ANHANG

Darstellung der Entwicklungsszenarien 1-6

Szenario 1 „K(l)eine Lösung: Schulen bleiben am Standort

Die Grundschule verbleibt am bisherigen Standort. Hort, Musikschule, VHS und Freiraum² werden ausgelagert (Abb.). Im Bestandsgebäude stehen damit ca. 4.900 m² Nutzfläche zur Verfügung. Selbst mit einem Ausbau des 1. Obergeschosses werden nur ca. 5.120 m² Nutzfläche erzielt, sodass beide bewohnten Grundstücksteile mit einbezogen werden müssen. Der benötigte Flächenbedarf von ca. 5.500 m² Nutzfläche wäre damit knapp erreicht. Zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage von Grundschule und Hort mit nominell 14 Stellplätzen wird eine weitere Tiefgarage mit mind. 8 Stellplätzen benötigt. Die Mittelschule wird am Standort mit erweitertem Schusterbau entwickelt, dort ist auch der Hort der Grundschule sowie ggf. eine Doppelturnhalle für die Grundschule denkbar. Da die Gemeinde im Jahr 2018 das Grundstück Kagerbauerstraße 9 erwerben konnte, stehen hier weitere 1.145 m² zur Verfügung. Für die Mittelschule und den Hort ist eine neue Tiefgarage mit mind. 17 Stellplätzen erforderlich.

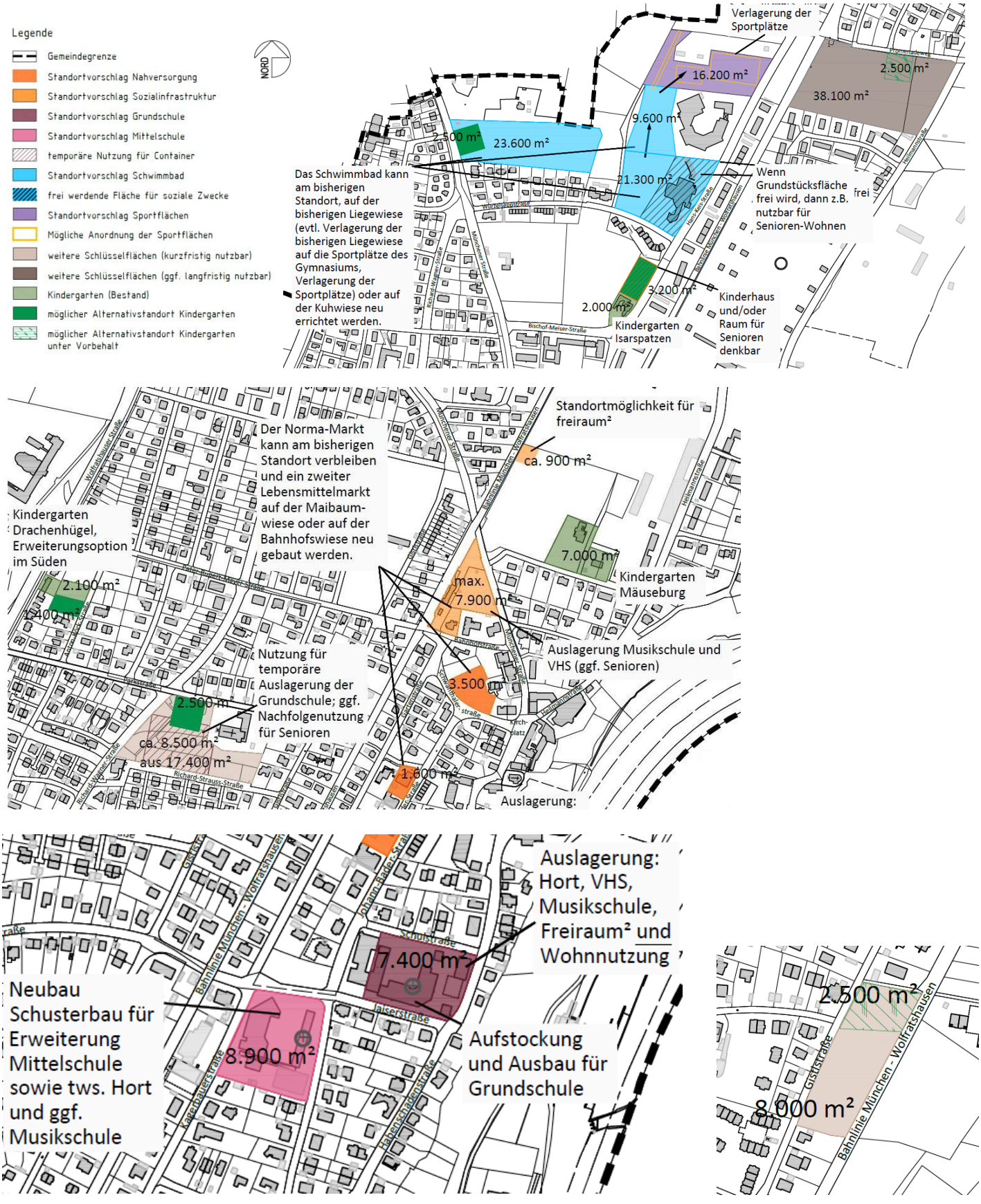
Für das Schwimmbad sind auch hier alle Entwicklungsszenarien möglich, ähnliches gilt für die Nahversorgung und die Kindergartenentwicklung. Als Kindergartenstandorte kommen die Kuhwiese, die Fläche nördlich der Isarspatzen, die Fläche südlich des Kindergartens Drachenhügel, die Seitnerfelder sowie unter Vorbehalt eine Fläche an der Gistlstraße in Frage.

Bei diesem Szenario ist ein normaler Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten werden auf ca. 42 - 47 Mio. € taxiert, Entwicklung über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren (Abb. A1). In Tab. 26 sind die die Vor- und Nachteile des Szenarios 1 aufgeführt (Tab. A1).

TAB. A1: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 1

VORTEILE	NACHTEILE
• Schulen verbleiben im Ortszentrum • Raumbedarf der Mittelschule ist vollständig gelöst • Bau einer Doppelturnhalle möglich • Variabilität für den Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten	• Raumnot Rathaus nur zu Lasten Hort/VHS zu mildern • „Temporäre" Auslagerung der Grundschule für die Dauer von 6 Jahren in Container z.B. auf Seitnerfelder als erhebliche logistische Herausforderung • Raumbedarf der Grundschule nur bei Auslagerung der Turnhalle auf das Grundstück der Mittelschule gedeckt, kein wesentlicher Spielraum für modernes, pädagogisches Konzept • Hort räumlich von Grundschule durch Johann-Bader-Straße getrennt • Angespannte Raumsituation der Musikschule und VHS nur mit Neubau an anderer Stelle lösbar, dabei Entfall der Synergieeffekte

Abb. A1: Entwicklungsszenario 1



Szenario 2

Die Mittelschule wird in die Grundschule verlegt, welche nach Auslagerung der Jugendfreizeitstätte Freiraum² mit ca. 3.780 m² Nutzfläche ausreichend Platz bietet. Dort ist zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage mit 14 Stellplätzen eine Tiefgarage für Mittelschule, Musikschule und VHS mit 15 Stellplätzen erforderlich. Die Grundschule kommt auf das Gelände der Mittelschule, dort ist zusätzlich der Bau einer Doppelturnhalle möglich (Abb.). Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde ist hier in jedem Fall genügend Fläche vorhanden. Eine Tiefgarage für Grundschule und Hort wird mit 27 Stellplätzen benötigt.

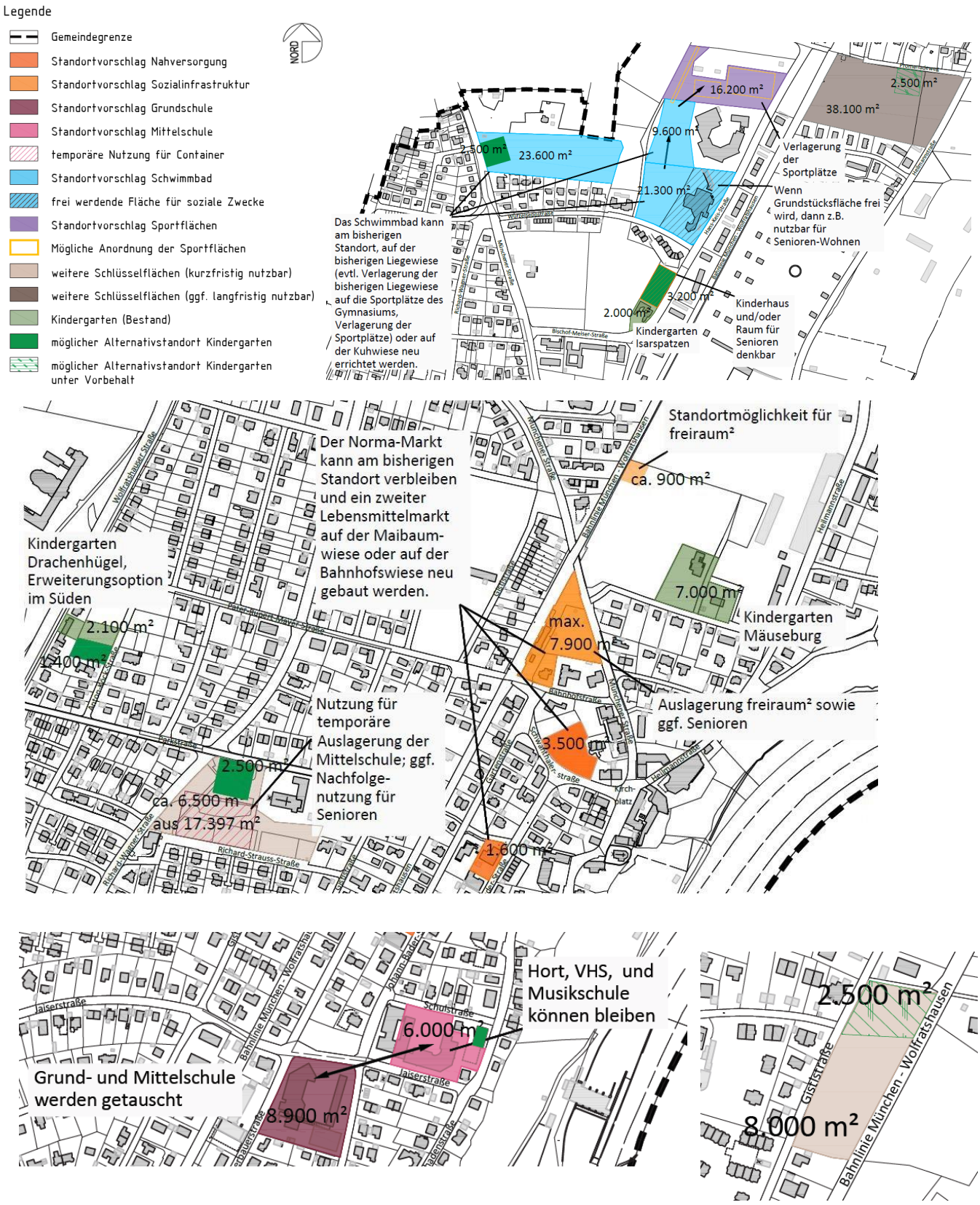
Für das Schwimmbad sind alle genannten Entwicklungsszenarien möglich. Auch bei diesem Szenario ergeben sich für die Nahversorgung sowie für die Kindergartenentwicklung verschiedene Standortoptionen. Zusätzlich zum Szenario 1 könnte im ehemaligen Hort ein Kindergarten untergebracht werden.

