



MACHBARKEITSSTUDIE

1. Rückblick auf Teil 1
2. Rückblick auf Teil 2
3. Teil 2.1
 - Aufgabenstellung und Zielsetzung
 - Phase Null – Prozessbeschreibung und Eindrücke
 - Ergebnisbericht / Raumprogramm
 - Konzeptionelle Überprüfung
 - Kostenrahmen

AGENDA



MACHBARKEITSSTUDIE

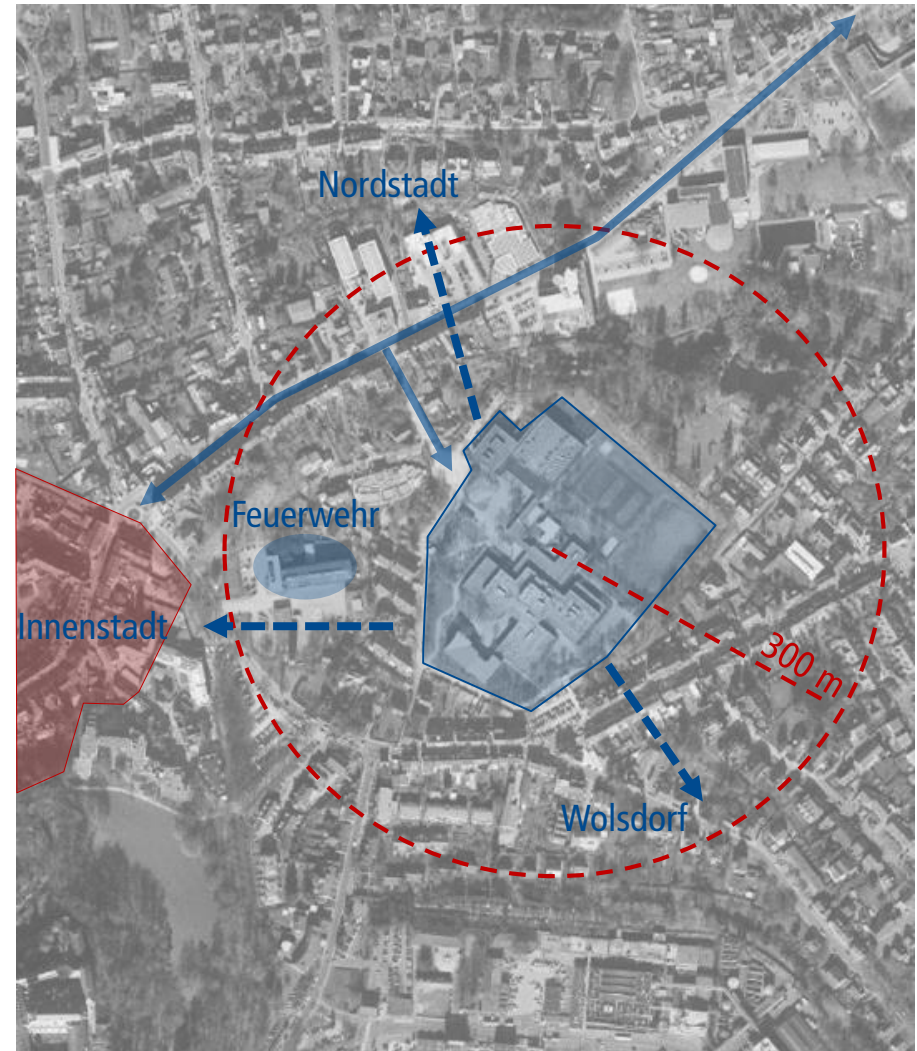
Teil 1





Schulzentrum Neuenhof

- Grundstücksgröße: ca. 54.000,00 m²
- sehr gute verkehrliche Anbindung über die Zeithstraße
- in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungskern
- Nahtstelle: Innenstadt, Nordstadt, Wolsdorf / „Schule im Quartier“
- Schule zur Stadt „öffnen“
- Soziale Einrichtungen (Sprachkurse, Jugendtreff, Jugendfeuerwehr)





MACHBARKEITSSTUDIE

Teil 2

Teil 2 – Planungsprozess Phase Null

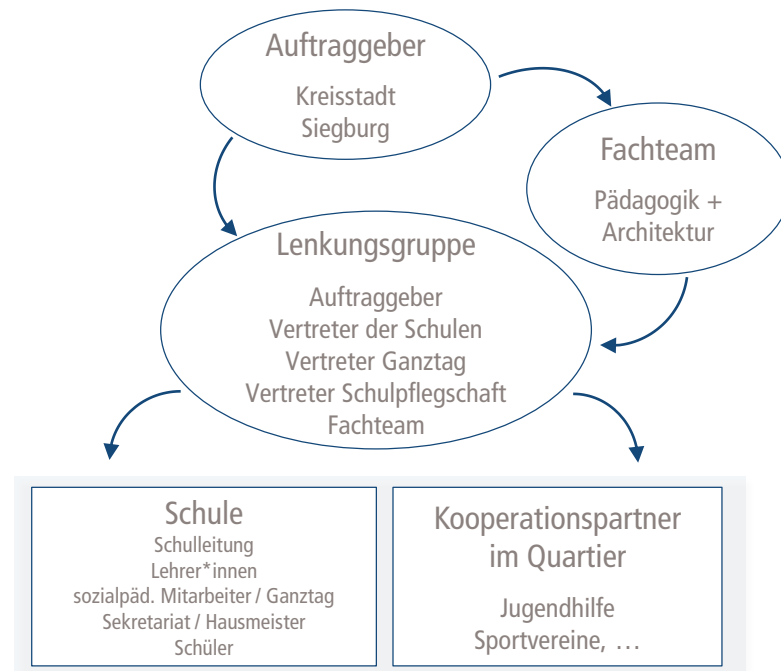
Resultierend aus der Machbarkeitsstudie Teil 1 ist als bauliche Maßnahme eine **Sanierung des Bestandes mit einem Anbau** auf dem Bestandsgrundstück vorgesehen.

Aufgabe ist es, auf Grundlage der pädagogischen Konzepte und ihrer Synergien einen **wirtschaftlich vertretbaren Raumstandard** zu erarbeiten, der zukünftige Entwicklungen einer inklusiven Bildung im Ganzttag, auch in veränderten Schulformen ermöglicht.

Im Planungsprozess der **Phase Null** ist **gemeinschaftlich ein Konzept** erarbeitet worden, in dem die **Bedarfe gewandelter erforderlicher Funktionalitäten in räumlichen Bezug zueinander** gesetzt sind.

Phase Null – Prozessbeschreibung

- ein **Dialogprozess von Pädagogik und Architektur**
 - **moderierter Prozess** durch ein Fachteam bestehend aus Pädagogen und Architekten
 - transparenter Klärungsprozess: **Partizipation schulischer Nutzer** (Lehrer/Schüler/Eltern/...) Fachteam, Verwaltung sowie Akteure im Quartier



Phase Null – Prozessbeschreibung und Etappen

Aufgabe der Phase Null:

- Entwicklung eines **zukunftsfähigen Schulprogramms**
 - Kernprofil im Alltag – Aktivitäten und Funktionen
- **Flächenbedarfe** ermitteln und **räumliche Organisationsmodelle** entwerfen
 - z. B. Clustermodelle / offene Lernlandschaft
- **alternative Entwicklungsmodelle** entwerfen
 - Nutzungsszenarien, Atmosphären sowie Raumgestaltung
- Klärung und Übersetzung **pädagogischer Profile** in Raumskizzen und Funktionsdiagramme

Etappen der Phase Null:

- Mitte April 2018: „Kick-Off“-Termin mit der Lenkungsgruppe
- April – Juni 2018: Workshops mit den Nutzern (Lehrer, Schüler, päd. Mitarbeiter,...)
- Juni 2018: Ergebnisbericht

MACHBARKEITSSTUDIE

Teil 2.1 – Aufgabenstellung und Zielsetzung

Teil 2.1 – Theaterschatz e.V.

Aufgrund der zentralen Lage zur Innenstadt und der wachsenden Bedeutung des Schulstandortes (*zukunftsorientierte Schule im Quartier*) wurde in einer Machbarkeitsstudie Teil 2.1 die **Verlegung und Integration des Theaterschatzes** vom VHS-Studienhaus in das Schulzentrum Neuenhof überprüft.

Die derzeitige Unterbringung des Kunst- und Kulturangebots des Theaterschatzes e.V. im Gebäude der VHS kann aufgrund des **Platzmangels nur noch sehr provisorisch** das vielfältige Programm erfüllen.

In einem **strukturierten und kooperativen Klärungsprozess** war unter Beteiligung der Nutzer und Vertreter der Schulen die Anforderungen und Potenziale einer **zukunftsfähigen Studio-/Theaterbühne** zu definieren. Anschließend war der **Raumbedarf und dessen Umsetzbarkeit** zu überprüfen.

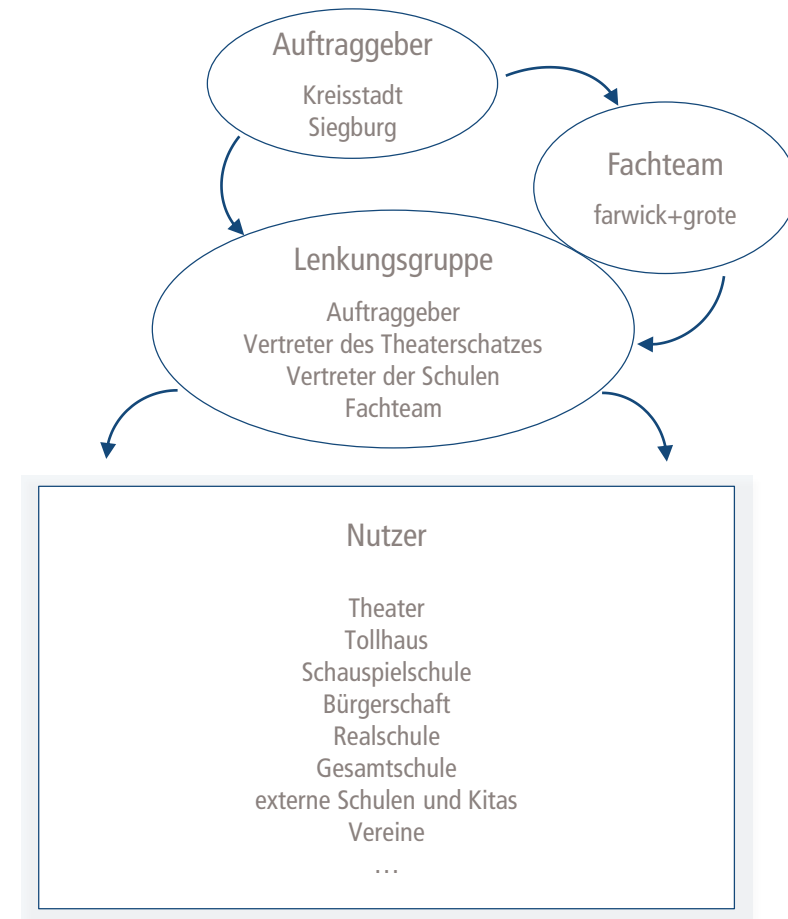
Ziel war die Realisierung eines ganzheitlichen Konzepts für einen **neuen Bildungs- und Kultur- und Sportcampus**, von dem die Schulen und die Nutzer der Studiobühne profitieren können, um so eine bessere Integration des Schulzentrums in das umgebende Quartier zu erreichen.

3

Teil 2.1 – Prozessbeschreibung und Eindrücke

Phase Null – Prozessbeschreibung

- grundlegende **Vorlaufetappe**, in der die zukünftige Gestaltung des Theaterschatzes entwickelt wird (bautechnische, finanzielle und umfeldbezogene Vorgaben berücksichtigt)
- ein **Dialogprozess** von Theater und Architektur
- nutzungs- und zukunftsorientierte Bedarfsplanung im Rahmen eines kreativen, innovativen und dialogischen Klärungsprozesses (Partizipation der Nutzer)
- wirtschaftliche Raumkonzepte und Organisationsmodelle



Phase Null – Prozessetappen

Startgespräch am 22. November 2018 mit Begehung der zur Zeit genutzten Räumlichkeiten des Theaterschatzes



1. Workshop am 7. Dezember 2018 mit den Nutzern – Studiobühne, Schauspielerschule, Theater Tollhaus, Vertretern der Gesamt- und Realschule



Treffen der **Lenkungsgruppe** am 8. Januar 2019: Vorstellung des Zwischenberichts; Vertiefung einzelner Bereiche

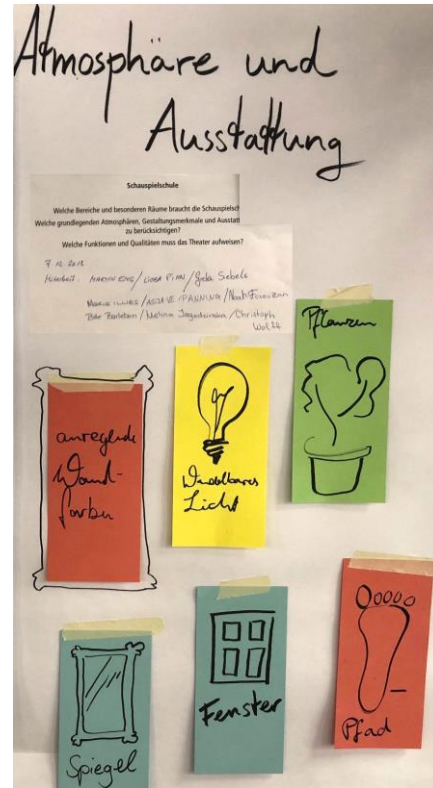


Treffen der **Lenkungsgruppe** am 7. März 2019: Vorstellung Vorabzug Ergebnisbericht

Phase Null – Planungsbereiche

- „Marktplatz“
- Theater
- Schauspielschule
- „Tollhaus“
- Mitarbeitende / Teambereich
- Theater im Quartier

Phase Null – Eindrücke






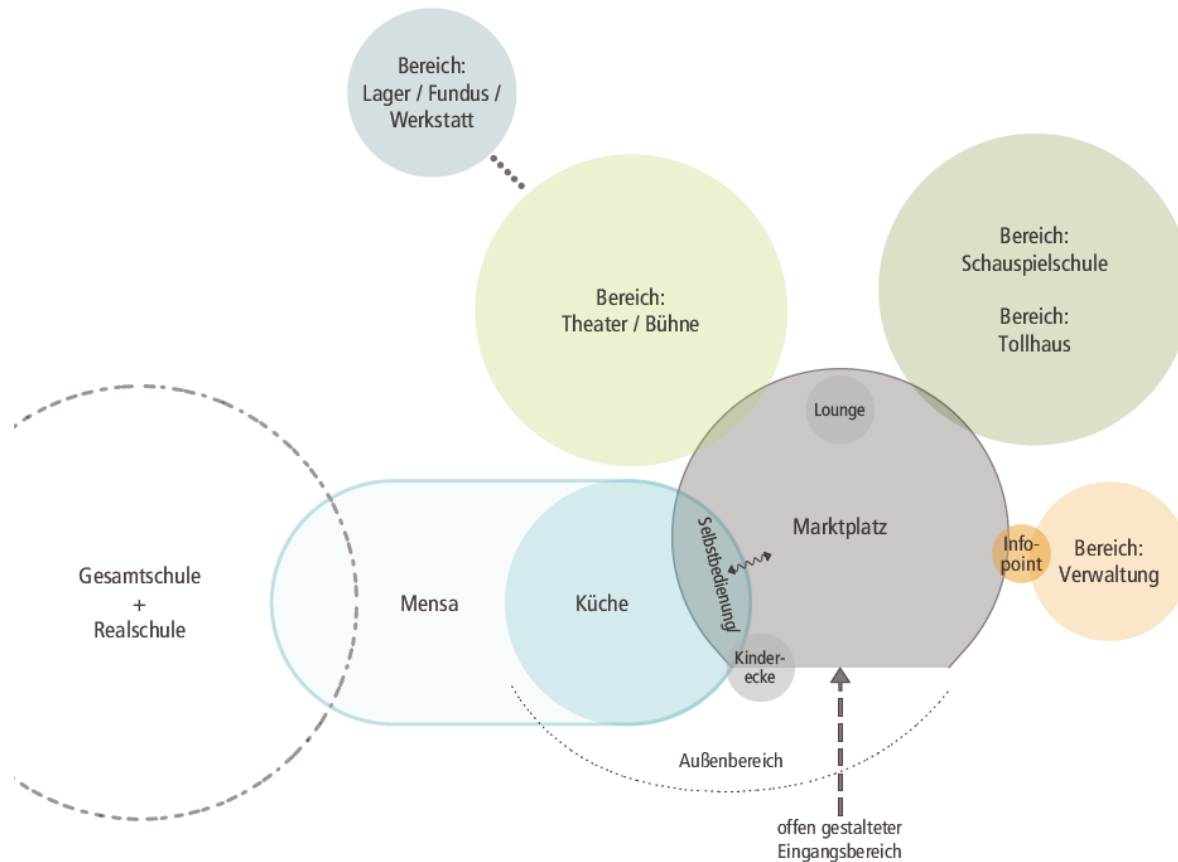
Übersetzung der Bedarfe in Funktionsdiagramme