



Nutzerbedarfsprogramm

Projekt	Umnutzung U5 Grafikerschule in das Privatgymnasium Dr. Überreiter, Klassen 5 bis 10 Seeriederstr. 18a 81675 München
Bauherr	LH München, Kommunalreferat vertreten durch GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH Heimeranstr. 31 80339 München
Nutzer	Münchener Schulstiftung Ernst v. Borries Freseniusstr. 47 81247 München
Datum	09.09.2020

1. Projektbeschreibung

1.1. Grundlagen | Ausgangssituation

Derzeit befinden sich die Jahrgangsstufen 5 bis 10 (etwa 240 Schüler) des Privatgymnasiums Dr. Überreiter in der Pariser Str. 30 und sollen in das Bestandsgebäude in der Seeriederstr. 18a umziehen. Der Umzug ist notwendig, da die vorhandenen Gebäudeteile in der Pariser Str. 30 umfangreich saniert werden müssen. Neben dem fehlenden 2. baulichen Flucht- und Rettungsweg bestehen noch weitere erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz sowie der Haustechnik. Gleichfalls müssen die Gebäudeteile dringend einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Die Sanierungsmaßnahmen sind dabei so umfangreich, dass der gleichzeitige Schulbetrieb nicht möglich ist. Gemäß Antrag aus **06/2019** wurde hier als Lösung die Herrichtung und der Umzug des Privatgymnasiums in das leerstehende Schulgebäude in der Seeriederstr. 18a erarbeitet und mit einer positiven Stellungnahme vom Ministerialbeauftragten für die Gymnasien beschieden.

1.2. Notwendiger Umzug

Der Wechsel in die für den Schulbetrieb passenderen Räumlichkeiten Seeriederstr. 18a mit ausreichender Deckenhöhe und Pausenraumflächen bietet sich hierfür an. Das Privatgymnasium kann durch den Umzug im Stadtteil Haidhausen verbleiben und ermöglicht eine wirtschaftliche Sanierung oder Erneuerung der leerstehenden Gebäudeteile Pariser Str. 30. Das bestehende Altgebäude Pariser Str. wird nach der Brandschutzertüchtigung und Sanierung einem neuen Nutzer zugeführt.

1.3. Bestandsobjekt Seeriederstr. 18a

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde um ein bestehendes Sudhaus der ehem. Unionsbräu für die Berufsfachschule für Kommunikationsdesign Akademie U5 in den Jahren 1991-1995 errichtet. Das Sudhaus wurde im Zuge des Schulanbaus innenräumlich saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

1.4. Ökonomische und zeitliche Ziele

Für die Inanspruchnahme von Fördermittel wird die Münchner Schulstiftung einen Förderantrag nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz bei der Regierung von Oberbayern stellen. Die Kostenschätzung bildet die Basis für den Förderantrag, der die Vorgaben der FAZR (Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich) und den aktuell geltenden Schwellenwerten erfüllen muss.

Durch eine Abtretungserklärung an die LH München, vertreten durch die GWG, wird die Schulstiftung die Fördergelder an den Eigentümer weitergeben.

Aufgrund der Zweckgebundenheit der Fördermittel muss der Mietvertrag über mind. 25 Jahre abgeschlossen werden und im Grundbuch eine Grundschuld zugunsten des Freistaates Bayern in Höhe der Förderbetrages eingetragen werden -dingliche Sicherung-. Diese Grundschuld wird jährlich um 4 % reduziert.

Aufgrund der Pandemie-Situation wurde der ursprünglich angedachte Einzugstermin in die Seeriederstr. 18a während der Osterferien 2021 abgesagt. Je nach Sanierungsumfang -nur innenräumliche Umbaumaßnahme oder zusätzliche energetische Erfüchtigung der Gebäudehülle- muss eine neue Terminalschiene erarbeitet werden.

Mit der Umbaumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn die Fördergelder bewilligt und freigegeben wurden.

