

## Anlage 2

### Neubaumaßnahmen

### Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Bildungshaus Achatswies / Erweiterung Projekt Nr. (PS/POM) :	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> .....
Nutzerreferat / Sachbearbeiterin / Telefon Referat für Bildung und Sport / [REDACTED] / 233-83633	Datum 05.11.2013

### Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist - Stand
  - 1.2 Soll - Konzept
  - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Räumliche Anforderungen
    - 2.1.1 Teilprojekte
    - 2.1.2 Nutzeinheiten
    - 2.1.3 Raumprogramm
  - 2.2 Funktionelle Anforderungen
    - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
    - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
    - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
    - 2.2.4 Besondere Anforderungen
3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlagen

Raumprogramm  
Formblatt Folgekosten

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Ist-Stand

Das Referat für Bildung und Sport betreibt in der Gemeinde Fischbachau, Landkreis Miesbach, für Lehrkräfte, pädagogisches Personal und Verwaltungskräfte die städtische Fortbildungsstätte Achatswies. Nachdem das Gebäude 2004 saniert und umgebaut wurde, gewinnt das Objekt seit der Wiedereinbetriebnahme 2006 ständig an Bedeutung für Seminare und Schulungen. Zu den Gästen zählen nicht nur städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Fortbildungsstätte wird auch von externen Gruppen besucht. Neben den Lehr- und Erziehungskräften sowie Kolleginnen und Kollegen des Kernbereichs des Referats für Bildung und Sport werden zunehmend auch Veranstaltungen anderer Referate, z. B. des Personalreferats, des Baureferats und des Direktoriums nachgefragt. Bei den externen Gruppen handelt es sich insbesondere um private Kindertagesstätten, staatliche Schulen, Chöre sowie Musikgruppen, damit kann bei Ausfall von gebuchten Tagen nachbesetzt und eine Vollauslastung erreicht werden.

Die Belegung des Hauses erfolgt über das Pädagogische Institut, dem die Einrichtung budgetmäßig zugeordnet ist. Insgesamt gibt es in der Fortbildungsstätte 51 Einzelzimmer. Zu den Einzelzimmern gehört jeweils eine eigene Nasszelle mit Duschmöglichkeit. In der regelmäßig voll belegten Einrichtung befinden sich täglich etwa 100 Personen. Die Gruppenarbeit findet in einem der fünf Seminarräume statt. Einer der Räume ist zudem teilbar. Aufgrund des großen Interesses und der unterschiedlichen Gruppenkonstellationen, kommt es im Bereich der Schulungsräume regelmäßig zu Engpässen, mit der Folge, dass trotz vorhandener Übernachtungsmöglichkeit keine weitere Belegung erfolgen kann. Insgesamt hatte die Einrichtung im Jahr 2012 an 232 Tagen geöffnet. Das Fortbildungsangebot konnte in diesem Zeitraum von 3928 Tagesgästen und weiteren 5421 Schulungsteilnehmerinnen und Schulungsteilnehmern, die auch übernachtet haben, genutzt werden. Insgesamt waren im letzten Jahr 9349 Belegungstage am Bildungsstandort Achatswies zu verbuchen.

Weitere 3000 Belegungstage pro Jahr mussten für die referatsinternen Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch Anmietungen in externen Tagungshäusern durch das Pädagogische Institut realisiert werden.

### 1.2 Soll-Konzept

Die aktuelle Belegungssituation und die der vergangenen Jahre zeigt, dass durch die Schaffung einer zusätzlichen Seminarräumfläche rund 2535 weitere Belegungstage in Achatswies erfolgen könnten. Des Weiteren zeigt sich, dass aus seminardidaktischen Gründen vermehrt Kleingruppenarbeit vorgesehen wird, so dass für einzelne Veranstaltungen neben einem großen Seminarraum regelmäßig auch kleine Gruppenräume nachgefragt werden. Häufig ist die Ermöglichung dieser Raumanforderungen wesentlich für die Buchungszusage der Interessenten. Dazu kommt, dass immer wieder das Fehlen einer zusätzlichen Räumlichkeit für den informellen Austausch an den Abenden bemängelt wird.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und auf den derzeitigen Raumbedarf einzugehen, soll daher eine Erweiterung im Bereich der Seminarräume erfolgen. Die Räume sol-

len bei Bedarf jeweils geteilt werden können und über einen angrenzenden Nebenraum verfügen, um das Arbeiten in kleinen Gruppen zu ermöglichen. Da sich ein möglicher Erweiterungsbauelement an dem Bestandsgebäude orientieren soll, ist bei einer Erweiterung von einem viergeschossigen Baukörper auszugehen. Diese Variante wurde im Benehmen mit dem Baureferat als zweckmäßigste und kostengünstigste Lösung eindeutig präferiert.

Um mittels dieser Lösung eine optimale Auslastung zwischen Seminarraumkapazität und den zur Verfügung stehenden Übernachtungsmöglichkeiten zu erreichen, werden im Zuge des Umbaus auf einer Etage weitere 5 Einzelzimmer geschaffen. In den übrigen Geschossen werden 3 Seminarräume wie oben beschrieben eingerichtet. Dem Bildungshaus stehen mit einem Anbau an der Westseite des Gebäudes rund 300 qm Nutzfläche zusätzlich zur Verfügung.

Mit der Erweiterung des Bildungshauses kann vermieden werden, dass externe Tagungshäuser angemietet werden müssen; um den städtischen Bedarf abdecken zu können. Dadurch werden in erheblichem Umfang Kosten gespart. Die Kosteneinsparungen für das Pädagogische Institut können konkret dargestellt werden (Einsparpotenzial bei externen Tagungshäusern), für die städtischen Referate liegen keine Zahlen vor. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Erlös zu erzielen, wenn bei freien Kapazitäten externe Tagungsgäste im Bildungshaus aufgenommen werden.

### 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Neben einer Verlängerung des Westflügels gäbe es die Möglichkeit, einen zusätzlichen Seminarraum im Hanggeschoss zu errichten. Bei dieser Anbauvariante könnte ein rund 100 qm großer, teilbarer Seminarraum geschaffen werden mit einem weiteren kleinen Nebenraum. Der Eingriff in die vorhandene Bausubstanz ist jedoch als sehr aufwendig einzuschätzen und aufgrund der Hanglage mit umfangreichen Abgrabungs- und Unterfangungsarbeiten verbunden. Bei dieser Alternative könnten lediglich rund 100 qm Nutzfläche geschaffen werden. Das Erscheinungsbild des Gebäudes würde durch das vorgelagerte Hanggeschoss wesentlich beeinträchtigt werden. Es ist bei dieser Alternative während der Bauzeit mit längeren Nutzungsunterbrechungen und Beeinträchtigungen der Bildungsstätte zu rechnen. Auf Basis dieser Einschätzungen wurde dieser Alternative nicht weiterverfolgt.

Es wurde bereits mit dem Landratsamt Miesbach die Erweiterungsoption im Bereich des Westflügels besprochen. Grundsätzlich gibt es hinsichtlich dieser Anbauvariante keine Einwände. Eine konkrete Aussage zur Genehmigungsfähigkeit muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingeholt werden.

## 2. Bedarfsdarstellung

### 2.1 Räumliche Anforderungen

#### 2.1.1 Teilprojekte

Das Bauvorhaben umfasst einen Anbau im Bereich des Westflügels. Eine Aufgliederung in Teilprojekte ist nicht möglich.

#### 2.1.2 Nutzeinheiten

Im Rahmen der Erweiterung werden fünf Gästezimmer mit Einzelbetten, 3 Seminarräume mit Nebenräumen geschaffen. Einer der Seminarräume wird teilbar sein. Im Erdgeschoss ist jeweils ein Damen- und ein Herren-WC vorgesehen.

#### 2.1.3 Raumprogramm

(siehe Anlage)

### 2.2 Funktionelle Anforderungen

#### 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Um in dem abtrennbaren Seminarraum parallel Veranstaltungen durchführen zu können, ist bei der Beschaffenheit der Abtrennung auf besondere Anforderungen hinsichtlich der Akustik zu achten. Die Teilbereiche sollen jeweils einen separaten Zugang erhalten.

#### 2.2.2. Anforderungen an Standard und Ausstattung

Die Seminarräume sind mit einer Verdunkelungsmöglichkeit zu versehen. Die Ausstattung der Gästezimmer soll sich am Bestand orientieren. Die Zimmer sollen über Außenjalousien verfügen. Im Rahmen der Untersuchung soll geprüft werden, die Seminarräume mit einem Balkon auszustatten.

#### 2.2.3 Anforderungen an die Freiflächen

Eine Umgestaltung, Veränderung der Freiflächen ist nicht vorgesehen.  
Die Erweiterungsfähigkeit der vorhandenen Parkmöglichkeiten ist zu überprüfen.

#### 2.2.4 Besondere Anforderungen

Der Erweiterungsbau soll sich optisch am Bestandsgebäude orientieren und das Erscheinungsbild des Bildungshauses so gering wie möglich beeinflussen.

Die Erweiterung ist höhenmäßig dem Niveau des Bestandsgebäudes anzupassen, so dass alle Geschosse mit Hilfe des bestehenden Aufzugs im Mitteltrakt des Gebäudes barrierefrei erreicht werden können.

## 3. Zeitliche Dringlichkeit

Das Bauvorhaben soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt realisiert werden.