

Da-Di-Werk Gebäudemanagement

# Schule am Pfaffenberg

Schul-, Kultur- und Sportausschuss am 30.11.2023



SKSA am 30.11.2023

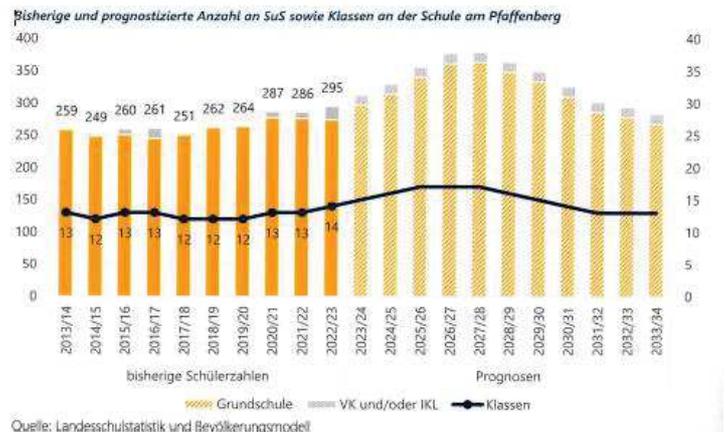
## Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

An der Grundschule am Pfaffenberg wurden im Schuljahr 2022/23 insgesamt 295 SuS in 14 Klassen, davon eine Vorklasse und eine Intensivklasse, beschult. Darüber hinaus besuchen einige noch nicht schulpflichtige Kinder einen Vorlaufkurs an der Schule.

Für die kommenden Schuljahre werden steigende Schülerzahlen berechnet. Der Höchststand wird voraussichtlich in den Schuljahren 2026/27 und 2027/28 mit fast 380 SuS erreicht. Die prognostizierte Klassenzahl steigt dabei auf 17. Danach sinken die Prognosen wieder.

Das Neubaugebiet mit 275 WE wird diesen Trend voraussichtlich verstärken, **sodass für einen längeren Zeitraum mit circa 4 Zügen gerechnet werden muss.**

In den vergangenen Jahren wurde die Schule häufig überschätzt. Daher können die Schülerzahlen auch geringe ausfallen, dennoch ist eine vorübergehende 4-Zügigkeit wahrscheinlich.





# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

Auftrag an die Projektentwicklung:

- Bedarfsgerechter Schulbau am Standort, für eine zukünftige 4-zügige inklusive Ganztagsgrundschule.
- Inbetriebnahme des Gebäudes zum Schuljahreswechsel 2028/29.
- Herleitung der Lösung an unterschiedlichen Szenarien, die allesamt umsetzbar sein müssen.



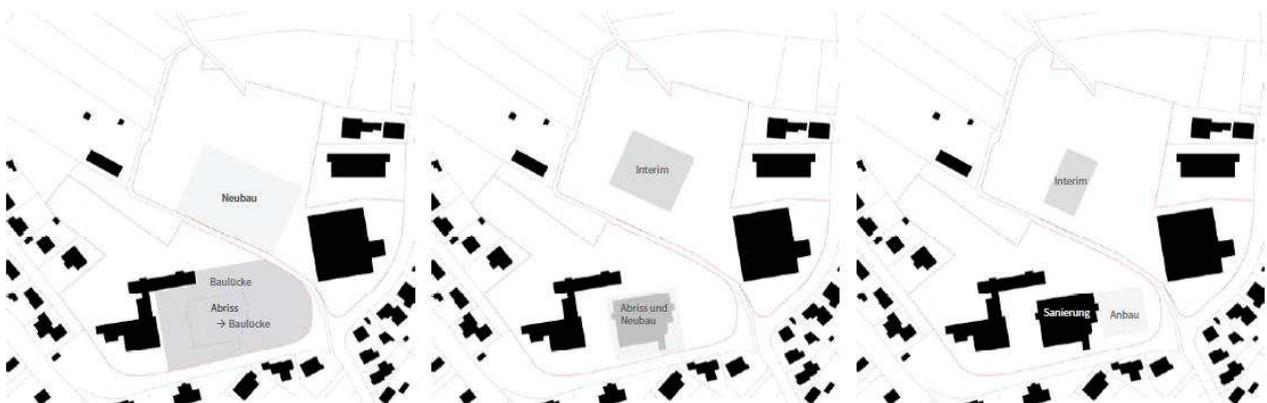
# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

Lösungsangebote:

**Szenario 1:** Neubau auf Areal 2 und Abriss des Hauptgebäudes auf Areal 1

**Szenario 2:** Abriss des Hauptgebäudes und Neubau an gleicher Stelle

**Szenario 3:** Grundhafte energetische Sanierung des Hauptgebäudes mit pädagogischer Überprüfung.





# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

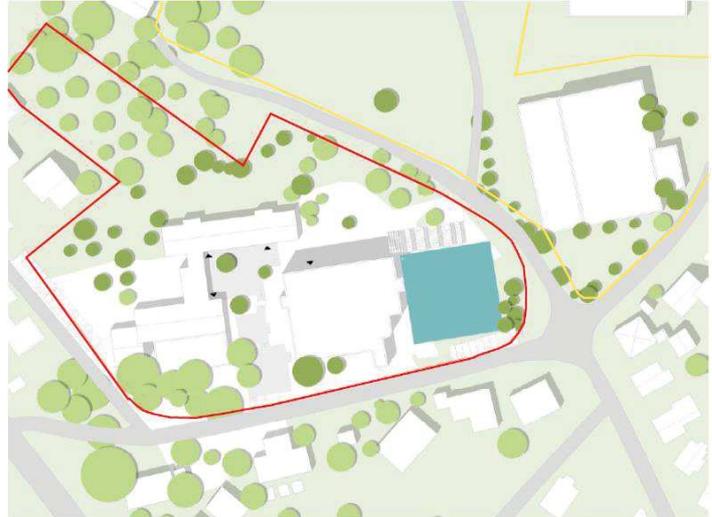
Szenario 3: Grundhafte energetische Sanierung des Hauptgebäudes mit pädagogischer Überprüfung

## LAGEPLAN

Um Szenario 3 mit den anderen Szenarien vergleichbar zu machen, wird ein Erweiterungsbau mit einer BGF von 2.260 mB vorgesehen.

Die Flächen verteilen sich auf 2 Stockwerke. Eine Verbindung zwischen Neubau und Bestandsgebäude kann ggf. über das Treppenhaus erfolgen.

Beim Erweiterungsbau handelt es sich um eine ausschließlich quantitative Darstellung der Restflächen, die im Bestandsgebäude nicht integriert werden können.



# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

Szenario 2: Abriss des Hauptgebäudes und Neubau an gleicher Stelle

## LAGEPLAN

- Beeinträchtigung des Schulalltags durch Baumaßnahme (2x Umzug, lange Wege während der Bauzeit zwischen Interimsmaßnahme und Geb. 02)
- Bäume müssen gefällt werden
- Interimsmaßnahmen notwendig (ökonomischer Aspekt)
- Raumprogramm abbildbar
- Großzügiger Pausenhof – von beiden Gebäuden begrenzt





# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

Szenario 1: Neubau auf Areal und Abriss des Hauptgebäudes auf Areal 1

## LAGEPLAN

Erforderliche Maßnahmen:

- Veränderung der Topografie Areal 2
- Verlegung der Zufahrtstraße
- Grundstücksteilung Areal 1
- Verschiebung des bestehenden

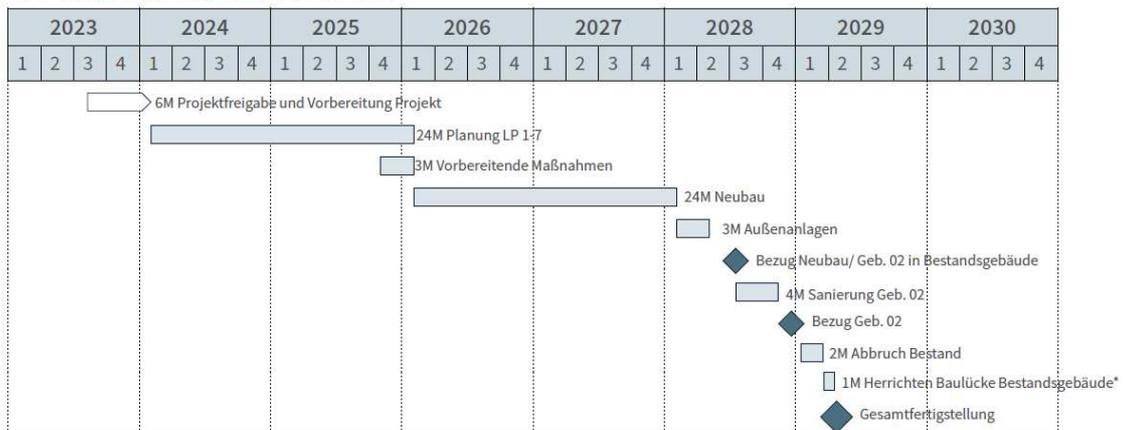
Klettergerüsts



# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

Szenario 1

## TERMINSCHIENE



Keine Interimsmaßnahme für Gebäude 2 → Nutzung Bestandsgebäude als Interimsmaßnahme

Umzüge in Sommerferien 2028 und Weihnachtsferien 2028/2029.

