Anlage 1 zum Beschluss 2025/147: Neuer Grundschulstandort – Ergebnis der Machbarkeitsstudien

Vergleich der möglichen Optionen für die Stadt, Wohnungsbaugesellschaft Traunstein GmbH & Co. KG

Stadtratssitzung, Traunstein, 27.11.2025

STADT TRAUNSTEIN

wbg TRAUNSTEIN

Hand in Hand für Traunstein.

Geschäft Foto erstellt von mindandi - de.freepik.com

Inhaltsverzeichnis

- **Prämissen für die Machbarkeitsstudie**
- **Bedarfsaufstellung** (Bedarf, Raumprogramm, gesamter Flächenbedarf)
- **Planungskonzepte Standort Haslach**
  - Variante 1 – Nachverdichtung auf dem Bestandsgelände
  - Variante 2 – Erweiterung mit Überbauung Parkplatz
- **Planungskonzepte Standort Wolkersdorf**
  - Variante 3 – Grundschule westlich Richtung Wolkersdorf orientiert
  - Variante 4 – Grundschule östlich Richtung Traunstein orientiert
- **Gegenüberstellung der Kosten**
- **Gegenüberstellung der Termine**
- **Gegenüberstellung der Chancen und Herausforderungen**

Prämissen für die Machbarkeitsstudien

- Objektive, neutrale Bewertung beider Standorte
- Prüfung der Machbarkeit
- Gleiches Raumprogramm (bei Haslach Synergieeffekte)
- Machbarkeitsstudie Wolkersdorf unter Berücksichtigung neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Wolkersdorf
- Bewertungen der Varianten unter Berücksichtigung von Kosten, Terminen, baulichen und organisatorischen Auswirkungen
- Keine Ausplanung, sondern reine Machbarkeitsbetrachtung
- Notwendige Umbauarbeiten innerhalb des Bestandes wurden nicht berücksichtigt

Bedarf

Zusammenfassung

- Schüler-Hoch in 2029/30:
  836 Schülerinnen und Schüler
- 8 Klassenzimmer
- Lehrer- und Rektoratszimmer
- Separate Räumlichkeiten für Ganztagsbetreuung (OGTS)
- Sporthalle
- Pausenflächen
- Verkehrsflächen
- Nutzungsaufnahme im September 2029

Entwicklung der Gesamtschülerzahlen*

2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31
721	748	761	794	836	798

Maximale Auslastung pro Schule:

- Haslach: bis zu 200 Schüler
- Grundschule Traunstein (inkl. Kammer):
  bis zu 450 Schüler

Schlussfolgerung Bedarf

- Auslastung bestehende Grundschulen bis 650 Schüler
- Überschuss in 2029/30: 836 – 650 = 186 Schüler
- Bedarf einer 2-zügigen Grundschule wie Haslach

* Aktuelle Daten des Einwohnermeldeamts der Stadt Traunstein

Raumprogramm

Neubau

Raumart	benötigte Anzahl	Fläche pro Raum in m²	Fläche gesamt in m²
Unterrichtsbereich			**1.000**
Klassenzimmer	8	65	520
Gruppenräume	3	30	90
Musik	1	80	80
Werken + Werken Nebenraum	1	90	90
Mehrzweck	1	50	50
EDV	1	60	60
Textil + Textil Nebenraum	1	90	90
Lehrmittelraum	1	20	20
Pädagogisches Personal			**135**
Lehrerzimmer	1	65	65
Teamraum	1	15	15
Bibliothek	1	25	25
Jugendsozialarbeit	1	10	10
MSD	1	10	10
Seminarräume	1	10	10
Silentium			0
weitere Flächen f. Förder -/Beratungslehrer, Schulpsychologie,…			0
Verwaltungsbereich			**105**
Schulleitung 1	1	15	15
Schulleitung 2	1	15	15
Sekretariat	1	15	15
Verwaltungsräume	1	10	10
Büro GT	1	10	10
Schülermitverwaltung (SMV)	1	10	10
Erste-Hilf-Raum	1	10	10
Dienstzimmer Hausmeister	1	10	10
Archiv			0
Elternsprechzimmer	1	10	10
Arbeitstechn. Und Aufenthalt			**175**
Werkstätte Hausmeister	1	10	10
Reinigungspersonal	2	5	10
Aula	1	70	70
Pausenhalle	1	55	55
Stuhllager	1	20	20
Lager	1	10	10
Küche + Speisebereich			**225**
Zubereitungsküche mit Nebenräumen	1	75	75
Speiseraum	1	150	150
Ganztagsbereich			**360**
Mittagsbetreuung	8	45	360
Sanitäranlagen			**75**
19 WCs + 7 Waschbecken	1	75	75
		Benötigte Nutzfläche	**2.075**

