

# Schulen Pullach im Isartal

Machbarkeitsstudie

# Team & Organigramm

12 CAD Arbeitsplätze

offene, kommunikative Struktur

progressives Arbeiten durch  
kontinuierlichen Austausch im  
Team



**Sebastian Hrycyk**  
Büroinhaber &  
Projektleitung



**Anna Hallermeier**  
Architektin &  
Projektleitung



**Yvonne Berreiter**  
MA Architektur &  
Projektleitung



**Anna Riedl**  
Architektin &  
Projektleitung



**Thomas Weyrich**  
Architekt &  
Projektleitung



**Aniko Szöke**  
MA Architektur &  
Projektmitarbeit



**José Perez**  
MA Architektur &  
Projektmitarbeit



**Daniel Decius**  
BA Innenarchitektur  
& Projektmitarbeit



**Torsten Wollny**  
MSc Architektur &  
Projektmitarbeit

# Auswahl Objektplanungen der letzten 5 Geschäftsjahre

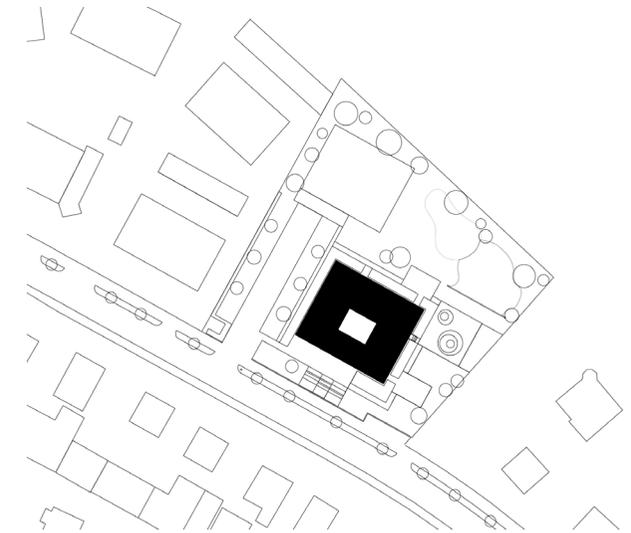
Jahr	Bauvorhaben	Auftraggeber	Leistung
2018 - 2020 in Bearbeitung	Kinderhort, Gündlkofen Neubau 4-gruppiger Kinderhort Holzmassiv, Passivhaus, BGF 1.152 m <sup>2</sup>	Gem. Bruckberg Rathausplatz 1 4079 Bruckberg	LP 1-9
2017 - 2020 in Bearbeitung	Kindergarten Am Sportpark, Neufahrn Neubau 4-gruppiger Kindergarten mit Wohnungen Holzmassiv, Passivhaus, BGF 1.202 m <sup>2</sup>	Gem. Neufahrn Bahnhofstraße 32 85375 Neufahrn	LP 1-9
2017 - 2019 in Bearbeitung	Gemeindezentrum Heilandskirche, Unterhaching Neubau Gemeindezentrum inkl. Wohnungen / Jugendzentrum Holzmassiv, Passivhaus, BGF 1.080 m <sup>2</sup>	Evang.-Luth. Kirche Landwehrstr. 11 80336 München	LP 1-9
2017 - 2019 in Bearbeitung	Kinderhaus Margaretenweg, Hallbergmoos Neubau 4-gruppiges Kinderhaus BGF 1.235 m <sup>2</sup>	Gem. Hallbergmoos Rathausplatz 1 85399 Hallbergmoos	LP 1-9
2016 - 2019 in Bearbeitung	Kinderhaus Dorfmitte, Bruckberg Neubau 4-gruppiges Kinderhaus Holzmassiv, Passivhaus, BGF 860 m <sup>2</sup>	Gem. Bruckberg Rathausplatz 1 4079 Bruckberg	LP 1-9
2017 - 2018	Grundschule, Vötting Erweiterung 18/20 Klassen mit Doppelturnhalle / Mittagsbetreuung BGF Bestand 3.168 m <sup>2</sup> / BGF Neubau 6.005 m <sup>2</sup>	Stadt Freising Amtsgerichtsgasse 6 85350 Freising	Machbarkeitsstudie
2016 - 2018	Grundschule, Unterhaching Erweiterung Mittagsbetreuung mit 6 Klassen Neubau Holz-Modulbauweise, BGF 865 m <sup>2</sup>	Gem. Unterhaching Rathausplatz 7 82008 Unterhaching	LP 1-7
2015 - 2018	Lise-Meitner-Gymnasium, Unterhaching Fassaden-, Turnhallen-, Innenraum- und Fachraumsanierung Sanierung im Betrieb, BGF 9.150 m <sup>2</sup>	ZV LMGU Rathausplatz 7 82008 Unterhaching	LP 1-9
2015 - 2018	Kindergarten St. Laurentius, Neustadt a.d. Donau Neubau 4- gruppiger Kindergarten Holzmassiv, Passivhaus, BGF 955 m <sup>2</sup>	Neustadt a.d. Donau Stadtplatz 1 93333 Neustadt Donau	LP 1-9
2014	Grundschule und Kindergarten, Freising Erweiterung und Umbau Holzmassiv, BGF 610m <sup>2</sup> (Neubau 280 m <sup>2</sup> )	Stadt Freising Amtsgerichtsgasse 6 85350 Freising	LP 1-9
2012 - 2014	Kinderkrippe Sonnenkäfer, Moosburg Neubau 3- gruppige Kinderkrippe Holzmassiv, Passivhaus, BGF 439 m <sup>2</sup>	Ines Föhringer Banatstraße 30 85368 Moosburg	LP 1-9

# Projektauswahl



## Kindergarten St. Laurentius

Regensburger Straße 23, 93333 Neustadt a. d. Donau



**Bauherr** Stadt Neustadt a. d. Donau

**Geschossfläche** 955 m<sup>2</sup>

**Leistungsphasen** 1-9

**Gesamtkosten** 3.1 Mio. €

**Fertigstellung** September 2018

### Preise

2019 Anerkennung Deutscher Holzbau Preis

2019 Auszeichnung GEPLANT + AUSGEFÜHRT

2019 Teilnahme Architektoren

2018 Holzbaupreis Bayern

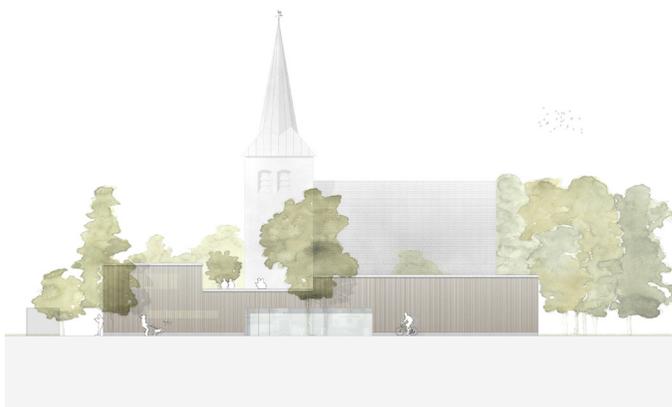
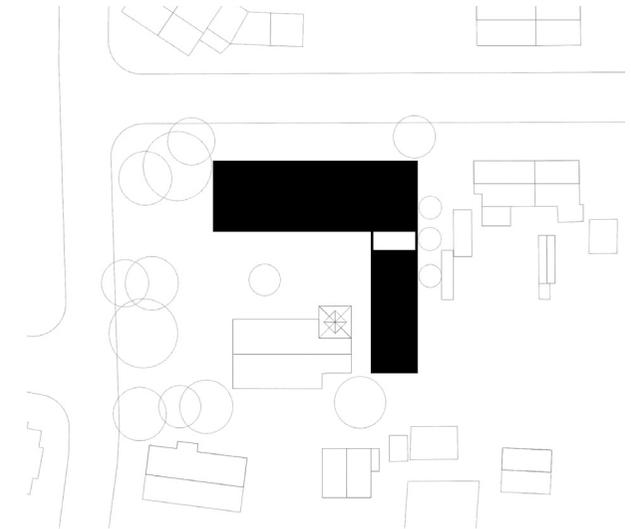
2015 Gewinn VOF-Verfahren

# Projektauswahl



## Gemeindezentrum Heilandskirche

Liebigstraße 22, 82008 Unterhaching



**Bauherr** Ev.-Luth. Kirchengemeinde

**Geschossfläche** 1.080 m<sup>2</sup>

**Leistungsphasen** 1-9

**Gesamtkosten** 4.0 Mio. €

**Fertigstellung** April 2019

### Preise

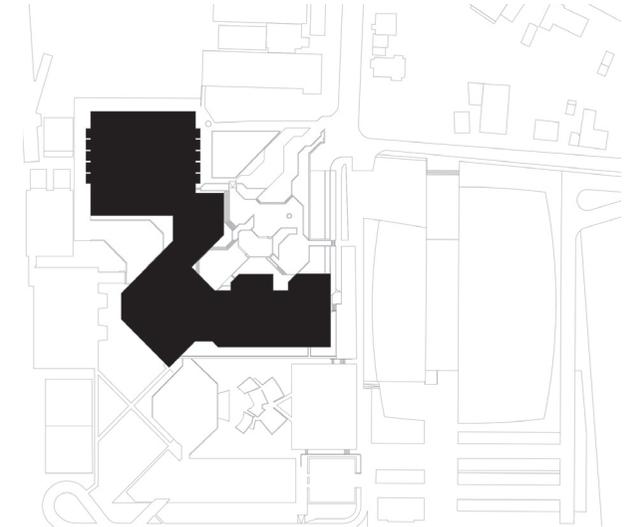
1. Preis Realisierungswettbewerb

# Projektauswahl



## Lise-Meitner Gymnasium

Jahnstraße 3, 82008 Unterhaching



<b>Bauherr</b>	ZV LMGU
<b>Geschossfläche</b>	9.150 m <sup>2</sup>
<b>Leistungsphasen</b>	1-9
<b>Gesamtkosten</b>	9.7 Mio. €
<b>Fertigstellung</b>	September 2018

# Projektauswahl



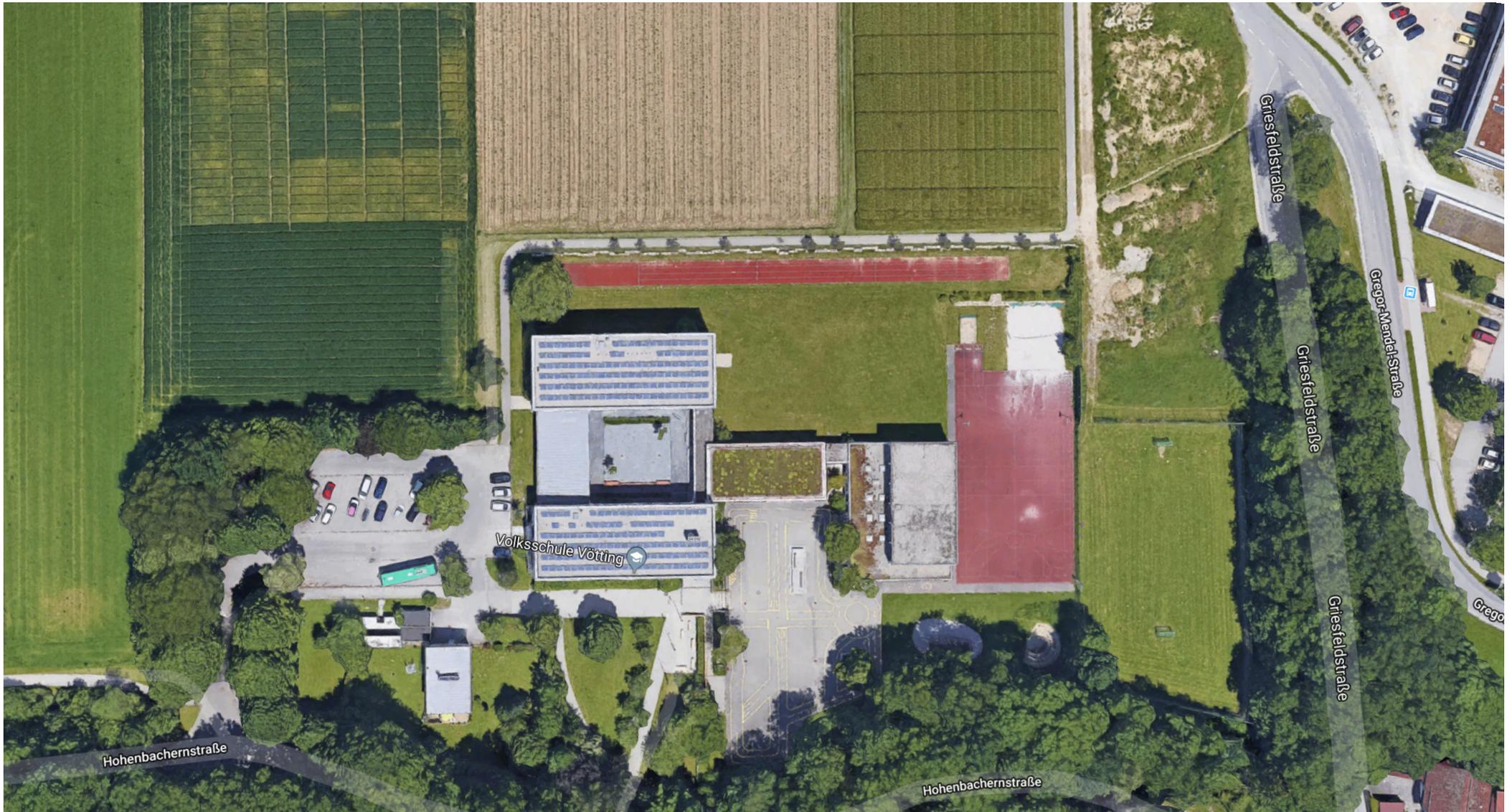
**Gymnasium**  
**Höhenkirchen-Siegertsbrunn**  
Bahnhofplatz 4, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn



**Bauherr** ZV SO LK München  
**Geschossfläche** 15.800 m<sup>2</sup>  
**Leistungsphasen** 5  
**Gesamtkosten** 33 Mio. €  
**Fertigstellung** September 2011

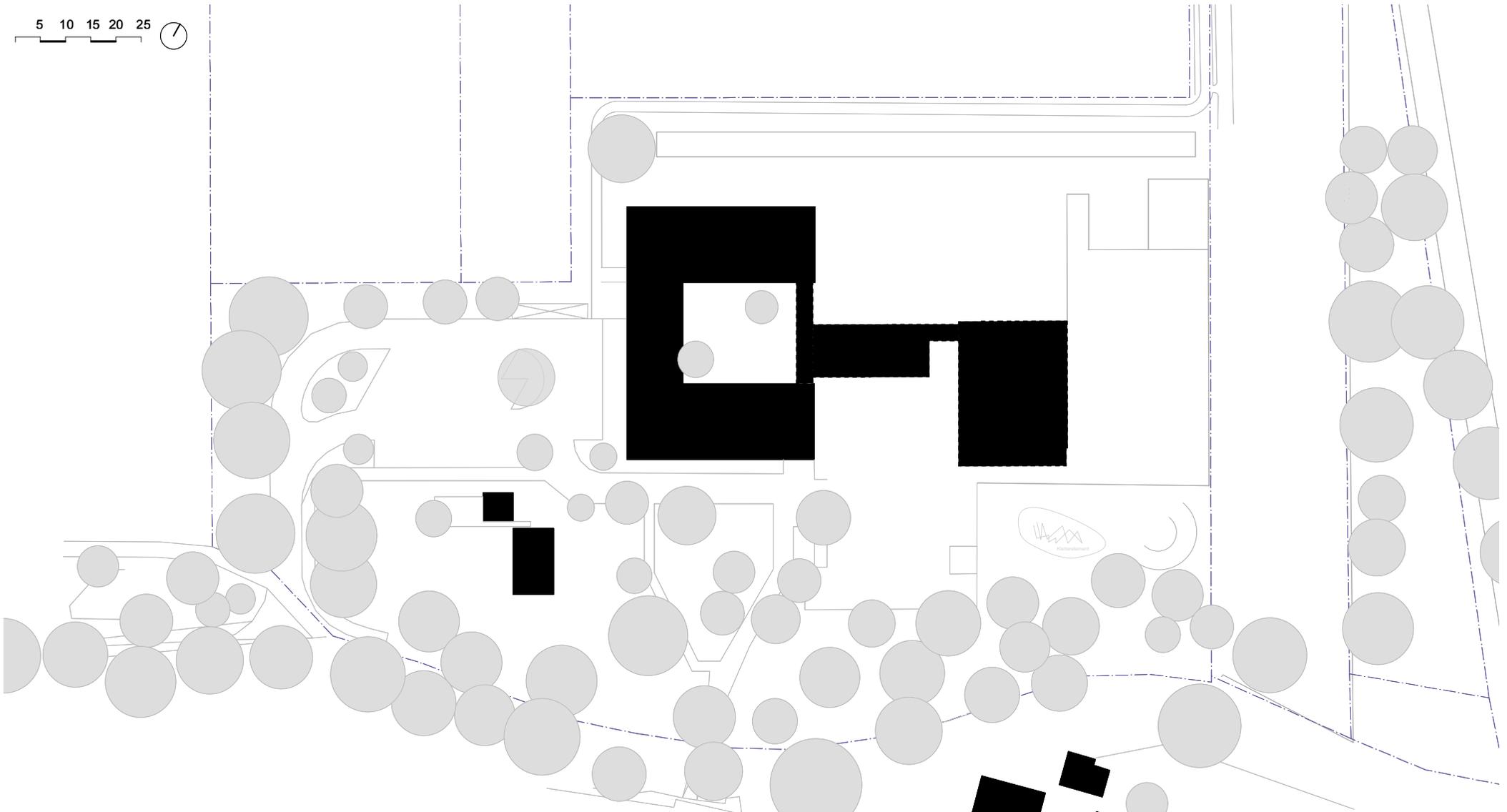
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand Luftbild



# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand Lageplan



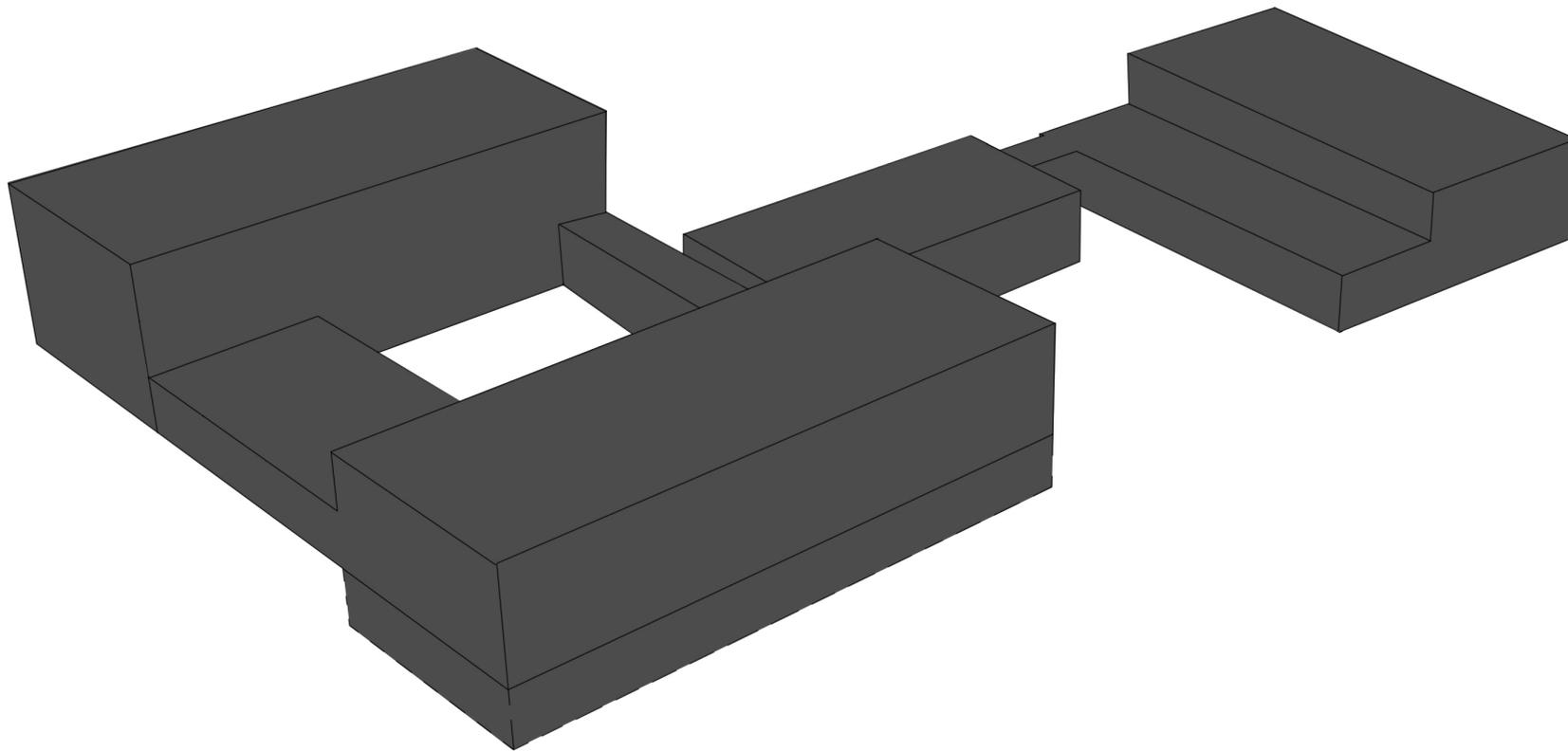
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand



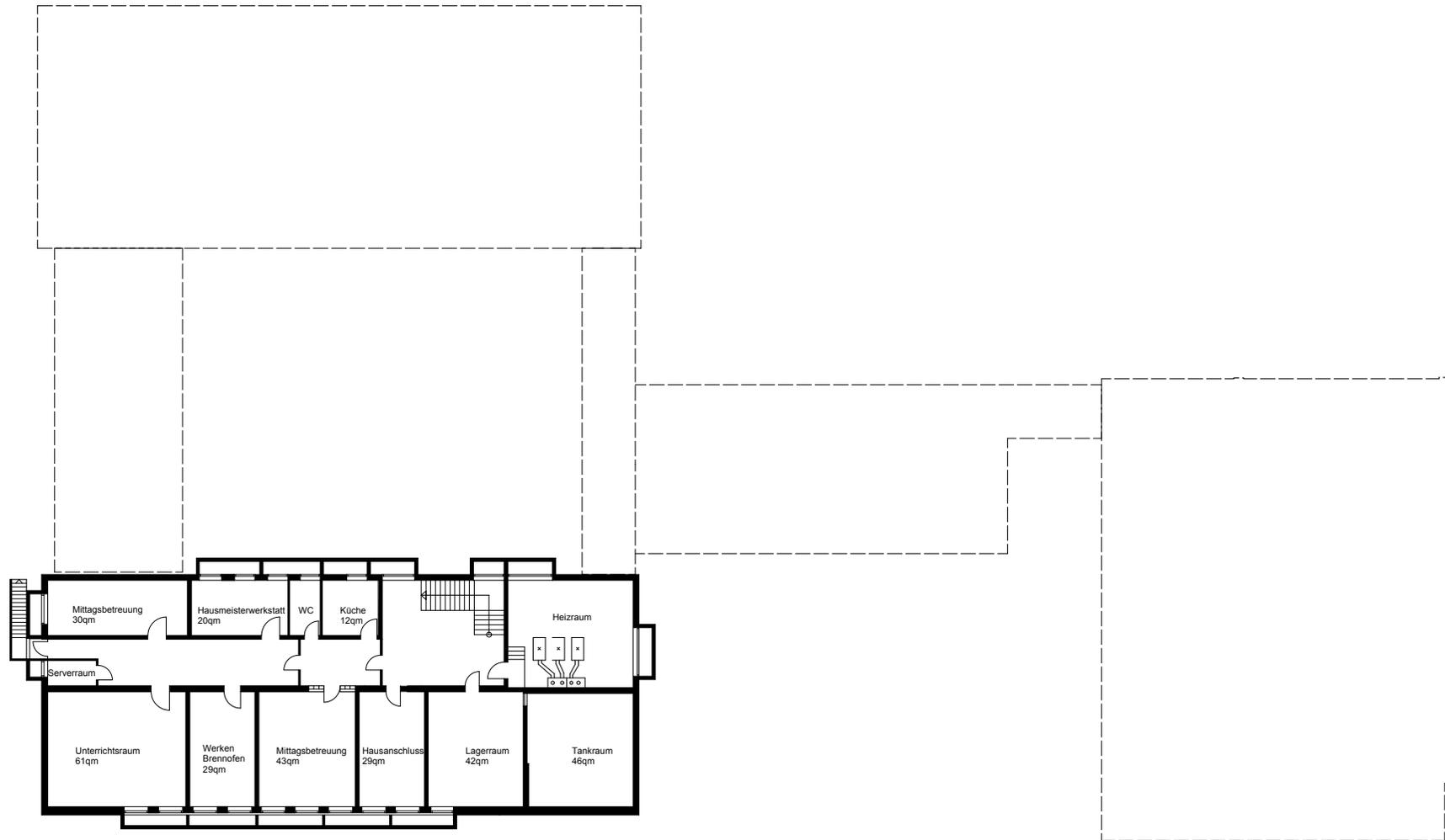
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand Volumetrie



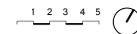
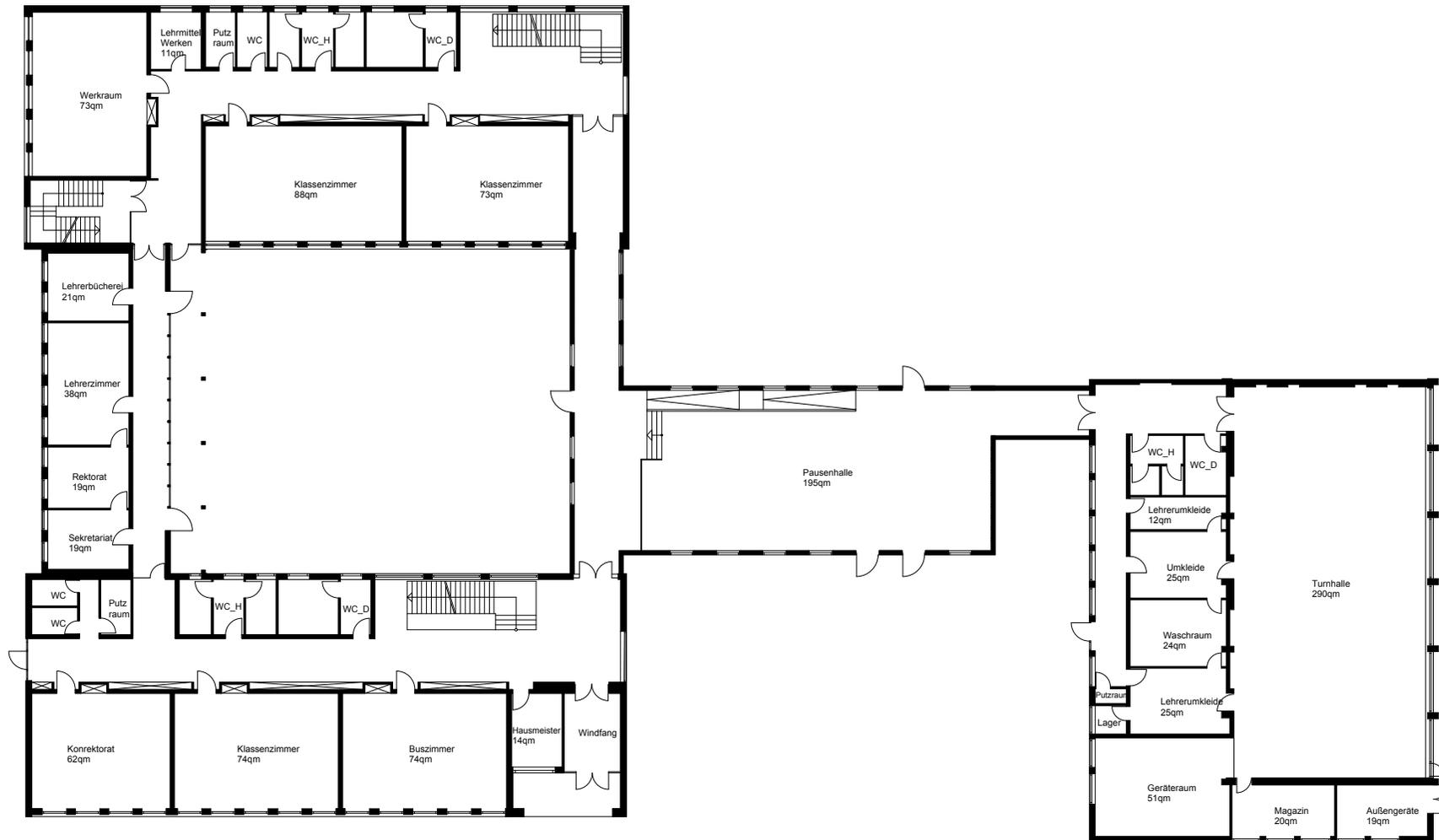
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand UG



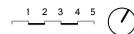
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand EG



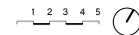
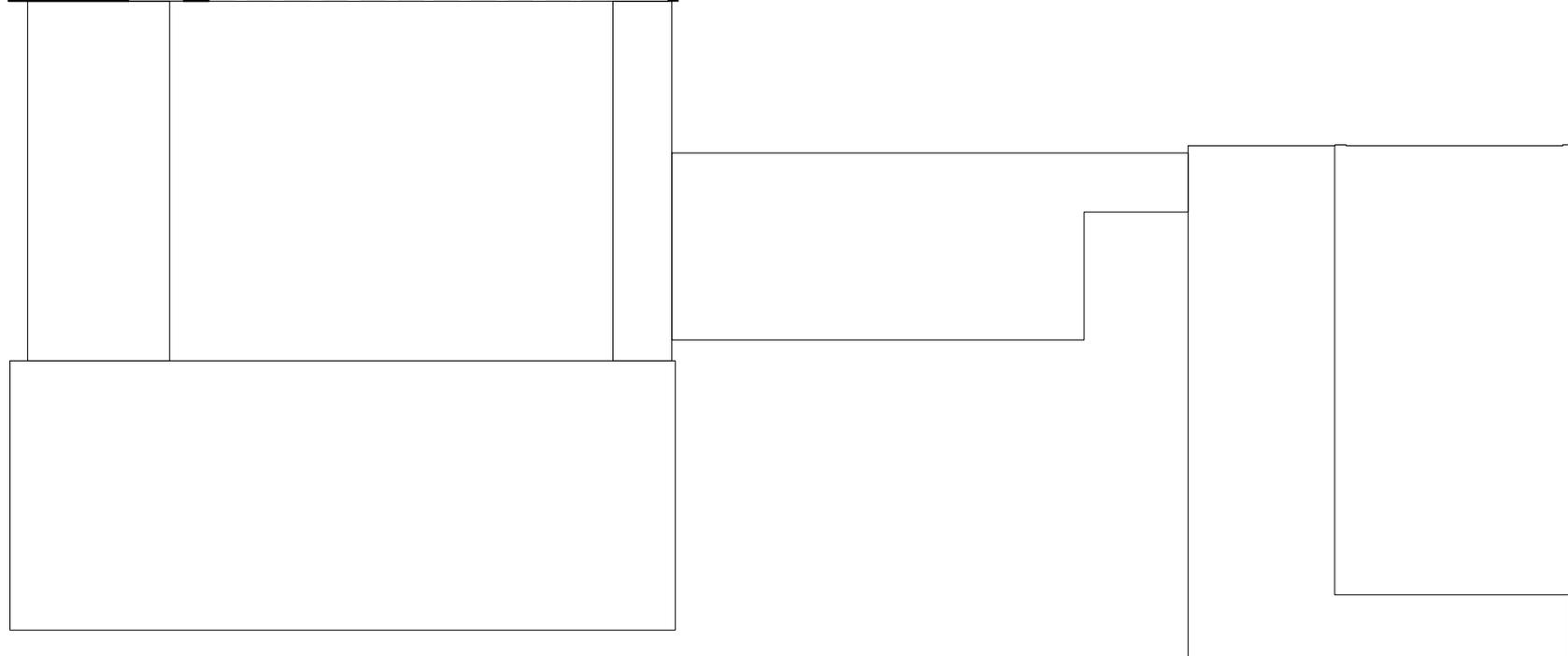
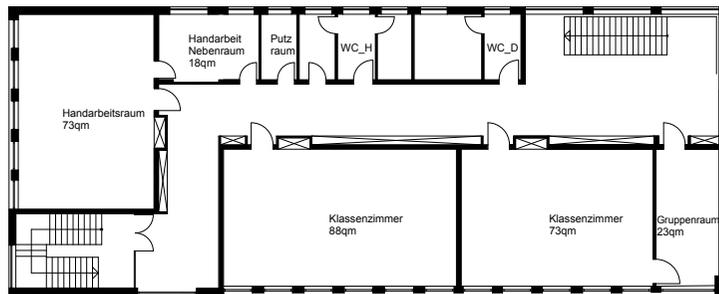
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand 1.OG



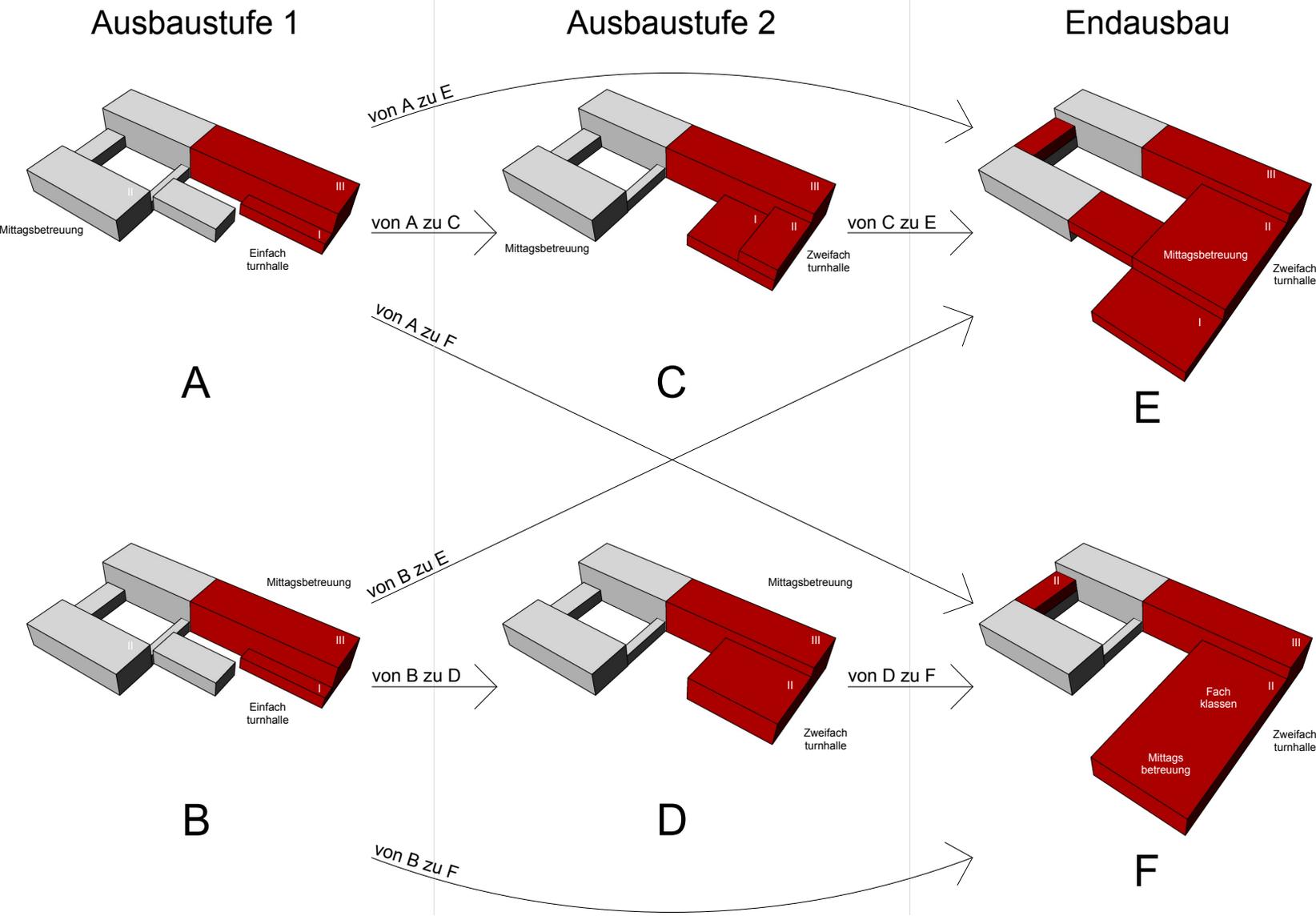
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Bestand 2.OG



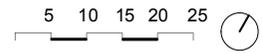
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf Varianten

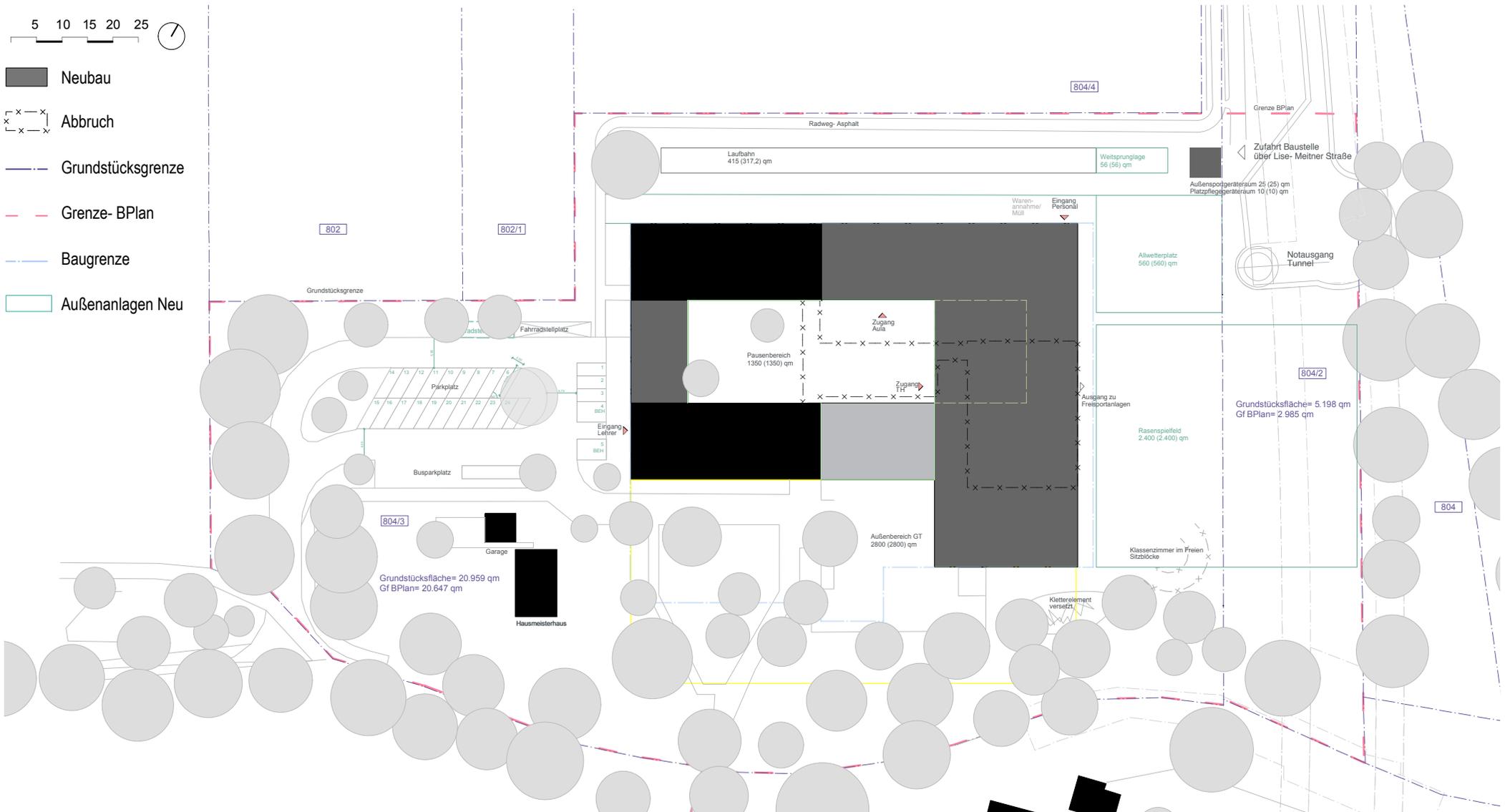


# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

## Entwurf Lageplan

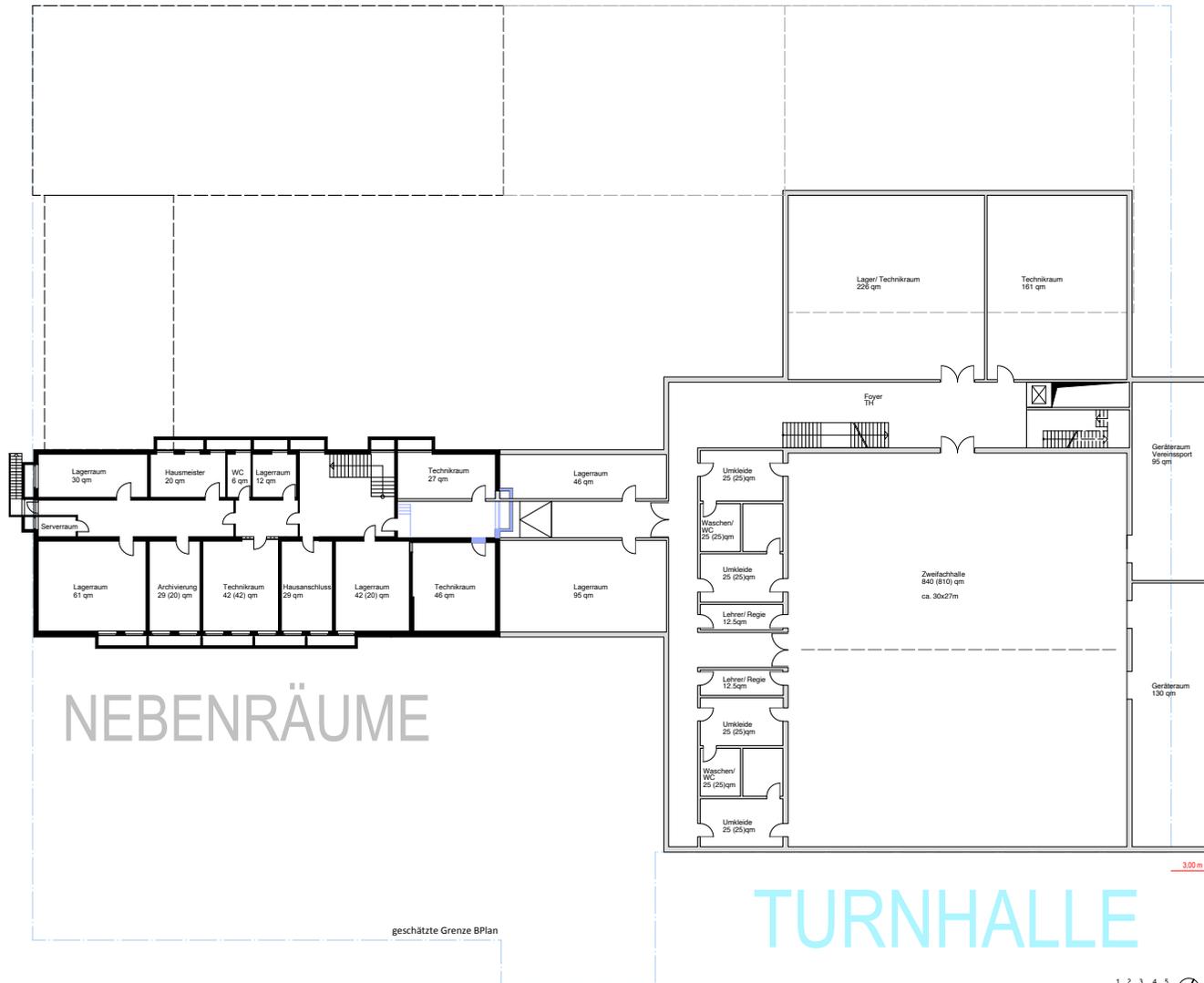


- Neubau
- Abbruch
- Grundstücksgrenze
- Grenze- BPlan
- Baugrenze
- Außenanlagen Neu



# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf UG



# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf EG



# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf 1.OG

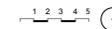
## CLUSTER 2

## CLUSTER 3

## CLUSTER 1



## GANZTAG



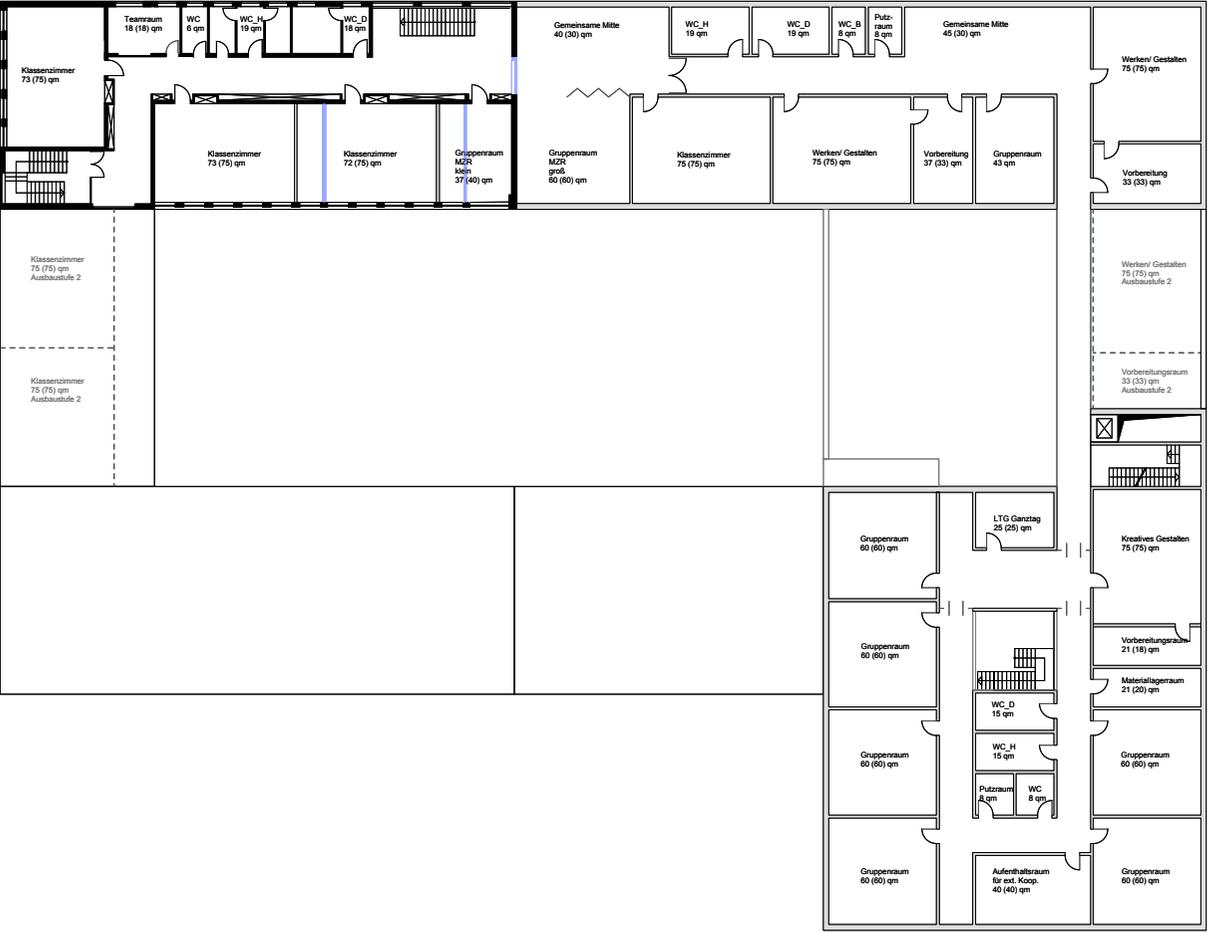
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf 2.OG

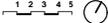
## CLUSTER 4

## FACHRAUME

AUSBAUSTUFE 2

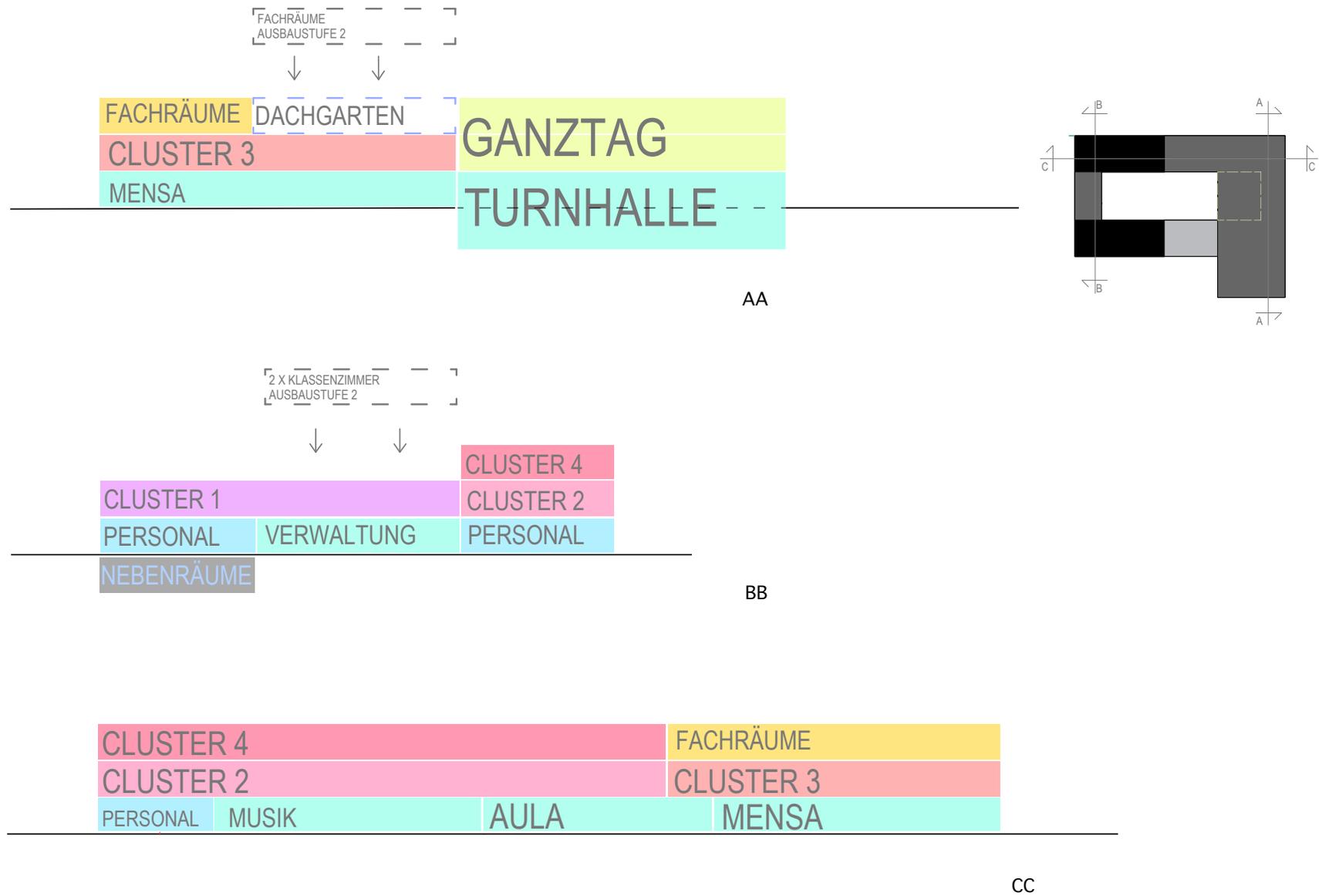


GANZTAG AUSBAUSTUFE 2



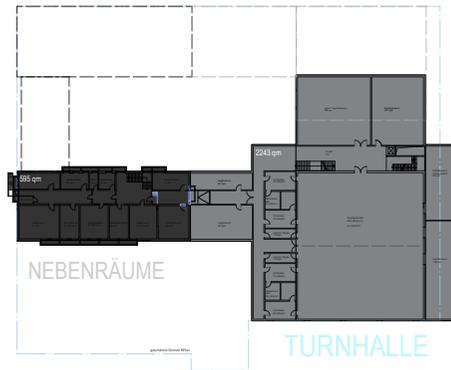
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf Schnitte



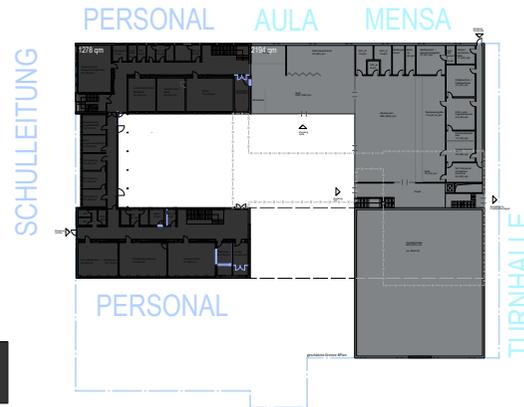
# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf GRZ und GFZ



Bestand= 595 m<sup>2</sup>  
Neubau= 2.243 m<sup>2</sup>

UG



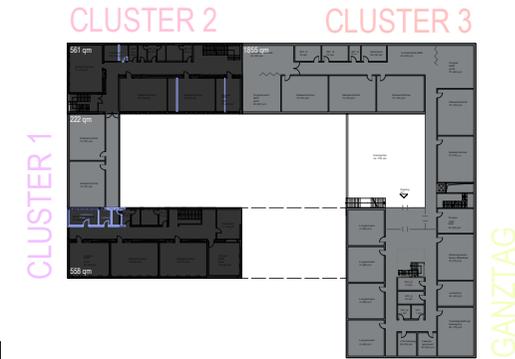
Bestand= 1.383 m<sup>2</sup>  
Neubau= 2.194 m<sup>2</sup>  
Abbruch= 943 m<sup>2</sup>

EG

Grundfläche Gesamt= 3.577 m<sup>2</sup>

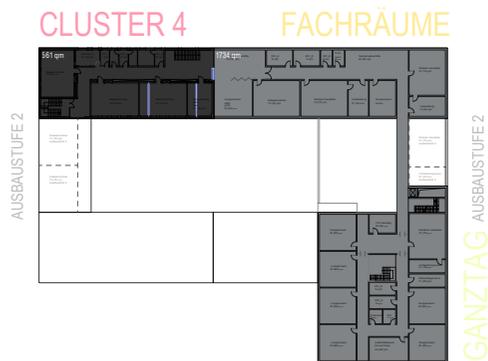
GfBPlan= 23.632 m<sup>2</sup>

GRZ= 0.15



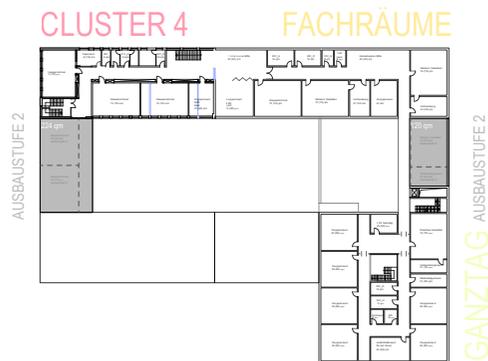
Bestand= 1.224 m<sup>2</sup>  
Neubau= 2.077 m<sup>2</sup>

1.OG



Bestand= 561 m<sup>2</sup>  
Neubau= 1.734 m<sup>2</sup>

2.OG



Ausbaustufe 2= 344 m<sup>2</sup>

2.OG  
Ausbaustufe 2

- Bestand
- Neubau
- Ausbaustufe 2
- Abbruch

## Geschossflächen Hauptanlagen:

GF Bestand= 3.168 m<sup>2</sup>

GF Neubau= 6.005 m<sup>2</sup>

GF Ausbaustufe 2= 344 m<sup>2</sup>

GF Abbruch= 943 m<sup>2</sup>

GF Gesamt= 9.173 m<sup>2</sup>

GF Gesamt Ausbaustufe 2= 9.517 m<sup>2</sup>

## Baumassen Hauptanlagen:

BM Bestand= 13.923 m<sup>3</sup>

BM Neubau= 29.960 m<sup>3</sup>

BM Neubau Ausbaustufe 2= 1.272 m<sup>3</sup>

BM Gesamt= 43.883 m<sup>3</sup>

BM Gesamt Ausbaustufe 2= 45.155 m<sup>3</sup>

## Grundstücksflächen:

Grundstücksfläche FINr.804/3 = 20.959 m<sup>2</sup>

Gf BPlan= 20.647 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche FINr.804/2 = 5.198 m<sup>2</sup>

Gf BPlan= 2.985 m<sup>2</sup>

Gf Bplan= 23.632 m<sup>2</sup>

## GRZ/ GFZ Hauptanlagen:

GRZ= 0.15

GFZ= 0.38

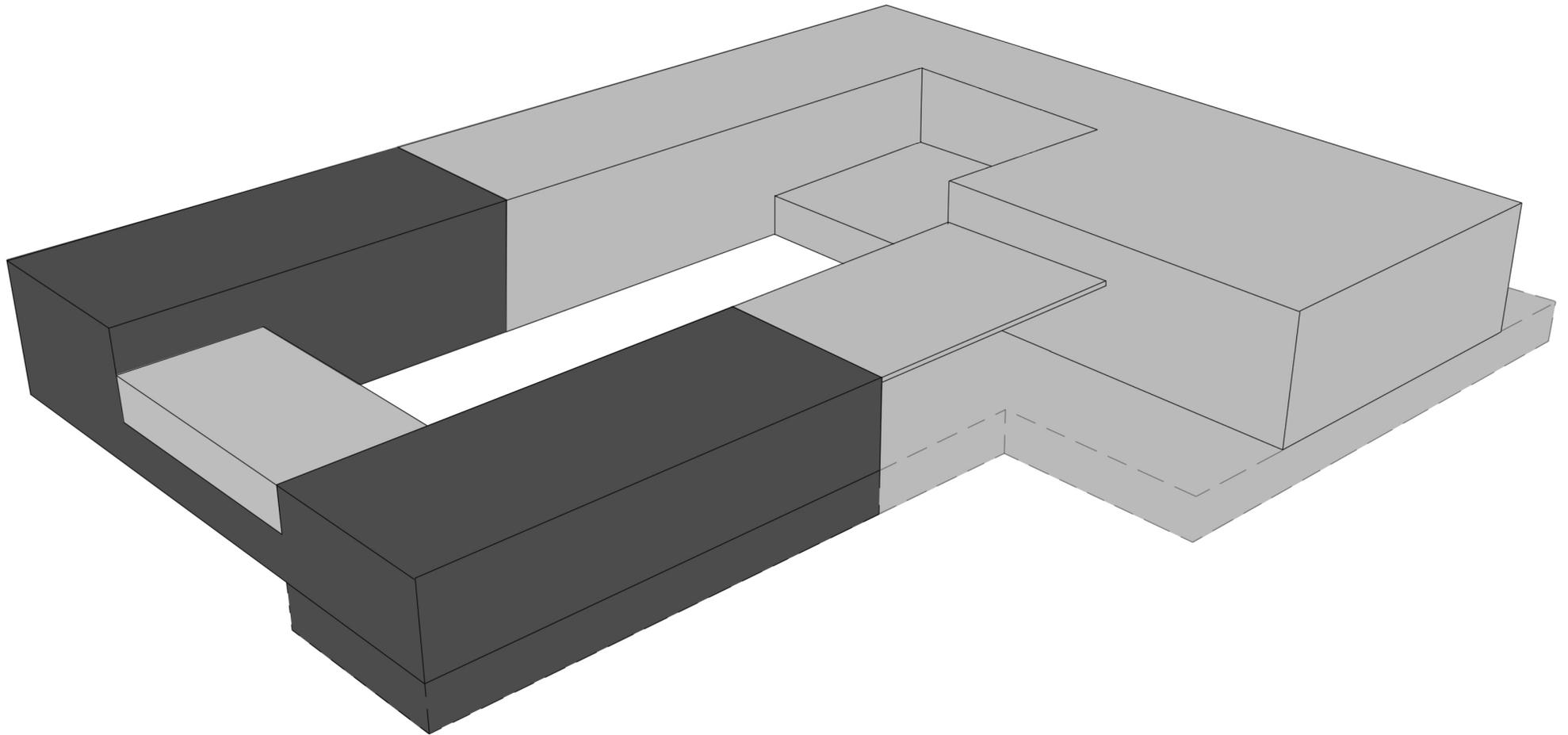
GRZ/ GFZ Hauptanlagen Ausbaustufe 2:

GRZ= 0.15

GFZ= 0.40

# Referenzbeispiel Machbarkeitsstudie

Entwurf Volumetrie



# Terminplan

**29.04.2019**

## **Vorstellung Gemeinderat**

02.05. - 17.05.2019

## **Digitalisierung Bestandspläne**

- Sichtung Pläne als Scans
- ggf. Überprüfung vor Ort
- Einheitliche Digitalisierung der Bestandsgebäude im Planungsumgriff  
Musikschule, Grundschule, Mittelschule ohne Schusterbau, Habenschadenstraße 8, Habenschadenstraße 14
- Aufnahme Gebäudeteile ohne Planunterlagen (z.B. Tiefgarage, Hort)

20.05. - 12.06.2019

## **Phase 1 - Massenstudie**

Überschlägige Umrechnung der Nutzflächen gemäß Raumprogramm von Andrea Lehner, Stand: März 2019 in Brutto-Grundfläche und Überprüfung der beiden Schulgrundstücke auf die Möglichkeiten:

- Grundschule mit 16, 20 und 22 Klassen & Musikschule
- Mittelschule mit 14 und 18 Klassen

Hierbei wird die, ggf. auch nur anteilige, Nutzbarkeit der Bestandsgebäude bei allen Optionen mit überprüft, wobei auch eine detaillierte Betrachtung der vorhandenen Grundrisse und Funktionsbereich erforderlich ist.

**25.06.2019**

## **Vorstellung Gemeinderat**

26.06. - 30.10.2019

## **Phase 2 - Ausarbeitung**

Detaillierte Ausarbeitung von Varianten gemäß Gemeinderatsbeschluss mit Darstellung aller Grundrisse sowie städtebauliche Überprüfung der sich ergebenden Baumassen im Modell

- mehrfache Abstimmungen dazwischen mit Frau Lehner & Bauverwaltung zu Raumzuordnung, Funktionsmatrix, ...
- Einarbeitung & Prüfung Flächen, Pause und Freispiel
- Überprüfung baurechtliche Umsetzbarkeit

**November 2019**

## **Vorstellung Gemeinderat**

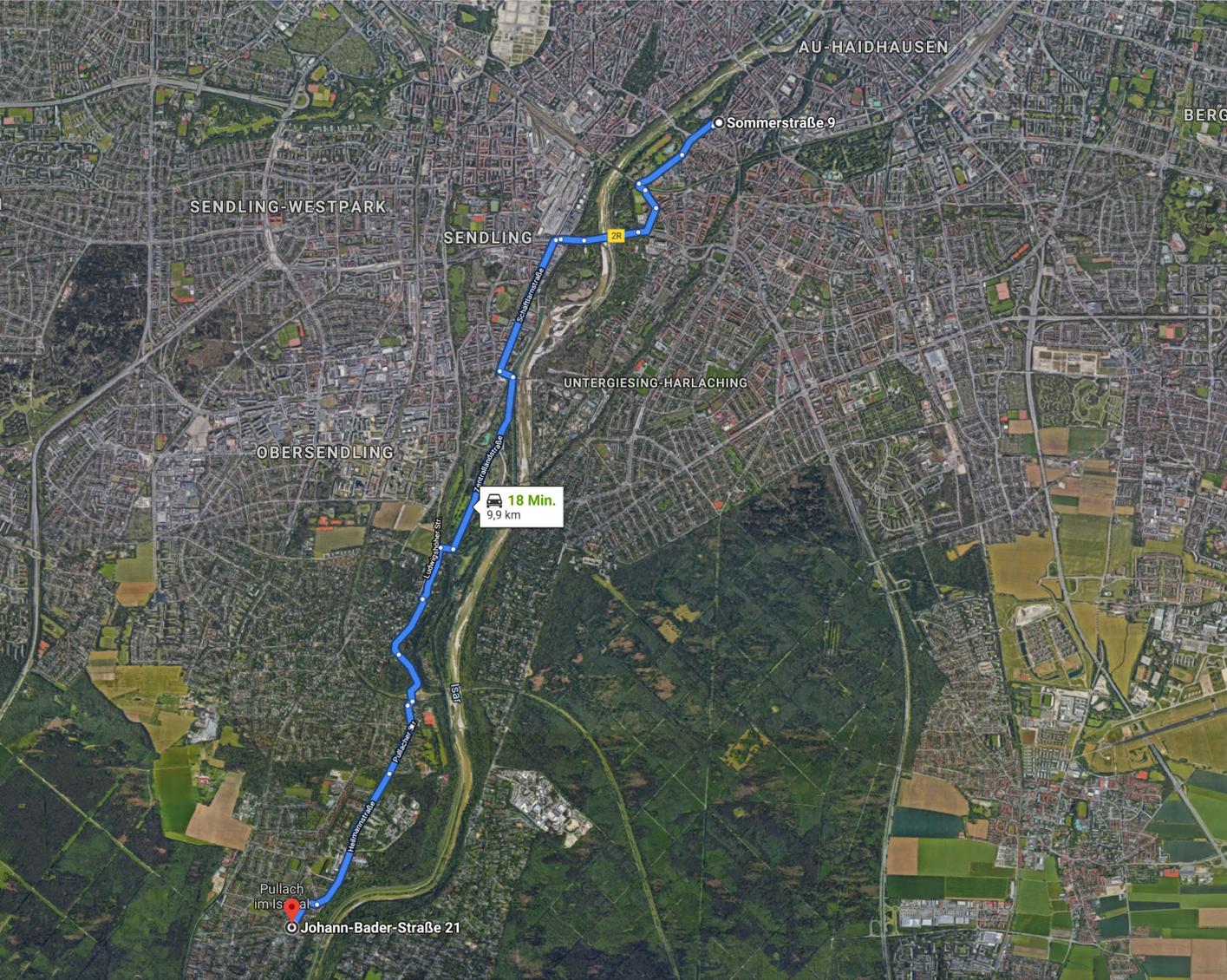
11.2019 - 04.2020

## **Phase 3 - Nachbereitung**

Weitere Abstimmungen und Termine mit Bauverwaltung für Vorbereitung der anschließenden Vergabeverfahren mit

**Auslobungsziel ca. April 2020**

# Erreichbarkeit



Anfahrt nach Pullach  
10km - ca. 18min