

Grundsätzliche Einschätzung

Machbarkeit

Der als Bildungszentrum geplante und jetzt als Seminarhotel betriebene Komplex ist für die Nutzung als Gymnasium geeignet, sowohl die Grundrisstruktur (jetzt Seminarzentrum), als auch Großzügigkeit der Verkehrsflächen und Erschließung sind für die Schulnutzung passend.

Zudem ist die Lage im Ortsgefüge günstig: S-Bahn-Nähe, Ortsrand und Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie VHS / Stadtbibliothek.

Die grobe Flächenanalyse, aber auch die Umsetzung des entwickelten Raumprogramms konnten im Bestand dargestellt werden.

Es sind im allgemeinen Unterrichtsbereich - je nach Schulkonzept - Flächenreserven vorhanden, jedoch sind diese nicht ausreichend für eine 5- oder 6- Zügigkeit, da im Lehrer- und Verwaltungsbereich eingeschränkte Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Baurecht

Die für die Schulnutzung im Bestand notwendigen Umbauten erfordern einen Bauantrag / Antrag auf Nutzungsänderung. Dies bedingt unter anderem eine Aktualisierung des Wärmeschutznachweises.

Brandschutz

Uns liegt das Brandschutzgutachten 2006 vor, das im Rahmen der Nutzungsänderung des Hotelbetriebs erstellt wurde. Bei einer Nutzungsänderung des Seminargebäudes in ein Gymnasium wird ein neues Brandschutzgutachten notwendig.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie haben wir eine erste Einschätzung bezüglich der Flucht- und Rettungswege erarbeitet. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die damals genehmigte Abweichung bzgl. der mit Doppelböden und abgehängten Decken versehenen notwendigen Flure im Zuge einer Umplanung hinfällig wird und an die Leitungsanlagenrichtlinie angepasst werden muss. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Flucht- und Rettungswege nach außen zu verlegen (Fluchtbalkone). Beide Maßnahmen sind mit erheblichem Aufwand verbunden.

Bestandsaufnahme

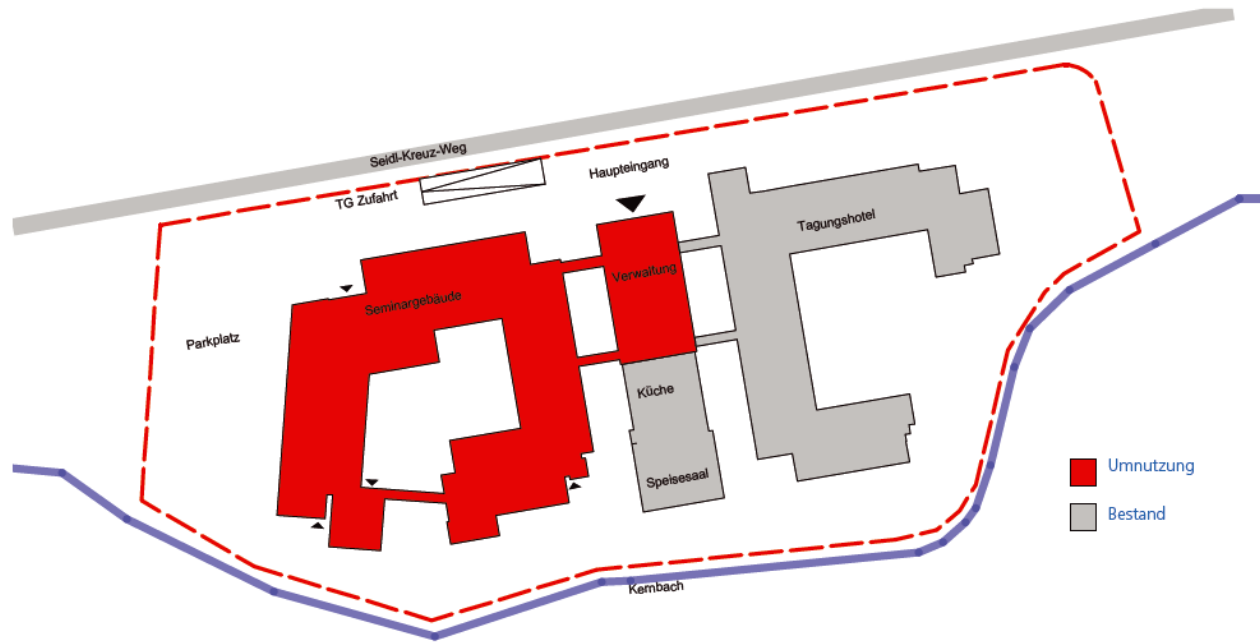
Planungsgebiet

Der Grundstück an der Seidl-Kreuz-Weg (Flur Nr.1384/1) befindet sich seit April 2014 im Eigentum der Gemeinde Ismaning.

Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Grundstückes kann über den Seidl-Kreuz-Weg erfolgen.
Es steht eine Tiefgarage mit ca. 146 Stellplätzen, davon 82 Duplex-Stellplätze, zur Verfügung; am westlichen Teil des Grundstückes sowie vor dem Haupteingang sind insgesamt weitere 86 oberirdische Stellplätze angeordnet.

Das Erschließungskonzept sollte in der weiteren Bearbeitung hinsichtlich Anbindung Schulsportanlage / Anwohner in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner differenziert betrachtet werden.



Lageplan

Seminargebäude

Foyer / Cafeteria

Tagungshotel



Tagungshotel

Haupteingang
Foyer /
Cafeteria

Seminargebäude



Innenhof zwischen Seminar- und Verwaltungsgebäude



Pavillon



Innenhof Seminargebäude



Treppenhaus von Süden



Treppenhaus Nord-West



Seminargebäude von Süden



Eingangsbereich - Foyer



Übergang



Galerie Foyer



Essenausgabe - Kantine



Außenbereich Kantine



Kantine



Seminarraum

Breite Flure

Seminarraum



Treppenhaus Nord-West in Seminargebäude

Seminarraum 2.OG

Pavillon

Grundrisse mit Nutzungsarten



Untergeschoss

BGF: 7680 m²
 NNF: 1825 m²

Ausreichend Technikräume
 Tiefgarage mit ~ 140 Stellplätze.
 Küchenanlieferung
 Viel Lagerfläche, teils mit Tageslicht,
 gut nutzbar als Werkstätten, Labors, AG-Räume o.ä.