\* ohne Herstellen von Außenanlagen für die Baulücke Bestandsgebäude.



# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

## NUTZWERTANALYSE

Kriterium	Indikatoren	Szenario			Gewichtung innerhalb der Kriteriengruppe	Gewichtung der Kriteriengruppe	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Maximal		
		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3								
Kriteriengruppe A Nutzerperspektive	A.1	Abbildbarkeit des Raumprogrammes	nach Modellraumprogramm V3: Quantitativ nur mit Erweiterungsbau abbildbar.	3	3	1	40%	40%	1,02	1,06	0,28	1,20
	A.2	Umsetzbarkeit des pädagogischen Konzeptes	- Umsetzbarkeit von Clustern - Umsetzbarkeit von Inklusion/Differenzierung - Umsetzbarkeit von Ganztagsbetrieb	3	3	0	40%					
	A.3	Kurze Wege	Zwischen den Gebäuden	0	1	3	10%					
	A.4	Abbildung Mensa	Größe und Funktion	3	3	0	5%					
	A.5	Barrierefreiheit	Barrierefreiheit Geb. 02	0	0	0	5%					
Durchschnittsergebnis Gruppe A				2,6	2,7	0,7	100%					
Kriteriengruppe B Kostenperspektive	B.1	Höhe der Investitionssumme	- Baukosten, Planungskosten, Gebühren, Interimskosten. Kostenpotential V1 betrachtet	3	0	1	80%	30%	0,78	0,06	0,42	0,90
	B.2	Förderfähigkeit	- Förderung im Hinblick auf Nachhaltigkeit	1	1	3	20%					
Durchschnittsergebnis Gruppe B				2,6	0,2	1,4	100%					
Kriteriengruppe C Nachhaltigkeit	C.1	Energiestandard	V1 +2: Neubau = Passivhausstandard V3: Sanierung = Niedrigenergiestandard	3	3	1	25%	15%	0,26	0,30	0,38	0,45
	C.2	Graue Energie	V3: Rohbau Bestandsgebäude bleibt erhalten	1	1	3	25%					
	C.3	Flächeninanspruchnahme	V1: dauerhafte Versiegelung neuer Flächen für Neubau V2 + V3: Versiegelung neuer Flächen für Interimsmaßnahmen	0	3	3	25%					
	C.4	Umgang mit Bestandsbäumen		3	1	3	25%					
Durchschnittsergebnis Gruppe C				1,8	2,0	2,5	100%					
Kriteriengruppe D Umsetzungsperspektiven	D.1	Ausführungsdauer	- Monate	1	3	0	40%	15%	0,27	0,33	0,09	0,45
	D.2	Beeinträchtigung des Schulalltags	- durch Umzüge - durch Einschränkungen in Interimsmaßnahmen	3	1	0	40%					
	D.3	Baurechtliche Umsetzbarkeit	- V1 Änderung Flächennutzungsplan	1	3	3	20%					
Durchschnittsergebnis Gruppe D				1,8	2,2	0,6	100%					
Gesamte Zusammensetzung							100%	2,33	1,75	1,17	3,00	

In die gelben Felder wird eine Punktzahl (Bewertung) von 0 (Tendenz negativ), 1 (neutral) oder 3 (Tendenz positiv) eingetragen.

Da-Di-Werk, Holger Gebhauer

9



# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

## BEWERTUNG UND EMPFEHLUNG

Es wird die Umsetzung von Szenario 1 empfohlen.

- Das Szenario bietet die Möglichkeit das Raumprogramm und das Pädagogische Konzept optimal abzubilden.
- Es ist keine Interimsmaßnahme erforderlich, die investierten Kosten kommen der Qualität des Neubaus zugute. Außerdem kann das Projekt mit wenigen Umzügen und Beeinträchtigungen des Schulalltags umgesetzt werden.
- Ein Neubau kann im Hinblick auf Nachhaltigkeit optimal geplant werden.
- **Szenario 1 und Szenario 2 sind fast als gleichwertig zu betrachten. Jedoch besteht bei Szenario 2 eine höhere Beeinträchtigung während der Bauphase.**

Ein großer Vorteil von Szenario 2 im Vergleich zu Szenario 1 ist, dass keine weitere dauerhafte Versiegelung von Flächen vorgenommen wird.

- Im Hinblick auf Ökonomie und Ökologie schneidet Szenario 3 besser ab, jedoch kann Szenario 3 das Raumprogramm und das pädagogische Konzept nicht befriedigend abbilden. Zudem ist die Beeinträchtigung in der Bauphase am höchsten.

Da-Di-Werk, Holger Gebhauer

10



SKSA am 30.11.2023

# Schule am Pfaffenberg - Machbarkeitsstudie

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
und Ihr Interesse!



Da-Di-Werk, Holger Gehbauer