Bestandserweiterung

Raumart	Anzahl Bestand	Fläche Bestand	Fläche Bestand gesamt in m²	notw. Anzahl neu	notw. Fläche in m²	notw. Fläche gesamt in m²	Gesamtfläche
Unterrichtsbereich			**1.115**			**875**	**1.990**
Klassenzimmer	8	60,5	484	8	65	520	
Gruppenräume	3	24	72	2	30	60	
Musik				1	80	80	
Werken + Werken Nebenraum	1	90	90	1	100	100	
Mehrzweck	1	90	90	0		0	
EDV	1	67	67	0		0	
Textil + Textil Nebenraum				0		0	
Lehrmittelraum	1	30	30	1	15	15	
Lager	1	10	10	0		0	
Pausenhalle OG / erweiterter Flur- und Lernbereich	1	262	262	1	100	100	
Hauswirtschaft Schule	1	10	10	0		0	
Pädagogisches Personal			**84**			**88**	**172**
Lehrerzimmer	1	46	46	1	20	20	
Teamraum	1	13	13	1	13	13	
Bibliothek	1	25	25	0		0	
Jugendsozialarbeit				1	10	10	
MSD				1	10	10	
Seminarräume				1	10	10	
Silentium				1	15	15	
weitere Flächen f. Förder -/Beratungslehrer, Schulpsychologie,…				1	10	10	
Verwaltungsbereich			**47**			**94**	**141**
Schulleitung 1	1	18	18	0		0	
Schulleitung 2	1	16	16	0		0	
Sekretariat / Vorzimmer	1	13	13	1	13	13	
Verwaltungsräume				1	10	10	
Büro GT				1	13	13	
Schülermitverwaltung (SMV)				1	10	10	
Erste-Hilf-Raum				1	10	10	
Dienstzimmer Hausmeister				1	15	15	
Archiv				1	10	10	
Elternsprechzimmer				1	13	13	
Arbeitstechn. Und Aufenthalt			**430**			**30**	**460**
Werkstätte Hausmeister	2	14,5	29	1	10	10	
Reinigungspersonal	5	4,5	22,5	2	5	10	
Aula	1	348	348	0		0	
Stuhllager / Lehrmittel	1	30	30	1	10	10	
Küche + Speisebereich			**133**			**200**	**333**
Zubereitungsküche mit Nebenräumen	1	42	42	1	70	70	
Speiseraum	1	91	91	1	130	130	
Ganztagsbereich			**195**			**480**	**675**
Mittagsbetreuung	3	65	195	6	80	480	
Sanitäranlagen			**75**			**75**	**150**
19 WCs + 7 Waschbecken	1	75	75	1	75	75	
				benötigte Nutzfläche		**1842**	

= Einsparmöglichkeiten durch Synergien im Bestand

Flächenbedarf

	Benötigte Nutzfläche (NUF):		+ Umrechnungsfaktor NUF zu BGF Schulbau 1,97*		+ 5% Puffer (Kubatur, Päd. Konzept,…)		Benötigte BGF
Neubau	2.075 m²	+	2.013 m²	+	204 m²	=	**4.292 m²**
Bestands-erweiterung	1.842 m²	+	1.787 m²	+	181 m²	=	**3.810 m²**

*Umrechnungsfaktor resultiert aus Vergleichsprojekten. Faktor beinhaltet Bauteilstärken, Verkehrswege, Treppenhäuser, Aufzüge, Flächen für Haustechnik,…

Standort Haslach

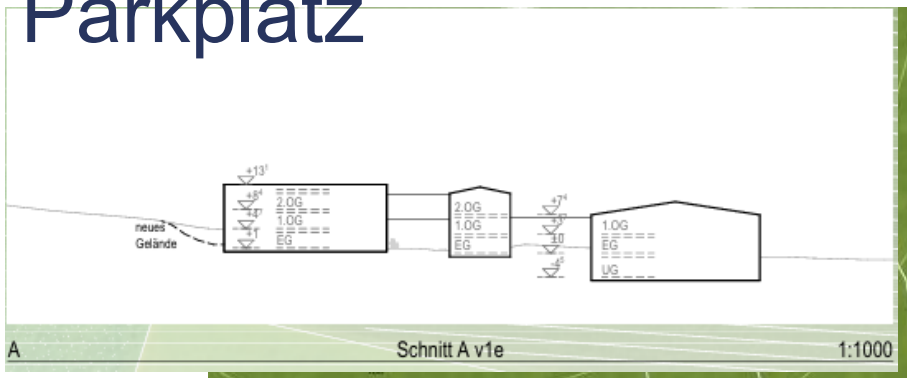


Haslach: Variante 1 – Nachverdichtung auf dem Bestandsgelände



- Abriss bestehende funktionierende Turnhalle inkl. Technik- und Heizgebäude
- Bau Grundschulgebäude mit 8 Klassenzimmer und Erweiterungsoption
- Verkleinerung Pausenhof
- Baulogistik über Sportplatz
- Neubau 2-fach-Turnhalle auf Hartplatz
- Errichtung Hartplatz auf dem Turnhallendach
- Fläche fürs Parken reicht gesetzlich aus, aber Erweiterung Infrastruktur empfohlen

Haslach: Variante 2 – Erweiterung mit Überbauung Parkplatz

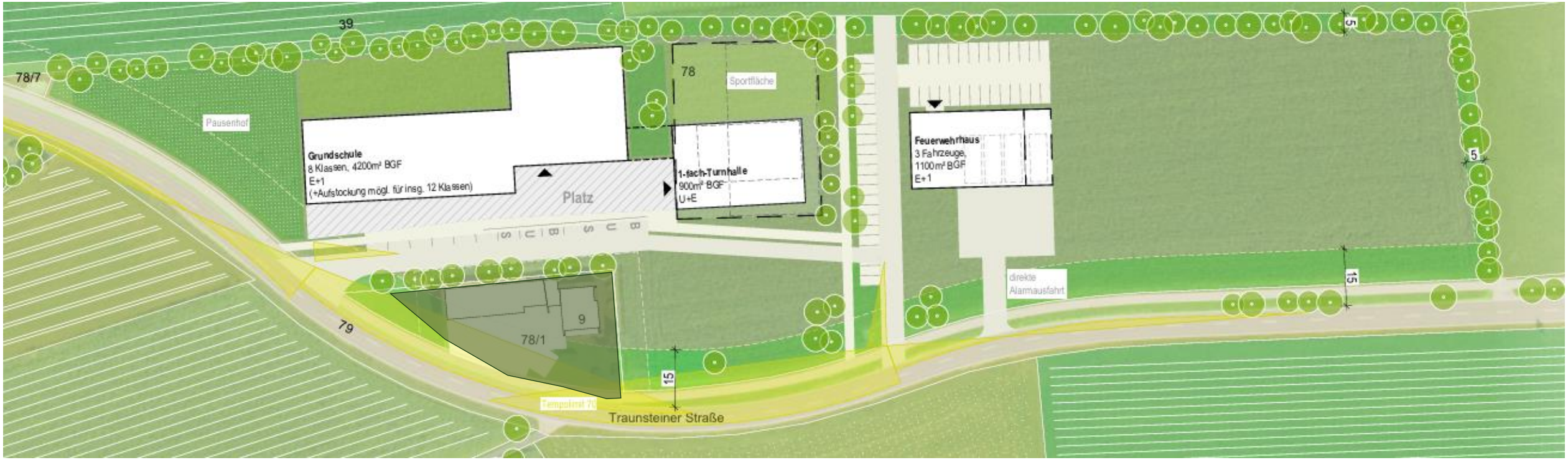


- Überbauung linke Parkflächen
- Bau 3-geschossige Grundschule
- Keine weitere Erweiterungsoption
- Bau einer Brücke zum Bestand
- Gewährleistung Feuerwehrzufahrt um Gebäude
- Abriss Technikgebäude
- 2mal 1-fach-Turnhalle
- Verlust Holzlagerplatz (Dienstbarkeit) ist zu kompensieren
- Fläche fürs Parken reicht gesetzlich aus, aber Erweiterung Infrastruktur empfohlen

Standort Wolkersdorf



Wolkersdorf: Variante 3 – Grundschule westlich Richtung Wolkersdorf orientiert



- Feuerwehrhaus östlich Richtung Traunstein ausgerichtet
- Grundschule mit 8 Klassen und Möglichkeit zur Aufstockung
- 1-fach Turnhalle (Vergleichbarkeit) mit Erweiterungsoption

Wolkersdorf: Variante 4 – Grundschule östlich Richtung Traunstein orientiert



- Feuerwehrhaus westlich zum Ort ausgerichtet
- Grundschule mit 8 Klassen und Möglichkeit zur Aufstockung
- 1-fach Turnhalle (Vergleichbarkeit) mit Erweiterungsoption

Gegenüberstellung der Kosten (IKOS)

Grundlagen	V1 - Haslach	V2 - Haslach	V3 / V4
	Erschl. Bestand Abbruch TH GS-Erweit. 8 Kl. **2**-fach TH neu	Erschl. Bestand Umsied. Haselm. GS-Erweit. 8 Kl. 1-fach TH neu	Erschließung neu GS-Neubau 8 Kl. 1-fach TH neu

Kostenrahmen	V1 - Haslach	V2 - Haslach	V3 / V4
200-700 Baukosten gesamt	**26,6 Mio. €**	**20,7 Mio. €**	**21,7 Mio. €**
Risiko-Kosten	**1,9 Mio. €**	**2,1 Mio. €**	**1,1 Mio. €**

Nicht berücksichtigte Kosten bei V2:

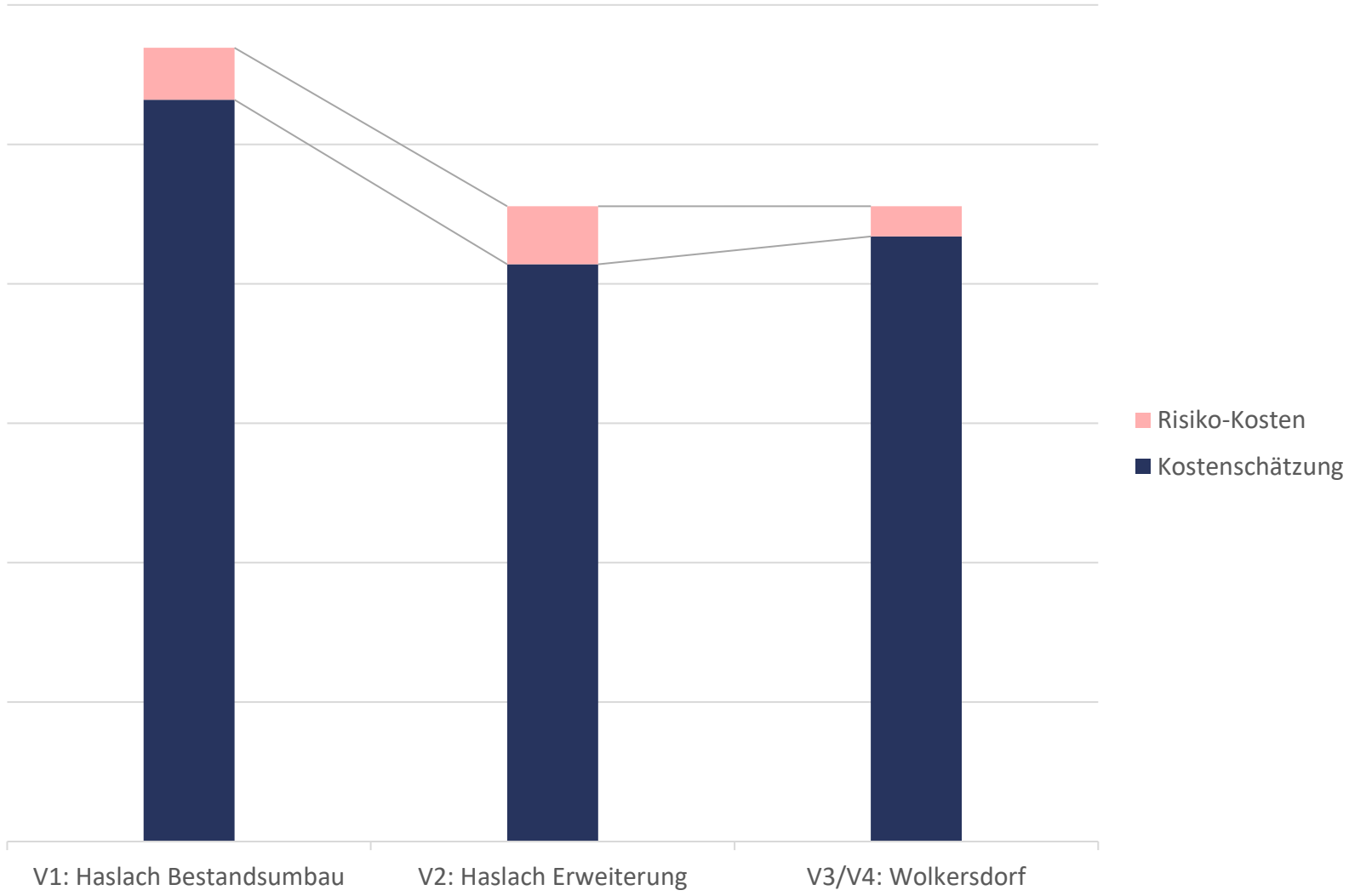
- Umsiedlung Haselmaus
- Rodung / Aufforstung / Ökokonto
- Baugrundgutachten, insbesondere zusätzliche Gründungsmaßnahmen
- Kosten für Verbaumaßnahmen
- Straßenbau außerhalb des Grundstücks
- Kosten für Umlagerung Holzplatz + Dienstbarkeiten

Nicht berücksichtigte Kosten bei V1 + V2:

- Kosten für Interimsmaßnahmen (Bustransfer + ggf. Miete zu Ersatzturnhalle und Ersatzsportplatz, Interimsbeheizung, Interimsklassenzimmer)
- Umbau innerhalb des Bestands in Haslach

Basis: Investitikonskostenschätzung (IKOS)

Gegenüberstellung der Kosten (IKOS)



Kostenrisiken:

Wolkersdorf:
- Erschließungsthemen

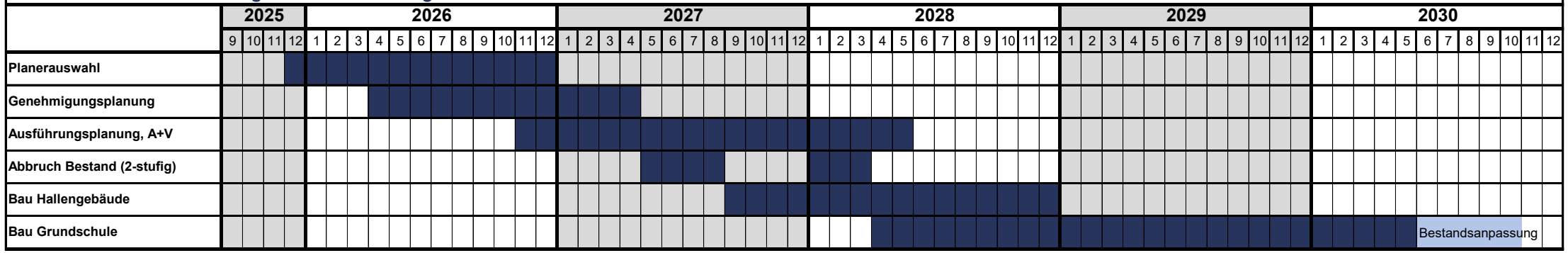
Haslach Bestandsumbau
- Kosten für Verbaumaßnahmen
- Kosten für Interimsmaßnahmen
- Risiken i.Z.m. Umbau innerhalb des Bestands in Haslach

Haslach Erweiterung
- Kosten Umsiedlung Haselmaus
- Rodung / Aufforstung / Ökokonto
- Baugrundgutachten, insbesondere zusätzliche Gründungsmaßnahmen
- Straßenbau außerhalb des Grundstücks
- Kosten für Verbaumaßnahmen
- Anschluss an Bestandsgebäude

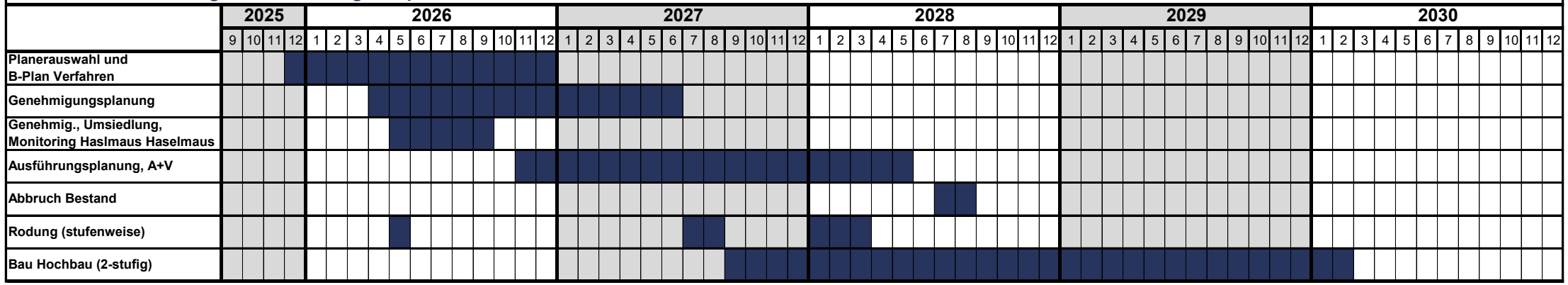
Gegenüberstellung der Termine

Hand in Hand für Traunstein.