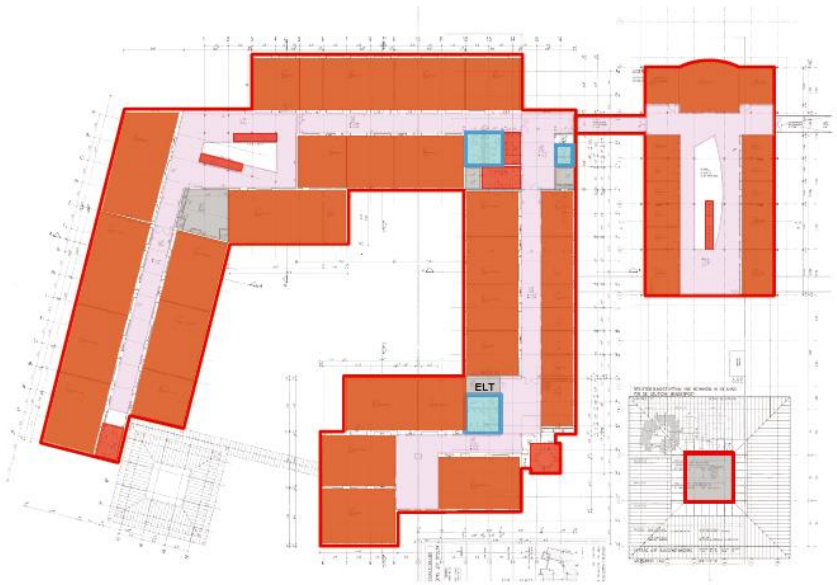
Erdgeschoss

BGF: 5560 m²
 HNF: 2860 m²

Haupteingang, Foyer
 Viel Nutzfläche
 Kantine und Küche
 2 Verbindungsgänge zwischen Verwaltungs- und Seminargebäude
 Toiletten im Foyer/ Kantine fehlen

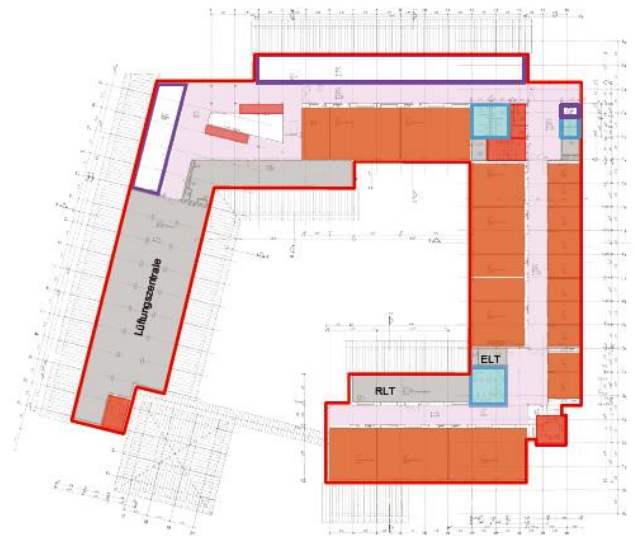
- ▼ Eingang
- BGF
- Nutzfläche
- Technik
- Stellplätze
- Verkehrsfläche Tiefgarage
- Verkehrsfläche
- Sonstiges
- WC-Anlage
- Küche und Kantine
- Treppe / Aufzug

Grundrisse mit Nutzungsarten



1. Obergeschoss

BGF: 4480 m²
HNF: 2660 m²



2. Obergeschoss

BGF: 2900 m²
HNF: 890 m²
Lüftungszentrale im Dachraum

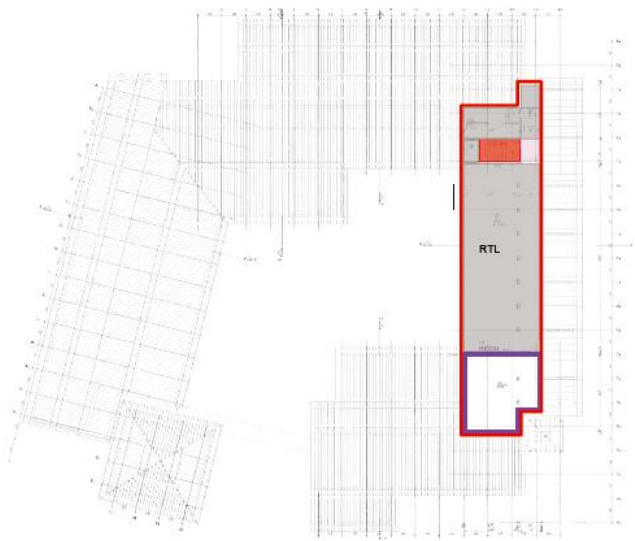
- ▼ Eingang
- ▭ BGF
- ▭ Nutzfläche
- ▭ Technik
- ▭ Stellplätze
- ▭ Verkehrsfläche Tiefgarage
- ▭ Verkehrsfläche
- ▭ Sonstiges
- ▭ WC-Anlage
- ▭ Küche und Kantine
- ▭ Treppe / Aufzug

Grundrisse mit Nutzungsarten



3. Obergeschoss

BGF: 1340 m²



4. Obergeschoss

BGF: 630 m²
Technikräume

- ▼ Eingang
- ▭ BGF
- ▭ Nutzfläche
- ▭ Technik
- ▭ Stellplätze
- ▭ Verkehrsfläche Tiefgarage
- ▭ Verkehrsfläche
- ▭ Sonstiges
- ▭ WC-Anlage
- ▭ Küche und Kantine
- ▭ Treppe / Aufzug

Gymnasium Ismaning
Berechnungen Bestandsanalyse
19.11.2014

Seminargebäude

Geschoss	HNF	VF	Parkfl. TG	TF	NNF	Sanitär	Küche +	Summe	BGF
							Speisesaal		
UG		970 m ²		675 m ²	1.765 m ²	20 m ²		3.430 m ²	3.510 m ²
EG	2.350 m ²	985 m ²		140 m ²	5 m ²	80 m ²		3.560 m ²	3.960 m ²
1. OG	2.260 m ²	815 m ²		90 m ²	45 m ²	80 m ²		3.290 m ²	3.700 m ²
2. OG	890 m ²	705 m ²		670 m ²	265 m ²	80 m ²		2.610 m ²	2.900 m ²
3. OG	530 m ²	260 m ²		100 m ²	335 m ²	45 m ²		1.270 m ²	1.340 m ²
4. OG	10 m ²	30 m ²		415 m ²	130 m ²			585 m ²	630 m ²
Summe	6.040 m²	3.765 m²		2.090 m²	2.545 m²	305 m²		14.745 m²	16.040 m²

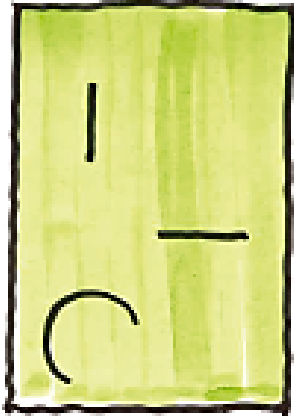
Verwaltungsgebäude

Geschoss	HNF	VF	Parkfl. TG	TF	NNF	Sanitär	Küche +	Summe	BGF
			inkl. VF				Speisesaal		
UG		170 m ²	2.970 m ²	210 m ²	60 m ²		237 m ²	3.647 m ²	4.170 m ²
EG	225 m ²	540 m ²					740 m ²	1.505 m ²	1.600 m ²
1. OG	400 m ²	265 m ²		60 m ²				725 m ²	780 m ²
Summe	625 m²	975 m²	2.970 m²	270 m²	60 m²		977 m²	5.877 m²	6.550 m²

Gesamt

Geschoss	HNF	VF	Parkfl. TG	TF	NNF	Sanitär	Küche +	Summe	BGF
							Speisesaal		
UG		1.140 m ²	2.970 m ²	885 m ²	1.825 m ²		237 m ²	7.077 m ²	7.680 m ²
EG	2.575 m ²	1.525 m ²		140 m ²	5 m ²	80 m ²	740 m ²	5.065 m ²	5.560 m ²
1. OG	2.660 m ²	1.080 m ²		150 m ²	45 m ²	80 m ²		4.015 m ²	4.480 m ²
2. OG	890 m ²	705 m ²		670 m ²	265 m ²	80 m ²		2.610 m ²	2.900 m ²
3. OG	530 m ²	260 m ²		100 m ²	335 m ²	45 m ²		1.270 m ²	1.340 m ²
4. OG	10 m ²	30 m ²		415 m ²	130 m ²			585 m ²	630 m ²
Summe	6.665 m²	4.740 m²	2.970 m²	2.360 m²	2.605 m²	285 m²	977 m²	20.622 m²	22.590 m²

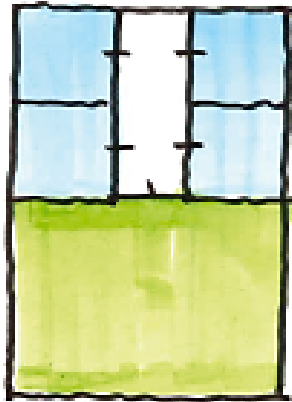
Lernlandschaft



Die sogenannte Lernlandschaft löst die herkömmlichen klassengebundenen Strukturen komplett auf und bietet den Schülern Bildung quasi im Selbstbedienungsladen an.

Grundsätzlich eher geeignet für Grundschulen.

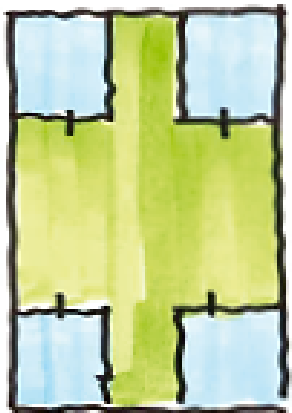
Lernhaus, Münchener Modell:



Ein Lernhaus versteht sich räumlich wie auch organisatorisch als eine „kleine Schule“ innerhalb der großen Schulgemeinschaft.

Im Idealfall besteht ein **Cluster** – je nach Schulart – aus mehreren Klassenzimmern, meist jahrgangsbezogen, mit Räumen für die ganztägige Betreuung oder Differenzierung, einem Teamzimmer für Lehrkräfte und pädagogisches Personal sowie einer WC-Anlage. Diese Räume gruppieren sich um den sogenannten „**Marktplatz**“, der die Mitte der Einheit bildet.

Der Marktplatz als erweiterte Fläche des Klassenzimmers kann gruppenübergreifend für Differenzierung, Individualisierung, Gruppenarbeiten, Präsentationen oder einfach für Pausen und Entspannung genutzt werden.



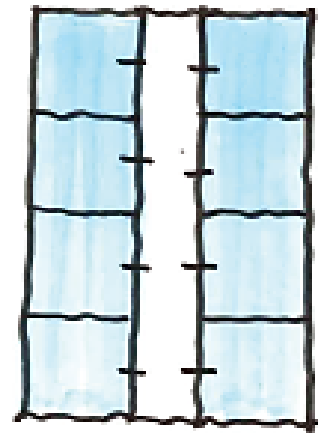
Beurteilung:

Im Gebäude ist es möglich, das Münchener Lernhauskonzept auszuarbeiten und umzusetzen.

Die Allgemeinen Unterrichtsräume sind jahrgangsweise zu Bereichen gruppierbar. Diese Bereiche bieten noch ausreichend Flächen für die zusätzlich notwendigen Räume (siehe Berechnungsblatt Klassisches Konzept).

Grundsätzlich eher geeignet für Grundschulen.

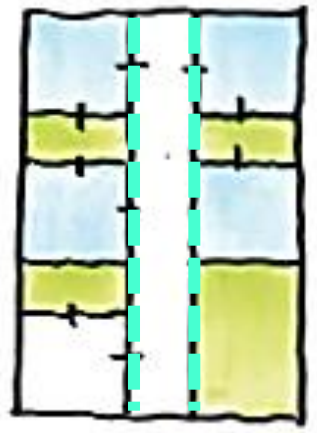
Klassisches Konzept:



Der Unterricht findet als gebundener Frontalunterricht in den Klassenräumen statt.
 Die Lehrer- und Verwaltungsbereiche sind zentralisiert, die Verkehrsfläche sind reine Erschließungsflächen.

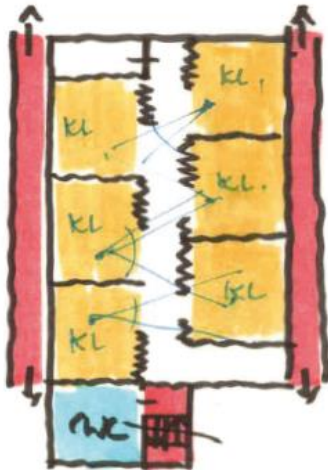
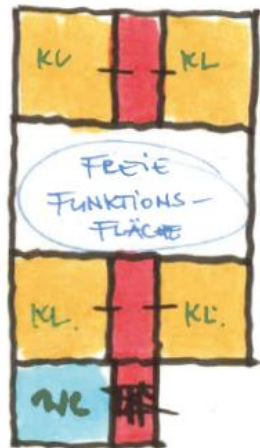
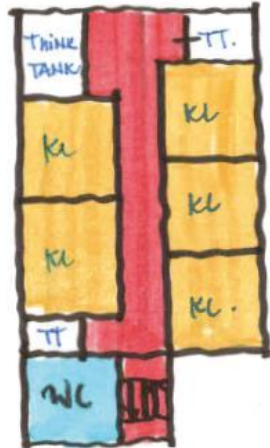
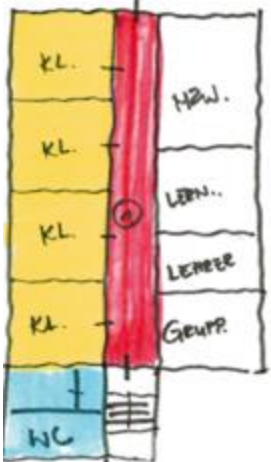
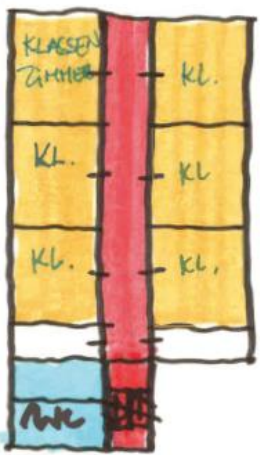
Klassik +

Durch zusätzliche Kommunikationsräume, Nischen, Flächen und Räume für Gruppenarbeit kann neben dem Frontalunterricht und außerhalb der Schulstunden gruppenweise oder individualisiert gearbeitet werden.



Glaselemente schaffen Bezüge und Durchblicke.

-  Lernangebote
-  Klassenräume



1 Klassisches Konzept

Verkehrsflächen brandlastfrei als notwendige Flure

2 Klassisches Konzept +

Verkehrsflächen brandlastfrei als notwendige Flure

3 Klassik + mit flexibler Raumgestaltung

Verkehrsflächen brandlastfrei als notwendige Flure

4 Lernhaus

Verkehrsflächen brandlastfrei als notwendige Flure/
Flexible Bereiche als eigener Rauchabschnitt

5 Lernlandschaft Mäander

Flurbereichaktivierung: Die Trennung zwischen Verkehrsflächen und Nutzflächen wird aufgegeben. Eine brandlastfreie Flucht- und Rettungsweg kann nur über die Fassade / Fluchtbalkone erfolgen

 notwendige Flure = Rettungsweg

Bei Möblierung der Verkehrsflächen (Brandlast) ist die Nachrüstung von Fluchtbalkonen notwendig.

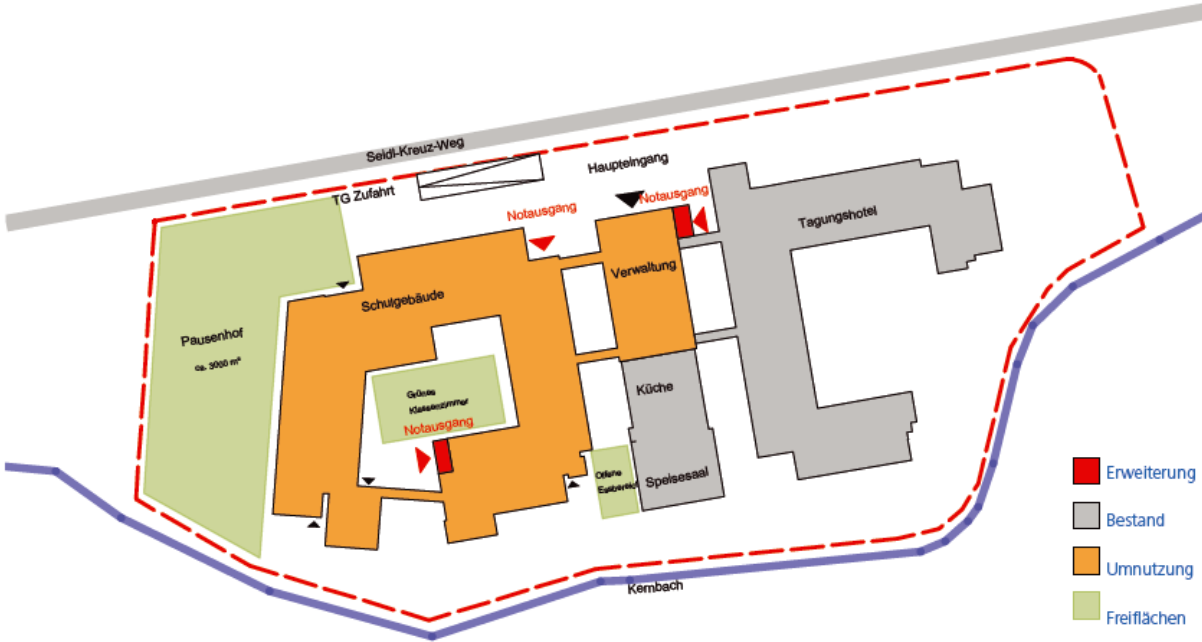
1 Bedarf für 800 Schüler

Rettungswege

Für jeden Unterrichtsraum müssen in demselben Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege zu Ausgängen ins Freie oder zu notwendigen Treppenträumen vorhanden sein. (MSchulbauR)
- zusätzliche Fluchttreppenhäuser

Pausenhof

Für den Pausenhof sollen mindestens 3 m² je Schüler vorgesehen werden (2400 m²), diese können auf dem Bestandsparkplatz nachgewiesen werden.
Es besteht die Möglichkeit, den Hof zu erweitern und zusätzliche Bereiche ausweisen, wie „Grünes Klassenzimmer“, Innenhöfe und die Cafeteria-Terrasse etc..



2 Platzbedarf für Ganztagsangebote

Küche und Mensa

Die vorhandene Gastronomiefäche beträgt ca. 970 m².

Angesichts des tatsächlichen Bedarfs, der für die Schule geringer ist, besteht entweder die Möglichkeit, zusätzliche Nutzer zu bedienen oder die Fläche mit Aufenthalts-, Arbeits- und Förderräumen für Ganztagsangebote zu nutzen.



3 Zusätzliche Raumangebote:

Großer Veranstaltungssaal
Für größere Veranstaltungen wie z.B. Theater oder Schulkonzerte, Versammlungen und Abitur-Ball ist die Pausenhalle aufgrund ihres Zuschnitts und der Konstruktion nicht optimal geeignet. Eine Anbau für einen funktionalen Veranstaltungssaal inkl. notwendiger Nebenräume (Flügel, Stuhllager...) ist in einer weiteren Bearbeitungsphase zu prüfen.

Zentralgarderobe, Spinde
Für ein Gymnasium mit Ganztagsbetrieb ist es wichtig, eine zentral gelegene Garderobe mit Spinden zu schaffen. Sie ist großzügig zu planen, weil die Erfahrungen zeigen, dass sich die Schüler während der Pausen und nach dem Unterricht bevorzugt bei den Spinden aufhalten (Handys bleiben im Spind während des Unterrichtes).



4 Umnutzung des Tagungshotels - Campusidee

Der östliche Flügel, jetzt Tagungshotel, kann ohne das Foyergebäude nicht mehr unabhängig genutzt werden. Daher haben wir uns auch hierzu schon konzeptionelle Gedanken gemacht:

Nutzung als Studentenwohnheim:
Vorstellbar wäre eine Wohnnutzung, die thematisch dem Gymnasium nicht widerspricht, beispielsweise als Studentenwohnheim. Um die beiden Einrichtungen zu verknüpfen, könnte hier ein Austausch stattfinden: die Studenten werden in die Lehrtätigkeit eingebunden und können Kursangebote machen, ein optimaler Standort für eine Schülerforschungsakademie im Rahmen der MINT-Förderung.

Außerschulischer Lernort:
Auch im Rahmen einer Schülerakademie oder der Ganztagschule können hier Angebote für Kleingruppen gemacht werden, Schülerlabore und -büros für SMV / Schülerzeitung vorgesehen werden.

Musik- und Kunstschule:
Übungsräume für die Musikschule und Kreativangebote in kleineren Gruppen können hier Raum finden (Fotolabor, Tonen).

Eine Vernetzung des Gymnasiums mit den Hochschulen sowie den örtlichen Einrichtungen (Musikschule / VHS) wirkt sich positiv auf das Image der Schule sowie auf die Lernatmosphäre in der Schule aus.

Potenzial auf eigenem Grundstück:

- Grünes Klassenzimmer
- Biotop/ Tiergehege für Naturwissenschaftliche Forschung usw.



Klassisches Konzept + angepasst für das Gymnasium Ismaning

Das Konzept nimmt die Bestandsstruktur und -räumlichkeiten auf und ergänzt ggf. notwendige Flächen (WC-Anlage, Brandschutz, Treppenanlage/ Fluchtbalkon)

Allgemeine Unterrichtsräume

Prüfung Gebäuderaster – Größe der Klassenzimmer
Im Bestand sind vorwiegend Unterrichtsräume mit ~61 m² vorhanden. Sie sind für klassischen Frontalunterricht (Richtgröße 60m²) geeignet. Mindestens die Hälfte der Klassenräume sollte aber die Richtgröße von 66m² erreichen, um neben dem klassischen Frontalunterricht auch andere Möglichkeiten zu bieten, wie z.B. Freiarbeit / Gruppenarbeit etc.

Wir zeigen hier folgende Möglichkeiten auf:

- Wir stellen statt der 66 m² nur 61 m² große Räume zur Verfügung. Diesen wird jeweils ein ca. 30m² großer „Schaltraum“ zugeordnet, der von beiden Klassen flexibel genutzt werden kann.
Prinzip „2 / 1 / 2 Achsen“
- Wir bieten zu Lasten der Raumanzahl deutlich größere Räumen an (~90 m²)
Prinzip „3 / 2 Achsen“
- Wir teilen ein Raster und schließen die Fassadenöffnung.
Prinzip „2,5 / 2,5 Achsen“

Es besteht die Möglichkeit, die Klassenräume in Jahrgangsstufen zu sogenannten Unterrichtsbe-
reichen zu gruppieren. Den je 4 Klassenräumen werden die innere Erschließung (Flur)
mit Zugang zum Treppenhaus, eine WC-Anlage und ein Mehrzweckraum zugeordnet.
Diese Bereiche sollten ungestört bleiben und nicht als Durchgang für andere Jahrgangsstufen
benutzt werden müssen. Dies ist im Bestand weitgehend umsetzbar.
Die vertikale Verteilung ist über die vier Erschließungskerne und deren Anbindung im Erdge-
schoss (Fachbereiche) darstellbar.

Fachbereiche

Um die jahrgangsübergreifenden Fachräume bestmöglich zu erschließen, sind die Naturwissen-
schaftlichen Bereiche sowie Informatik- und Musikräume und ein Teil der Kunsterziehung im
Erdgeschoss angeordnet. Werkstätten und Werkräume können die großen Räume im Unterge-
schoss nutzen, da diese über Lichtschächte Tageslicht bekommen. Es besteht die Möglichkeit
weitere Experimentieräume/ Fachateliers für kreative Köpfe im Untergeschoß bzw. im östlichen
Gebäudeteil einzurichten.

Kommunikationsräume

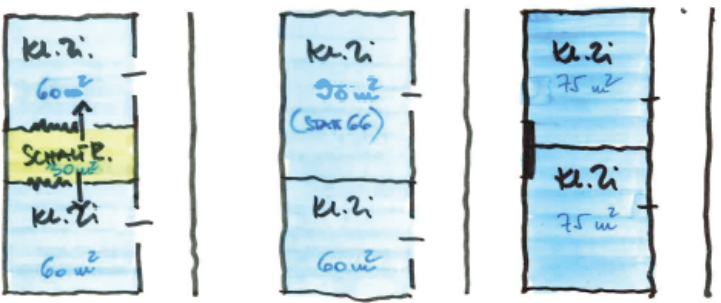
Zusätzliche Räumlichkeiten sind wichtig, für personalisiertes Lernen.
Think Tank, Nischen, Flexible Klassen-, und Arbeitsräumen, Gruppenräumen, abtrennbare/ zu-
sammenschaltbare Mehrzweck- und Projekträume, Ausweichräume; die im Ganzen Schulbereich
verteilt sind.

Verwaltung, Lehrerbereich und Bibliothek

Die Verwaltungsräume sowie das zentrale Lehrerzimmer liegen im mittleren Gebäudeteil.
Mit Aufenthalts- und Ruheräumen, Lehrer-WC-Anlage, Garderobe und Teeküche ergänzt, ent-
steht hier eine optimale Lösung für konzentriertes und effizientes Arbeiten nicht nur für Schüler,
sondern auch auch für Lehrer und Leitung.
Pro Etage integrieren wir Lehrerstützpunkte.

Frei-und Pausenflächen

Die jetzige oberirdische Parkplatzfläche (westlich des Schulgebäudes) wird aufgrund der gut
dimensionierten Tiefgarage überflüssig und bietet ausreichend zusammenhängende Fläche zur
Freizeitnutzung.

