



Pullach im Isartal Ortsentwicklungsplan OEP

Leitziele

Grundlagen zu den Szenarien

Vorstellung der 10 Szenarien

Umsetzungsdauer der Szenarien 7-10

Kostenschätzung der Szenarien 7-10

Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte

Leitziele – Übergeordnete Leitziele

- 0 Pullach ist eine lebendige Gemeinde am Rande Münchens mit eigener Identität, die Leben im Grünen mit wirtschaftlicher Dynamik vereinbart.
- 1 Der lebenswerte Charakter Pullachs mit durchgängigem Grün und offener Bebauung wird auch bei erforderlichen städtebaulichen Entwicklungen erhalten und weiterentwickelt. Ein Bevölkerungswachstum wird von der Gemeinde nicht forciert.**
- 2 Die Gemeinde Pullach fördert das Zusammenleben in einer Gesellschaft, die sich einem respektvollen und verantwortungsvollen Miteinander verpflichtet fühlt.
- 3 Pullach verfolgt eine nachhaltige Entwicklung in allen Bereichen: Ökologisch verantwortbar, sozial vorbildlich und wirtschaftlich zukunftsfähig.
- 4 *Pullach verfolgt eine solide Haushaltspolitik und geht mit den vorhandenen Ressourcen verantwortungsvoll um.*

Leitziele – Bauliche Entwicklung

- 1 Bei baulichen Entwicklungen in der Gemeinde werden stets Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt und angemessen unterstützt.
- 2 **Zwischen Bahnhofsareal, Kirchplatz und Rathaus existiert eine attraktive, qualitätsvolle und von allen Bevölkerungsgruppen genutzte Erweiterung des alten Ortskerns.**
- 3 Die Gemeinde bietet in angemessenem Umfang bezahlbaren und attraktiven Wohnraum.
- 4 Die Gemeinde hat die Entwicklung, Nutzung und Gestaltung des BND-Geländes konzeptionell und planerisch umfassend vorbereitet. Die gemäß Entwicklungskonzept wesentlichen Teilflächen sind im Eigentum der Gemeinde.
- 5 **In Pullach existieren Angebote verschiedenster Wohnformen und Serviceeinrichtungen für alle Generationen.**
- 6 Das Areal des Staatsbahnhofs ist durch maßvolle Bebauung und Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude aufgewertet. Es besteht eine gute Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Bürogebäuden.

Leitziele – Verkehr

- 1 Pullach hat einen gut ausgebauten, optimal aufeinander abgestimmten ÖPNV. Der innerörtliche Verkehr ist durch innovative Mobilitätskonzepte reduziert.
- 2 Die Verkehrssicherheit für alle Altersgruppen (speziell der Kinder und Senioren) ist bei allen verkehrlichen Maßnahmen gewährleistet.
- 3 Die durch die S-Bahn bedingten verkehrlichen Einschränkungen für den Individualverkehr sind bestmöglich gelindert.
Eine Anbindung des BND-Geländes ist gewährleistet.
- 4 Die Fuß- und Radwegverbindungen in die Nachbargemeinden sind bedarfsgerecht ausgebaut.
- 5 **Die Belastung durch Verkehrslärm ist im gesamten Ortsgebiet reduziert.**
- 6 Das Ortszentrum mit Kirchplatz über die Schwanthaler Straße bis zum Bahnhof ist verkehrlich beruhigt.

Leitziele – Freiflächen, Umwelt

- 1 Die naturnahen Freiräume sind in Pullach gesichert. Sie erfüllen entscheidende Funktionen, z.B. für die Luft- und Wasserqualität sowie für die Erholung. Sie werden gepflegt und geschützt und können von der Bevölkerung maßvoll genutzt werden.
- 2 **Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind erhalten.**

Auch bei städtebaulich oder infrastrukturell notwendigen Vorhaben wird mit Freiflächen und sonstigen Vorratsflächen sorgsam umgegangen. Es erfolgt jeweils eine Abwägung von Alternativen.
- 3 Auf dem frei gewordenen BND-Gelände sind öffentlich zugängliche Freiflächen geschaffen.
- 4 Pullach nutzt seine Freiflächen und den öffentlichen Raum, insbesondere den Ortskern und den Wöllnerplatz für Feste, Veranstaltungen und bürgerschaftliche Aktivitäten.
- 5 Die Isar ist sicher über direkte Wege erreichbar.

Leitziele – Soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur

- 1 Der Pullacher Ortskern ist ein lebendiger Treffpunkt für alle Generationen und Interessensgruppen.**
- 2 Schulen tragen zur Belebung und Stärkung des Ortskerns bei.**
- 3 An allen Schulen können hochwertige pädagogische Konzepte verfolgt werden. Die Schulen verfügen über die entsprechenden, flexibel nutzbaren Räume. Die Schulen sind barrierefrei.**
- 4 Pullach hat ein gut gefächertes Sportangebot und nutzt Vereins- und Schulsportanlagen im Rahmen seiner räumlichen Möglichkeiten.
- 5 Die Gemeinde unterstützt zeitgemäßes, alten- und behindertengerechtes Wohnen für ein selbstbestimmtes Leben und hat die Rahmenbedingungen und die dafür nötige Infrastruktur geschaffen.**
- 6 Für die qualitativ hochwertige Kinder- und Jugendbetreuung stehen Räume und Freiflächen in angemessener Größe und zielgruppengerechter Ausstattung zur Verfügung.
Jugendliche haben in ausreichendem Maß auch Flächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum.**
- 7 VHS, Musikschule und Vereinen stehen angemessene Räume zur Verfügung. Vorteile durch intelligentes Raummanagement werden genutzt.**
- 8 Pullach verfügt über ein neu gebautes Hallenbad als Familien- und Sportbad.**
- 9 Das Warnberger Feld wird für öffentliche Spiel- und Freizeitflächen genutzt.

Leitziele – Nahversorgung, Wirtschaft

- 1 Der Ortskern ist mit einer attraktiven Nahversorgung mit einem breiten Angebot ausgestattet.**
- 2 Die Gemeinde unterstützt ortsansässige Unternehmen und Gewerbebetriebe im Rahmen ihrer Möglichkeiten und schafft attraktive Rahmenbedingungen.
- 3 Die Gemeinde unterstützt ein Nahversorgungskonzept in Großhesselohe.
- 4 Das Gewerbegebiet Höllriegelskreuth ist von der Gemeinde zukunftsfähig weiterentwickelt.
- 5 Die Angebote der kommunalen Unternehmen sind ökonomisch und ökologisch attraktiv. Die Daseinsvorsorge befindet sich in öffentlicher Hand.

Grundlagen - OEP

Grundlagen und Erläuterungen zur Szenarien-Entwicklung:

- Gute Ausstattung hinsichtlich Infrastruktur
- Einzelne Einrichtungen und Versorgungen weisen Defizite auf:
 - Grundschule
 - Mittelschule
 - Musikschule
 - Volkshochschule
 - Jugendfreizeitstätte freiraum²
 - Kindergarten
 - Senioren (Betreutes Wohnen, Pflegeangebote)
 - Einzelhandel und Nahversorgung in der Ortsmitte (Lebensmittel / Drogerieartikel)
 - Schwimmbad
 - Sportverein (400 m-Bahn/Ligafähiger Platz)
 - BND-Gelände
- Defizite sollten kurz- bis mittelfristig behoben werden

Grundlagen - Grundschule

Aktuell	OEP
321 Schüler in 16 Klassen (2016/17) 2015/16: 342 Schüler in 15 Klassen	Schülerzahlen laut Prognosen zukünftig stabil
Derzeitiges Gebäude mit Nettonutzfläche von 3.367 m ² zu klein (nur 13 Klassenräume, kleine und nicht normgerechte Turnhalle)	Raumbedarf zusätzlich (inkl. Doppelturnhalle und Schülernachmittagsbetreuung): 3.069 m ² Raumbedarf Gesamt: 6.436 m ² Bei GF 0,8: Grundstücksfläche ca. 8.500 m ² inkl. Pausenhof
Einige Nutzungen sind in den „Schusterbau“ ausgelagert	Verbleib in Ortsmitte empfohlen
Hort, Musikschule und freiraum ² sowie ein Teil der VHS befinden sich ebenfalls im aktuellen Grundschulgebäude	Zwei mögliche Standorte: <ul style="list-style-type: none">- Bisheriges Grundstück mit max. ca. 7.400 m² (mit Auslagerung Hort, Musikschule, freiraum² und VHS)- Verlagerung in die derzeitige Mittelschule mit 9.000 m² bei Verlagerung der Mittelschule

Grundlagen - Mittelschule

Aktuell

215 Schüler in 12 Klassen (2016/17)

2015/16: 207 Schüler in 11 Klassen

Derzeitiges Gebäude mit Nettonutzfläche von 2.040 m² zu klein
(zzgl. ca. 600 m² Turnhalle mit Nebenräumen)

Raumbedarf nur mit Nutzung des Schusterbaus machbar

OEP

Deutlicher Schüler-Zuwachs

Raumbedarf zusätzlich: 1.765 m²

Raumbedarf Gesamt (ohne Schusterbau und Turnhalle): 3.805 m²

Bei GF 0,8: Grundstücksfläche ca. 5.500 – 6.500 m² inkl. Pausenhof, und Turnhalle

Standort in S-Bahn Nähe

6 mögliche Standorte:

- Verbleib am derzeitigen Standort mit erweitertem Schusterbau
- Verlagerung in die derzeitige Grundschule
- Neubau auf der Fläche westlich des Gymnasiums (Verlagerung des Sportplatzes auf die Fläche zwischen Gymnasium und IEP)
- Neubau auf der Kuhwiese
- Neubau auf den Seitnerfeldern
- Neubau auf das Grundstück des

Grundlagen - Musikschule

Aktuell

800 Musikschüler

Über Turnhalle der Grundschule mit
Nettonutzfläche von 557 m², zusätzlich einige
Klassenzimmer der Grundschule nachmittags

OEP

Raumbedarf zusätzlich: 300 m²
Raumbedarf Gesamt: 857 m²
Bei GF 0,8: Grundstücksfläche ca. 1200 m²

Auch künftig ist nachmittägliche Nutzung der
Grundschule sinnvoll

Standort in der Nähe der Grundschule sinnvoll

3 mögliche Standorte:

- Verbleib in der Grundschule bei Verlagerung
der Grundschule
- Verlagerung in die derzeitige Mittelschule
- Verlagerung in einen Neubau auf der
Bahnhofswiese

Grundlagen - Volkshochschule

Aktuell	OEP
Durchschnittlich 1000 Schüler am Tag	Raumbedarf zusätzlich: 464 m ² (inkl. 94 m ² Rathaus und 180 m ² Jaiserstraße) Raumbedarf gesamt: 558 m ² Bei GF 0,8: 700 m ²
Verteilt auf Räumlichkeiten im Gemeindegebiet: u.a. St. Gabriel, Grundschule, Räume in der Jaiserstraße sowie Büros im Rathaus (94 m ²)	Beibehaltung der Räumlichkeiten in St. Gabriel, Berücksichtigung der von VHS genutzten Räume im Bürgerhaus bei Neuplanung eines (zentralen) Standorts
	2 mögliche Standorte: <ul style="list-style-type: none">- Erweiterung in der Grundschule bei Verlagerung der Grundschule- Verlagerung in einen Neubau auf der Bahnhofswiese

Grundlagen - Bürgerhaus

Aktuell	OEP
Außergewöhnlich gutes, kulturelles Programm	Keine Änderungen
Hoher Sanierungsbedarf am Gebäude	In finanziellen Planungen zu berücksichtigen
Räumliche Enge durch Nutzung auch durch Charlotte-Dessecker-Bücherei sowie VHS	Bei Planungen für VHS ggf. bisherige Räume im Bürgerhaus im Raumbedarf berücksichtigen, um das Bürgerhaus entlasten zu können. Bücherei könnte bei Schulneubau ggf. auch dorthin ausgelagert werden, allerdings erscheint der bisherige Standort als gut
	Kein neuer Standort Bürgerhaus, ggf. Auslagerung der VHS (s. dort)

Grundlagen – Jugendfreizeitstätte freiraum²

Aktuell	OEP
Ca. 420 m ² Nutzfläche im Souterrain der Grundschule	Raumbedarf zusätzlich: 182 m ² Raumbedarf Gesamt: 602 m ² Bei GF 0,8:ca. 900 m ²
Räume wegen ihrer Lage im Untergeschoss und fehlender Nutzbarkeit des Außengeländes nicht mehr zeitgemäß	Gewünscht ist Standort in räumlicher Nähe zum Skaterpark sowie den dort nutzbaren Freiflächen
	Gemeinsame Nutzung eines größeren Gebäudes mit z. B. Senioren denkbar
	3 mögliche Standorte: <ul style="list-style-type: none">- Verbleib am derzeitigen Standort bei Verlagerung der Grundschule- Neubau nördlich des Bahnhofsgebäudes- Neubau auf der Margaretenwiese

Grundlagen – Kindergarten

Aktuell	OEP
3 Kindergärten der Gemeinde: Isarspatzen, Drachenhügel und Mäuseburg	Aus Mäuseburg und Drachenhügel soll ein Kinderhaus mit 180 Plätzen entstehen → sinnvoll sind zwei Standorte mit jeweils 90 Plätzen
	Erforderliche Grundstücksfläche pro Standort: 2.500 m ²
	Mögliche Standorte: <ul style="list-style-type: none">- Neubau auf Gelände der Mäuseburg mit 5 Gruppen (115 Plätze) Weiterer Standort mit 3 Gruppen notwendig: <ul style="list-style-type: none">- Umbau derzeitiger Hort in Kindergarten bei Verlagerung der Grundschule- Erweiterung Drachenhügel auf dem Grundstück der Anton-Köck-Straße
	Weniger geeignet erscheinen <ul style="list-style-type: none">- Neubau nördlich Isarspatzen an Hans-Keis-Straße- Neubau auf der Kuhwiese- Neubau auf den Seitnerfeldern- Neubau auf der Fläche am Grundelberg- Neubau auf der Fläche an der Gistelstraße

Grundlagen – Senioren

Aktuell	OEP
199 Pflegeplätze in Pullach vorhanden	Bis 2030 steigt Bedarf an Pflegeplätzen um das Eineinhalbfache
	Bei Gleichverteilung auf die Gemeinden im VB 6 werden 79 neue Plätze notwendig
	Erforderliche Grundstücksfläche pro Standort: 5.000 m ²
	Gemeinde sollte dabei „nur“ die Rahmenbedingungen herstellen, denn das betreute Wohnen wird derzeit durch den freien Markt geregelt
	Begleitende Angebote (Begegnungsräume, Kurzzeit-pflege, häusliche Pflege) sowie Palliativ-beratung oder ärztliche Dienstleister für Gerontologie sind erwünscht.
	Mögliche Standorte für Betreuungseinrichtungen: <ul style="list-style-type: none">- Obergeschosse in Neubau auf der Bahnhofswiese- Neubau nördlich Kindergarten Isarspatzen Hans-Keis-Straße- Teile des Grundschulgrundstücks bei Verlagerung der Grundschule- Östlicher Teil des Schwimmbadgrundstücks bei Verlagerung des Schwimmbads

