

**ASPEKTE
BAUEN IM BESTAND - UMBAU
IM LAUFENDEN BETRIEB**

**2. FACHTAG BILDUNG S.-H.
SVEN HEITMANN – 23.04.2024**

ASPEKTE | BAUEN IM BESTAND - UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

Bedarfsplanung im Abgleich zu Liegenschaft

Grundlage Raum- und Funktionsprogramm

- Anforderungsprofil für Schulentwicklung
- Ausgangspunkt für bauliche Entwicklung
- Darstellung Flächenbedarf
- Spezifikation der Räume
- Funktionsbeziehungen

Gymnasium				Gemeinschaftsschule				
zu	Raumbezeichnung	Musterplanung Schulzentrum Mittelangeln - Gymnasium		Anmerkungen	Lage neu	Musterplanung Schulzentrum Mittelangeln - Gemeinschaftsschule		Anmerkungen
		Einzelfläche	Anzahl			Gesamtfläche	Einzelfläche	
	Allgemeine Hinweise / Grundlagen			Planung für 4-Zügigkeit mit Ausgleichflächen zur temporären 5-Zügigkeit, Oberstufe durch Profile 6-Zügig, jedoch kleinere Klassengröße möglich Aktueller Klassenteller: 29 SuS (Stand 2021) Aktuelle SuS-Zahl: 850 (Stand 2021)		Allgemeine Hinweise / Grundlagen		Planung für 4-Zügigkeit bis 9. Jhr.; 2-3-Zügig in 10. Jhr. Zusätzliche Klassen für Flex, Projekt und DAZ Aktueller Klassenteller: 29 SuS (Stand 2021) Aktuelle SuS-Zahl: 500-550 (Stand 2021)
	Unterrichtsbereiche		73	4.252 m²		Unterrichtsbereiche	55	2.928 m²
	Klassenräume		43	2.890 m²			23	1.610 m²
	Zusätzliche Klassenräume/ Lerngruppen		0	0 m²		Zusätzliche Klassenräume/ Lerngruppen	4	250 m²
	Differenzierungsräume		30	1.362 m²		Differenzierungsräume	28	1.068 m²
	Fachräume		31	2.368 m²			28	1.930 m²
	Naturwissenschaften		14	1.268 m²			8	620 m²
	Musik		6	360 m²		Musik	6	360 m²
	Darstellendes Spiel		2	140 m²		Darstellendes Spiel	1	40 m²
	Kunst / Werken / Technik		5	380 m²		Kunst / Werken / Technik	9	600 m²
	Geographie		1	30 m²		Geographie	0	0 m²
	Informatik		3	190 m²		Informatik	3	180 m²
	Lehrküche		0	0 m²		Lehrküche	1	130 m²
	Verwaltungsräume		36	1.425 m²		Verwaltungsräume	35	1.079 m²
	Schulleitung / Büros		15	355 m²		Schulleitung / Büros	15	339 m²
	Lit. und päd. Personal		13	545 m²			10	400 m²
	Besprechung		4	300 m²			10	340 m²
	Hausmeister		4	225 m²			0	0 m²
	Sonstige Schülerflächen		1	40 m²		Sonstige Schülerflächen	6	265 m²
	Schülerflächen		1	40 m²		Schülerflächen	1	40 m²
	DGT		0	0 m²		DGT	5	225 m²
	Mensa + Aula		6	794 m²		Mensa + Aula	0	0 m²
	Mensa		4	430 m²		Mensa	0	0 m²
	Aula		2	364 m²		Aula	0	0 m²
	Nutzfläche Gymnasium			8.879 m²		Nutzfläche Gemeinschaftsschule		6.202 m²
				(teilweise inkl. gemeinsame Bereiche)				(teilweise inkl. gemeinsame Bereiche)
	NGF (Faktor 1,39)			3.463 m²		NGF (Faktor 1,39)		2.419 m²
	KGf (Faktor 1,15)			1.851 m²		KGf (Faktor 1,15)		1.293 m²
	BGF Gymnasium			14.193 m²		BGF Gemeinschaftsschule		9.914 m²

ASPEKTE | BAUEN IM BESTAND - UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

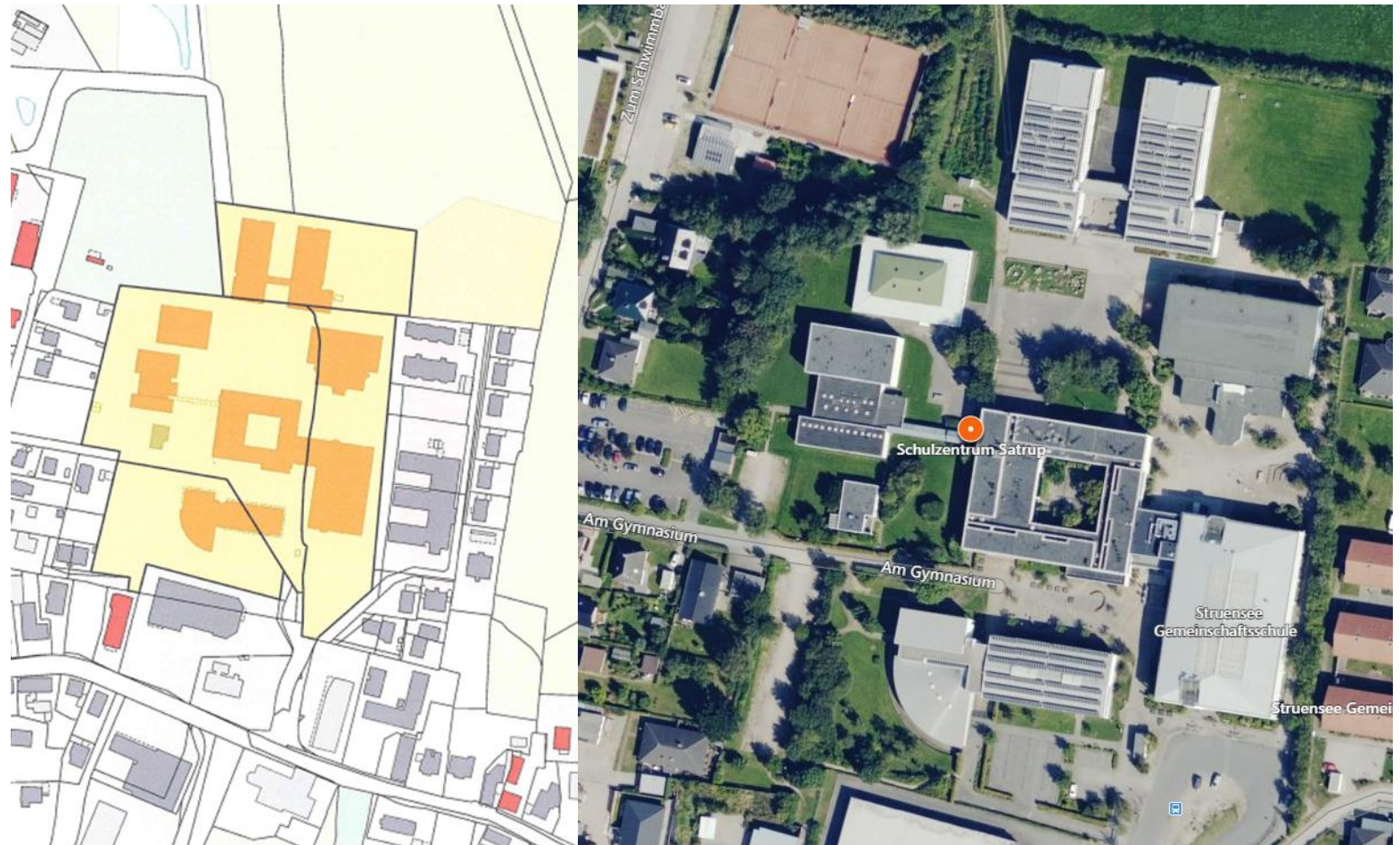
Bedarfsplanung im Abgleich zu Liegenschaft

Ressource Liegenschaft

- Grundstück
(Größe; Zuschnitt; Freiflächen)
- Gebäudebestand
(Baukörper; Alter; Zustand)
- Erweiterungsmöglichkeiten
(Zukauf; Umnutzung; Auslagerung)
- Baurecht
(B-Plan; Flächennutzungspläne; Bestand)

Zielstellung:

Grundlagenermittlung der Liegenschaft / des Bestandes als Fundament für Konzept



ASPEKTE | BAUEN IM BESTAND - UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

Analyse der vorhandenen Ressource

Fragestellung Erhalt/Umbau oder Abbruch

- Umfassende Bewertung des Bestands
- Schadstoffe/Altlasten
- Zustand Substanz und bauliche Qualität
- Räumliche Qualität für Nutzungsanforderung
- Analyse Tragwerk für Bewertung Eingriffe
(Veränderung Grundriss; Aufstockung)

Zielstellung:

Bewertung der sinnfälligsten baulichen Eingriffe im Umgang mit der Ressource Liegenschaft.



