

Erläuterungsbericht

zum Antrag auf Gewährung einer Zuwendung für den geplanten

Ersatzneubau Heilpädagogisches Zentrum Rottal-Inn in Eggenfelden

1. Eigentümer, Baulastträger

Baulastträger der Baumaßnahme ist:

Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e. V.
Vertreten durch Herrn Direktor Michael Eibl
Orleansstraße 2a
93055 Regensburg

0. Planung

Das 1983 erbaute Gebäude der Katholischen Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e. V. (KJF) in Eggenfelden beherbergt das Heilpädagogische Zentrum Rottal-Inn mit folgenden Einrichtungen bzw. Nutzungen:

- St.-Ruppert-Schule für Schüler mit geistiger Behinderung (Unterricht und Sportnutzung)
- Heilpädagogische Tagesstätte (HPT)
- Schulvorbereitende Einrichtung (SVE)
- Integrativer Kindergarten

Das ursprüngliche Vorhaben, das bestehende Gebäude zu sanieren, wurde aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Überarbeitung 18.02.2020), die gravierende Defizite bzw. zu ergreifender Maßnahmen aufzeigt, fallen gelassen.

Neben den üblichen Sanierungsmaßnahmen galt es Überlegungen bezüglich Hochwasserproblematik (Lage in Hochwasserrisikogebiet), funktionale Umstrukturierung (neue pädagogische Konzepte wie Clusterbildung) und einen Ersatzneubau für die zu kleine Turnhalle zu berücksichtigen.

Schlussendlich wurde eine Sanierung als unwirtschaftlich betrachtet und somit ein kompletter Ersatzneubau beschlossen.

In Absprache mit der Bauherren- bzw. Nutzerschaft wurde entschieden, die gesamte Schule während der Bauphase auszulagern und das Bauvorhaben in einem Bauabschnitt zu errichten. Diese Entscheidung erfolgte zum einen aus Gründen der Schwierigkeit bzw. Umständlichkeit, sich mit dem Schülerklientel immer wieder auf neue Gegebenheiten innerhalb einer Bauabschnittplanung im Teil-Bestand bzw. Teil-Neubau anzupassen und zurechtzufinden.

Auf der anderen Seite trägt die Überlegung dazu bei, die Bauphase inklusive Planung und Ausschreibung aufgrund der wahrscheinlichen Kostensteigerungen möglichst kurz zu halten.

Aktuell wird davon ausgegangen, eine Container-Schule an einem geeigneten Standort zu errichten. Die Zeit der Antragsprüfung wird dazu verwendet, ein geeignetes Grundstück für die Containerlösung oder vielleicht sogar eine andere Ausweichmöglichkeit (Anmieten eines geeigneten leerstehenden Gebäudes etc.) zu finden.

Um den Hochwasserschutz bezüglich einer möglichen Überflutung des südlich angrenzenden Stegwiesengraben (kleines Seitengewässer der Rott) für das neue Gebäude zu gewährleisten,

wird in Absprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt das Niveau (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) des Neubaus im Vergleich zum Bestand (400,00 m ü. NN) um 1,50 m auf 401,50 m ü. NN angehoben und somit oberhalb der Hochwassermarken HQ₁₀₀ (400,30 m ü. NN) und auch HQ_{extrem} (401,25 m ü. NN) festgesetzt.

Um den durch die Erhöhung verlorenen Retentionsraum auf dem Grundstück wieder herzustellen, wird das bestehende Rasenspielfeld, das an bestehender Lage bleibt, im Vergleich zum Bestandsniveau und ca. 80 cm abgesenkt. Teile der weiteren Freiflächen bleiben auf dem bestehenden Niveau und werden nicht mit angehoben.

Gebäudeteil Schule

Eine Hauptanforderung an das neue Gebäude ist, verschiedene funktionale Einheiten in sinnvollem Zusammenhang unterzubringen und dabei separate und zugleich verbindenden Bereiche zu schaffen.

Der Entwurf sieht einen überwiegend zweigeschossigen Baukörper als „Kammstruktur“ vor. Diese Gebäudeanordnung trägt bereits durch ihre Geometrie dazu bei, Bereiche für die einzelnen Funktionseinheiten zu schaffen und zugleich auch den Außenbereich in Zonen zu gliedern.

Das Gebäude ist von Norden erschlossen. Westlicher und östlicher Baukörper ragen weiter nach Norden als die zentralen Bereiche, wodurch eine Hofsituation entsteht, über welche die Einrichtung erschlossen ist.

Der Haupteingang befindet sich im ersten Zwischenbaukörper. Dieser ist über Luftraum und Treppe direkt mit dem Obergeschoss verbunden und schafft somit Überblick und Orientierung. Im Erdgeschoss des ersten Hauptbaukörpers, westlich des Haupteingangs, befinden sich im rückwärtigen Bereich zum Erschließungshof hin die Verwaltungsräume, nach Süden zum Garten hin orientieren sich die Räume für SVE.

