



LUDWIGSBURG

# Neckarweihingen -

Machbarkeitsstudie

Schwarzwaldstr. 2 / Neue Str. 62 / Häslenweg 20





## Variante I

Generalsanierung + Erweiterung

Friedrich von Keller Schule, Schwarzwaldstr. 2

### Annahme

- Grundschule 2 ½-zügig (ca. 230 Schüler)
- Hauptschule 1-zügig (ca. 125 Schüler)
- > gesamt ca. 355 Schüler



LUDWIGSBURG





LUDWIGSBURG

## Bestand Ansichten Ost und West



Ansicht Ost

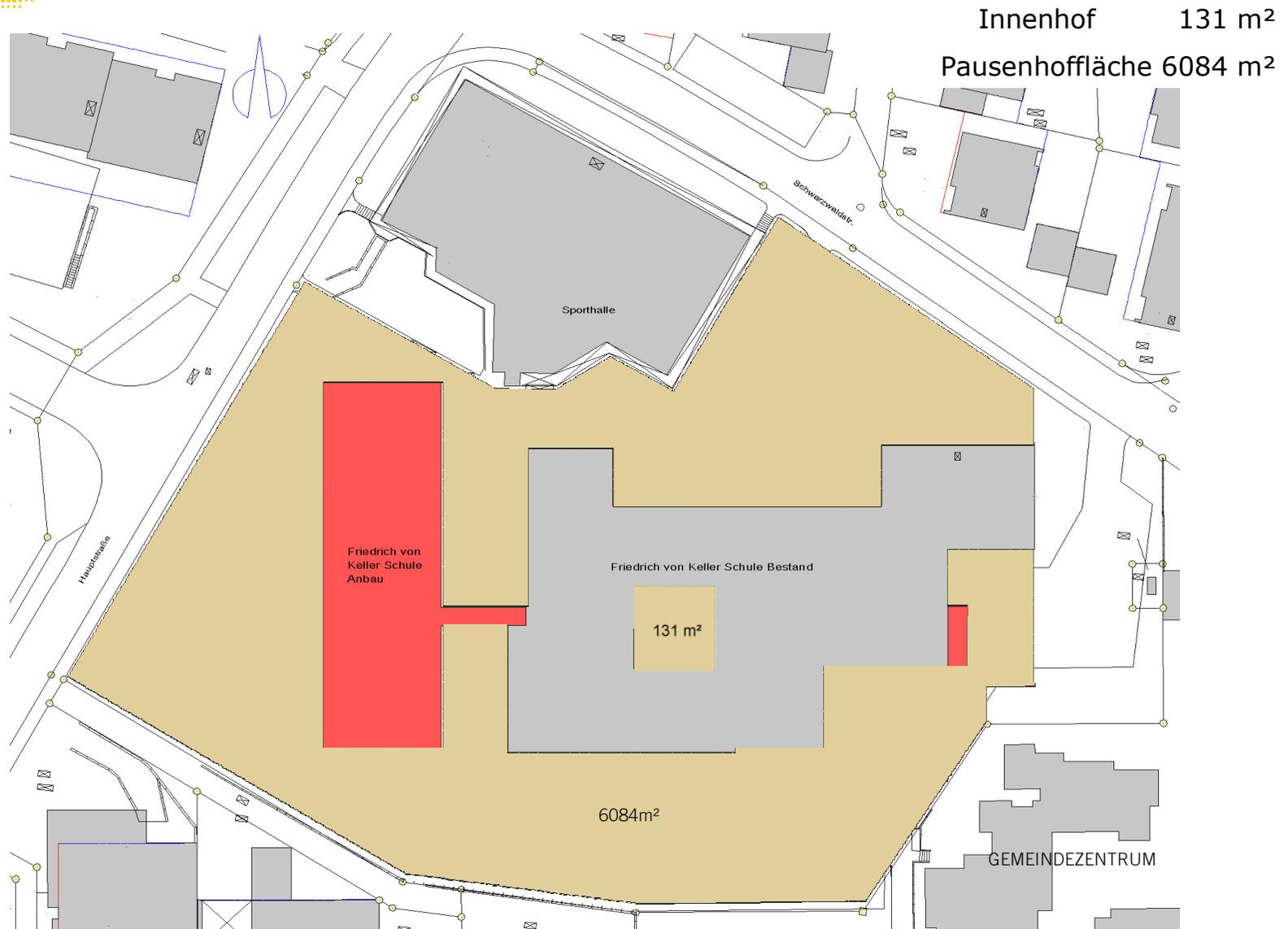