Bei diesem Szenario ist ein erhöhter Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei 39-44 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. Die Tabelle A2 zeigt die Vor- und Nachteile des Szenarios 2 auf

TAB. A2: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 2

VORTEILE	NACHTEILE
• Schulen verbleiben im Ortszentrum • Bau einer Doppelturnhalle möglich • Raumnot Grundschule mit integriertem Hort lösbar, wenn Schusterbau und Bestandgebäude Mittelschule 3-geschossig neu errichtet werden. • Synergieeffekte mit Doppelnutzung durch die Musikschule und VHS weiterhin möglich • Variabilität für den Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten • Neues Schwimmbad ohne längere Schliessungszeit, somit Kontinuität für vereine • Lärm von Freibad von Wohnbebauung abgerückt und abgeschirmt	• „Temporäre" Auslagerung der Mittelschule für die Dauer von 6 Jahren in Container z.B. auf Seitnerfelder als logistische Herausforderung • Angespannte Raumsituation der VHS und Musikschule auch bei entsprechend großzügigem Neubau der Grundschule nicht lösbar, da auf dem Grundstück der bisherigen Mittelschule mit Doppelturnhalle nicht ausreichend Platz vorhanden ist • Turnhalle für Mittelschule nur auf dem bisherigen Standort möglich (auf künftiger Grundschule, mit Doppelnutzung)

Abb. A2: Entwicklungsszenario 2



Szenario 3

Die Sportflächen des Gymnasiums (Sportplatz, Hartplatz und 100 m-Bahn) werden auf die freie Fläche nördlich des Gymnasiums verlagert. Die Mittelschule wird auf der bisherigen Sportfläche neu gebaut (ca. 9.400 m² Grundstück).

Für die Mittelschule wird eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen benötigt. Die Grundschule wird auf das Grundstück der bisherigen Mittelschule verlagert, wo zusätzlich der Bau einer Doppelturnhalle möglich ist (Abb.). Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde ist hier in jedem Fall genügend Fläche vorhanden. Für die Grundschule ist eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen erforderlich. Abschließend können Musikschule, VHS und freiraum² in der ehemaligen Grundschule erweitert werden und das Rathaus entlasten. Hier wird zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage mit 14 Stellplätzen eine neue Tiefgarage mit 16 Stellplätzen benötigt.

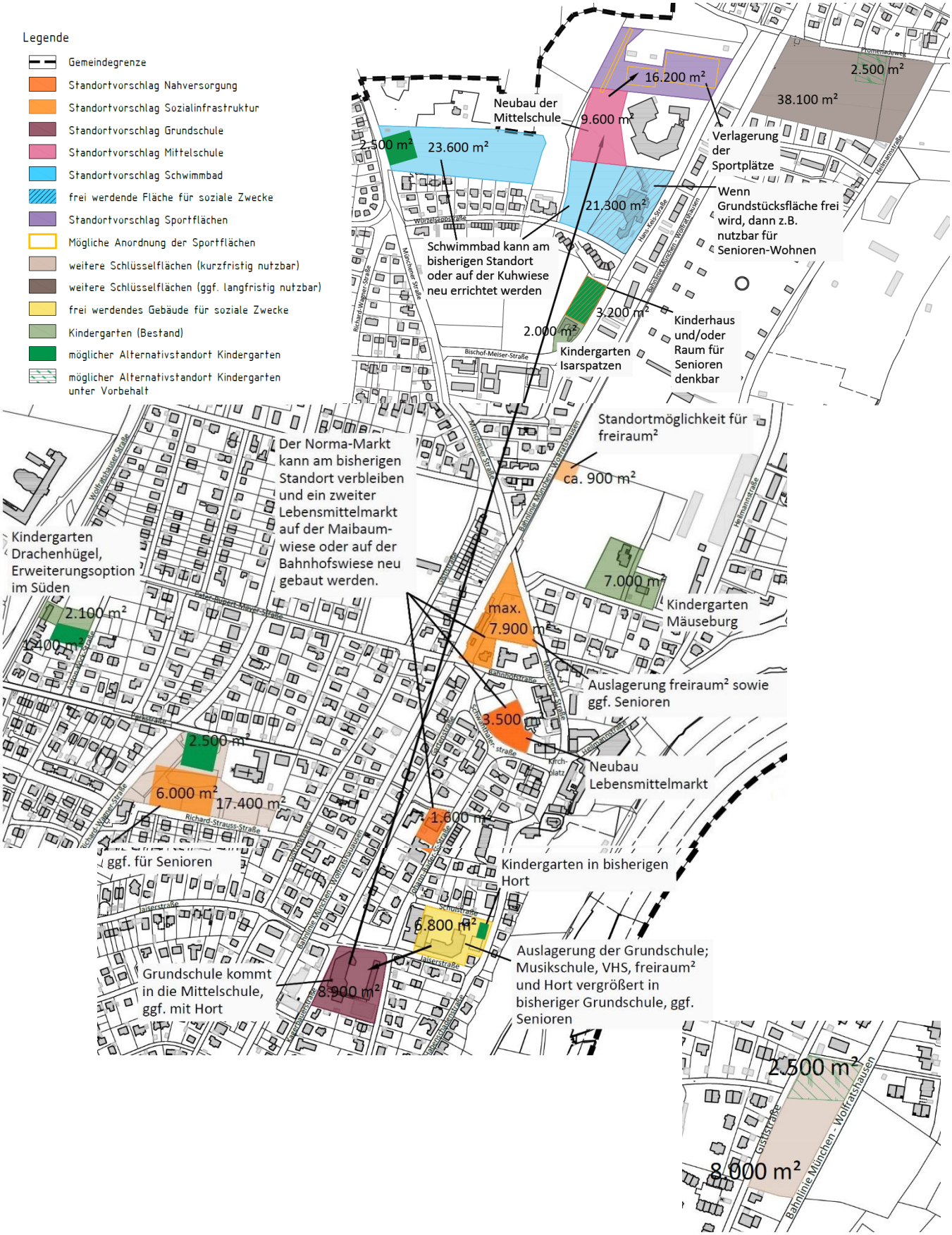
Für das Schwimmbad bei diesem Szenario zwei Entwicklungsszenarien möglich. Ein Neubau am bisherigen Standort oder ein Neubau auf der Kuhwiese. Für den Norma-Markt gibt es ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten. Er könnte am derzeitigen Standort saniert bleiben, zusätzlich könnte auf der Maibaumwiese oder auf der Bahnhofswiese ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden. Für die Kindergartenentwicklung stehen, wie bei Szenario 2, mehrere Standortoptionen zur Verfügung.

Bei diesem Szenario ist ein erhöhter Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei 46-51 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. Die Tabelle A3 zeigt die Vor- und Nachteile des Szenarios 2 auf.

TAB. A3: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 3

VORTEILE	NACHTEILE
• Der Raumbedarf aller Einrichtungen wird gedeckt • "Schulzentrum" mit Gymnasium und Mittelschule ermöglicht Synergieeffekte • Raumnot des Rathauses gelöst • Gute Ausnutzung der Fläche zwischen Gymnasium und IEP • Bau einer Doppelturnhalle für Grundschule möglich • Keine wesentlichen Freiflächen beansprucht • Errichtung einer Einfachturnhalle verbessert Sportmöglichkeit • Variabilität für Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten • keine Auslagerung einer Schule in Container nötig	• Entwicklungsmöglichkeiten IEP eingeschränkt • Zusätzliche Einfachturnhalle bei Mittelschule erforderlich • Voraussetzung ist Verlegung der Sportflächen des Gymnasiums

Abb. A3: Entwicklungsszenario 3



Szenario 4

Die Mittelschule wird auf der Fläche der Kuhwiese neu gebaut (ca. 23.600 m² Grundstück). Hierfür wird eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen benötigt. Die Grundschule wird auf das Grundstück der bisherigen Mittelschule verlagert, wo zusätzlich der Bau einer Doppelturnhalle möglich ist (Abb.). Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde ist hier in jedem Fall genügend Fläche vorhanden. Für die Grundschule ist eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen erforderlich. Anschließend können Musikschule, VHS und Freiraum² in der ehemaligen Grundschule erweitert werden und das Rathaus entlasten. Zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage mit 14 Stellplätzen ist eine neue Tiefgarage mit 16 Stellplätzen erforderlich.

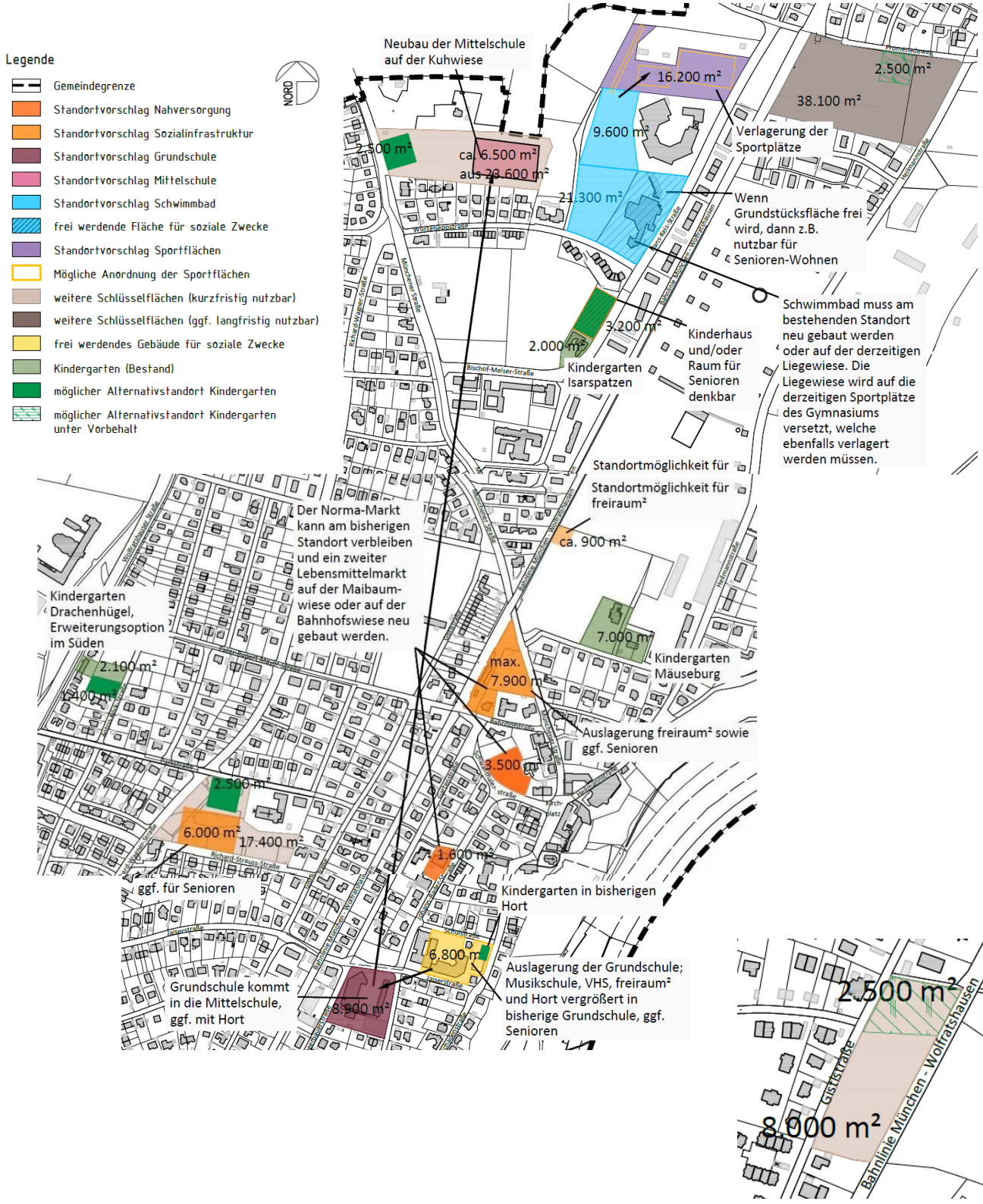
Für das Schwimmbad bei diesem Szenario zwei Entwicklungsszenarien möglich. Ein Neubau am bisherigen Standort oder ein Neubau auf der bisherigen Liegewiese, welche auf die Sportflächen des Gymnasiums verlegt werden. Diese müssten wiederum auf die freie Fläche hinter dem Gymnasium verlagert werden. Für den Norma-Markt gibt es ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten. Er könnte am derzeitigen Standort saniert bleiben, zusätzlich könnte auf der Maibaumwiese oder auf der Bahnhofswiese ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden. Für die Kindergartenentwicklung stehen mehrere Standortoptionen zur Verfügung.

Bei diesem Szenario ist ein erhöhter Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei 45-50 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. Die Tabelle A4 zeigt die Vor- und Nachteile des Szenarios 2 auf.

TAB. A4: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 4

VORTEILE	NACHTEILE
• Der Raumbedarf aller Einrichtungen wird gedeckt • Raumnot des Rathauses gelöst • Bau einer Doppelturnhalle für Grundschule möglich • Errichtung einer einzelturnhalle verbessert Sportmöglichkeit • keine Auslagerung einer schule in Container nötig	• Lange Dauer bis Grundschule verlagert werden kann • Kuhwiese wird teilweise bebaut und als Freifläche verkleinert • Zusätzliche Turnhalle bei Mittelschule erforderlich • Hallenbad während Neubau nicht nutzbar, Existenzbedrohung für Schwimmvereine

Abb. A4: Entwicklungsszenario 4



Szenario 5

Die Mittelschule wird auf der Fläche der Seitnerfelder neu gebaut, wobei ca. die Hälfte der Fläche benötigt wird. Für die Mittelschule ist eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen erforderlich. Die Grundschule wird auf das Grundstück der bisherigen Mittelschule verlagert, wo zusätzlich der Bau einer Doppelturnhalle möglich ist (A5). Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde ist hier in jedem Fall genügend Fläche vorhanden. Die Grundschule benötigt eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen. Anschließend können Musikschule, VHS und Freiraum² in der ehemaligen Grundschule erweitert werden und das Rathaus entlasten. Zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage mit 14 Stellplätzen ist eine neue Tiefgarage mit 16 Stellplätzen erforderlich.

Für das Schwimmbad sind drei Entwicklungsszenarien möglich. Ein Neubau am bisherigen Standort oder ein Neubau auf der bisherigen Liegewiese, welche auf die Sportflächen des Gymnasiums verlegt werden. Diese müssten wiederum auf die freie Fläche hinter dem Gymnasium verlagert werden. Die dritte Möglichkeit wäre ein Neubau auf der Kuhwiese. Für den Norma-Markt gibt es ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten. Er könnte am derzeitigen Standort saniert bleiben, zusätzlich könnte auf der Maibaumwiese oder auf der Bahnhofswiese ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden. Für die Kindergartenentwicklung stehen mehrere Standortoptionen zur Verfügung.

Bei diesem Szenario ist ein erhöhter Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei 45-50 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. Die Tabelle A5 zeigt die Vor- und Nachteile des Szenarios 5 auf.

TAB. A5: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 5

VORTEILE	NACHTEILE
• Der Raumbedarf aller Einrichtungen wird gedeckt • Raumnot des Rathauses gelöst • Bau einer Doppelturnhalle für Grundschule möglich • Errichtung einer Einzelturnhalle verbessert Sportmöglichkeit • Variabilität für Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten • keine Auslagerung einer Schule in Container nötig	• Seitnerfelder werden teilweise bebaut und als Freifläche verkleinert • Zusätzliche Turnhalle bei Mittelschule erforderlich

Abb. A5: Entwicklungsszenario 5

Szenario 6

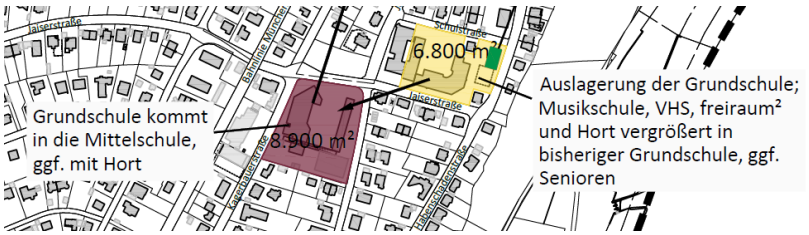
Die Mittelschule wird auf dem bisherigen Grundstück des Hallenbads neu gebaut (ca. 9.000 m² auf 21.257 m² Grundstück). Die Grundschule wird auf das Grundstück der bisherigen Mittelschule verlagert, wo zusätzlich der Bau einer Doppelturnhalle möglich ist (Abb.). Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde ist hier in jedem Fall genügend Fläche vorhanden. Die Grundschule benötigt eine Tiefgarage mit mind. 19 Stellplätzen. Abschließend können Musikschule, VHS und Freiraum² in der ehemaligen Grundschule erweitert werden und das Rathaus entlasten. Zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage mit 14 Stellplätzen ist eine neue Tiefgarage mit 16 Stellplätzen erforderlich.
Für das Schwimmbad ist ein Entwicklungsszenario möglich, und zwar ein Neubau auf der Kuhwiese. Für den Norma-Markt gibt es ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten. Er könnte am derzeitigen Standort saniert bleiben, zusätzlich könnte auf der Maibaumwiese oder auf der Bahnhofswiese ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden. Für die Kindergartenentwicklung stehen mehrere Standortoptionen zur Verfügung.

Bei diesem Szenario ist ein erhöhter Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei ca. 45-50 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 11 Jahren. Die Tabelle A6 zeigt die Vor- und Nachteile des Szenarios 2 auf.

