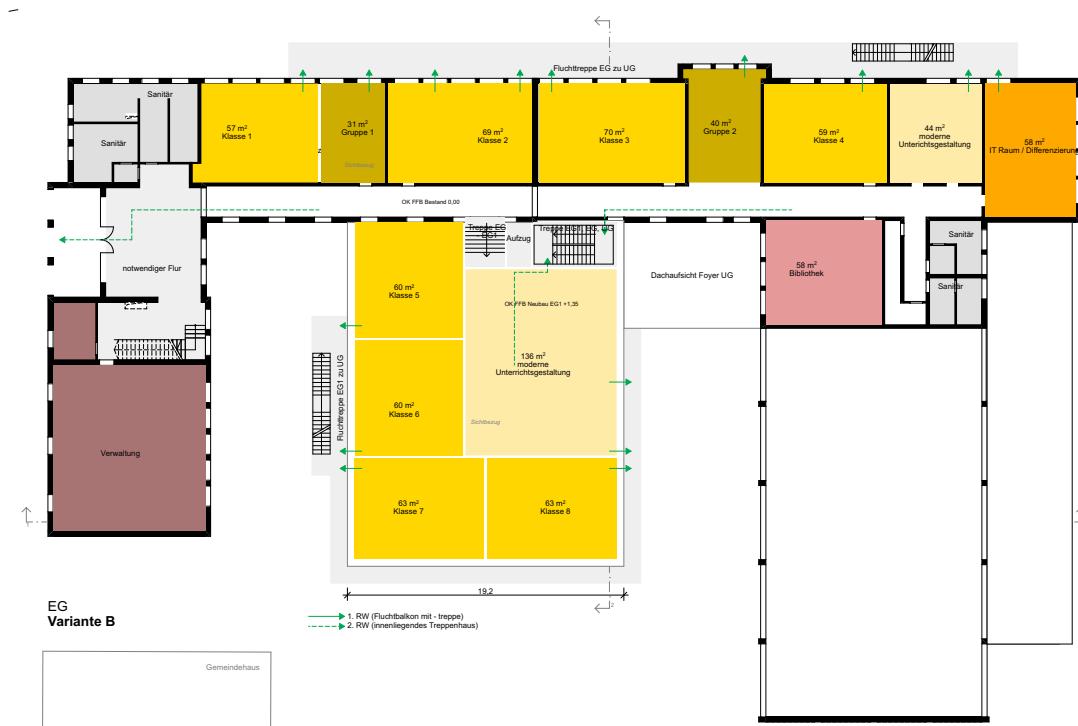
- OG Bestand: Archiv und Lehrmittelräume
- EG Bestand: 4 Klassenräume, eine Lernzone sowie Gruppenräume; ein IT bzw. Differenzierungsraum; Bibliothek verbleibt im aktuellen Bereich
- EG Neubau: 4 Klassenräume mit Lernzone
- UG Neubau: Mensa und Ganztagsflächen; mittels mobiler Trennwand flexibel nutzbar
- UG Bestand: Elternbeiratszimmer wird zusätzliche Garderobe
- horizontale Erschließung: Haupteingang im Innenhof über Windfang; Zugang Sporthalle für Vereine ebenfalls im Windfang
- vertikale Erschließung: Aufzug und Treppenhaus an der Schnittstell von Bestand zu Neubau



