

Machbarkeitsstudie

„Die Entwicklung des Schulstandortes Alach“

 **Erfurt&Partner** GmbH
Architekten- und Ingenieurgruppe
www.erfurt-partner.de info@erfurt-partner.de

in Kooperation mit:

GOEDECKE.RASCHKE
ARCHITEKTEN Partnerschaftsgesellschaft mbB

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	
1.1	Inhaltsverzeichnis	2
1.2	Präambel	3
1.3	Aufgabenstellung	4
1.4	Orts- & Grundstücksanalyse	5-7
1.5	Raum- & Bedarfsprogramm	8-9
2.	Variante 1 „Aufstockung“	10
3.	Variante 2 a „kompletter Abbruch“	11-14
4.	Variante 2 b „altes Schulgebäude bleibt“	15-18
5.	Flächentausch Flurbereinigung	19
6.	Variante 3 a „reine Schulerweiterung“	20-23
7.	Variante 3 b „kompletter Neubau“	24-28
8.	Sporthalle	29
9.	Kurzübersicht - Vor- & Nachteile	30

Präambel

Das Amt für Gebäudemanagement (Amt 23) der Stadt Erfurt beauftragte das Architekturbüro Erfurt&Partner GmbH, um eine Machbarkeitsstudie für den Schulstandort Alach zu erstellen. In dieser Machbarkeitsstudie wurden 3 Varianten und 2 Alternativvarianten für die Entwicklung des Schulstandortes erarbeitet und neutral bewertet.

Um die größtmögliche Aussagekraft zu erzielen, wurden in dieser Studie der Ort Alach, das Grundstück am „Vor dem Hirtstor 18“ und die Aufgabenstellung des Amt 23 analysiert und eingeordnet.

Es wird keine konkrete Empfehlung ausgesprochen, jedoch wird zu jeder Variante eine Aufstellung der Vor- sowie auch Nachteile beigefügt.

Aufgabenstellung

Für die „Bergkreisschule“ in Alach soll in 3 Varianten geprüft werden, wie sich der Flächenbedarf einer 2-zügigen Grundschule auf dem Grundstück unterbringen lässt.

Folgende Varianten sind zu prüfen:

Variante 1

Erweiterung der vorhandenen Schulgebäude auf dem Schulgrundstück, gegebenenfalls durch Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteils unter Berücksichtigung statisch-konstruktiver Besonderheiten.

Variante 2 (Variante 2a)

Trotz bereits verausgabter finanzieller Mittel für die Sanierung der Schulgebäude soll der Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück untersucht werden.

Variante 3 (Variante 3a)

Neubau einer Schulerweiterung auf der angrenzenden Sportplatzfläche inkl. Errichtung einer neuen Ein-Feld-Sporthalle mit separatem Sanitärbereich für ein neu zu schaffendes Kleinspielfeld, welches u.a. der Vereinsnutzung dienen soll. Der separate Sanitärbereich für die Vereinsnutzung soll für Damen zwei Duschen, zwei WCs und zwei Handwaschbecken und einen Umkleidebereich von 15-20 m² haben. Der Sanitärbereich für die Herren umfasst zwei Duschen, zwei Urinale, ein WC und einen Umkleidebereich von ca. 15-20m².

Während erster Studien sind wir zu weiteren Lösungsansätzen gekommen. In Absprache mit dem Auftraggeber werden auch diese beiden Varianten Teil der Machbarkeitsstudie sein.

Variante 2b

Alle Anbauten werden abgebrochen, jedoch bleibt das ursprüngliche Schulgebäude stehen und es wird ein neuer Anbau ohne Schulsporthalle auf dem Grundstück geplant.

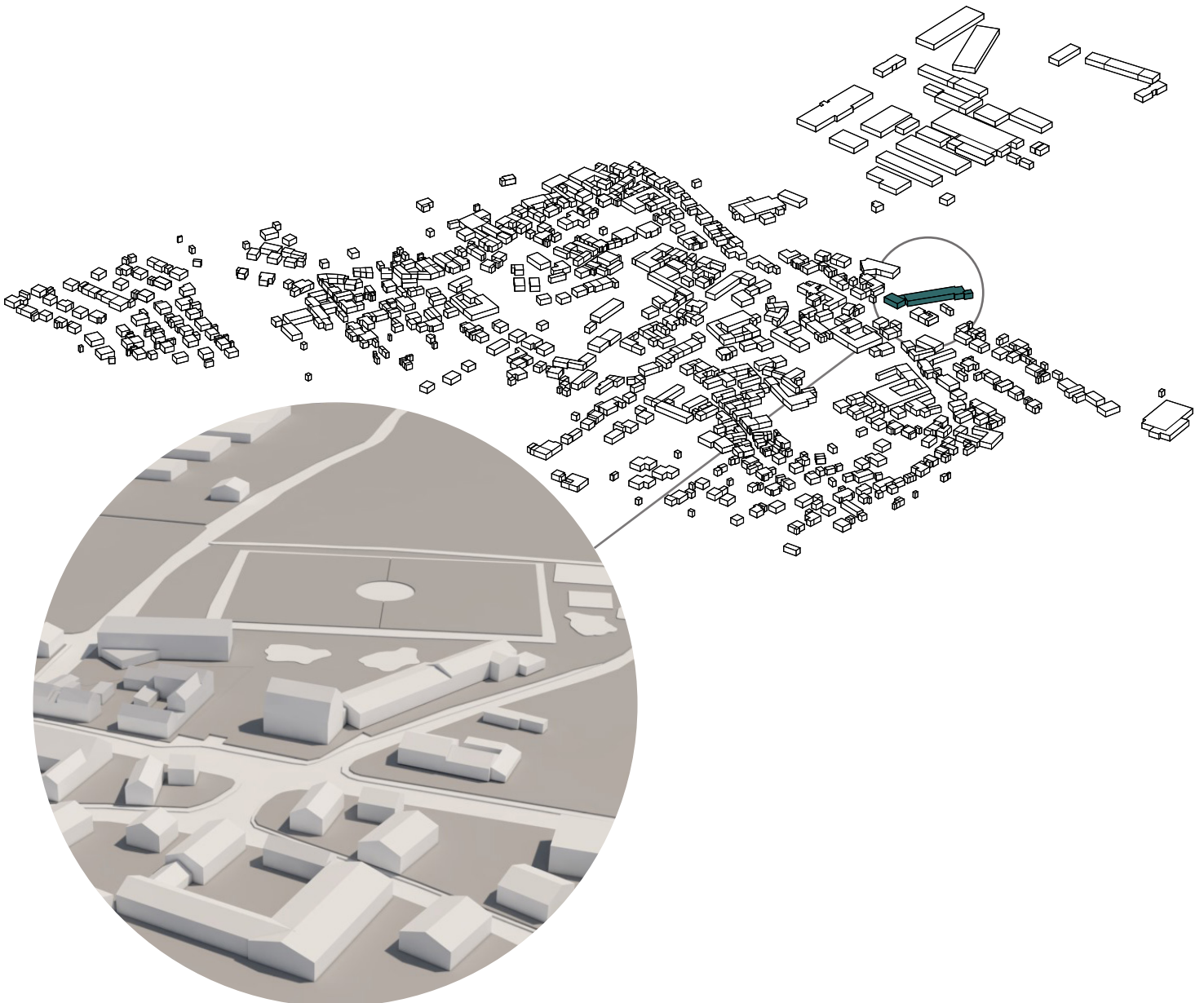
Variante 3b

Auf dem Gelände des Sportplatzes wird ein kompletter Schulneubau für eine zweizügige Grundschule mit Sporthalle für den in- und externen Gebrauch geplant.

Ortsanalyse

Der Ort Alach ist ein 1994 eingemeindeter Stadtteil der Stadt Erfurt mit ca. 1000 Einwohnern und 10 km² Fläche. Alach ist ca. 7 Kilometer von der Erfurter Stadtmitte entfernt und grenzt direkt an den Flughafen Erfurt-Weimar.

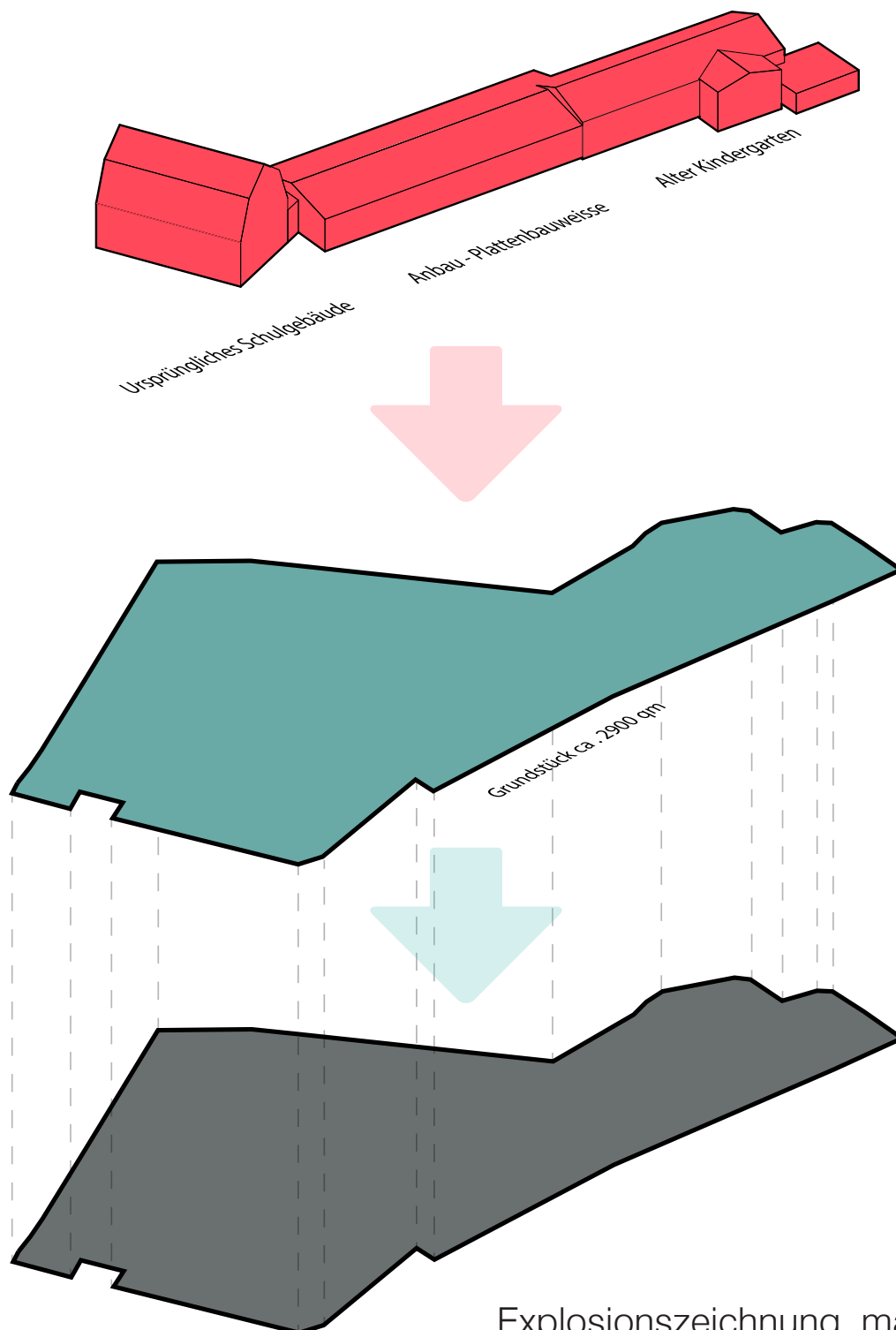
Der Ort ist infrastrukturell gut an die Landeshauptstadt (Erfurt) angeschlossen. Alach weist keinen offensichtlichen Dorfmittelpunkt auf und zählt durch seine Struktur zu den regionstypischen, relativ eng bebauten, Haufendörfern. Im Dorfkern befinden sich vermehrt Fachwerkbauten, die meist mit roten Ziegeln gedeckt sind und eng aneinander stehen. An den äußeren Rändern ist ein Weiterbauen klar ersichtlich. Um den Ortskern herum ist eine klassische dörfliche Struktur festzustellen, große Höfe mit viel Fläche in denen mehrere Generationen leben und Wohnen und Arbeiten am selben Ort stattfindet. Die Peripherie des Dorfes sieht deutlich anders aus. Die Häuser und Grundstücke werden kleiner und bekommen einen größeren Abstand zueinander. Während sich im Kerndorf eine Art Blockrandbebauung abzeichnet, sind die Ränder deutlich lockerer bebaut. Am nord-östlichen Rand von Alach befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet.