Grundlagen – Einzelhandel und Nahversorgung

Aktuell	OEP
Norma-Filiale in Professor-Kallmannn-Straße wegen zu kleiner Räumlichkeiten von Schließung bedroht	Bestehender Norma-Markt sollte am Standort erweitert werden
	Ergänzend wäre ein Lebensmittelvollsortimenter in der Ortsmitte sinnvoll, sowie wenn möglich ein Drogeriemarkt
	Für Lebensmittelmarkt Verkaufsfläche von mindestens 800 m ² sinnvoll Erforderliche Grundstücksfläche pro Standort: 2.500 m ²
	Lage im Ortszentrum mit S-Bahn-Nähe
	Mögliche Standorte: <ul style="list-style-type: none">- Neubau auf der Bahnhofswiese
	Weniger geeignet: <ul style="list-style-type: none">- Neubau auf der Maibaumwiese- Teile des Grundschulgrundstücks bei Verlagerung der Grundschule

Grundlagen – Schwimmbad

Aktuell	OEP
Fläche mit Außenanlagen und Stellplätzen ca. 2 ha	Flächengröße für gewünschten Neubau ebenfalls ca. 2 ha, je nach Größe Lage und rechtlicher Zulässigkeit von Außenflächen
Überalterte Technik und Ausstattung, nicht mehr sanierbar und nur mehr max. 5 Jahre nutzbar	Mögliche Standorte: <ul style="list-style-type: none">- Neubau am bisherigen Standort (Lärmschutzproblematik sowie zwischenzeitliche Schließung des Bades)- Neubau auf der Kuhwiese (Lärmschutzproblematik)- Neubau westlich des Gymnasiums, Freiflächen auf den derzeitigen Sportplätzen, welche auf die Fläche zwischen Gymnasium und IEP verlagert werden müssen

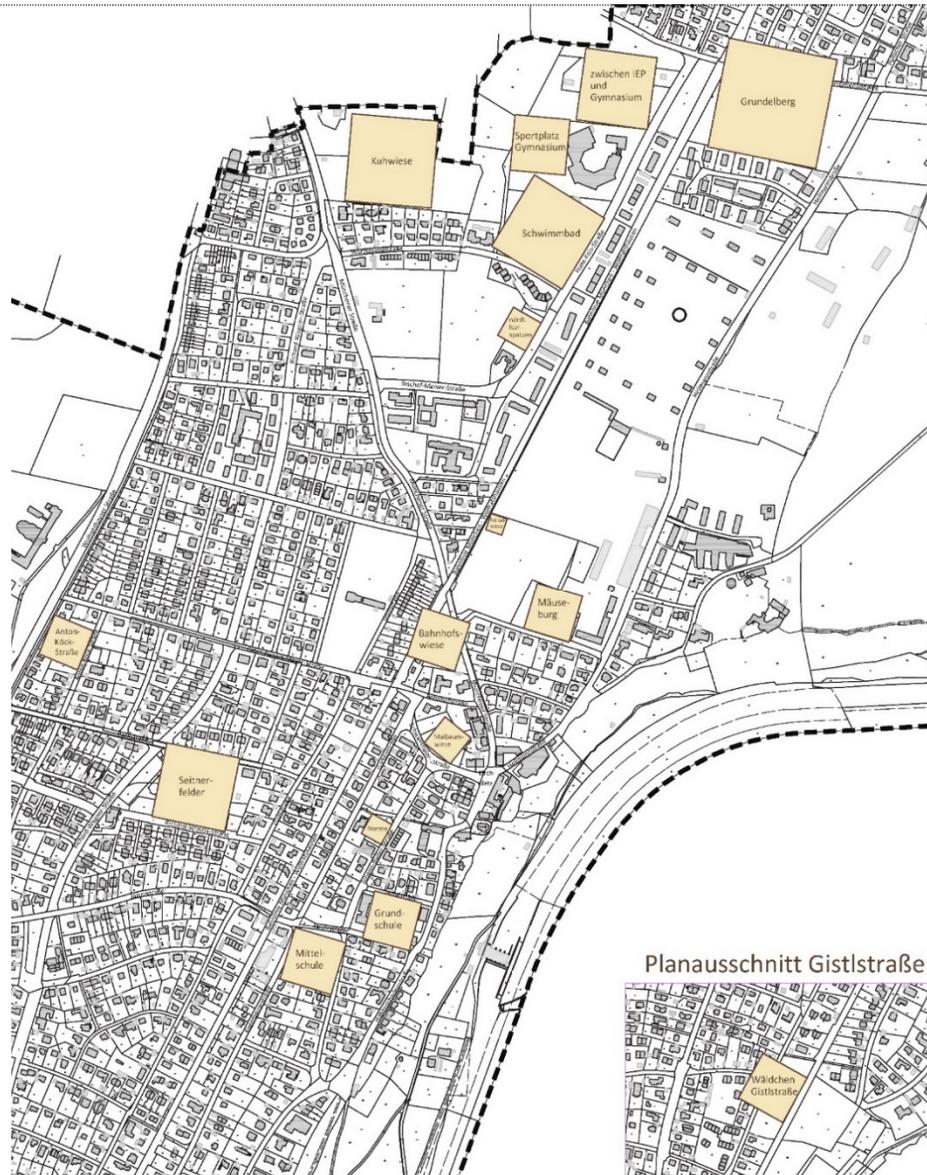
Grundlagen – Sportverein

Aktuell	OEP
Sehr aktiver Verein mit vielen Sportmöglichkeiten	Zusätzliche Turnhallen notwendig, Berücksichtigung bei Erweiterung der Grund- und/oder Mittelschule
	400 m-Bahn sowie ligafähiger Platz wünschenswert
	Turnhallen im Zuge der Schulerweiterung mit geplant (s. Grund- bzw. Mittelschule)
	Mögliche Standorte für Außensportflächen: - Warnberger Feld (steht aktuell nicht zur Verfügung, so dass ein Umzug des Sportvereins derzeit nicht weiter betrachtet wird)

Grundlagen – BND-Gelände

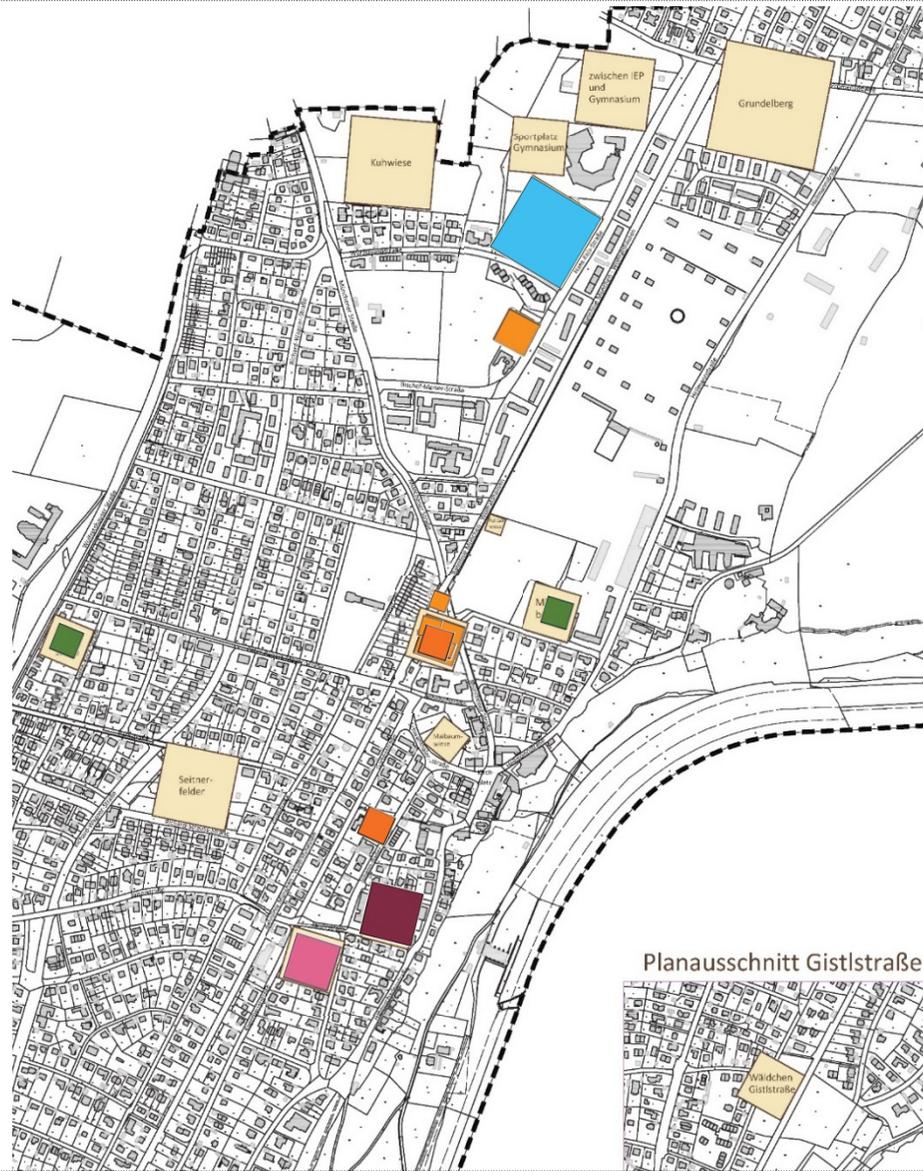
- Der Übergang des BND-Geländes in die kommunale Planungshoheit ist derzeit nicht absehbar.
- Ab dem unbekanntem Umzugsdatum nach Berlin wird eine Übergabe zusätzliche 9 Jahre dauern.
- Nach heutigem Stand würden bis zu ca. 26 ha Fläche frei, wovon mit der „Stabsleiter-Siedlung“ westlich der Heilmannstraße ca. 11 ha unter Ensembleschutz stehen.
- Weitere ca. 6 ha liegen im regionalen Grünzug (östl. Teilfläche östlich der Heilmannstraße).
- Aufgrund der langen Zeitspanne, bis zur Verfügbarkeit der Flächen werden diese im kurz- bis mittelfristigen Bedarf der Ortentwicklungsplanung nicht berücksichtigt.

Vorstellung der 6 Szenarien



- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 1 - „Kleine Lösung“: mögliche bestandsorientierte Variante



Grund- und Mittelschule bleiben am Standort. Musikschule und VHS werden auf der Bahnhofswiese neu gebaut. Der freiraum² wird auf der Margaretenwiese neu gebaut. Die Kindergärten Drachenhügel und Mäuseburg werden erweitert. Für die Senioren wird ein Gebäude auf den Seitnerfeldern errichtet (bzw. Folgenutzung der Container), sowie auf der Bahnhofswiese in Kombination mit einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt. Das Schwimmbad wird am bisherigen Standort neu errichtet.

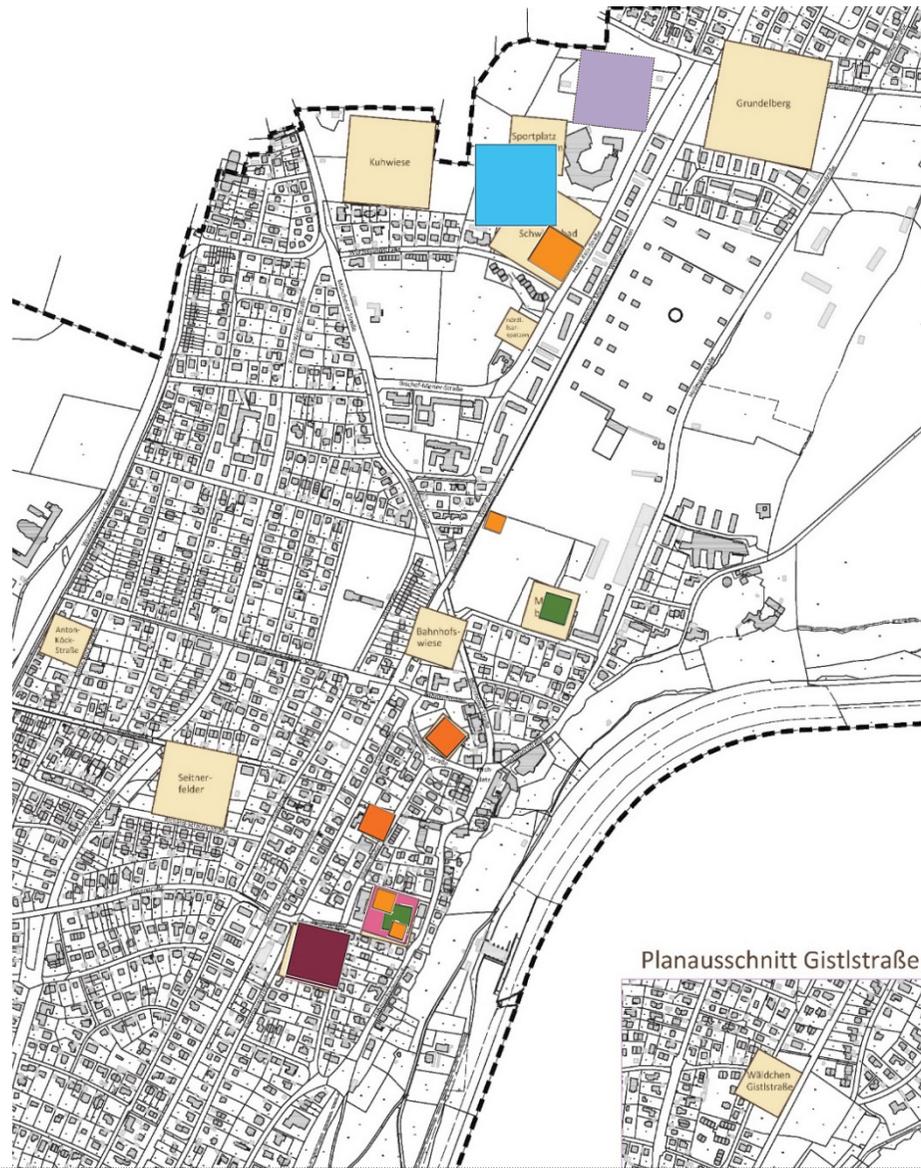
Im GR-Workshop 1, in Bürgerwerkstatt 2 Pkt.

- Grundschule (8.500 m² bzw. ohne Doppelturnhalle 7.300 m²)
- Mittelschule (6.500 m² bzw. mit 2-fach-Turnhalle 6.900 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 1 - „Kleine Lösung“: mögliche bestandsorientierte Variante

Punkte *	Pro	Contra	Standort	Beschreibung
	* GR: Stimmungsbild Gemeinderatsworkshop, BW: Stimmungsbild Bürgerwerkstatt			
VARIANTE 1, terrabiota				
GR: 1				
				Argumente Gemeinderatsworkshop
x			freiraum2	Umzug an anderen Standort
x			freiraum2	freiraum2 unds Skater zusammen legen bringt Jugend zusammen
x			Schulen	Prüfung der Schulstandorte: was ist mit intelligenter Planung machbar? (es müsste reichen!)
x			Schulen	temporäre Auslagerung Mittelschule auf IEP Gelände -> guter S-Bahn-Anschluss + Synergie Sport mit Gymnasium
x			Schulen	kein Neubau sondern sinnvolle Erweiterung der Grundschule an Ort und Stelle und Umzug von Freiraum
x			Schulen	Seitnerfelder mit Containerlösung zubauen -> Problem Verkehr Richard-Wagner-Str.
x			Schulen	Containerlösung Seitnerfelder nicht optimal
x			Schulen	nur denkbar mit genauer Prüfung der Unterbringung der für die Grundschule notwendigen Räume -> Grundrisse aller Elemente!!
x			Schulen	Grundsätzlich bei allen Szenarien: keine Containerlösung sondern Schulzentrum => Mittelschule auf IEP Gelände
x			Senioren	alle Standorte außer TG-Wiese für Senioren -> nein
x			Senioren	Seniorenflächen reduzieren und Kapazität auf Grundstück Wiesenweg
x			Zentrum	Bebauung Bahnhofsareal optimal nutzen: städtebaulichen Wettbewerb durchführen
BW: 2				
				Argumente Bürgerwerkstatt
x			freiraum2	Standort freiraum2 unabhängig von der Schule
x			Kinder	Kiga-lösung sinnvoll
x			Nahversorgung	Bahnhofswiese wird Teil der Ortsmitte
x			Nahversorgung	Bahnhofswiese geht als Grünfläche in der Ortsmitte verloren
x			Schulen	Grund- und Mittelschule im Zentrum
x			Schulen	teure und zeitraubende Provisorien
x			Schulen	Optimierung, strukturelle Modernisierung der Schulen am Standort nicht möglich
x			Schwimmbad	Reduzierung auf reines Schul und Sportschwimmbad, Erweiterung nur Innen
x			Schwimmbad	mit mehr Innenraum und weniger Freifläche
x			Schwimmbad	<i>Hinweis auf Beschlusslage zum Schwimmbad: Freizeitbad</i>
x			Senioren	Senioren werden an Ortsrand gedrängt
x			Senioren	Seniorenwohnen (für Aktive) gehört ins Zentrum
x			vhs	Standort von VHS unabhängig von der Schule

Szenario 2 – „Kleine Schul-Rochade“: Mögliche Variante



Grund- und Mittelschule werden getauscht. Musikschule und VHS bleiben in der bisherigen Grundschule. Der freiraum² wird auf der Margaretenwiese neu gebaut. Der Kindergarten Mäuseburg wird erweitert und der derzeitige Hort zu einem Kindergarten umgebaut. Für die Senioren wird ein Gebäude auf den Seitnerfeldern (Bzw. Folgenutzung der Container) sowie auf dem bisherigen Schwimmbadgrundstück errichtet. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt wird auf der Maibaumwiese gebaut. Das Schwimmbad wird auf der derzeitigen Liegewiese neu gebaut (evtl. Verlagerung der Liegewiese auf die Sportplätze, Verlagerung der Sportplätze auf das IEP-Gelände (Ila)).

Im GR-Workshop und in Bürgerwerkstatt je 1 Punkt.

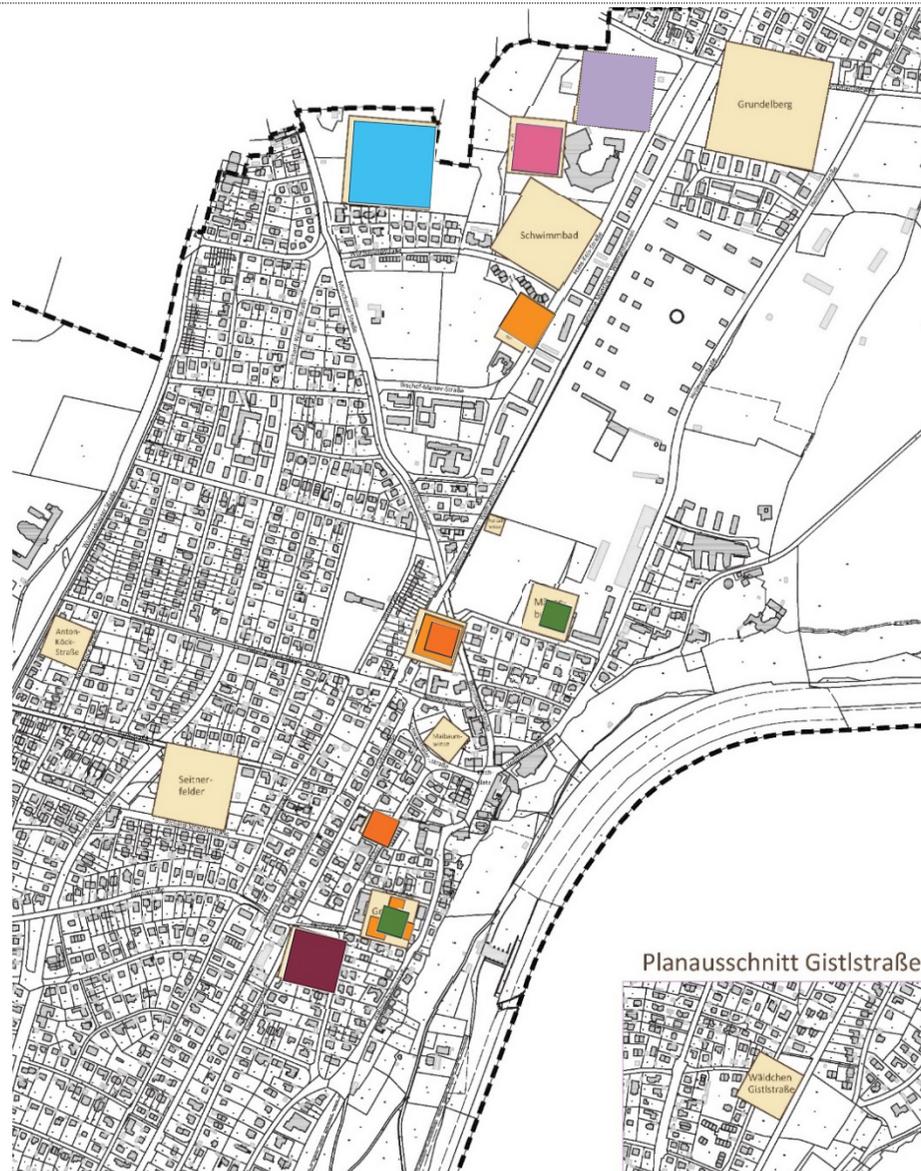
- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 2 – „Kleine Schul-Rochade“: Mögliche Variante

VARIANTE 2, terrabiota		
GR: 1		Argumente Gemeinderatsworkshop
x	freiraum2	freiraum2 und Skater zusammen legen bringt Jugend zusammen
x	Hort	Neubau Hort führt zu weiteren Kosten
x	Nahversorgung	Lebensmittel Maibaumwiese -> nein
x	Schulen	temporäre Auslagerung Mittelschule auf IEP Gelände -> guter S-Bahn-Anschluss + Synergie Sport mit Gymnasium
x	Schulen	Container auf IEP Gelände bei Gymnasium gut
x	Schulen	Container auch auf Bahnhofswiese ok!
x	Schulen	eine temporäre Auslagerung sollte immer in der Ortsmitte erfolgen
x	Schulen	Seitnerfelder als zentralen Treffpunkt für Kinder, Familien, Veranstaltungen auch von provisorischen Lösungen, Bebauungen freihalten
x	Schulen	Seitnerfelder nicht bebauen, aber für Kinder und Familien attraktiver gestalten (-> Spielplatz!)
x	Schulen	Grundsätzlich bei allen Szenarien: keine Containerlösung sondern Schulzentrum => Mittelschule auf IEP Gelände
x	Schwimmbad	Schwimmbad auf gleichem Gelände neu leuchtet ein
x	Schwimmbad	Liegewiese auf dem Sportplatz Gymnasium nein,
x	Senioren	Senioren zu weit vom Ortskern entfernt
x	Senioren	alle Standorte außer TG-Wiese für Senioren -> nein
x	Senioren	Seniorenflächen reduzieren und Kapazität auf Grundstück Wiesenweg
BW: 1		Argumente Bürgerwerkstatt
x	Kinder	Fläche für KiGa nicht ausreichend
x	Nahversorgung	Nutzung der Maibaumwiese durch Lebensmittelmarkt
x	Schulen	Grund- und Mittelschule in der Ortsmitte
x	Schulen	Verlagerung Sportanlagen des Gymnasiums teuer
x	Schulen	Nutzung der Bahnhofswiese für Provisorien teuer und aufwändig
x	Schulen	Blockierung des IEP-Geländes für künftige Entwicklungen
x	Schwimmbad	Verlagerung des Schwimmbades
x	Senioren	Senioren in Randlage an der H.-Keis-Straße
x	Zentrum	attraktives Ortszentrum mit VHS und Einzelhandel

Zu den weiteren Varianten siehe Dokumentation Urbanes Wohnen

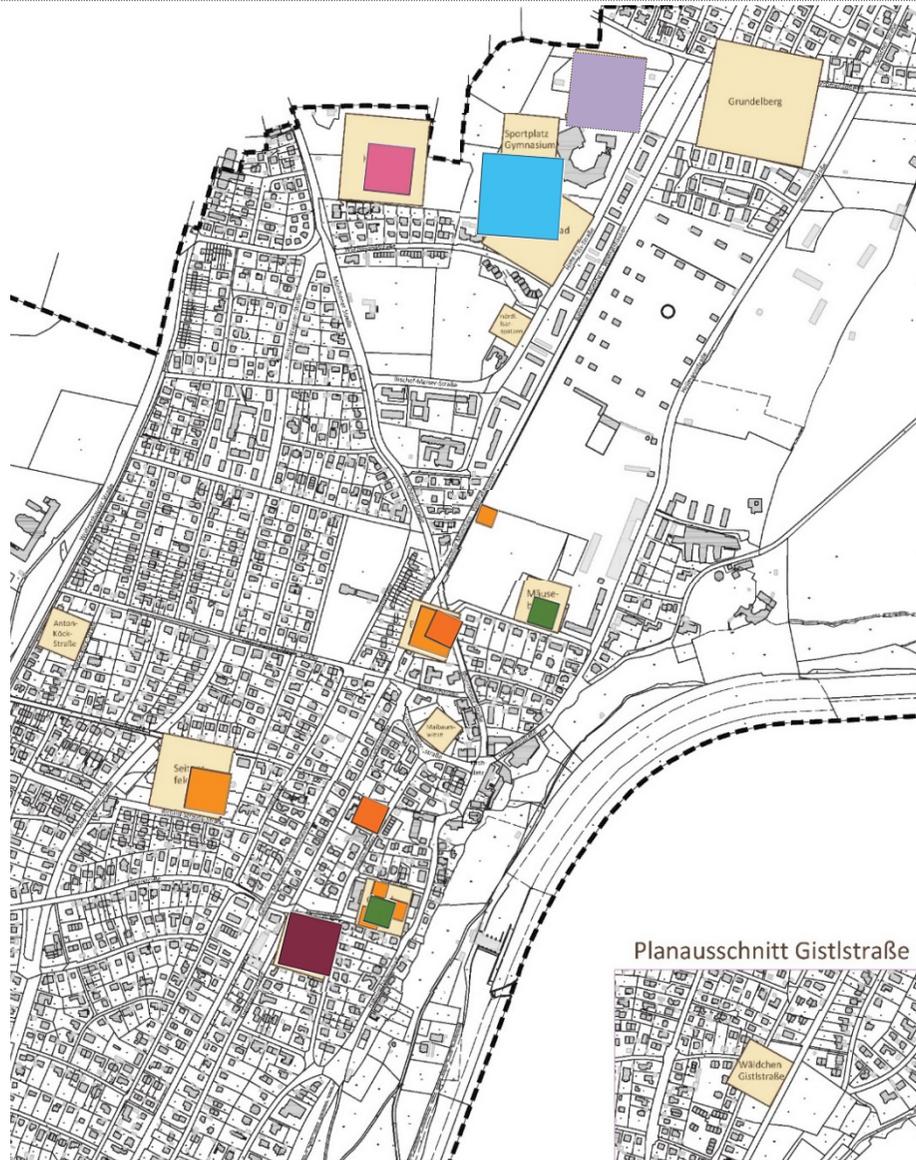
Szenario 3 – „Schulzentrum“: mögliche Variante



Die Mittelschule wird westlich des Gymnasiums neu gebaut, wobei die Sportflächen des Gymnasiums auf das IEP-Gelände verlagert werden (lila). Die Grundschule kommt in das Gebäude der derzeitigen Mittelschule. Musikschule und VHS bleiben vergrößert in derzeitiger Grundschule. Der freiraum² kann bleiben oder auf der Margaretenwiese neu gebaut werden. Der Hort wird evtl. in die Mittelschule verlagert. Der Kindergarten Mäuseburg wird erweitert und der derzeitige Hort zu einem Kindergarten umgebaut. Für die Senioren wird ein Gebäude auf dem Grundstück nördlich der Isarspatzen sowie auf der Bahnhofswiese in Kombination mit einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt neu errichtet. Das Schwimmbad wird auf der Kuhwiese neu gebaut. Im GR-Workshop 0, in Bürgerwerkstatt 2 Punkte

- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 4 – „Verlagerung Kuhwiese“: mögliche Variante