OG
Variante B



UG
Variante B

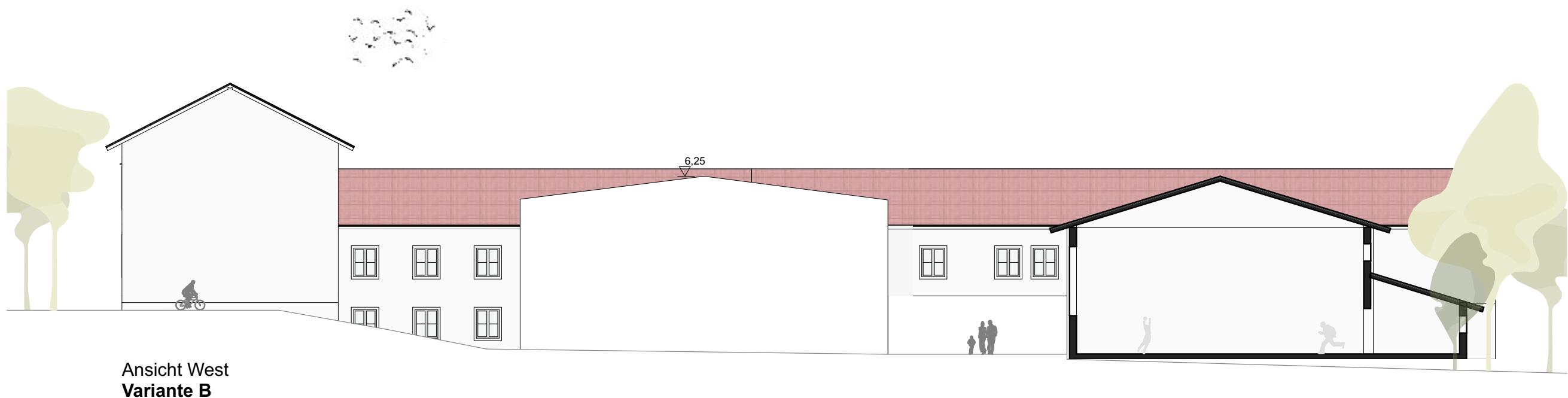
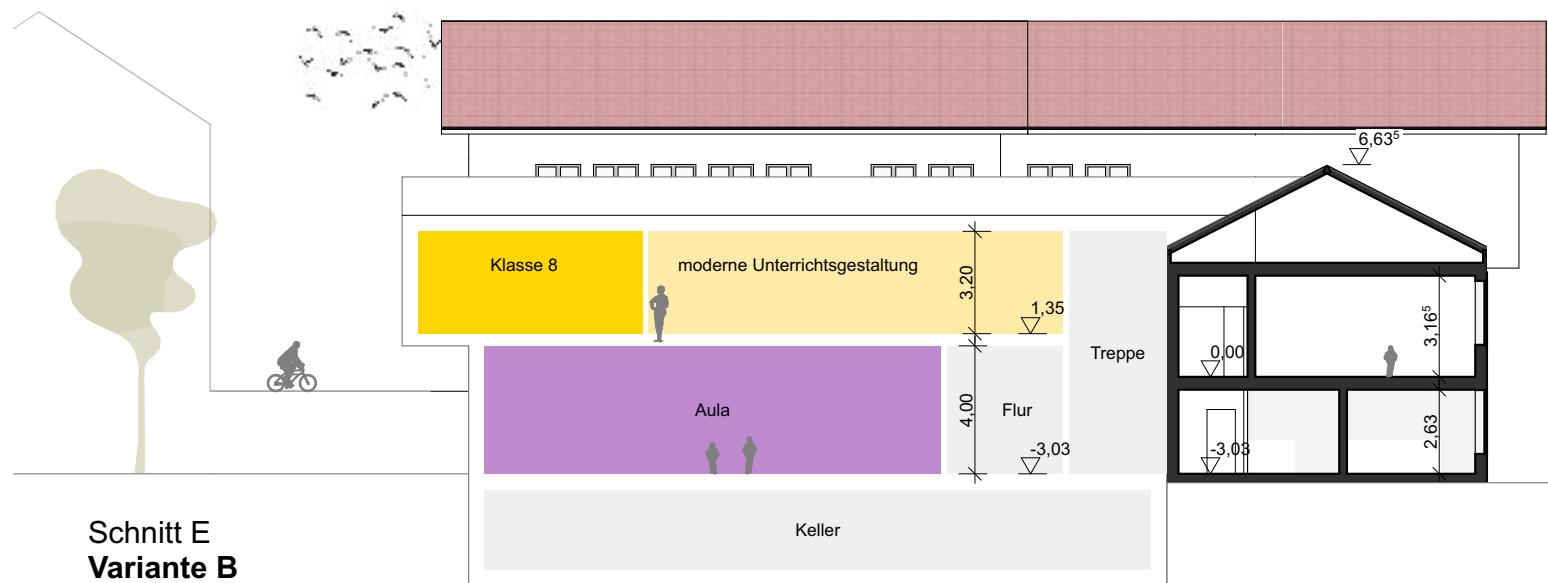


EG
Variante B

9. Konzeptvertiefung I Variante B

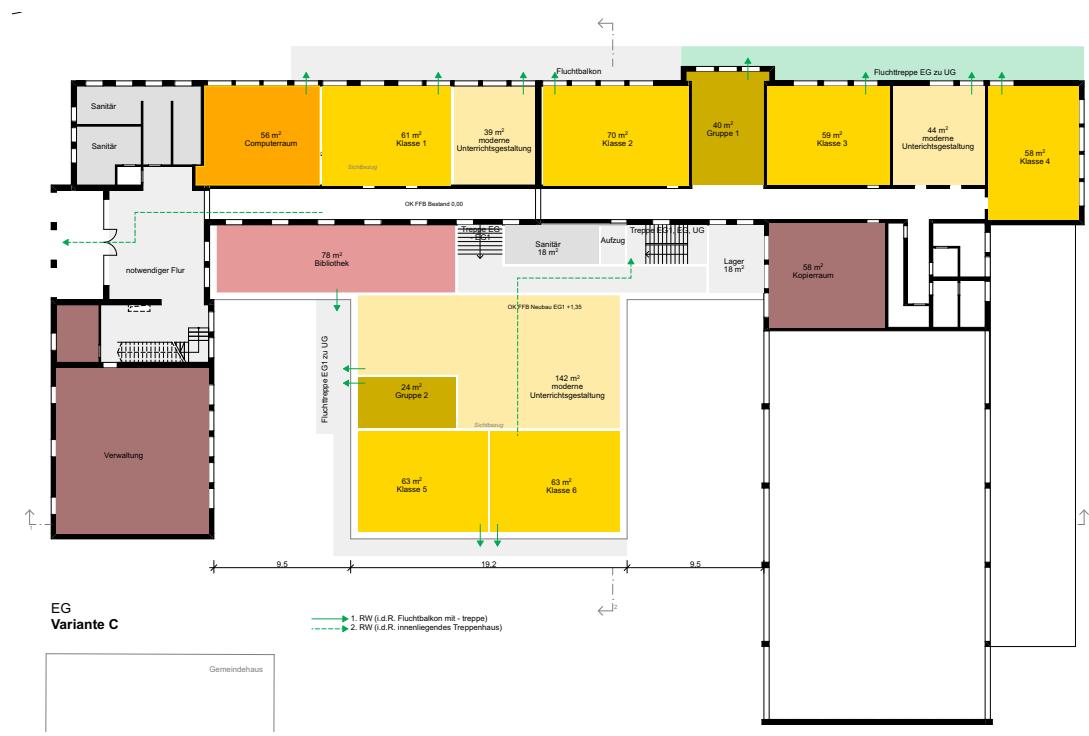
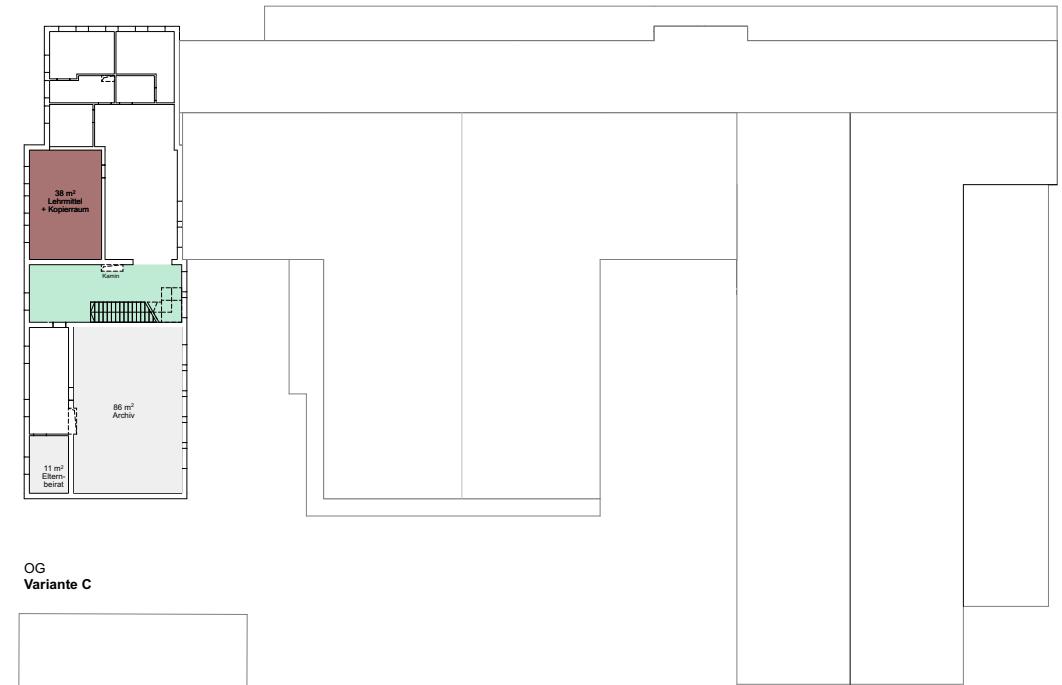
Hinweise:

- Neubau nimmt die Vorderkante des Bestands im UG auf; im EG kragt der Neubau etwas aus
- schulfremde Nutzung des Obergeschosses im Bestand
- UG im Neubau je nach Veranstaltung bzw. Unterrichtsform flexibel nutzbar



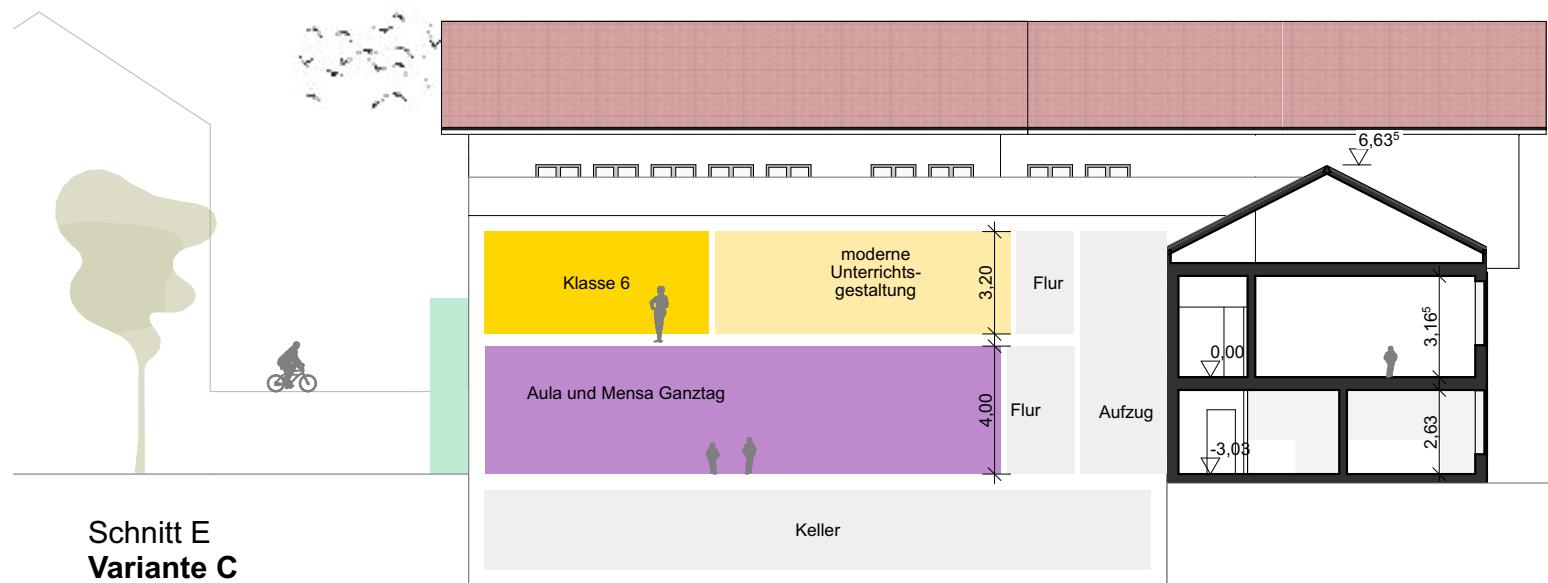
9. Konzeptvertiefungen 9.1 Erweiterung

- OG Bestand: Archiv und Lehrmittelräume
- EG Bestand: 4 Klassenräume, eine Lernzone sowie Gruppenräume; ein IT bzw. Differenzierungsraum
- EG Neubau: 2 Klassenräume mit Lernzone sowie Bibliothek
- UG Neubau: Mensa und Aula in einem Bereich; 2 Klasse, welche auch für die Ganztagsbetreuung genutzt werden
- UG Bestand: Elternbeiratszimmer wird zusätzliche Garderobe
- horizontale Erschließung: Haupteingang im Innenhof über Windfang; Zugang Sporthalle für Vereine ebenfalls im Windfang
- vertikale Erschließung: Aufzug und Treppenhaus an der Schnittstell von Bestand zu Neubau

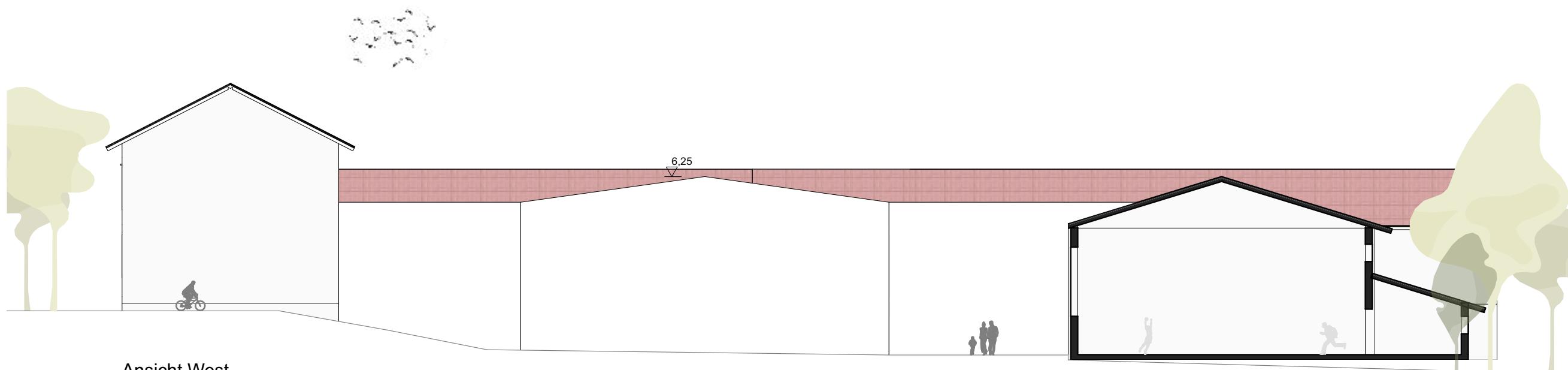


Hinweise:

- Neubau nimmt die Vorderkante des Bestands auf
- schulfremde Nutzung des Obergeschosses im Bestand
- Doppelnutzung der Ganztags- bzw. Klassenräume im UG Neubau
- Gruppenraum im UG Neubau räumlich schwierig angebunden



Schnitt E
Variante C



Ansicht West
Variante C