

Varianten 1 bis 5 -Vergleich-

Anlage 4 - Variantenvergleich

Variante 1



Maßnahmen:

- Das „Hortgebäude“ bleibt erhalten und wird umgebaut.
- 3-geschossiger kompakter Baukörper
- 2-geschossige Überbauung des „Hortgebäudes“

Vorteil:

- kompakter Baukörper
- funktional gute Lösung

Nachteil:

- Überbauung des „Hortgebäudes“ mit einer Stahlkonstruktion.
- Keine komplette Abschirmung der Heilbronner Straße.
- keine optimale Ausnutzung des vorhandenen Platzes.
- Räume sind zur Heilbronner Straße orientiert.
- **Raumprogramm für eine 4-zügige GTS nicht abbildbar.**
- **aufgrund der Gebäudetiefe, nicht genehmigungsfähig.**

Gesamtkosten: 22,22 Mio €

BA I: Kosten Interimsmaßnahmen:	4,48 Mio €
BA II: Kosten Ersatzneubau:	10,70 Mio €
BA II: Außenanlagen Umfeld BA II:	0,65 Mio €
BA III: Umstrukturierungen Altbau:	4,93 Mio €
BA IV: Außenanlagen:	0,90 Mio €
Kosten Ausstattung:	0,56 Mio €

Fazit:

Diese Variante ist **baurechtlich**, aufgrund der überschrittenen maximalen Gebäudetiefe, **nicht genehmigungsfähig**. Die Kosten für die Überbauung des Horts stehen in keiner Relation zum Mehrwert. Außerdem **kann das Raumprogramm für eine 4-zügige GTS nicht abgebildet werden**.

Variante 2



Maßnahmen:

- Das „Hortgebäude“ bleibt erhalten und wird umgebaut.
- 2-geschossiger hufeisenförmiger Baukörper
- 1-geschossige Überbauung des „Hortgebäudes“

Vorteil:

- Keine Überbauung des „Hortgebäudes“ mit einer Stahlkonstruktion notwendig.
- Gruppierung der Funktionsbereiche um einen Innenhof.

Nachteil:

- Keine komplette Abschirmung der Heilbronner Straße
- keine optimale Ausnutzung des vorhandenen Platzes
- **Raumprogramm für eine 4-zügige GTS nicht abbildbar.**
- **aufgrund der Gebäudetiefe, nicht genehmigungsfähig.**

Gesamtkosten: 20,40 Mio €

BA I: Kosten Interimsmaßnahmen:	4,48 Mio €
BA II: Kosten Ersatzneubau:	9,00 Mio €
BA II: Außenanlagen Umfeld BA II:	0,65 Mio €
BA III: Umstrukturierungen Altbau:	4,93 Mio €
BA IV: Außenanlagen:	0,80 Mio €
Kosten Ausstattung:	0,54 Mio €

Fazit:

Diese Variante ist **baurechtlich**, aufgrund der überschrittenen maximalen Gebäudetiefe, **nicht genehmigungsfähig**. Außerdem **kann das Raumprogramm für eine 4-zügige GTS nicht abgebildet werden**.

Variante 3



Maßnahmen:

- Das „Hortgebäude“ bleibt erhalten und wird umgebaut.
- 3-geschossiger linearer Baukörper
- 2-geschossige Überbauung des „Hortgebäudes“

Vorteil:

- Gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.
- Städtebaulich gute Lösung.
- Gute Abschirmung zur Heilbronner Straße.
- Funktionsbereiche sind zum Pausenhof orientiert.