2. Bedarfsträger | Aufbauorganisation

2.1. Trägerin Münchner Schulstiftung

Die gemeinnützige Münchner Schulstiftung wurde 2005 gegründet, um langfristig eine hervorragende Ausbildung und Erziehung nach sinnvollen und werteorientierten Maßstäben in München zu ermöglichen. Die Einrichtungen verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz, der in unseren Grundsätzen festgeschrieben ist. Zu diesen zählen u.a. die Achtung der Würde des Einzelnen, der freundliche und respektvolle Umgang, eine Atmosphäre der Geborgenheit für angstfreies Lernen, die Förderung der Persönlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Einzelnen nach ihren Möglichkeiten, die kulturelle Bildung, die Erziehung zu einem gesunden und werteorientierten Leben mit Verantwortungsbewusstsein, Zivilcourage, Fairness und Sportlichkeit sowie die Förderung des sozialen und politischen Engagements.

Die Münchner Schulstiftung ist Trägerin von 5 pädagogischen Einrichtungen in München, unter anderem des Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter.

2.2. Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter

Das Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter, gegründet 1955, ist ein staatlich genehmigtes Gymnasium mit naturwissenschaftlich-technologischer, sprachlicher und wirtschafts- und sozialwissenschaftlicher Ausrichtung und führt zur Allgemeinen Hochschulreife, zum Mittleren Schulabschluss (M10) und ggf. auch zum Qualifizierenden Hauptschulabschluss.

Die Schule ist als gebundene rhythmisierte Ganztagschule mit Mittagstisch organisiert. Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 7.30 bis 17.00 Uhr, einzelne Wahlkurse können ggf. auch später enden.

2.3. Pädagogisches Konzept

Die Schule setzt auf ihr bewährtes pädagogisches Konzept mit individueller Förderung des einzelnen Schülers in einer freundlichen und familiären Atmosphäre und unter Ausschöpfung der besonderen Möglichkeiten eines staatlich genehmigten Gymnasiums. In den Klassen 5 – 9 werden die Schüler zusätzlich in den Kernfächern von pädagogischen Assistenten begleitet. Eine staatlich genehmigte Schule muss selbstverständlich die staatlichen Lehrpläne mit vergleichbarem Niveau erfüllen – anders wären ja die Abschlussprüfungen nicht zu meistern – sie hat aber keine formalen Vorgaben, was zum Beispiel die Aufnahme von Schülern betrifft: sie gewinnt dadurch die Flexibilität und die notwendigen pädagogischen Freiräume, um Rücksicht auf die individuelle Situation eines Kindes oder Jugendlichen zu nehmen, besondere Talente zur Entfaltung zu bringen, bei Schwierigkeiten verschiedenster Art zu unterstützen oder einfach mehr Zeit zu geben. Durch intensive sozialpädagogische sowie psychologische und lerntherapeutische Betreuung ist die Schule bis heute für viele Kinder und Jugendliche ein wichtiger (und oft der einzige) Rettungsanker.

2.4. Standortaufteilung und Personalstruktur

Derzeit werden etwa 320 Schülerinnen und Schüler in 18 Klassen an zwei Standorten unterrichtet. Die Jahrgangsstufen 11 und 12, künftig bei Vollausbau des G9 auch die 13. Jahrgangsstufe, sind dauerhaft in der Casa Don Bosco auf dem Gelände der Salesianer Don Boscos am St.-Wolfgang-Platz in Haidhausen untergebracht. Dort bestehen 6 Klassenzimmer, 1 Schüleraufenthaltsraum, 1 Lehrerzimmer, 1 Besprechungsraum sowie Sanitäranlagen.

In der Schule sind 56 Mitarbeiter beschäftigt (Lehrer, Psychologen, pädagogische Assistenten, Verwaltungskräfte), davon 26 männlich und 30 weiblich.

Da die Oberstufe in der Casa Don Bosco unterrichtet wird, wird immer nur ein Teil des Lehrkörpers in der Seeriederstr. 18a gleichzeitig anwesend sein, maximal 25 Personen.

3. Anforderungen an das Gebäude | dem Entwurf

3.1. Nutzung

Das bestehende Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde bereits als Berufsfachschule für Grafiker durch die LBK München am 28.11.1989 genehmigt.

Bei dem Nutzerwechsel in ein Privatgymnasium handelt es sich nicht um eine neue Nutzungsart, sondern um Raumnutzänderungen innerhalb der Hauptnutzung als Schulgebäude. Die Änderung der Raumnutzung ist jedoch verfahrenspflichtig, da sich öffentlich rechtliche Belange ändern und durch den Einbau eines Personenaufzuges wesentliche statische Eingriffe erforderlich sind.

3.2. Tragende und nichttragende Baukonstruktionen

Die Umbaumaßnahme beinhaltet die Herrichtung des nach dem Auszug der Grafiker Akademie U5 leerstehenden Gebäudes in der Seeriederstr. 18a inkl. der erforderlichen Raumanpassungen für den aktuellen Schulbetrieb des Privatgymnasiums mit Einbau von Trennwänden für zusätzliche Klassenräume. Die notwendigen neuen Raumabtrennungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Im Rahmen der Herrichtung werden, wenn erforderlich, auch die Türen entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen bzw. Schallschutzanforderungen erneuert.

Zur Verbesserung der Raumakustik sind Akustiksegel und Wandabsorber in den Unterrichtsräumen, Versammlungsräumen inkl. Mensa und WC-Anlagen gemäß raumakustischer Berechnung nachzurüsten.

Die bestehenden großflächigen Flure im 1.+2. Obergeschoss zwischen den Klassenräumen sollen zukünftig als sog. „Spielflure“ genutzt werden. Hierfür ist die offene Verbindung über einen Luftraum zwischen dem 2. und 3.OG aus Gründen des Brandschutzes zu trennen.

Die vorhandenen Asphaltböden können verbleiben und werden nur aufbereitet. Die vorhandenen Bodenfliesen im Wegbereich werden gereinigt und verbleiben im Bestand. Der

Parkettboden in der Aula und im Dachgeschoss ist abgängig und muss komplett erneuert werden.

Alle Sanitäreinrichtungen sind zu erneuern.

Im Dachbereich sind neue Dachflächenfenster zur Belichtung des zukünftigen Fachraumes für Chemie/Physik erforderlich.

Für den Sommerlichen Wärmeschutz sind außenliegende Markisen auf der Südseite des Gebäudes vorzusehen.

3.3. Barrierefreiheit

Um die Barrierefreiheit für einen Großteil der Nutzflächen zu ermöglichen, soll ein neuer Personenaufzug eingeplant werden, der die Anforderungen nach DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ erfüllt wie z.B. Kabinengröße von mindestens $B \times T = 1.10 \times 1.40$ m und ebenerdiger Zugang.

3.4. Schallschutz | Akustik

Für die Planung schallsensibler Bereiche wie Unterrichtsräume, Versammlungsräume und Mensa ist die Raumakustik entsprechend der vorgesehenen Nutzung auszulegen. Zur Verbesserung der Nachhallzeiten sind Akustiksegel und Wandabsorber gemäß raumakustischer Berechnung vorzusehen.

3.5. Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudes war ursprünglich aufgrund der vorgegebenen Realisierungszeit nicht Bestandteil der Maßnahme. Durch die terminliche Verzögerung, bedingt durch die Pandemie-Situation, soll eine energetische Sanierung der Außenhülle und ein darauf abgestimmtes Haustechnikkonzept noch untersucht werden.

3.6. Brandschutz

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a entspricht der **Gebäudeklasse 5** (> 13 m, da OKFFB Galerie +15.50 m) und ist ein **Sonderbau** wg. Schulnutzung.

Für die Ertüchtigung des Brandschutzes im Bestand sowie zur Sicherung der Flucht- und Rettungswege ist ein Brandschutznachweis zu erstellen.

3.7. Technische Anlagen

Abweichung QVH (Heizung, Sanitär, Lüftung) und AMEV:

Vorgaben der QVH (Qualitätsvorgaben Haustechnik) können in Teilbereichen aufgrund Bestandssituation nicht umgesetzt werden. Die Abweichungen sind im Planungsverlauf festzuhalten und schriftlich anzugeben.