Ansicht West





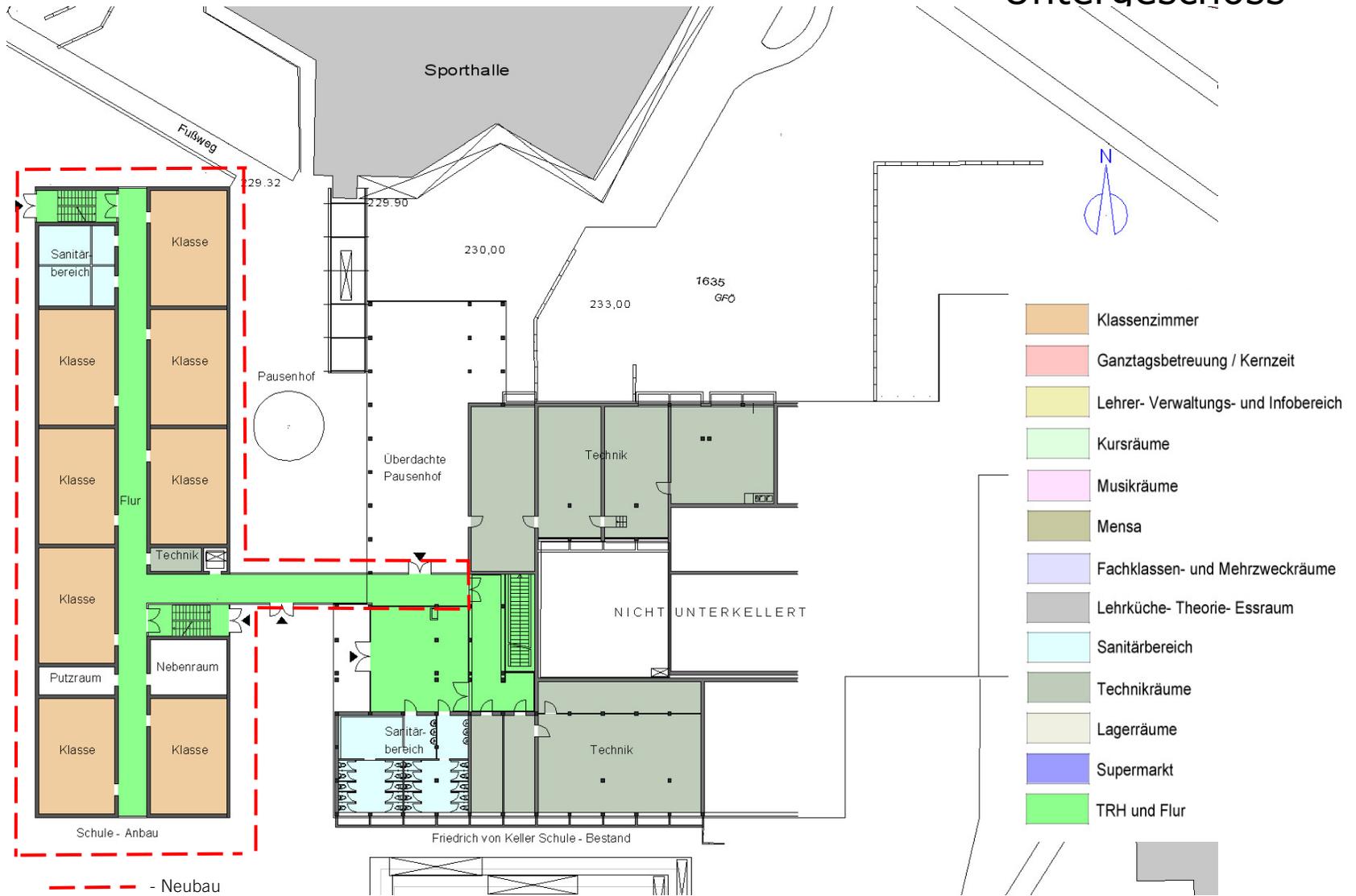
LUDWIGSBURG

# Lageplan Generalsanierung und Erweiterung





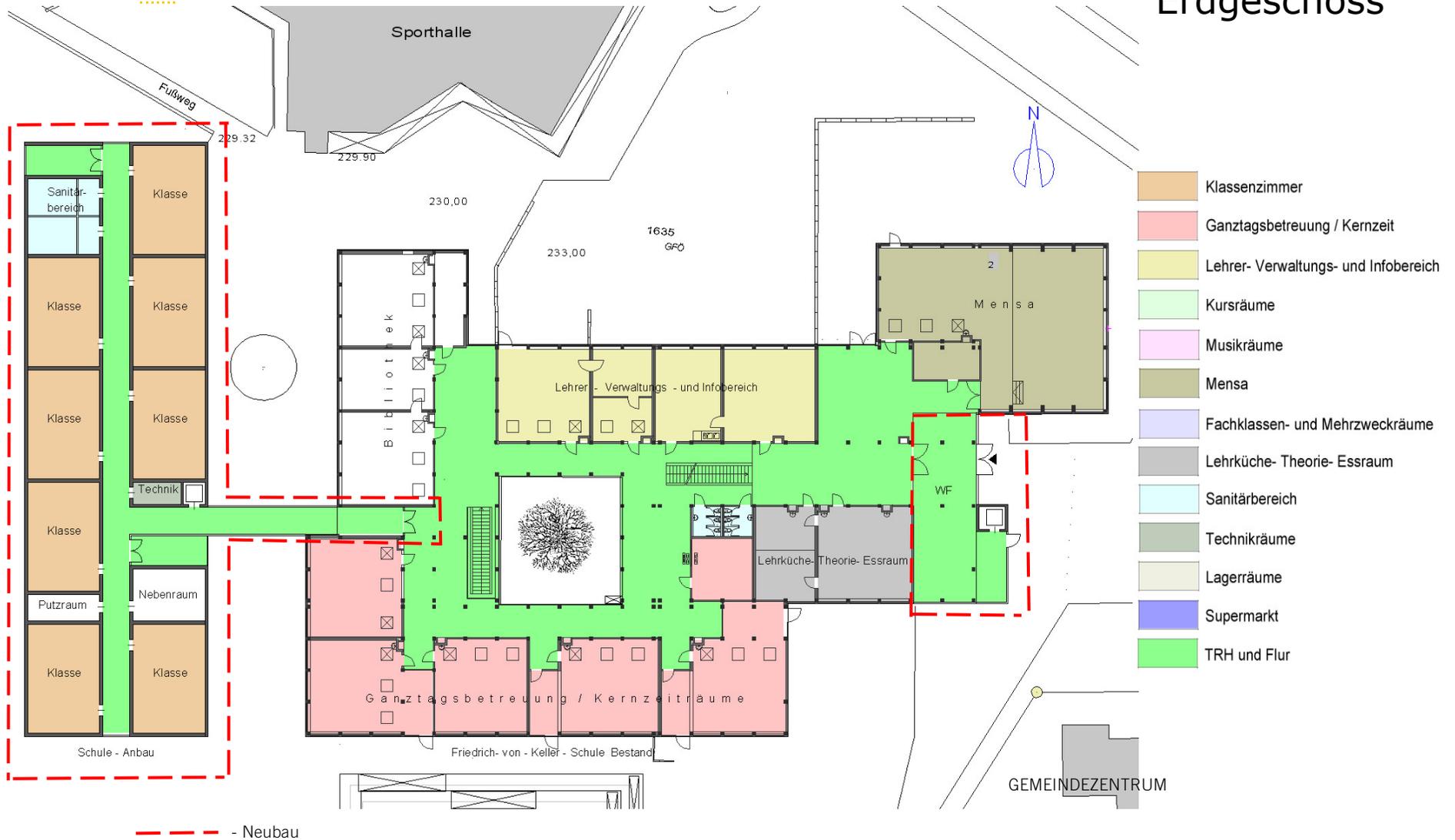
# Generalsanierung und Erweiterung Untergeschoss





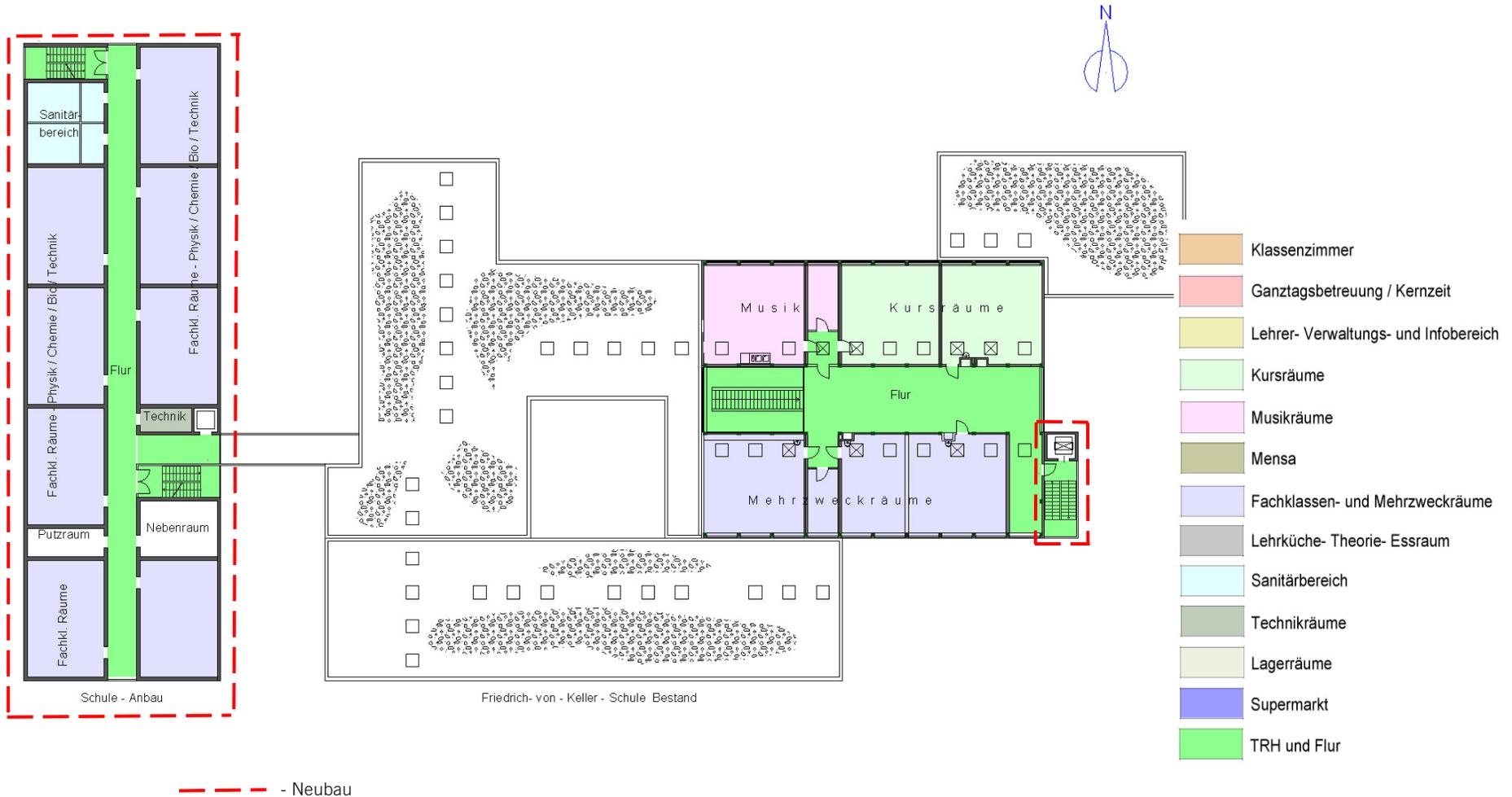
LUDWIGSBURG

# Generalsanierung und Erweiterung Erdgeschoss





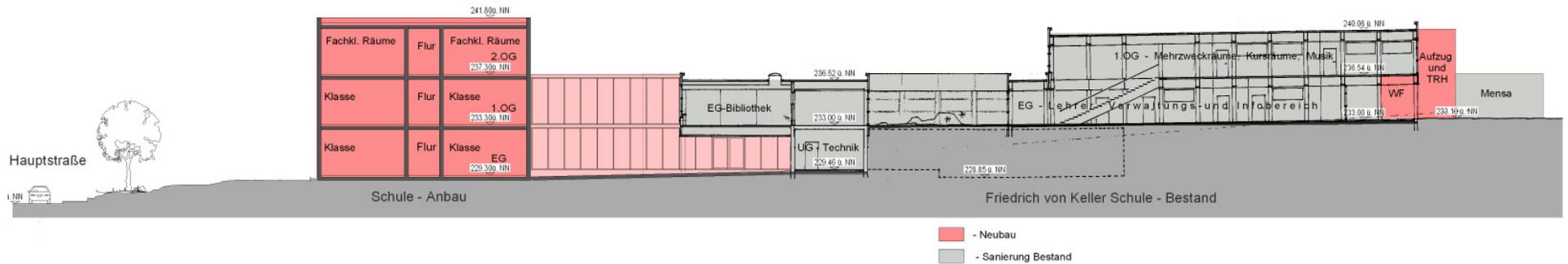
# Generalsanierung und Erweiterung Obergeschoss





LUDWIGSBURG

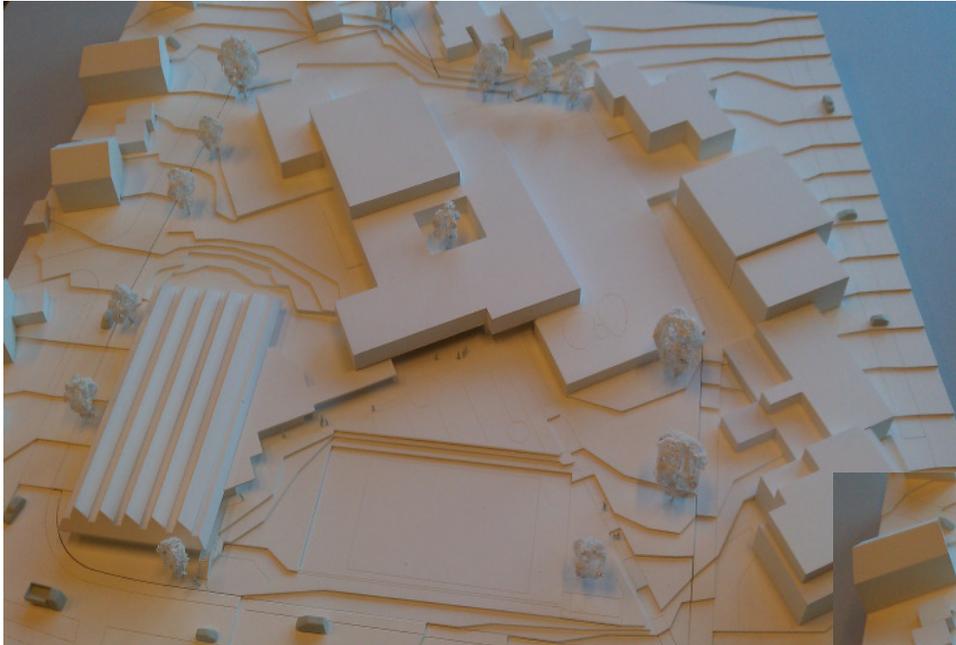
# Generalsanierung und Erweiterung Schnitt





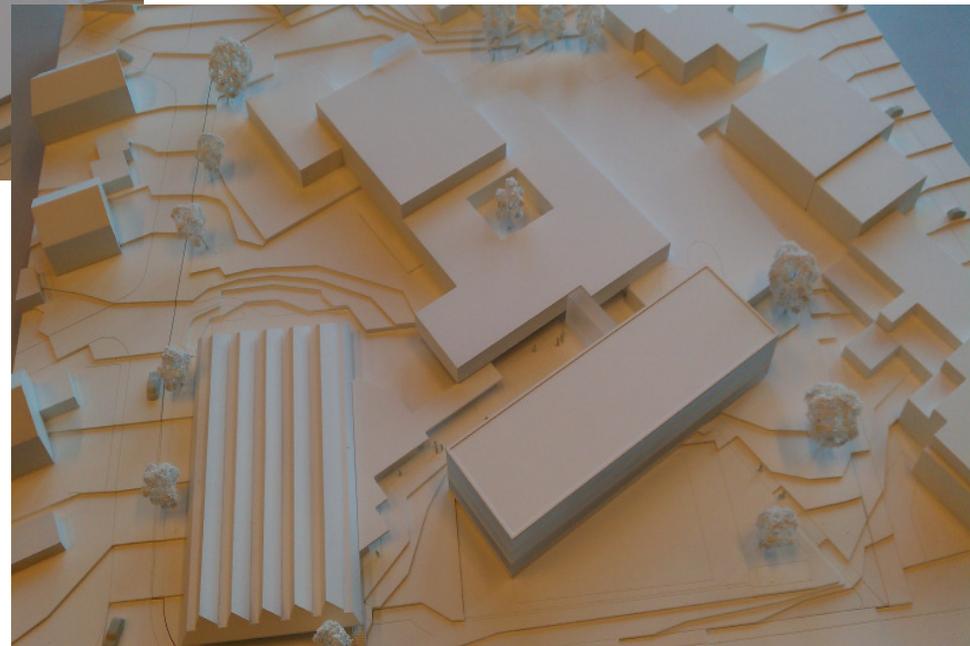
LUDWIGSBURG

## Generalsanierung und Erweiterung Modell



Bestand

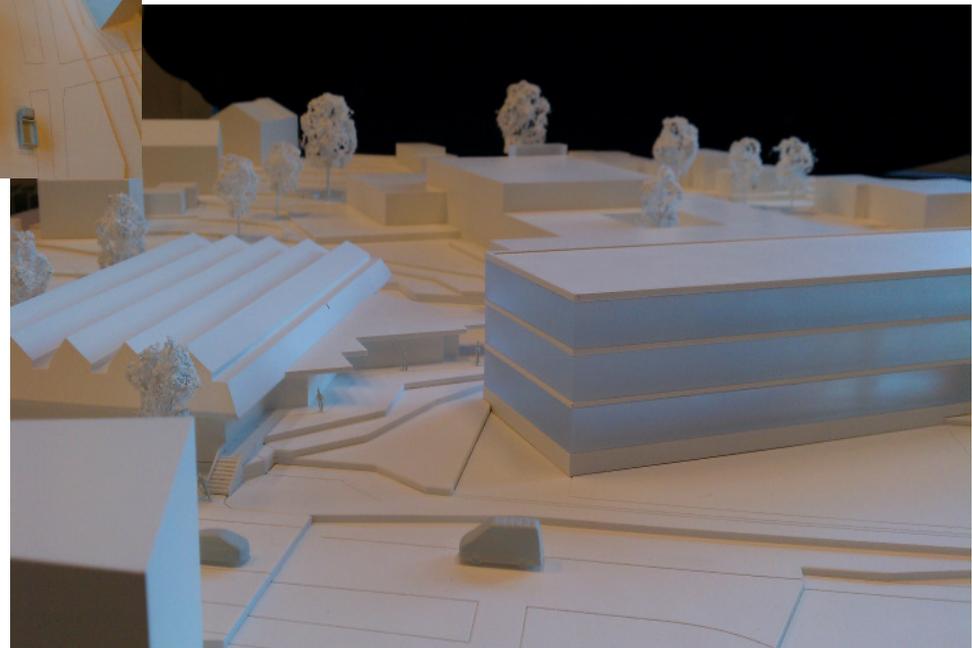
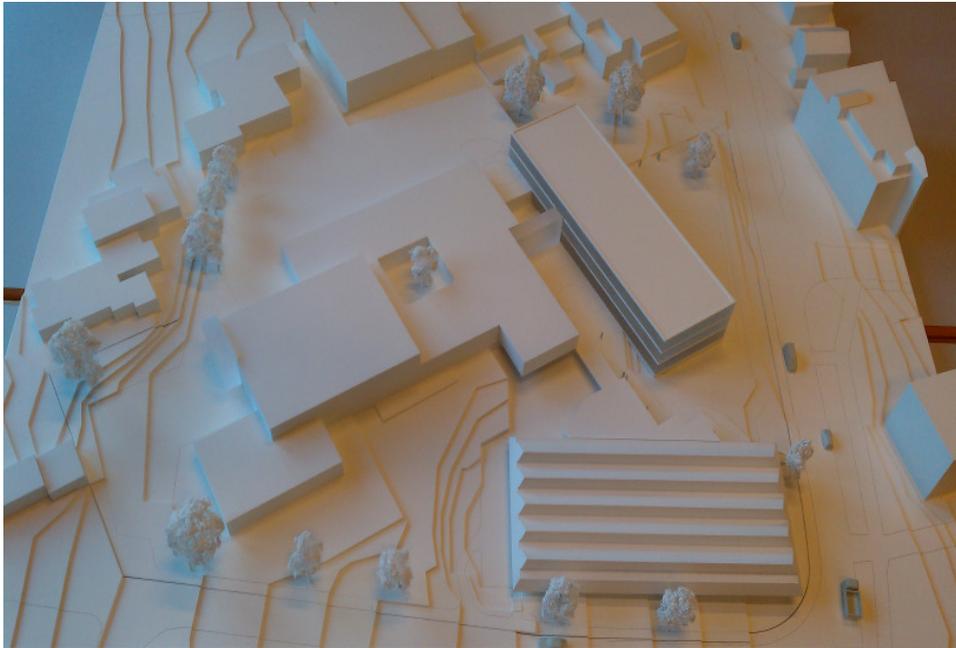
Bestand mit Anbau





LUDWIGSBURG

## Generalsanierung und Erweiterung Modell



Bestand mit Anbau



## Variante II

Neubau Grundschule + Hauptschule + GTB  
Schwarzwaldstr. 2

### Annahme

- Grundschule 2 ½-zügig (ca. 230 Schüler)
- Hauptschule 1-zügig (ca. 125 Schüler)
- > gesamt ca. 355 Schüler

