

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/166/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.07.2019	öffentlich

Top Nr. 4

Schulentwicklung in Pullach: Machbarkeitsstudie: Vorstellung der Massenstudie, Standortüberprüfung

Anlagen:

Machbarkeitsstudie_Massenstudie_Schulen Pullach

Beschlussvorschlag:

Die ersten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden vom Architekten Herrn Hrycyk als Baumassenstudie vorgestellt.

1. Der derzeitige Standort der Grundschule im Bereich der Schulstraße, Habenschadenstraße und Jaiserstraße, Gemarkung Pullach, Flur-Nr. 34 inkl. der Erweiterungsmöglichkeiten an der Habenschadenstr. 8, Flur-Nr. 32/5 und 35/8 wird als Schulstandort aufgegeben, weil
 - das kleinstmögliche Raumprogramm der Grundschule mit 16 Klassen und Ganztagesbereich vom Bauvolumen nicht umsetzbar ist,
 - das kleinstmögliche Raumprogramm der Mittelschule nur ohne Mensa / Küche, ohne Zweifachturnhalle und geringen Außenflächen umsetzbar wäre,
 - vor genannte Lösung unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung mit Villen und der Isarhanglage städtebaulich umstritten wäre,
 - für eine dortige Baumaßnahme durch die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude in der Habenschadenstraße 8 und 14 mit einer erhöhten Einflussnahme der Denkmalschutzbehörde zu rechnen ist,
 - hier keine Buszufahrt möglich ist,
 - es zu einer Verschlechterung der derzeitigen Verkehrssituation rund um diese Schule kommen würde,
 - ein Interimsbau für die Grund- oder Mittelschule hohe Kosten mit ca. 8-10 Mio. € nach sich ziehen würde,
 - bei Beibehaltung beider Schulstandorte die Grundschule oder die Mittelschule bis zur Fertigstellung für ca. 6 Jahre nicht im Ortszentrum verortet wären,
 - die starken Beeinträchtigungen für die Pullacher Bürgerinnen und Bürger sowie für die Schülerinnen und Schüler auf die Dauer von nur einer Baumaßnahme in der Ortsmitte beschränkt wären,
 - durch den Abbruch der bestehenden Gebäude (Grundschule, Hort, Wohnhaus Schulstraße 3) ein Zeitwert in Höhe von ca. 20 Mio. € zerstört würde,
 - für die bestehenden Gebäude dringende Bedarfe für alternative Nachnutzungen bestehen (Erweiterung Rathaus, Volkshochschule, Musikschule, Vereine etc., Hort als KITA).

2. Als Standort für den Bau einer neuen Grundschule mit 22 Klassen, Ganztagsbereiche und Zwei- bzw. Dreifachturnhalle, gemäß des Gemeinderatsbeschlusses zum Raumprogramm vom 19.03.2019, werden die Grundstücke an der Kagerbauerstraße 7 und 9, Gemarkung Pullach, Flur-Nr. 260 und 263/12, festgelegt.
3. Für die Josef-Breher-Mittelschule wird ein alternativer Standort gesucht, vorzugsweise in Baierbrunn.
4. Die Gemeindeverwaltung wird mit der Analyse für mögliche Nachnutzungen der Bestandsgebäude auf dem Grundstück, Gemarkung Pullach, Flur-Nr. 34, beauftragt.
5. Vor der Durchführung weiterer kostenrelevanter Planungsschritte ist die Finanzierung des Projektes „Neubau der Mittelschule“ mit den Sprengelgemeinden Baierbrunn, Grünwald, Schäftlarn und Straßlach-Dingharting sowie mit der Schulaufsicht und der Regierung von Oberbayern zu klären.

Begründung:

zu 1 – Bisheriger Standort Grundschule:

Im Zuge der Machbarkeitsstudie, die in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2019 beauftragt wurde, wurde von der Hrycyk Architekten GmbH eine erste Massenstudie durchgeführt (s. Anlage).

Für das derzeitige Grundschulareal wurden folgende kleinstmögliche Optionen gemäß den Vorgaben des Raumprogramms betrachtet:

- Grundschule Variante 1 (VA 1): 16 Klassen, Ganztagesbereich, Zweifachturnhalle
- Mittelschule Variante 1 (VA 1): 14 Klassen, Ganztagesbereich, Zweifachturnhalle
- Mittelschule Variante 1.2 (VA 1.2) mit 14 Klassen, Ganztagesbereich ohne Mensa und Küche, Zweifachturnhalle
- Mittelschule Variante 1.3 (VA 1.3) mit 14 Klassen, Ganztagesbereich ohne Mensa und Küche, ohne Zweifachturnhalle

Auch die kleinste Variante bringt Schwierigkeiten mit sich: Der Neubau einer Mittelschule V 1.3 mit drei Stockwerken wäre städtebaulich und baurechtlich noch vertretbar umzusetzen, jedoch entspricht dies einer Mittelschule ohne jegliche Erweiterungsmöglichkeiten, ohne ausreichende Außenflächen und mit zusätzlichem organisatorischen Aufwand für den Schulbetrieb. Eine Erweiterung der Mittelschule auf 18 Klassen wäre bei dieser Lösung ausgeschlossen. Grundlage dieser Betrachtung ist die kleinste Lösung die vom Freistaat Bayern vorgeschlagen und gefördert wird (vgl. Anlage 3 zum Beschlussvorschlag am 19.03.2019 – Raumprogramme für die Grund- und Mittelschule: Vollzug der Schulbauverordnung (SchulbauV) vom 15.09.2017). Jedoch müssen bei dieser Lösung weitere Einschränkungen in Kauf genommen werden: Die Schülerinnen und Schüler der Mittelschule Pullach müssten die Mensa und die Küche der Grundschule benutzen, die wiederum um diese notwendigen Flächen zu erweitern ist. Ebenso müsste auf dem Areal der Grundschule an der Kagerbauerstraße eine Dreifachturnhalle für beide Schulen entstehen. Die erforderlichen Sportaußenflächen sind nicht auf dem Schulgelände der Mittelschule darstellbar.

Die Schüler und Schülerinnen der Mittelschule würden hier stark benachteiligt und auch für die Schulen selbst gäbe es hier zusätzlichen organisatorischen Aufwand. Darüber hinaus würde sich die derzeitige Verkehrssituation verschlechtern. Busse können das Grundstück nicht anfahren, auch müssten für den Sportunterricht und für das Mittagessen die Mittelschülerinnen und –schüler das Schulgelände verlassen und den öffentlichen Straßenraum queren, was eine weitere Gefahrenquelle darstellt.

Es befinden sich in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützte Gebäude Richtung Isarhang. Es ist hier mit einer verstärkten Einflussnahme der Denkmalschutzbehörde zu rechnen, deren Auswirkungen auf die Planungszeit und den Baukörper zum derzeitigen Stand noch nicht absehbar sind.

Die derzeitige Verkehrssituation in der Johann-Bader-Straße, der Schulstraße, der Habenschadenstraße und der Jaiserstraße ist bereits jetzt für die bestehende Grundschule kritisch. Mit dem Neubau der größeren Schule würde sich diese Situation weiter verschlechtern. Oben genannte Straßen sind für einen regelmäßigen Schulbusbetrieb nicht ausgelegt. Für die Habenschadenstraße besteht eine Gewichtsbeschränkung von Fahrzeugen bis 7,5 Tonnen. Desweiteren sind auf dem Gelände keine Flächen für eine ausreichende Bushaltestelle vorhanden. Die Schulbushaltestelle müsste weiterhin in der Kagerbauerstraße verbleiben.

Falls die kleinstmögliche Variante der Mittelschule auf dem Areal des Rathausblocks gebaut würde, müsste für die Grundschule oder für die Mittelschule ein Interimbau auf einem Grundstück außerhalb der Ortsmitte erstellt werden. Die Kosten für diese Interimslösung inkl. Erschließung beliefen sich auf ca. 8 Mio. € ohne Grundstück. Da die Baumaßnahmen für die Schule nur nacheinander abgewickelt werden könnten, ist eine Auslagerung einer der beiden Schulen mit einer Dauer von ca. 6 Jahren anzusetzen. Für diesen langen Zeitraum wäre der Ankauf einer Containerschule wirtschaftlicher als die Anmietung.