Nachteil:

- Überbauung des „Hortgebäudes“ mit einer Stahlkonstruktion.
- einseitige Erschließung der Funktionsbereiche (einhüftig)
- **Raumprogramm für eine 4-zügige GTS nicht abbildbar.**
- **aufgrund der Gebäudehöhe, nicht genehmigungsfähig.**

Gesamtkosten: 22,83 Mio €

BA I: Kosten Interimsmaßnahmen:	4,48 Mio €
BA II: Kosten Ersatzneubau:	11,40 Mio €
BA II: Außenanlagen Umfeld BA II:	0,65 Mio €
BA III: Umstrukturierungen Altbau:	4,93 Mio €
BA IV: Außenanlagen:	0,80 Mio €
Kosten Ausstattung:	0,57 Mio €

Fazit:

Hinsichtlich städtebaulicher Aspekte und Ausnutzung der Grundstücksfläche, eine gute Lösung. Aufgrund der Attikahöhe im Mittel, bedingt durch die Stahlkonstruktion für die Überbauung, **ist nicht mit einer baurechtlichen Genehmigung zu rechnen**. Die Kosten für die Überbauung des Horts stehen in keiner Relation zum Mehrwert. Außerdem **kann das Raumprogramm für eine 4-zügige GTS nicht abgebildet werden**.

Variante 4



Maßnahmen:

- Das „Hortgebäude“ wird abgerissen.
- 3-geschossiger Neubau.

Vorteil:

- Keine Überbauung des „Hortgebäudes“ mit einer Stahlkonstruktion notwendig.
- Der Grundriss kann frei geplant werden.
- Bis zu 5-zügige Erweiterung abbildbar
- Gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.
- Gute Abschirmung zur Heilbronner Straße
- Räume können über einen Innenhof belichtet und belüftet werden.

Nachteil:

- **aufgrund der Gebäudetiefe, nicht genehmigungsfähig.**

Gesamtkosten: 29,62 Mio €

BA I: Kosten Interimsmaßnahmen:	4,48 Mio €
BA II: Kosten Ersatzneubau:	18,20 Mio €
BA II: Außenanlagen Umfeld BA II:	0,65 Mio €
BA III: Umstrukturierungen Altbau:	4,93 Mio €
BA IV: Außenanlagen:	0,70 Mio €
Kosten Ausstattung:	0,66 Mio €

Fazit:

Mit dieser Variante wurde die maximal mögliche Erweiterbarkeit, unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, untersucht. Es hat sich herausgestellt, dass eine 5-zügige Erweiterung auf dem Grundstück abbildbar wäre. Aufgrund der überschrittenen maximalen Gebäudetiefe, ist diese Variante jedoch **nicht genehmigungsfähig**.

Variante 5



Maßnahmen:

- Das „Hortgebäude“ wird abgerissen.
- 3-geschossiger linearer Neubau.

Vorteil:

- Keine Überbauung des „Hortgebäudes“ mit einer Stahlkonstruktion notwendig.
- Der Grundriss kann frei geplant werden.
- Eine 4-zügige Schule ist abbildbar.
- Sehr gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.
- Städtebaulich gute Lösung.
- Sehr gute Abschirmung zur Heilbronner Straße.
- Funktionsbereiche sind zum Pausenhof orientiert.

Nachteil:

- einseitige Erschließung der Funktionsbereiche. (einhüftig)

Gesamtkosten: 25,20 Mio €

BA I: Kosten Interimsmaßnahmen:	4,48 Mio €
BA II: Kosten Neubau:	13,79 Mio €
BA II: Außenanlagen Umfeld BA II:	0,65 Mio €
BA III: Umstrukturierung Altbau:	4,93 Mio €
BA IV: Außenanlagen:	0,75 Mio €
Kosten Ausstattung:	0,60 Mio €

Fazit:

Bedingt durch den Abriss des Hortgebäudes kann die baurechtlich maximal mögliche Attikahöhe eingehalten werden. Zudem ist eine funktional optimierte Planung, ohne konstruktive Zwänge des Altbaus (Hortgebäude), möglich. Hinsichtlich städtebaulicher Aspekte, Ausnutzung der Grundstücksfläche und Abbildung des geforderten Raumprogramms, ist ein Entwurf auf Grundlage dieser Variante die beste Lösung.