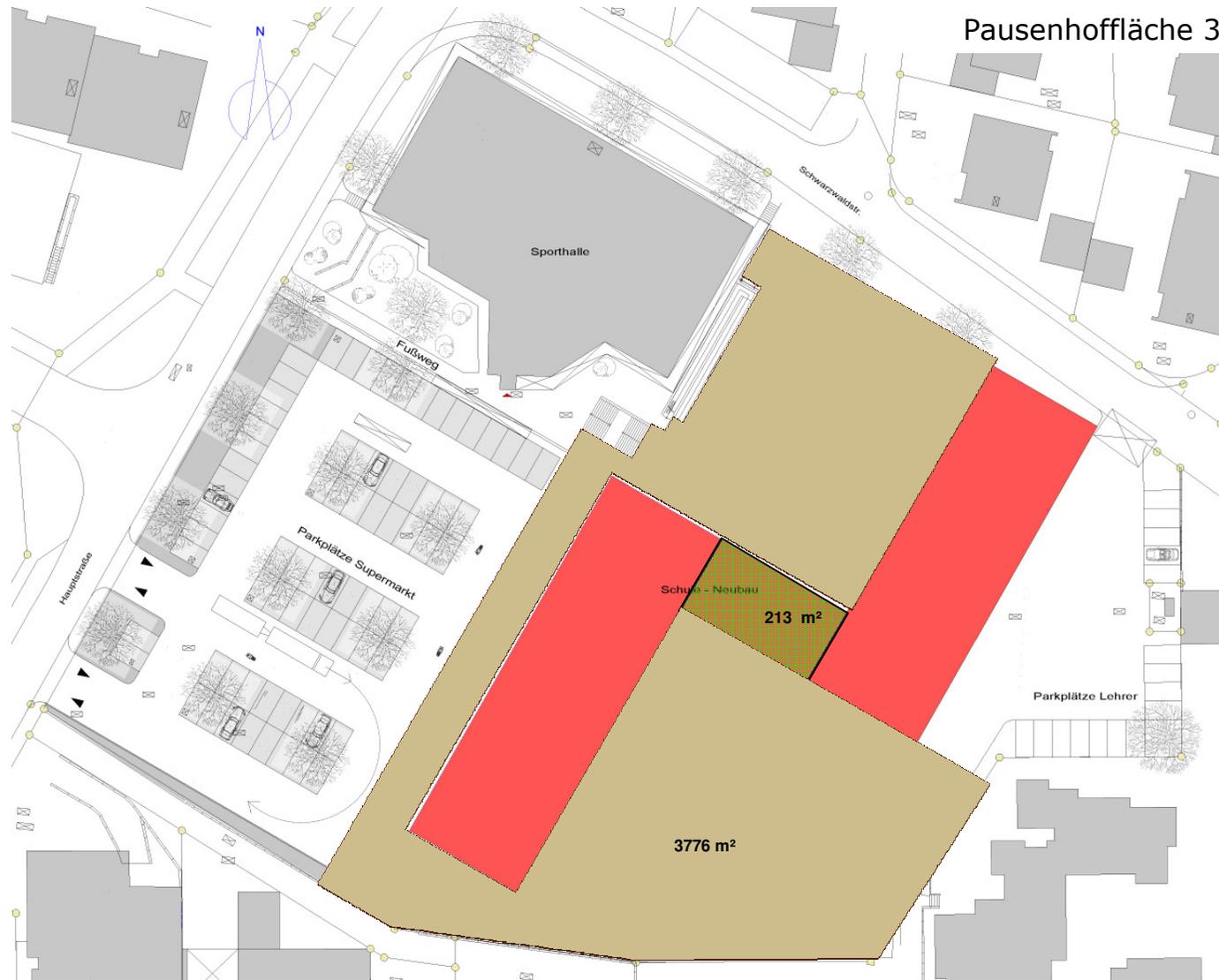


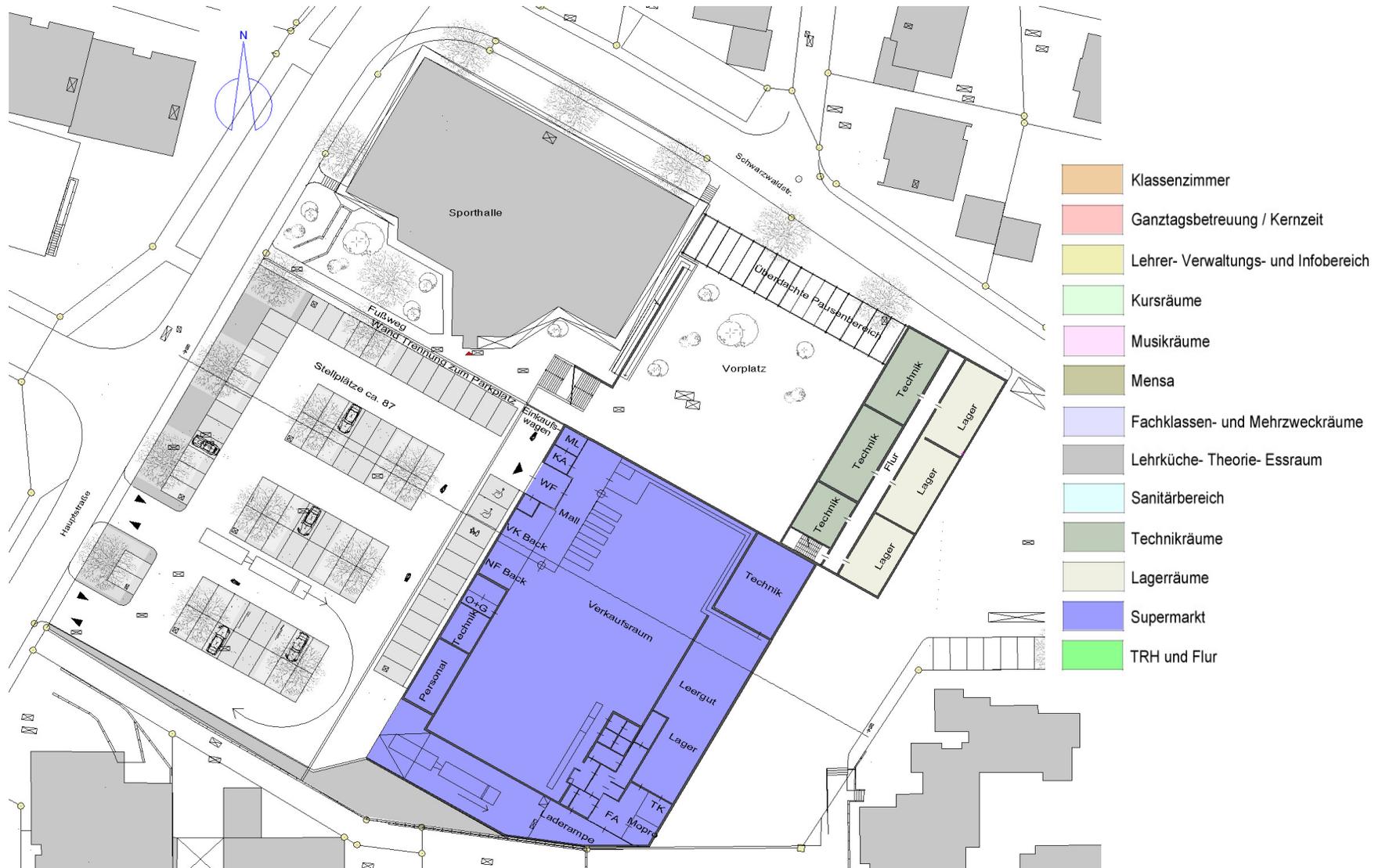
LUDWIGSBURG

## Lageplan Schule Neubau

Pausenhalle 213 m<sup>2</sup>

Pausenhoffläche 3776 m<sup>2</sup>





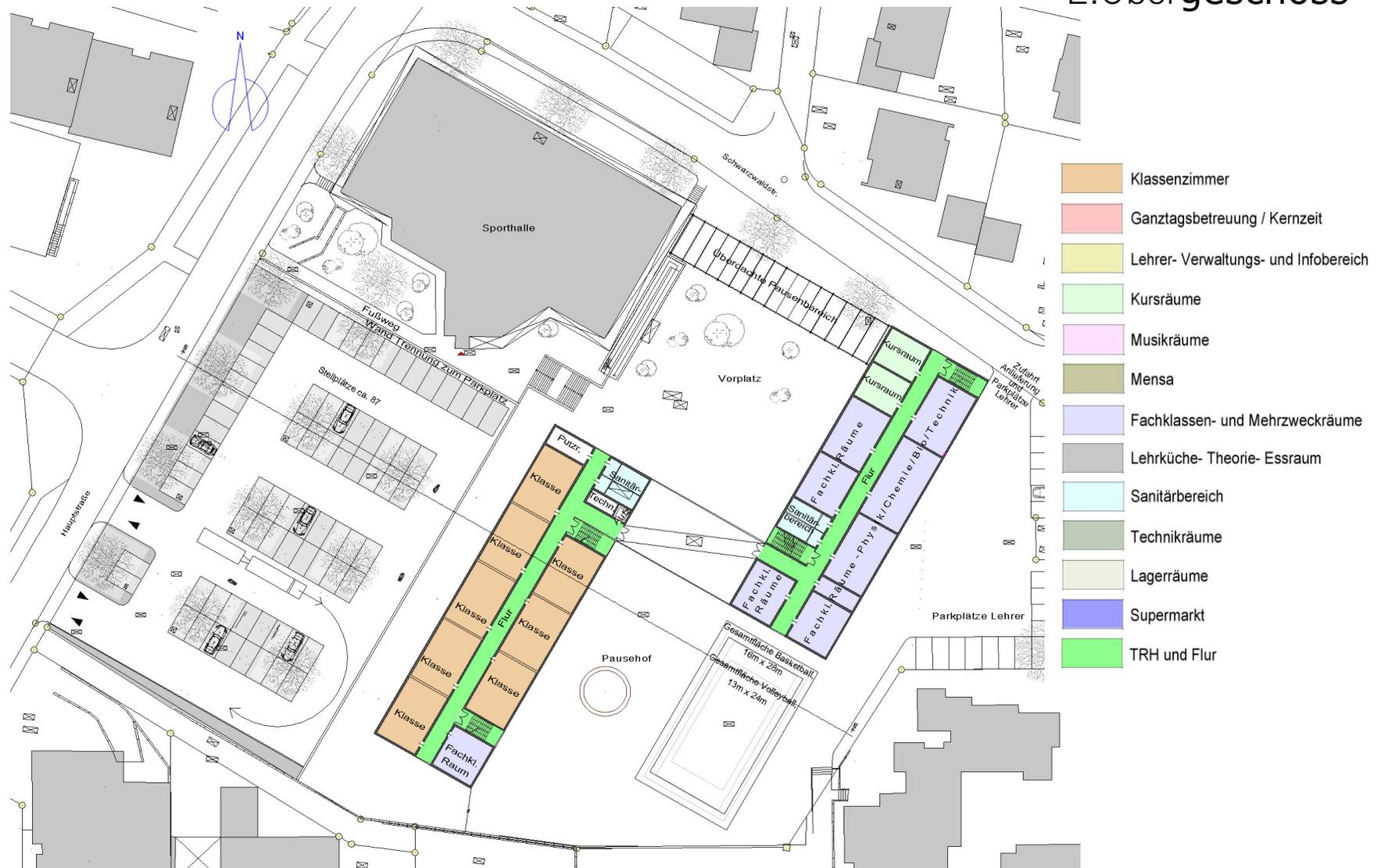






LUDWIGSBURG

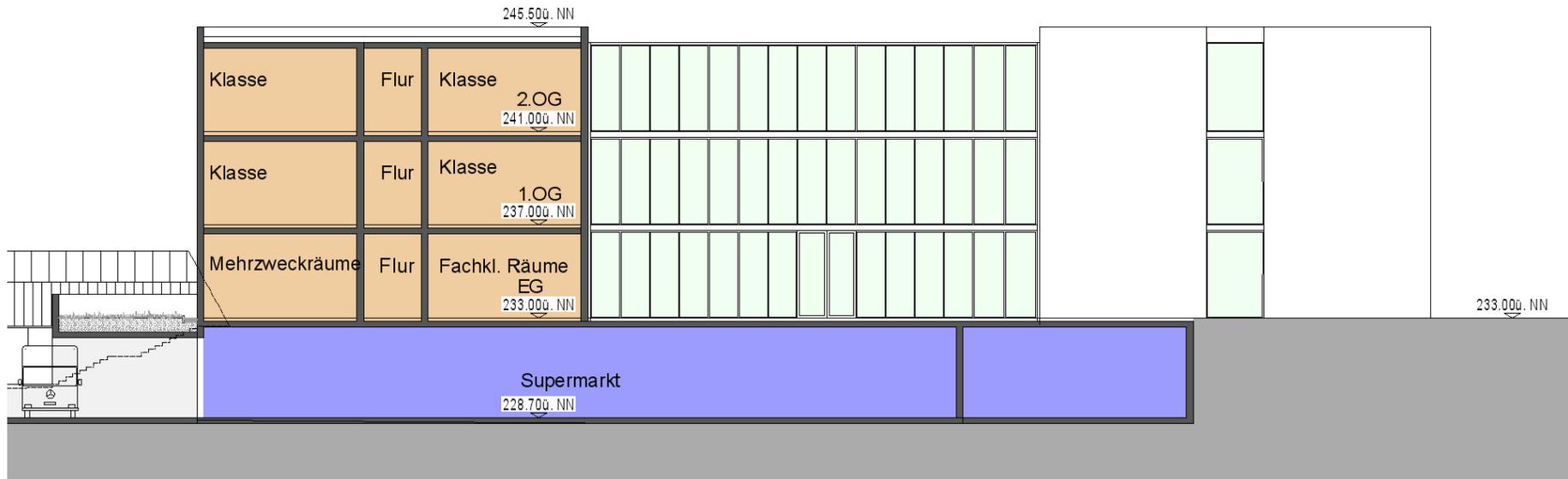
# Grundschule + Hauptschule + GTB 2.Obergeschoss