Durch die beiden nacheinander abzuwickelnden Baumaßnahmen in der Ortsmitte sind neben den Schulfamilien auch die Pullacher Bürgerinnen und Bürger beeinträchtigt. Die Durchführung von nur einer Baumaßnahme im Ortszentrum würde diese Belastung durch Halbierung der Bauzeit wesentlich reduzieren.

Der Zeitwert der bestehenden Gebäude (Grundschulgebäude, Hort, Wohnhaus Schulstr. 3) beläuft sich nach dem aktuellen Versicherungswert (Stand 03.05.2019) auf insgesamt 19,8 Mio. €. Diese Gebäudewerte würden bei einem Abbruch, der mit ca. 1 Mio. € anzusetzen ist, vernichtet werden, obwohl für das Rathaus, die Volkshochschule, die Musikschule, für Vereine etc. zusätzliche Flächenbedarfe angemeldet sind. Das bestehende Hortgebäude könnte als Kindertagesstätte genutzt werden. Somit wäre eine sinnvolle Nachnutzung der Bestandsgebäude gesichert und der Flächendruck für gemeindliche Einrichtungen würde nachlassen.

Zu 2 – Bisheriger Standort Mittelschule:

Bezugnehmend auf die Begründung zu Punkt 1 ist die Erstellung einer neuen Grundschule gemäß dem Raumprogramm auch in der kleinsten Variante auf dem bisherigen Grundstück an der Schulstraße nicht möglich.

Nach den verabschiedeten Leitzielen des Ortsentwicklungsplanes in der Gemeinderatssitzung vom 18.07.2016 soll die Grundschule im Zentrum von Pullach bleiben. Diese Forderung kann nur auf den Grundstücken an der Kagerbauerstr. 7 und 9 umgesetzt werden. Das Grundstück ist geeignet für eine Grundschule mit 22 Klassen, Ganztagesbereich und einer 2- oder 3-fach-Turnhalle sowie den dazugehörigen notwendigen Außenflächen ohne Rasenspielfeld. Die genaue Darstellung der Freisportflächen und des Außenbereiches für den Ganztags wird in einem der nächsten Schritte der Machbarkeitsstudie dem Gemeinderat vorgestellt.

Zu 3 – Neuer Standort Mittelschule:

Da die Mittelschule auf dem Gelände der jetzigen Grundschule (Gemarkung Pullach, Flur-Nr. 34) nur in einer kleinstmöglichen Variante ohne Mensa und Küche, Turnhalle und ausreichenden Freiflächen errichtet werden könnte (vgl. Begründung zu Punkt 1), wird geprüft, ob gemeindliche Grundstücke in Pullach i. Isartal oder vorzugsweise das Grundstück in Baierbrunn (s. Gemeinderatsbeschluss vom 25.06.2019), für einen Neubau der Mittelschule geeignet sind.

Zu 4 – Nachnutzung des bisherigen Grundschulegebäudes und Hortes:

Die Gemeindeverwaltung wird die genauen Bedarfe der Rathäuserweiterung, der Volkshochschule, der Musikschule, der Vereine und der Kindergärten mit den vorhandenen Bestandsflächen abgleichen.

Zu 5 – Finanzierung Mittelschule:

Die Gemeinde Pullach hat in der letzten Sitzung am 25.06.2019 die Hrycyk Architekten GmbH beauftragt, im Zuge der Machbarkeitsstudie zu prüfen, ob ein Neubau der Mittelschule gemäß dem Raumprogramm in Baierbrunn möglich wäre.

Falls weitere kostenrelevante Planungen und Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Neubau der Mittelschule notwendig würden, werden diese vorab mit den Sprengelgemeinden

und der Förderstelle abgeklärt und zusammen mit diesen finanziert.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin