

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

Hauzensteiner Straße 54, 93128 Regensburg; 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

Projekttitel

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

Projektnummer

17 - 156

Inhalt

1.1 Klären der Aufgabenstellung

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

1.2 Ortsbesichtigung

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

1.3 Beraten zu Leistungs-/Untersuchungsbedarfs

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

1.4 Auswahl der Fachplaner

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

1.5 Anlagen

1.5.1	Vorschlagsliste Fachplaner	22
-------	----------------------------------	----

1.1 Klären der Aufgabenstellung

1.1.1 Art und Größe des Objektes

Das zu beplanende Objekt Realschule Regensauf 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

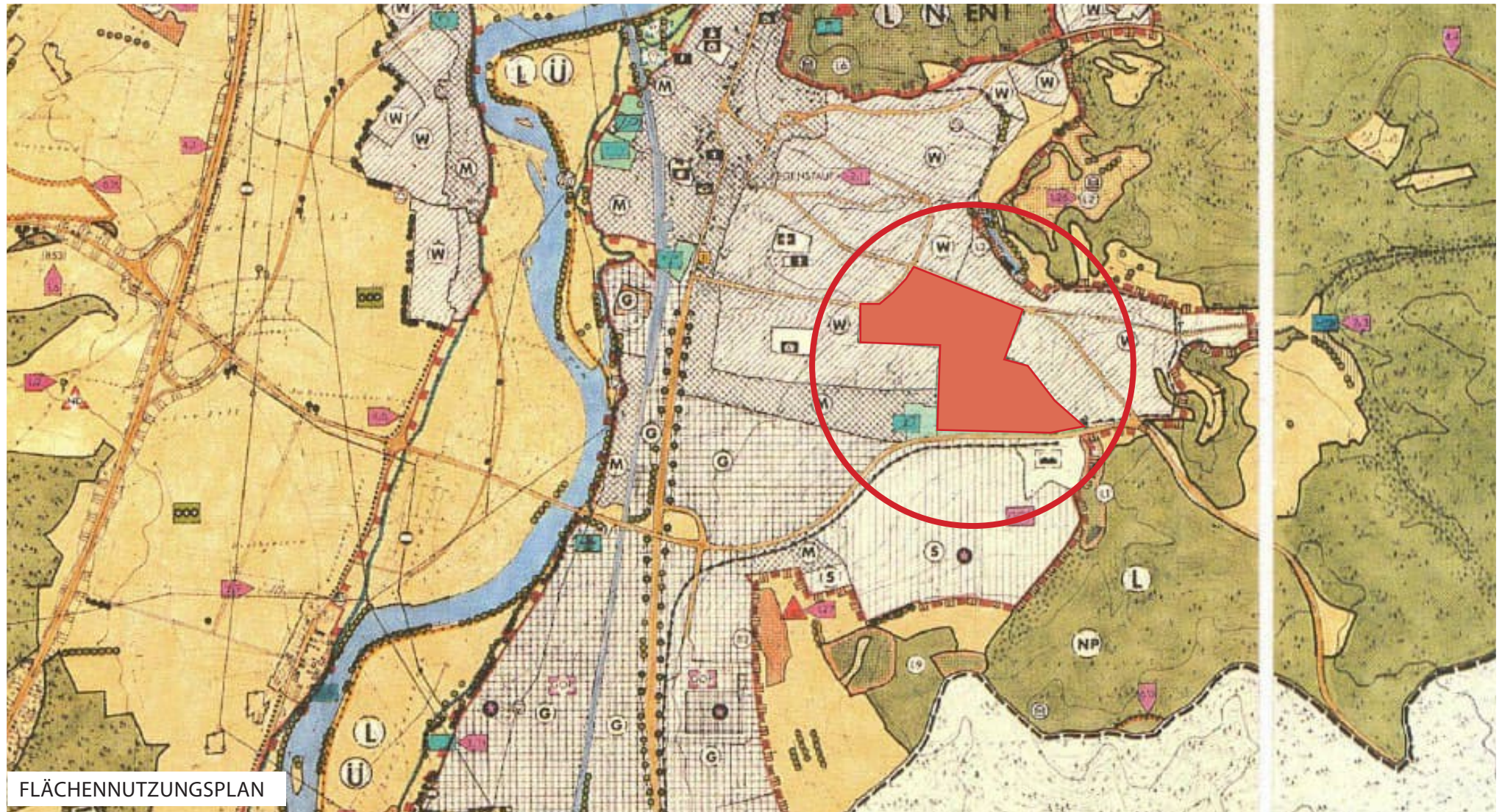


Generalsanierung der bestehenden Gebäude



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 - ENEC / KfW-MITTEL

- ▶ ENEC 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 Regenstein 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"> ▶ Kostenschätzung, ▶ Flächen BRI/BGF, ▶ Raumprogramm 	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"> ▶ Kostenberechnung ▶ Flächenberechnungen ▶ FAG Antrag 	04/20 - 10/20
Genehmigungsplanung / Bautrag sowie sonst. baurechtliche Anträge wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> ▶ Überflutungsnachweis ▶ Wasserrechtsverfahren, etc. 	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	m²	BGF	Neubau RS mit Verbindungsbau
1.040,00	m²	BGF	Sanierung VB Mensa /Schule
440,00	m²	BGF	Neubau VB Mensa/Schule
1.180,00	m²	BGF	Bestand Mensa /VB Mensa/SchuleEingriff im geringer
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	m²	BGF	Neubau RS mit Verbindungsbau
1.040,00	m²	BGF	Sanierung VB Mensa /Schule
440,00	m²	BGF	Neubau VB Mensa/Schule
2.700,00	m²	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	m²	AUF	Pausenhofflächen
2.500,00	m²	AUF	Vorplatz
1.520,00	m²	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 Bauherrenaufgaben
- 730 Architekten- und Ingenieurleistungen
 - Architekt, Fachplaner TGA, Schallschutz
 - Bodengutachten, Tragwerksplanung, Brandschutz
 - Bauphysik, Energie- und Wärmeschutz, techn. Ausrüstu
 - 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

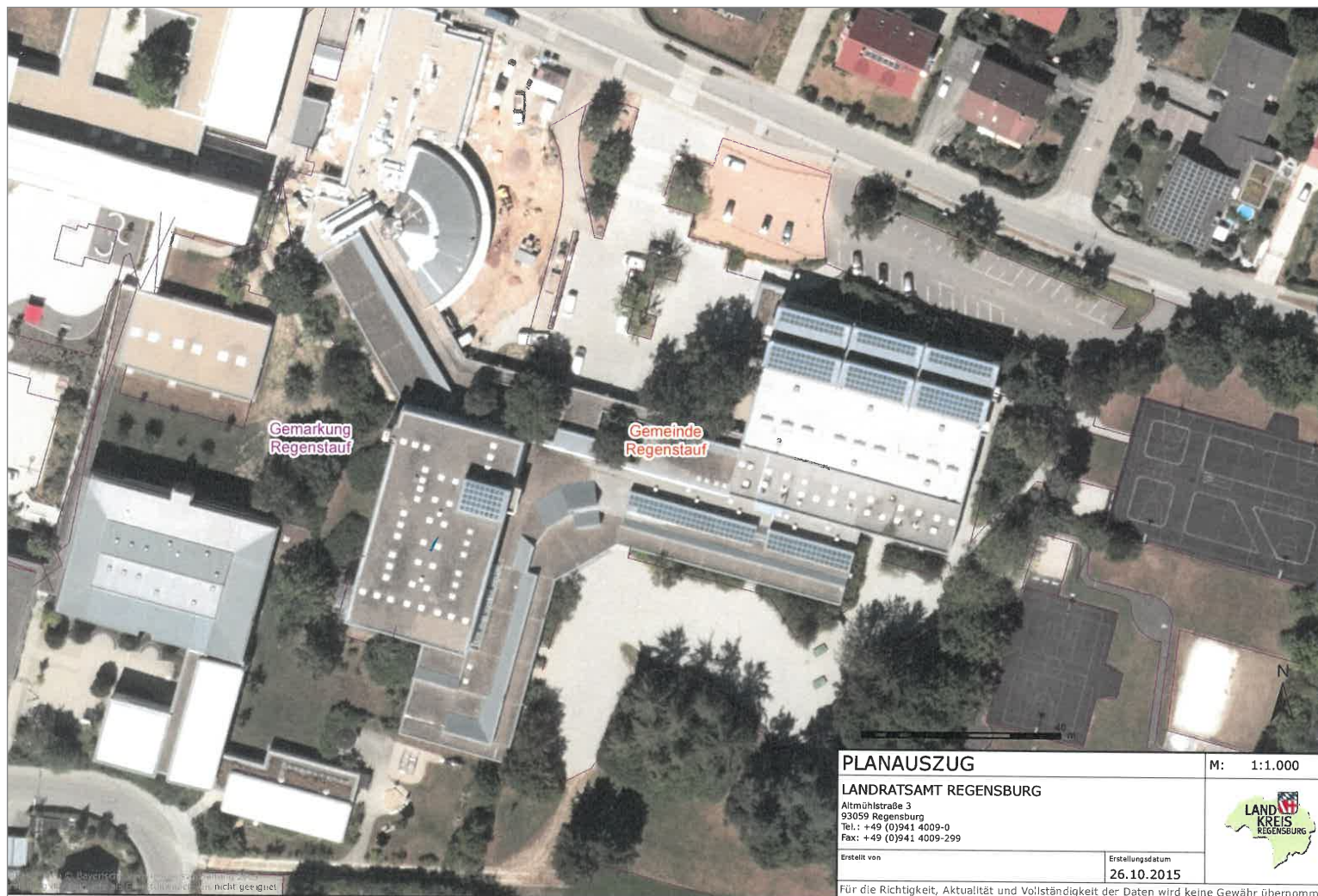
GRÖSSE DES GRUNDSTÜCKS

ca. 40.800 m²
(Umriss —)



1.2.1 Baugrundstück

LUFTBILD



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 ► LAGEPLAN BEACHTEN
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/Herrn Maul notwendig
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