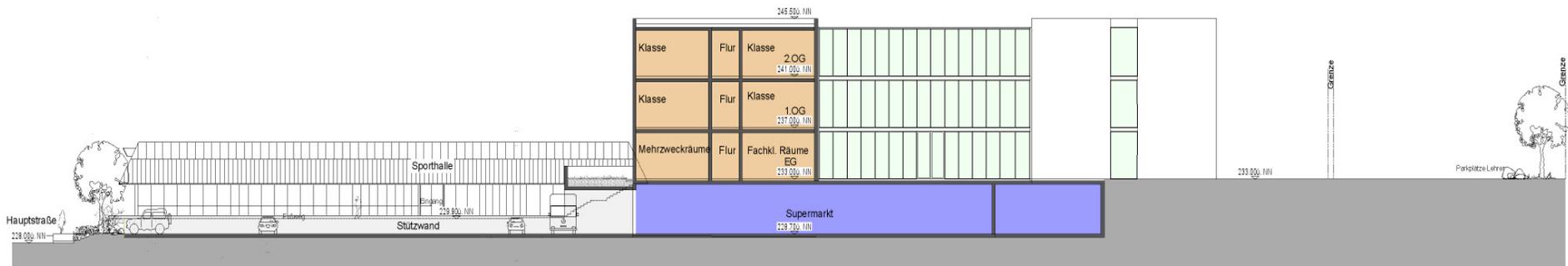


LUDWIGSBURG

# Grundschule + Hauptschule + GTB - Schnitt



- Schule
- Supermarkt

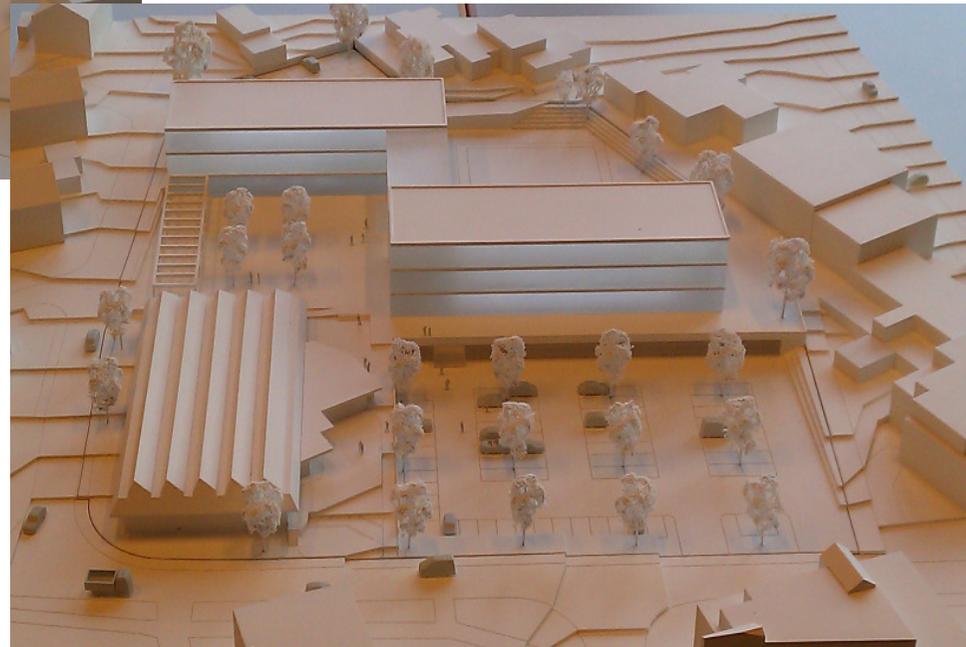


- Schule
- Supermarkt



LUDWIGSBURG

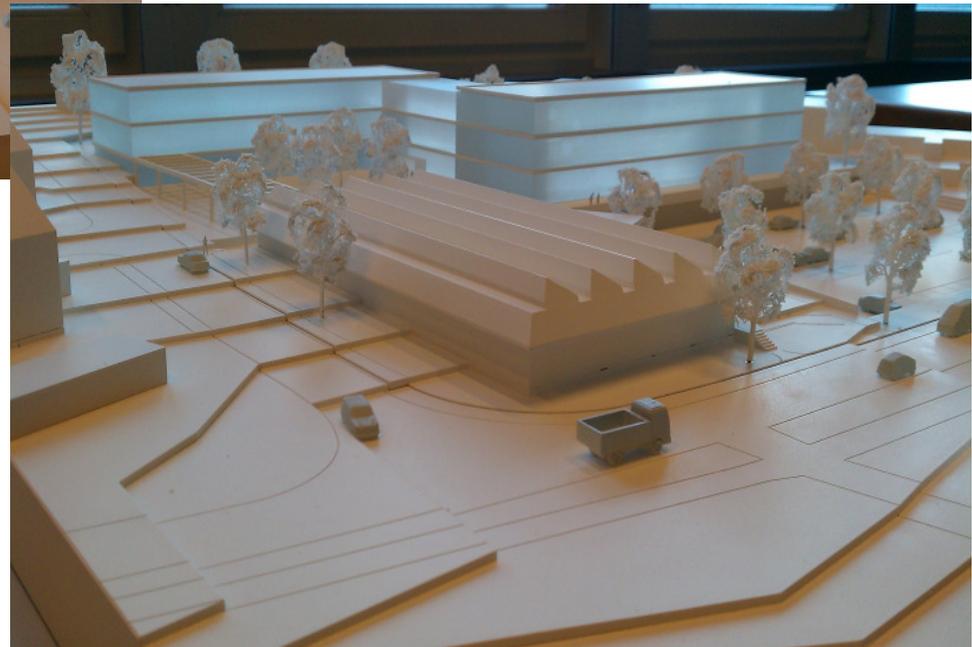
# Neubau Schule und Supermarkt Modell





LUDWIGSBURG

# Neubau Schule und Supermarkt Modell





LUDWIGSBURG

# Friedrich von Keller Schule, Neue Straße 62 - Sanierung und Umnutzung zum Kinder- und Familienzentrum



LUDWIGSBURG





LUDWIGSBURG

Bestand Neue Straße 62



Ansicht Nord-Ost



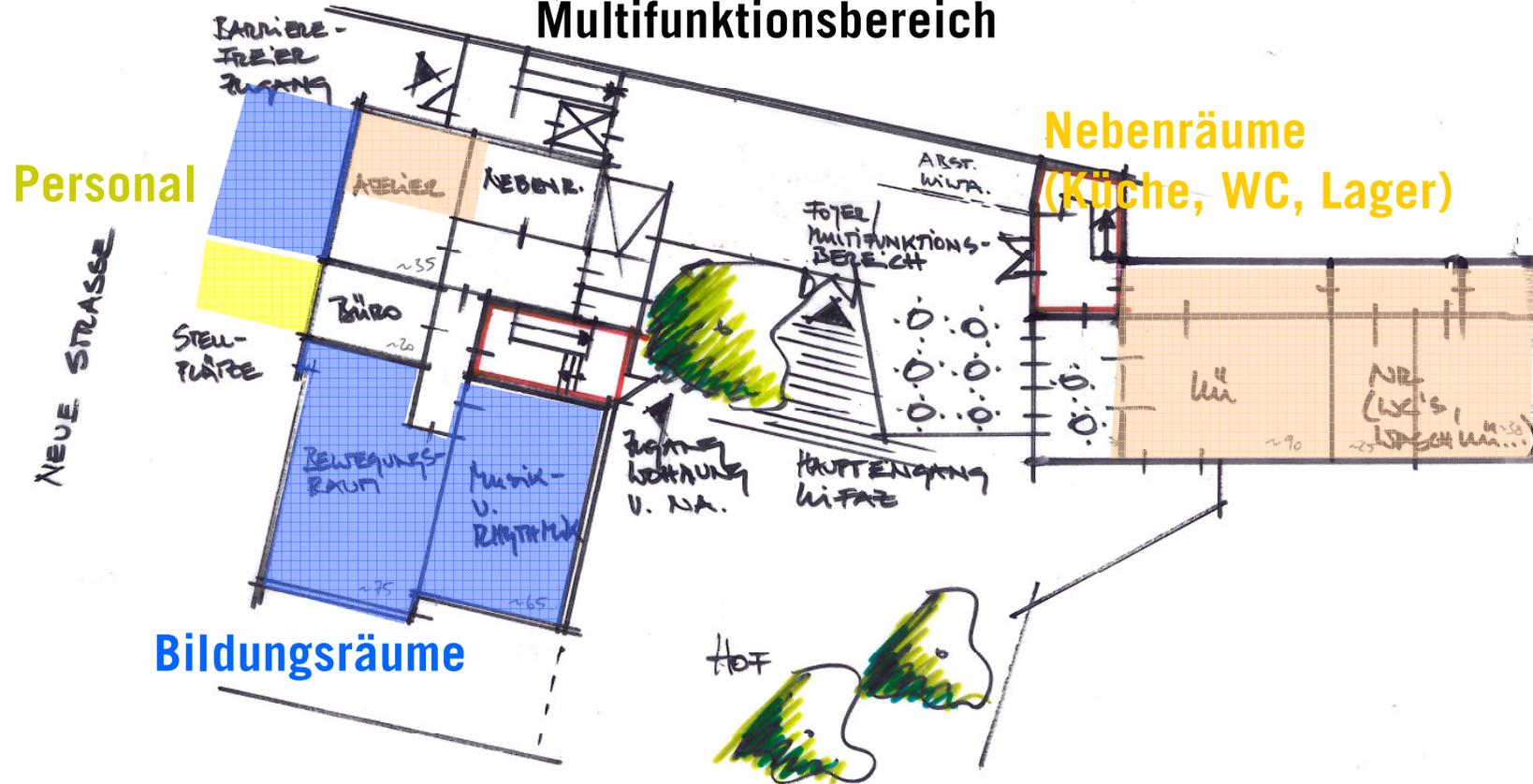
Ansicht Süd



Ansicht Pausenhof mit WCs



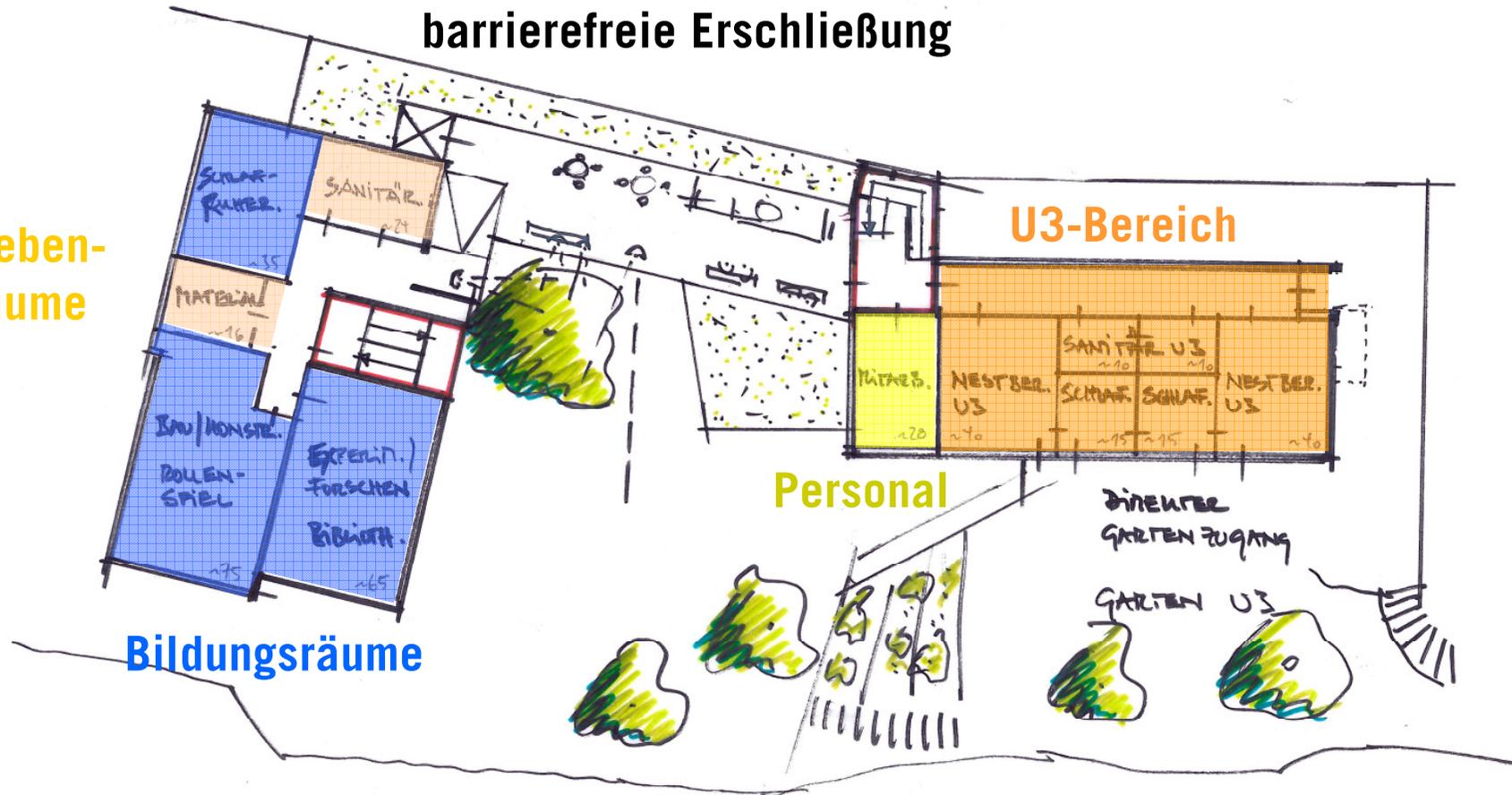
### Foyer / Multifunktionsbereich





## Verbindungsbau barrierefreie Erschließung

Neben-  
räume



Bildungsräume

Personal

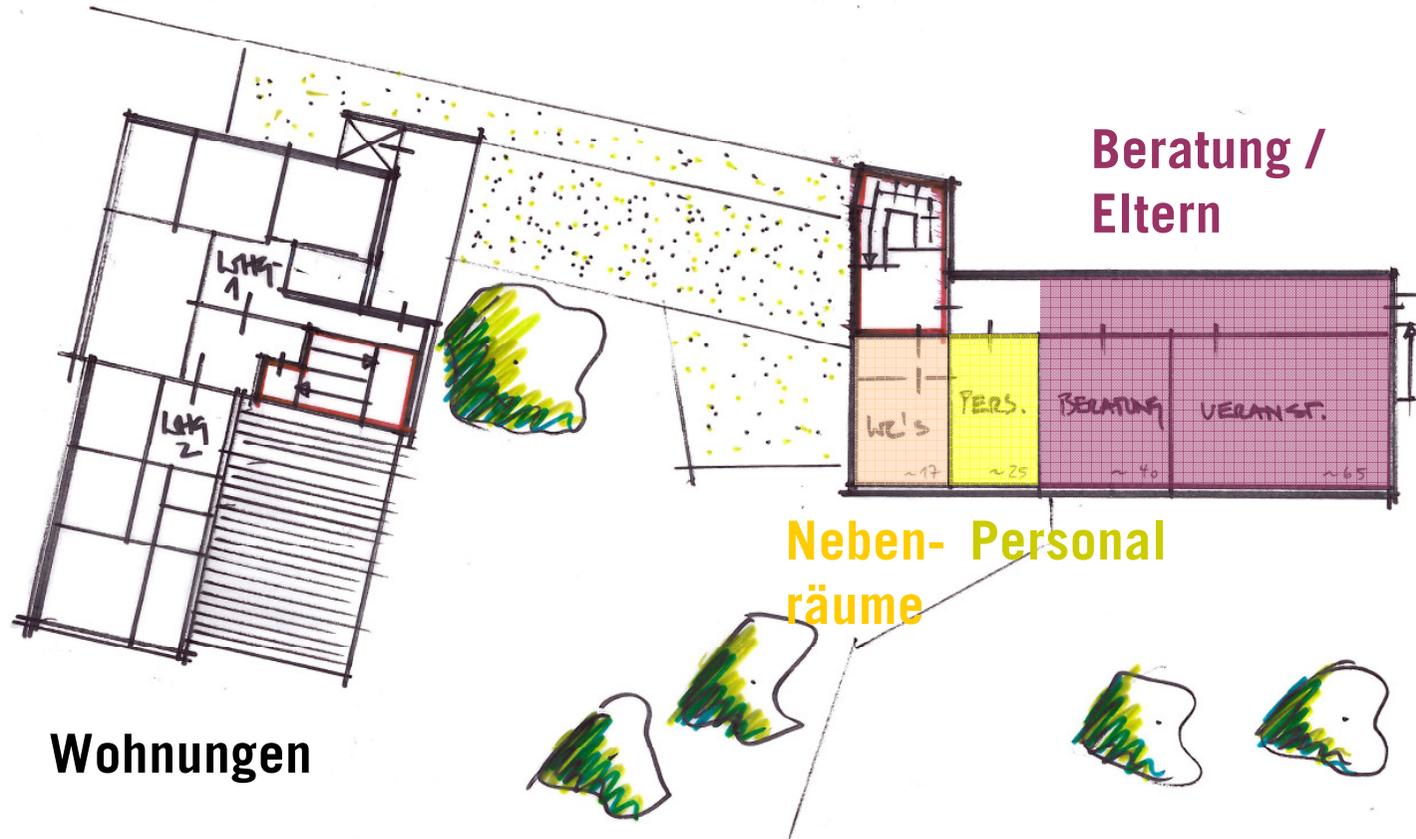
U3-Bereich



LUDWIGSBURG

## 2. Obergeschoss Neue Straße 62

- Sanierung und Umnutzung  
zum Kinder- und Familienzentrum





LUDWIGSBURG

## Kindergarten Häslenweg 20

- Sanierungsbedarf
- Erweiterungsproblematik
- Grundstückserlös



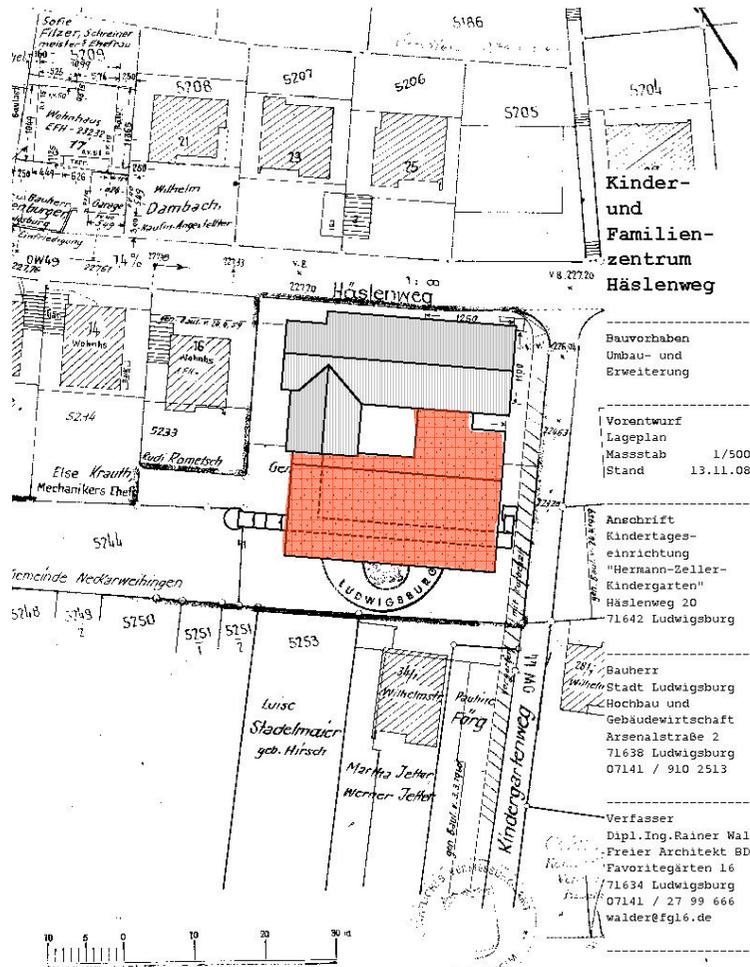