TAB. A6: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 6

VORTEILE	NACHTEILE
• Der Raumbedarf aller Einrichtungen wird gedeckt • "Schulzentrum" mit Gymnasium und Mittelschule ermöglicht Synergieeffekte • Raumnot des Rathauses gelöst • Doppelturnhalle für Grundschule möglich • Freisportflächen für Mittelschule möglich • Grösserer Teil des Hallenbadgrundstücks wird für andere Nutzungen frei • Neues Schwimmbad ohne längere Schliessungszeit, somit Kontinuität für Vereine • Keine Auslagerung einer Schule in Container nötig	• Sehr lange Dauer und hohe Abhängigkeiten, bis Schulen verlagert werden können, insbesondere Grundschule • Kuhwiese durch Familienbad vollständig bebaut • Zusätzliche Turnhalle bei Mittelschule erforderlich

Abb. A6: Entwicklungsszenario 6



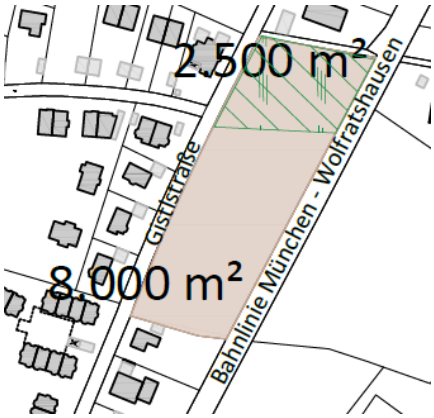


Tabelle Kostenschätzung der Szenarien

Dieses Kapitel zeigt eine Kostenschätzung der ersten 6 Szenarien auf. Dabei entspricht Szenario 1 im Wesentlichen dem Szenario 8. Allerdings entfallen bei Szenario 8 der Neubau für VHS, Musikschule und freiraum², sondern es wird nur ein Neubau für den freiraum² benötigt. Dadurch wird Szenario 8 um etwa 5 Mio. € günstiger als Szenario 1. Szenario 2 entspricht den Szenarien 7 und 10 und bleibt auch in den Kosten in etwa gleich. Szenario 3 entspricht grundsätzlich dem Szenario 9. Allerdings kommt bei Szenario 9 noch der Neubau des Jugendhauses freiraum² hinzu, wodurch dieses Szenario um etwa 2 Mio. € teurer ist als Szenario 3.

TAB. A7: KOSTENSCHÄTZUNG DER 10 SZENARIEN

Kostenschätzung OEP				
Kosten inklusive Nebenkosten Neubau 28%, Umbau 30%		Stand Feb 2016 Ermittelte Werte nach BKI Schulen (BGF); 2. Quartal 2015, inkl. München Faktor		
		von (inkl. NK)	bis (inkl. NK)	Mittelwert (im Folgenden angesetzt)
Schulen	Neubau m²	2.745,60 €	2.872,32 €	2.808,96 €
Turnhalle	Neubau m²	2.745,60 €	2.872,32 €	2.808,96 €
Tiefgarage	Neubau m²	1.280,00 €	1.536,00 €	1.408,00 €
Außenflächen	Neubau m²	jeweils inkl.		
Schulen	Umbau/Modernisierung m²	1.560,00 €	1.820,00 €	1.690,00 €
Container/Leichtbau	Kauf m²	2.000,00 €	2.200,00 €	2.100,00 €
Sportplatz	Neubau Pauschale			1.500.000,00 €

Flächenbedarf			
	Derzeitige Nettonutzfläche m²	Zusätzlich benötigt m²	Ermittelter Gesamtbedarf m²
Grundschule	3.367	2.244	5.611
			825
Schusterbau	921		-
Mittelschule (ohne Schusterbau, ohne TH)	2.040	1.765	3.805
VHS	94	409	503
Musikschule	557	459	1.016
Freiraum	420	182	602
Hort	740	55	795
Auslagerung Grundschule Container			4.000
Auslagerung Mittelschule Container			3.000
Turnhalle			500

Kostenschätzung Szenarien	Nutzfläche m²	BGF m² (Nutzfläche/0,85)	Kostenschätzung €	
Szenario 1 (K(l)eine Lösung: Schulen bleiben am Standort)				
1a) Neubau VHS, Musikschule, Freiraum	2.121,00	2.495,29		7.009.181,36
Tiefgarage VHS, Musikschule, Freiraum	200,00			281.600,00
1b) Auslagerung GS Container	3.000,00	3.529,41		7.411.764,71
1c) Sanierung GS (1)	4.914,00	5.781,18	9.770.188,24	14.799.878,96
plus Teilneubau (2)	1.522,00	1.790,59	5.029.690,73	
Erweiterung Tiefgarage Grundschule	125,00			176.000,00
1d) Neubau MS und Hort	2.560,00	3.011,76		8.459.926,59
Tiefgarage Mittelschule und Hort	425,00			598.400,00
Doppelturnhalle auf Mittelschulgrundstück		1.200,00		3.370.752,00
Gesamtkosten in €				**42.107.503,62**
Szenario 2 (Kleine Schul-Rochade: Tausch Grund- und Mittelschule)				
2a) Auslagerung Mittelschule Container	2.400,00	2.823,53		5.929.411,76
2b) Grundschule in Mittelschule Umbauanteil	2.040,00	2.400,00	4.056.000,00	18.583.280,19
Neubauanteil	4.396,00	5.171,76	14.527.280,19	
Tiefgarage Grundschule und Hort	675,00			950.400,00
Doppelturnhalle auf Mittelschulgrundstück		1.200,00		3.370.752,00
2d) Freiraum Neubau	602,00	708,24		1.989.404,61
2e) Mittelschule in Grundschule	3.787,00	4.455,29		7.529.447,06
Erweiterung TG Mittelschule, Musikschule, Hort, VHS	300,00			422.400,00
Gesamtkosten in €				**38.775.095,62**
Kostenschätzung Szenarien	**Nutzfläche m²**	**BGF m² (Nutzfläche/0,85)**	**Kostenschätzung**	
Szenario 3 (Schulzentrum: Mittelschule westlich Gymnasium, Grundschule auf Mittelschulgrundstück)				
3a) Sportplatz Neubau Pauschal				1.500.000,00 €
3b) Mittelschule Neubau	4.305,00	5.064,71		14.226.556,24
Tiefgarage Mittelschule	225,00			316.800,00 €
Einfachturnhalle		600,00		1.685.376,00 €
3c) Grundschule in Mittelschule Umbauanteil	2.040,00	2.400,00	4.056.000,00	18.583.280,19
Neubauanteil	4.396,00	5.171,76	14.527.280,19	
Tiefgarage Grundschule	450,00			633.600,00
Doppelturnhalle auf Mittelschulgrundstück		1.200,00		3.370.752,00
3d) Umbau alte GS für Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	3.367,00	3.961,18		6.694.388,24
Erweiterung TG Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	100,00			140.800,00 €
Gesamtkosten in €				**47.151.552,66**

Kostenschätzung Szenarien	Nutzfläche m²	BGF m² (Nutzfläche/0,85)	Kostenschätzung	
Szenario 4 (Mittelschule auf Kuhwiese, Grundschule auf Mittelschulgrundstück)				
4a) Mittelschule neu	4.305,00	5.064,71		14.226.556,24
Tiefgarage Mittelschule	225,00			316.800,00
Einfachturnhalle		600,00		1.685.376,00
4b) Grundschule in Mittelschule Umbauanteil	2.040,00	2.400,00	4.056.000,00	18.583.280,19
Neubauanteil	4.396,00	5.171,76	14.527.280,19	
Tiefgarage Grundschule	450,00			633.600,00
Doppelturnhalle auf Mittelschulgrundstück		1.200,00		3.370.752,00
4c) Umbau alte GS für Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	3.367,00	3.961,18		6.694.388,24
Erweiterung TG Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	100,00			140.800,00 €
Gesamtkosten in €				**45.651.552,66**
Szenario 5 (Verlagerung Mittelschule auf Seitnerfelder, Grundschule auf Mittelschulgrundstück)				
4a) Mittelschule neu	4.305,00	5.064,71		14.226.556,24
Tiefgarage Mittelschule	225,00			316.800,00
Einfachturnhalle		600,00		1.685.376,00
4b) Grundschule in Mittelschule Umbauanteil	2.040,00	2.400,00	4.056.000,00	18.583.280,19
Neubauanteil	4.396,00	5.171,76	14.527.280,19	
Tiefgarage Grundschule	450,00			633.600,00
Doppelturnhalle auf Mittelschulgrundstück		1.200,00		3.370.752,00
4c) Umbau alte GS für Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	3.367,00	3.961,18		6.694.388,24
Tiefgarage Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	100,00			140.800,00
Gesamtkosten in €				**45.651.552,66**
Szenario 6 (Große Rochade: Verlagerung Mittelschule auf Freizeitbadgrundstück, Grundschule auf Mittelschulgrundstück)				
Neubau und Rückbau Freizeitbad				
4a) Mittelschule neu	4.305,00	5.064,71		14.226.556,24
Tiefgarage Mittelschule	225,00			316.800,00
Einfachturnhalle		600,00		1.685.376,00
4b) Grundschule in Mittelschule Umbauanteil	2.040,00	2.400,00	4.056.000,00	18.583.280,19
Neubauanteil	4.396,00	5.171,76	14.527.280,19	
Tiefgarage Grundschule	450,00			633.600,00
Doppelturnhalle auf Mittelschulgrundstück		1.200,00		3.370.752,00
4c) Umbau alte GS für Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	3.367,00	3.961,18		6.694.388,24
Tiefgarage Musikschule, VHS, Hort und Freiraum	100,00			140.800,00
Gesamtkosten in €				**45.651.552,66**

(1) Sanierung folgender Räume: GS 3.367 m², Musikschule 557 m², Freiraum 420 m², Hort 570 m²

(2) Turnhalle bereits bei GS berücksichtigt, Hort für GS vollständig auf MS

Bei Szenarien 1+2: Doppelturnhalle bei GS gerechnet, durch MS mit genutzt

Bei Szenarien 3+4: Doppelturnhalle bei GS gerechnet, zusätzlich Einfachturnhalle (500m²)

