BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.: 2-BT/744/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bautechnik
Datum: 10.03.2020
Verfasser: Peters Nadine

---

**Erweiterung Schule West - Vorstellung der Standortvarianten für den Erweiterungsbau sowie Empfehlungsbeschluss für Aufstellungsbeschluss**

---

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 23.04.2020 | Stadtrat |

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, in wie weit der zusätzliche Bedarf an Betreuungsplätzen für die nachmittägliche Betreuung an der Grundschule West durch einen Erweiterungsbau gedeckt werden kann. Daher wurde das Grundstück der Schule West auf mögliche Standorte für die Erweiterung untersucht.
Im Haushalt sind für diese Maßnahme die Planungskosten bereits berücksichtigt.

**Anforderungen:**

Zur Deckung des Bedarfs der nachmittäglichen Betreuung wird eine zusätzliche Mindestkapazität von 100 zusätzlichen Plätzen = 4 Gruppen für Nachmittagsbetreuung an der Grundschule laut Vorgabe GB 3 Jugend & Soziales benötigt.

Die Mittelschule hat nach Auskunft GB 3 Jugend & Soziales derzeit keinen zusätzlichen Raumbedarf.

Laut den Richtlinien des Landratsamtes, die anhand der beiliegenden Tabelle vom GB 3 übermittelt wurden, ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von ca. 721 m² für die zusätzliche nachmittägliche Betreuung.

Derzeit sind für die Schule West (Grund- und Mittelschule zusammen) 26 Stellplätze erforderlich.
20 Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden und 6 Stellplätze werden auf öffentlichem Grund nachgewiesen.
Durch die Erweiterung würden gem. GaStellV weitere 4 Stellplätze benötigt. Diese müssten im Zuge der Entwurfsplanung entweder zusätzlich auf dem Grundstück geschaffen werden oder auf öffentlichem Grund nachgewiesen werden.

Gefordertes Raumprogramm für 4 Gruppen gem. Vorgabe LRA und GB 3:

| | | Richtlinie LRA | | | | Umrechnung 4 Gruppen, 100 Ki | | | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Raum | | Gruppen | Kinder | m² | | Gruppen/ Anzahl Räume | Kinder | m² | |
| Gruppenraum | | 1 | 25 | 62,5 m² | | 4 | 100 | 250,0 m² | |
| Hausaufgabenraum | | 1 | 25 | 37,5 m² | | 4 | 100 | 150,0 m² | |
| Garderobe | | | | | | | | *40,0 m²* | Lage und Anzahl gem Entwurf |
| Mehrzweckraum (ab 3 Gruppen) | | | | | | | | 60,0 m² | |
| Toilette + Handwaschbecken je 10 Ki 1 WC + 1 Waschbecken (25 Ki je 2) Jungen und Mädchen getrennt | | | | | | | | *60,0 m²* | Größe und Anzahl gem. Entwurfsplanung |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Küche** | | | | | | | | *25,0 m²* | *Mittagessen in der Mensa mgl.* |
| **Leiter/innen-Büro** | | | | | | | | *17,0 m²* | |
| **Personalraum** | | | | | | | | *25,0 m²* | |
| **Personalgarderobe** | | | | | | | | *15,0 m²* | |
| **Personal-WC (2 WC + 1 Handwaschbecken)**<br>**1 WC für Lehrer/Erzieher männlich**<br>**1 WC für Lehrer/Erzieher weiblich**<br>**1 WC barrierefrei / Unisex** | | | | | | | | *Ca. 30 m²* | Lage und Größe gem. Entwurf |
| **1 Putzraum:**<br>**Lüftung bzw. Fenster + Ausgussbecken** | | | | | | | | *Ca. 9 m²* | Gem. Entwurfsplanung |
| **Abstell- und Lagerräume** | | | | | | | | *40,0 m²* | *keine speziellen Vorgaben* |
| | | | | | | | | | |
| **Summe Netto Nutzfläche** | | | | 100,0 m² | | | | 721,0 m² | |
| **Notwendige Stellplätze** | | | | | | | | 4 | |

**Grundlagen der Machbarkeit:**

Bei der Prüfung wurde ein mögliches Raster von 3,00 x 3,00 m zu Grunde gelegt, um eine Realisierung als Modulbau umsetzen zu können. Hierbei favorisiert die Verwaltung die Umsetzung als Holzmodulbau.
Aus Sicht der Verwaltung ergaben sich 4 mögliche Standorte, die mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen untersucht wurden.
Nicht berücksichtig wurde in den Erweiterungsbauten derzeit jeweils eine Küche und der Flächenbedarf für ggf. notwendige Technikräume. Es wäre jedoch möglich in den Gruppenräumen jeweils eine Teeküche zu integrieren, da bei den Varianten 2-4 auf Grund des Rasters der Modulbauweise die Gruppenräume bis zu 10% größer sind, als im Raumprogramm gefordert. Das Raumprogramm müsste daher im Zuge der Entwurfsplanung um die ggf. notwendigen Flächen für die Technik und ähnliches erweitert werden.
Die vorhandenen Lagerflächen, die derzeit als Garagen auf dem Grundstück vorhanden sind, wurden bei den Varianten nach den jeweiligen Möglichkeiten integriert.

**Stellungnahme zur baurechtlichen Situation nach einem ersten Vorgespräch im Landratsamt:**

Auf dem Grundstück der Schule West soll ein zweigeschossiger Erweiterungsbau errichtet werden. Dieser steht vollständig außerhalb des Bauraums. Die GRZ und GFZ sind bereits im Bestand überschritten. Das Landratsamt sieht eine weitere Bebauung ohne Änderung des Bebauungsplans kritisch, da die Grundzüge der Planung berührt werden könnten. Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Hierbei muss das Ziel des Änderungsverfahrens klar ersichtlich sein. Das Baugenehmigungsverfahren kann dann parallel zum Bauleitplanverfahren laufen.

**Variantenvergleich:**

Die Verwaltung hat nun geprüft in wie weit bei den unterschiedlichen Varianten das benötigte und vom GB 3 vorgegebene Raumprogramm umgesetzt werden kann. Die Varianten wurden bereits in ersten Terminen mit dem GB - 3 Jugend und Soziales sowie den beiden Schulleiterinnen der Grund- und Mittelschule besprochen und die Anmerkungen, unkommentiert durch die Verwaltung, in der jeweiligen Variantenbeschreibung mit aufgenommen. Die einzelnen wertenden und subjektiven Aussagen der Schulleitung wurden von der Bauabteilung lediglich informativ ungekürzt und unkommentiert aufgenommen.
Der Kostenrahmen wurde anhand statistischen Kennwerten aus vergleichbaren Bauprojekten in Holzmodulbau, unter Berücksichtigung von Preissteigerungen und einem Zuschlag für den Raum München, wie folgt ermittelt:

Gebautes Beispiel einer Holzmodulschule aus dem Jahr 2016 mit Baukosten in Höhe von 5,5 Mio. Euro bei einer BGF von 3380 m²
Zzgl. Preissteigerung von ca. 4 % pro Jahr

Zzgl. Zuschlag Raum München von 60%
Daraus ergibt sich für den Kostenrahmen eine Annahme von gerundet **3000 € pro m² BGF**. Diese wurde für alle Varianten angenommen.

**Variante 1 – Standort: über Lehrerparkplatz als Anbau an BT A (Mittelschule)**
Benötigte Grundfläche: ca. – 15 x 33 m zzgl. Verbindung zu BT A ca. 10x3 m = 525 m²
Gebäudehöhe: 12 m – gem. Vorgabe Bebauungsplan –2 Geschosse mit Geschosshöhen von ca. 3,5 m
Umbauter Raum: ca. 3855 m³
**BGF: ca. 1086 m², davon:**

- **Nutzfläche: ca. 666 m²**
- **Verkehrsfläche: ca. 420 m² (ohne Umnutzung BT A)**

Diesen Flächen sind die Flächen gegenüber zu stellen, die in BT A und BT B entfallen:
Entfall BT B: ca. 631 m², durch Umnutzung/Umzug in Erweiterung
Entfall BT A: ca. 95 m², durch Eingriff/Umbau Anbindung an Erweiterungsbau
Summe: 726 m²
Sowie der Bedarf für die nachmittägliche Betreuung von 721 m²

Daraus ergibt sich ein Delta von –60m² für die Mittelschule und von – 55 m² für die Nachmittagsbetreuung, in Summe -115 m², die durch den Anbau nicht geschaffen werden können.

**Kostenrahmen fürs Variante 1 anhand geschätzter BGF von 1086 m² :**
KG 200-500: ca. 3.900.000 €
KG 700 – ca. 25% - ca. 975.000
Summe KG 200-700= ca. 4.875.000 €

Die Variante 1 würde als Ersatz für die Flächen der Mittelschule in BT B dienen und somit der Mittelschule zugeordnet werden. Die frei werden Flächen im BT B könnten so für die Nachmittagsbetreuung genutzt werden. Jedoch zeigt sich nach der Prüfung, dass nicht alle geforderten Flächen im BT B geschaffen werden könnten.
Die Erschließung kann direkt über BT A über einen Verbindungsbau erfolgen. Zusätzlich zu dieser Erschließung werden noch 2 Fluchttreppenhäuser sowie einen Aufzug im Erweiterungsbau benötigt.

Vorteile:

- Kein Flächenbedarf auf dem Grundstück, da Bau über vorhandenem Parkplatz
- Sportflächen bleiben vollumfänglich erhalten
- Direkte Anbindung an BT A und somit an die Mittelschule
- Einrichtungen wie Sozialpädagoge und Mittagsbetreuung der Mittelschule könnten aus Untergeschoss umziehen.

Nachteile:

- **Gefordertes Raumprogramm (Flächen) kann nicht erfüllt werden es fehlen ca. 115 m²**
- Höhere Kosten , da statisch aufwendiger durch Aufständerung
- Klassenzimmer im Neubau kleiner als im Bestand BT B
- Entfall von Parkplätzen auf Grund Stützen – bei schon sehr eingeschränkter Anzahl vorhandener Parkplätze
- Rodung aller Bäume rund um Parkplatz/Schulhof – kein Platz für Neupflanzungen
- Schulhof Mittelschule wird komplett baulich umschlossen - Schallschutz
- Enge Straße St. Severin wird weiter durch massiven Gebäuderiegel eingeengt
- Erschwerte Baustelleneinrichtung /Baustellenanlieferung

- Während Bauzeit eingeschränkte Feuerwehranfahrtszone für BT A + B
- Lehrerparkplätze während Bauzeit nicht nutzbar – eine Alternative wäre zu schaffen, jedoch nicht in der Nähe.

Stellungnahme der Schulleitungen der Grundschule sowie der Mittelschule zu Variante 1:

- Raumprogramm reicht nicht
- Abgrenzung zu Mittelschule nicht gegeben (Fr. Norkauer)
- Mischung der Altersgruppen (bzgl. Bedürfnissen Mittelschüler*innen und Grundschüler*innen)
- Ambiente nicht schön bzw. Raumprogramm nicht individuell für eine Nachmittagsbetreuung konzipiert,, da Klassenräume und keine Gruppenräume
- Erfahrung mit Schulkindergarten hat gezeigt, dass Ablenkung durch Pausenhof groß ist (keine Abgrenzung)
- Pausenhof der Mittelschule wird weiter eingeengt (optisch und gefühlt durch das angrenzende hohe Gebäude → rundherum durch Gebäude begrenzt)
- Der Pausenhof ist laut und eher zu klein, wird weiter abgegrenzt (Fr. Pringsheim)
- Bei dieser Variante wird GS „zweigeteilt" daher Befürchtung neuer Bauteil findet keine Zugehörigkeit (Fr. Norkauer)
- Zu weite Wege (weitläufig) zu Sanitäreinrichtungen bzw. zu Gruppenraum wenn Freifläche (Sportplatz) genutzt werden ->Sicherheit der Kinder ist nicht gewährleistet, auf dem recht weiten Weg befindet sich keine Aufsichtsperson → es handelt sich dabei nicht mehr um eine Zone, in der sich die Kinder „beaufsichtigt fühlen"

Beide Schulleitungen sehen diesen Standort kritisch

Aus Sicht der Verwaltung ist die Variante 1 nicht zu empfehlen, da neben der starken Beeinträchtigung des Schulbetriebs beim Bau, das geforderte Raumprogramm nicht erfüllt werden kann. Weitere Nachteile ergeben sich durch die Lage über dem Lehrerparkplatz. Dieser kann während der Bauzeit nicht genutzt werden, ebenso wie die Feuerwehrzufahrten. Die Zuwegungen zur Schule müssten verlegt werden, z.B. über die Poststraße. Auch müsste die Andienung der Baustelle über die sehr enge St. Severin Straße erfolgen.
Des Weiteren ist es aus Sicht der Verwaltung städtebaulich fraglich, ob an dieser engen, kleinen Straße in Sichtverbindung zur Kirche ein so hoher und langer zusätzlicher Bau verträglich ist.
Hinzu kommt, dass bei dieser Variante im Vergleich zu den anderen Varianten mit höheren Kosten für die geschaffen Nutzfläche zu rechnen ist.

**Variante 2 – Standort: Allwetterplatz - 2 geschossiger Neubau**

Benötigte Grundfläche: ca. 15 x 39 m = ca. 585 m²
Gebäudehöhe: ca. 7 m
Umbauter Raum: ca. 3780 m³
**BGF: 1080 m², davon:**

- **Nutzfläche: ca. 847 m² ( +165 m² zu Anforderung z.B. für Mehrzwecknutzung)**
- **Verkehrsfläche: ca. 233 m²**

Kostenrahmen Gebäude anhand BGF: KG200-500: 3.240.000 €
Kostenrahmen Allwetterplatz: KG 500: ca. 250.000 € (Schätzung der Verwaltung)
Nebenkosten: KG 700 – ca. 25% - ca. 870.000 €
Summe KG 200-700= ca. 4.360.000 €

Die Variante 2 wäre ein eigenständiges Gebäude auf dem derzeit vorhandenen Allwetterplatz, ohne direkte Anbindung an die Schule. Der Allwetterplatz müsste auf dem verbleibenden Grundstück –

Rasensportfläche neu errichtet werden, dadurch würde sich die Rasen-Sportfläche um diese Größe verringern.
Die Erschließung erfolgt von der Poststraße (Abholung Eltern, Belieferung, etc.) aus bzw. für die Schüler nach der Schule über den Pausenhof der Grundschule – nicht überdacht.
Die Variante würde neben dem geforderten Raumprogramm für die Nachmittagsbetreuung auch die Lagerflächen der derzeit in diesem Bereich befindlichen Garagen mit aufnehmen.

Es ist durch die separate Lage auf dem Grundstück eine vollständige Trennung während der Bauzeit vom Schulbetrieb möglich. Die Andienung der Baustelle kann direkt von der Poststraße erfolgen.

Vorteile:

- kompakter Baukörper mit 2 Geschossen
- Gefordertes Raumprogramm wird erfüllt
- Zusätzliche Flächen für Mehrzwecknutzung/ Teeküchen usw. im geringen Ausmaß ggf. vorhanden in Abhängigkeit zu benötigten Technikfläche
- Lagerfläche der 5 vorhandenen Außengaragen kann integriert werden mit Zugang von außen
- Direkter Zugang vom Pausenhof
- Gute Erschließung über Eingang Poststraße
- Abgrenzung Baustelle von Schulbetrieb möglich
- Keine Anpassung des Grünzugplans im Flächennutzungsplans notwendig, da außerhalb ausgewiesener Grünfläche

Nachteile:

- Außerhalb Baugrenze bestehenden B-Plans
- Wegfall vorhandener Allwetterplatz mit Neubau z.B. neben BT F – hohe Kosten für Neubau Allwetterplatz und Rückbau/Entsorgung des alten Platzes
- Verringerung der Rasensportfläche, da Neupositionierung Allwetterplatz
- Keine direkte Anbindung an Schulkomplex – Zugang daher nicht überdacht von Schule aus

Die Verwaltung kann für diese Variante eine Empfehlung aussprechen, da durch die separate Lage auf dem Grundstück eine vollständige Trennung während der Bauzeit vom Schulbetrieb möglich ist. Die Andienung der Baustelle, sowie später die Erschließung kann direkt von der Poststraße erfolgen. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich diese Variante neben den vorhandenen Schulgebäuden und der Nachbarbebauung der Kirche gut auf dem Grundstück ein.

**Variante 3 – Standort: Allwetterplatz - 1 geschossiger Neubau**
Benötigte Grundfläche: ca. 24 x 39 m = ca. 936 m²
Gebäudehöhe: ca. 4 m
Umbauter Raum: ca. 3744 m³
**BGF: 936 m², davon:**

- **Nutzfläche: ca. 774 m² ( +92 m² zu Anforderung z.B. für Mehrzwecknutzung)**
- **Verkehrsfläche: ca. 162 m²**

Kostenrahmen Gebäude anhand BGF: KG200-500: 2.808.000 €
Kostenrahmen Allwetterplatz: KG 500: ca. 250.000 €
Nebenkosten: KG 700 – ca. 25% - ca. 765.000 €
Summe KG 200-700= ca. 3.823.000 €

Die Lage und Erschließung von Variante 3 ist analog zur Variante 2. Jedoch wird durch die 1-geschossige Variante mehr Grundfläche benötigt, da alle Räume ebenerdig angeordnet sind. Somit wird Verkehrsfläche und der notwendige barrierefreie Aufzug gegenüber Variante 2 eingespart.

Vorteile:

- Eingeschossiger Baukörper, daher keine Kosten für Aufzüge, Treppen
- Gefordertes Raumprogramm wird erfüllt
- Zusätzliche Flächen für Mehrzwecknutzung im geringen Ausmaß ggf. vorhanden
- Lagerfläche der 5 vorhandenen Außengaragen kann integriert werden mit Zugang von außen
- Direkter Zugang vom Pausenhof – nicht überdacht
- Gute Erschließung über Eingang Poststraße
- Abgrenzung Baustelle von Schulbetrieb möglich

Nachteile:

- Außerhalb Baugrenze bestehenden B-Plans
- Wegfall vorhandener Allwetterplatz mit Neubau z.B. neben BT F – hohe Kosten für Neubau Allwetterplatz und Rückbau/Entsorgung des alten Platzes
- Keine direkte Anbindung an Schulkomplex – Zugang daher nicht überdacht von Schule aus möglich
- Höherer Flächenbedarf als Variante 2, dadurch weniger Freispielfläche übrig
- Anpassung des gerade aktualisierten Grünzugplans im Flächennutzungsplan notwendig, da innerhalb ausgewiesener Grünfläche

<u>Stellungnahme der Schulleitungen der Grundschule sowie der Mittelschule zur Variante 2+3:</u>

- Da Allwetterplatz stark genutzt wird, muss Ersatz für Allwetterplatz gegeben sein -> kostspielig, den Allwetterplatz an einer anderen Stelle neu einzurichten
- Problematisch, dass Außenfläche von der Mittelschule noch weiter wegrückt und durch Neubau „abgetrennt“ wird (Fr. Pringsheim)
- Allwetterplatz wird nachmittags von der Mittelschule genutzt, bei neuem geplanten Standort des Allwetterplatzes darf Grundschule nicht gestört werden, daher kann Allwetterplatz nicht auf Höhe Klassenzimmer gelegen sein
- Ein wichtiger „Spielbereich“ würde verloren gehen, sehr gut überschaubar aus Sicht der Grundschule
- Die bestehenden Garagen müssten ersetzt bzw. in das Gebäude kostenintensiv integriert werden. Dadurch geht wertvolle Fläche im Erdgeschoss an die Garagen bzw. Abstellflächen verloren.
- Das Gebäude würde optisch sehr störend wirken, da dieser unmittelbar vor dem Grundschulgebäude stehen würde, man würde direkt auf das Gebäude blicken.

Beide Schulleitungen sehen diese beiden Standorte kritisch.

Die Verwaltung sieht diese Variante im Vergleich zur Variante 2 auch eher nachteilig, da auf dem Gelände mehr Grundfläche für das Gebäude benötigt wird, als bei Variante 2. Hinzu kommt die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans.

**<u>Variante 4 – Standort: neben BT F - 2 geschossiger Neubau bzw. Variante 4.1</u>**

Benötigte Grundfläche: ca. 24 x 21 m = ca. 504 m²
Gebäudehöhe: ca. 7 m
Umbauter Raum: ca. 3528 m³
**BGF: 1008 m², davon:**

- **Nutzfläche: ca. 774 m² ( +92 m² zu Anforderung z.B. für Mehrzwecknutzung)**

- **Verkehrsfläche: ca. 207 m²**

Kostenrahmen Gebäude anhand BGF: KG 200-500: 3.024.000 €
Kostenrahmen Versetzen Spielplatz: KG 500: ca. 20.000 €
Nebenkosten: KG 700 – ca. 25% - ca. 761.000 €
Summe KG 200-700= ca. 3.805.000 €

Die Variante 4 liegt in Verlängerung des Schulkomplexes zwischen BT F und der Grundstücksgrenze zur Umgehungsstraße, auf dem ehemaligen Standort der Interimscontainer während der Sanierung der Schule.
Der Zugang wäre fußläufig über den Weg von der Umgehungsstraße oder über das Schulgelänge möglich. Der vorhandene Allwetterplatz kann erhalten bleiben, ebenso wie der der Spielplatz der Mittagsbetreuung.
Die beiden Schulleitungen haben sich jedoch geäußert, dass es besser wäre, den Spielplatz vor das Gebäude zu setzen und das Gebäude so weit möglich Richtung nördlichen Zaun zu verschieben. Dies wurde in Variante 4.1 umgesetzt.
Bei diesen Varianten müsste jedoch der Grünzugsplan im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Auch bei dieser Variante ist die Abtrennung Baustelle/Schule möglich. Es müsste hierzu jedoch ein neuer Baustellenzugang von der Umgehungsstraße errichtet werden, um die Anlieferung nicht über den Allwetterplatz bzw. die Laufbahn durchführen zu müssen.

Vorteile:

- 2-geschossiger kompakter Baukörper
- Gefordertes Raumprogramm wird erfüllt
- Zusätzliche Flächen für Mehrzwecknutzung bzw. Lagerflächen im geringen Ausmaß können berücksichtigt werden
- Erschließung fußläufig über Weg von Umgehungsstraße
- Abgrenzung Baustelle von Schulbetrieb möglich
- Allwetterplatz kann erhalten bleiben
- Garagen können erhalten bleiben – mehr Lagerfläche

Nachteile:

- Außerhalb Baugrenze bestehenden B-Plans
- Keine direkte Anbindung an Schulkomplex – Zugang daher nicht überdacht von Schule aus möglich
- Anpassung des gerade aktualisierten Grünzugplans im Flächennutzungsplan notwendig, da innerhalb ausgewiesener Grünfläche
- Keine direkte Zufahrtsmöglichkeit für Anlieferungen
- Nachbarbebauung in direkter Nähe

Stellungnahme der Schulleitungen der Grundschule sowie der Mittelschule zur Variante 4 bzw. zur verschoben Variante 4.1:

- Prinzipiell sehr guter Standort
- Besser wäre es, wenn das Gebäude weiter an Grundstücksgrenze „ranrücken“ würde → verdeckt sonst die Aussicht aus dem Versammlungssaal, außerdem ist der Bereich hinter dem Gebäude ohnehin ein Bereich, in dem die Kinder aufgrund des Lärmpegels nicht spielen sollten. Das Gebäude sollte stattdessen eher den Lärm zu den Nachbarn hin abhalten (Beschwerden in der Vergangenheit). – *Umgesetzt in Variante 4.1*

- Vorhandener Spielplatz sollte daher versetzt werden → Der Standort des Spielplatzes ist ohnehin ungeeignet: zu nahe an den Nachbarn (Lärmpegel!) und für die Pausenaufsichten nicht überschaubar. Deshalb wird das Klettergerüst nur selten genutzt, sollte regelmäßig in der Pause genutzt werden können.
- Das Klettergerüst könnte kostengünstig versetzt werden.
- Keine weiteren Ersatzmaßnahmen notwendig, auch die bestehenden Garagen könnten erhalten bleiben.
- Weg soll erhalten bleiben.

Aus Sicht der Schulleitungen ist diese Variante (4.1) die pädagogisch beste Lösung/Variante.

Aus Sicht der Verwaltung kann diese Variante ebenfalls empfohlen werden. In Nähe dieses Vorschlags ließ sich bereits die Interimslösung während der Generalsanierung gut umsetzten. Die Eingriffe in die Außenanlagen, wie Allwetterplatz und Rasenfläche wären vergleichsweise gering. Die Erschließung des Gebäudes kann separat von der Schule über den Zugang von der Umgehungsstraße erfolgen, was auch eine Trennung ermöglichen würde. Jedoch müsste der Flächennutzungsplan und der B-Plan angepasst werden.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist es notwendig für die Planungsleistungen ein VGV Verfahren durchzuführen. Nach Beschluss über den Standort und des Raumprogramms kann die Verwaltung die notwendigen weiteren Schritte einleiten.

Mögliche Zeitschiene:

- Vorbereitung des VGV Verfahrens und freihändiger Vergaben von Planerleistungen bis Ende Juli 2020
- Bekanntgabe und Durchführung VGV Verfahren mit Vergabe der Planerleistungen (Dauer 3 Monate) im Herbst 2020
- Fertigstellung der Planung mit Baugenehmigung bis Herbst 2021
- Ausschreibungsphase bis Jan./Feb 2022
- Baubeginn Frühjahr 2022
- Fertigstellung zum Schuljahr 22/23 im Sept.22

**II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt

1. das aufgezeigte Raumprogramm zur Erweiterung der Grundschule West für die nachmittägliche außerschulische Betreuung freizugeben,
2. die Variante
    - Variante 1
    - Variante 2
    - Variante 3
    - Variante 4/4.1

für die Erweiterung zu wählen

3. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 185 – „Erweiterung Schule West“ zu fassen und die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu erteilen.
4. Die Verwaltung zu ermächtigen, das VGV Verfahren zur Vergabe der Planerleistungen vorzubereiten und durchzuführen, sowie ggf. notwendige weitere Planerleistungen freihändig auszuschreiben.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:
- als Tischvorlage ☐

ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen:

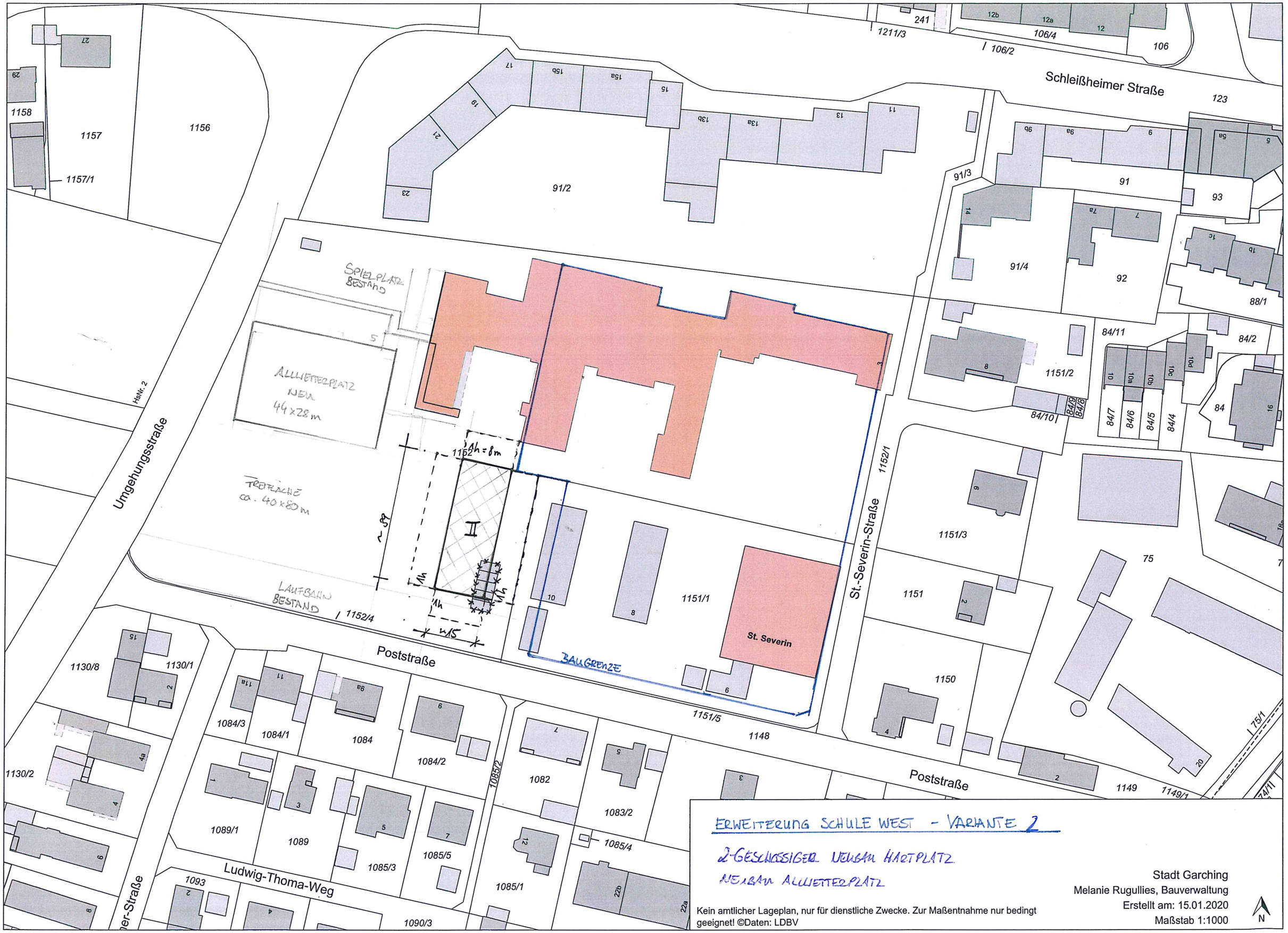
- Varianten 1- 4.1

ERWEITERUNG SCHULE WEST - VARIANTE 1

ANBAU AN BTA - ÜBERBAUUNG PARKPLATZ

Stadt Garching
Melanie Rugullies, Bauverwaltung
Erstellt am: 15.01.2020
Maßstab 1:1000

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV


Schleißheimer Straße
Umgehungsstraße
Poststraße
Ludwig-Thoma-Weg
St.-Severin-Straße
Hs.Nr. 2
SPIELPLATZ BESTAND
ALLIETTERPLATZ NEU 44x28m
TRETFLÄCHE ca. 40x80m
LAUFBAHN BESTAND
BAUGRENZE
St. Severin
1157
1156
1157/1
1158
91/2
91/3
91
91/4
92
93
88/1
84/11
84/2
1151/2
84/10
1151/3
1151/1
1151
1150
1152/1
1152/4
1151/5
1148
1149
1149/1
1130/8
1130/1
1130/2
1084/3
1084/1
1084
1084/2
1085/2
1082
1083/2
1085/4
1089/1
1089
1085/3
1085/5
1085/1
1090/3
1093
75
75/1
106/4
106/2
106
1211/3
241
123
ERWEITERUNG SCHULE WEST - VARIANTE 2
2-GESCHOSSIGER NEUBAU HARTPLATZ
NEUBAU ALLIETTERPLATZ
Stadt Garching
Melanie Rugullies, Bauverwaltung
Erstellt am: 15.01.2020
Maßstab 1:1000
N
Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

ERWEITERUNG SCHULE WEST - VARIANTE 3

NEUBAU 1-GESCHOSSIG AUF ALLWETTERPLATZ (PAVILLION)
MIT NEUBAU ALLWETTERPLATZ

Stadt Garching
Melanie Rugullies, Bauverwaltung
Erstellt am: 15.01.2020
Maßstab 1:1000

N

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

Schleißheimer Straße

Umgehungsstraße

Poststraße

Ludwig-Thoma-Weg

St.-Severin-Straße

BAUGRENZE

St. Severin

1152

1151/1

1151/2

1151/3

1150

1149

1148

91/2

91/3

91/4

92

91

84/11

84/10

1130/8

1130/1

1130/2

1084/3

1084/1

1084

1084/2

1089/1

1089

1085/3

1085/5

1085/1

1085/2

1085/4

1082

1083/2

1090/3

1093

1157

1158

1156

1157/1

1211/3

241

106/4

106/2

106

123

88/1

84/2

84

75

75/1

1152/1

1152/4

1151/5

HsNr. 2

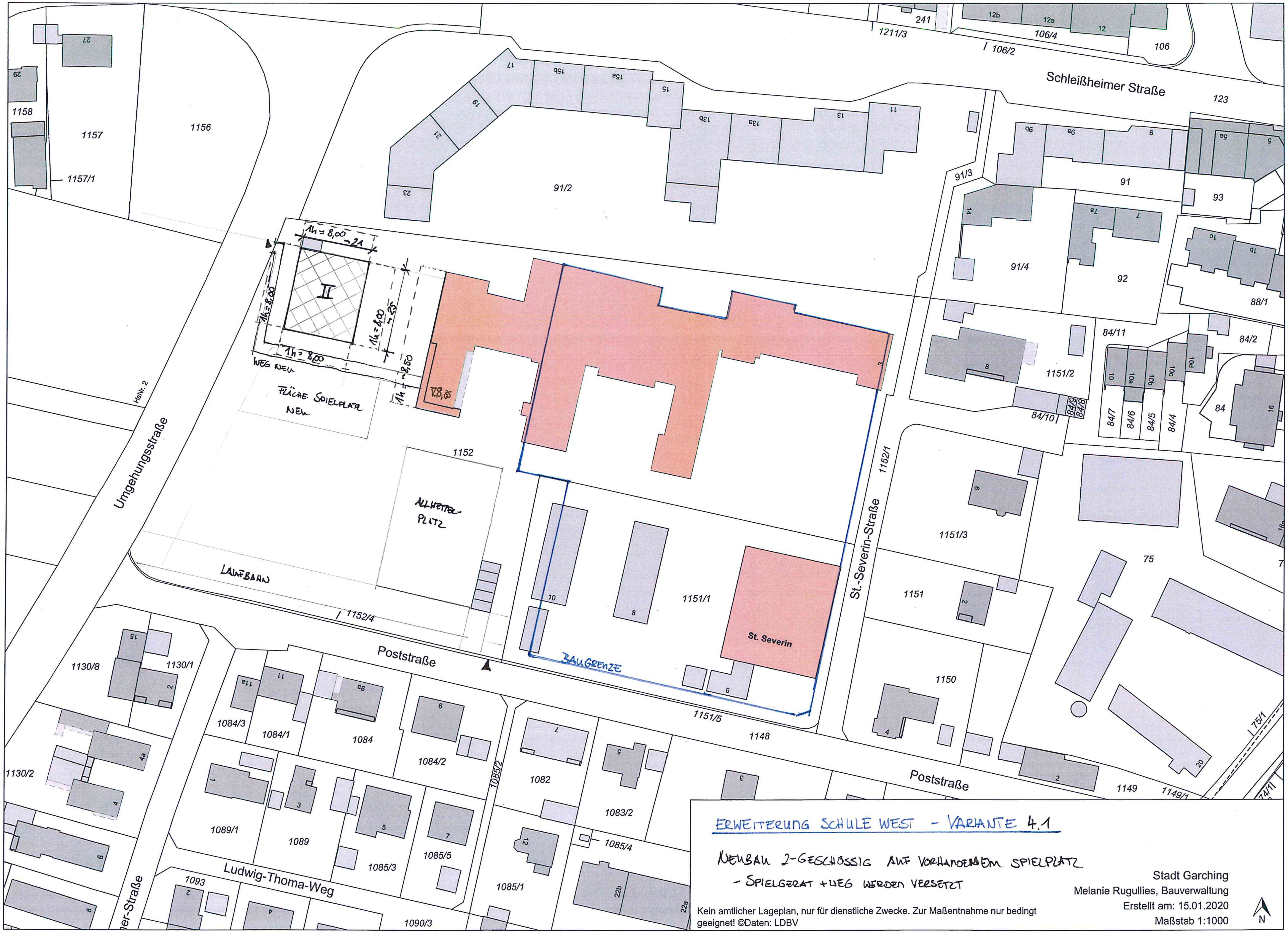
ERWEITERUNG SCHULE WEST - VARIANTE 4

NEUBAU 2-GESCHOSSIG IN VERLÄNGERUNG SCHULKOMPLEX
ERHALT DES BESTEHENDEN ALTBAUTEILS

Stadt Garching
Melanie Rugullies, Bauverwaltung
Erstellt am: 15.01.2020
Maßstab 1:1000

N

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV



ERWEITERUNG SCHULE WEST - VARIANTE 4.1
NEUBAU 2-GESCHOSSIG AUF VORHANDENEM SPIELPLATZ
- SPIELGERÄT + WEG WERDEN VERSETZT
Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV
Stadt Garching
Melanie Rugullies, Bauverwaltung
Erstellt am: 15.01.2020
Maßstab 1:1000
N
Schleißheimer Straße
Umgehungsstraße
Poststraße
St.-Severin-Straße
Ludwig-Thoma-Weg
St. Severin
BAUGRENZE
WEG NEU
FLÄCHE SPIELPLATZ NEU
ALLWETTER-PLATZ
LAUFBAHN
II
1h = 8,00
1152
1151/1
1152/4
1151/5
1152/1
91/2