Allgemein:

Die bestehenden Technikflächen im UG (Sudhaus sowie Anbau) sollen weiterhin für die Aufstellung Lüftungsgerät und techn. Einrichtungen genutzt werden. Zusätzlich sind neue Räume für die Elektroverteilungen erforderlich, da die best. Elektroräume für eine Aufzugsnutzung frei gemacht werden müssen.

Wasseranlagen:

Grundsätzlich nur Kaltwasser, bei einzelnen Entnahmestellen wie z.B. Teeküchen Warmwasser mittels Durchlauferhitzer oder Untertischspeicher. Kompletterneuerung aller Sanitäranlagen inkl. Leitungsstränge. Zusätzliche Berücksichtigung von Waschbecken für die weiteren Klassenräume; entweder im Klassenraum oder zur Gemeinschaftsnutzung im Flur vor den Klassenräumen.

Wärmeversorgung:

Die Heizungsanlage im Bestand mit Fernwärmeversorgung soll soweit möglich und energetisch sinnvoll weiterverwendet werden. Bei innenräumlicher Umbaumaßnahme (ohne energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle) soll die Heizungsanlage nur an die neuen Räume angepasst

und nicht grundlegend erneuert werden. Im Fall einer energetischen Sanierung ist zu prüfen, ob eine Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung sinnvoll ist.

Lufftechnische Anlagen:

Neue zentrale Lüftungsanlage aufgrund zu geringer Fensteröffnungen für freie Fensterlüftung. Im Falle einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle ist die Neukonzipierung der Lüftungsanlage in Verbindung mit offenbaren Fensterflügeln zu überprüfen. Für den Versammlungsraum im Sudhaus, 3.OG ist eine Wechselnutzung zu den Klassenräumen vorgesehen und bedarf keiner eigenständigen Lüftungsanlage.

Kälteanlage:

Der Serverraum im EG soll mit einer Umluftkühlanlage ausgestattet werden.

Mess- und Regeltechnik:

Regelanlage für die Überwachung der Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär.

ELT-Installation:

Erneuerung der Elektroinstallation im Gebäude nach den aktuellen Vorschriften. Umverlegung der Elektro-Unterverteilungen aufgrund Neubelegung der Räume als Aufzugsschacht.

Beleuchtung:

Kompletterneuerung der Beleuchtung

BMA:

Kompletterneuerung der Brandmeldeanlage

ELA-Anlage:

Kompletterneuerung der Elektro-Akustik-Anlage nach den Richtlinien der LH München, Schulbau.

3.8. Außenanlagen

Die Außenanlagen bleiben unverändert und werden als Pausenräume genutzt.

4. Nutzungseinheiten | Funktionsbereiche

Für die Nutzung Privatgymnasium in der Seeriederstr. 18a werden folgende Räume benötigt:

- 12 x Klassenzimmer (zwischen 35-55 qm)
- 1 x Projektraum (ca. 20 qm)
- 1 x Verwaltungsbereich mit einzelnen Büroräumen, Sekretariat und Besprechungsraum
- 1 x Lehrerbereich für ca. 25 Lehrkräfte
- 1 x Chemie-/Physikraum (für Schülerübungen mit 24 Schülern) und separatem Vorbereitungsraum
- 1 x Musik- und Versammlungsraum (≤ 199 Personen)
- Kunstbereich auf der Galerie des Versammlungsraumes
- 1 x Schülerbibliothek (ca. 20 qm)
- 1 x Mensa mit Ausgabetheke
- Toilettenanlagen für 250 Schüler und 25 Lehrkräfte, davon 1 x barrierefreies WC

Spielflure:

Die großen Flure sollen nach dem Spielflurkonzept mit Arbeits- und Aufenthaltsnischen ausgestattet werden.

Küche:

In der Mensa wird fertig angeliefertes Essen ausgegeben -reine Ausgabeküche-. Die Speisen werden in einer Zentralküche zubereitet und von dort aus warm zur Schule transportiert und anschließend nur noch ausgegeben. Die technische Ausstattung der Mensa ist mit einem Fachplaner für Küchentechnik abzustimmen. Geplant sind 2 x Konvektomaten aus dem Bestand Pariser Str. (ohne

Abluftanlage) und eine neue Ausgabetheke. Eine kleine Spülküche zur Geschirreinigung und Geschirrrücklauf ist erforderlich.

