



wickelt. Dieses Konzept dient als Leitfaden für die Planung der Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen und für die spätere Nutzung.

Mit der Errichtung von Fluchtbalkonen als ersten Rettungsweg können die bestehenden Flure geöffnet und nach dem Lernlandschaftskonzept gestaltet werden. Zudem soll die bestehende Brandmeldeanlage ertüchtigt werden. Im Zuge der weiteren Planung wird ein Brandschutzkonzept erstellt, mit Beteiligung aller den Brandschutz betreffenden Fachstellen und der Feuerwehr.

Der vorliegende Vorentwurf dient als Grundlage für die weitere Entwurfs- und Eingabeplanung, die vom Architekturbüro Peck und Daam erarbeitet wird. In dieser Planung wird zur Schaffung von Aufenthaltsqualität in den Fluren im Bereich des zu verlegenden östlichen Mädchen-WCs ein Forum vorgesehen. Zur besseren Belichtung der Flure soll in diesem Bereich eine Lichtverbindung vom Dach bis in das 1.OG entstehen und die Wände der neuen und der bestehenden Klassenräume über Festverglasungen in Teilbereichen transparenter gestaltet werden.

Da die neuen Klassenräume direkt an die Bestandsflure angebunden sind, können die Kosten für die Erschließung über eigene Flure und für die Aufstockung oder Neuerrichtung der Treppenhäuser eingespart werden. Auch zusätzliche Sanitärkerne sind nicht erforderlich. Der entfallene Bruttorauminhalt wird mit ca. 2.000 m<sup>3</sup> (ca. 400-450 € pro m<sup>3</sup>) des gesamten Bruttorauminhalts von knapp 7.000 m<sup>3</sup> veranschlagt, was einem Anteil von knapp 30% entspricht.

Im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus ist die neue Mensa vorgesehen. Durch den zentralen Standort im Schulinnenhof GS/MS erhält sie auch die direkte Anbindung an den Aula-Verbindungsbau. Die neue Essensausgabe der Mensa mit Aufwärmküche soll die Ausgabe im Kellergeschoss der Mittelschule mit versorgen und für bis zu 300 Essen ausgelegt sein.

Mit der großen Raumhöhe von 3,80 m, großzügigen Verglasungen zum Innenhof und einer geringen Raumtiefe ist bereits aus den Vorentwurfplänen (Anlage) eine gute Raumqualität und Belichtung ablesbar. Die Gestaltung und Ausstattung der Räume sowie die Planung von Belichtung, Belüftung und Gebäudetechnik erfolgt im Zuge der weiteren Planung.

Die zu errichtende Rampeanlage im Innenhof sichert die barrierefreie Erschließung von Mensa und Aula-Verbindungshalle. Eine weitere Rampe wird für den Gebäudezugang Rotwandstraße geplant. Zusammen mit dem erhöhten und überdachten Mensavorplatz wird der Schulinnenhof GS/MS aufgewertet, die großzügige Stufenanlage lädt zum Verweilen ein. Der Schulgarten und die vorhandene Pausenhofgestaltung bleiben erhalten.

Für die barrierefreie Erschließung im Gebäude ist eine Aufzugsanlage vom Keller bis zum 2.OG geplant. Zur Personenrettung im Brandfall werden in den Treppenhäusern Rettungsstühle vorgesehen.

Auf Anregung vom Stadträtin Gigliotti werden zusätzlich zum Behinderten-WC in der Aula-Verbindungshalle noch zwei weitere Behinderten-WCs in den Obergeschossen der Grundschule berücksichtigt. Als Standort bieten sich die Garderobenräume neben den Sanitärräumen im Westtrakt an. Für die entfallenen Garderobenflächen wird Ersatz geschaffen.

### **Kosten für die Erweiterung EG – 2-OG:**

Die Kosten für den Erweiterungsbau wurden gemäß DIN 276 ermittelt und dienen als erste Grobeinschätzung.

<b>Kostenschätzung gemäß DIN 276</b>	
KG 100 Grundstück	Ohne Ansatz
KG 200 Herrichten und Erschließen	275.000,00 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion Neubau* (75 % aus 3.730.200,00 €)	2.797.650,00 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen* (25 % aus 3.730.200,00 €)	932.550,00 €
KG 500 Außenanlagen inkl. barrierefreie Erschließung	600.000,00 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	550.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten (Ansatz: 23 % aus KG 300/400+pädagogische Beratung+VOF-Verfahren)	950.000,00 €
<u>Zwischensumme KG 100 - 700</u>	<u>6.105.200,00 €</u>
10% Umbauzuschlag	610.520,00 €
<b>Summe KG 100 – 700 für die Erweiterung inkl. Zuschlag</b>	<b>6.715.720,00 €</b>

Quelle: Peck.Daam Architekten und Stadt Puchheim, FB4/43 Hochbau

Die Kosten der Gruppe 300+400 wurden anhand folgender Schätzungen berechnet:

<b>* Berechnung Erweiterung (KG 300 + 400)</b>	
Erweiterung 4.870 m <sup>3</sup> x 550 €/m <sup>3</sup> m <sup>3</sup> -Preis gemäß BKI / vergleichbare Projekte	2.678.500,00 €
Zulage für Umbau/Anbau Ansatz für Umbaumaßnahmen im Anschlussbereich, Eingriffe in Bestand und Haustechnik, Ansatz: 20%	535.700,00 €
Flucht- und Wartungsbalkon OG 1 und OG 2 200 m <sup>2</sup> x 1.000 €/m <sup>2</sup>	200.000,00 €
Überdachung Flucht und Wartungsbalkon OG 2 100 m <sup>2</sup> x 600 €/m <sup>2</sup>	60.000,00 €
Erneuerung der Treppenhaustürelemente UG – OG 2, 4 x 2 = 8 Stück à je 10.000,00 €	80.000,00 €
Austausch Fensterelemente Treppenhaus Ost Nordseite EG – OG 2, 2,0 x 10,0 m Südseite OG 1 – OG 2, 2,0 x 6,0 m	50.000,00 €
Einbau Festverglasungen in Flurwand Bereich Süd-Klassenzimmer OG 1 – OG 2 Größe ca. 2,50 x 2,25 m, 8 Stück à je 6.000,00 €	48.000,00 €
Austausch Klassenzimmertüren Bereich Süd-Klassenzimmer OG 1 – OG 2 Türen mit Glasausschnitten, 8 Stück à je 3.500,00 €	28.000,00 €
Austausch Garderobentüren Bereich Süd-Klassenzimmer OG 1 – OG 2 8 Stück à je 2.500,00 €	20.000,00 €
Umbau / Erweiterung Brandmeldeanlage Bereich Erweiterung, pauschal	30.000,00 €
<b>Summe KG 300 + 400 für die Erweiterung</b>	<b>3.730.200,00 €</b>

Quelle: Peck.Daam Architekten

Die aufgeführten Kosten beziehen sich auf den Erweiterungsbau bzw. auf die Maßnahmen im Bestand, die im direkten baulichen Zusammenhang mit dem Erweiterungsgebäude stehen. Die genannten Kosten sind als Grobkosten zu sehen, die auf Grundlage der Vorentwurfsplanung geschätzt wurden.

## **Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen im Grundschulgebäude:**

Es stehen einige Umbauarbeiten und Instandsetzungen aus dem Unterhalt an. Mit der Schulerweiterung werden noch weitere Maßnahmen erforderlich, die kostenmäßig noch nicht in o.g. Tabelle erfasst sind. Nach den ersten überschlägigen Kosten waren ca. 450.000 € zu erwarten, ohne BHKW.

Der Gesamtbedarf der weiteren Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen stellt sich aktuell wie folgt dar:

- Umbau Verwaltung/Rektorat im EG
- Umbau KG für Mittagsbetreuung
- Umbau der Garderobenräume West zu Behinderten-WCs 1.+2.OG
- Erneuerung der Dachabdichtung der bestehenden Kaltdächer (Unterhalt)
- Weitere Brandschutzertüchtigungen im übrigen Gebäude
- Ertüchtigung der Treppengeländer
- Umbau EG für Mittagsbetreuung, 2 Bauabschnitt nach Fertigstellung der Erweiterung
- Honorare für die Maßnahmen im Bestand (ohne BHKW)

Mit der weiteren Planung müssen die genauen Kosten für den Erweiterungsbau und die Bestandsmaßnahmen zusammen mit Architekt und Fachplanern erarbeitet werden.

Die Vorstellung von Eingabepfung und Baukosten ist in der Oktobersitzung vorgesehen.

## **Terminsituation**

Nach Einschätzung des Bauamts und der Architekten Peck und Daam ist ein Fertigstellungstermin für den Erweiterungsbau im Innenhof für die Betriebsaufnahme zum Schuljahr 2016/2017 unrealistisch. Die vorliegende Planung mit Errichtung einer dreigeschossigen Erweiterung erfordert längere Bauzeiten als das ursprüngliche Konzept einer eingeschossigen Aufstockung und einer eingeschossigen Mensa im Schulinnenhof. Der in Zusammenhang mit den Anforderungen für das neue pädagogische Konzept erarbeitete Vorentwurf bietet jedoch dauerhaft und nachhaltig eine Aufwertung der gesamten Grundschule. Nach Rücksprache des Bauamts mit der Schulleitung stellt eine Inbetriebnahme für die Schule erst im Schuljahr 2017/2018 jedoch kein Problem dar.

## **Vorhergehende Beschlüsse**

---

### **Ausschuss für städtische Bauten, Sitzung vom 03.06.2014**

*Der Ausschuss für städtische Bauten nimmt den Vortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die vorgelegte Planung zur Erweiterung der Grundschule am Gernerplatz als mehrgeschossiger Erweiterungsbau im Innenhof.*

*Abstimmungsergebnis: 7 : 0*

EAPL 622/04.1

## **Finanzielle Auswirkungen**

---

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von           € erforderlich. Deckung:
- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von           € erforderlich. Deckung:

## Anlagen

---

GS am Gernerplatz - Modellfoto Erweiterung Innenhof  
PUC\_EG\_140613  
PUC\_OG1\_140613  
PUC\_OG2\_140613

Fachbereich:           Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in:       Frau Chaber