Der mittlere Baukörper mit Pausenhalle, Speise-/Mehrzweckraum und zugehörigen Küchenräumen ist offen und direkt von der Eingangshalle zu erreichen und ermöglicht durch eine mobile Trennwand flexible Nutzungen der großen Gemeinschaftsräume. Diese lassen sich zu den Innenhöfen öffnen und schaffen dadurch bei entsprechender Witterung eine Nutzungserweiterung in den Außenraum.

Nach Norden hin befinden sich untergeordnete Räume, der Pausenverkauf mit Hausmeisterbüro und ein Anlieferungs- und Aufbewahrungsraum für die Aufbereitungsküche.

In einem weiteren Zwischenbau befinden sich die Schülerbibliothek, eine zweite Treppe und ein zweiter Aufzug ins 1. Obergeschoss. Da sich alle drei Schulstufen gleichwertig im 1. Obergeschoss befinden und sich unter den Schülern immer mehr Rollstuhlfahrer befinden, wird ein zweiter Aufzug eingebaut, um lange Wartezeiten und den dadurch erheblichen Zeitverlust zu vermeiden. (Vergleichen Sie hierzu die fachliche Begründung zum Thema „zweiter Aufzug“.)

Im Anschluss erreicht man den Bauteil mit den handwerklichen Fachräumen wie Werkräume mit Maschinenraum, Textilarbeitsraum und die Lehrküche mit Nebenräumen. Durch die Lage dieser Räume im Erdgeschoss ist eine Mitnutzung der angrenzenden Freibereiche als „Werkhof“ gut nutzbar, zudem kann auch eine Anlieferung bequem erfolgen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich in den drei nach Süden ausgerichteten „Kamm“-Elementen die drei Schulstufen – Grundschulstufe, Mittelschulstufe, Berufsschulstufe, jeweils in einem Jahrgangcluster zusammengefasst. (Vergleichen Sie bitte hierzu die fachliche Begründung zum Thema „Lernlandschaften“.)

Über eine vorgeschaltete Garderobe erreicht man einen zentralen Marktplatz, in der Mittelschulstufe zwei Gruppenräume, die sich durch mobile Trennwände zu einer Marktplatzsituation verändern lassen. Von diesem zentralen Gemeinschaftsraum aus erschlossen sind die entsprechenden Klassenzimmer mit Gruppen- bzw. Nebenräumen.

Im westlichen Baukörper, der sich nach Norden erstreckt, finden die Lehrer und das Personal der Tagesstätte ihre Räumlichkeiten mit jeweils einem Aufenthaltsraum, einem zentralen Arbeitsraum, Silentium-, Lehrmittel- und Nebenräumen.

In diesem westlichen Gebäudeteil befindet sich auch die vertikale Haupteinschließung mit Aufzug und Haupttreppenhaus, da dieser Baukörper als einziger über ein zweites Obergeschoss verfügt. In diesem findet man die der HPT zugeordneten Therapieräume wie Räume für Sprachförderung, Ergotherapie, motorische Förderung, Snoezelen und Wasserklangbett, zudem zwei Büros und entsprechenden Nebenräume.

Gebäudeteil Sport und Therapiebad

Im östlichen Gebäudeteil, der sich komplett nach Norden erstreckt, finden die Turnhalle und das Therapiebad mit den jeweiligen Betriebsräumen ihren Platz.

Der Sport-/Badbereich ist erdgeschossig über die Weiterführung der Haupteinschließungsachse der Schule als „Schmutzgang“ zu den Umkleideräumen direkt an die Schule angeschlossen. Daneben gibt es eine separate Erschließung des Sportbereichs über einen Zwischenbau zwischen Schule und Sporttrakt, der sowohl von Norden (Erschließungshof) als auch von Süden (Freisportanlagen) betreten werden kann.

Über den „Schmutzgang“ gelangt man zu den Umkleideräumen mit Wasch- und Pflegeräumen jeweils für Turnhalle bzw. Therapiebad. Über die Umkleide-/Wascheinheiten wird über den „Saubergang“ die Turnhalle bzw. direkt das Therapiebad erreicht.

Zwischen Turnhalle und Bad befinden sich beidseitig erschlossen der Sport-/Schwimmlehrerraum, ein barrierefreies WC und ein Putzraum zudem der Geräteraum des Therapiebades. Der Geräteraum Turnhalle ist an der Längsseite der Turnhalle angeordnet.

Südlich der Flurachse zu den Freisportanlagen hin befinden sich von außen zugänglichen Abstellräumen für Außengeräte.

Im Obergeschoss der Sporttraktes finden Technik- und Kellerersatzräume ihren Platz.

Der Bereich Therapiebad ist zudem unterkellert, um hier die erforderliche Technik für das Hubbecken des Therapiebades unterzubringen.

Außenanlagen

Das Grundstück ist von Nordwesten über die Theaterstraße erschlossen. Über eine Zufahrt erreicht man den halb offenen Vorhof, der in Form einer Umfahrung eine gesicherte, übersichtliche und großzügige Hol- und Bringsituation mittels Kleinbusse gewährleistet. Der nördliche Teil der Umfahrung ist beidseitig von 34 Stellplätzen flankiert. In der Verlängerung der Stellplätze wird ein Müllabstellraum mit Fahrradüberdachung errichtet.

Aufgrund des wegen Hochwasserschutz erhöhten Gebäudeniveaus fällt das Gelände nach Norden, Westen und vor allem Süden ab. Grundsätzlich wird der Niveauausgleich zu den angrenzenden Grundstücken mit einem Böschungsverlauf zur Grundstücksgrenze hin bewerkstelligt. Im Süden wird die notwendige Böschung bewusst innerhalb der Gartenfläche platziert, um sie innerhalb des Aufenthaltsbereichs zum Rutschen und Klettern mitzubeneutzen. Zudem entsteht durch die unterschiedlichen Niveaus eine natürliche Zonierung der großzügigen Gartenfläche, um verschiedene Aktivitäten räumlich trennen zu können.

Im Südwesten des Gebäudes entsteht durch großen Abstand zur Grundstücksgrenze ein großzügiger Garten, dessen nördliches Drittel als Obstgarten bzw. „Naschgarten“ für Schule und SVE genutzt wird.

Der südliche Bereich bis zur Grenze wird als Garten für die SVE genutzt und mit entsprechenden Spielgeräten ausgestattet. Um die vielen Kleingerätschaften für den Außenbereich der SVE unterzubringen, wird an der Böschungskante zum westlichen Nachbarn ein Geräteschuppen errichtet.

Südöstlich des Gebäudes ergeben sich durch die Kammstruktur des Baukörpers zwei nach Süd-Osten geöffnete großzügige Innenhöfe mit 12,5 m Breite und 22,5 m Tiefe. Diese werden eine vielseitige Nutzung erfahren, wie Pausenaufenthalt, Speiseterrasse, Werkhof, Veranstaltungen etc.

Der westliche der beiden Höfe wird als Pausenhof für die jüngeren Kinder im Haus genutzt werden (Grundschulstufe, z. T. Mittelschulstufe), der östliche Hof für die älteren (z.T. Mittelschulstufe, Berufsschulstufe).

Die Hofflächen werden gepflastert, in Teilbereichen mit Tartanbelag versehen und nur mit Sitzmöbeln fest ausgestattet. Der Pausenaufenthalt wird sehr häufig mit Kleingeräten gestaltet, mit denen sich auf der freien Fläche beschäftigt wird, so dass eine flexible Nutzung der Fläche wichtig ist.

Südlich an die Höfe grenzt der Gartenbereich für die Schüler an, der mit entsprechenden Spielgeräten ausgestattet wird. Wie oben beschrieben, befindet sich im Garten eine Böschung, die zum Rutschen und Klettern genutzt wird und den Garten in zwei Bereiche in unterschiedlicher Höhenlage trennt. Auf dem unteren Gartenniveau befindet sich unter anderem ein Feld für Boccia, was von den Schülern der HPZ gerne ausgeübt wird.

Der Gartenbereich der Schule wird mit einem Zaun vom Garten der SVE abgetrennt.

Nach Osten hin schließen die Außensportanlagen direkt an die Gartenfläche an. Über eine Treppen- und Sitzstufenanlage erreicht man den Allwetterplatz mit 20/28 m und einer Weitsprunganlage. Dieser befindet sich einen Meter unterhalb des Gartenniveaus, ist jedoch über eine großzügige rollstuhlgerechte Rampeanlage bequem barrierefrei zu erreichen.

Durch die direkte Anbindung des Allwetterplatzes an die Aufenthaltsfläche ist dieser neben sportlicher Nutzung auch für den Pausenaufenthalt nutzbar. Im weiteren Anschluss, südlich des Bauteils für Sport- und Therapiebad und um weitere 90 cm tiefer liegend erreicht man über die weitergeführte Rampe das Rasenspielfeld mit 40/60 m in der süd-westlichen Ecke des Grundstücks.

Die gesamte Anlage inklusive der Freisportanlagen wird aus Gründen der Sicherheit bzw. um mögliche Ausreißversuche zu unterbinden, eingezäunt und entsprechend mit Toren versehen.

Die bestehende Eingrünung wird soweit möglich vor allem an den Grenzen und zum Stegwie-sengraben hin erhalten und sinnvoll mit Neupflanzungen ergänzt.

Kostenübersicht

Kostengruppe	Schulgebäude mit pädagogisch bedingten Sonderkosten und sonstigen Sonderkosten		Turnhalle mit pädagogisch bedingten Sonderkosten und sonstigen Sonderkosten	Schwimmhalle mit pädagogisch bedingten Sonderkosten und sonstigen Sonderkosten	Außenanlagen mit pädagogisch bedingten Sonderkosten und sonstigen Sonderkosten		Freisportanlagen mit sonstigen Sonderkosten	Vorbereitende Maßnahmen	Aufteilung Schule / HPT		Gesamtsummen
	Schule (77,4%)	HPT (22,6%)	Turnhalle	Schwimmhalle	Schule (77,4%)	HPT (22,6%)	Schule	Schule	Schule	HPT	
100 Grundstück											
200 Vorbereitende Maßnahmen								3.811.507,64 €	3.811.507,64 €		3.811.507,64 €
300 Bauwerk Baukonstruktion	9.582.920,97 €	2.798.113,87 €	2.012.343,75 €	2.223.431,68 €					13.818.696,40 €	2.798.113,87 €	16.616.810,27 €
400 Bauwerk Technische Anlagen	3.515.547,79 €	1.026.503,62 €	411.100,15 €	1.512.939,22 €	31.340,03 €	9.150,96 €			5.470.927,19 €	1.035.654,58 €	6.506.581,77 €
500 Außenanlagen					1.647.234,64 €	480.975,49 €	726.587,70 €		2.373.822,34 €	480.975,49 €	2.854.797,83 €
600 Ausstattung	Einmaliger Schulaufwand										
700 Baunebenkosten	2.079.661,54 €	607.239,68 €	355.013,31 €	729.346,56 €	405.545,40 €	118.415,06 €	144.745,30 €		3.714.312,11 €	725.654,74 €	4.439.966,85 €
Gesamt	15.178.130,30 €	4.431.857,17 €	2.778.457,21 €	4.465.717,46 €	2.084.120,07 €	608.541,51 €	871.333,00 €	3.811.507,64 €	29.189.265,68 €	5.040.398,68 €	34.229.664,36 €

Die Kosten für Schulgebäude und Außenanlagen werden anhand folgenden Flächenschlüssels aufgeteilt (vergleiche Ermittlung Flächenschlüssel bei der Flächenaufstellung nach DIN 277):

Schule 77,4%
HPT 22,6%

Erläuterung zur Kostenübersicht

Die Kosten werden gemäß folgender Unterteilung getrennt ermittelt:
(Vergleiche Skizze „Maßnahmenübersicht“)

1. Gebäude Schule und HPT – Anteil Schule 77,4 % Mit sonderpädagogischen und sonstigen Sonderkosten	15.178.130,30 €
2. Gebäude Schule und HPT – Anteil HPT 22,6 % Mit sonderpädagogischen und sonstigen Sonderkosten	4.431.857,17 €
3. Turnhalle Mit sonderpädagogischen und sonstigen Sonderkosten	2.778.457,21 €
4. Schwimmhalle Mit sonderpädagogischen und sonstigen Sonderkosten	4.465.717,46 €
5. Außenanlagen – Anteil Schule 77,4% Mit sonderpädagogischen und sonstigen Sonderkosten	2.084.120,07 €
6. Außenanlagen – Anteil HPT 22,6% Mit sonderpädagogischen und sonstigen Sonderkosten	608.514,51 €
7. Freisportanlagen Mit sonstigen Sonderkosten	871.333,00 €
8. Vorbereitende Maßnahmen (Besondere Anforderungen Förderschule, besondere Maßnahmen Erhöhter Grundwasserstand)	3.811.507,64 €
Gesamt	34.229.664,36 €

Aufstellung Sonderkosten

1. Pädagogisch bedingte Sonderkosten Schule (zusätzliche barrierefreie WCs, Drehtürantriebe, Handläufe, Rammschutz, zweiter Aufzug, Deckenlifter, Umsetzhilfe)	427.146,26 €
2. Pädagogisch bedingte Sonderkosten Turnhalle (Drehtürantriebe, Handläufe, Rammschutz, Deckenlifter)	54.927,35 €
3. Pädagogisch bedingte Sonderkosten Schwimmhalle (Drehtürantriebe, Handläufe, Rammschutz, Deckenlifter, Schwimmbadlifter)	60.330,37 €
4. Pädagogisch bedingte Sonderkosten Außenanlagen (Zaunanlage mit Tore, Rolli-Schaukel, Rolli-Trampolin)	80.947,52 €
5. Sonstige Sonderkosten Schule (Baugrundverbesserung, Tiefergründung, Dachbegrünung)	609.679,01 €
6. Sonstige Sonderkosten Turnhalle (Baugrundverbesserung, Tiefergründung)	130.018,09 €

7. Sonstige Sonderkosten Schwimmhalle (Baugrundverbesserung, Tiefergründung, Wasserhaltung, Spundwände)	275.387,90 €
8. Sonstige Sonderkosten Außenanlagen (Geländeauffüllung)	300.108,66 €
9. Sonstige Sonderkosten Freisportanlagen (Geländeauffüllung, Geländeabgrabung)	90.252,16 €
Sonderkosten gesamt	2.028.797,32 €

01. Erfüllung des Raumbedarfs

Der Raumbedarf gemäß genehmigtem Raumprogramm für die Schule vom 28.02.2023 und genehmigten Raumprogramm für die Tagesstätte vom 21.04.2022 wird erfüllt und thematisch sinnvoll in Beziehung gesetzt.

