

GB/SG: Technisches Bauamt/ Liegenschaften  
Az. D551U

TOP:  
Vorlagen-Nr.: 12679-2015  
11. Ergänzung  
Datum: 20.05.2019

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	18.01.2016	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	05.12.2016	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.02.2017	öffentlich
Stadtrat	09.03.2017	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.12.2017	öffentlich
Stadtrat	19.12.2017	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	07.05.2018	öffentlich
Stadtrat	16.05.2018	öffentlich
Stadtrat	19.12.2018	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	18.02.2019	öffentlich
Stadtrat	11.04.2019	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	03.06.2019	öffentlich

Betreff:

Neubau der Michael-Ende-Grundschule

- Vorstellung der Objektplanung nach erster Abstimmung mit den Nutzern
- Darstellung der Machbarkeit neuer Übungs- und Verwaltungsräume für die Musikschule
- Option für die zusätzliche Integration der Blaskapelle in das Gebäude

**Beschlussvorschlag:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und empfiehlt dem Stadtrat,

1. die Vorentwurfsplanung der Michael-Ende-Grundschule einschließlich Keller und Tiefgarage mit den dargestellten Änderungen der Objektplanung zu beschließen.
2. die Räume für die Musikschule in den Bau der Sporthalle zu integrieren.
3. Die Verwaltung mit der weiteren Abstimmung der Räume für die Stadtkapelle zu beauftragen
4. die erforderlichen Finanzmittel i.H.v. 43,7 Mio. € zur Verfügung zu stellen.

Sachvortrag:

**Anlagen:**

- Grundrisse der Objektplanung mit Konzept der Außenanlagen Stand 28.05.2019 -ö-
- Anregungen und Nutzerwünsche

**Ausgangssituation:**

Nach Beschluss im Stadtrat vom 19.12.2017 zum fünfzügigen Schulneubau mit 20 Klassenzimmern und Räumlichkeiten für die Mittags- und Nachmittagsbetreuung sowie dem Neubau einer Zweifachsporthalle, wurde nach durchgeführtem Architektenwettbewerb mit nachfolgendem VgV Verfahren die Objektplanung an den ersten Preisträger aus dem Wettbewerb vergeben. Der Beschluss hierzu erfolgte in der Stadtratssitzung vom 11.04.2019. Inhalt des Beschlusses war auch die weitere Untersuchung zur Umsetzung der Nutzerwünsche.

In der Stadtratssitzung wurde auch der Antrag der SPD-Fraktion beschlossen, über dem Bereich der Sporthalle neue Übungs- und Verwaltungsräume für die Musikschule Unterschleißheim zu prüfen und zur Bearbeitung an die Verwaltung und das Planungsteam weitergegeben.

Die Bauverwaltung hat daraufhin detailliertere Informationen zum Raumbedarf bei der Leitung dieser Musikschule eingeholt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In der Sitzung des Stadtrates vom 11.04.2019 hat die Bauverwaltung bereits vorgetragen, dass aufgrund der recht geringen Flächen für die Außenraumgestaltung zu empfehlen ist, den Bau einer Tiefgarage zu planen. Mit dem Bau einer Tiefgarage und dem damit verbundenem Entfall von Parkflächen im Außenbereich können wertvolle Flächen für eine andere Nutzung gewonnen werden.

Wie schon in der Stadtratssitzung am 11.04.2019 erläutert, geht aus dem Bericht zu den schalltechnischen Voruntersuchungen deutlich hervor, dass an Fassaden mit einer Immissionsbelastung > 55 dB (A) auf eine Fensterbelüftung verzichtet werden sollte. Nachdem dies auf ca. 75 % der Fassadenflächen zutrifft, ist aus Sicht der Bauverwaltung ein Einsatz von maschinellen Be- und Entlüftungsanlagen dringend zu empfehlen.

Der Einbau von Wärmerückgewinnungsanlagen mit einem hohen Wirkungsgrad wäre dabei ebenso zu empfehlen.

Zur Aufstellung der RLT-Geräte sind jedoch größere Flächen erforderlich, welche vorzugsweise im Keller angeordnet werden sollten. In Verbindung mit der empfohlenen Tiefgarage und den notwendigen Flächen für die raumlufttechnischen Geräte, Anlagen der Sicherheitstechnik sowie den Hausanschlussräumen für die Medien Trinkwasser, Wärmeversorgung sowie Elektro- und Kommunikationstechnik, ist eine Vollunterkellerung der Gebäudes erforderlich.

Nach den ersten Gesprächen mit der Schulleitung und den weiteren Nutzern der Hausaufgaben-Mittags- und Nachmittagsbetreuung, konnten wesentliche Wünsche und Änderungen bereits eingearbeitet werden.

Die Schulleitung äußerte den Wunsch, abweichend vom Wettbewerbsentwurf eine innere Erschließung der Sporthalle zu ermöglichen.

Hieraus entwickelte sich der Ansatz, die Sporthalle in halber Höhe in das Untergeschoss zu verlegen, was die direkte Anbindung aus den Räumen der Schule sowie den Parkplätzen der Tiefgarage recht einfach ermöglicht.

In den Anregungen der Nutzer wurde auch der Wunsch nach einer zweckmäßigeren Raumgeometrie für die Aula geäußert. Zusätzlich wurde angeregt, die Flure etwas breiter zu gestalten. Hierzu wurde das Gebäude in der Tiefe etwas vergrößert.

Mit Auswertung der übergebenen Unterlagen konnte festgestellt werden, dass der Raumbedarf für eine neue Musikschule über der Sporthalle vollumfänglich erfüllt werden kann.

Nachfolgend dargestellter Raumbedarf wurde von der Leitung der Musikschule übergeben:

- 12 Schulräume für Einzel-und Gruppenunterricht (2-4 Schüler) mind. 25 m<sup>2</sup> (davon 4 Schulräume mit hohem Schalldruck, die akustische Sonderausstattung benötigen)
- 2 Schulräume zum Üben und Anspielen vor und außerhalb der Unterrichtszeiten. (< 25 m<sup>2</sup>)
- mind. 2 Schulräume (musikalische Früherziehung bzw. Kinderchor, gemeinsames Vorspiel) ca. 50 m<sup>2</sup>
- 2 Schlagzeugstudios (auch für E-Bass, Tiefes Blech, Trompete) ca. 40 m<sup>2</sup>
- 1 Band-Raum ca. 40 m<sup>2</sup>

Neben den Unterrichtsräumen werden benötigt:

- 1 Sekretariat für zwei Arbeitskräfte
- 1 Büro Schulleiter (mit kleiner Sitzgruppe für Besprechungen in kleinem Rahmen),
- 1 Lehrerzimmer mit Teeküche (mit Fächer für Noten und persönliche Gegenstände) für 30 Lehrer plus X
- 2 Instrumentenräume
- einen Wartebereich für Musikschüler und Gäste
- Toiletten (vorschriftsgemäß), plus ggf. Personaltoiletten

Die zuvor genannten Anforderungen der Musikschule können in zwei Geschossen über der Sporthalle realisiert werden. Eine Wohnraumnutzung im Gebäude der Sporthalle kann in diesem Fall nicht mehr empfohlen werden.

Mit der vollen Unterkellerung besteht zusätzlich die optionale Möglichkeit, Räume für die Blaskapelle zu schaffen und dadurch dringend benötigte Räume in der Ganghofer-Schule für eine andere Nutzung frei zu bekommen.

Möglich wäre der Umzug der Blaskapelle in die Michael-Ende-Grundschule dann, wenn der gemeinsame Probenraum für ca. 50 Personen im Keller unterbracht wird. Die Übungsräume für den Einzelunterricht müssten jedoch im Bereich der Musikschule im Gebäude der Sporthalle angeordnet werden.

Die Integration des Probenraumes der Blaskapelle im Bereich der Musikschule (Sporthalle) ist aufgrund des sehr hohen Schallpegels beim Musizieren von ca. 50 Blasmusikern nicht möglich.

Ein wichtiger Sicherheitsaspekt ist die getrennte Wegeführung zwischen dem schulischen Betrieb und externen Nutzern, besonders innerhalb des Gebäudes. Die Zutrittsrechte könnten über ein programmierbares Schließsystem variabel vergeben und nach Bedarf auch geändert werden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Bislang wurden Baukosten wie nachfolgend aufgeführt vorgestellt:

Neubau der Grundschule mit Turnhalle und Tiefgarage	ca. 35.700.000 € brutto
Sportflächen Parkplätze und Verkehrswege	ca. 462.000 € brutto
Pausenhof	ca. 290.000 € brutto
Wohnungsbau mit ca. 340 m <sup>2</sup> Wohnfläche	ca. 1.100.000 € brutto
In Summe ergaben sich daraus einschließlich der Nebenkosten (z.B. Honorare) geschätzte Baukosten von ca. 37,5 Mio. €.	

Mit den zusätzlichen hier vorgestellten Merkmalen zum Neubau der Michael-Ende-Grundschule steigen natürlich auch die Baukosten. Für die hier vorgestellte Umsetzung werden nachfolgend aufgeführte Baukosten geschätzt:

Neubau der Grundschule mit Keller und TG	ca. 32,5 Mio. € Brutto
Neubau der Sporthalle	ca. 5,1 Mio. € Brutto
Musikschule zus. auf Sporthalle	ca. 4,9 Mio. € Brutto

(Entfall der Wohnungen)  
Außenanlagen

ca. 1,2 Mio. € Brutto

Bei Umsetzung aller zusätzlichen Nutzungseinheiten und Ausstattungsmerkmalen des neuen Schulgebäudes ist mit Baukosten i.H. von ca. 43,7 Mio. € Brutto zu rechnen.  
Derzeit stehen 35,5 Mio Euro unter der Investitionsnummer I15-A00107 zur Verfügung.

### **Empfehlung der Verwaltung:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und empfiehlt dem Stadtrat,

1. die Vorentwurfsplanung der Michael-Ende-Grundschule einschließlich Keller und Tiefgarage mit den dargestellten Änderungen der Objektplanung zu beschließen.
2. die Räume für die Musikschule in den Bau der Sporthalle zu integrieren.
3. Die Verwaltung mit der weiteren Abstimmung der Räume für die Stadtkapelle zu beauftragen
4. die erforderlichen Finanzmittel i.H.v. 43,7 Mio. € zur Verfügung zu stellen.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB