



## GENERALSANIERUNG UND ERWEITERUNG MAX-ULRICH-VON-DRECHSEL REALSCHULE MIT 3-FACH-SPORTHALLE IN REGENSTAUF

Hauzensteiner Straße 54, 93128 Regenstauf; Flurnummern 819/6 und 819/7

Leistungsbild § 33  
Gebäude / Innenräume

■ LPH 1

GRUNDLAGENERMITTLUNG  
Dokumentation

■ LPH 1 ■ LPH 2 ■ LPH 3 ■ LPH 4 ■ LPH 5 ■ LPH 6 ■ LPH 7 ■ LPH 8 ■ LPH 9

Auftraggeber

---

Landkreis Regensburg

Anschrift

Altmühlstraße 3  
93059 Regensburg

Vertreten durch

Frau Landrätin Tanja Schweiger  
Herr Robert Kellner

Projekt

---

Projekttitlel

**GENERALSANIERUNG UND ERWEITERUNG  
MAX-ULRICH-VON-DRECHSEL REALSCHULE MIT 3-FACH-SPORTHALLE  
IN REGENSTAUF**

Projektnummer

**17 - 156**

## Inhalt

---

<b>1.1 Klären der Aufgabenstellung</b>	
1.1.1 Art und Größe des Objektes .....	4
1.1.2 Art der Nutzung.....	4
1.1.3 Bauordnungsrechtlichen Aspekte / Rahmenbedingungen .....	5
1.1.4 Technisch - konstruktive Möglichkeiten.....	7
1.1.5 Planungs- und Bauzeiten (Grobprognose) .....	8
1.1.6 Klärung Kostenrahmen .....	10
<b>1.2 Ortsbesichtigung</b>	
1.2.1 Baugrundstück.....	11
1.2.2 Örtlichkeiten und Umgebung der Baumassnahme .....	13
1.2.3 Beschaffung von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind .....	15
<b>1.3 Beraten zu Leistungs-/Untersuchungsbedarfs</b>	
1.3.1 Beratung welche besonderen Leistungen zum Erreichen einer wirtschaftlichen Lösung notwendig sind.....	16
1.3.2 Beratung welche Art von Sonderfachleuten einzuschalten sind.....	17
1.3.3 Beratung welche sonstige Untersuchungen anzustellen sind .....	18
1.3.4 Notwendige Behördenbeteiligung.....	19
<b>1.4 Auswahl der Fachplaner</b>	
1.4.1 Formulierung von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter .....	20
1.4.2 Information zur Absicherung von Risiken während der Bauphase.....	21
<b>1.5 Anlagen</b>	
1.5.1 Vorschlagsliste Fachplaner.....	22

## 1.1 Klären der Aufgabenstellung

### 1.1.1 Art und Größe des Objektes

---

Das zu beplanende Objekt Realschule Regenstauf ist als Bildungsbau den Nichtwohngebäuden zuzuordnen und wird den Schülern als Bildungs- und Erziehungsstätte dienen. Der Neubau ist entsprechend dem abstrakten Raumprogramm für die 5-zügige Realschule mit insgesamt 30 Klassen sowie einer Dreifachsporthalle genehmigt.

#### ECKDATEN

Das neue Schulgebäude soll Platz bereitstellen für das Lernen und Arbeiten sowie den ständigen Aufenthalt von:

- ▶ ca. 800 Schülerinnen und Schüler (30 Klassen)
- ▶ ca. 60 Lehrkräfte und Referendare
- ▶ drei Verwaltungsangestellten
- ▶ einem Hausmeister
- ▶ einem Schulleiter und zwei Konrektoren
- ▶ zwei Mitgliedern der erweiterten Schulleitung
- ▶ einem Sozialpädagogen

Die Eckdaten sind durch den Auftraggeber zu prüfen.

### 1.1.2 Art der Nutzung

---

Alle Mitglieder der Schulgemeinschaft - Schüler, Lehrer, Verwaltungspersonal, Eltern, Gäste - verbringen sehr viel Zeit in diesem Gebäude. Die Realschule soll daher ein Ort sein, an dem man sich „wohl fühlen“ kann.

### 1.1.3 Bauordnungsrechtlichen Aspekte / Rahmenbedingungen

---

Für das zu bebauende Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor.

▶ **WICHTIGER HINWEIS**

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Maßnahme wird evtl. ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan, Aufstellung/Anpassung Flächennutzungsplan) notwendig.

Dies ist zwischen den Sachgebieten Hochbau und Bauordnung des Landkreises Regensburg zu klären.

Zur Diskussion stehen, wie im VgV-Verfahren aufgezeigt, zwei grundsätzliche Möglichkeiten

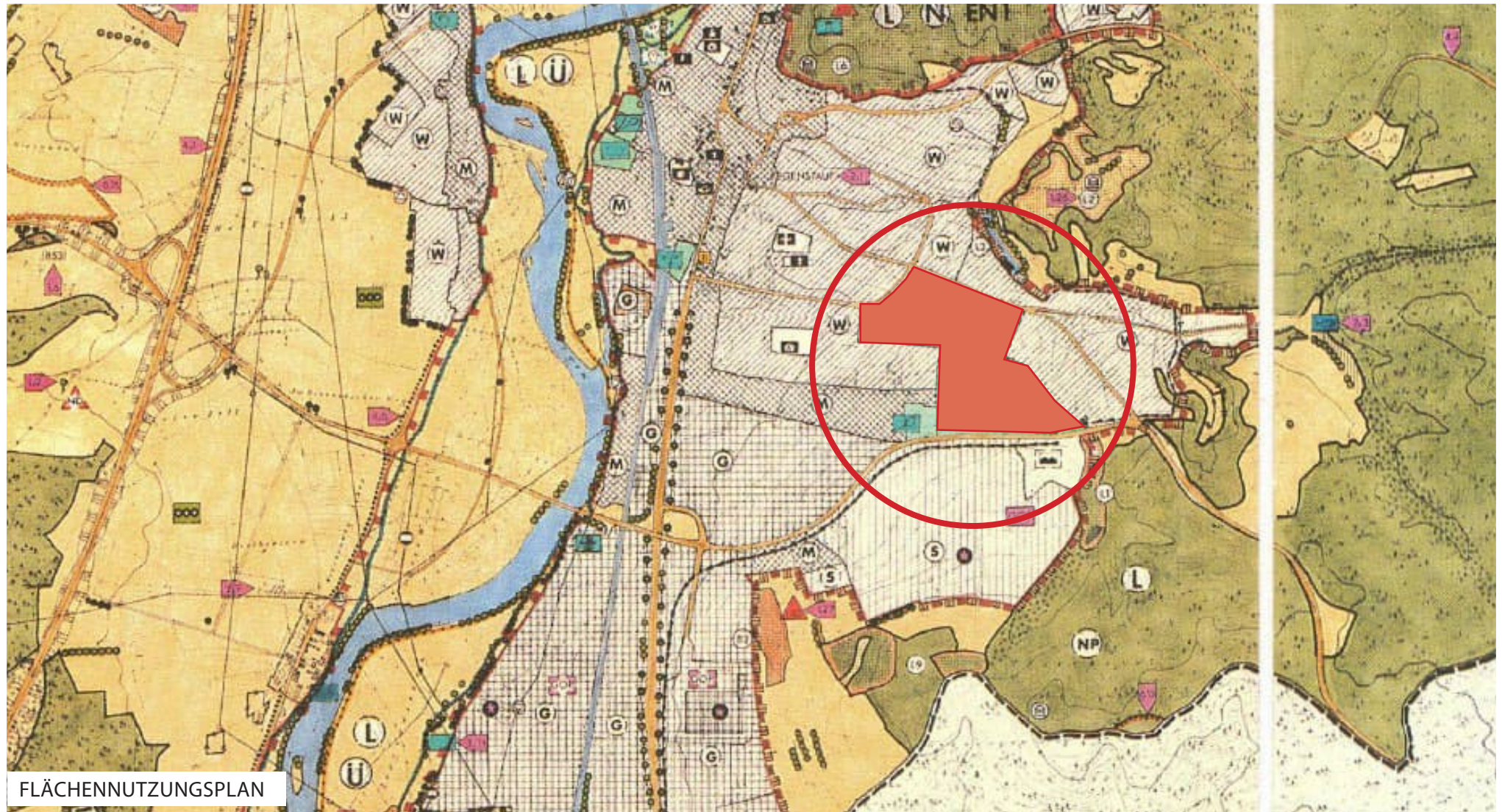


Generalsanierung der bestehenden Gebäude



Realisierung eines großflächigen Ersatzneubaus

## 1.1.3 Bauordnungsrechtlichen Aspekte / Rahmenbedingungen



### 1.1.4 Technisch - konstruktive Möglichkeiten

---

#### PRIMÄRTRAGKONSTRUKTION

---

Vorrausichtlich Stahlbetonmassivbau - wirtschaftlichster Lösungsansatz hinsichtlich Spannweiten, Robustheit allgemein und sommerlichem Wärmeschutz.

#### FASSADE

---

Muss im Zuge der weiteren Planung geklärt werden. Zur Diskussion steht sowohl eine monolithische WDVS Fassade als auch ein hinterlüftetes Fassadenkonzept.

#### DACHFORM

---

Flachdächer mit extensiver Begrünung und Photovoltaikanlage.

#### GEBÄUDETECHNIK / GEBÄUDEHÜLLE - ENEV / KFW-MITTEL

---

- ▶ ENEV Mindestanforderungen müssen erfüllt werden, kein Passivhaus- bzw. Plusenergiehausstandard zu erfüllen. Mögliches Ziel ist die Erfüllung des KfW 55 Standards.
- ▶ KfW Sonderprogramme zur Finanzierung - Klärung notwendig!
- ▶ Absimmung mit Bauherr
- ▶ Festlegung durch Fachplanung beachten!

#### BARRIEREFREIHEIT

---

Barrierefreiheit gemäß Art. 48 Barrierefreies Bauen (BayBO). **Zusatzforderungen sind hausintern mit den dafür zuständigen Beteiligten festzuhalten!**

### 1.1.5 Planungs- und Bauzeiten (Grobprognose)

Für den geplanten Neubau der Sporthalle und der Realschule Regenstauf ist Folgendes zu beachten:

- ▶ abschnittsweises Bauen (Bauabschnittsbildung)
- ▶ notwendige Provisorien
- ▶ Umbau bei laufendem Betrieb führt sowohl in kostentechnischer als auch terminlicher Hinsicht immer zu negativen Auswirkungen (Kostensteigerungspotential, Verlängerung der Bauzeit) und stellt somit ein erhöhtes, teilweise nicht kalkulierbares Risiko dar. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der sehr langen Realisierungsphase.

#### Gesamtmaßnahme BA1 - Sporthalle / BA2 - Schule

LPH 1	10/17 - 03/19
LPH 2 Vorentwurf abgestimmt mit Auftraggeber/Nutzer/Fördergeber inkl. <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Kostenschätzung,</li> <li>▶ Flächen BRI/BGF,</li> <li>▶ Raumprogramm</li> </ul>	12 / 17 - 10/19 (Abschluß LPH 2: 10/19)
VgV -Verfahren durchführen/nochmals durchführen	4 - 5 Monate
LPH 3 Entwurfsplanung (Sporthalle und RS-Neubau) inkl. <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Kostenberechnung</li> <li>▶ Flächenberechnungen</li> <li>▶ FAG Antrag</li> </ul>	04/20 - 10/20
Genehmigungsplanung / Bautrag sowie sonst. baurechtliche Anträge wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Überflutungsnachweis</li> <li>▶ Wasserrechtsverfahren, etc.</li> </ul>	10/20 - 12/20

## 1.1.5 Planungs- und Bauzeiten (Grobprognose)

## BA1 - Sporthalle

Werkplanung für Rohbau, Fassade, Dach, Werkpläne Innenausbau	11/20 - 03/21
Ausschreibung / Vergabe mit bepreisten Leistungsverzeichnissen	02/21 - 06/22
Baubeginn	05/21
Wind- / Wetterfester Rohbau (Dach / Fassade)	01/22
Technischer Ausbau / Innenausbau	01/22 - 09/22
Mängelbeseitigung / Inbetriebnahmephase	08/22 - 11/22
Nutzungsbeginn Sporthalle	11 / 2022

bereits baulich umgesetzt

## BA2 - Schule

Werkplanung für Rohbau, Fassade, Dach, Werkpläne Innenausbau	11/20 - 11/21
Ausschreibung / Vergabe mit bepreisten Leistungsverzeichnissen	11/22 - 06/24
Abbruch bestehende Sporthalle	03/23
Baubeginn Neubau	06/23
Wind- / Wetterfester Rohbau (Dach / Fassade)	03/24
Technischer Ausbau / Innenausbau	03/24 - 03/25
Mängelbeseitigung / Inbetriebnahmephase	04/25 - 08/25
Nutzungsbeginn Schule	09 / 2025
Abbruch erdgeschossiges Bauteil bestehende Schule	08 / 25 - 11/25
Neuer Verbindungsbau zwischen Mensa und Neubau	09 / 25 - 08/26
Pausenanlagen / Freisport	03 / 26 - 09/26

## 1.1.6 Klärung Kostenrahmen

## GROBKOSTENRAHMEN NACH DIN 276

**Kostenrahmen**

Neubau Realschule Regenstauf + Neubau 3-fach Sporthalle mit Anbindung  
18.02.2019

**Kostengruppe 200, Herrichten und Erschließen****Herrichten****Kostengruppe 300, Bauwerk Baukonstruktion**

Menge	Einheit	Referenz	
9.530,47	m <sup>2</sup>	BGF	Neubau RS mit Verbindungsbau
1.040,00	m <sup>2</sup>	BGF	Sanierung VB Mensa /Schule
440,00	m <sup>2</sup>	BGF	Neubau VB Mensa/Schule
1.180,00	m <sup>2</sup>	BGF	Bestand Mensa /VB Mensa/SchuleEingriff im geringeren
2.700,00	m131	BGF	Neubau Sporthalle
2.420,00	m132	BGF	Abbruch Sporthalle
2.200,00	m133	BGF	Abbruch erdgeschoßiger Schulbereich

**Kostengruppe 400, Bauwerk technische Anlagen**

Menge	Einheit	Referenz	
9.530,47	m <sup>2</sup>	BGF	Neubau RS mit Verbindungsbau
1.040,00	m <sup>2</sup>	BGF	Sanierung VB Mensa /Schule
440,00	m <sup>2</sup>	BGF	Neubau VB Mensa/Schule
2.700,00	m <sup>2</sup>	BGF	Neubau Sporthalle
2.420,00	m131	BGF	Abbruch Sporthalle
2.200,00	m132	BGF	Abbruch erdgeschoßiger Schulbereich

**Kostengruppe 500, Außenanlagen**

Menge	Einheit	Referenz	
2.000,00	m <sup>2</sup>	AUF	Pausenhofflächen
2.500,00	m <sup>2</sup>	AUF	Vorplatz
1.520,00	m <sup>2</sup>	AUF	Parkplätze
1,00	psch		Baukonstrukt. Einbauten
1,00	psch		Technische Anlagen
1,00	psch		Abbruch bestehende Technikrassen in Außenanlagen

**Kostengruppe 600, Ausstattung und Kunstwerke**

1,00	psch	Ausstattung, loses Mobiliar
------	------	-----------------------------

**Kostengruppe 700, Baunebenkosten**

710	Bauperrenaufgaben
730	Architekten- und Ingenieurleistungen
	Architekt, Fachplaner TGA, Schallschutz
	Bodengutachten, Tragwerksplanung, Brandschutz
	Bauphysik, Energie- und Wärmeschutz, techn. Ausrüst.
	Bauakustik, Kampfmittelfreiheit, Schadstoffe
	SigeKo, Vermessung, Entwässerungsplan

**Gesamte Baukosten netto**

## 1.2 Ortsbesichtigung

## 1.2.1 Baugrundstück

## ANSCHRIFT DES BAUGRUNDSTÜCKS

Hauzensteiner Straße 54, 9318 Regenstauf

## FLURSTÜCK NUMMER

849/6 und 819/7

## LAGEPLAN

## GRÖSSE DES GRUNDSTÜCKS

ca. 40.800 m<sup>2</sup>  
(Umriss — )



## 1.2.1 Baugrundstück

## LUFTBILD



## PLANAUSZUG

M: 1:1.000

## LANDRATSAMT REGENSBURG

Altmühlstraße 3  
 93059 Regensburg  
 Tel.: +49 (0)941 4009-0  
 Fax: +49 (0)941 4009-299



Erstellt von

Erstellungsdatum

26.10.2015

Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen

## 1.2.2 Örtlichkeiten und Umgebung der Baumassnahme

## DATUM DER ORTSBESICHTIGUNG

19.08.2018

## GRUNDSTÜCKSMERKMALE

	Ja / Nein	Anmerkung
Grundstück bereits bebaut, Bestand ist mitzuverarbeiten	Ja	Bestand ist teilweise mitzuverarbeiten
Grunddienstbarkeiten: Wegerecht/Leitungsrecht	Ja	Kanaltrasse verläuft quer durch das Grundstück ▶ <b>LAGEPLAN BEACHTEN</b>
Besonnung/Beschattung (Einschränkungen)	Ja / Nein	Prüfung / Rücksprache
Baumschutzverordnung vorhanden (Zeitraum für Fällarbeiten beachten)	Ja / Nein	Prüfung / Rücksprache mit Hr. Maul notwendig
störende Einflüsse: Geruch, Lärm	Nein	derzeit nicht bekannt / abschließende Klärung
Höhenentwicklung: Hoch- Tiefpunkte	- / -	Vermessung liegt vor
Hanglage	Ja	sh. Vermessungsdaten
Zwänge durch Nachbarbebauung	Nein	- / -
Wind- und Schneelastone	- / -	Beurteilung durch Tragwerksplanung



Bild 1 Pausenhof



Bild 2 Eingangsbereich/Mensa freibereich



Bild 3 Laubengang



Bild 4 Sporthalle

## 1.2.3 Beschaffung von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind

## ZU BESCHAFFENDE UNTERLAGEN

	Anmerkung
Nachbargrundstücke Auskunft	Rücksprache AG
aktueller, amtlicher Lageplan	liegt vor
Eingabeplanung aus dem Jahr der Erstellung	liegt vor; aufgrund des großflächigen Abbruchs keine große Bedeutung
Werk- und Detailplanung in Bestandsplanqualität	liegt vor; aufgrund des großflächigen Abbruchs keine große Bedeutung
Bestandsplanung HLS / ELT	prüfen
ursprüngliche Bestandsstatik	prüfen
Wasserrechtliche Genehmigung	Rücksprache mit AG/
ursprüngliches Bodengutachten	Nicht relevant, aktuelles Gutachten liegt vor
Spartenpläne Versorgung/Entsorgung	Nicht relevant, aktuelle Pläne liegen vor

**1.3 Beraten zu Leistungs-/Untersuchungsbedarfs****1.3.1 Beratung welche besonderen Leistungen zum Erreichen einer wirtschaftlichen Lösung notwendig sind**

NACH DERZEITIGEM KENNTNISSTAND SIND FOLGENDE, BESONDERE LEISTUNGEN NOTWENDIG

	Anmerkung
Bestandserfassung und Übertrag ins Datenmodell	
Technische Substanzerkundung und Dokumentation	

### 1.3.2 Beratung welche Art von Sonderfachleuten einzuschalten sind

---

#### BAULEITPLANUNG

Gebäude und Innenräume (Architektur / Hochbau)

---

#### OBJEKTPLANUNG

Gebäude und Innenräume (Architektur / Hochbau)

---

Freianlagen (Landschaftsarchitektur)

---

Verkehrsanlagen (Tiefbau, Entwässerungsplan, Überflutungsnachweis)

---

#### FACHPLANUNG

Tragwerksplanung

---

Technische Ausrüstung Heizung / Lüftung /Sanitär

---

Technische Ausrüstung Elektro

---

Technische Ausrüstung Aufzug

---

Technische Ausrüstung - Küche

---

### 1.3.3 Beratung welche sonstige Untersuchungen anzustellen sind

---

#### GUTACHTEN

Bauakustik und Raumakustik

---

Bauphysikalische Beratungsleistung

---

Bodengutachten (Gründungsberatung / Schadstoffe im Baugrund))

---

Brandschutzplanung (Brandschutznachweis)

---

Kampfmittelfreiheit

---

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO

---

Schadstoffe (Hochbau)

---

Schallschutz im/am Objekt DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

---

Vermessungstechnische Leistungen

---

Wärmeschutz und Energiebilanzierung, ENEC, KfW-Fördermittel

---

Bodendenkmäler

---

### 1.3.4 Notwendige Behördenbeteiligung

---

#### NACH DERZEITIGEM KENNTNISSTAND SIND FOLGENDE BEHÖRDEN ZU BETEILIGEN

---

- ▶ Bauleitplanung Landkreis Regensburg
- ▶ Baugenehmigungsbehörde mit allen angegliederten Fachstellen und Abteilungen
- ▶ BLFD Bayerisches Amt für Denkmalpflege
- ▶ Wasserwirtschaftsamt
- ▶ Förderstellen, Regierung der Oberpfalz
- ▶ Amt für Umwelt / Natur
- ▶ Tiefbauamt