(vergleiche auch das Formblatt Flächenzusammenstellung nach Muster 6a)

Die Flächen für den Unterrichtsbereich werden funktional in vier Bereiche unterteilt und entsprechend zusammengefasst:

- Cluster Grundschulstufe
- Cluster Mittelschulstufe
- Cluster Berufsschulstufe
- Fachräume

Die Flächen für das pädagogische Personal und die Verwaltung von Schule und Tagesstätte befinden sich zweigeschossig in einem Gebäudeteil und stehen dadurch in engem Zusammenhang.

Die Pausenhalle mit dem über eine mobile Trennwand zusammenschaltbaren Speise-/Mehrzweckraum befinden sich erdgeschossig im mittleren Bauteil und bilden einen zentralen Aufenthaltsbereich und Treffpunkt des Gebäudes.

Sinnvoll ergänzt wird der Bereich mit den Küchenräumen und dem Hausmeisterraum mit Kiosk.

Die Räume der SVE bilden ebenfalls wie die der Sport- und Therapiebadbereich eine funktionale Einheit.

02. Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Das Baugrundstück an der Theaterstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

Das Brandschutzkonzept auf der Basis der Entwurfsplanung liegt den Antrag bei.

Im nächsten Schritt wird die Leistungsphase 4, Genehmigungsplanung bearbeitet. Sobald diese erstellt, eingereicht und ein Genehmigungsbescheid vorliegt, wird dieser unverzüglich nachgereicht.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein EnEV-Nachweis erstellt. Dieser wird unverzüglich nach Erstellung nachgereicht.

Eine Stellungnahme der Behindertenbeauftragten des Landkreises Rottal-Inn liegt bei.

Gemäß Geoportal Bayern sind am Baugrundstück keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden und zu berücksichtigen.

03. Erweiterungsmöglichkeiten

Auf dem Baugrundstück und in direkter Nachbarschaft besteht keine Erweiterungsmöglichkeit.

1 Baugrundstück

1.1 Eigentumsverhältnisse

Die zu bebauenden Flurstücke Nr. 150/6 und 106/1 sind Eigentum der Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e. V und umfassen eine Flächen von ca. 15.555 m².

1.2 Anzahl der Stellplätze

Stellplatznachweis gem. GaStellVO

(Die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden bezieht sich nur auf Wohnungsbau):

Anlage 1

8.3 Sonderschulen für Behinderte > 1 Stellplatz je 15 Schüler

HPZ Eggenfelden, 110 Schüler (inkl. SVE
und Partnerklassen)

$110 / 15 = 7,33$ > 10 Stellplätze

Auf dem Baugrundstück werden 34 Stellplätze errichtet, davon 2 barrierefrei.

1.3 und 1.4 Lage im Ort, Öffentliche Verkehrsmittel, Nachbarbebauung

Das Baugrundstück mit den Flur-Nr. 150/6 und 106/1 befindet sich im Stadtgebiet von Eggenfelden in süd-östlicher Randlage des Stadtzentrums, ca. 750 m entfernt.

Nördlich des Grundstücks befindet sich eine städtische Turnhalle und im weitergefassten Umgriff das „Theater an der Rott“, nach Nord-Osten bzw. Osten findet man kleinteilige Wohnbebauung. In der westlichen Nachbarschaft reihen sich verschiedene Schulen auf, direkt angrenzend die „Johannes-Still-Förderschule“ und anschließend die Grund- und Mittelschule und die „Stefan-Krumenauer-Realschule“.

Südlich wird das Grundstück vom Stegwiesengraben, einem kleinen Seitenarm der Rott, begrenzt. Südlich davon befinden sich größere Sportanlagen (Rasenspielfelder und Tennisplätze) des Sportzentrums Eggenfelden und des TC Eggenfelden zudem ein Verkehrsgarten.

Ca. 200 m nördlich des HPZ erreicht man die Pfarrkirchener Straße, eine große Einfallstraße der Stadt Eggenfelden, über die man den ÖPNV der Verkehrsgemeinschaft Rottal-Inn erreicht.

1.5 Gelände, Höhenlage, Grundwasserstand

Um den Hochwasserschutz bezüglich einer möglichen Überflutung des südlich angrenzenden Stegwiesengraben (kleines Seitengewässer der Rott) für das neue Gebäude zu gewährleisten, wird in Absprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt das Niveau (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) des Neubaus im Vergleich zum Bestand (400,00 m ü. NN) um 1,50 m auf 401,50 m ü. NN angehoben und somit oberhalb der Hochwassermarken HQ₁₀₀ (400,30 m ü. NN) und auch HQ_{extrem} (401,25 m ü. NN) festgesetzt.