LUDWIGSBURG





LUDWIGSBURG

## Lageplan



Grundstücksfläche gesamt: 2260 m<sup>2</sup>

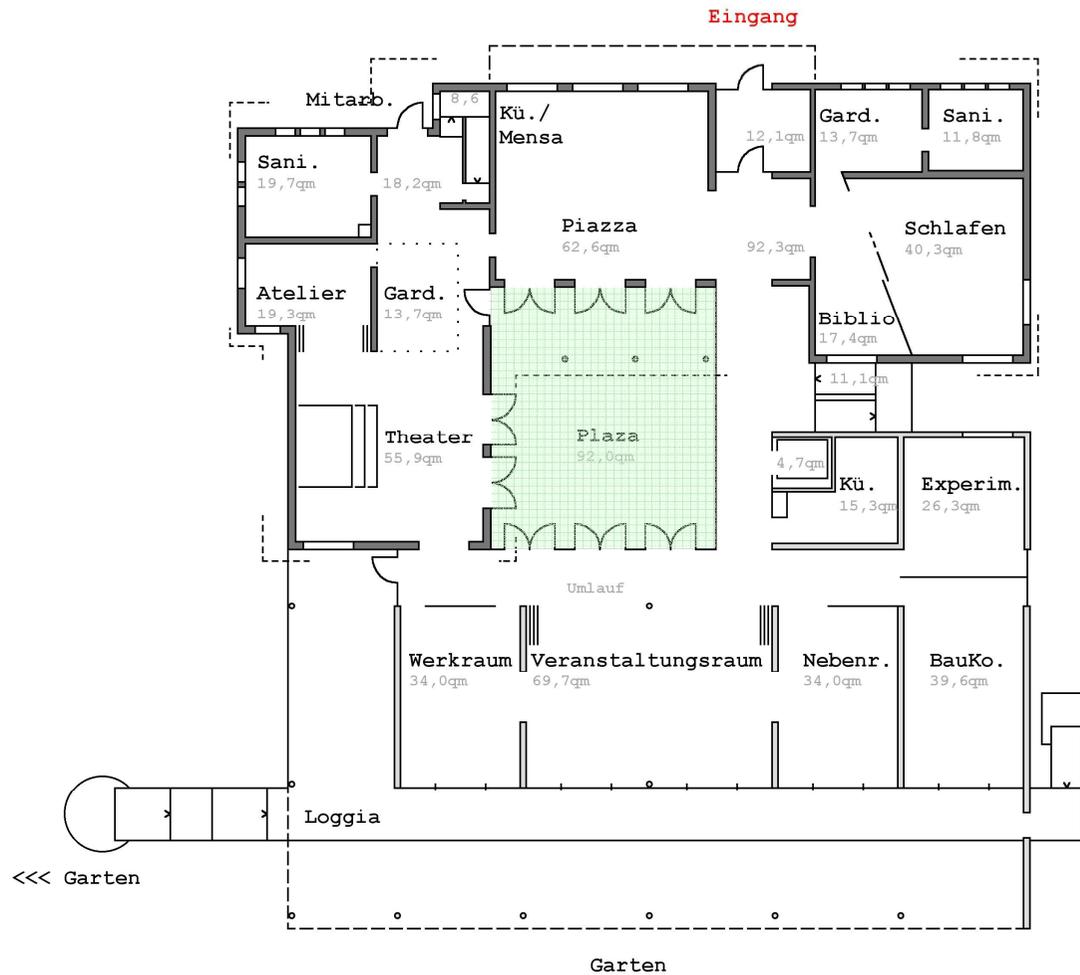
Bestandsgebäude: 350 m<sup>2</sup>

Erweiterungsbau: 530 m<sup>2</sup>

-> verbleibende nutzbare  
Aussenfläche 1050 m<sup>2</sup>



LUDWIGSBURG



## Kinder- und Familienzentrum Häslenweg

Bauvorhaben  
Umbau- und Erweiterung

Vorentwurf  
Masstab 1/200  
Stand 13.11.08

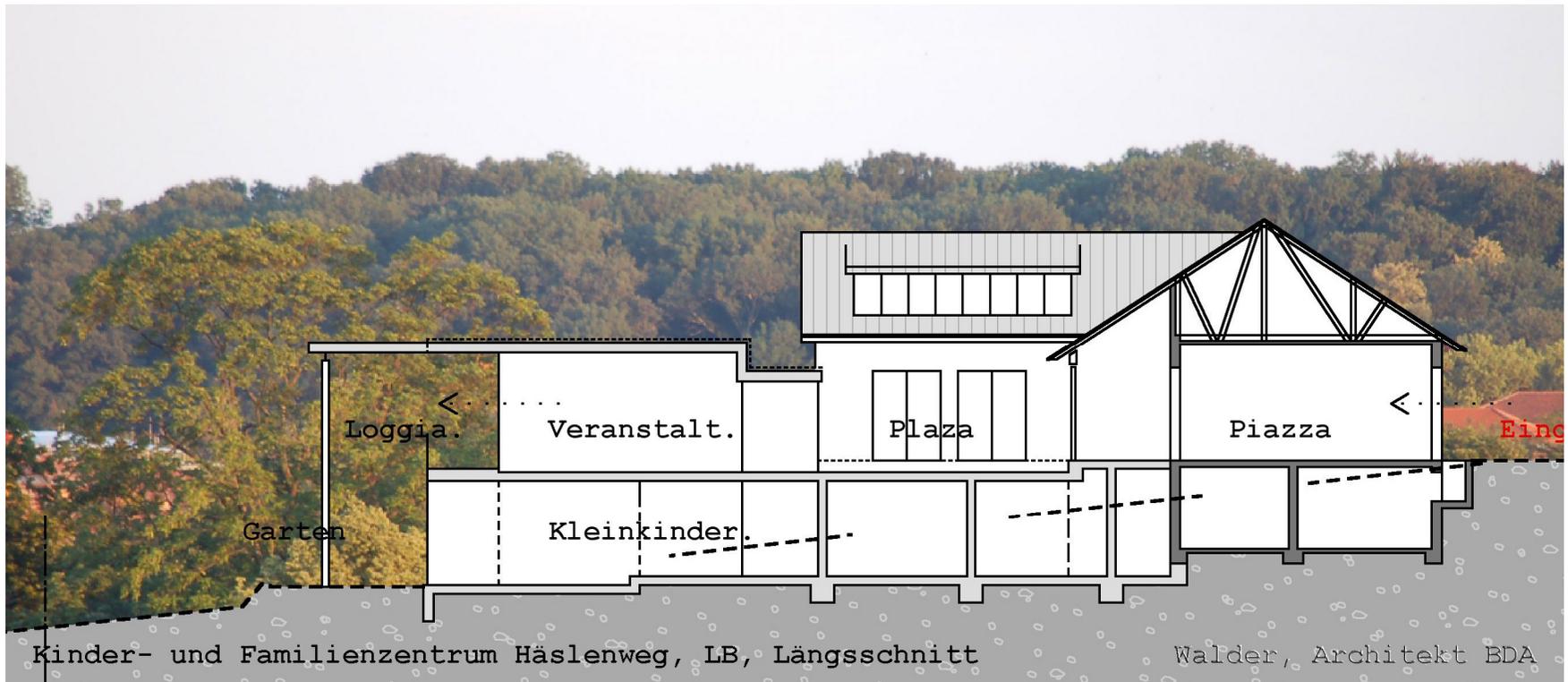
## Erdgeschoss



W A L D E R  
ARCHITEKT BDA  
FAVORITEGÄRTEN 16  
71634 LUDWIGSBURG  
07141 / 27 99 666



LUDWIGSBURG





## Gegenüberstellung Kosten / Erlöse - Variante Schule + Einzelhandel

- Gebäudekosten:

- Sanierung Schwarzwaldstraße = 4,73 Mio.€

- Ersatzbauwerk bestehenden Raumprogramm  
Neubaustandard = 5,83 Mio.€

---

Mehrkosten Schulneubau Schwarzwaldstraße **- 1,10 Mio.€**

---

- Grundstückserlöse Einzelhandel:

- Grundstück Schwarzwaldstraße 6000m<sup>2</sup> x 250€ = 1,50 Mio.€

- Mehrerlös Grundstück  
Neckarterrasse 7000m<sup>2</sup> x 150€ = 1,05 Mio.€

---

Mehrerlöse Grundstücke **+ 2,55 Mio.€**

---

Wirtschaftlichkeitsvorteil

