

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Christine Eisenmann

Beschlussvorlage

Abt. 6/152/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich

Top Nr. 5

Machbarkeitsstudie zur Generalsanierung des Otfried-Preußler-Gymnasiums Pullach - Information an den Gemeinderat

Anlagen:

18 02 26 GR Pläne

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss wird ggf. in der Sitzung gefasst.

Begründung:

Der Zweckverband Otfried-Preußler-Gymnasium Pullach beauftragte im Sommer 2017 eine Machbarkeitsstudie zur Schulsanierung mit qualifizierter Kostenschätzung.

Die Vorgaben hierzu waren:

Die Studie soll zukunftsorientiert aufgestellt werden.

Pädagogische Konzepte wie Lernlandschaften und Inklusion finden unter Berücksichtigung der neusten Förderrichtlinien der Reg. v. Obb. Beachtung.

Erforderliche Maßnahmen, die durch G9 verursacht werden und energetische Sanierungsmaßnahmen sind separat zu betrachten. Die Kosten werden hierzu gesondert ermittelt. Der Grund hierfür sind unterschiedliche Fördertöpfe.

Ein Zwangspunkt zur Inanspruchnahme der Förderung bezüglich der Rückführung zu G9 ist die Inbetriebnahme der Räumlichkeiten ab dem Schuljahr 2025/26.

Mit der Machbarkeitsstudie soll untersucht werden, ob eine moderne Schule auf dem jetzigen Gelände mit den erforderlichen Um-, Aus- und Erweiterungsbauten realisierbar ist.

Weiterhin diene es zur Entscheidungsfindung einer zukünftigen Zusammensetzung des Zweckverbandes.

Als erstes wurde überlegt, ob eine abschnittsweise Sanierung möglich ist. Dies hätte u.a. den Vorteil, dass immer nur Teilbereiche in Containern auf dem Gelände der Schule ausgelagert werden müssten.

Die Klassenzimmer sollten für Lernlandschaften geöffnet und umgestaltet werden. Die Elektro-, Heizungs- und Sanitärleitungen laufen sowohl vertikal als auch horizontal durch das ganze Gebäude, die einen massiven Eingriff ins Gebäude unumgänglich machen. Eine weitere Erschwernis ist die Split Level-Bauweise aus den 60er-Jahren. In intensiven Gesprächen zwischen der Schulleitung, den Planern und der Verwaltung mussten diese Überlegungen wieder verworfen werden.

Im nächsten Planungsschritt war überlegt worden, den Erweiterungsbau inkl. der Mensa und den Turnhallenbau während der Baumaßnahme weiter zu betreiben. Eine Auslagerung der gesamten Schule, war an zwei Standorten unmittelbar an der Schule auf dem Nachbargrundstück bei der Energiezentrale der Geothermie und auf dem Sportbereich der Schule selbst angedacht.

Durch weitere gründliche Überlegungen ist zwischenzeitlich festzustellen, dass diese Art der Auslagerung auf den Grundstücken mit gleichzeitiger Nutzung des Erweiterungsbaus und der Turnhalle nicht möglich ist.

Auf der vorletzten Seite der Pläne ist die Baustelleneinrichtung einer zukünftigen Großbaustelle dargestellt. Bei einer Generalsanierung in dieser Dimension sind große Lagerflächen für Material und Gerätschaften erforderlich. Der nötige Kranbetrieb umspielt die gesamte Schule. Der LKW-Verkehr führt um den gesamten Komplex im Feuerwehr- Umfahrungsbereich. Ein Lehrerparkplatz wäre zwischen der Geothermie und der Außenfläche der Schule vorstellbar.

Eine Nutzung der Dreifachturnhalle durch Schüler und Vereine ist ohne überdachte Zuwegungen oder Tunnelbauten nicht möglich. Die abgekoppelte haustechnische Versorgung der Halle stellt ein weiteres Problem dar. Die Brandschutz- und Fluchtsituation wird im Moment geprüft. Auch die Halle selbst ist zu sanieren.

Die Bauzeit für die Halle wäre mit etwa einem Jahr, die Generalsanierung mit drei Jahren anzusetzen.

Nun sollte wenigstens der Erweiterungsbau während der Bauphase genutzt werden, um die Mittagsversorgung sicher zu stellen und einen Teil der Auslagerung einzusparen. Der Anbau an den Erweiterungsbau, sollte die G9-Flächen auffangen und zeitlich vorgezogen gebaut werden.

Aufgrund des Baustellenbetriebes ist jedoch keine gesicherte Zuwegung für die Schüler bei der zeitlich nachgelagerten großen Maßnahme möglich. Umgekehrt funktioniert es wegen der Fördermittel nicht.

In enger Zusammenarbeit zwischen Schulleitung, Verwaltung und Planern wurden nun Konzepte aufgestellt, die den Vorgaben der Regierung gerecht werden und den zukünftigen Bedarf widerspiegeln. Bereits im September wurden die Unterlagen zur schulaufsichtlichen Genehmigung bei der Reg. v. Obb. eingereicht. Das Ergebnis steht noch aus.

Eine dreigeschossige Containeranlage inkl. Mensa, wie eingezeichnet, fände noch Platz auf dem Grundstück der Schule. Für eine Turnhalle (Zweifachhalle), Fahrradständer und insbesondere die Zufahrt, auch für die Feuerwehr, bedarf es weiterer Flächen. Um den Platz auf dem Außengelände zu nutzen, müsste eine Feuerwehrezufahrt jedoch über das Areal des Schwimmbades zum Container und eventuell noch weiter zum angedachten Lehrerparkplatz gehen.

In diese Überlegungen sind weiterhin auch noch Bedarfe der Grund- und Mittelschulplanung eingeflossen. Man könnte sich überlegen, ob man Auslagerungscontainer sowohl für das Gymnasium als auch für die Mittelschule verwendet. Vorstellbar ist, angesichts des Größenverhältnisses einen der drei Arme abzubauen.

Die Unterlagen dienen in erster Linie zur Information als Zwischenbericht. Im Falle einer Generalsanierung des Otfried-Preußler-Gymnasiums ist mit zusätzlichen Einschnitten in weitere Grundstücke der Gemeinde zu rechnen.

Nach momentanem Planungsstand ist eine Auslagerung inkl. Zweifachhalle, wie auf der letzten Anlage dargestellt, die günstigste Variante.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin