



## Variante D

### Langzeitnutzung der besteh. Gymnastikhalle/Sportbereich des Schulnebengebäudes in Vorderweißbuch durch Landfrauen Berglen

### Späterer Abbruch von Schule und Containerkindergarten mit städtebaulicher Entwicklung zur Wohnnutzung des ehemaligen Schul- und Kindergartenareals

Das Bestandsgebäude wurde am 23.02.2017 und am 02.03.2017 ausführlich und abschließend besichtigt.

Bei der Besichtigung des Gebäudes fiel insbesondere bei der nach Süden orientierten Aussenfassade auf, daß diese durch Hagelschlag umfangreich beschädigt ist. Eine Überprüfung der Kostenübernahme für eine nachträgliche Reparatur durch den Gebäudeversicherer sollte abgefragt werden. Im Aussenbereich sollten die Fassadenanstriche erneuert werden. Eine Überprüfung des Flachdachs konnte wegen fehlender Aufstiegsmöglichkeit nicht durchgeführt werden, wird aber bei der eventuellen Umsetzung der Nutzungsvariante D noch nachgeholt. Die Attikaverkleidung besteht aus asbesthaltigen Fassadenplatten. Diese sind zu entfernen, fachgerecht zu entsorgen und mit anderem Material zu ersetzen. Bei der Innenraumbesichtigung konnten keine Wassereintrittsspuren an den Deckenflächen festgestellt werden. Die Deckenverkleidung im Gymnastikraum muss abgenommen und die darunterliegenden Dampfsperr- und Vliesbahnen erneuert werden. Durch den Anbau des Gebäudes des Musikvereins gibt es zahlreich zugebaute Oberlichtfenster, welche ersatzlos ausgebaut werden müssen, anschließend sind die freigelegten Fensteröffnungen zuzumauern und zu verputzen, um den Anforderungen des Brandschutzes gerecht zu werden. Die Feuerwiderstandsklasse muss mindestens F 90 betragen. Das Gebäude ist in seinen Außenabmessungen zu groß und muss daher in zwei Brandabschnitte aufgeteilt werden. Es sind verschiedene Abbruchtätigkeiten bestehender nichttragender Zwischenwände auszuführen. Ergänzend müssen im Sanitärbereich Zwischenwände und Vormauerungen eingezogen werden um zeitgemäße WC Anlagen zu installieren. Im Gymnastikraum/Versammlungsraum muss eine zweite Fluchttür mit Panikschloss eingebaut werden. Für die beschriebenen Maßnahmen ist ein Grundrissentwurf M 1:100 zur Kenntnisnahme beigelegt. Im Außenbereich ist nur die Reparatur einer Teilfläche des gefliesten Belags durchzuführen. Der komplette Nebengebäudetrakt einschließlich Vordachkonstruktion soll langfristig erhalten bleiben. Technikzentrale der Schule bleibt erhalten. Treppenaufgang der Schule und Bücherei sollen nach den erfolgten Abbrucharbeiten als Abstellräume für den Musikverein umgebaut werden. Es ist angedacht zusammen mit dem Musikverein im bestehenden Nebengebäude ein WC für Behinderte einzurichten. Für die Umnutzung ist ein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde zu stellen, welcher der Fortschreibung der Bauakte dient. Mit den Bauarbeiten kann jedoch sofort begonnen werden. Dies wurde so am 28.02.2017 mit Herrn Rapp vom LRA – RMK kommuniziert. Für die späteren Abbruchmaßnahmen ist ein separater Bauantrag im Kenntnisgabeverfahren einzureichen.

#### Gebäudeeckdaten:

Energiestandard nach EnEV nicht erfüllt. Der sommerliche Wärmeschutz sollte während des Sommers 2017 genauer überprüft werden.

Kosten bei vollem Programm ohne Abbruch des Schulgebäudes incl. Mwst.	74.800,00 €
Eigenleistung Mauer- und Abbrucharbeiten Anstriche etc.	- 19.500,00 €
Architekt	12.200,00 €
Gesamtsumme	67.500,00 €

#### Fazit:

Die Umquartierung des Landfrauenvereins in die unter Variante D beschriebenen Räumlichkeiten stellt eine langfristige qualitätvolle Unterbringung des Landfrauenvereins dar. Die berechneten Kosten können jederzeit auch abschnittsweise umgesetzt werden, um die finanzielle Belastung des Vereins in Grenzen zu halten. Diesbezüglich bedarf es noch der detaillierten Abstimmung mit den Landfrauen. Die Lösung beinhaltet auch sehr gute Möglichkeiten der Außenraumnutzung im überdachten Bereich des Vordaches. Es ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Anforderungen des Brandschutzes vor Nutzungsbeginn umgesetzt werden. Das Konzept wurde bereits ausführlich vorbesprochen und findet die Zustimmung des Vereins. Ein Nutzungsbeginn erscheint bis Ende Oktober 2017 möglich. Beim Gespräch am 28.02.2017 bei der Baurechtsbehörde LRA-Rems Murr Kreis wurde von mir der Nachweis der notwendigen Stellplätze angesprochen. In der Verwaltungsverordnung VwV 10 über die Herstellung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind Vereinsheime nicht kategorisiert. Versammlungsstätten sind Vereinsheime nur bei wenigen Veranstaltungen. Nach Erfahrungswerten ist für das Vereinsheim der Musiker ein Bedarf von 8-10 Stellplätzen, und für die Landfrauen ein Bedarf von 6-8 Stellplätzen erforderlich. Eine endgültige Festlegung kann nur in Absprache mit der Baurechtsbehörde getroffen werden. Bei einer städtebaulichen Planung für das frei werdende Entwicklungsgebiet muss ein entsprechender Stellplatzbedarf in die Planung mit einbezogen werden.

## **Folgearbeiten bei Umnutzung gemäß Variante D am bestehenden Schulgebäude in Vorderweißbuch:**

Beschreibung der Maßnahmen am bestehenden Schulgebäude:

Kompletter Abbruch des Gebäudes im Obergeschoss, sowie Teilabbruch der beiden Klassenräume im Erdgeschoss. Erhalt der Bereiche Treppenhaus, Bücherei und Toilettenräume. Das bestehende Untergeschoss mit Haustechnik, Versorgungstunnel und Heizöllagerräume bleibt komplett erhalten. Technikzentrale dient weiterhin zur Versorgung der Räume des Musikvereins, als auch der bestehenden Gymnastikhalle mit Nebenräumen, später evtl. Räumlichkeiten für die Landfrauen.

Kostenschätzung:

Abbruchmaßnahmen Schule	51.000,00 €
Rohbaumaßnahmen z.B. Decke im Treppenhaus	19.000,00 €
Flachdachabdichtungsarbeiten incl. Flaschner	12.500,00 €
Veränderung Sanitär Lüftungsleitungen und Flachdachentwässerung	5.500,00 €
Anteilige Fensterbaumaßnahmen und Türen	7.000,00 €
Umbaumaßnahme Heizungsverteilung mit Wärmemengenzählern	11.800,00 €
Elektroinstallation Umbau in den zusätzlichen Räumen	2.500,00 €
Kompletter Umbau der Hauseinführung und Verteilerschrank Strom	5.200,00 €
Bodenbelagsarbeiten ergänzen	2.000,00 €
Putz- und Malerarbeiten	3.500,00 €
Sonstiges/Unvorhergesehenes	5.000,00 €
Nebenkosten Architekt/Statik/Gebühren	16.500,00 €
<b>Summe incl. Mwst.</b>	<b>141.500,00 €</b>

**Aufgestellt: 10.03.2017**