**+ 1,45 Mio.€**



LUDWIGSBURG

## Neckarweihingen -Schwarzwaldstr. 2/Neue Str. 62/Häslenweg 20

Grundlage: Raumprogramm Grundschule (2,5-zügig) + Hauptschule (1-zügig)

+ Ganztagesbetreuung vom 05.05.2011 ( FB 48)





LUDWIGSBURG

Neckarweihingen -Schwarzwaldstr. 2/Neue Str. 62/Häslenweg 20

Grundlage: Raumprogramm Grundschule (2,5-zügig) + Hauptschule (1-zügig)

+ Ganztagesbetreuung vom 05.05.2011 ( FB 48)

Schule + Kinder- und Familienzentrum		Variante 1 Generalsanierung + Erweiterung	Variante 2 Neubau
Standort Schwarzwaldstraße 2	Generalsanierung - 3890 m <sup>2</sup> BGF Erweiterung - 3026 m <sup>2</sup> BGF *	5.700.000 € 4.800.000 €	
	Gesamt: - 6916 m <sup>2</sup> BGF	10.500.000 €	
	Neubau - 6320 m <sup>2</sup> BGF * Ganztageschule		10.500.000 € Baukosten ohne Supermarkt Incl. Abbruch
	Kosten nach Flächenanteil	Grundschule ca. 4,1 Mio. Hauptschule ca. 4,5 Mio. Ganztagesbetr. ca. 1,9 Mio.	Grundschule ca. 4,1 Mio. Hauptschule ca. 4,5 Mio. Ganztagesbetr. ca. 1,9 Mio.
	Möblierung FB 48	550.000 €	550.000 €
	Freiflächen m <sup>2</sup> /...€	7.600 m <sup>2</sup> / 1.000.000 €	6.200 m <sup>2</sup> / 1.250.000 €
	Grundstückserlös Supermarkt		-1.400.000 €
	Interimsquartier	400.000 €	400.000 €
	Grundstücks Mehrerlös Neckarterrasse		-1.000.000 €
Standort Neue Str. 62	Sanierung und Umnutzung zum Kinder- und Familienzentrum	2.500.000 €	2.500.000 €
Standort Häslenweg 20	Grundstückserlös	-700.000 €	-700.000 €
Gesamtbilanz		14.250.000 €	12.100.000 €



LUDWIGSBURG

Neckarweihingen -Schwarzwaldstr. 2/Neue Str. 62/Häslenweg 20

Grundlage: Raumprogramm Grundschule (2,5-zügig) + Hauptschule (1-zügig)  
+ Ganztagesbetreuung vom 05.05.2011 ( FB 48)

\* **Kennwerte:**

Neubau ca. 1.300 €/m<sup>2</sup> BGF (KG 300 + 400) + 22% BNK

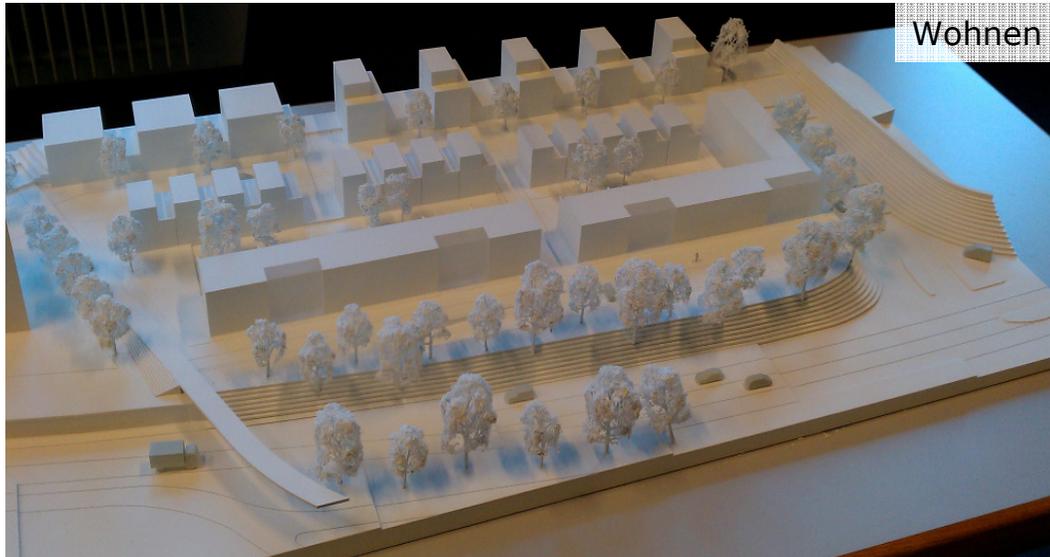
Sanierung ca. 1.200 €/m<sup>2</sup> BGF (KG 300 + 400) + 22% BNK

<b>Bereiche</b>	<b>Baukosten nach Flächenanteil</b>
<b>Grundschule</b>	<b>39% <math>\triangleq</math> 4.100.000</b>
<b>Hauptschule</b>	<b>43% <math>\triangleq</math> 4.500.000 €</b>
<b>Ganztagesbereich</b>	<b>18% <math>\triangleq</math> 1.900.000 €</b>



LUDWIGSBURG

# Neckarterrasse Modell





LUDWIGSBURG

## Neckarterrasse Modell





LUDWIGSBURG

## Neckarterrasse Modell