Denkmalliste Pullach

TAB. A8: LISTE DER BAU- UND BODENDENKMÄLER VON PULLACH,
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, STAND: 03.07.2018

Baudenkmäler (Anzahl: 35)	
E-1-84-139-2	**Ensemble sog. Stabsleitersiedlung.** Die sog. Stabssiedlung ist eine einheitlich geplante Gesamtanlage von architekturgeschichtlicher und wegen ihrer Bewohner von herausragender geschichtlicher Bedeutung. Seit Mitte der 1930er Jahre erwarb Martin Bormann, Reichsleiter und Stabsleiter in der Dienststelle Heß, Grundstücke bis zu einer Größe von etwa 80 ha im nördlichen Gemeindegebiet von Pullach. Der Ankauf entstand im Auftrag der NSDAP und mit den finanziellen Mitteln dieser Partei für die Errichtung der geplanten "Siedlung des Stabes des Stellvertreters des Führers". Neben Martin Bormann lebten in der Siedlung weitere hochrangige Mitarbeiter des Stabes und damit der Verwaltung der NS-Diktatur. Unter der Bauleitung des Architekten Roderich Fick, der mit den Planungen spätestens im Januar 1936 beauftragt wurde, konnte die Siedlung wohl bis 1940 fertig gestellt werden. Als kriegswichtig eingestuftes Bauprojekt verzögerte auch der Ausbruch des Zweiten Weltkriegs die Arbeiten nicht. Das Siedlungskonzept folgt einem streng auf eine Längsachse bezogenen, orthogonalen Grundschema. Das in dieser Mittelachse situierte Stabsleiterhaus, ein mächtiger Walmdachbau, dient als formales und inhaltliches, d. h. architektonisches und machtpolitisches Zentrum der Wohnsiedlung, deren Wohngebäude um den ebenfalls in der Mittelachse der Anlage gelegenen zentralen Rechteckplatz gruppiert sind. Aus diesem Achsenbezug herausgenommen und etwas abgerückt von der eigentlichen Wohnsiedlung wurden Wirtschaftsgebäude und Personalwohnungen errichtet. In der Mittelachse gegenüber dem Stabsleiterhaus erbaute man 1943 den sog. Kindergarten mit einem Luftschutzkeller. Grün- und Gartenanlagen waren Bestandteil der Gesamtkonzeption des Landschaftsarchitekten Alwin Seifert. Die Grundstücke wurden entlang des Sonnenwegs auf beiden Straßenseiten parzelliert, an der Heilmannstraße dagegen nur entlang ihrer Westseite. Auf den 27 Parzellen etwa gleicher Größenordnung wurden 23 Einfamilienhäuser und vier Doppelwohnhäuser als typengleiche zweigeschossige Walmdachbauten errichtet. Die freistehenden Häuser wurden untereinander durch Mauerzüge und Pergolen verbunden. Gartengrundstücke großzügigen Zuschnitts säumen die große Grünfläche des in der Mitte gelegenen Rechteckplatzes. Diesen zentralen Rechteckplatz ließ Seifert an seinen Rändern mit Bäumen bepflanzen. Das Gebäude des Stabsleiters erhielt durch den südlich (an seine Rückseite) angrenzenden Skulpturengarten städtebaulich, architektonisch und künstlerisch eine zusätzliche Aufwertung. Die Gestaltung stammte auch hier von Seifert, wobei Skulpturen von Josef Thorak und Fritz Klimsch in dem Garten Aufstellung fanden. Ein ummauerter Vorplatz, von dem aus ein Zugangsweg unmittelbar in den zentralen Platzraum mündete, betont die Sonderstellung des Gebäudes ebenso wie der hakenförmige, niedrigere Wirtschaftsflügel an der Westseite, der seinerseits das strenge Achsenprinzip durchbrach. Im unmittelbaren Nähebereich des Stabsleiterhauses, östlich der Gartenanlage, wurde eine große Gärtnerei mit Gewächshäusern eingerichtet, südöstlich eingefasst durch das Wohngebäude des Gartenverwalters sowie das Gebäude für die Gärtnereigeräte. Gerade diese Gärtnerei ist für das Konzept der Siedlung von besonderer Bedeutung. Aus persönlicher Überzeugung plante Seifert diesen unter dem Aspekt einer biologischdynamischen Bewirtschaftung, darin unterstützt von Rudolf Heß. Deutlich abgerückt von der Siedlung dagegen entstanden weiter südlich, entlang der Heilmannstraße ein eigener Baukomplex, die Kraftfahrzeug-Werkstatt und -halle sowie Kraftfahrer-Unterkunftsgebäude, und rechtwinklig dazu, bereits an der Margaretenstraße gelegen, Angestelltenwohngebäude. Weitere drei Kraftfahrer-Wohngebäude entstanden östlich der Heilmannstraße. Alle Bauten des Architekten Roderich Ficks zeigen folgende typische Merkmale auf: flächige Putzbauten mit regelmäßigen Achsen, Sockellosigkeit, knapp aufsitzende Walmdächer, Bündigkeit zwischen Fenster und Wand, portalartige

	Fassung des Eingangs durch schmalen Natursteinrahmen, sich nach außen öffnende Fensterflügel. Die einheitliche Planung und die Einheit der Architektursprache begründen die Einheit der Siedlung.
D-1-84-139-17	**An der Isar 1.** Ehem. Brunnwärterhaus, erdgeschossiger Putzbau auf hohem Sockelgeschoss mit Flachsatteldach, dendro.dat. 1763, verändert 1894. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-22	**Bahnhofplatz 1; Bahnhofplatz 2; Bahnhofplatz 4; Bahnhofplatz 5.** Ehem. Staatsbahnhof Großhesselohe, zwei zweigeschossige Kopfbauten des Empfangsgebäudes, ehemals durch erdgeschossigen Bahnsteigtrakt verbunden, Backsteinbauten mit z.T. verbrettertem Obergeschoss und Kreuzdächern, 1870; Wohnhaus der ehem. kgl. Staatseisenbahnen, zweigeschossiger Backsteinbau mit Geschossgliederung und Satteldach, letztes Viertel 19. Jh.; Wohnhaus der ehem. kgl. Staatseisenbahnen, zweigeschossiger Satteldachbau aus Backstein mit Geschossgliederung, letztes Viertel 19. Jh. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-31	**Bahnhofstraße 10.** Ehem. Isartalbahnhof Pullach, erdgeschossige Bahnsteighalle über drei gusseisernen Stützen zwischen zwei zweigeschossigen Walmdachpavillons, verputzter Bau mit Sichtziegeldekor, um 1890. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-33	**Bahnlinie München - Lenggries; Nähe Großhesseloher Straße; Nähe Hilariastraße.** Eisenbahnbrücke der ehem. Isartalbahn, als dreiteilige Eisenkonstruktion zwischen betonierten Widerlagern errichtet, um 1890. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-3	**Burgweg 6.** Burg Schwaneck, im Sinne der romantischen Bewegung entstandene Anlage von Ludwig Schwanthaler für sich selbst, vielgliedriger Bau nach Art einer mittelalterlichen Ritterburg mit Wohnturm, Hauskapelle St. Hubertus, Treppenturm, Ost- und Südflügel, Rundturm, Vorhof, umgeben von einer Ringmauer, nach Plänen von Friedrich von Gärtner, 1840/42, Erweiterung der Anlage nach 1863 und 1902; mit Ausstattung. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-69	**Emil-Riedl-Weg 13; Emil-Riedl-Weg 15; Emil-Riedl-Weg 17; Emil-Riedl-Weg 19; Emil-Riedl-Weg 21; Emil-Riedl-Weg 23; Emil-Riedl-Weg 25; Heilmannstraße 24; Heilmannstraße 24 a.** Bunker "Hagen" des ehem. Führerhauptquartiers "Siegfried", Stahlbetonbau auf rechteckigem Grundriss mit zwei Zugängen, vom Architekturbüro Hermann Giesler, 1943/44. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-19	**Georg-Kalb-Straße 3.** Gasthaus, sog. Waldwirtschaft, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau, Mitte 19. Jh.; Toilettenhäuschen, zwei leicht versetzte kubische Baukörper mit Walmdach und Oberlichtband, mit Anklängen an das Art Deco, um 1920. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-18	**Georg-Kalb-Straße 3a.** Kath. Kirche zur Heiligen Dreifaltigkeit, barocker schmaler Saalbau mit dreiseitigem Chorschluss, hoher Vorhalle und hölzernem Dachreiter mit Zwiebelhaube, 1698, Veränderung 1755; mit Ausstattung. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-20	**Georg-Kalb-Straße 7.** Ehem. Brauereinebengebäude, schmaler klassizistischer Satteldachbau mit Rundbogenfenstern, um 1820. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-21	**Georg-Kalb-Straße 8.** Ehem. Schwaige des Münchner Hl.-Geist-Spitals dann Sommerschlösschen, sog. Montgelas-Schlösschen, zweigeschossiger Einflügelbau auf hohem Kellergeschoss mit sehr flachem Walmdach und zwei vorgelagerten Belvederetürmen, im Kern vor 1835, dann klassizistischer Ausbau durch Jean Baptiste Metivier für Maximilian Graf Montgelas. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-29	**Gistlstraße 58.** Ehem. Baubüro der Gartenstadt Pullach, erdgeschossiges Holz-Fertighaus mit flachem Walmdach, nach Typen-Entwurf von Richard Riemerschmid,1920/30. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-25	**Grünwalder Brücke 1.** Ehem. Gutshaus und Herberge, jetzt Ausflugsgasthaus, sog. Brückenwirt, zweigeschossiger Satteldachbau im Stil eines oberbayerischen Einfirsthofes, von Franz Höllriegel, 1848. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-5	**Habenschadenstraße 2; Habenschadenstraße 4; Habenschadenstraße 4a; Johann-Bader-Straße 9a; Johann-Bader-Straße 9b; Johann-Bader-Straße 11a; Johann-Bader-Straße 11b; Johann-Bader-Straße 13a; Johann-Bader-Straße 13b.** Laufbrunnen, sog. Heilig-Geist-Brunnen, Sandsteinbecken mit Wassersäule in Form eines Bildstocks, Anfang 20. Jh. **nachqualifiziert**

D-1-84-139-4	**Habenschadenstraße 4.** Ehem. Bauernhaus, sog. Seitnerhof, zweigeschossiger Einfirsthof mit Satteldach und Putzbandgliederungen, Mitte 19. Jh. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-6	**Habenschadenstraße 8.** Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau, Mitte 19. Jh. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-86	**Habenschadenstraße 14**. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Eckturm, im Reformstil, vom Architekturbüro Ludwig Stadler und Julius Necker, 1907/08. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-7	**Habenschadenstraße 19.** Landhaus, eingeschossiger Putzbau mit tief herunter gezogenem Mansarddach mit Schopf und Zwerchgiebeln, im barockisierenden Jugendstil, von Joseph Bichlmeier für sich selbst errichtet, 1905/06. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-8	**Habenschadenstraße 25.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit tiefer konkaver Eingangsnische, überstehendem Walmdach, barockisierenden Putzrahmungen, Erker und Zwerchhaus an der Ostseite, im Reformstil, von Gebr. Rank, 1907. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-2	**Heilmannstraße.** Mariensäule, in Form eines gotisierenden Bündelpfeilers mit Strahlenkranzmadonna, Ende 19. Jh. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-39	**Heilmannstraße 35; Heilmannstraße 15; Heilmannstraße 17; Heilmannstraße 19; Heilmannstraße 21; Heilmannstraße 21a; Heilmannstraße 23; Heilmannstraße 25; Heilmannstraße 27; Heilmannstraße 29; Heilmannstraße 31; Heilmannstraße 33; Heilmannstraße 37; Heilmannstraße 39; Heilmannstraße 41; Heilmannstraße 43; Heilmannstraße 45; Heilmannstraße 47.** Ehem. Stabsleiterhaus, breit gelagerter, zweigeschossiger Walmdachbau mit hakenförmigem, eingeschossigen Nebenflügel im klassizistisch-historisierenden Stil, von Roderich Fick, 1936-40; zugehörig Garten, von Alwin Seifert, 1936-40; im Garten drei Figuren: stehender weiblicher Akt, von Josef Thorak, stehender weiblicher Akt und sitzender Akt (Galatea), beide von Fritz Klimsch, alle 2. Hälfte 1930er Jahre; zugehörig Vorhof mit Ummauerung. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-40	**Heilmannstraße 43; Heilmannstraße 45.** Sog. Kindergarten über Luftschutzbunker, eingeschossiger Walmdachbau mit seitlichen Risaliten in Heimatschutzstil, wohl von Hermann Giesler, 1943. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-32	**Hilariastraße 1.** Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit über Eck gestelltem Turm, Eingangsvorbau und Veranda, im historisierenden Stil, von Heinrich Krefft, 1903/04. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-12	**Hochleite.** Gabriel-von-Seidl-Denkmal, säulenartig stilisierte Figur des Hl. Georg aus Sandstein, von Julius Seidler, bez. 1922. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-34	**Josef-Breher-Weg 2.** Villa für Kurt Grelling, erdgeschossiger Bau mit hohem, abgewalmtem Mansarddach, holzverschalten Giebelseiten und Bodenerker an der Süd-, Veranden an der Ost- und Westseite, von Gustav von Cube im Reformstil, 1912/13. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-35	**Josef-Breher-Weg 3.** Villa für Otto Luppe, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau über hohem Sockelgeschoß, mit erdgeschossigem Anbau nach Norden, Mittelrisalit der straßenseitigen Fassade durch Lisenen gegliedert und im Dach durch Altane abgeschlossen, in klassizisierenden Jugendstilformen, von Gustav von Cube, 1913/14; Terrasse zur Gartenseite hin. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-28	**Josef-Heppner-Straße 11.** Wohnhaus der ehem. Gartenstadt Pullach, zweigeschossiges Holz-Fertighaus mit Zeltdach und Fensterband, nach Typen-Entwurf von Richard Riemerschmid, 1926. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-13	**Kirchplatz 1.** Gasthaus Rabenwirt, 22 Fensterachsen langer zweigeschossiger Traufseitbau von besonderer städtebaulicher Bedeutung, um 1850/60, Ausbau um 1900; ehem. Saalbau, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit polygonalem Erker und mehrgeschossiger Substruktion, neubarock, von Franz Rank, 1907. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-14	**Kirchplatz 3.** Ehem. kath. Pfarrkirche Hl. Geist, jetzt Nebenkirche, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss und Westturm mit Spitzhelm und aufgepfropfter Zwiebelhaube, Ende 15. Jh., Barockisierung 17./18. Jh.; mit Ausstattung; ehem. Friedhof mit schmiedeeisernen Grabkreuzen in barocken Formen, 19./20. Jh.; Friedhofsummauerung des 18./19. Jh. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-24	**Kreuzeckstraße 23; Kreuzeckstraße 23a; Kreuzeckstraße 23b.** Bahnhof Großhesselohe der Isartalbahn, zwei unterschiedlich große Pavillons mit eingespanntem erdgeschossigem Bahnsteigtrakt, roter und gelber Backstein, 1891. **nachqualifiziert**

D-1-84-139-26	**Nähe An der Grünwalder Brücke; Nähe Grünwalder Brücke; Nähe Brückenwirt; Grünwalder Brücke 1; Nähe Grünwalder Straße.** Ehem. Höllriegel-Park, kleiner Landschaftsgarten am westlichen Isarhang mit kulissenartiger Anordnung einzelner architektonischer Elemente, von Franz Höllriegel, Mitte 19. Jh.: Kapelle zur Erinnerung an den Gründer und Namensgeber des Ortes Höllriegel, auf einem kleinen Hügel errichtet, neugotisch, bez. 1852; kleine Aussichtsterrasse mit Resten von zwei Steinbänken, Nagelfluh, Mitte 19. Jh.; Reste der sog. Bierhütte bzw. Ateliergebäude, Mitte 19. Jh; Fundamentreste des Monopteros, Nagelfluhblöcke, 1854; Andachtskreuz, auf einem Nagelfluhhügel, bez. 1855, mit steinerner Betbank; Mariensäule (Torso), Pfeiler aus weißem Kalkstein, mit Inschrift, 1858. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-16	**Nähe Heilmannstraße.** Wasserturm, ehem. königliche Hofbrunnwerke, runde Anlage mit Putzgliederung und weit vorkragendem Abschlussgeschoss mit Zeltdach, bez. 1895. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-11	**Nähe Hochleite.** Laufbrunnen zur Erinnerung an Wilhelm Jaiser, sog. Jaiserbrünnerl, in Form eines Bildstocks mit Figur des Hl. Christopherus, Nagelfluh, bez. 1932. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-15	**Wolfratshauser Straße 30; Nähe Wolfratshauser Straße.** Ehem. Jesuitenkolleg, sog. Berchmanskolleg, dreigeschossige Zweiflügelanlage mit Mansardwalmdächern, Gauben und Putzgliederungen, Westtrakt mit mittlerem Turmrisalit, im reduzierten neubarocken Stil, um 1925, neuromanische Hauskirche von Guinin und Müller, 1927; Einfriedungsmauer, gleichzeitig. **nachqualifiziert**
D-1-84-139-27	**Zugspitzstraße 15.** Villa des Dichters Carl Sternheim, sog. Bellemaison, palastartige zweigeschossige Anlage auf hohem Kellergeschoss mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit, reicher architektonischer Fassadengliederung und Freitreppe, im Stil Louis XVI., von Gustav v. Cube, 1908; Park mit großem marmornem Brunnenbecken. **nachqualifiziert**
Bodendenkmäler (Anzahl: 10)	
D-1-7934-0096	Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Verbindung Augsburg-Salzburg). **nachqualifiziert**
D-1-7935-0092	Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit. **nachqualifiziert**
D-1-7935-0093	Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit **nachqualifiziert**
D-1-7935-0094	Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. **nachqualifiziert**
D-1-7935-0097	Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters. **nachqualifiziert**
D-1-7935-0099	Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit **nachqualifiziert**
D-1-7935-0100	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. **nachqualifiziert**
D-1-7935-0284	Körpergräber der frühen Bronzezeit. **nachqualifiziert**
D-1-7935-0285	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Nebenkirche Hl. Geist in Pullach a. d. Isar. **nachqualifiziert**
D-1-7935-0287	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Dreifaltigkeitskapelle von Großhesselohe. **nachqualifiziert**

Flächenmatrix Schlüsselgrundstücke

TAB. A9: FLÄCHENMATRIX DER SCHLÜSSELGRUNDSTÜCKE DER GEMEINDE PULLACH IM BESTAND

Grundstücksbezeichnung (Farbe gem. Gruppen Lage im Ort)	**Mittelschule**	**Grundschule**	**Birkenwäldchen**	**Maibaumwiese (Schwanthaler Straße)**	**Schäfer-/Bahnhofswiese**	**Herzoghaus**	**Bahnhof**	**Polizeiwiese/Margarethenwiese**
Lfd. Nr.	**1**	**2**	**3**	**4**	**5a**	**5b**	**5c**	**6**
Bestand								
Technische Daten:								
Größe (m^2)	**8.860**	**7.435 (davon Schule 6.270)**	**1.984**	**3.512**	**3.857**	**1.067**	**ca. 1.624** (ohne Bahnhofstraße)	**22.757 (davon Skater: 7.540)**
Flurnummer(n) der Gemarkung Pullach i. Isartal	260	34	237/11	5/4	4/1	251	257/11 (inkl. umschlossene 257/3)	131, 131/7, 131/8, 131/10
Grundstückszuschnitt, durchschn. Länge/Breite	Quadratisch, 100/85	Quadratisch mit Ausbuchtung, 100/75; Pausenhof: 2.190 m²	Rechteckig, 70/30	gestuft, 70/40	Trapezförmig, 66/53	rechteckig, 45/25	langgestreckt, 160/10	L-förmig, 179/160
Nutzung und Städtebau:								
Aktuelle Nutzung (Farbe gem. Themenkarte Schl.-Grundstücke)	Schule	Schule	Grünfläche	Grünfläche mit Spielplatz	Grünflächen über Tiefgarage für Ortszentrum und Bürgerhaus	baufälliger Baubestand	Gebäude vermietet (Reisebüro, Imbiss), im Norden als Parkplatz	Sportplätze, Bolzplatz, Skaterpark, Sommerstockbahn
Lage im Ort	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte
Funktionales Umfeld	VHS, Grundschule, Feuerwehr, Musikschule, Rathaus	VHS, Mittelschule, Musikschule, Rathaus	Grund-, und Mittelschule, VHS, Musikschule, Rathaus	Maibaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	Maibaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	Maibaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	Maibaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	S-Bahnhof
Bedeutung Ortsbild	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel bis hoch	mittel
Vorhandene Belastungen (Immissionen, Altlasten)					Immissionen durch Bahnstrecke	Immissionen durch Bahnstrecke	Immissionen durch Bahnstrecke	Immissionen durch Bahnstrecke
Vorhandenes Baurecht (gemäß BPläne bzw. §34)	B-Plan Nr. 16: Gemeinbedarf BMZ 2,0 ~ GFZ 0,65	B-Plan Nr. 5: Gemeinbedarf (Schule und Verwaltung, soz. Zwecke)	B-Plan Nr. 5: Grünfläche	B-Plan Nr.5: Gemeinbedarf (Verwaltung)	B-Plan Nr. 5: Grünfläche, Parken	B-Plan Nr. 5: Mischgebiet	B-Plan Nr. 5: Bahnanlage, Verkehrsflächen	Kein B-Plan, vermutl. Innenliegender Außenbereich
Landschaftsökologie und Landschaftsbild:								
Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation)	gering (versiegelt)	gering (versiegelt)	mittel (Bäume, Wiese)	mittel (Bäume, Wiese)	gering (intensiv gepflegte Grünfläche, Rasen)	gering	gering	gering (intensiv gepflegte Grünfläche, Rasen, Gehölze)
Bedeutung Landschaftsbild	gering	gering	mittel	mittel	gering	gering	gering	gering
Ausgleichbedarf	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein, da unterbaut bzw. geringfügig, bei Bebauung ohne Gründach	Nein	Nein	Ja, Faktor 0,2 (da Intensiv genutzte Sportfläche
Verkehr:								
Erreichbarkeit Kfz	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Erreichbarkeit S-Bahn-Halt	500 m	470 m	450 m	110 m	30 m	30 m	10 bis 20 m	50 m
Erreichbarkeit Bus-Halt	90 m	220 m	20 m	60 m	80 m	10 m	10 m	200 m
Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Einschränkungen								
Vorgaben Regionalplan/Fachplanung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung
Kommunale Planungsziele (FNP)	Fläche für den Gemeinbedarf	Fläche für den Gemeinbedarf	Grünfläche mit Bäumen	Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)	Grünfläche	Mischgebiet	Bahnanlage, ruhender Verkehr	Grünfläche (Sport-, Bolz- und Spielplatz)
Rechtliche Zulässigkeit (z.B. WSG, HWS, Schutzgebiet BNatSchG, Bannwald, Bau- und Bodendenkmäler)							Widmung Bahnbetriebszwecke nach §23 AEG	
Eigentümer	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde

Grundstücksbezeichnung (Farbe gem. Gruppen Lage im Ort)	**Wiesenweg/Münchner Straße**	**Wiesenweg nördl. Altersheim**	**Sportverein - Gistlstraße**	**Seitnerfelder Westteil**	**Seitnerfelder Südost (Spielplatz)**	**Anton-Köck-Straße**	**Hans-Kreis-Str. nördlich Kindergarten**	**Freizeitbad**	**Kuhwiese**
Lfd. Nr.	**7a**	**7b**	**8**	**9a**	**9b**	**10**	**11**	**12**	**13**
Bestand									
Technische Daten:									
Größe (m^2)	**4.156**	**1.497**	**25.090**	**12.936**	**4.458**	**4.750**	**3.200**	**21.257**	**23.592**
Flurnummer(n) der Gemarkung Pullach i. Isartal	170/6	170/17	205	237, 68, 237/70, /71,/72, /73, /74,/75, /76,/77, /78, /79	237/74, 237/80, 237/81	227, 227/14, 227/15	170/19	163/2	181
Grundstückszuschnitt, durchschn.Länge/Breite	Dreieckig, 70/75	Quadratisch, 36/41	Rechteckig, 160/110	Trapezförmig, 120/110	Rechteckig, 90/45	Rechteckig, 97/50	Rechteckig, 74/41	Trapezförmig, 150/137	Rechteckig, 272/83
Nutzung und Städtebau:									
Aktuelle Nutzung (Farbe gem. Themenkarte Schl.-Grundstücke)	Grünfläche	Rasenfläche, eingezäunt	Sportplatz	Grünfläche/Wiese, Platz für temporäre Veranstaltungen	Kinderspielplatz/ Parkplatz	Garten mit Baumbestand, tw. durch Kindergarten bespielt	Rasenfläche, eingezäunt	Hallenbad	Landwirtschaftliche Nutzung
Lage im Ort	Wohngebiet nahe Ortsmitte	Wohngebiet nahe Ortsmitte	Wohngebiet nahe Ortsmitte	Wohngebiet	Wohngebiet nahe Ortsmitte	westlicher Ortsrand, Wohngebiet	Wohngebiet	nördl. Ortsrand Pullach	nördl. Ortsrand Pullach
Funktionales Umfeld	Altersheim	Altersheim	S-Bahnhof	Kath. Kirche	Kath. Kirche	Kindergarten	Friedhof, Hallenbad	Gymnasium	Hallenbad, Gymnasium
Bedeutung Ortsbild	mittel	gering	mittel	hoch	mittel	gering	gering	gering	mittel
Vorhandene Belastungen (Immissionen, Altlasten)			Lärmproblematik für Anwohner					Lärmproblematik für Anwohner, Immissionen durch Bahnstrecke	
Vorhandenes Baurecht (gemäß BPläne bzw. §34)	Innenbereich § 34	Innenbereich § 34	B-Plan Nr. 10 Grünfläche (Sportplatz)	B-Plan Nr. 13a: WA, WR, Gemeinbedarf (Kindergarten)	B-Plan Nr. 13a WR	B-Plan Nr. 10: WA	B-Plan Nr. 8: WA GRZ 0,4/GFZ 0,65	B-Plan Nr. 8: Gemeinbedarf (Hallenbad)	Nein
Landschaftsökologie und Landschaftsbild:									
Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation)	gering (Rasen)	gering (Rasen)	gering (Rasen, teilw. Kunstrasen)	gering (intensiv gepflegte Grünfläche, Rasen) bis mittel	gering (teilversiegelt, teil intensiv genutzt durch Spielplatz) bis mittel	gering (Rasen) bis mittel (Baumbestand)	gering (Rasen)	gering (versiegelt, Rasen)	gering (Intensiv genutztes Grünland)
Bedeutung Landschaftsbild	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	gering	gering	mittel
Ausgleichbedarf	Nein	Nein	Ja, teilweise (geringer Faktor wg. Sportfläche und teilw. Bebauung)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Verkehr:									
Erreichbarkeit Kfz	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Erreichbarkeit S-Bahn-Halt	220 m	380 m	120 m	460 m	470 m	570 m	560 m	750 m	780 m
Erreichbarkeit Bus-Halt	100 m	80 m	240 m	240 m	180 m	270 m	100 m	10 m	150 m
Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr	Ja, gute Radweganbindung	Ja	Ja	Ja, gute Radweganbindung	Ja	Ja	Ja, gute Radweganbindung	Ja, gute Radweganbindung	Ja, gute Radweganbindung, Spazierwege
Einschränkungen									
Vorgaben Regionalplan/Fachplanung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	Regionaler Grünzug und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Kommunale Planungsziele (FNP)	Fläche für den Gemeinbedarf (soz. Zwecke)	Fläche für den Gemeinbedarf (soz. Zwecke)	Grünfläche (Sport und Spielplatz)	Wohnbaufläche, Grünfläche, Fläche für den Gemeinbedarf (Soz. Einrichtungen), ruhender Verkehr	Wohnbaufläche, Grünfläche (Spielplatz), ruhender Verkehr	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	Fläche für den Gemeinbedarf (Hallenbad)	Fläche für den Gemeinbedarf (soz. Zwecke)
Rechtliche Zulässigkeit (z.B. WSG, HWS, Schutzgebiet BNatSchG, Bannwald, Bau- und Bodendenkmäler)	D-1-7935-0100 reicht auf Grundstück								
Eigentümer	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde

Grundstücksbezeichnung (Farbe gem. Gruppen Lage im Ort)	**Freifläche Grundelberg**	**Warnberger Feld**	**Nördl. Gymnasium/IEP-Fläche**	**BND-Gelände Nord-West**	**BND-Gelände Süd-West**	**BND-Gelände Nord-Ost**	**BND-Gelände Süd**	**Staatsbahnhof Großhesselohe - Süd**	**Staatsbahnhof Großhesselohe - Nord**
Lfd. Nr.	**14**	**16**	**15**	**17a**	**17b**	**17c**	**17d**	**18a**	**18b**
Bestand									
Technische Daten:									
Größe (m^2)	**38.080**	**99.818**	**16.148 (davon nutzbar: 14.359)**	**92.079**	**65.454**	**74.751**	**32.308**	**14.528**	**8.659**
Flurnummer(n) der Gemarkung Pullach i. Isartal	140/5, 446/5	336, 336/1, 336/6	163	140 T	126/2, 140 T			459	461/7
Grundstückszuschnitt, durchschn.Länge/Breite	Quadratisch, 200/150	Quadratisch, 290/350	L-förmig, 210/120	Rechteckig, 410/220	L-förmig, 370/260	Kegelförmig, 450/170	Trapezförmig 260/170	länglich, polygonal 160/70	Dreieckig 140/50
Nutzung und Städtebau:									
Aktuelle Nutzung (Farbe gem. Themenkarte Schl.-Grundstücke)	Grünfläche (Wiese mit Wäldchen), Bolzplatz	Landwirtschaftliche Nutzung, Acker	Wiese, BE-Fläche um IEP Fernwärme	BND, vorw. Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude	BND, Verwaltungs- und Lagergebäude	BND, vorwiegend Gebäude	BND, Waldfläche, nur tw. bebaut	Bahnhofsgebäude, Wohngäuser, sonst brachliegend	Lagerfläche, Schuppen
Lage im Ort	zw. Pullach und Großhesselohe	nordwestl. Ortsrand bzw. westl. B11	nördl. Ortsrand Pullach, Übergang Großhesselohe	nördlich Ortsmitte	nördlich Ortsmitte	nordöstlich Ortsmitte	nordöstlich Ortsmitte	nordöstl. Ortsrand Großhesslohe	nordöstl. Großhesslohe
Funktionales Umfeld	Gymnasium	Pater-Rupert-Mayer-Realschule	Hallenbad	Bahnstrecke	Bahnstrecke, Sportplätze Polizeiwiese	Waldwirtschaft, Isarhochleite	Isarhochleite	Höllerer Berg, Eisenbahnbrücke, Tennis	Höllerer Berg, Eisenbahnbrücke
Bedeutung Ortsbild	hoch (Zäsur nach Grosshesselohe)	gering	mittel (Zäsur nach Großhesselohe)	gering (abgesperrt), sonst mittel	gering	gering	mittel	mittel	gering
Vorhandene Belastungen (Immissionen, Altlasten)	Immissionen durch Bahnstrecke	Immissionen durch B11, Altlastenverdachtsfläche PU-08 Im Osten	Immissionen durch Bahnstrecke	Immissionen durch Bahnstrecke	Immissionen durch Bahnstrecke			Bahnstrecke n. Deisenhofen, Gewerbe	Bahnstrecke n. Deisen-hofen, Gewerbe, Altlasten-verdachts-fläche PU-03
Vorhandenes Baurecht (gemäß BPläne bzw. §34)	Nein	Nein	Nein	Ja, Innenbereich § 34	tw. Ja, Innenbereich § 34, tw. Nein	überw. Ja, Innenbereich § 34, im Osten Nein	überw. Ja, Innenbereich § 34, im Osten tw. Nein	Teilweise bzw. Nein	Nein
Landschaftsökologie und Landschaftsbild:									
Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation)	mittel bis hoch (Baum-inseln, Wäldchen, Wiese)	gering (Ackerflächen)	gering (versiegelt)	gering (versiegelt) bis mittel (Gehölze)	gering (versiegelt) bis hoch (Gehölzgruppe)	gering bis hoch (Gehölz- und Waldflächen)	hoch (Gehölz- und Waldflächen)	gering (überwiegend befestigt) bis mittel (Gehölze)	gering (überwiegend befestigt)
Bedeutung Landschaftsbild	hoch	mittel	gering	mittel	gering bis mittel	gering bis mittel	mittel	mittel	gering
Ausgleichbedarf	Ja (hoch, da teilw. biotopkartiert)	Ja	Ja	Nein bis gering (Je nach Eingriff)	Nein	Nein bis gering (Je nach Eingriff)	Voraussichtlich Ja - im Detail zu prüfen	bei zusätzlicher Bebauung: ja	Ja, je nach Größe und Aus-dehnung gering bis mäßig bzw. östl. der Brücke hoch
Verkehr:									
Erreichbarkeit Kfz	Ja	an B11, aber Freie Strecke (ohne Zufahrt)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Erreichbarkeit S-Bahn-Halt	360 m	680 m	590 m	600 m (Luftlinie)	270 m (Luftlinie)	650 m	680 m	500 m	550 m
Erreichbarkeit Bus-Halt	380 m	280 m	30 m	50 m (Luftlinie)	70 m (Luftlinie)	--	--	50 m (nur zeitweise)	150 m (nur zeitweise)
Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr	Ja, gute Radweganbindung	eingeschränkt, Querung B11 nur mittels südl.Unterführung	Ja, gute Radweganbindung	Ja (derzeit nicht zugänglich)	Ja (derzeit nicht zugänglich)	Ja (derzeit nicht zugänglich)	Ja (derzeit nicht zugänglich)	Ja	Ja
Einschränkungen									
Vorgaben Regionalplan/Fachplanung	Regionaler Grünzug und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	im Westen begrenzt durch Regionalen Grünzug und Landsch. Vorbehaltsgebiet	Regionaler Grünzug und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	Siedlung, Regionaler Grünzug	Siedlung, Regionaler Grünzug, tw. Landschaft-liches Vorbehaltsgebiet	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung an der Grenze zu Regionalem Grünzug	Gewerbeflächen an der Grenze zu Regionalem Grünzug
Kommunale Planungsziele (FNP)	Grünfläche	Grünfläche	Grünfläche	Sondergebiet BND	Sondergebiet BND	Sondergebiet BND	Sondergebiet BND	Mischgebiet, Grünflächen	Gewerbegebiet, Grünflächen
Rechtliche Zulässigkeit (z.B. WSG, HWS, Schutzgebiet BNatSchG, Bannwald, Bau- und Bodendenkmäler)	Amtlich kartierter Biotop Nr. 7935-0017, 35 % der Fläche Schutz §30 BNatSchG			Ensembleschutz ehemal. Staabsleitersiedlung E-1-84-139-2	Ensembleschutz ehemal. Staabs-leitersiedlung E-1-84-139-2, südwestl. tws. D-1-7935-0099 Grab-hügel vor-gesch. Zeitstellung, Ende Hallstattzeit	im Osten Bannwald	überw. Bannwald	Baudenkmäler D-1-84-139-22 ehem. Staatsbahnhof, Kopf-bauten, Wohnhaus, Verfahren zur Freistellung von Bahn-betriebszwecken § 23 AEG begonnen	Freigestellt von Bahnbetriebszwecken § 23 AEG
Eigentümer	Gemeinde	Kath. Kirche/ Kloster	Gemeinde	Bundesrepublik Deutsch-land (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)	Bundesrepublik Deutschland (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)	Bundesrepublik Deutschland (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)	Bundesrepublik Deutsch-land (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)	Privat	Privat

Literaturverzeichnis

Agenda 21 - Agenda 21 in Pullach, URL: http://www.agenda21-pullach.de/

Agentur für Arbeit - Pendleratlas (2015). URL: www.statistik.arbeitsagentur.de

Autobahndirektion Südbayern – Bundesautobahn A 99 Autobahnring München Machbarkeitsstudie Südabschnitt (2010), München

Bayerische Staatsregierung – Bayern barrierefrei. URL: www.barrierefrei.bayern.de

BDA – Bund deutscher Architekten – Leitlinien für Leistungsfähige Schulbauten in Deutschland (2014), Montag Stiftung Urbane Räume gAG, Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft, Bund Deutscher Architekten BDA, Verband Bildung und Erziehung (VBE)

BMI - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat – Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden – Zukunft Stadtgrün. URL: https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/ZukunftStadtgruen/zukunft_stadtgruen_node.html

Demographie-Bericht – Ein Baustein des Wegweisers Kommune – Pullach im Isartal, Bertelsmann Stiftung

FIS – Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Online-Viewer). URL: http://fisnat.bayern.de/finweb/, Augsburg

GMF – Kompetenz für Bäder und Thermen – Konzept und Machbarkeitsstudie „Neues Hallenbad Pullach" (2017)

Historisches – Pullach im Isartal – Persönlichkeiten und Geschichte. URL: https://www.pullach.de/pullach/geschichte/

Howard, E. – Garden Cities of To-Morrow, London, 1898

KM Bayern – Kultusministerium Bayern – Das bayerische Schulsystem (2015). URL: https://www.km.bayern.de/schularten

KM-BW – Ministerium für Kultus, Jugend und Sport - Empfehlungen für einen zeitgemäßen Schulhausbau in Baden-Württemberg – Grundlagen für eine Überarbeitung der Schulbau-Förderrichtlinien (2013), Stuttgart

Kurzak, H. – Verkehrsuntersuchung Landkreis München (2015)

Lehner, A. – Beratung in Schulfragen. Schulkonzepte für Grundschule und Mittelschule der Gemeinde Pullach i. Isartal – Empfehlungen des Beratergremiums (2019)

LEP – Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013). Bayerische Staatsregierung. URL: https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

Marx, A. – Isartal – unbelastet und unzugänglich; Ein räumliches Entwicklungskonzept im Kontext stabiler Widerstandskräfte (2015): Fakultät für Architektur, Technische Universität München

MB – MB-Research – Internationale Marktdaten (2015). URL: http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html

Projekt „NaturErholungIsartal" – Konzeption: ifuplan — Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung (2015), URL: http://www.biken-isartal.de/, München

RP - Regionalplan München (2014) – Regionaler Planungsverband München. URL: http://www.region-muenchen.com/regionalplan/

Statistik – Meine Gemeinde/Stadt in Statistik kommunal (2013 und 2017), URL: https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/index.php

StBauFR – Städtebauförderungsrichtlinien - Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (2015)

StMB - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr – Förderprogramme in der Städtebauförderung. URL: http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme/index.php

StMB - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr – Leben findet innen stadt. URL: www.lebenfindetinnenstadt.de