Grundstücksanalyse

Das ca. 2.900 Quadratmeter große Grundstück befindet sich am östlichen Rand von Alach und liegt direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück, mit der Adresse „Vor dem Hintertor 18“, die Bergkreisschule, Alach. Das Gebäudeensemble besteht aus 3 verschiedenen, aneinandergereihten Baukörpern, die sich in Art und Beschaffenheit kaum ähneln. Das ursprüngliche Schulgebäude, aus dem Jahr 1913, wird durch einen 1975 errichteten Anbau in Plattenbauweise mit dem ehemaligen Kindergarten aus dem Jahr 1949 verbunden.



Das Hauptgebäude platziert sich leicht eingerückt an der Hauptdurchfahrtsstraße und orientiert sich etwas erhöht ins Dorfinnere. Der Anbau schließt direkt an das Hauptgebäude an und erstreckt sich, an einer wenig befahrenen Landwirtschaftsstraße, über die komplette südliche Grundstücksgrenze. So entsteht ein geschützter Innenhof, der als Freifläche für die Grundschule genutzt wird. Des Weiteren wird das Flurstück durch die Außenflächen des neugebauten Kindergartens im Norden und durch dorftypische Profanbauten im Osten eingegrenzt.

Das Grundstück weist bei augenscheinlicher Betrachtung keine topographischen Besonderheiten auf. Nach einer ersten Besichtigung des Geländes wurde klar, dass das alte Schulgebäude unbedingt erhalten werden sollte und man eine Lösung erarbeiten muss, die auf der einen Seite den Bestand respektiert und auf der anderen Seite einen Anbau schafft, der es ermöglicht, das Raumprogramm einer modernen, zweizügigen Grundschule unterzubringen.



Raum- & Bedarfsprogramm

Vorhandene Räume	Benötigte Räume	Zweizügige Schule	benötigte Räume für die Erweiterung auf eine Zweizügige Schule
Unterrichtsraum (20 Schüler)		Unterrichtsraum (20 Schüler)	
4 x Unterrichtsraum(24 Schüler)		7 x Unterrichtsraum(24 Schüler)	3 x Unterrichtsraum
Differenzierungsraum		2 x Differenzierungsraum	1 x Differenzierungsraum
Werkraum+Vorbereitung		Werkraum+Vorbereitung	
Schulgarten		Schulgarten	
Speiseraum		Speiseraum	
Küche (Schülerspeisung)		Küche (Schülerspeisung)	
Personalräume (Schülerspeisung)		Personalräume (Schülerspeisung)	
Büro - Schulleitung + Besprechung		Büro - Schulleitung + Besprechung	
Büro - Hortner		Büro - Hortner	
Büro - Lehrerzimmer + Teeküche		Büro - Lehrerzimmer + Teeküche	
Büro - Sekretariat		Büro - Sekretariat	
Lagerflächen		Lagerflächen	Lagerflächen
	Schülerküche	Schülerküche	Schülerküche
	Aula	Aula	Aula
	Sporthalle	Sporthalle	Sporthalle
	Arztraum	Arztraum	Arztraum
	MSD Büro	MSD Büro	MSD Büro
	Bibliothek	Bibliothek	Bibliothek
		Ganztagesraum/Multifunktionsraum	Ganztages-/Multifunktionsraum
		Sanitäranlagen	Sanitäranlagen
Pausenfläche		Pausenfläche	Pausenfläche
Stellplätze		Stellplätze	Stellplätze

Vorhanden		
Raum	Ort	Größe
R9	EG-Altbau	52,64
Flur	EG-Altbau	16,12
R8	EG-Altbau	52,86
Lehrerzim./Teekü	OG-Altbau	22,55
Sekretariat	OG-Altbau	12,79
Direktorin /Besprech	OG-Altbau	20,89
Hortnerzimmer	OG-Altbau	23,68
Lager	OG-Altbau	10,28
Flur	OG-Altbau	14,22
WC Mäd	Verbinder	6,45
WC Jun	Verbinder	9
WC Män	Verbinder	3,19
WC Frau	Verbinder	2,82
Klasse 3	Verbinder	62,25
Klasse 4	Verbinder	64,63
Klasse 5	Verbinder	64,26
Flur	Verbinder	50
Werken	ehe. Kiga	44,35
Lager Werken	ehe. Kiga	7,98
WC Mäd	ehe. Kiga	3,77
WC Jun	ehe. Kiga	4,82
Hort/AG	ehe. Kiga	56,99
Hortraum	ehe. Kiga	37,19
Speiseraum/Aula	ehe. Kiga	72,56
Küche	ehe. Kiga	15,55
Perso Umkleide Kü	ehe. Kiga	4,68
WC Perso	ehe. Kiga	2,55
Flur	ehe. Kiga	50,05
Heizraum		16,42
Hausmeister		21,41
Gesamt		826,95

Zahlen / Größen Bebauung

- 2.900 m² Grundstück
- 920 m² / 1.250 m² BGF aktuelle Bebauung
- 827 m² für die bestehenden Räumlichkeiten
- 630 m² / 820 m² BFG für eine reine Erweiterung

Nettoraumflächen

Benötigt - 2-Zügige		Schule		
Raum	Anzahl	Größe	Gesamt	
Klasse(24 Schü)	7	65	455	
Klasse(22 Schü)	1	60	60	
Differenzierungsraum	2	20	40	
Werkraum + Nebenraum	1	90	90	
Multi.Raum	1	75	75	
Speiseraum (52)	1	75	75	
Bibliothek + Lerninsel	1	30	30	
Lagerflächen	3	15	45	
Sekretariat	1	20	20	
Büros(Schulleitung,stellv.,Beratungslehrer)	3	20	60	
Lehrer-/Erzieherzimmer	1	30	30	
WC Jung	1	15	15	
WCMäd	1	15	15	
WC Herr	1	10	10	
WC Dam	1	10	10	
Küche	1	20	20	
Küche - Persoraum	1	10	10	
Küche - PersoWC	1	5	5	
Aula	1	200	200	
Tec.Raum	1	25	25	
Hausmeisterraum	1	20	20	
MSD Büro	1	20	20	
Arztraum/Erst Hilfe	1	20	20	
Schülerküche	1	40	40	
Gesamt			1400	
Schulgarten	1	300	300	
Pausenfläche	1	1200	1200	
Turnhalle	1	610	610	
Stellplätze	8	20	160	
Gesamt			3700	
Erweiterung				
Raum	Anzahl	Größe	Gesamt	
Klassenzimmer	3	65	195	
Speiseraum	1	75	75	
Küche	1	35	35	
Differenzierungsraum	1	35	35	
Wc	2		20	
Aula	1		200	
Bibliothek	1	30	30	
Arztraum	1	20	20	
MSD Büro	1	20	20	
Gesamt			630	
Turnhalle				
Raum	Anzahl	Größe	Gesamtfläche	
Halle (15x27x5,5)	1	405	405	
Geräteraum	1	70	70	
Tec.Raum	1	20	20	
Umkleide J	1	20	20	
Umkleide M	1	20	20	
Dusch/Wasch Raum J	1	20	20	
WC J	1		0	
Dusch/Wasch Raum M	1	20	20	
WC M	1		0	
Putzmit. Raum	1	15	15	
Sportleh. Raum	1	20	20	
Gesamt			610	
seperaten Vereinsräume				
Raum	Anzahl	Größe	Gesamt	
WC Damen	1	10	10	
Duschen Damen	1	10	10	
WC Herren	1	10	10	
Duschen Herren	1	10	10	
Duschen Herren	1	10	10	
Gesamt			50	

Aufstellung Flächen für eine 2-zügige Grundschule:

- ca. 1.390 m² Nettoflächen bzw. ca. 1.900 m² BGF
- ca. 1.200 m² Pausenflächen
- ca. 300 m² Schulgarten
- ca. 160 m² für 8 Stellplätze

Flächen für Ein-Feld-Sporthalle:

- ca. 610 m² Nettoflächen + zusätzlich ca. 50 m² für separate Vereinsräume

Quellen:

ERaS - Erfurter Raumprogramm für allgemeinbildende Schule (2018)
Schulbauempfehlung für den Freistaat Thüringen (1997)

Variante 1 - Aufstockung / Erweiterung

In Variante 1 soll geprüft werden, ob eine Aufstockung des Bestandsbaus technisch umsetzbar ist und die nötigen Flächen erzeugt, um das Raumprogramm für eine zweizügige Grundschule abzubilden.

Der Bestand stellt sich als Sammelsurium unterschiedlicher Baustile und Bauzeiten dar. Nach Sichtung der Pläne und einer Ortsbesichtigung muss davon ausgegangen werden, dass eine Aufstockung statisch nur bedingt im Bereich des Mittelteils umsetzbar wäre. Der bauliche Aufwand und die damit einhergehenden Kosten würden in keinsten Weise in Relation zum Nutzen stehen. Aus der Erfahrung bei der Sanierung anderer „Plattenbauten“ sind die Wandscheiben nur bedingt statisch belastbar. Die erforderliche Aufstockung müsste über eine separate Tragkonstruktion mit eigener Gründung erfolgen. Bei uneingeschränkter Nutzung der bestehenden Flächen des jetzigen Schulbaus müssten hier Spannweiten der Tragkonstruktion von ca. 11,00 m zugrunde gelegt werden.