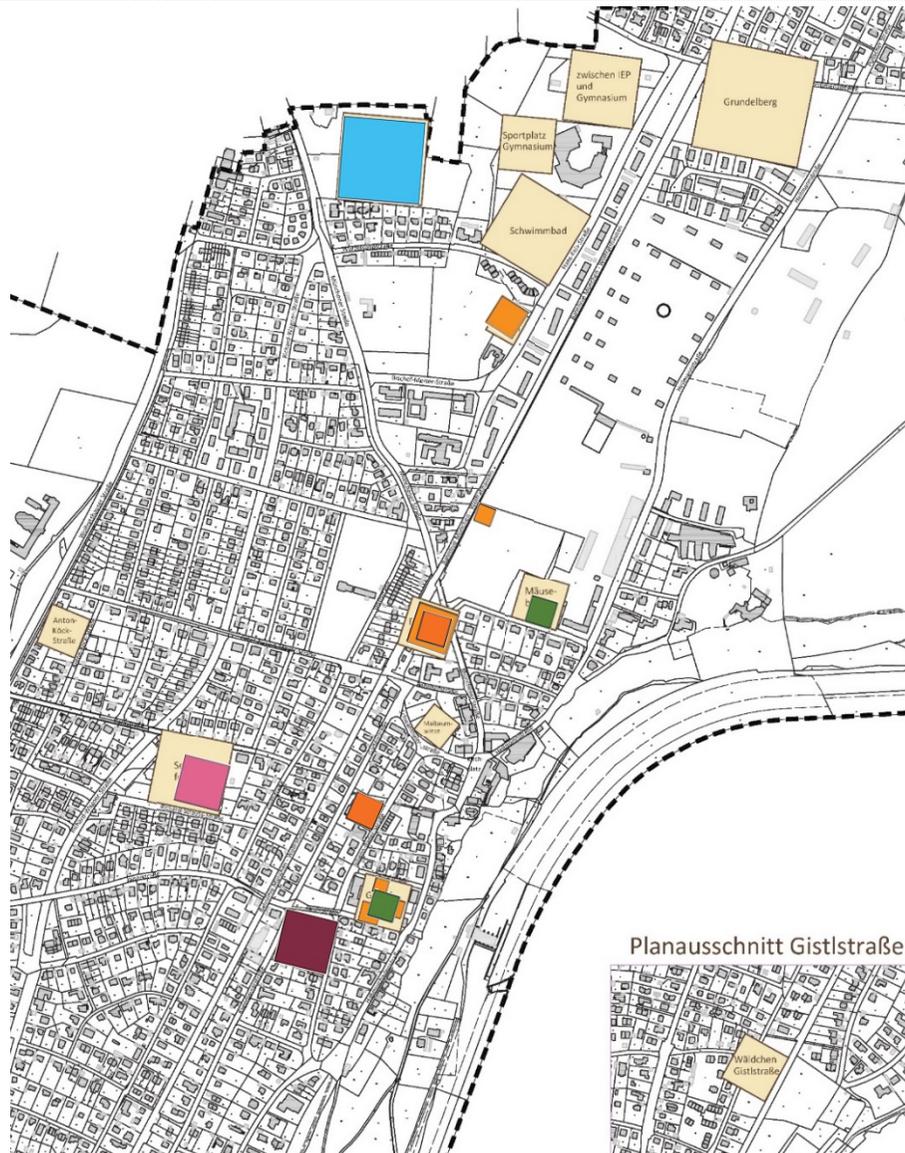


Die Mittelschule wird auf der Kuhwiese neu gebaut. Die Grundschule kommt in das Gebäude der derzeitigen Mittelschule. Musikschule und VHS bleiben vergrößert in derzeitiger Grundschule. Der freiraum² kann bleiben oder auf der Margaretenwiese neu gebaut werden. Der Hort wird evtl. in die Mittelschule verlagert. Der Kindergarten Mäuseburg wird erweitert und der derzeitige Hort zu einem Kindergarten umgebaut. Für die Senioren wird ein Gebäude auf dem Grundstück nördlich der Isarspatzen sowie auf den Seitnerfeldern errichtet. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt wird auf der Maibaumwiese errichtet. Das Schwimmbad wird auf der derzeitigen Liegewiese neu gebaut (evtl. Verlagerung der Liegewiese auf die Sportplätze, Verlagerung der Sportplätze auf das IEP-Gelände (lila)).

Im GR-Workshop und in Bürgerwerkstatt je 0 Punkte

- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

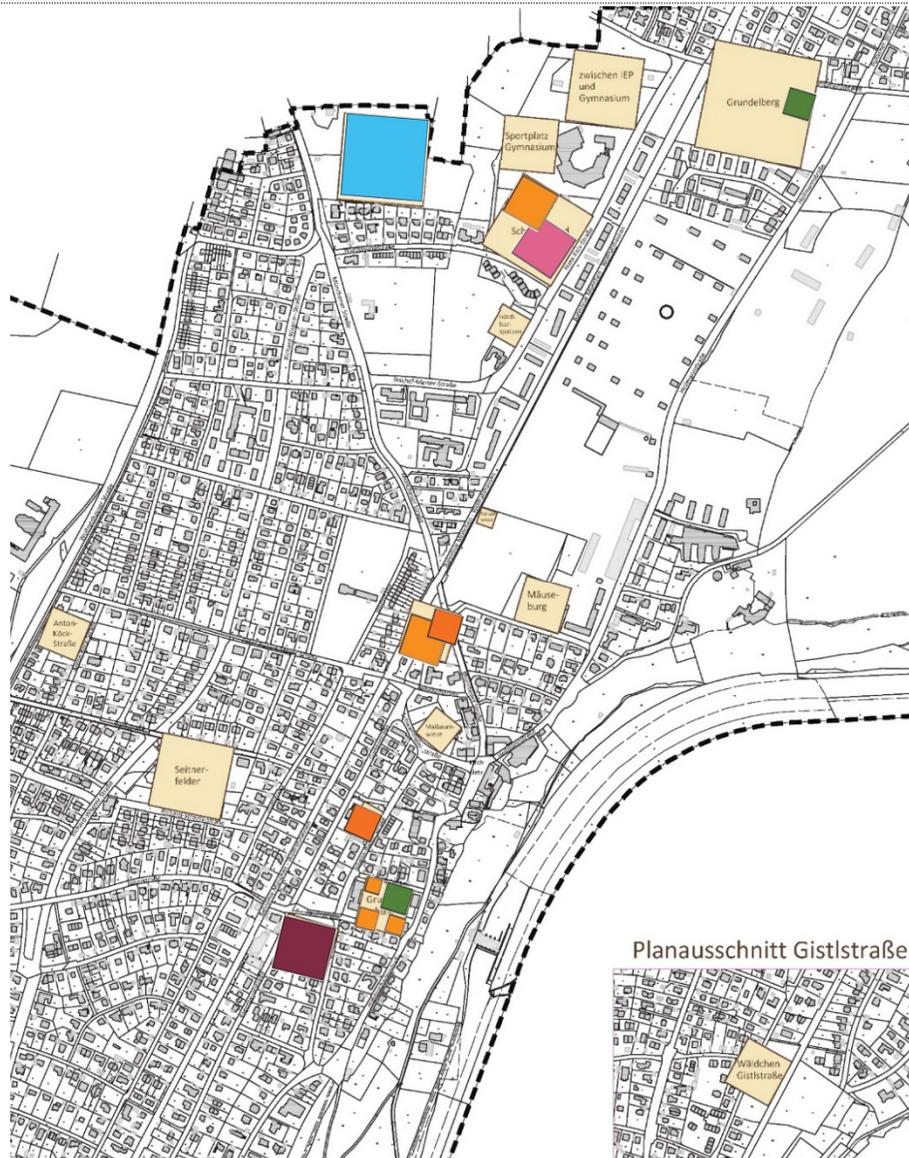
Szenario 5 – „Verlagerung Seitnerfelder“: mögliche Variante



Die Mittelschule wird auf den Seitnerfeldern neu gebaut. Die Grundschule kommt in das Gebäude der derzeitigen Mittelschule. Musikschule und VHS bleiben vergrößert in derzeitiger Grundschule. Der freiraum² kann bleiben oder auf der Margaretenwiese neu gebaut werden. Der Hort wird evtl. in die Mittelschule verlagert. Der Kindergarten Mäuseburg wird erweitert und der derzeitige Hort zu einem Kindergarten umgebaut. Für die Senioren wird ein Gebäude auf dem ehemaligen Schwimmbadgrundstück sowie auf der Bahnhofswiese in Kombination mit einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt neu gebaut. Das Schwimmbad wird auf der Kuhwiese neu errichtet. Im GR-Workshop 0, in Bürgerwerkstatt 4 Punkte.

- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

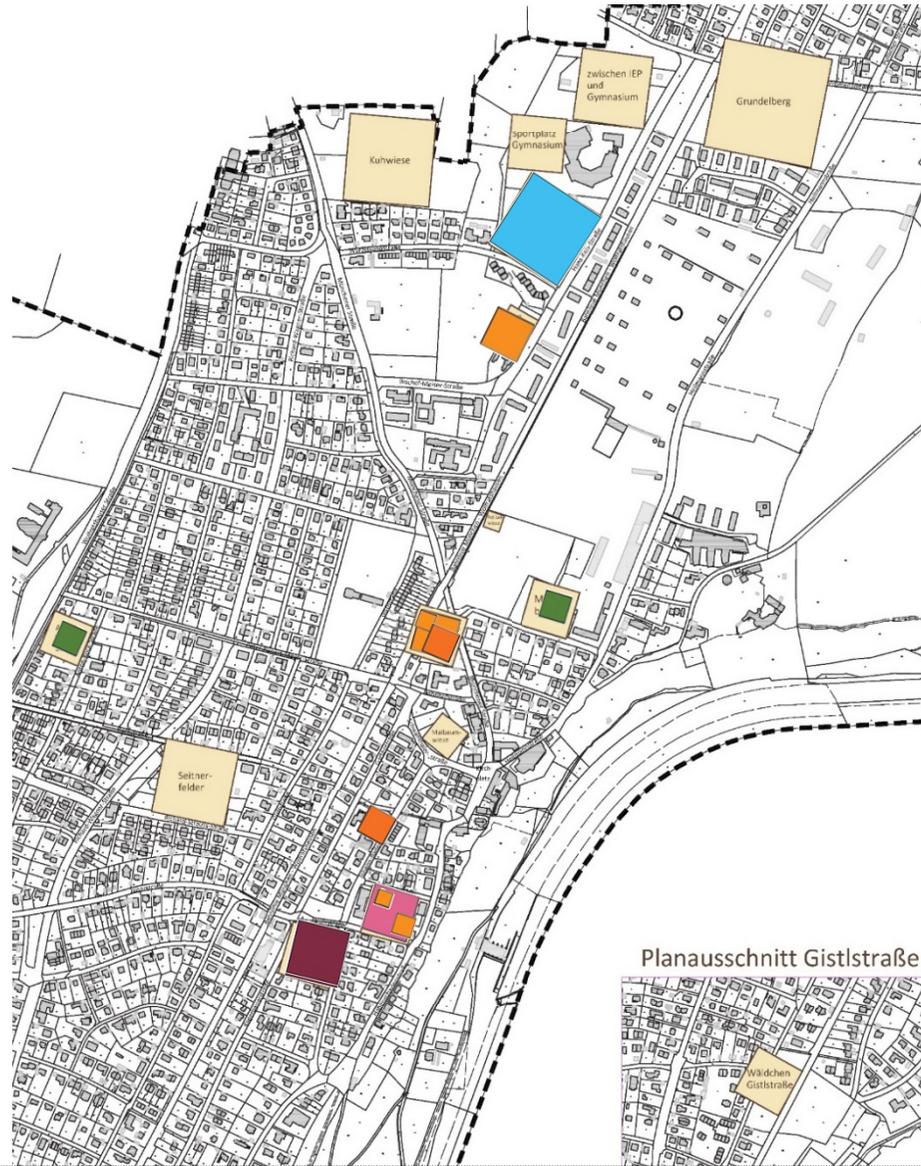
Szenario 6 – „Große Rochade“: mögliche Variante



Die Mittelschule wird auf dem ehemaligen Schwimmbadgrundstück neu gebaut. Die Grundschule kommt in das Gebäude der derzeitigen Mittelschule. Musikschule und VHS bleiben vergrößert in derzeitiger Grundschule. Der freiraum² kann bzw. sollte aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort bleiben. Der Hort wird evtl. in die Mittelschule verlagert. Der Kindergarten Mäuseburg wird erweitert und am Grundelberg ein weiterer Kindergarten gebaut. Für die Senioren wird ein Gebäude auf den Seitnerfeldern sowie auf der Bahnhofswiese in Kombination mit einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt neu gebaut. Das Schwimmbad wird auf der Kuhwiese neu errichtet. Im GR-Workshop 0, in Bürgerwerkstatt 5 Punkte.

- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 7 – „Kleine Schul-Rochade“: Mögliche Variante



Grund- und Mittelschule werden getauscht. Musikschule und VHS bleiben in der bisherigen Grundschule. Der freiraum² wird auf der Bahnhofswiese untergebracht. Die Kindergärten Mäuseburg sowie Drachenhügel werden erweitert. Für die Senioren wird ein Gebäude auf der Bahnhofswiese sowie nördlich des Drachenhügels neu errichtet. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt wird ebenfalls auf der Bahnhofswiese untergebracht. Das Schwimmbad wird am derzeitigen Standort neu gebaut.

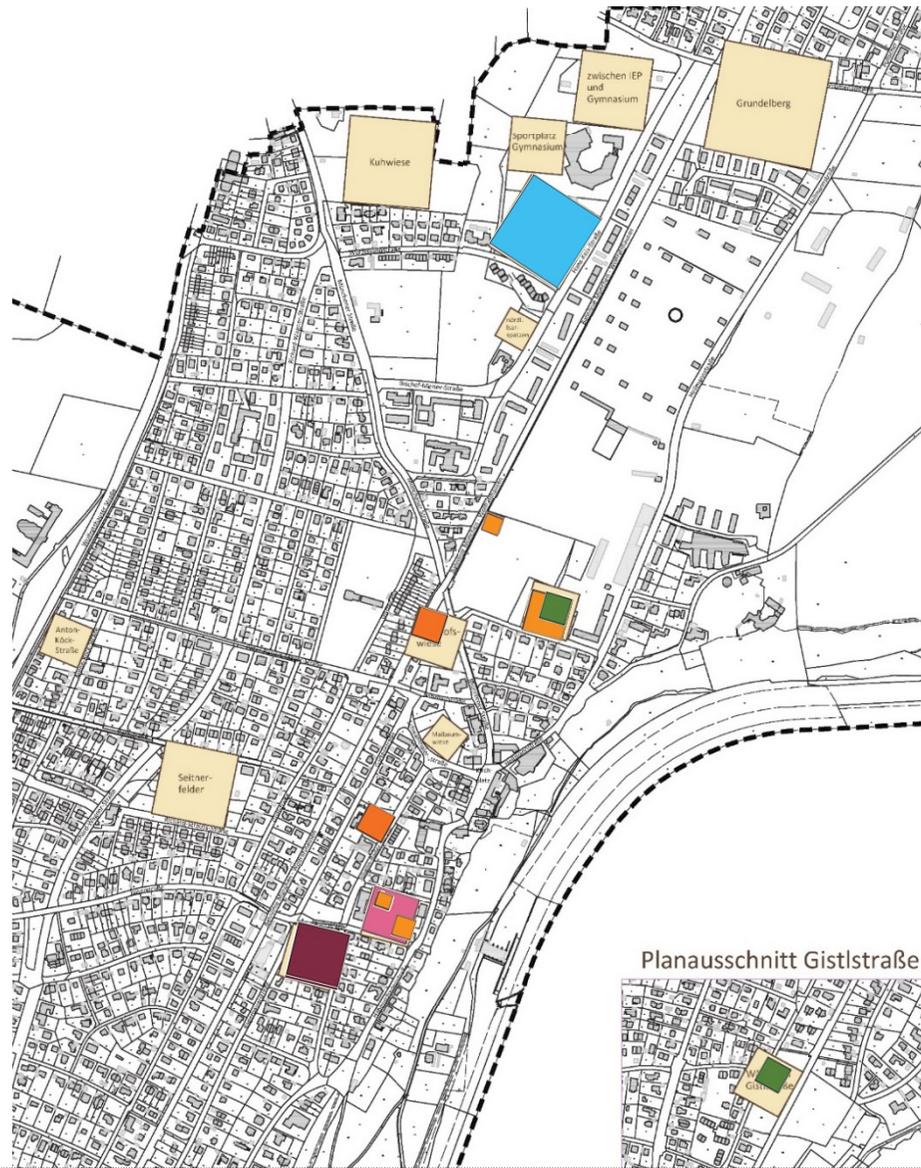
Im GR-Workshop 12, in Bürgerwerkstatt 4 Punkte

- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 10 – „Kleine Schul-Rochade“: Mögliche Variante

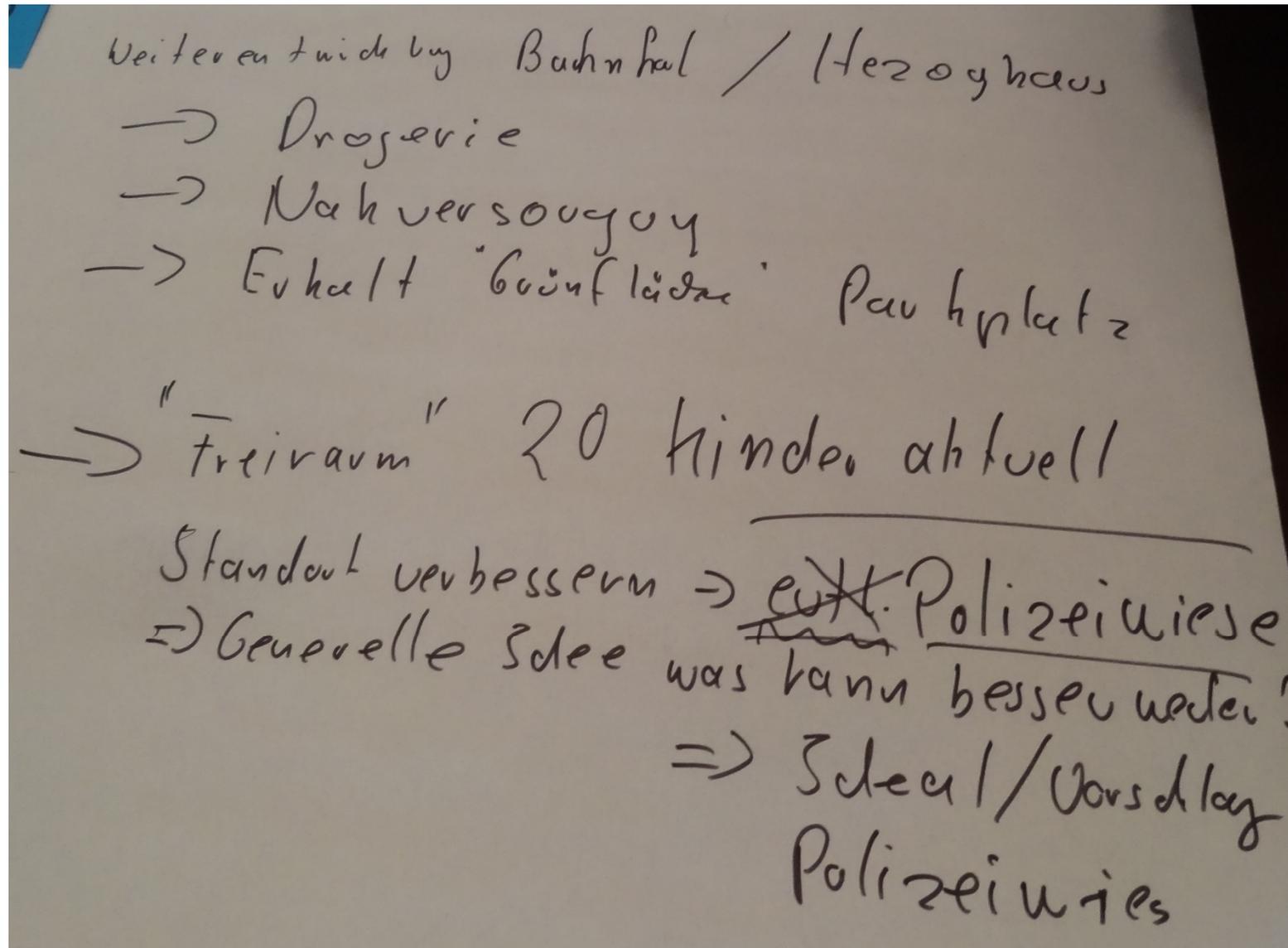
Grund- und Mittelschule werden getauscht. Musikschule und VHS bleiben in der bisherigen Grundschule. Der freiraum² wird auf der Margaretenwiese untergebracht. Der Kindergarten Mäuseburg wird erweitert sowie ein neues Haus an der Gistelstraße errichtet. Für die Senioren wird ein Gebäude bei der Mäuseburg errichtet. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt wird auf der Bahnhofswiese. Das Schwimmbad wird am derzeitigen Standort neu gebaut.

In der Bürgerwerkstatt 11 Punkte

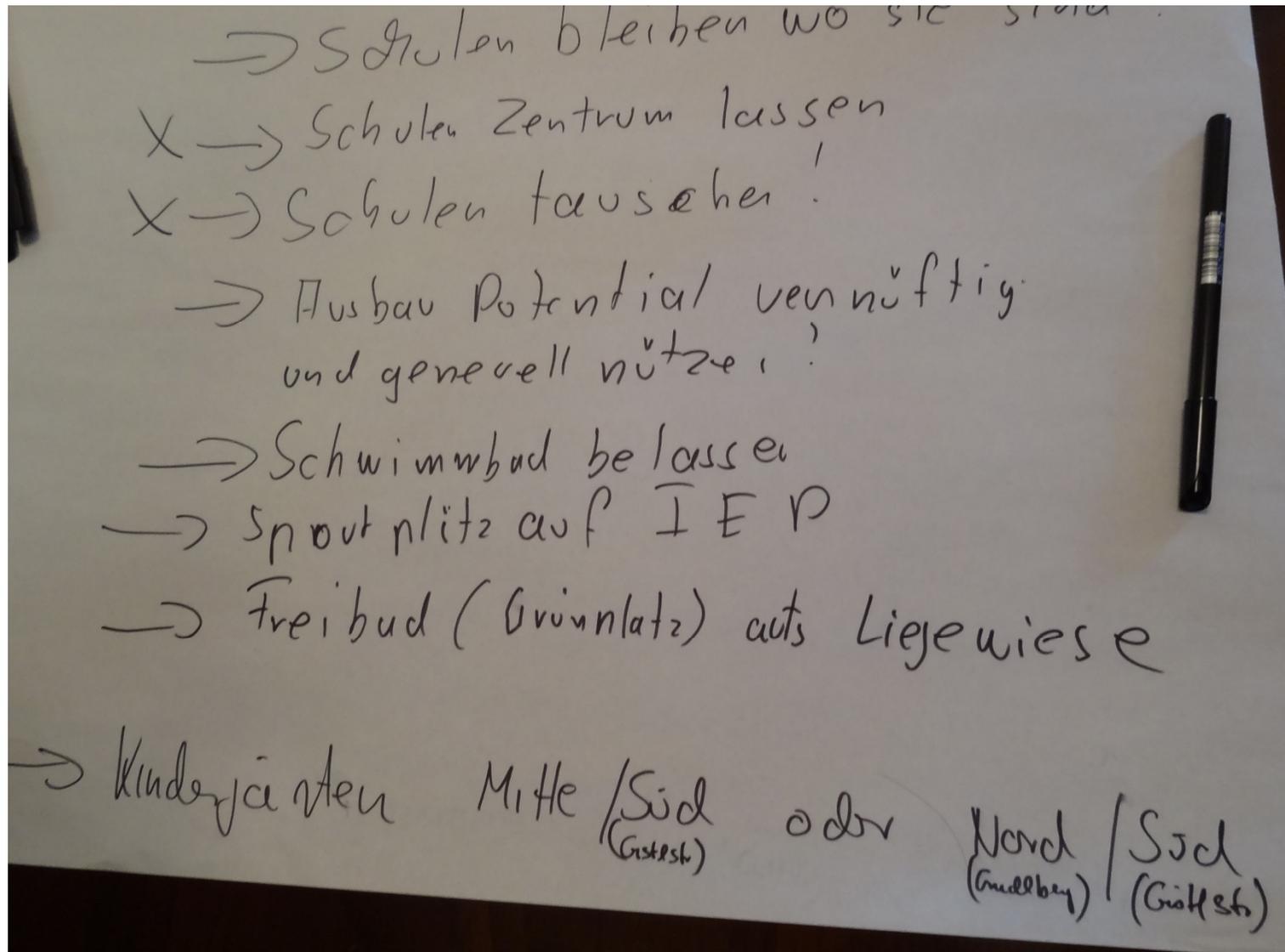


- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

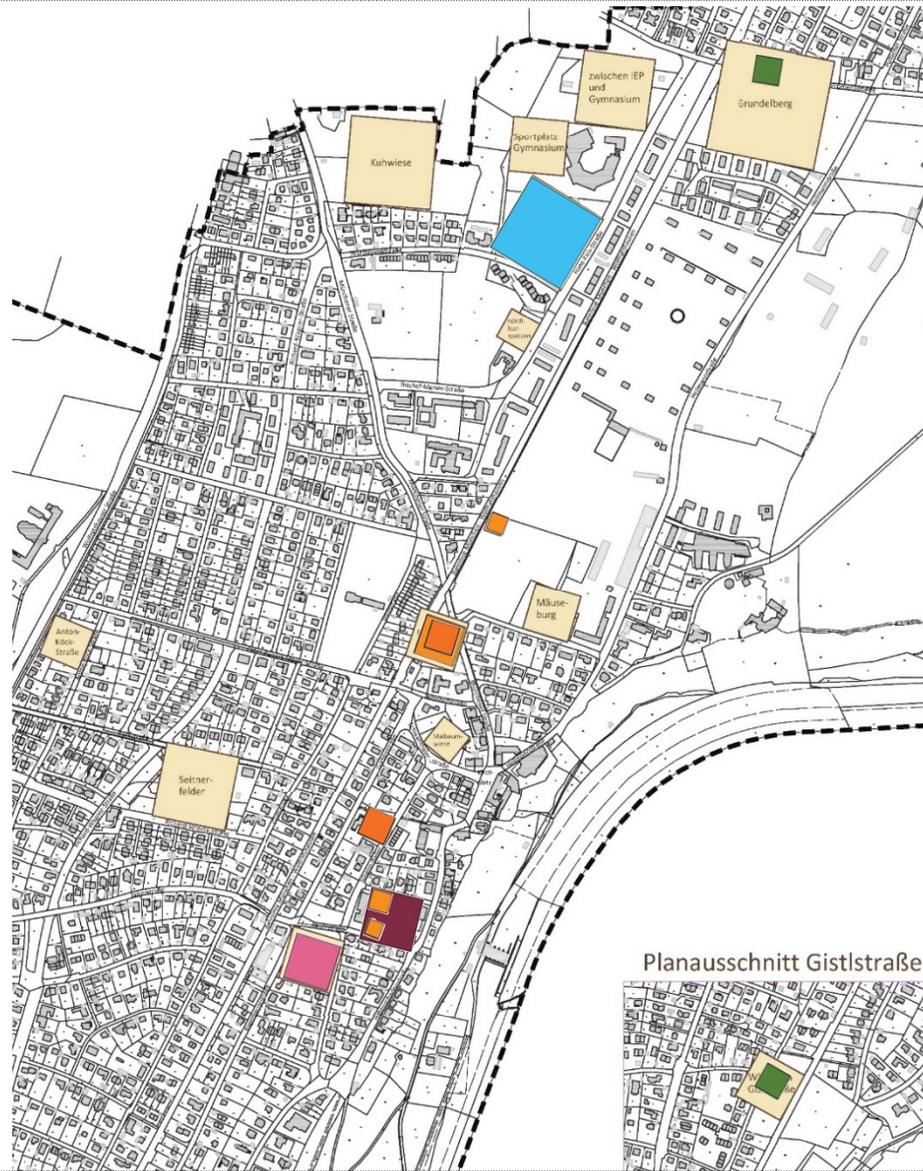
Szenario 10 – „Kleine Schul-Rochade“: Mögliche Variante



Szenario 10 – „Kleine Schul-Rochade“: Mögliche Variante



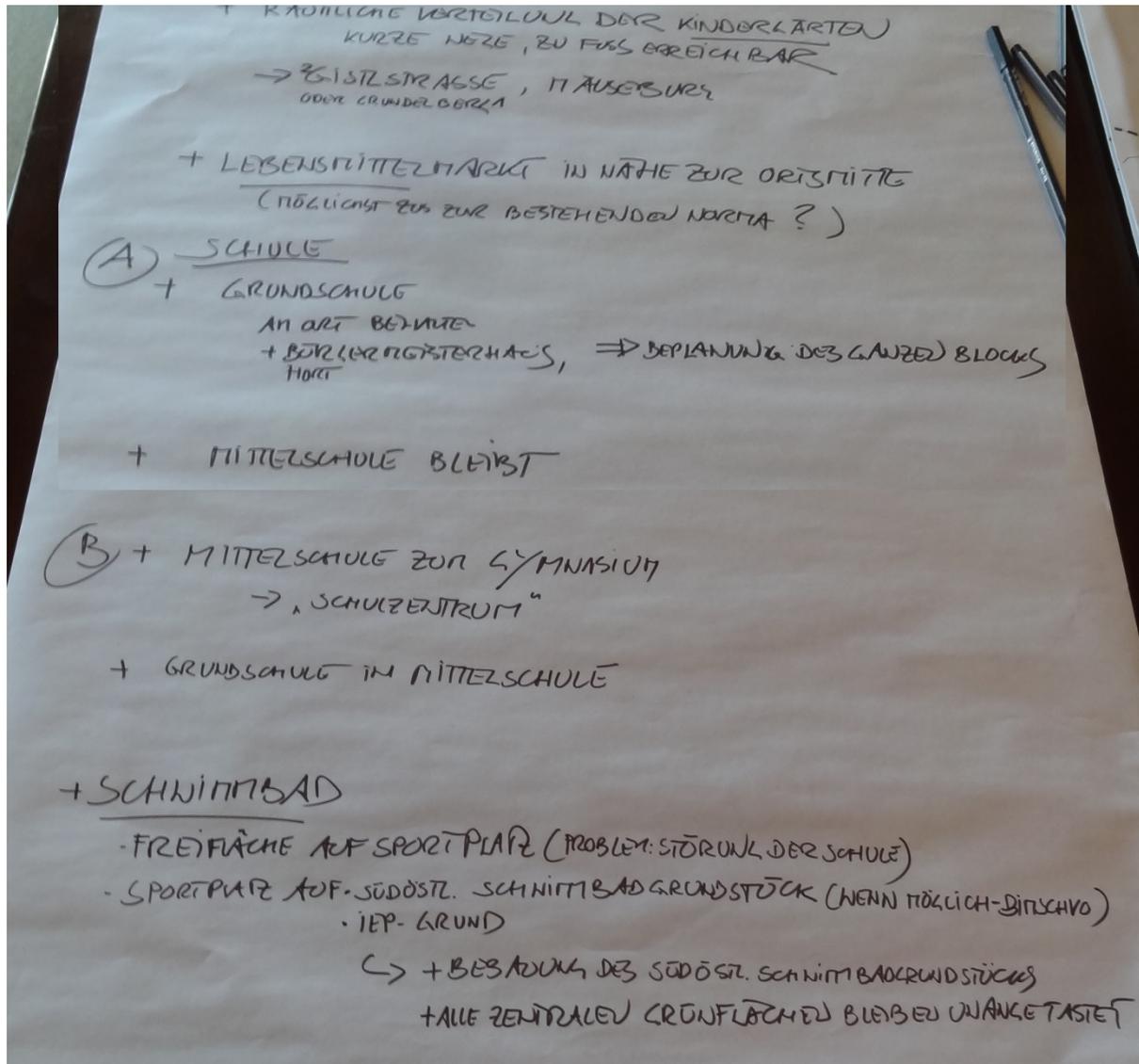
Szenario 8 - „Kleine Lösung“: mögliche Variante



Grund- und Mittelschule bleiben am Standort. Musikschule und VHS bleiben in der Grundschule. Der freiraum² wird auf der Margaretenwiese neu gebaut. Die Kindergärten werden am Grundelberg und auf der Gistelstraße neu errichtet. Für die Senioren wird ein Gebäude auf der Bahnhofswiese auf der Bahnhofswiese in Kombination mit einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt errichtet. Das Schwimmbad wird am bisherigen Standort neu errichtet.
 In der Bürgerwerkstatt 6 Punkte

- Grundschule (8.500 m² bzw. ohne Doppelturnhalle 7.300 m²)
- Mittelschule (6.500 m² bzw. mit 2-fach-Turnhalle 6.900 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 8 - „Kleine Lösung“: mögliche Variante



Szenario 9 – „Schulzentrum“: mögliche Variante



Die Mittelschule wird westlich des Gymnasiums neu gebaut, wobei die Sportflächen des Gymnasiums auf das IEP-Gelände verlagert werden (lila). Die Grundschule kommt in das Gebäude der derzeitigen Mittelschule. Musikschule und VHS bleiben vergrößert in derzeitiger Grundschule. Der freiraum² kann bleiben oder auf der Margaretenwiese neu gebaut werden. Der Hort wird evtl. in die Mittelschule verlagert. Der Kindergarten Mäuseburg wird erweitert und ein zusätzlicher Kindergarten an der Gistelstraße errichtet. Für die Senioren wird ein Gebäude auf dem Grundstück nördlich der Isarspatzen sowie auf der Bahnhofswiese in Kombination mit einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt neu errichtet. Das Schwimmbad wird am bisherigen Standort neu errichtet. In der Bürgerwerkstatt 10 Punkte

- Grundschule (8.500 m²)
- Mittelschule (6.500 m²)
- Musikschule (1.200 m²)
- VHS (700 m²)
- freiraum² (900 m²)
- Kindergarten (2.500 m²)
- Senioren (5.000 m²)
- Lebensmittelmarkt (2.500 m²)
- Schwimmbad (20.000 m²)

Szenario 8 - „Kleine Lösung“: mögliche Variante

ARGUMENTE

PRO

Grundschule : Ortskernnähe → bish. Mittelschule
erweiterungsfähig! | Hart in
Schulstraße bss!

Mittelschule : ~~Ausreichend Fläche an Grundst.~~
Alternative Nähe Gymnasium ~~(selbst)~~
↳ Dann :
→ attraktiver für Ortskern → Musikschule, VHS
in Grundschulgelände
→ Espart provisorischen Bau für Mittelschule!
→ Synergien f. Mittelschule - Nutzung Räume Gymn.

Szenario 8 - „Kleine Lösung“: mögliche Variante

Kinderhaus: Margaretenstraße endlich bauen
Kleinere Standort: Pullach Gartenstadt (nichts vorhanden!)
Gistlstr. (umstritten!)

Schwimmbad: Neu auf dem heutigen Außenbereich
(ALT) Sport (z.B. Beachvolleyball)
Wohnungen Erleiche-Turm + Pflegeplätze Pullach

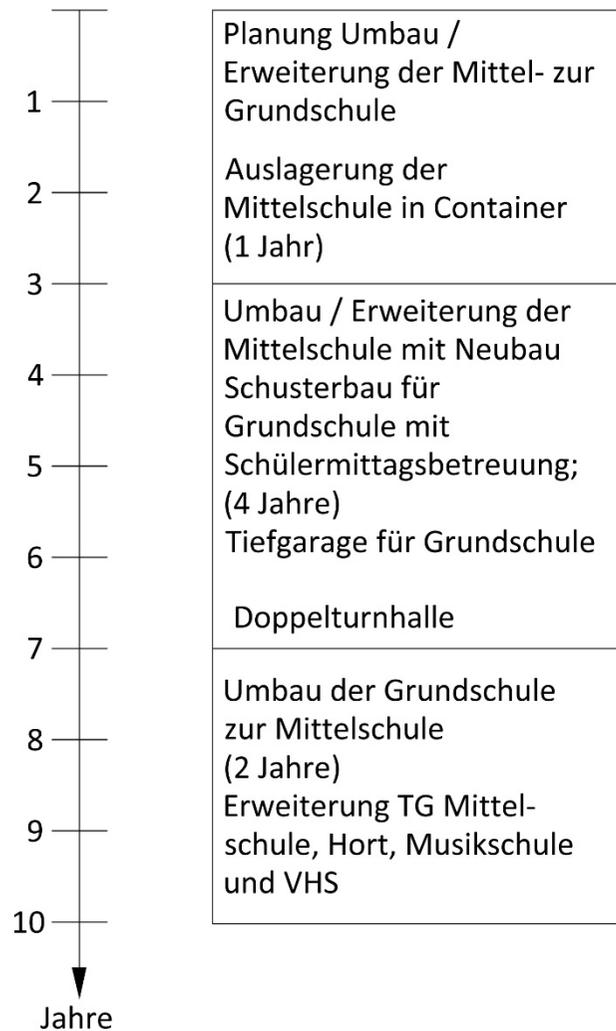
Freiraum: Skatepark (oder Bahnhofsareal)

Einzelhandel: 800m²-Supermarkt + Drogerie
Bahnhofsareal

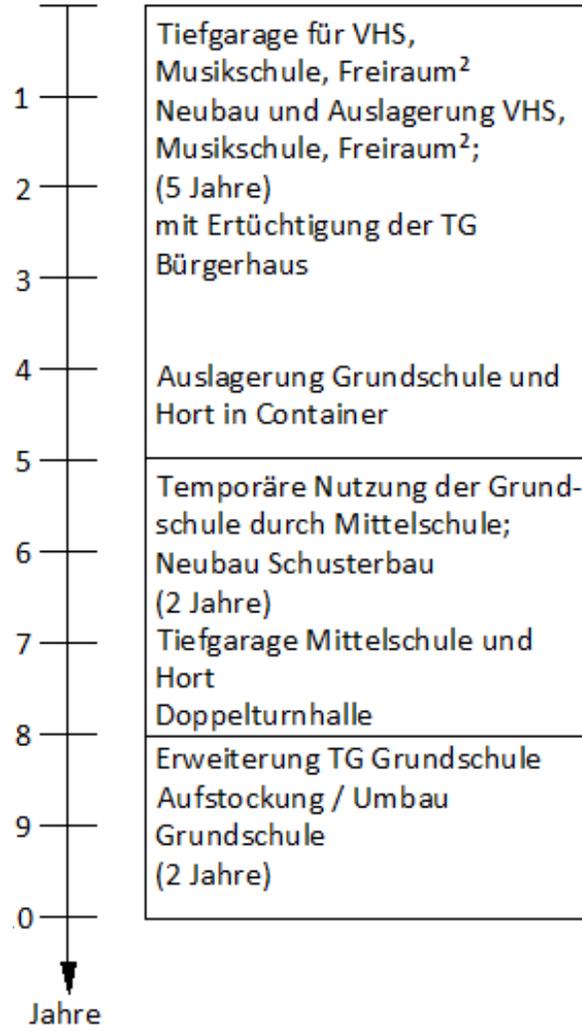
Senioren: • Ausbau Alt-Wiesenuweg
• Bahnhofsareal
! notwendig → Wohnraum f. Pflegekräfte!

Umsetzungsdauer der Szenarien

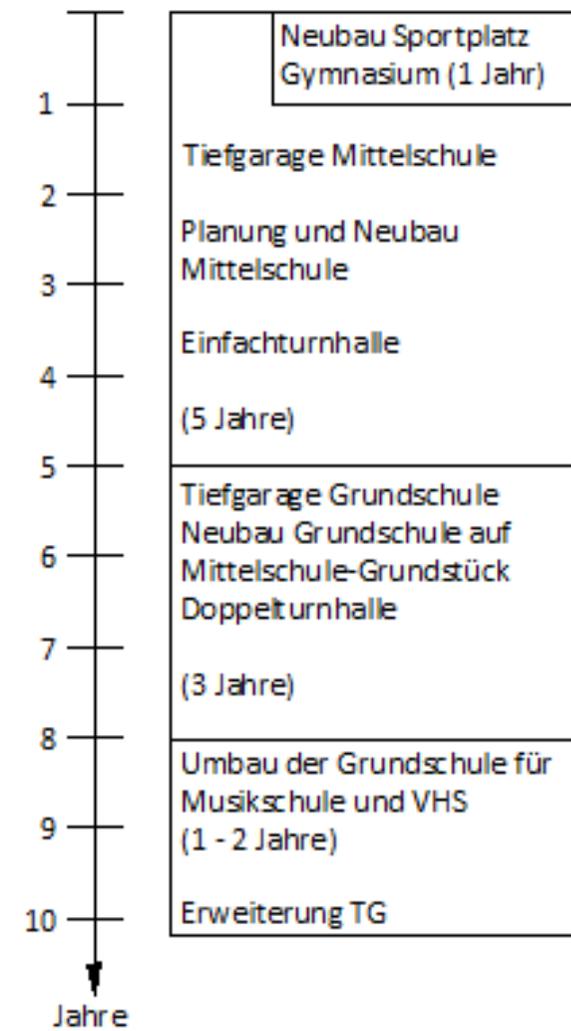
Szenario 7/10 (entspricht 2),
Tausch GS / MS



Szenario 8 (entspricht 1), kleine Lösung



Szenario 9 (entspricht 3), Schulzentrum



Kostenschätzung - Annahmen

Vorhaben	Von (inkl. NK)*	Bis (inkl. NK)*	Mittelwert
Schulen (Neubau m ²)	2.745,60 €	2.872,32 €	2.808,96 €
Turnhalle (Neubau m ²)	2.745,60 €	2.872,32 €	2.808,96 €
Tiefgarage (Neubau m ²)	1.280,00 €	1.536,00 €	1.408,00 €
Außenflächen (Neubau m ²)	jeweils inkl.		
Schulen (Umbau/Modernisierung m ²)	1.560,00 €	1.820,00 €	1.690,00 €
Container/Leichtbau (Kauf m ²)	2.000,00 €	2.200,00 €	2.100,00 €
Sportplatz (Neubau Pauschale)			1.500.000,00 €

*Ermittelte Werte nach BKI Schulen (BGF); 2. Quartal 2015, inkl. München Faktor

Kostenschätzung - Annahmen

Für den Kostenkorridor werden jeweils die Mittelwerte der obigen Tabelle angesetzt. Der ermittelte Bei der Kostenermittlungen werden bei den Szenarien 1 bzw. 8 jeweils Container mit 3.000 m² Nutzfläche (temporäre Auslagerung der Grundschule) eingerechnet, bei Szenarien 2, 7 oder 10 jeweils Container mit 2.500 m² Nutzfläche (temporäre Auslagerung der Mittelschule).

Ggf. kann die erforderliche Auslagerungsfläche bei den Szenarien auf ca. 1.000 m² Nutzfläche reduziert werden, falls zunächst – unter Beibehaltung der räumlichen Enge – ausschließlich eine Auslagerung der Nutzungen aus dem Schusterbau erfolgt und an dessen Stelle ein neues, deutlich größeres Gebäude errichtet wird. In diesem könnte dann – weiterhin beengt - die Grundschule einziehen, bis die Grundschule selbst bei den Szenarien 1 oder 8 erweitert oder bei den Szenarien 2, 7 oder 10 für die Mittelschule umgebaut wurde.

Die genannten Kostenkorridore geben Werte jeweils ungefähr vom errechneten Mittelwert bis ca. 10-12 % bzw. 4-5 Mio € „Puffer“. Nähere Aufschlüsselung siehe Tabelle
161109_Kostenschätzung_Szenarien.pdf

Kostenschätzung – Szenarien 7-10

Szenario	Kosten berechnet für:	Kostenschätzung
7 und 10 (entspricht 2): „Kleine Schul-Rochade“: Tausch Grund- und Mittelschule (ebenso Szenario 7)	<ul style="list-style-type: none"> - Auslagerung Mittelschule in Container - Umbau/Erweiterung der Mittelschule für Grundschule mit Neubau Schusterbau, Tiefgarage, Doppelturnhalle - Neubau freiraum² - Umbau der Grundschule zur Mittelschule, Erweiterung Tiefgarage 	39 – 44 Mio. €
8 (entspricht 1): „K(l)eine Lösung“: Schulen bleiben am Standort	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau VHS, Musikschule, freiraum² inkl. Tiefgarage - Auslagerung Grundschule und Hort in Container - Neubau Schusterbau, Tiefgarage Mittelschule und Hort, Doppelturnhalle - Aufstockung/Umbau Grundschule, Erweiterung Tiefgarage 	42 - 47 Mio. €
9 (entspricht 3): „Schulzentrum“: Mittelschule westlich Gymnasium, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Sportplatz Gymnasium - Neubau Mittelschule inkl. Tiefgarage und Einfachturnhalle - Umbau/Erweiterung der Mittelschule für Grundschule mit Neubau Schusterbau, Tiefgarage, Doppelturnhalle - Umbau der Grundschule für Musikschule und VHS, Erweiterung Tiefgarage 	46 - 51 Mio. €

Standortbewertung – Grundschule

Bisheriges Grundstück mit max. ca. 7. 400 m² (bei Auslagerung Hort, Musikschule, freiraum² und VHS)

Vorteile

- kein Standortwechsel nötig
- Grundschule im Zentrum
- Synergieeffekte mit Mittelschule
- Keine Bebauung von Freiflächen

Nachteile

- beengt, Raumbedarf kann nur für Grundschule gelöst werden, genaue Prüfung aller notwendigen Räume erforderlich
- Keine Reserven für spätere Erweiterungen gegeben
- Optimierung und strukturelle Modernisierung am Standort kaum möglich
- „nur“ für Umbau relativ hohe Kosten
- Teure Zwischenlösung mit Container erforderlich, Standort Container unklar
- Doppelturnhalle nur bei Mittelschule
- Musikschule und VHS können selbst nicht erweitert werden bzw. auch nicht am Standort verbleiben

Verlagerung in die derzeitige Mittelschule mit ca. 9000 m² Grundstück bei Verlagerung der Mittelschule

Vorteile

- Raumbedarf gedeckt
- Spätere Entwicklungsmöglichkeiten unklar
- Verbleib im Zentrum
- Hort kann ggf. am bisherigen Standort verbleiben (jedoch zu klein!)
- Doppelturnhalle möglich

Nachteile

- Standortwechsel
- Synergieeffekte mit Mittelschule nur dann, wenn Mittelschule in Grundschule kommt
- Neubau Hort führt zu weiteren Kosten

Standortbewertung – Mittelschule

Verbleib am derzeitigen Standort mit großem Ersatz für Schusterbau

Vorteile

- Kein Standortwechsel nötig
- Mittelschule im Zentrum
- Synergieeffekte mit Grundschule
- Keine Bebauung von Freiflächen
- Ggf. Doppelturnhalle möglich

Nachteile

- „nur“ für Umbau relativ hohe Kosten
- Zeitraubende Zwischenlösung mit Containern erforderlich (als Ersatz für Räume in Schusterbau), ggf. in Birkenwäldchen denkbar
- Zusätzlich Räume für VHS und Musikschule erforderlich

Verlagerung in die derzeitige Grundschule

Vorteile

- Mittelschule im Zentrum
- Synergieeffekte mit Grundschule möglich
- Keine Bebauung von Freiflächen
- Raumbedarf gedeckt

Nachteile

- Standortwechsel
- Teure Zwischenlösung mit Container erforderlich, Standort Container unklar

Standortbewertung – Mittelschule

Neubau auf der Fläche westlich des Gymnasiums (Verlagerung des Sportplatzes auf die Fläche zwischen Gymnasium und IEP)

Vorteile

- „Schulzentrum“, Synergieeffekte mit Gymnasium möglich
- Neubau ermöglicht erhöhten Schulstandard bzgl. des pädagogischen Konzepts

Nachteile

- Standortwechsel
- Verlagerung Sportplätze teuer
- Blockierung des IEP-Geländes für künftige Entwicklungen
- Zerstörung der Einheit von Gymnasium und Sportflächen
- Zugriffsmöglichkeit auf Flächen des Zweckverbands ungeklärt
- zusätzliche Belastung Hans-Keis-Straße

Standortbewertung – Mittelschule

Neubau auf der Kuhwiese

Vorteile

- Neubau ermöglicht erhöhten Schulstandard bzgl. des pädagogischen Konzepts

Nachteile

- Standortwechsel
- schlechte Erreichbarkeit
- Lage am Ortsrand
- Große Entfernung zum S-Bahnhof
- Teilweise Bebauung einer innerörtlichen Freifläche

Neubau auf den Seitnerfeldern

Vorteile

- Neubau ermöglicht erhöhten Schulstandard bzgl. des pädagogischen Konzepts
- Sinnvolle Nutzung der freien Fläche, noch genügend Platz für Feste vorhanden

Nachteile

- Standortwechsel
- Teilweise Bebauung einer innerörtlichen Freifläche

Neubau auf das Grundstück des Schwimmbads bei Verlagerung desselben

Vorteile

- „Schulzentrum“, Synergieeffekte mit Gymnasium möglich
- Neubau ermöglicht erhöhten Schulstandard bzgl. des pädagogischen Konzepts

Nachteile

- Verlagerung des Schwimmbads notwendig
- Ortsrand
- Sehr lange Dauer und Abhängigkeiten

Standortbewertung – Musikschule

Verbleib in der Grundschule bei Verlagerung derselben

Vorteile

- Verbleib im Ortszentrum am gewohnten Standort
- Gute Erweiterungsmöglichkeit bei Verlagerung der Grundschule

Nachteile

- Nur bei Verlagerung der Grundschule sinnvoll möglich

Verlagerung in die derzeitige Mittelschule

Vorteile

- Verbleib im Ortszentrum
- Synergieeffekt mit Mittel- und Grundschule

Nachteile

- Zusätzliche Kosten bei Erweiterung der Mittelschule am Standort

Verlagerung in einen Neubau auf der Bahnhofswiese

Vorteile

- Verbleib im Ortszentrum
- Neubau ermöglicht hohen Standard und erfüllt alle Ansprüche
- Bahnhofswiese wird Teil der Ortsmitte

Nachteile

- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Zusätzliche Kosten
- Statik auf der Tiefgarage erfordert 2-geschossigen Neubau
- Entfall der Synergieeffekte mit Schulen aufgrund größerer räumlicher Distanz

Standortbewertung – Volkshochschule

Erweiterung in der Grundschule bei Verlagerung der Grundschule

Vorteile

- Verbleib im Ortszentrum am gewohnten Standort
- Kombination mit Kindergarten, freiraum², VHS und Musikschule möglich

Nachteile

- Erweiterung beengt Mittelschule, wenn diese in die Grundschule verlagert wird

Verlagerung in einen Neubau auf der Bahnhofswiese

Vorteile

- Verbleib im Ortszentrum
- Neubau ermöglicht hohen Standard und erfüllt alle Ansprüche
- Bahnhofswiese wird Teil der Ortsmitte
- Standort unabhängig von der Grundschule

Nachteile

- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Statik auf der Tiefgarage erfordert 2-geschossigen Neubau

Standortbewertung – freiraum²

Verbleib am derzeitigen Standort bei Verlagerung der Grundschule

Vorteile

- Verbleib im Ortszentrum in angestammten Räumlichkeiten

Nachteile

- Ungünstige Lage der Räume im Keller
- Nähe zu Skaterpark gewünscht
- Keine nutzbaren Außenanlagen
- Jugend wünscht sich Neubau

Neubau nördlich des Bahnhofsgebäudes

Vorteile

- S-Bahnnähe
- Neubau könnte allen Wünschen und Ansprüchen gerecht werden
- Nahe Ortszentrum
- Unabhängig von Grundschule
- Bahnhofswiese wird Teil der Ortsmitte
- Kombination mit anderen Einrichtungen (Senioren, Lebensmittelmarkt, ...) möglich

Nachteile

- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Statik auf der Tiefgarage erfordert 2-geschossigen Neubau

Standortbewertung – freiraum²

Neubau auf der Margaretenwiese

Vorteile

- S-Bahnnähe
- Neubau könnte allen Wünschen und Ansprüchen gerecht werden
- Nähe zum Skaterpark, bringt Jugend zusammen
- Unabhängig von Grundschule
- Jugend im Zentrum ohne zu stören
- Erhöht Akzeptanz und Attraktivität
- Lärmschutz für Skateranlage ggü. Bebauung Münchner Str. denkbar
- Lage nah am Rand des Ortszentrums

Nachteile

- Verlagerung Sommerstockbahn nötig
- Teilweise Bebauung einer innerörtlichen Freifläche

Standortbewertung – Kindergarten

Neubau auf Gelände der Mäuseburg mit 5 Gruppen (115 Plätze)

Vorteile

- Lage nahe Ortszentrum
- Baurecht vorhanden
- Bewährter Standort

Nachteile

- Bauzeitliche Beeinträchtigung der vorhandenen Gruppen

Umbau derzeitiger Hort in Kindergarten bei Verlagerung der Grundschule

Vorteile

- Kein Neubau notwendig
- Lage im Ortszentrum

Nachteile

- Nur bei Verlagerung der Grundschule mit Neubau Hort möglich
- Beide Kinderhäuser ostseits der Bahn, für Wohngebiete westlich der Bahn schwer erreichbar
- Konzentration in Ortsmitte, sofern Standort Mäuseburg nicht aufgegeben wird

Erweiterung Drachenhügel auf dem Grundstück der Anton-Köck-Straße

Vorteile

- Kein Standortwechsel
- Bestehendes Gebäude wird mit Erweiterung genutzt
- Kindergarten im Westen Pullachs

Nachteile

- Bebauung einer Fläche mit Wohnbaurecht
- Verkehrsanbindung Anton-Köck-Straße beengt

Standortbewertung – Kindergarten

Neubau auf der Fläche am Grundelberg

Vorteile

- Kindergarten im Nord-Osten Pullachs

Nachteile

- Kein Baurecht vorhanden
- Lage im regionalen Grünzug
- Biotop am Grundeberg beeinträchtigt
- Bebauung einer noch unbeeinträchtigten Freifläche
- Eingriff in Fläche mittlerer bis hoher Wertigkeit erfordert Ausgleich (ohne verfügbare Ausgleichsflächen)

Neubau auf der Fläche an der Gistelstraße

Vorteile

- Kindergarten im Süden Pullachs

Nachteile

- Kein Baurecht vorhanden
- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Zufahrtsstraßen beengt
- Hoher Eingriff in Mischwaldfläche erfordert Ausgleich (ohne verfügbare Ausgleichsfläche)

Standortbewertung – Kindergarten

Neubau nördlich Isarspatzen an der Hans-Keis-Straße

Vorteile

- Baurecht vorhanden
- Kindergarten im Norden Pullachs

Nachteile

- Aufgrund des Gymnasiums viel Verkehr zu Stoßzeiten
- Ballung mit vorhandenem Kindergarten Isarspatzen führt zu insgesamt 140 Plätzen an einem Standort

Neubau auf der Kuhwiese

Vorteile

- Kindergarten im Nord-Westen Pullachs

Nachteile

- Erreichbarkeit nicht optimal
- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Nicht im Zentrum
- Lage an stark befahrener Straße

Neubau auf den Seitnerfeldern

Vorteile

- Sinnvolle Nutzung der freien Fläche, noch genügend Platz für Feste vorhanden

Nachteile

- Schon katholischer Kindergarten vorhanden, Ballung mit insgesamt 115 Plätzen
- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche

Standortbewertung – Senioren

→ Erweiterung Altenheim Wiesenweg sinnvoll, jedoch außerhalb Entscheidung der Gemeinde

Obergeschosse in Neubau auf der Bahnhofswiese

Vorteile

- Gemeinsame Nutzung mit Lebensmittelmarkt
- Ortszentrum
- Gute Erreichbarkeit
- Bahnhofswiese wird Teil der Ortsmitte
- In Kombination mit Lebensmittelladen/Drogerie sinnvoll

Nachteile

- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Statik auf der Tiefgarage erfordert 2-geschossigen Neubau

Bei Mäuseburg

Vorteile

- Noch ortsnah
- Ggf. Synergie mit Kindergarten denkbar

Nachteile

- Räumliche Enge bei Verbleib der Mäuseburg

Standortbewertung – Senioren

Neubau nördlich Kindergarten Isarspatzen Hans-Keis-Straße

Vorteile

- Baurecht vorhanden
- Ggf. Synergien mit Kindergarten denkbar

Nachteile

- Senioren werden an Ortsrand gedrängt
- Nicht im Zentrum, Teilnahme am Gemeindeleben nur bedingt möglich
- Zusätzlicher Verkehr in Hans-Keis-Straße

Teile des Grundschulgrundstücks bei Verlagerung der Grundschule

Vorteile

- Lage im Ortszentrum
- Gute Erreichbarkeit
- Vorhandenes Baurecht

Nachteile

- Neubau für Bedürfnisse der Senioren notwendig
- Nur bei Verlagerung der Grundschule und Nichtnutzung für Mittelschule

Östlicher Teil des Schwimmbadgrundstücks bei Verlagerung des Schwimmbads

Vorteile

- Vorhandenes Baurecht

Nachteile

- Senioren werden an Ortsrand gedrängt
- Nicht im Zentrum, Teilnahme am Gemeindeleben nur bedingt möglich

Seitnerfelder

Vorteile

- Sinnvolle Nutzung der freien Fläche, noch genügend platz für Feste vorhanden
- Grundsätzlich Baurecht vorhanden

Nachteile

- Nicht im Zentrum, Teilnahme am Gemeindeleben nur bedingt möglich
- Bebauung innerörtlicher Freifläche

Standortbewertung – Einzelhandel und Nahversorgung

Erweiterung Norma

Vorteile

- Stärkt Einzelhandel in der Ortsmitte

Nachteile

- Erweiterungsmöglichkeit beengt und unklar

Neubau auf der Bahnhofswiese

Vorteile

- Erweiterung der Ortsmitte
- Ausreichend Platz
- Kombination mit Senioren, freiraum², VHS, Musikschule sinnvoll → stärkt Zentrum
- Ggf. zusätzlich Drogerie/Bio-Markt möglich
- Gemeinsam mit erweitertem Norma gegenseitige Stärkung

Nachteile

- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Statik auf der Tiefgarage erfordert 2-geschossigen Neubau

Teile des Grundschulgrundstücks bei Verlagerung der Grundschule

Vorteile

- Ortsmitte
- Drogerie/Bio-Markt möglich
- Gemeinsam mit erweitertem Norma gegenseitige Stärkung

Nachteile

- Zufahrtssituation schwierig
- Nur bei Verlagerung der Grund- und der Mittelschule denkbar

Standortbewertung – Einzelhandel und Nahversorgung

Neubau auf der Maibaumwiese

Vorteile

- Ortsmitte
- Drogerie/Bio-Markt möglich
- Gemeinsam mit erweitertem Norma gegenseitige Stärkung

Nachteile

- Grundstück sehr beengt
- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Zufahrtssituation schwierig

Standortbewertung – Schwimmbad

Neubau am bisherigen Standort

Vorteile

- Keine Bebauung einer Freifläche notwendig
- Reduzierung auf reines Schul- und Sportschwimmbad möglich
- Neubau auf Außenanlagen ermöglicht durchgehenden Betrieb

Nachteile

- Zwischenzeitliche Schließung des Bades bei Neubau an selber Stelle
- Lärmschutz ungeklärt
- Außenanlagen lärmtechnisch nicht mehr zulässig

Standortbewertung – Schwimmbad

Neubau auf der Kuhwiese

Vorteile

- Reduzierung auf reines Schul- und Sportschwimmbad möglich
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit für Nutzer der Umlandgemeinden durch Lage am Ortsrand

Nachteile

- Lärmschutz
- Bebauung einer innerörtlichen Freifläche
- Entfernung von S-Bahnhof

Neubau westlich des Gymnasiums (bisherige Liegewiese), Freiflächen auf den derzeitigen Sportplätzen, welche auf die Fläche zwischen Gymnasium und IEP verlagert werden müssen

Vorteile

- Lärmschutzproblematik reduziert, da Außenanlagen auf Sportplatz des Gymnasiums
- Reduzierung auf reines Schul- und Sportschwimmbad möglich

Nachteile

- Sportplätze des Gymnasiums müssten verlagert werden → zusätzliche Kosten
- Liegewiese auf bisherigen Sportplätzen ungünstig für Gymnasium wegen Lärm
- Blockierung des IEP-Geländes für weitere Entwicklungen
- Zugriffsmöglichkeit auf Flächen des Zweckverbands ungeklärt



Christian Ufer

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Geschäftsführer

Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
fon 08151 97 999 30

Markus Epple

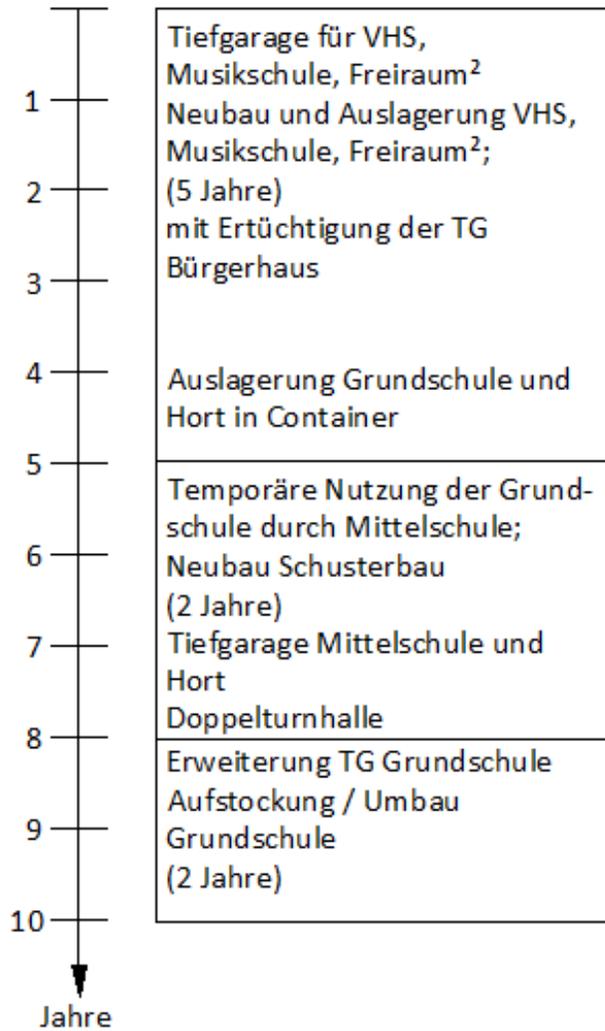
Dipl.-Geogr., Geschäftsführer

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen
fon 09131 973 769 0

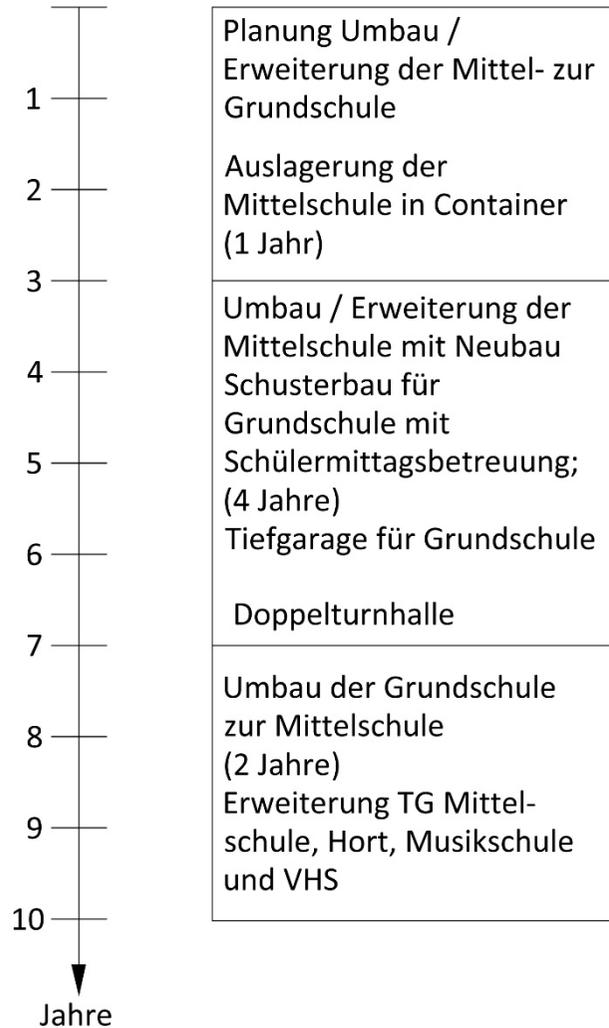
April 2016

Umsetzungsdauer der Szenarien

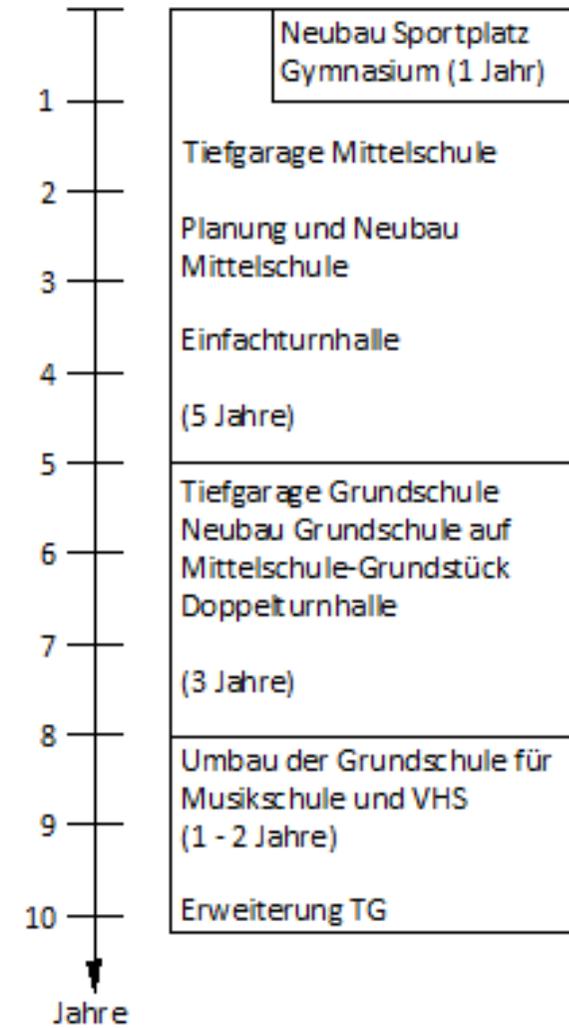
Szenario 1, k(l)eine Lösung



Szenario 2, Tausch GS / MS

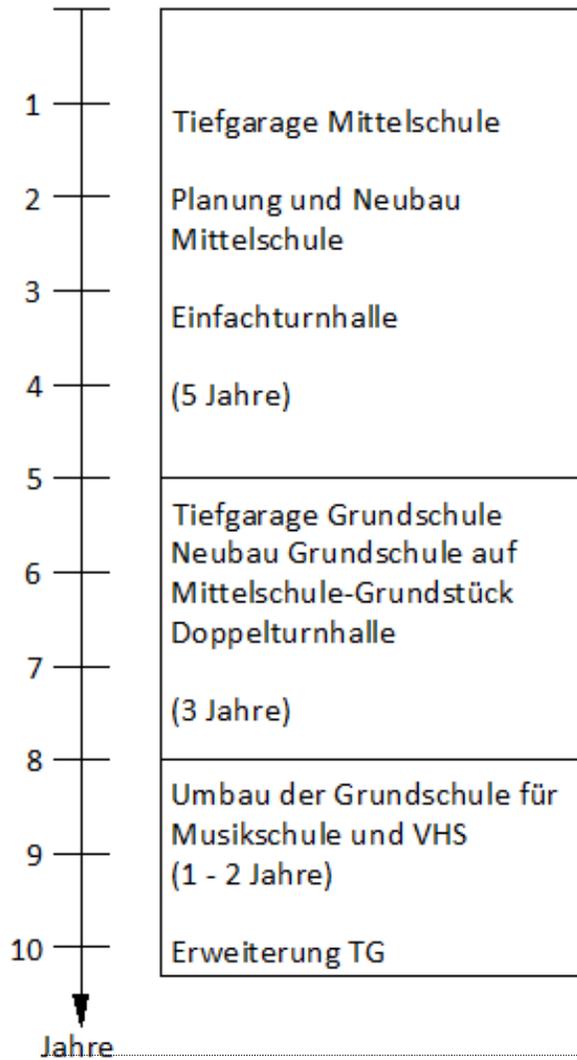


Szenario 3, Schulzentrum

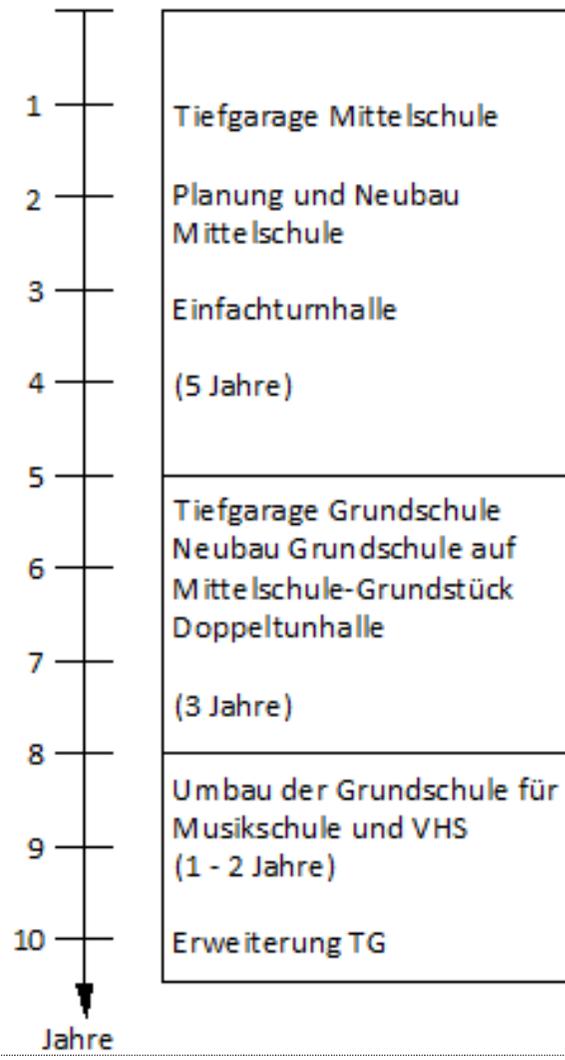


Umsetzungsdauer der Szenarien

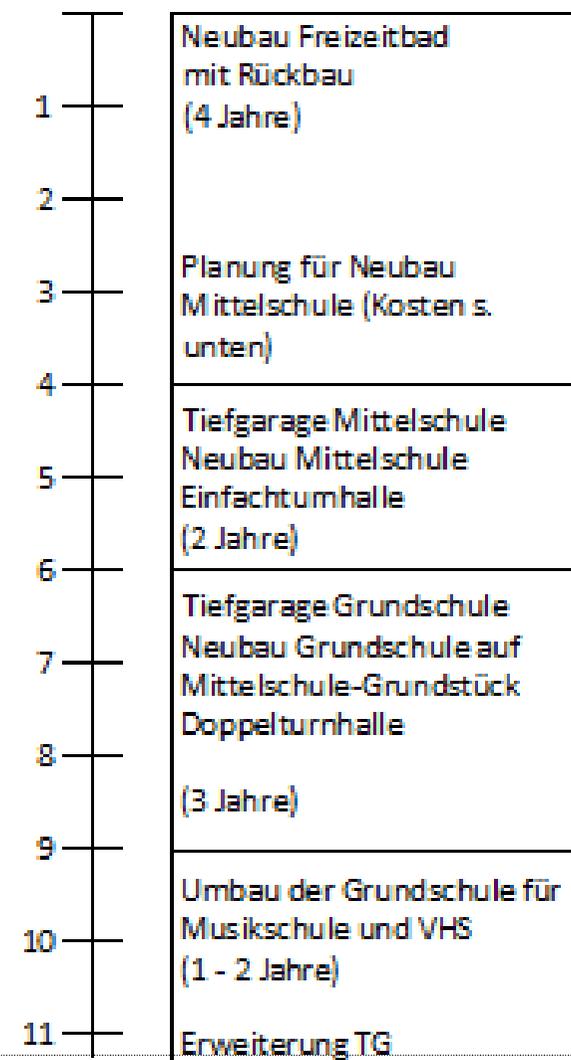
Szenario 4, MS auf Kuhwiese



Szenario 5, MS auf Seitenerfelder



Szenario 6 „große Rochade“, MS auf Schwimmbad



Kostenschätzung – Szenarien 1-3

Szenario	Kosten berechnet für:	Kostenschätzung
1: „K(l)eine Lösung“: Schulen bleiben am Standort	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau VHS, Musikschule, freiraum² inkl. Tiefgarage - Auslagerung Grundschule und Hort in Container - Neubau Schusterbau, Tiefgarage Mittelschule und Hort, Doppeltturnhalle - Aufstockung/Umbau Grundschule, Erweiterung Tiefgarage 	47 - 52 Mio. €
2 und 7: „Kleine Schul-Rochade“: Tausch Grund- und Mittelschule (ebenso Szenario 7)	<ul style="list-style-type: none"> - Auslagerung Mittelschule in Container - Umbau/Erweiterung der Mittelschule für Grundschule mit Neubau schusterbau, Tiefgarage, Doppeltturnhalle - Neubau freiraum² - Umbau der Grundschule zur Mittelschule, Erweiterung Tiefgarage 	39 – 44 Mio. €
3: „Schulzentrum“: Mittelschule westlich Gymnasium, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Sportplatz Gymnasium - Neubau Mittelschule inkl. Tiefgarage und Einfachtturnhalle - Umbau/Erweiterung der Mittelschule für Grundschule mit Neubau Schusterbau, Tiefgarage, Doppeltturnhalle - Umbau der Grundschule für Musikschule und VHS, Erweiterung Tiefgarage 	46 - 51 Mio. €

Kostenschätzung – Szenarien 4-6

Szenario	Kosten berechnet für:	Kostenschätzung
4: „Verlagerung Kuhwiese“: Mittelschule auf Kuhwiese, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Mittelschule inkl. Tiefgarage und Einfachturnhalle - Umbau/Erweiterung der Mittelschule für Grundschule mit Neubau Schusterbau, Tiefgarage, Doppeltturnhalle - Umbau der Grundschule für Musikschule und VHS, Erweiterung Tiefgarage 	45 – 50 Mio. €
5: „Verlagerung Seitnerfelder“: Mittelschule auf Seitnerfelder, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Mittelschule inkl. Tiefgarage und Einfachturnhalle - Umbau/Erweiterung der Mittelschule für Grundschule mit Neubau Schusterbau, Tiefgarage, Doppeltturnhalle - Umbau der Grundschule für Musikschule und VHS, Erweiterung Tiefgarage 	45 – 50 Mio. €
6: „Große Rochade“: Mittelschule auf Freizeitbadgrundstück, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Mittelschule inkl. Tiefgarage und Einfachturnhalle - Umbau/Erweiterung der Mittelschule für Grundschule mit Neubau Schusterbau, Tiefgarage, Doppeltturnhalle - Umbau der Grundschule für Musikschule und VHS, Erweiterung Tiefgarage 	45 – 50 Mio. €