Um den durch die Erhöhung verlorenen Retentionsraum auf dem Grundstück wieder herzustellen, wird das bestehende Rasenspielfeld, das an bestehender Lage bleibt, im Vergleich zum Bestandsniveau und ca. 80 cm abgesenkt.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird auf die Erstellung eines Kellers verzichtet.

1.6 Tragfähigkeit des Baugrundes/Gründung

Bei vorliegendem Gebäude ist als Baugrund gemäß Bodengutachten erst nach ca. 3,00 m unter dem Urgelände, tragfähiger Kies vorhanden. Die anstehenden Böden teilen sich in Auffüllmaterial und feinsandigen Ton und Torf, welche als nicht tragfähig eingestuft werden.

Die geplante Gründung des Erdgeschosses erfolgt über eine elastisch gebettete Stahlbetonbodenplatte, welche auf einem Polster aus tragfähigen Bodenmaterial aufliegt. Die Lastabtragung in die tragfähigen Kiese erfolgt mit CSV-Säulen in einem engmaschigen Raster.

Durch die erforderliche Anhebung des Gebäudes aus dem Erdreich ist der lageweise Einbau von geeigneten tragfähigen Bodenmaterial sowie eines stabilisierenden Geogitters geplant.

Die unterkellerten Bereiche werden mittels Magerbetontieferführung auf den tragfähigen Kiesboden gegründet.

Das anstehende Grundwasser erfordert für den unterkellerten Bereich eine Wasserhaltung.

2 Vorbereitende Maßnahmen

Aufbau eines Container-Ausweichquartiers an einem geeigneten anderen Standort und Umzug.

Das bestehende Gebäude muss komplett abgebrochen und anschließend der Baugrund für den Neubau hergerichtet werden.

2.1 Öffentliche und private Erschließung

Der Anschluss an die öffentliche Erschließung in Form von (Ab-)Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und auch die Verkehrserschließung wird erneuert und den neuen Gegebenheiten angepasst.

2.2 Übergangsmaßnahmen

Es sind keine Übergangsmaßnahmen nötig.

2.3 Versorgung und Entsorgung

Es gibt eine bestehende Infrastruktur (Wasser, Strom, Telekommunikation, Verkehr), welche für den Ersatzneubau herangezogen werden kann.

3 Bauwerk

3.1 Baukonstruktionen/Bauelemente (KG 300)

3.1.1 Gründung

Es werden CSV-Säulen in engmaschigem Raster zur Lastabtragung in die tieferliegende tragende Bodenschicht errichtet. Darauf wird auf einer Schicht aus tragfähigem Bodenmaterial eine 30 cm dicke Bodenplatte betoniert, das Gebäude erhält umlaufend eine Frostschräge mit

einer Höhe von 100 cm zur Vorbeugung von Frostschäden. In Einzelbereichen (Stützen bei Fluchttreppe) werden Einzelfundamente vorgesehen.

3.1.2 Beschreibung der Baukonstruktion

Das Gebäude wird gänzlich in Massivbauweise errichtet. Alle tragenden Wände und Decken werden in Stahlbeton gefertigt.

3.1.3 Außenwände und Fassadenbehandlung

Auf die massive Stahlbetonwand wird eine hinterlüftete Holz-Fassadenbekleidung mit mineralischer Wärmedämmung angebracht. Die Innenseite der Stahlbetonwände wird gespachtelt und gestrichen. Im Turnhallenbereich wird eine Prallwandverkleidung vorgesehen.

Der nördliche dreigeschossige Riegel, das 2. Obergeschoss und die Nischen der südlichen Fluchttreppen erhalten eine hinterlüftete Faserzementverkleidung mit mineralischer Dämmung.

Vor die Stahl-Außentreppen werden halbtransparente Wände aus senkrechter Holzschalung mit Stahlunterkonstruktion gestellt.

3.1.4 Innenwände und Wandbekleidung

Die tragenden Innenwände werden in Stahlbeton, nichttragende Wände in Gipskarton errichtet, gespachtelt und gestrichen, oder in den Sanitärbereichen mit Fliesen belegt.

Im Bereich Pausenhalle/Speisesaal bzw. bei den Gruppenräumen der Mittelschulstufe kommen elementierte mobile Trennwände zum Einsatz.

Im Turnhallenbereich wird eine Prallwandverkleidung vorgesehen.

3.1.5 Decken und Deckenbehandlung sowie Bodenbeläge

Die tragenden Decken werden in Stahlbeton errichtet. Es werden abgehängte Decken zur Unterbringung der Installation montiert, diese werden in den meisten Räumen mit einer Akustik-Gipskarton-Lochdecke belegt, im Bereich der Turnhalle mit einer speziellen ballsicheren Akustikdecke.

Der Fußbodenaufbau besteht aus einer Zement-Estrichkonstruktion mit entsprechenden Dämmlagen. Je nach Raumnutzung werden unterschiedlichen Bodenbeläge verbaut.

Kautschuk: Eingangshalle, Flurbereiche im EG, OG 1 und OG 2, Pausenhalle, Speisesaal, Teeküche/Garderobe, Bällebad, Abstellraum SVE, HM-Dienstzimmer, Schülerbibliothek und -café und Kriseninterventionsraum

Parkett: Verwaltungsräume, Rhythmikraum, Gruppen-/Nebenräume SVE, gesamte Clustereinheiten, IT-Raum, gesamter Lehrer/Mitarbeiter-Bereich und Therapieräume

Industrieparkett: Fachräume Werken Holz und Textilarbeit

Fliesen: Sanitärräume, Pflegebäder, Küchenbereich, Räume Lehrküche, Werken Metall, Technikräume, Therapiebad mit Betriebsräumen, Betriebsräume Turnhalle und verschiedene weitere Nebenräume

Sportboden: Turnhalle, Geräteraum

Haupt- und Zwischenpodeste der südlichen Fluchttreppen werden in Stahlkonstruktion mit Gitterrostbelag gefertigt.

3.1.6 Treppen (Konstruktion, Belag, Geländer)

Alle innenliegenden Treppen werden in Stahlbeton errichtet. Die Untersichten der Treppen werden gespachtelt und gestrichen, belegt werden sie mit keramischem Plattenbelag. Die Geländer werden in Stahlkonstruktion ausgeführt.

Die beiden Außentreppen werden komplett inklusive Belag und Geländer in Stahlkonstruktion ausgeführt.

Es werden zwei Aufzugsanlagen mit Kabinengröße 110/210 cm an zentralen Stellen im Gebäude eingebaut. Aufzug 1 befindet sich im Haupttreppenhaus im dreigeschossigen Gebäudeteil und somit über drei Etagen, Aufzug 2 in derselben Größe befindet sich im östlichen Zwischenbaukörper und geht über zwei Etagen.

3.1.7 Dachkonstruktion, Dachdeckung, Dachentwässerung

Es kommt eine Flachdachkonstruktion mit Stahlbetondecke, extrudierter Wärmedämmung und Foliendachabdichtung zur Ausführung. Der südliche Dachbereich (über Grundschulstufe) erhält eine Gründachkonstruktion.

Die Entwässerung erfolgt innenliegend über Gullys mit entsprechender Wasserführung durch Gefälledämmkeile.

Die Untersicht der Dach-Stahlbetondecke entspricht dem Beschrieb der Deckenuntersicht (siehe 3.1.4).

3.1.8 Sonnenschutz- und Verdunkelungseinrichtungen

Bei allen Fensteröffnungen und Pfostenriegelfassaden kommen Senkrechtmarkisen als Sonnenschutz und zugleich als Verdunkelungseinrichtung zum Einsatz.

3.1.9 Außen- und Innentüren, Fenster

Alle Fenster und Türen werden als Holz-Alu-Fenster, das große Glaselement im 2. OG als Holz-Pfostenriegel-Fassade und die großen Glaselemente im Eingangsbereich bzw. Treppenhausbereich als Stahl-Pfostenriegel-Fassade ausgeführt.

Die großen Innentürelemente (Flurtrennungen, Zugang Cluster, Windfang) werden in Stahl-Glas-Konstruktion ausgebildet, alle anderen Innentüren bestehen aus einem beschichteten Türblatt aus Holz und einer Stahlumfassungszarge bzw. Blockzarge mit Oberlicht (Zugang Klassenzimmer bzw. Fachräume). Im Techniktrakt kommen Stahlblechtüren zum Einsatz.

Im Bereich der Abstellräume für Außengeräte kommen Sektionaltore zum Einsatz.

Türsteuerungen/ -sicherungen bei den Außenzugängen bzw. bei den Fluchttüren vorzusehen, so dass diese „verschlossen“ und nur im Notfall zu öffnen sind.

Allgemeine baukonstruktive Einbauten:

Es werden folgende Einrichtungsgegenstände fest im Gebäude verbaut:

Briefkastenanlage, Garderobeneinbauten, Teeküchen, Küche Schülercafé, Einbauschränke, Ausstattung Wäscheraum, Einbauten Lehrküche und Nebenräume, Interaktive Tafelsysteme, Beschilderung, Deckenliftersysteme in den Pflegebädern, Schwimmbadlifter

Besondere Einbauten:

Für die Sporthalle müssen besondere Einbauten vorgesehen werden, wie z. B. Bodenhülsen, Pfosten, Sprossenwände, Taue etc. (gesamte Aufstellung siehe Kostenberechnung Turnhalle)

Das Therapiebadbecken inklusive jeglicher Technik (z. B. Hubboden) ist in der Kostenberechnung der HLS-Planer zu finden.