Die neu entstehenden Flächen durch die Aufstockung würden für die Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms jedoch nicht ausreichen. Um eine zweizügige Schule nach derzeit geltenden Standards und den Wünschen des Auftraggebers zu planen, wird eine BGF von ca. 1.900 m² benötigt. Die Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteils müsste somit mit ca. 820 m² BGF einschließlich Flächen für die vertikale Erschließung veranschlagt werden. Dies entspräche einer Fläche von ca. 13,5 x 60,00 m und würde den kompletten eingeschossigen Gebäudeteil überbauen. Da gemäß Aufgabenstellung der im Bestand befindliche Speisesaal zur Kinderküche umgenutzt werden soll, wären in der neu zu schaffenden oberen Ebene neben weiteren Klassenräumen auch Speisesaal und Aula unterzubringen. In der Gesamtkubatur würde die Aufstockung das erhaltenswerte alte Schulgebäude überragen und optisch erdrücken. Weiterhin wären nötige Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück des Kindergartens nicht umsetzbar.

Eine zusätzliche Erweiterung des bestehenden Gebäudeensembles, auch als zweigeschossiger Anbau, ginge zu Lasten der jetzigen Außenflächen des Grundstückes. Die benötigten Außenflächen für Pause, Schulhof oder Parken wären nicht mehr abbildbar.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird die Variante 1 nicht weiter von uns untersucht, da auch aufgrund fehlender Angaben zu Statik Bestand und Baugrund hier keine hinreichende Kostenermittlung möglich ist.



keine



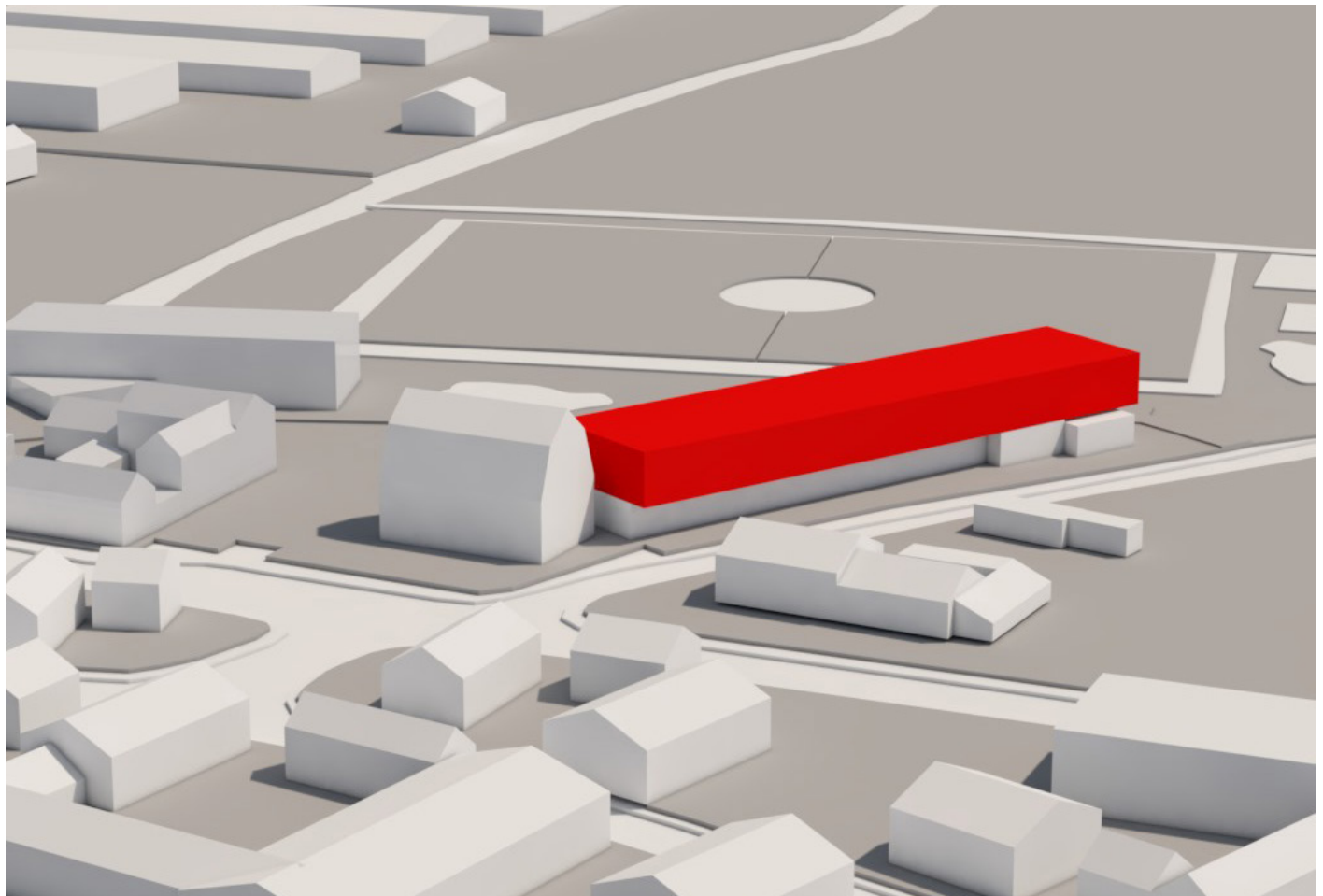
statisch nur bedingt umsetzbar, sehr großer baulicher Aufwand

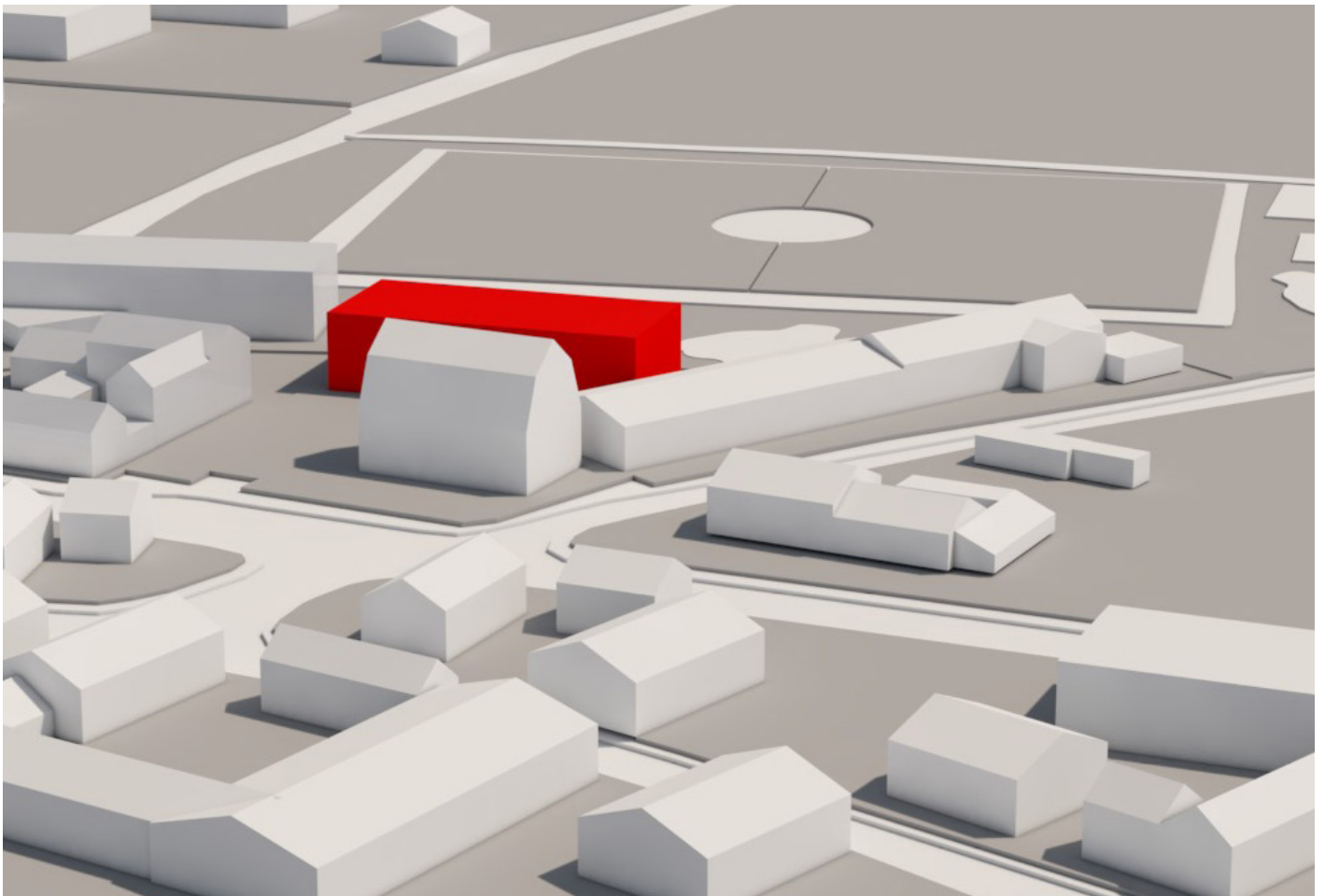
sehr hohe Kosten

Raumprogramm einer zweizügigen Grundschule ist nur bedingt umsetzbar, geltende Standards können nicht eingehalten werden

fortlaufender Sanierungsaufwand

Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule während der Bauzeit





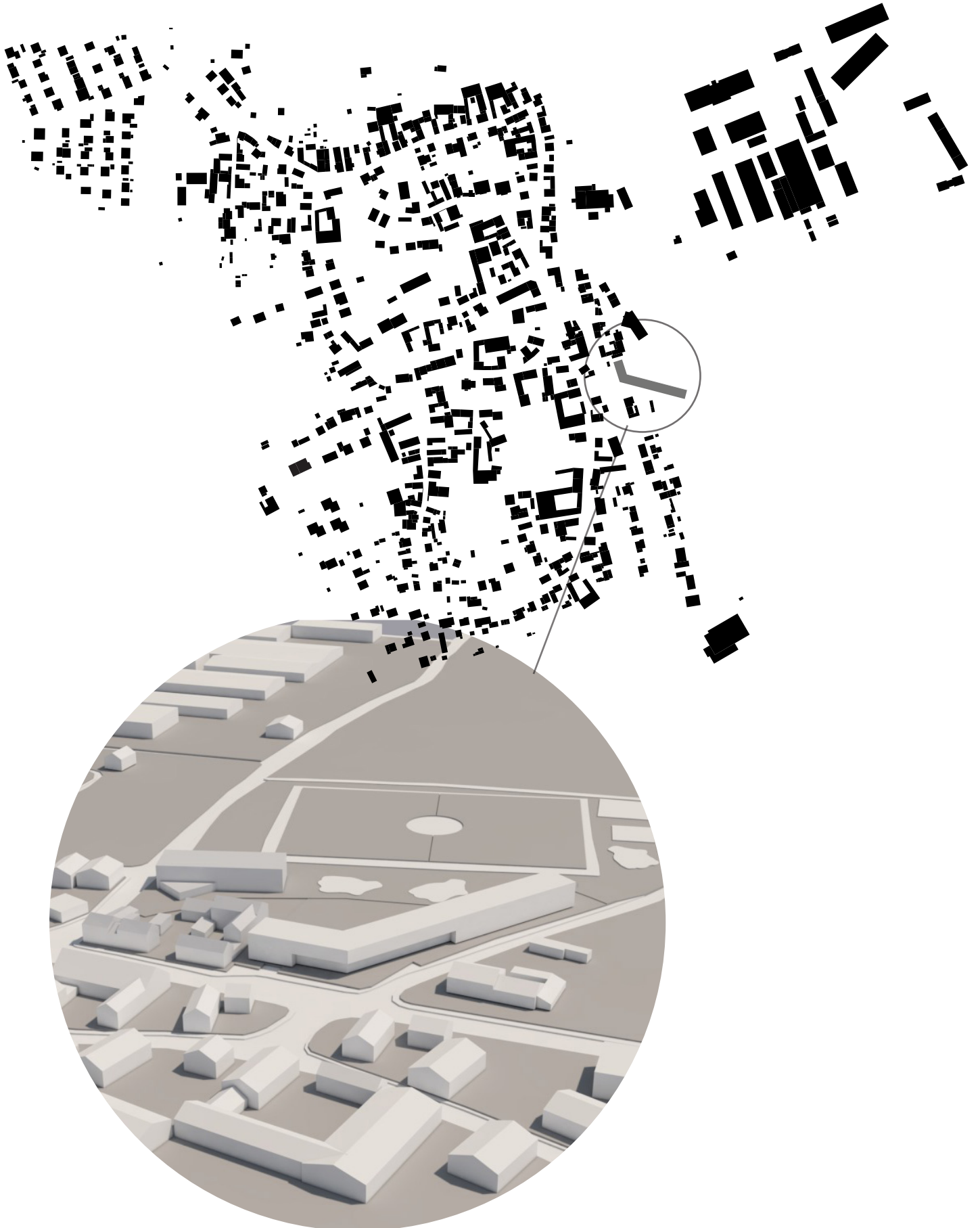
Variante 2a - kompletter Abbruch

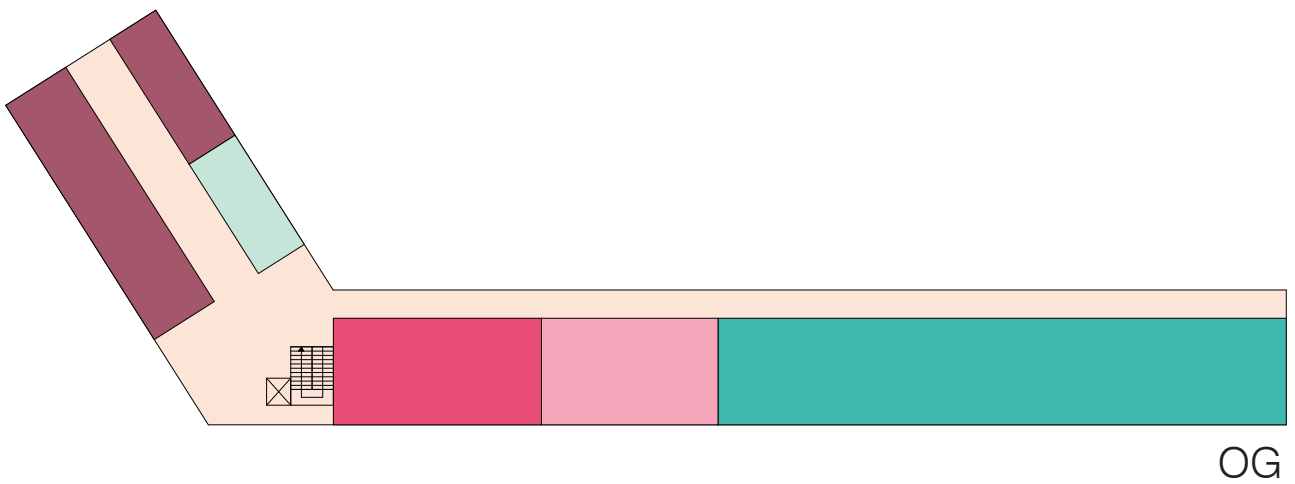
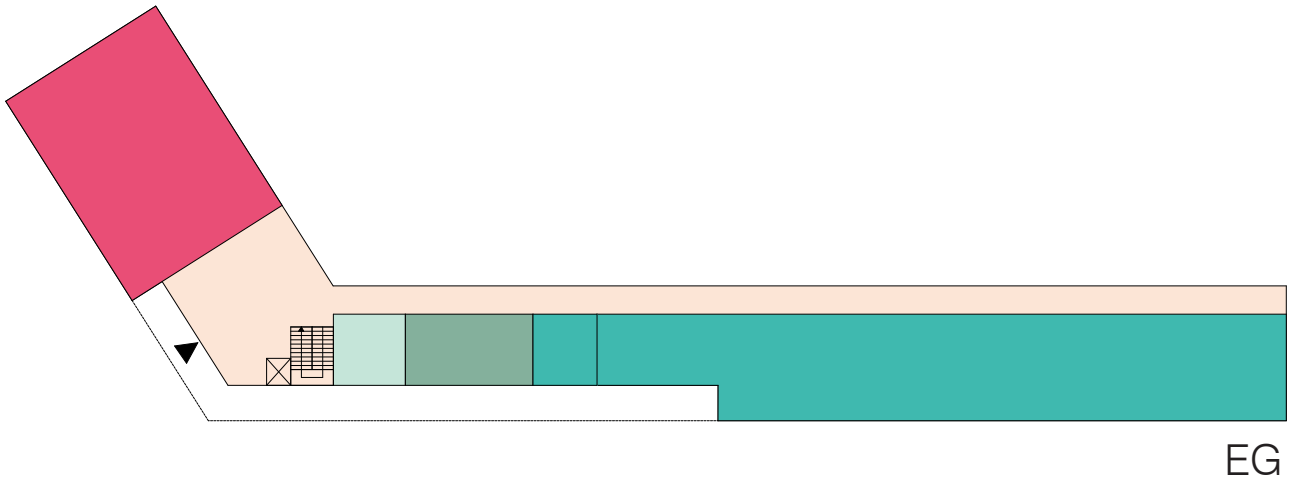
In Variante 2 soll untersucht werden, ob ein kompletter Neubau auf dem Gelände den nötigen Platzbedarf decken würde.








Ja, es ist möglich, das Raumprogramm, sowie alle nötigen Außenflächen auf dem Grundstück abzubilden. Durch eine enorme Effizienz und Kompaktheit, die nötig ist, um alle Flächen unterzubringen, entsteht ein Baukörper, der für die Dorfstruktur Alachs nicht zuträglich ist. Darüber hinaus würde der alte, ursprüngliche Schulbau einem Komplettabbruch zum Opfer fallen. Der alte Schulbau ist äußerst wichtig für Alach und gilt daher auch als unbedingt erhaltenswert.

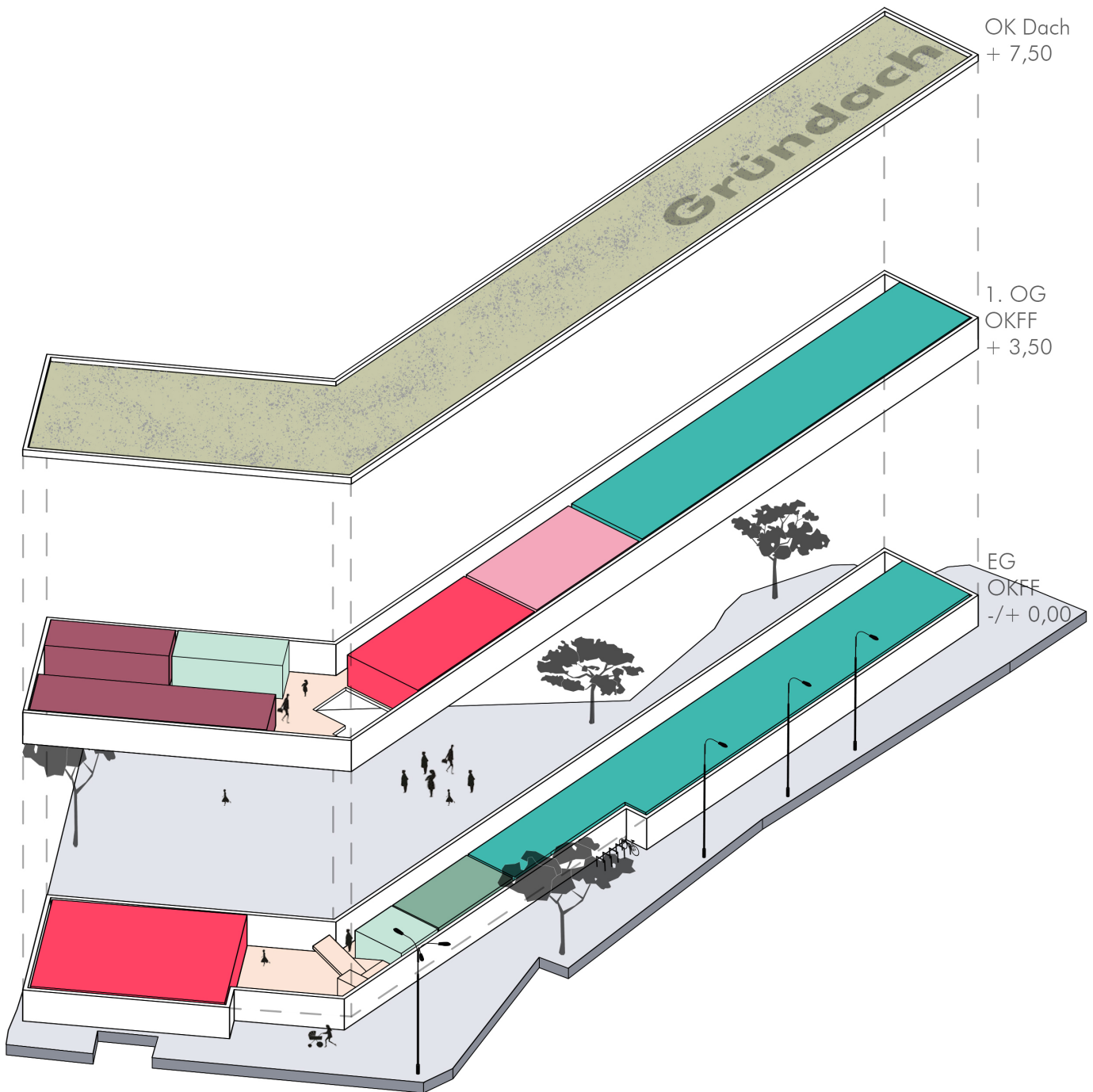
Ein nicht unwesentlicher Nachteil wäre, dass während der gesamten Bauzeit ein Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule benötigt wird.







