

**Aktuelle Gebäudebewertung
Stefan-Rahl-Schule, Obereschach**

AGM
Dirk Bastin, Dieter Katein

23.04.2012

Bewertung ehemaliges KBZO-Gebäude

Das Gebäude aus dem Jahr 1963 beherbergt im Erdgeschoß die Werk- und Technikräume der Grund- und Werkrealschule. Im Obergeschoß befinden sich Räume des Schülercafes und der Mensa sowie ein Proberaum des Musikvereins, der gegebenenfalls umverlegt werden könnte.

Eine im Jahr 2008 durchgeführte Objektbewertung des AGM führte zu dem Ergebnis, dass das Schulgebäude erhebliche konstruktive und technische Mängel und einen sehr maroden Gesamtzustand aufweist. Das Objekt galt bereits zum damaligen Zeitpunkt als weitgehend abgeschrieben. Über die Notwendigkeit sehr umfangreicher Investitionen wurde ausführlich im Ortschaftsrat beraten. Aus heutiger Sichtweise hat sich der substanzielle Zustand weiter verschlechtert. **Wirtschaftlich betrachtet empfiehlt sich keine Generalsanierung mehr**, da sich die Anforderungen der Energieeinsparverordnung nochmals erhöht haben und konstruktiv verborgene Schadstoffe im Gebäude erwartet werden.

Flächenerweiterung für eine zweizügige Gemeinschaftsschule

Eine alleinige Vergrößerung des KBZO-Gebäudes um zusätzliche Räume zur Gemeinschaftsschule, ohne begleitende Sanierungsmaßnahmen, ist nicht möglich. Mit der Realisierung von Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen fällt der Bestandsschutz weg. In der Folge müssen die Anforderungen der geltenden ENEV sowie schall- und raumakustische Richtlinien nach DIN für das gesamte Gebäude erfüllt werden. Die LBO fordert die Nachrüstung der Barrierefreiheit im Objekt. Entsprechende Eingriffe sind jeweils so tiefgreifend, dass ein Umbau bei laufendem Betrieb nicht möglich ist. Da im Hauptgebäude keine ausreichenden Raumreserven zur Verfügung stehen müssten Interimsflächen bereitgestellt werden.

Um die notwendigen zusätzlichen Schulräume zu generieren, empfiehlt sich ein Abbruch und Neubau an gleicher Stelle als die wirtschaftlichere Lösung, zumal für einen Neubau eine verbesserte Kreditfinanzierung generierbar ist. Erste Kostenschätzungen auf der Grundlage des vorliegenden Raumschlüssels zeigen einen Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von rund 5,3 Mio. € für eine 2-zügige bzw. 9.0 Mio. € für eine 3-zügige Gemeinschaftsschule auf.

Kostenschätzung Abriss und Neubau ehemaliges KBZO-Gebäude

Zur Ermittlung der Investitionskosten wurde die Darstellung der räumlichen Verhältnisse vom 02.04.12 herangezogen. Die Auflistung greift die vorhandenen Raumflächen im KBZO-Gebäude auf und ergänzt diese um fehlende Haupt- und Nebenräume. Bei einem Neubau müssen größere Flächen für das Schülercafe und die Mensa angesetzt werden.

2-zügige Gemeinschaftsschule

Bei einer angenommenen Nutzfläche von 1.125 qm ergibt sich - unter Berücksichtigung der notwendigen Verkehrsflächen - ein Gesamtflächenbedarf von rund 1.710 qm.

Abbruch/ Schadstoffentsorgung Bestand	100.000 €
Neubau Schulgebäude <i>(Richtwerte nach BKI KG 200-700)</i>	5.100.000 €
Hofgestaltung	100.000 €
	5,3 Mio. €

3-zügige Gemeinschaftsschule

Bei einer angenommenen Nutzfläche von 1.945 qm ergibt sich - unter Berücksichtigung der notwendigen Verkehrsflächen - ein Gesamtflächenbedarf von rund 2.950 qm.

Abbruch/ Schadstoffentsorgung Bestand	100.000 €
Neubau Schulgebäude <i>(Richtwerte nach BKI KG 200-700)</i>	8.800.000 €
Hofgestaltung	100.000 €
	9,0 Mio. €