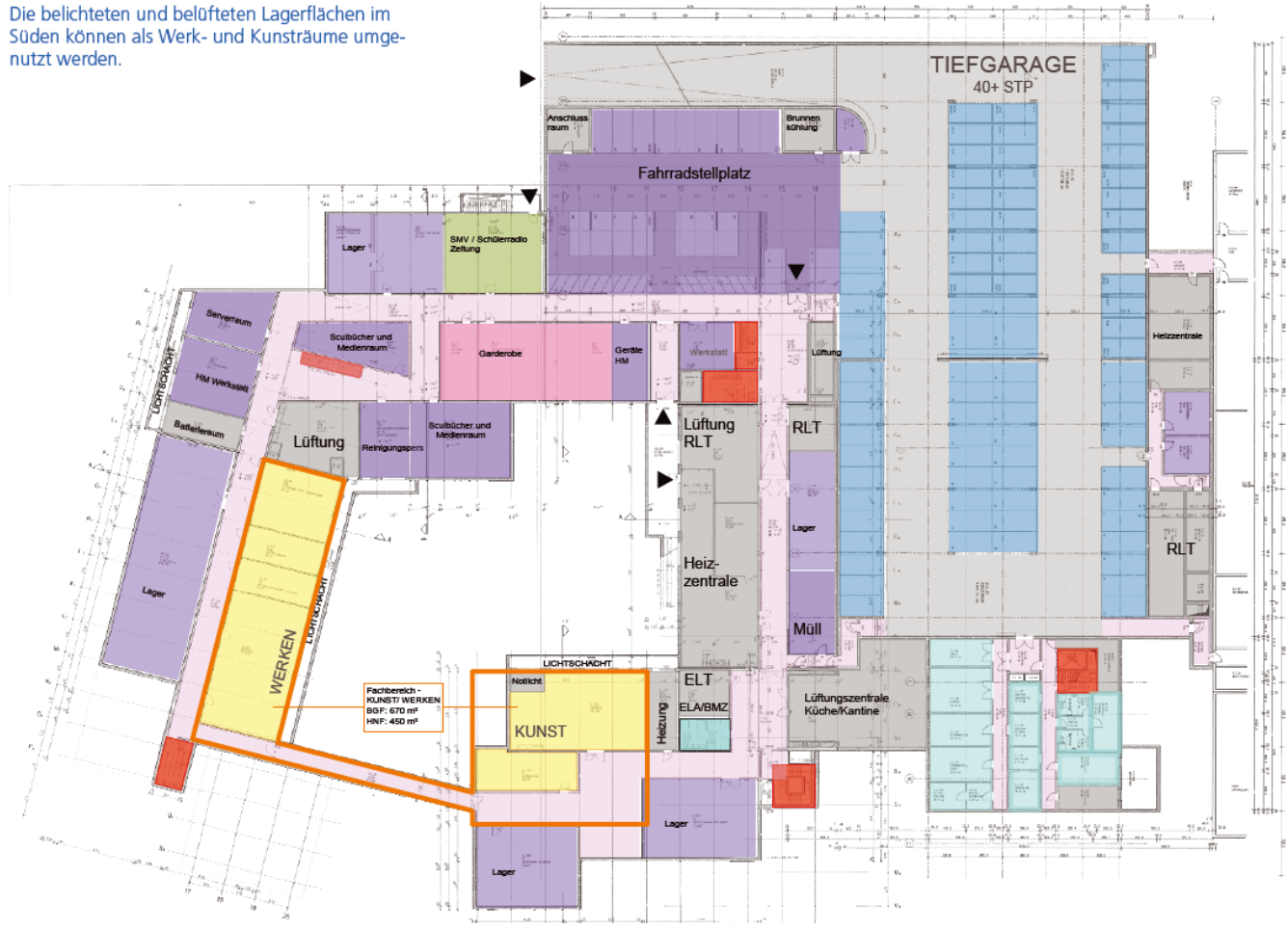


„Tagungshotel Commundo - Umnutzung in ein Gymnasium“

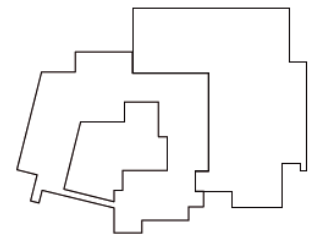
Grundriss UG Klassisches Konzept

Ein Teil der Tiefgarage wird als Fahrradgarage umgenutzt: großzügige und gut erschlossene aber überdachte Abstellflächen mit direktem Zugang zum Zentralgebäude.
Es verbleiben 116 Stellplätze (52 STP + 32 Duplex).

Die belichteten und belüfteten Lagerflächen im Süden können als Werk- und Kunsträume umgenutzt werden.



Fachbereich -
KUNST WERKEN
BGF: 670 m²
NMF: 450 m²



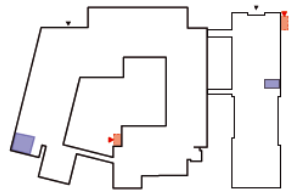
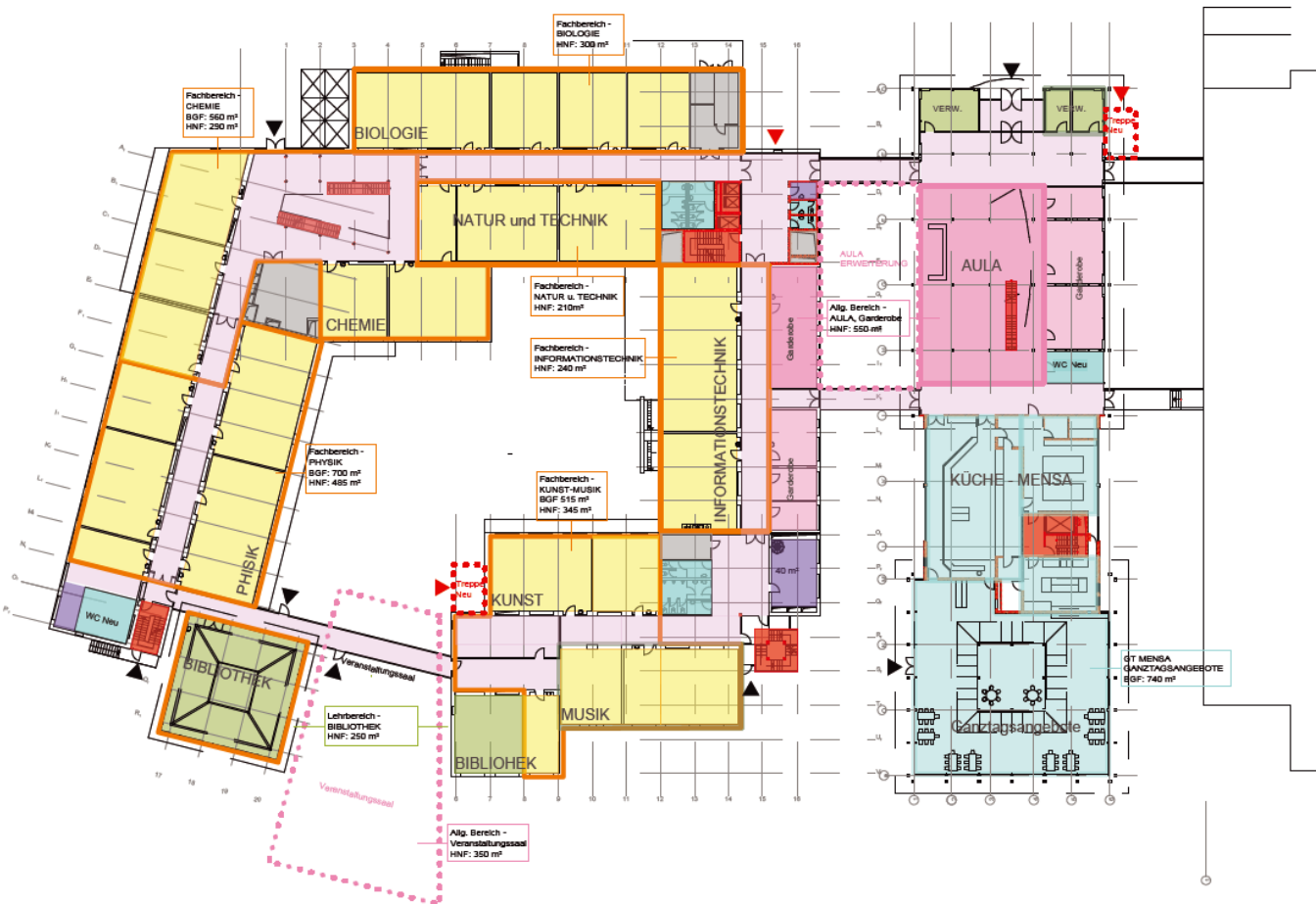
- Allgemeine Unterrichtsbereich, Cluster
- Fachunterrichtsbereich
- Verwaltung
- Küche und Mensa, Ganztagsangebote
- Aula, Vortragshalle
- Sonstiges
- Technik
- Verkehrsfläche Tiefgarage
- Verkehrsfläche
- Treppe / Aufzug
- Treppe / Aufzug
- ▲ Eingang
- ▲ Notausgang Neu



„Tagungshotel Commundo - Umnutzung in ein Gymnasium“

Grundriss EG Klassisches Konzept

Der Hauptzugang erfolgt über das Foyer und die Pausenhalle. Das Erdgeschoss wird in erster Linie für die Fachbereiche genutzt und dient als Verteilerebene für die darüberliegenden „Lernbereiche“.



- Allgemeine Unterrichtsbereich, Cluster
- Fachunterrichtsbereich
- Verwaltung
- Küche und Mensa, Ganztagsangebote
- Aula, Vortragshalle
- Sonstiges
- Technik
- Verkehrsfläche Tiefgarage
- Verkehrsfläche
- Treppe / Aufzug
- Treppe / Aufzug
- Eingang
- Notausgang Neu

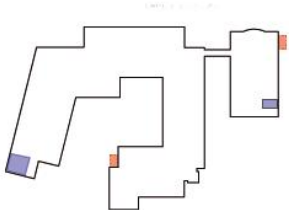
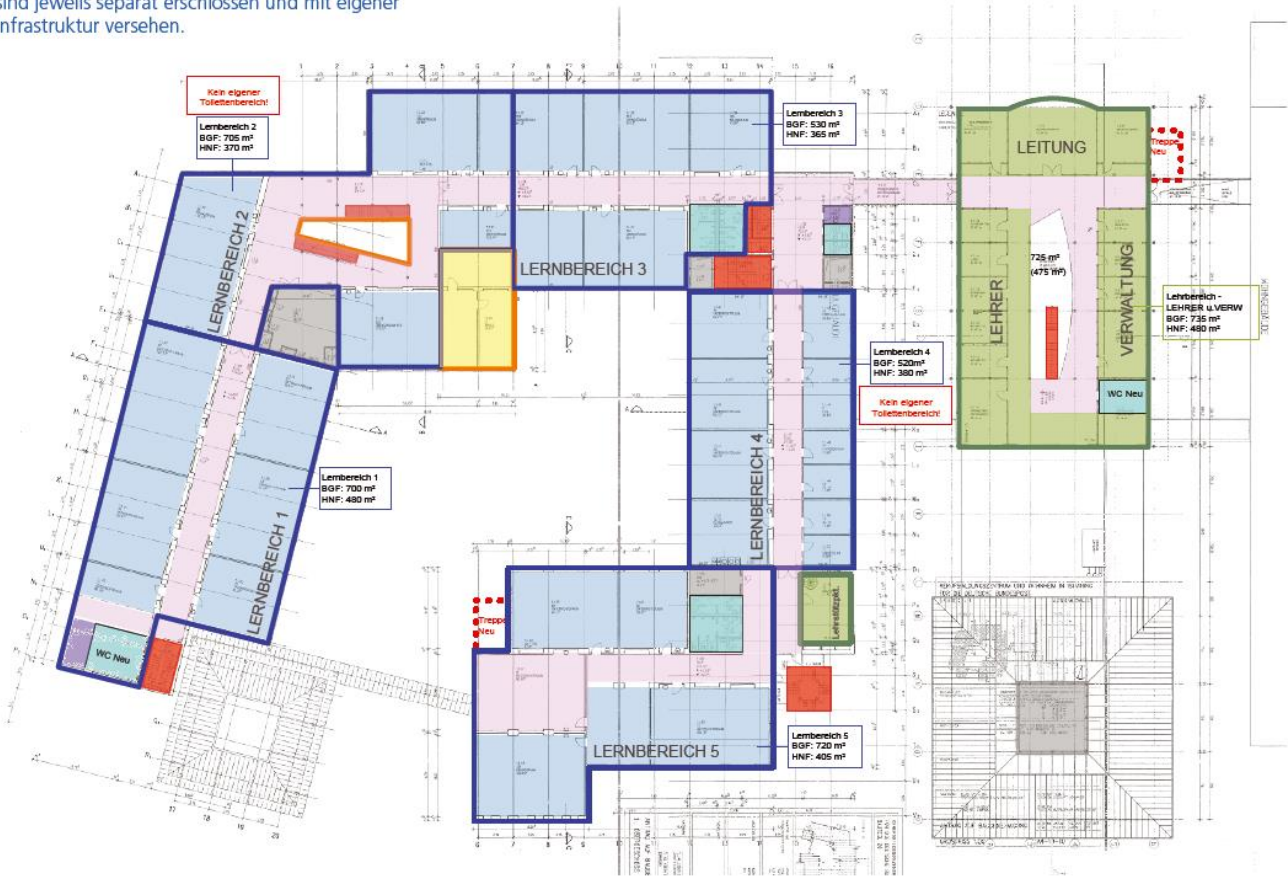


„Tagungshotel Commundo - Umnutzung in ein Gymnasium“

Grundriss 1. OG Klassisches Konzept

Der Lehrerbereich und die Verwaltung sind im Foyergebäude untergebracht, im Allgemeinen Unterrichtsraum ist ein zusätzlicher Lehrer-Stützpunkt pro Geschoss vorgesehen.

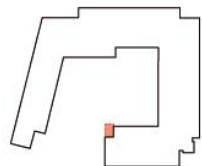
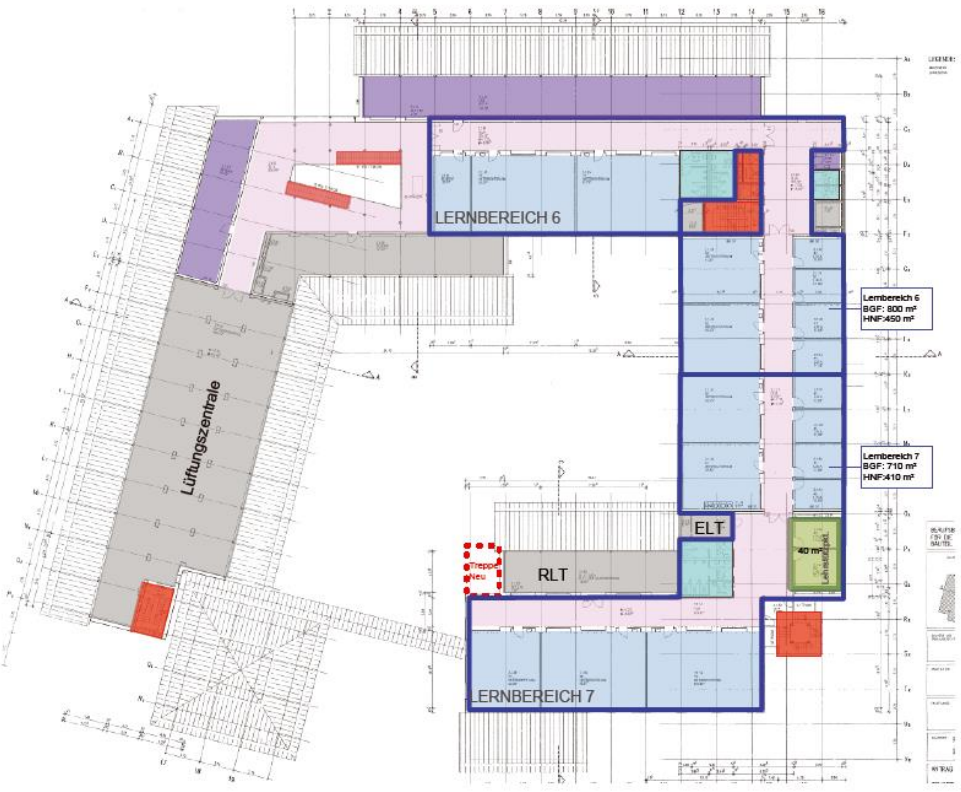
Die einzelnen Lernbereiche (jahrgangsbezogen) sind jeweils separat erschlossen und mit eigener Infrastruktur versehen.



- Allgemeine Unterrichtsraum, Cluster
- Fachunterrichtsbereich
- Verwaltung
- Küche und Mensa, Ganztagsangebote
- Aula, Vortragshalle
- Sonstiges
- Technik
- Verkehrsfläche Tiefgarage
- Verkehrsfläche
- Treppe / Aufzug
- Treppe / Aufzug
- Eingang
- Notausgang Neu



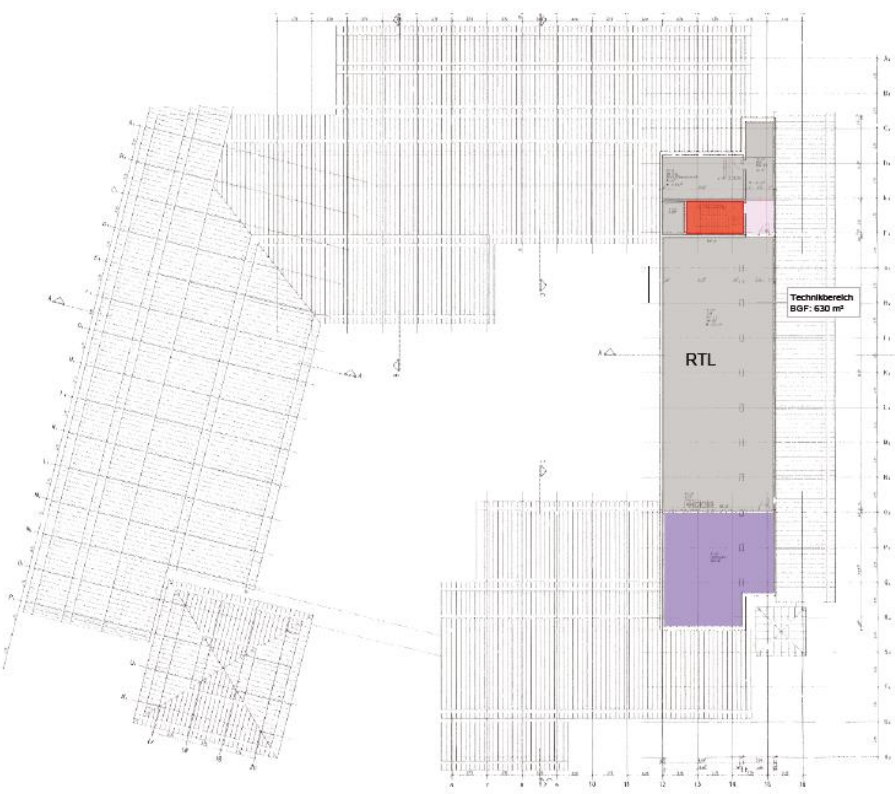
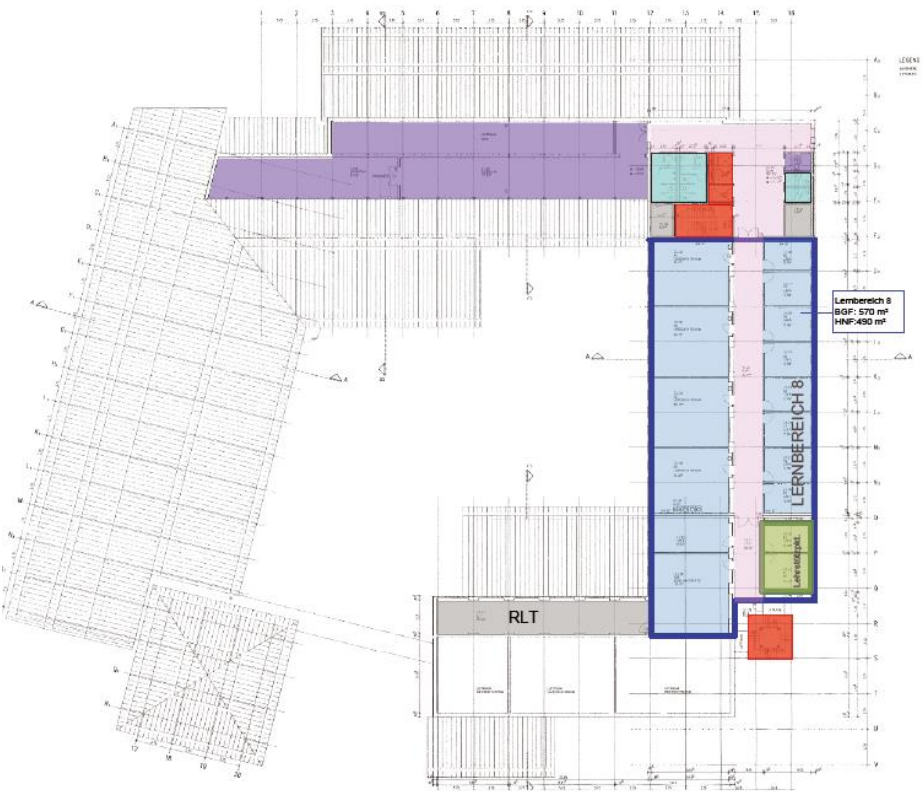
Die kleineren Raumgrößen im Ostflügel bieten sich als Kursräume für die Oberstufe an.



- Allgemeine Unterrichtsbereich, Cluster
- Fachunterrichtsbereich
- Verwaltung
- Küche und Mensa, Ganztagsangebote
- Aula, Vortragshalle
- Sonstiges
- Technik
- Verkehrsfläche Tiefgarage
- Verkehrsfläche
- Treppe / Aufzug
- Treppe / Aufzug
- Eingang
- Notausgang Neu



Die kleineren Raumgrößen im Ostflügel bieten sich als Kursräume für die Oberstufe an.





Grundriss - Beispiel.
1. OBERGESCHOSS
KLASSISCH +
12.12.14. K+P.

- Großzügige Klassenräume
- Klare Zonierung durch Gebäudestruktur
- Belichtung und Aktivierung der Flure durch Glaselemente
- Informelle Lernorte und Treffpunkte