-  **Lehrer- & Verwaltungsbereiche**
-  **Fachräume**
-  **Gemeinschaftsbereiche**
-  **Allgemeine Unterrichtsräume**
-  **Wirtschaftsflächen**
-  **Sanitäreanlagen**
-  **Verkehrsflächen**



+ Neuanordnung und Strukturierung des Grundstücks

Bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche

- Abriss des alten Schulgebäudes

Baukörper passt nicht in Dorfstruktur

Freiflächen nur abbildbar bei dorfuntypischem Baukörper

Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule während der Bauzeit

Variante 2b - altes Schulgebäude bleibt

Variante 2b ist eine Alternativvariante und kein Teil der ursprünglichen Aufgabenstellung.

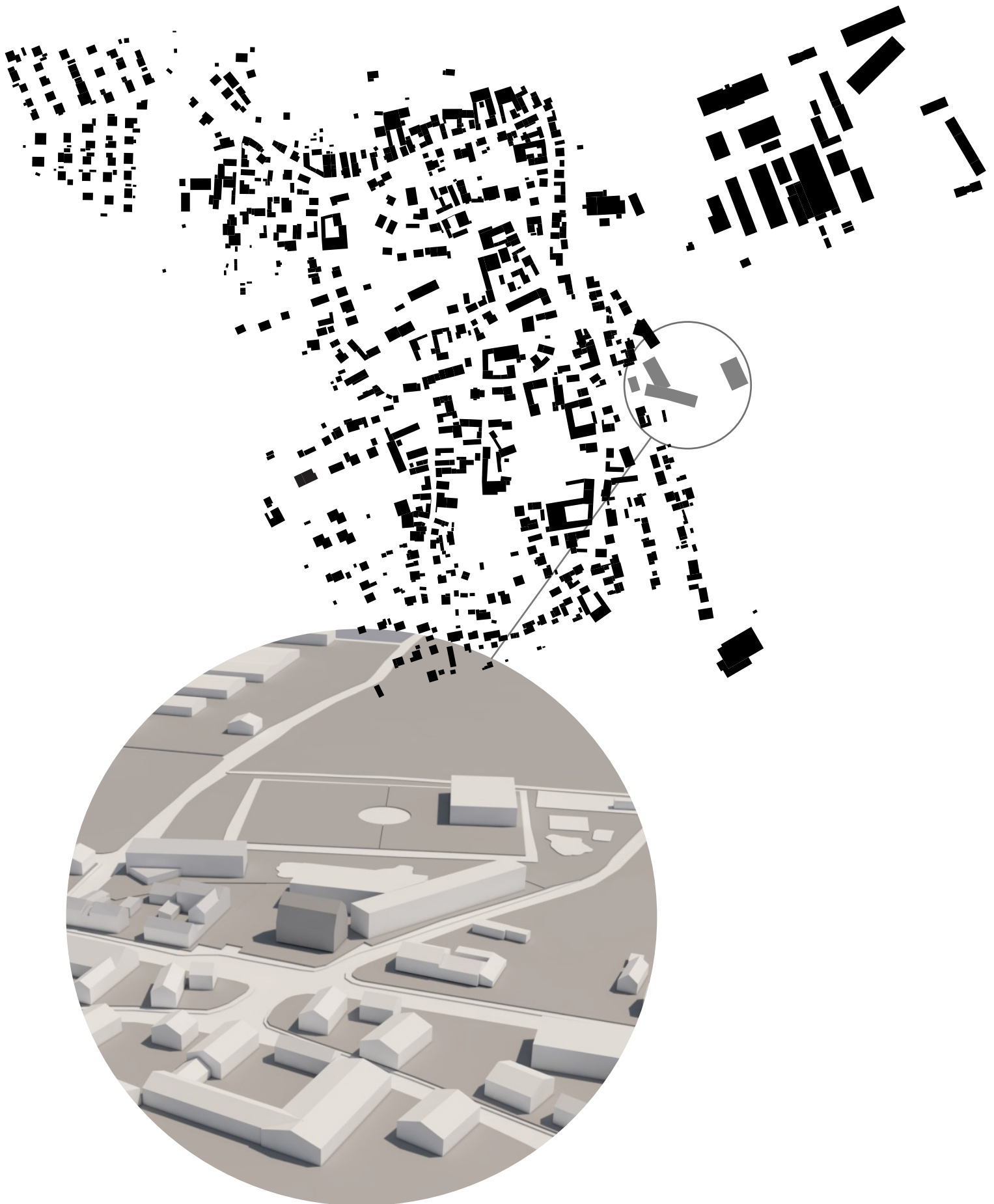
Die Variante entstand während der Bearbeitung der Variante 2a, da wir einen kompletten Abbruch der Bestandsbauten nicht für sinnvoll halten. Für Alach ist das alte Schulgebäude ein wichtiger Teil der Dorfidendität und eines der letzten öffentlich genutzten historischen Bauten.

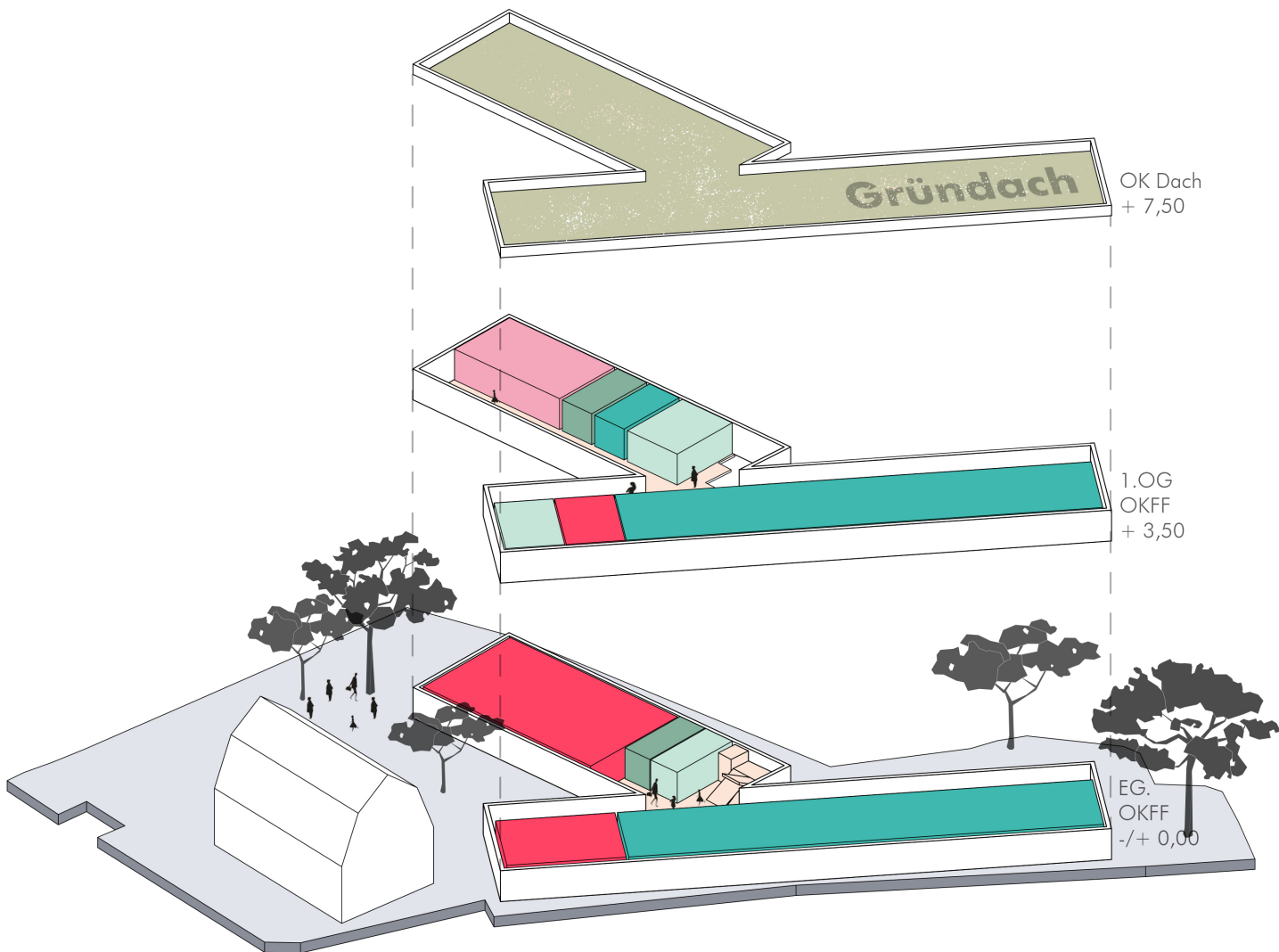
Um den Abbruch zu verhindern, wurde in Variante 2b untersucht, ob sich alle nötigen Flächen abbilden lassen, wenn man den Altbau stehenlassen, die Anbauten abbrechen und einen neuen Anbau planen würde. Ja, es ist möglich, den geforderten Flächenbedarf unterzubringen - mit einem Gebäudekomplex aus zwei ineinanderlaufenden, zweigeschossigen Riegeln. Lediglich die Darstellung des Außenraumes ist nicht in vollem Umfang umsetzbar. Dieses Problem würde sich durch einen Flächentausch bzw. eine Flurbereinigung lösen lassen. Die Vor- & Nachteile dieses Verfahrens werden im nächsten Zwischenschritt erleutert.

Ein nicht unwesentlicher Nachteil wäre, dass während der gesamten Bauzeit ein Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule benötigt wird.

Des Weiteren halten wir es für notwendig, den Sportplatz zu aktivieren und zu beleben. Unabhängig der Schulerweiterung finden wir, dass der Bau einer Sporthalle ein enormer Mehrwert für Alach wäre







- +** Erhalt des alten Schulgebäudes
- Neuanordnung des Anbaus für bessere Raumstruktur und besseres Platzmanagement
- Option auf Reaktivierung
- Sportplatz + Turnhalle

- Freiflächen sind nicht vollständig abbildbar
- Verschattung der Freiflächen des KiGa
- eventueller Flächentausch
- Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule während der Bauzeit

Flurbereinigung | Flächentausch

Die Überlegung der Flurbereinigung entstand aus der Betrachtung des Aerials und dessen Umgebung. Da die Flurstücke der Schule sowie des Kindergartens eher ungünstig geschnitten sind, liegt die Überlegung einer Bereinigung nah. Durch eine Neuordnung der Flurstücke könnten beide Grundstücke gewinnen, da sich zwei qualitativ besser nutzbare Flächen ergeben würden. Darüber hinaus teilt das Grundstück des Kindergartens die Flächen der Schule und die des Sportplatzes. Diese Zergliederung macht eine gemeinsame Nutzung der beiden Grundstücke so gut wie unmöglich. Durch eine Neuordnung der Flurstücke könnte ein hervorragender Dreiklang der Grundstücke Schule, Kindergarten und Sportplatz entstehen.

Nachteilig ist, dass für den Flächentausch ein Flurbereinigungsverfahren nach FlurbG mit vermutlich mehrjähriger Laufzeit nötig werden wird.

Der Bereich des Sportplatzes ist nach §35 BauGB als Außenbereich deklariert. Hier ist das Aufstellen eines B-Plans einschließlich des zugehörigen Beschlussverfahrens zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Fläche Sportplatz kein städtisches Grundstück. Der kirchliche Eigentümer wird dieses Grundstück nur im Rahmen des Erbbaurechtes belasten.



Außenflächen der Schule wären darstellbar

Angemessene Flurstücke

Kindergarten bekommt qualitative Außenfläche

Aktivierung + Neuordnung des Sportplatzes



Kindergarten ist eher linear ausgerichtet

Aufwand eines Flurbereinigungsverfahrens

Aufstellen eines B-Plans

Variante 3a - reine Schulerweiterung

In Variante 3 sollte ein reiner Erweiterungsbau plus Schulsporthalle auf dem benachbarten Sportplatz untersucht werden.

Es ist möglich, einen Erweiterungsbau mit der entsprechenden Schulsporthalle auf dem Gelände unterzubringen.

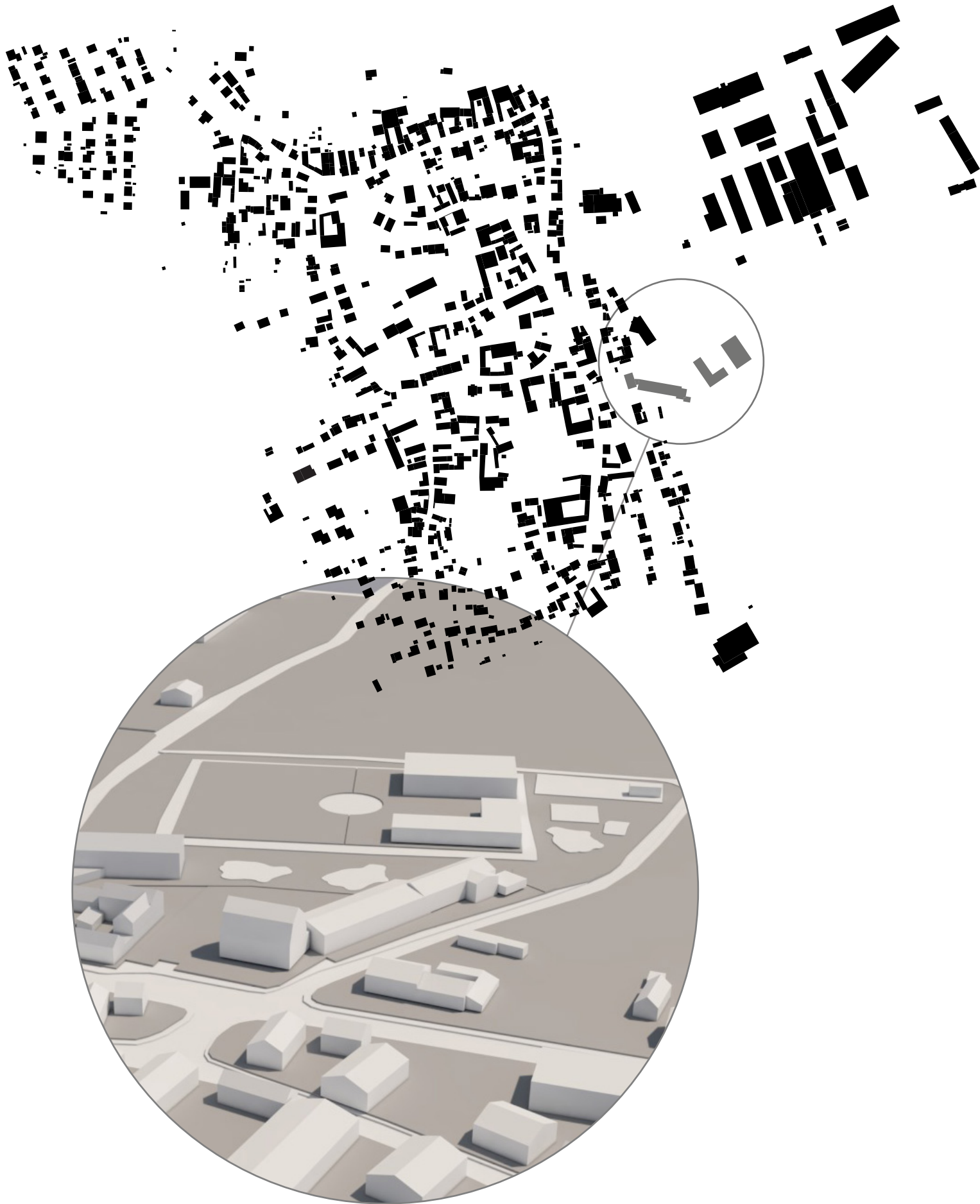
Bei der Untersuchung dieser Varianten haben sich zwei Faktoren herausgestellt, die klar gegen diese Variante sprechen. Eine derartige Zergliederung der Schule wäre weder für die Lehrer, noch für die Schüler eine angenehme und dauerhafte Lösung.

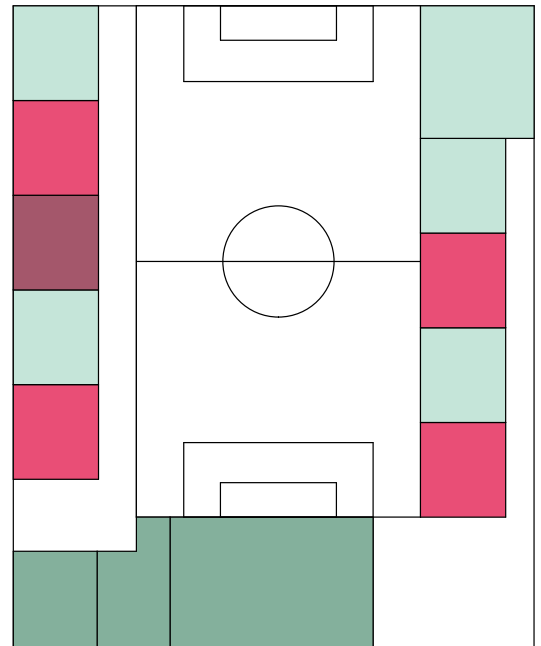
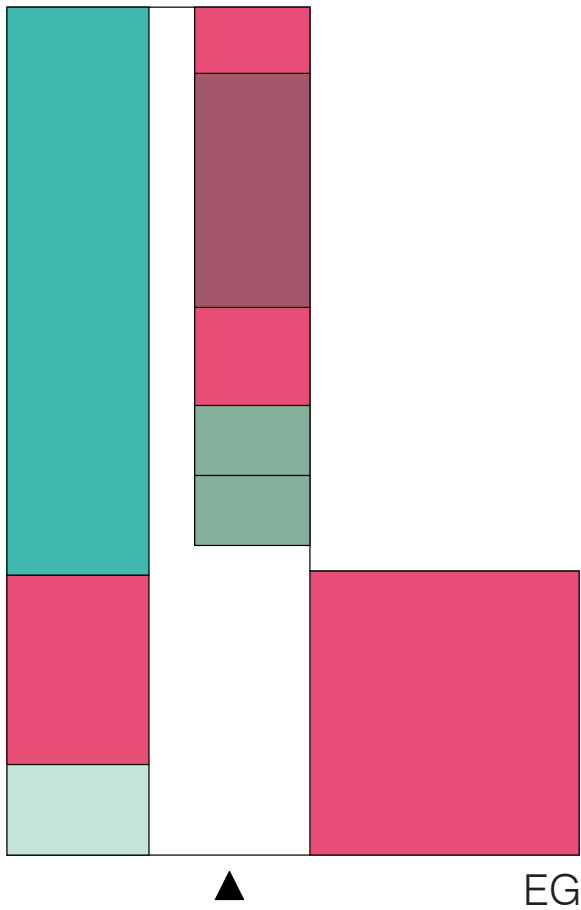
Dadurch, dass die beiden Grundstücke durch das Gelände des Kindergartens geteilt werden, hätten Schüler und Lehrer immer einen relativ weiten Laufweg im Freien. Dieser Umstand wird gerade in den Wintermonaten, zu einem großen logistischen Aufwand. Ein reiner Erweiterungsbau würde die derzeit existierenden Probleme maximal aufschieben, jedoch nicht lösen. Für die Bestandsbauten sind weiterhin bauliche Anpassungen nötig, um die zusätzlich benötigten Räumlichkeiten sinnvoll zu ergänzen.








Die unter „Flurbereinigung | Flächentausch“ beschriebenen Nachteile für die Bebauung des Sportplatzes gelten hier genauso.

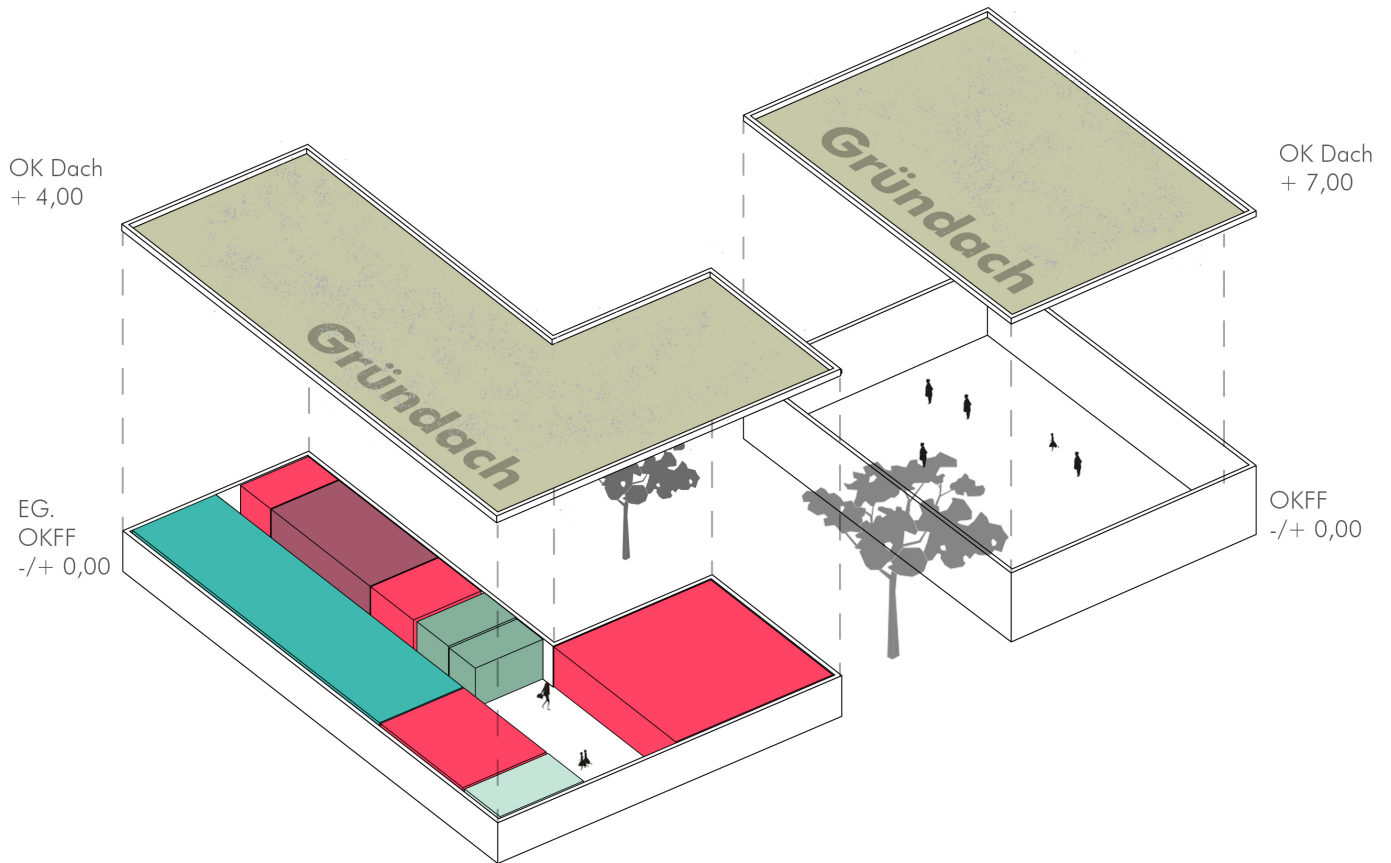
Aufgrund dieser Erkenntnisse sind wir, nach weiteren Untersuchungen, zu einer nachhaltigeren und zukunftsorientiert Lösung gekommen, Variante 3b