3.1.10 Schall- und Wärmeschutz

Die schwere Stahlbetonkonstruktion und entsprechende Ausführung der Trockenbauwände gewährleisten in großen Teilen den Schallschutz zwischen den Räumen und auch nach außen. Um im Gebäude eine gute Akustik zu gewährleisten, werden akustisch wirksame abgehängte Decken eingebaut (Gipskarton-Lockdecken)

Der Wärmeschutz wird durch das Anbringen von Wärmedämmung an allen notwendigen Bauteilen in der notwendigen Stärke und Qualität gewährleistet. Dies wird im Zuge einer EnEV-Berechnung ermittelt und entsprechend berücksichtigt.

3.1.11 Sonstige Angaben

Brandschutz:

Ein qualifiziertes Brandschutzkonzept auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung liegt bei.

EnEV:

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein EnEV-Nachweis erstellt und mit dem Baugenehmigungsbescheid nachgereicht.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude wird barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 1, öffentlich zugängliche Gebäude, errichtet.

Die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten des Landkreises Rottal-Inn liegt dem Antrag bei.

Denkmalschutz:

Gemäß Geoportal Bayern sind am Baugrundstück keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden und zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Es werden ein Müllabstellraum mit Fahrradunterstand und ein Geräteschuppen als Nebengebäude in Holzkonstruktion errichtet, mit Holzverschalung bekleidet und einer Flachdachkonstruktion versehen.

4 Installationen/Zentrale Betriebstechnik (KG 400)

Die Angaben zu Punkt 4 (KG 400) entnehmen Sie bitte den Erläuterungsberichten der Fachplaner für HLS und Elektro.

5 Außenanlagen und Freiflächen (KG 500)

Herstellung von allen befestigten und unbefestigten Freiflächen im Gebäudeumgriff, wie

- Zufahrt, Umfahrung (Asphalt)
- Stellplätze (Pflasterfläche)
- Vorplatz, Terrassen, Gebäudeumgang (Pflasterfläche)
- Pausenhöfe (Pflasterfläche mit Tartaneinsätzen)
- Rampenanlage zu den Freisportflächen (Asphalt)
- Feuerwehruzufahrten (West: Pflasterfläche im Zusammenhang mit Terrassenfläche, Ost: Schotterrasen)
- Rasen-, Wiesen- und sonstigen Pflanzflächen inklusive Pflanzen (Bäume, Sträucher, Bodendecker)

Herstellung der Freisportanlagen mit entsprechender Ausstattung wie Netze, Zäune, etc.

- Rasensportfeld 40/60 m (Rasen)
- Allwetterplatz 28/44 m mit Weitsprungbereich (Tartan, Sandgrube)

Liefern und Einbauen von allen Elementen zur Einfriedung, wie Zaunanlage, Schrankenanlage und Tore.

Einbau von weiteren Einbauelementen wie Sitzstufen, Sitzbänke, Fahrradständer, Spielgeräte, Boccia-Feld etc.

Zudem notwendige Einbauten zur Be- und Entwässerung bzw. elektrischen Versorgung (Beleuchtung) im Außenbereich (siehe Erläuterungsberichte Fachplaner).

6 Ausstattung, Künstlerische Ausstattung (KG 600)

Allgemeine Ausstattung:

Es wird jegliche notwendige lose Möblierung für alle Räume angeschafft. (Vgl. Möblierungsdarstellung in den Grundrissplänen bzw. Aufstellung in der Kostenberechnung)

Sonstige Ausstattung:

Anbringen von jeglicher notwendigen Beschilderung wie Türschilder, Wegweiser, Fluchtwegspläne, Gebäudebeschriftung, Feuerlöschkästen mit Feuerlöschern, Mechanische Schließanlage (zus. für die Außentüren mit elektronischem Profilzylinder)

7 Baunebenkosten (KG 700)

Alle Planungsleistungen werden entsprechend den jeweiligen Leistungsphasen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure von den beauftragten Planern erbracht und abgerechnet. Es entstehen Kosten für folgenden Planungsleistungen:

- Wasserrechtsverfahren
- Gebäudeplanung
- Freianlagenplanung
- Tragwerksplanung
- HLS-Planung
- Elektroplanung
- Brandschutzkonzept
- SiGeKo
-

Hinzu kommen noch allgemeine Baunebenkosten wie Gebühren (z. B. Genehmigungen, Prüfungen, Versicherungen etc.)

8 Voraussichtlicher Baubeginn, zeitlicher Ablauf der Maßnahme

Voraussichtlicher Baubeginn ist Frühjahr 2025, die voraussichtliche Bauzeit beträgt 24 Monate.