ASPEKTE | BAUEN IM BESTAND - UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

Nutzereinbindung – Bauen für und mit der Schule und dem Schulbetrieb

Akzeptanz für Schulbetrieb und Baustelle

- Baustelle als Störung des Schullalltags
- Baumaßnahme wichtig für Entwicklung Schule
- Organisation der Betriebsabläufe
- Vermeidung von Kreuzungspunkten der Logistik
- Klären von Ruhephasen und Lärmzeitfenstern
(Ferien; Prüfungszeiträume)
- Kommunikation Entwicklung an Öffentlichkeit
(Relevanz Anmeldezahlen)

Zielstellung:

Erreichen eines funktionierenden
Nebeneinanders von Schule und Baustelle



ASPEKTE | BAUEN IM BESTAND - UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

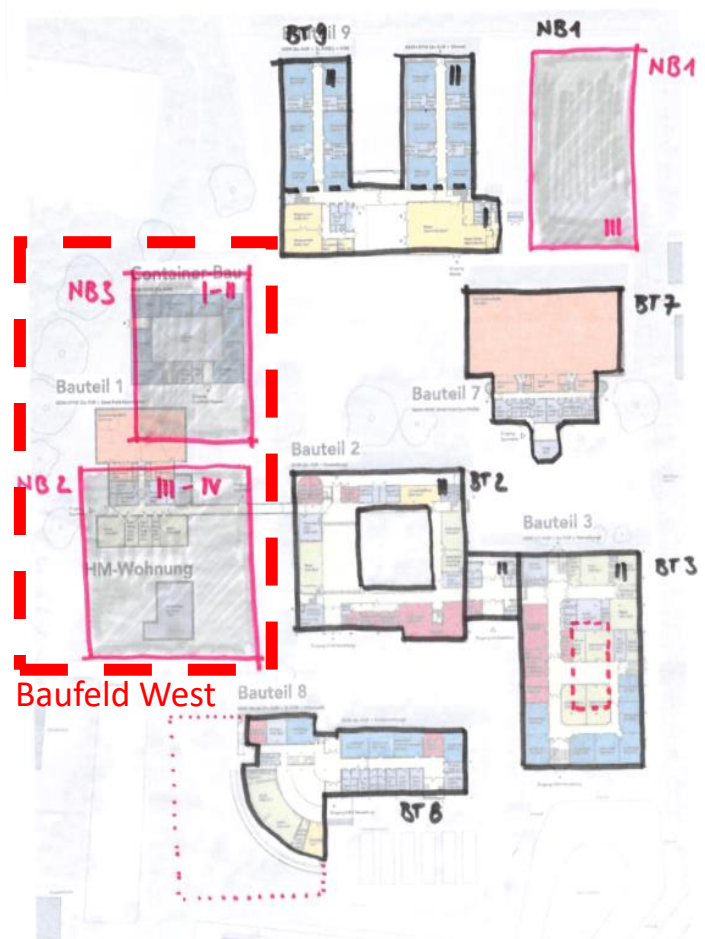
Entwickeln einer Liegenschaftsstrategie

Anforderung Definition Maßnahmenabfolge

- langfristige Perspektive schaffen
- klare Schritte definieren
- Interimslösungen minimieren
(Kosten; Flächenbedarf)
- Reduzierung Auswirkungen auf Schulbetrieb
- Optionen schaffen / Flexibilität bewahren
- Erhaltenswerte Substanz schonen

Zielstellung:

Gleichzeitige Planungssicherheit für Schulbetrieb
und Planung/Ausführung der Baumaßnahmen



ASPEKTE | BAUEN IM BESTAND - UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

Interimsmaßnahmen

Interim Alternativen zum Container

- Optimal Neubau statt Ersatz erspart Interim
- Neubau als Ersatzmaßnahme auf Freifläche
- Neubau als Ersatzmaßnahme nach Abbruch
- Alternative Konzepte bewerten – mit Nutzer
- verdichten; größere Klassen / weniger Räume
- auslagern; Ausweichen auf zusätzliche Gebäude
- ergänzen; durch Container oder Neubau
- Container Kauf/Miete/Mehrfachnutzung prüfen
- Baurecht für Container prüfen und beachten

Zielstellung:

Abgleich von Schulbetrieb und wirtschaftlichen Aspekten, um Gelder sinnvoll zu nutzen



ASPEKTE | BAUEN IM BESTAND - UMBAU IM LAUFENDEN BETRIEB

Zusammenfassung | Fazit

- Neubau auf der grünen Wiese ist nicht die Regel
- Liegenschaften bieten gewachsene Struktur
- Liegenschaften zeigen Grenzen auf
- Umfassende Analyse des Bestandes beachten
- Grundlage für Verträge Planer und Ausführung
- Störungen führen zu Verzögerungen
- Abwägungen zum Umsetzungskonzept
(Totalunternehmer/Modulbau/Vorfertigung)
- Ehrlicher / risikobewusster Umgang mit Bestand
- Ehrlicher / risikobewusster Umgang mit Nutzer





SVEN HEITMANN

Drees & Sommer
Projektleiter

E-Mail: sven.heitmann@dreso.com
Telefon: +49 431 – 2000 27 96 13



**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**

**DREES &
SOMMER**