-  **Lehrer- & Verwaltungsbereiche**
-  **Fachräume**
-  **Gemeinschaftsbereiche**
-  **Allgemeine Unterrichtsräume**
-  **Wirtschaftsflächen**
-  **Sanitäranlagen**
-  **Verkehrsflächen**



+ Schulbetrieb kann uneingeschränkt weiterlaufen

Das Gelände des alten, derzeit mäßig genutzten, Sportplatzes wird wiederbelebt und sinnvoll genutzt

- Die Schule baulich und örtlich voneinander zu trennen ist keine langfristige, nachhaltige und zufriedenstellende Lösung

Lange Laufwege
Zerschneidung des Schulareals durch Kindergartengrundstück

Sanierungskosten im Bestand (Anpassungen, Raumtausch, etc.)

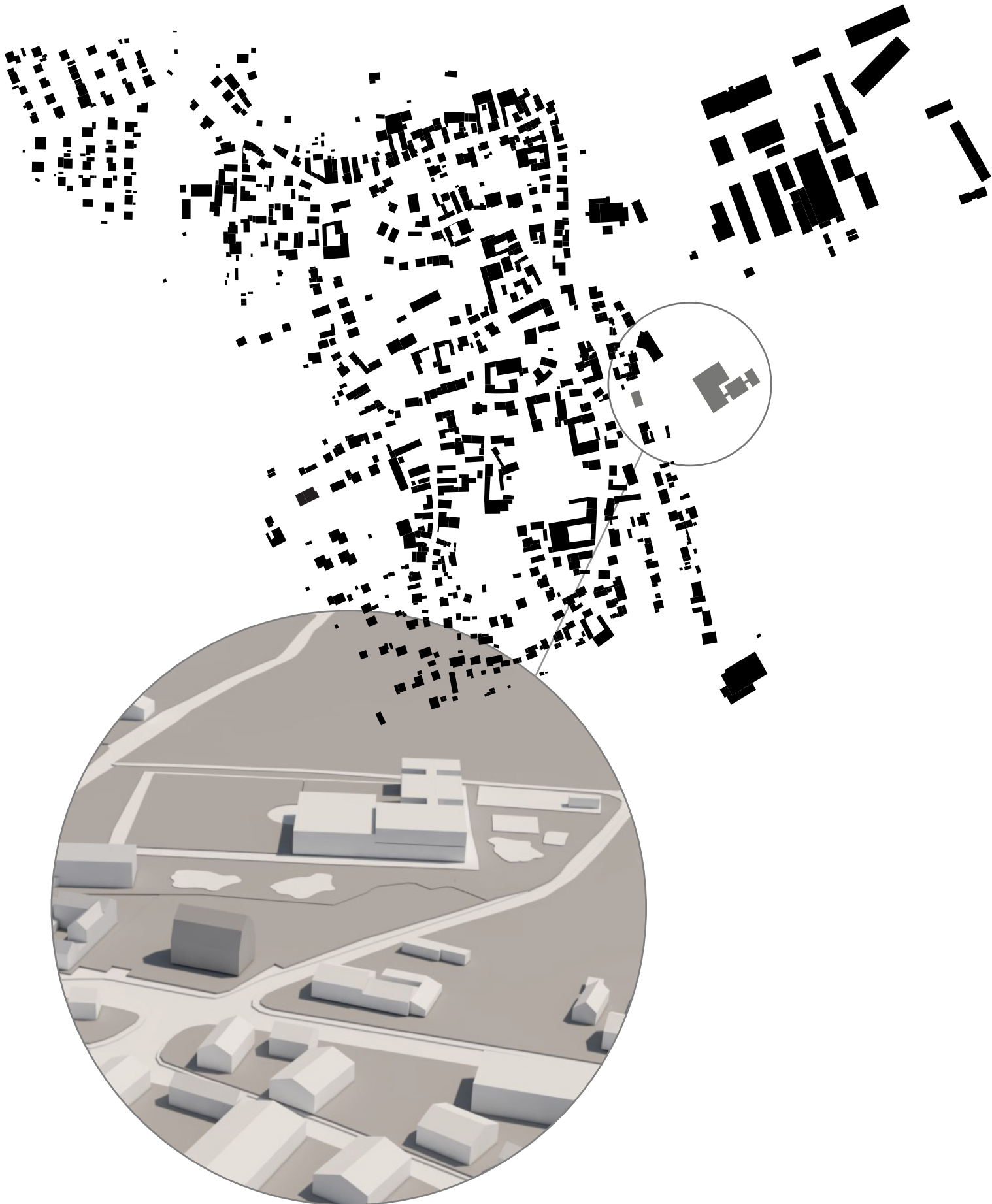
Variante 3b - kompletter Neubau

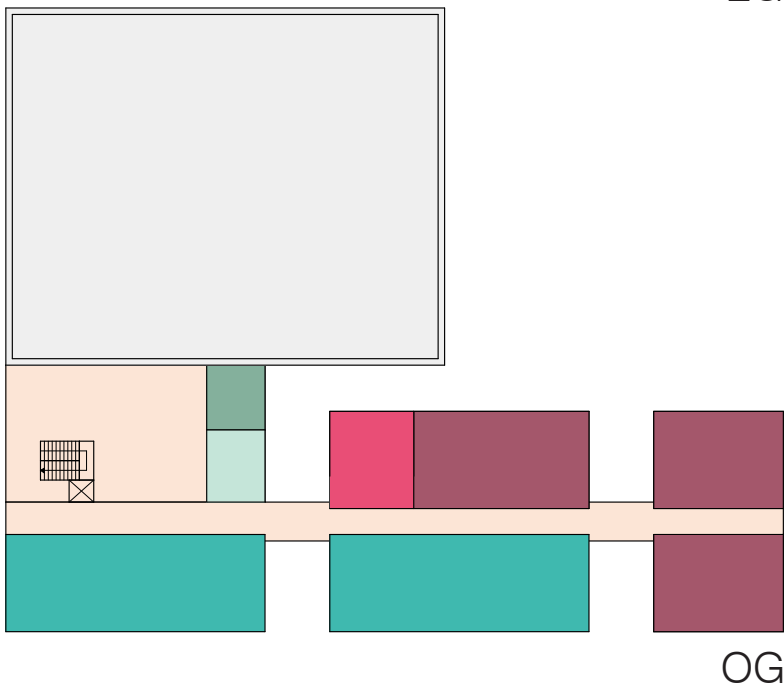
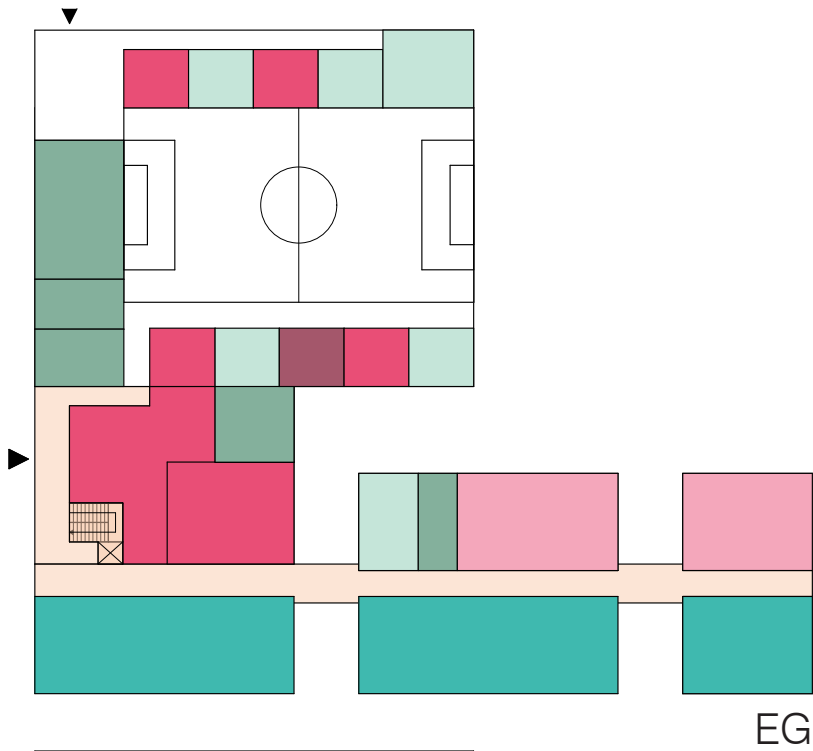
Die Variante 3b ist eine Weiterentwicklung der Variante 3a. Da nach einer dauerhaften und zufriedenstellenden Lösung gesucht wurde, haben wir in Variante 3b einen kompletten Neubau auf dem Gelände des alten Sportplatzes vorgesehen.








Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in dieser Variante alle Wünsche und Notwendigkeiten abgebildet werden können, ohne massive Kompromisse einzugehen. Es ist möglich, dass auf dem vorgegebenen Gelände des alten Sportplatzes eine neue zweizügige Grundschule mit Schulsporthalle nach heutigem Standard entsteht. Darüber hinaus ist es möglich, die andere Hälfte des Sportplatzes zu reaktivieren und mit einer eigenen Infrastruktur zu versehen, was eine Nutzung für externe Sportvereine möglich macht. Ein weiterer und nicht unerheblicher Vorteil ist es, dass über die gesamte Bauzeit der Schulunterricht weiterlaufen kann und keine kostenintensiven Übergangslösungen geschaffen werden müssen. Der geschaffene Freiraum nach Abbruch der alten Schulbauten kann auf verschiedenste Arten genutzt werden und ein Mehrwert für Alach sein. Zum Beispiel kann das alte Schulgebäude für die soziale Infrastruktur des Dorfes, Kinder- und / oder Rentnerbetreuung genutzt werden.

Auch bei dieser Variante ist von der Aufstellung eines B-Plans auszugehen. Ebenfalls wären die Besitzverhältnisse, sowie Nutzungsmöglichkeiten zu klären.







-  **Lehrer- & Verwaltungsbereiche**
-  **Fachräume**
-  **Gemeinschaftsbereiche**
-  **Allgemeine Unterrichtsräume**
-  **Wirtschaftsflächen**
-  **Sanitäranlagen**
-  **Verkehrsflächen**



Kompletter Neubau auf dem ehemaligen Sportplatz

Neubau nach aktuellen Richtlinien und heutigem Standard

keine Abstriche und keine Kompromisse

keine Sanierungskosten

Schulbetrieb kann uneingeschränkt weiterlaufen

Das Gelände des alten, derzeit mäßig genutzten, Sportplatzes wird wiederbelebt und sinnvoll genutzt

Das alte Schulgelände kann durch eine Umgestaltung ein neuer Dorfmittelpunkt werden

Der eher schmale Außenraum des Kindergartens kann sich ausbreiten oder wird zumindest nicht umbaut

Das Dorf bekommt eine Sporthalle und der restliche Sportplatz bekommt eine eigene Infrastruktur



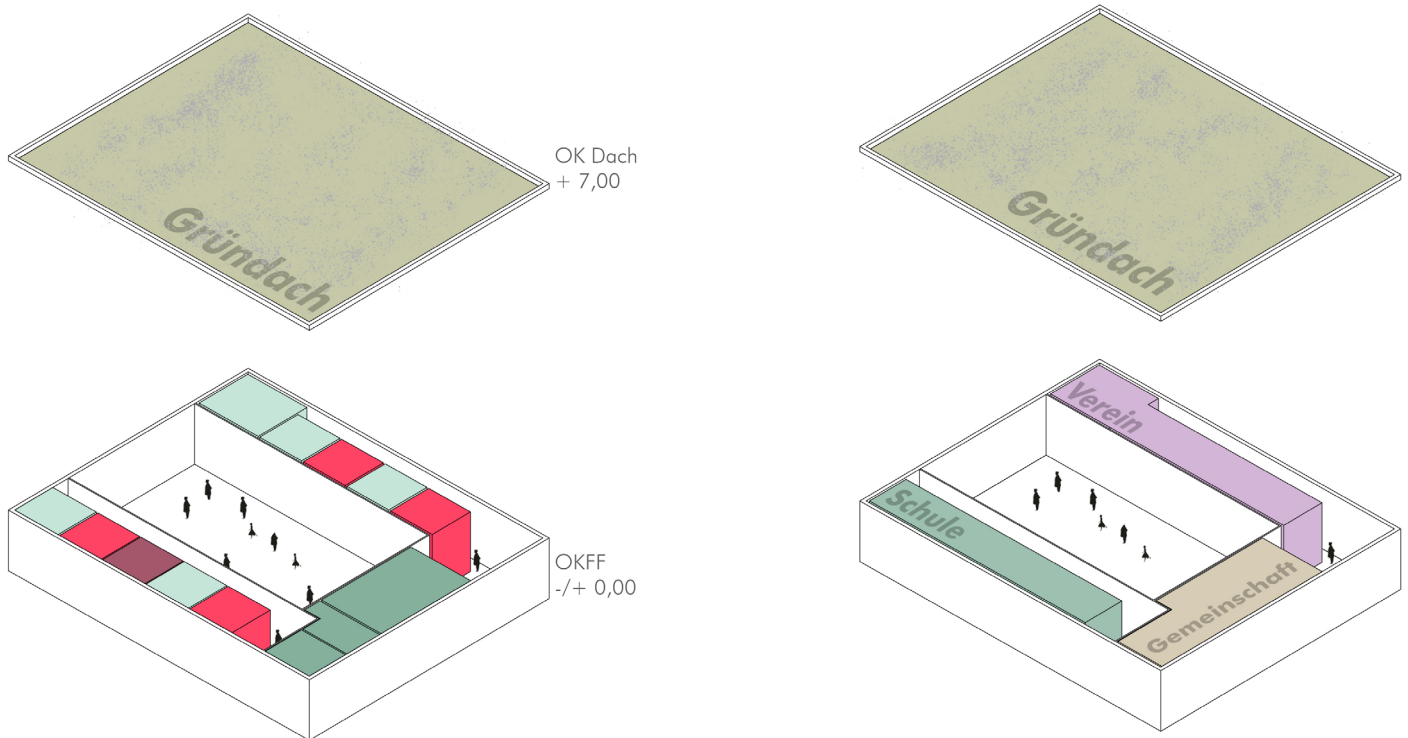
Umnutzung des alten Schulgebäudes/Schulgeländes

Kosten für den Abbruch

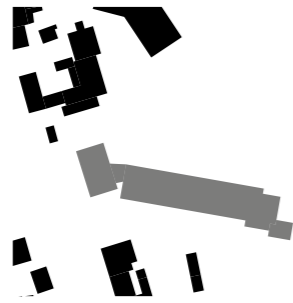
Sportplatz | Turnhalle

Die neue Sporthalle soll sowohl von der Schule als auch von externen Sportvereinen genutzt werden. Um einen reibungslosen Ablauf der beiden Nutzer sicherzustellen, wird gewünscht, dass die Sporthalle sowie der dazugehörige Sportplatz eine eigene Infrastruktur bekommen. Die eigene Infrastruktur soll im Inneren und Äußeren stattfinden. Für die externe Nutzung werden eigene Nasszellen und Umkleieräume eingeplant, damit die Räumlichkeiten der Schule nicht mitgenutzt werden müssen. Des Weiteren wird für die externen Nutzer auf der Außenflächen ein kleiner separater Pavillon vorgesehen, der für die Vereine unabhängig von Schule und Sporthalle nutzbar ist. In diesem befinden sich weitere Nasszellen, Umkleieräume und Stauraum.

Unabhängig der Schulerweiterung finden wir, dass der Bau einer Sporthalle ein enormer Mehrwert für Alach wäre.

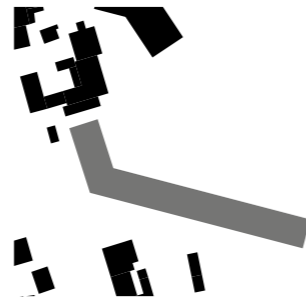


Variante 1



keine

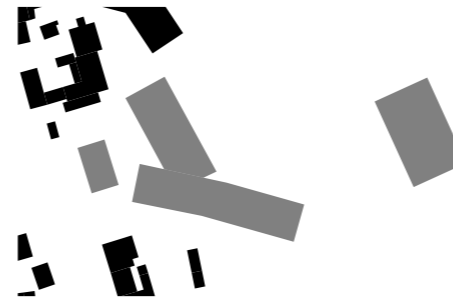
Variante 2a



Neuanordnung und Strukturierung des Grundstücks

Bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche

Variante 2b



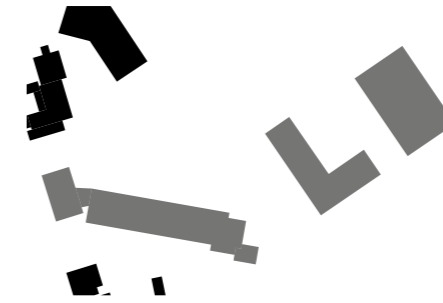
Erhalt des alten Schulgebäudes

Neuanordnung des Anbaus für bessere Raumstruktur und besseres Platzmanagement

Alach bekommt eine Sporthalle + der Sportplatz bekommt eine eigene Infrastruktur

eventuelle Flurbereinigung

Variante 3a

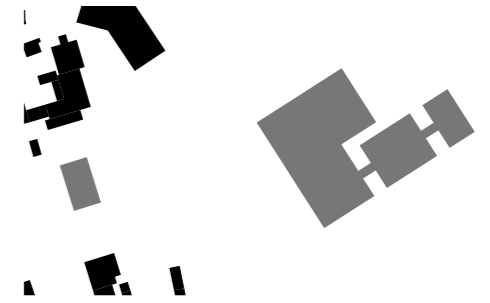


Schulbetrieb kann uneingeschränkt weiterlaufen

Das Gelände des alten, derzeit mäßig genutzten, Sportplatzes wird wiederbelebt und sinnvoll genutzt

kein Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule nötig

Variante 3b



Neubau nach aktuellen Richtlinien und heutigem Standard (keine Abstriche und keine Kompromisse)

keine Sanierungskosten

kein Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule nötig

Der Sportplatzes wird wiederbelebt und genutzt

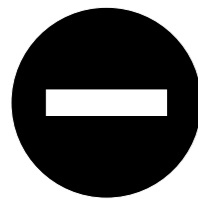
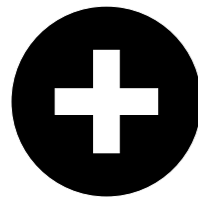
Der Außenraum des Kindergartens kann vergrößert werden oder wird zumindest nicht umbaut

Alach bekommt eine Sporthalle + der Sportplatz bekommt eine eigene Infrastruktur

Umnutzung des alten Schulgebäudes/Schulgeländes

Kosten für den Abbruch

Aufstellen eines B-Plans



statisch nur bedingt umsetzbar, sehr großer baulicher Aufwand

sehr hohe Kosten

Raumprogramm einer zweizügigen Grundschule ist nur bedingt umsetzbar, geltende Standards können nicht eingehalten werden

fortlaufender Sanierungsaufwand

Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule während der Bauzeit

Abriss des alten Schulgebäudes

Baukörper passt nicht in Dorfstruktur

Freiflächen nur abbildbar bei dorfuntypischem Baukörper

Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule während der Bauzeit

Freiflächen sind nicht abbildbar

Verschattung der Freiflächen des KiGa

Aufstellen eines B-Plans

ggf. Aufwand eines Flurbereinigungsverfahrens

Ausweichquartier zum Weiterbetrieb der Schule während der Bauzeit

Die Schule baulich und örtlich voneinander zu trennen ist keine langfristige, nachhaltige und zufriedenstellende Lösung

Lange Laufwege Zerschneidung des Schulareals durch Kindergartengrundstück

Sanierungskosten im Bestand

Aufstellen eines B-Plans

ggf. Aufwand eines Flurbereinigungsverfahrens