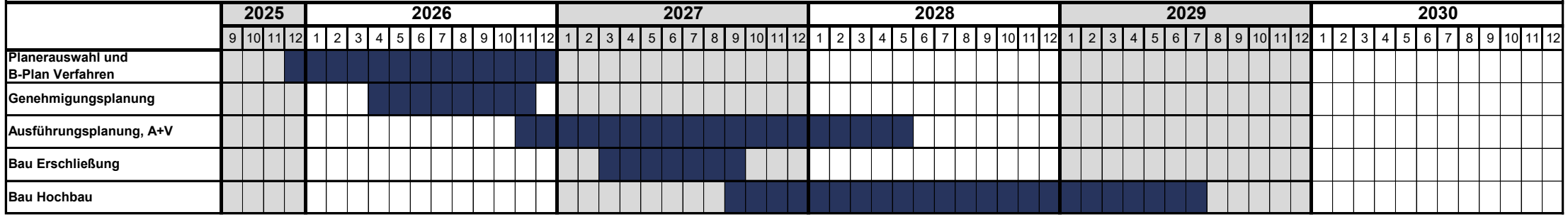
Variante 1 – Nachverdichtung auf dem Bestandsgelände



Variante 2 – Erweiterung mit Überbauung Parkplatz



Variante 3 / Variante 4 - Neubau Wolkersdorf



Annahmen: Konventionelle Bauweise, Einzelvergaben, bei V3/V4 Abwicklung durch die Wohnungsbaugesellschaft, Projektauftrag und Projektstart in 12/2025

Chancen und Vorteile

Haslach:

- Synergien durch ein Schulzentrum
- Bei Variante Verdichtung auf Grundstück:
  - Geringe Flächenversiegelung
  - Alles auf einem Grundstück
  - Kein Hangverbau notwendig
- Bestehende Struktur nutzbar

Wolkersdorf:

- Stadtstrategisch idealer Standort
- Kürzere Schulwege – kurze Beine, kurze Wege
- Kleine überschaubare Schule schafft Vertrautheit, Sicherheit und Lebensfreude
- Optimale Grundstückseigenschaften
- Freie Entwicklungsmöglichkeiten für idealen Schulstandort
- Verbesserte Infrastruktur
- Geringste Belastung für die Schülerinnen und Schüler, sowie Lehrerinnen und Lehrer
- Synergieeffekte mit Neubau Freiwillige Feuerwehr (Erschließung, Wärmeversorgung,…)

Herausforderungen

Haslach:

- Großer Schulkomplex & pädagogisch ungünstig
- Bei Variante Parkplatzüberbau:
  - Eingriff in Waldgebiet unumgänglich
  - Aufwand Umsiedlung Haselmaus
  - Nur zwei Einzelturnhallen möglich
  - Dienstbarkeiten sind aufzuheben
  - Absenkung Feuerwehrzufahrt für Bestandserhalt
  - Verbau notwendig
- Große Belastung für die Schülerinnen und Schüler während Bauzeit und danach (hohe Schülerzahl)
- Eingriff im Bestand (Abbruch Nebengebäude)
- Verkleinerung Pausenhof
- Interimsmaßnahmen (Container)
- Baulogistische Schwierigkeiten je nach Variante
- Verschärfung verkehrliche Situation im Quartier

Wolkersdorf:

- Bau auf der grünen Wiese
- Risiken mit unbebautem Grundstück
- Schule an der Kreisstraße (Geschwindigkeiten zu regeln)

KONTAKT

Judith Siglreitmaier
Projektmanagerin

Wohnungsbaugesellschaft Traunstein
Bahnhofstr. 24
83278 Traunstein

Mobil: +49 (0) 170 3181197
Email: judith.siglreitmaier@wohnungsbau-traunstein.de
Web: www.wohnungsbau-traunstein.de