Chemie-, Physikraum (Fachraum PCB):

Für den Fachraum PCB wird aufgrund der Brenngasinstallation -erhöhte Brandgefahr- ein zweiter direkter Fluchtweg benötigt, der unabhängig vom 1. Fluchtweg eine gesicherte Entfluchtung ermöglicht (siehe Vorgaben RiSU „Richtlinie zur Sicherheit im Unterricht“). Die technische Ausstattung des Fachraumes PCB ist mit einem Fachplaner abzustimmen. Für die Laborabluft ist eine Abluftanlage mit Führung über das Dach vorzusehen.

Versammlungsraum:

Der Versammlungsraum dient für Elternabende zu bestimmten Themen oder kleinen Konzerten mit einer maximalen Personenanzahl von 199 (unterhalb der Versammlungsstättenverordnung). Die Versammlungen finden zeitversetzt mit der Nutzung der Klassenräume statt -Wechselnutzung-.

Pausenhof:

Hinsichtlich der Pausen (derzeit 9.30 – 9.50 Uhr, 11.20 – 11.35 Uhr, 13.05 – 14.00 Uhr) soll mit Rücksicht auf die Anwohner folgendermaßen verfahren werden:

In den kleinen Pausen wird jeweils nur ein Zug (max. 120) Schülerinnen und Schüler im Hof sein. In der Mittagspause soll neben der Mensa auch der nahegelegene Spielplatz am Johannisplatz mitbenutzt werden, so dass sich jeweils etwa 80 Schüler im Hof, in der Mensa und auf dem Spielplatz befinden.

5. Raum- und Funktionsprogramm

Der zukünftige Flächenbedarf wurde in der Vorentwurfsplanung Volume.B Architekten vom 08.02.2020 detailliert erfasst und mit dem Nutzer abgestimmt.

Raumprogramm der Klassen 5 bis 10 in der Seeriederstr. 18a

Bezeichnung	Größe	max. Schüler	Mindestauslastung*
01. Klassenraum Nr. 0.1	42,63 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
02. Klassenraum Nr. 1.1	39,49 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
03. Klassenraum Nr. 1.2	35,02 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
04. Klassenraum Nr. 1.3	42,09 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
05. Klassenraum Nr. 1.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
06. Klassenraum Nr. 1.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
07. Klassenraum Nr. 1.6	41,45 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
08. Klassenraum Nr. 2.1	40,18 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
09. Klassenraum Nr. 2.2	35,09 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
10. Klassenraum Nr. 2.3	43,42 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
11. Klassenraum Nr. 2.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
12. Klassenraum Nr. 2.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
Projektraum 1.OG	22,30 m ²		
Versammlungsraum/Musik	136,12 m ²		18 Stunden / Woche
Kunst (Galerie Südhaus)	49,02 m ²		18 Stunden / Woche
Fachraum Physik/Chemie	62,33 m ² (inkl. Vorbereitung)		35 Stunden / Woche
Bibliothek EG	19,23 m ²		
Σ Unterrichtsbereich NTG/SG/WWG	801,59 m²	253 Schüler	
Küche und Mensa	86,73 m ²		
Aufenthaltsbereich (Spielflur)	248,17 m ²		
Verwaltung / Psychologie	102,33 m ²		
Aufenthalt pädagog. Personal	59,38 m ²		
Σ Gesamflächen	1.298,20 m²		

[REDACTED]

* Zusätzlich werden die Räume bei Bedarf für geteilten Unterricht, zusätzliche Intensivierungsstunden und für die Ganztagsbetreuung benutzt.

Das Gesamttraumprogramm für die Seeriederstr. 18a wurde von der Regierung von Oberbayern bereits schulaufsichtlich am 10.10.2019 genehmigt.

Aufgestellt von

[REDACTED]

Dipl.-Ing. (FH) Innenarchitektin ByAK

Abgestimmt mit

[REDACTED]

Geschäftsführung Münchner Schulstiftung -Ernst v. Borries-