

## BAULICHER ZUSTANDSBERICHT GEBÄUDE A GERHART-HAUPTMANN-SCHULE KÖNIGSTÄDTEN

### FAZIT

Das Gebäude A befindet sich weitestgehend im Zustand der Errichtung im Jahr 1966 bzw. dem Anbau von 1978. Das Gebäude ist in einem sehr gepflegtem Zustand, hat jedoch insbesondere in Bezug auf die Gebäudetechnik und in den Fassadenbereichen einen erheblichen Sanierungsstau.

Gem. Richtlinie für die techn. Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen haben massive Gebäude eine Lebensdauer von ca. 80 Jahren. Die Gerhart-Hauptmann-Schule ist 50 Jahre alt und hat diese statistische Lebensdauer somit in 30 Jahren erreicht.

Andererseits ist die Gebäudesubstanz insbesondere im Innenbereich in gutem Zustand, was insb. nach Sanierungen für eine längere Lebensdauer spricht und unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten den Erhalt begründet.

Eine Aufstockung des Gebäude A ist nicht wirtschaftlich darzustellen, deshalb ist es für die Entscheidung, ob das Gebäude erhalten und saniert werden soll entscheidend, ob die vorhandenen Räumlichkeiten im Gebäude A und eine evtl. Erweiterung nach Nord/Westen für den zukünftigen Naturwissenschaftlichen Unterricht ausreichen würden.

Die Räume der Verwaltung und des Lehrerzimmers werden zukünftig nicht ausreichen. Da sich das Gebäude nicht sinnvoll erweitern lässt und auch nicht aufgestockt werden kann, sollte dieser Bereich in das neue Entwurfskonzept aufgenommen werden und die Bestandsräumlichkeiten aufgegeben werden.

Bei Erhalt des Gebäude A müssen nachfolgende Punkte bewusst sein:

Die zergliederte Gebäudeform und die besonderen Dachformen bedingen bei Sanierungen aufwendige Detaillösungen insbesondere im Bereich der Dachanschlüsse, wodurch die Sanierungsmaßnahmen aufwendig werden.

Aus energetischer Sicht wird das Gebäude wegen dem schlechten A/V-Verhältnis, dem bereits gedämmten Dach und ungedämmtem Keller die Werte im Vergleich zu einem kompakten Neubau nicht erreichen.

Die großzügige, verwinkelte Bauweise bietet schöne, lichtdurchflutete Räumlichkeiten, insbesondere durch die begrünten Innenhöfe. Allerdings bedeutet diese Bauform auch hohe Unterhaltskosten für Reinigung, Heizung und Reparaturen.

Das Gebäude A ist wie die gesamte Gerhart-Hauptmann-Schule voll unterkellert.

Die Räumlichkeiten im Keller werden überwiegend fremdgenutzt, die restlichen Kellerräume stehen leer, d.h. sie werden von der Schule nicht benötigt. Das Vorhandensein des Kellers erfordert jedoch die dauerhafte Grundwasserabsenkung, die unterhalten werden muss. D.h., auch wenn der Rest der Schule abgerissen und neu geplant wird, müsste die Grundwasserabsenkung für den Keller des Gebäude A bestehen bleiben.

Ein Vorteil bei Erhalt des Gebäudes ist, dass während der Bauphase der neuen Schulbereiche die Schule weiterhin naturwissenschaftlichen Unterricht halten könnte und nur die Schulklassen in Container ausgegliedert werden müssten. Die Sanierung des Gebäude A könnte während der Planungsphase für die neuen Gebäudeteile erfolgen.

Bei der Neukonzipierung der Gerhart-Hauptmann-Schule wird sie weiterhin wie im Bestand von der Straße ‚Im Reis‘ erschlossen werden. Der momentane Zugang im Süden über den Pausenhof ist lediglich die Feuerwehrezufahrt.

Die für die zukünftigen Planungen nachzuweisenden PKW-Stellplätze werden große Flächen beanspruchen. Je nach geplanter Schulgröße könnte es dann sinnvoll sein, die Verwaltung oder auch das gesamte Gebäude A aufzugeben, um eine größere Freiflächen für die Neuplanungen zu erhalten.

Sollte die Mehrzweckhalle aufgegeben werden, könnten die PKW-Stpl. im vorderen Grundstücksbereich neben der 3-Feldsporthalle angeordnet und zusätzlicher Freiraum für den Schulneubau geschaffen werden.

#### **Empfehlung:**

Die Entscheidung, wie mit dem Gebäude A der Gerhart-Hauptmann-Schule weiter verfahren wird, sollte im Zusammenhang mit der Neuplanung der anderen Gebäudeteile und deren zukünftigem Raumprogramm gefällt werden. Zum Einen muss der Naturwissenschaftliche Bereich den Bedarf einer IGS abdecken, zum Anderen muss sich die Lage dieser Räume ohne größere Umbauten in das neue Entwurfskonzept einpassen. Andernfalls wäre der Erhalt unwirtschaftlich.

Möglicherweise kann ein Abriss nur der Verwaltung sinnvoll sein. Die Räumlichkeiten dort werden zukünftig nicht ausreichen und das Gebäude lässt sich weder erweitern noch aufstocken.

