



### Fröbelschule – Neubau Standortuntersuchung ehemalige StOV in der Memellandstraße

Es wurden verschiedene Varianten zu einer möglichen Bebauung des Grundstückes betrachtet. Für alle Varianten müssten die Nebengebäude abgebrochen und ein Teil des Baumbestandes gerodet werden, um für die Schul- und Sporthallennutzung ein ausreichend großes Baufeld mit entsprechender Außenfläche zu schaffen. Dies verursacht gegenüber einem freien Grundstück zusätzliche Kosten. Es wird zunächst für alle Varianten von einer zweigeschossigen Bebauung ausgegangen.

#### 1. Standorteignung bei Erhaltung des Hauptgebäudes mit Waldfläche :

Das vorhandene Hauptgebäude ist zweigeschossig und voll unterkellert mit insgesamt ca. 6.825 m<sup>2</sup> BGF, Konstruktion als Stahlbetonskelettbau mit einem Stützenraster von ca. 6 x 6 m und einer lichten Deckenhöhe ab OKFF bis UK Rippendecke: ca. 3,05 m. Die Gesamtabmessungen des Gebäudes sind ca. 91 x 25 m.

- Es könnten ca. 5.325 m<sup>2</sup> der benötigten BGF im Bestand untergebracht werden. Dann wäre nur noch ein Neubau mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> BGF erforderlich.
- Durch den Skelettbau sind flexible Grundrissgestaltungen möglich
- Da der zusätzliche Flächenbedarf relativ gering ist, wird kein so großes Grundstück benötigt und es könnte ein Teil anderweitig genutzt werden.
- Die Kosten wären ähnlich wie bei einem Neubau, da nur das Skelett stehen bleiben könnte.
- Klassenräume sollten aus belichtungs- und lüftungstechnischen Gründen eine Raumhöhe von 3,00 m aufweisen. Die vorhandene Deckenhöhe abzüglich Leitungsführung und Unterdecke wird dafür jedoch nicht ausreichen. Es sollten aber auf jeden Fall die Mindesthöhen gem. Arbeitsstättenverordnung erreicht werden. Demnach dürfen Räume als Arbeitsräume (ein Klassenraum ist auch ein Arbeitsraum) nur genutzt werden, wenn die lichte Höhe bei einer Grundfläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> mindestens 2,75 m beträgt. Ob diese Höhe erreichbar ist, müsste in einem nächsten Schritt untersucht werden.
- Es wird aufwändig, den Bestand barrierefrei zu gestalten, da das EG als Hochparterre ausgebildet ist (ca. 7 Steigungen zu Eingang, entspricht mind. ca. 27 m Rampenlänge inkl. Podest).



BF: bebaute Fläche  
BGF: Bruttogrundfläche



4. Standorteignung bei Abbruch des Hauptgebäudes **ohne** Waldfläche:

Es gelten die gleichen Faktoren wie unter Punkt 3 beschrieben, jedoch müsste auch hier das komplett verbleibende Grundstück für die Schule mit Sporthalle genutzt werden und kein Teil könnte abgetrennt werden.



5. Standorteignung bei anderer Nutzung des Hauptgebäudes (z.B. Gewerbe) **mit** Waldfläche:

- Das verbleibende Grundstück wäre groß genug, aber etwas ungünstiger geschnitten als in Variante 1 und 3
- Eine gemeinsame Zufahrt für die Schule und die Nutzung des Hauptgebäudes wäre nötig.
- Das verbleibende Grundstück für das Hauptgebäude wäre relativ klein.



6. Standorteignung bei anderer Nutzung des Hauptgebäudes (z.B. Gewerbe) ohne Waldfläche:

- Die benötigte BGF würde nur unter Ausnutzung der verbleibenden Grundstücksfläche von ca. 14.570 m<sup>2</sup> untergebracht werden können, d.h. u.a. wenig Abstand zu den Grenzen und ungünstigere Grundrisszuschnitte wären nötig. Dadurch eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten.
- Die Fläche für den Schulhof ist relativ klein, ähnlich wie bei der Ursprungsvariante auf dem bestehenden Grundstück.
- Die unter Punkt 5 genannten weiteren Faktoren bleiben bestehen.