und Raumprogramm

3

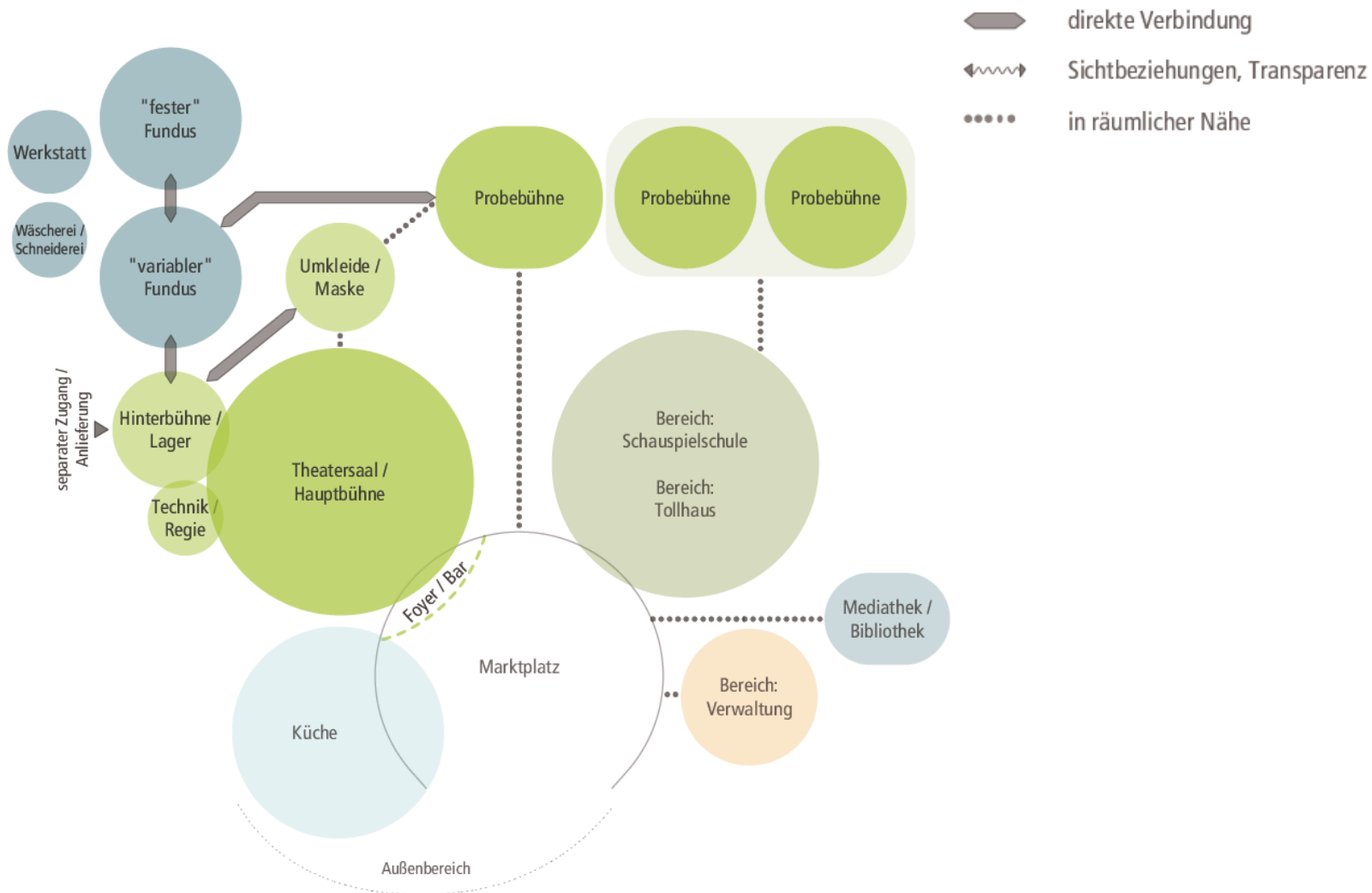
Teil 2.1 – Ergebnisbericht / Raumprogramm

Theater im Quartier

-  direkte Verbindung
-  Sichtbeziehungen, Transparenz
-  in räumlicher Nähe



Theater



Raumprogramm

Raumprogramm – Zusammenfassung

Theater	ca. 770,00 m ²
Schauspielschule / Tollhaus	ca. 810,00 m ²
Allgemein	ca. 260,00 m ²
Team-, Personal- und Verwaltungsräume	ca. 200,00 m ²
NUF	ca. 2.040,00 m ²
BGF	ca. 3.300,00 m ²

3

Teil 2.1 – Konzeptionelle Überprüfung

Varianten



Lageplan Weiterführung des „Klassenhaus“-Konzepts



Lageplan Erweiterung Variante 1

3

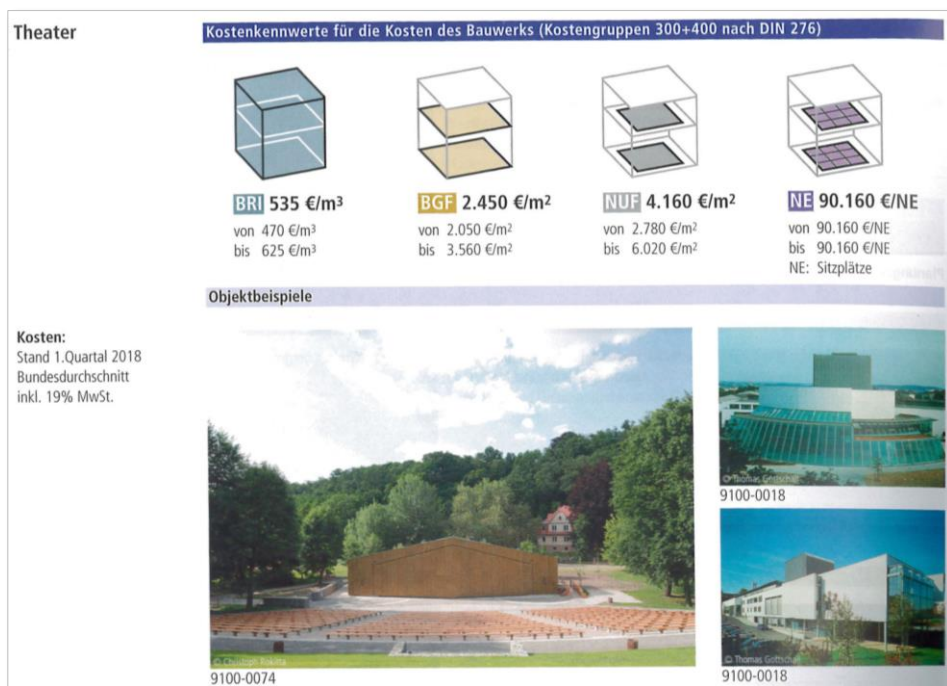
Teil 2.1 – Kostenrahmen

Sanierung des Bestandes und Erweiterung zur Integration des Theaterschatzes e.V.

Kostenansatz:

Statistische Kostenkennwerte – Baukostenindex (BKI) 2018

Theater



Sanierung des Bestandes und Erweiterung zur Integration des Theaterschatzes e.V.

Sanierung Bauteil Mensa

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276					
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁
100	Grundstück	m ² GF	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	-	9	-
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	1.440	1.779	1.069
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	390	669	1.410
	Bauwerk (300+400)	m ² BGF	2.049	2.448	3.557
500	Außenanlagen	m ² Af	-	-	-
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	-	43	-
700	Baunebenkosten*	m ² BGF	496	530	564

KG 300+400 Bauwerk = 2.448,00 €/m² BGF

+ mind. ca. 5% Preissteigerung bis 2020

KG 300+400 Bauwerk = 2.570,00 €/m² BGF

- Rohbau bereits vorh. = ca. - 30%

+ Rückbau (wie Abriss) = 50,00 €/m² BGF

KG 300+400 Bauwerk = 1.850,00 €/m² BGF

Erweiterung

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276					
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁
100	Grundstück	m ² GF	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	-	9	-
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	1.440	1.779	1.069
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	390	669	1.410
	Bauwerk (300+400)	m ² BGF	2.049	2.448	3.557
500	Außenanlagen	m ² Af	-	-	-
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	-	43	-
700	Baunebenkosten*	m ² BGF	496	530	564

KG 300+400 Bauwerk = 2.448,00 €/m² BGF

+ mind. ca. 5% Preissteigerung bis 2020

KG 300+400 Bauwerk = 2.570,00 €/m² BGF

KG 300+400 Bauwerk = 2.570,00 €/m² BGF

Sanierung des Bestandes und Erweiterung zur Integration des Theaterschatzes e.V.

KG	Bezeichnung	Menge	EP	Kosten (€) brutto
200	Herrichten und Erschließen	ca. 0,4 %		ca. 35.000,00 €
300+400	Bauwerk			
	Sanierung Bauteil Mensa*	ca. 1.600 m ²	1.850,00 €	ca. 2.960.000,00 €
	Erweiterung	ca. 1.950 m ²	2.569,00 €	ca. 5.010.000,00 €
	Gesamt	ca. 3.540 m ²	2.251,00 €	ca. 7.970.000,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	ca. 73,0 %		ca. 5.815.000,00 €
400	Bauwerk – Techn. Anlagen	ca. 27,0 %		ca. 2.155.000,00 €
500	Außenanlagen	ca. 6,4 %		ca. 510.000,00 €
600	Ausstattung	ca. 2,0 %		ca. 160.000,00 €
700	Nebenkosten	ca. 27,2%		ca. 2.170.000,00 €
Summe				ca. 10.845.000,00 €
Rundung				5.000,00 €
GESAMT				ca. 10.850.000,00 €

* kalkulierte Sanierungskosten des Mensabereichs auch bereits in MBKS Teil 1 enthalten:

$$1.600 \text{ m}^2 * 1.217,18\text{€} = \text{ca. } 1.950.000,00 \text{ €}$$

