

# Neuer Schulcampus Oberhaching – Planungsleitlinien/Nutzungskonzept

**Protokoll und ergänzte Planungsleitlinien**  
zum Arbeitstreffen mit dem Gemeinderat am 20.10.2020



**Moderation des Abends und Protokoll:**

Christian Hörmann, Partner & Projektleiter  
Kirsten Rosenthal, projektleitende Beraterin  
Christina Schottenhammel, Assistenz

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

**Webversion**

## **Block 1:**

### **Einführung**

- Zielstellung, Ablauf, Regeln

## **Block 2:**

### **Arbeitsphase**

- Bearbeitung von drei Themenblöcken anhand vorbereiteter Leitfragen an drei Themeninseln

## **Block 3:**

### **Zusammenführung, Ausblick**

- Sortierung, Ergänzung
- Erste Identifikation von gemeinsamen Zielschwerpunkten, breitem Konsens und möglichen Konflikten
- Ausblick zum weiteren Verlauf der Planungen
- Priorisierung

22:00 Uhr

Ende

# Einführung

Zielstellung des Abends:

Entwicklung weiterer planerischer Anforderungen auf Basis der bereits gefassten Planungsleitlinien



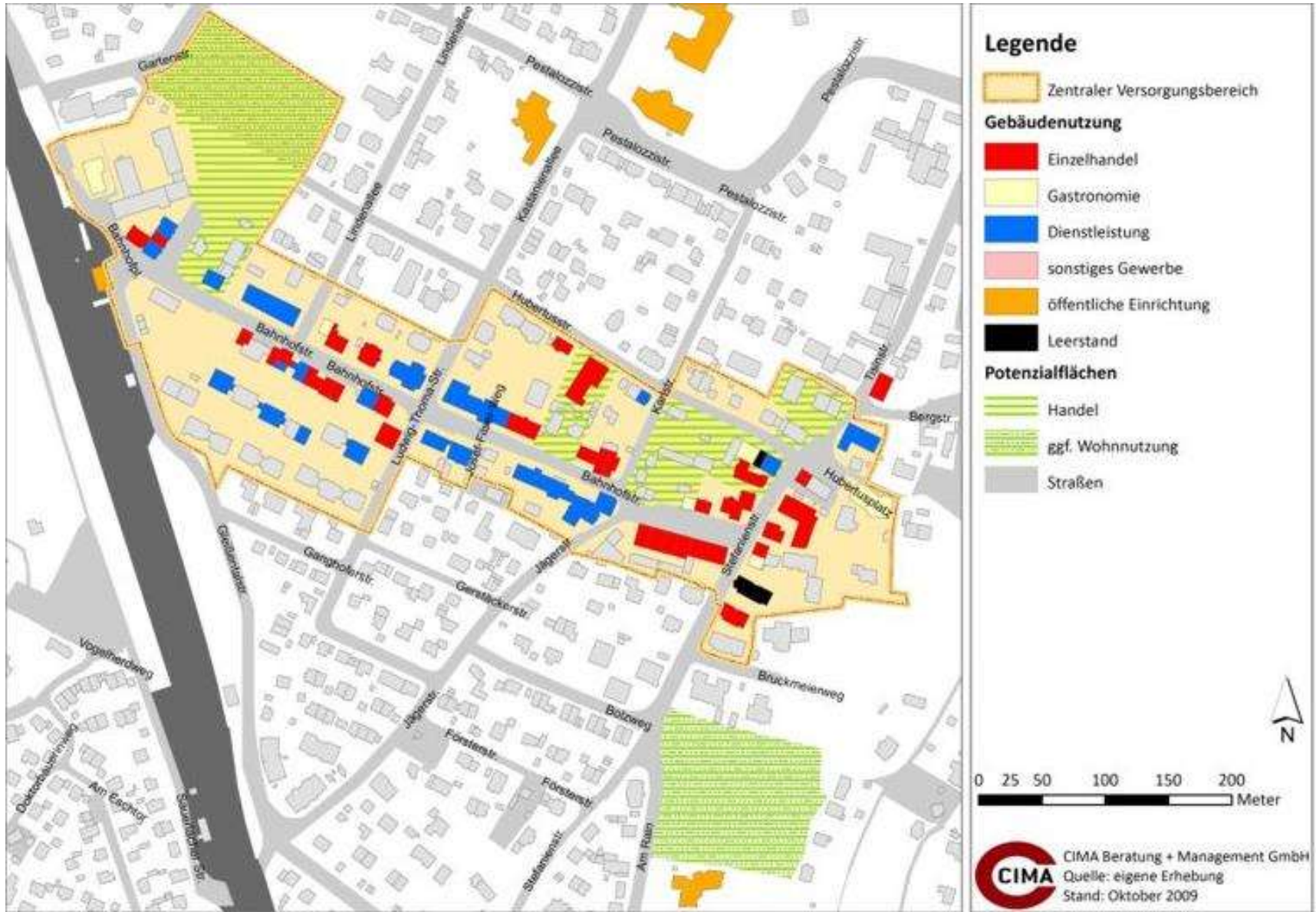
- Begrüßung durch Bürgermeister Schelle
- Fachliche Einführung durch Christian Hörmann, cima
- Teilnehmerschaft: 20 MitgliederInnen des Gemeinderats





# Deisenhofen – ein Blick zurück

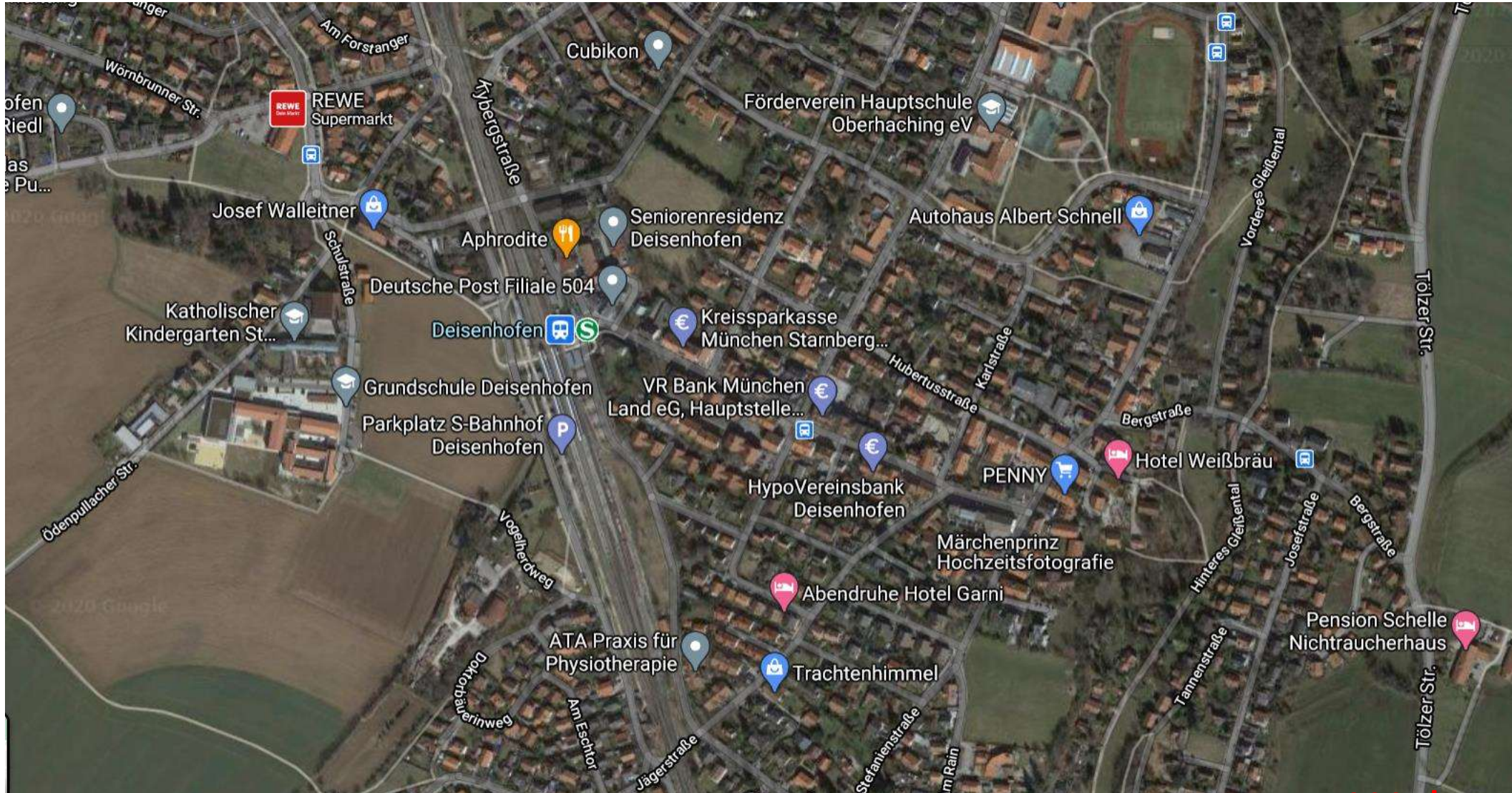
Ortsmittenkonzept 2009





# Deisenhofen 2020

Funktionen, Verbindungen, städtebauliche Struktur



# Bereits gefasste Planungsleitlinien des GR (Beschluss vom 4. Februar 2020)

1. Im Rahmen der Bauleitplanung (FNP-Änderung und Bebauungsplan) sind gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches zusätzlich zu dem Standort westlich Bahnhof Deisenhofen Standortalternativen, ggfs. auch die Vor- und Nachteile einer Trennung des Campus in Realschule und Fachoberschule, zu prüfen.
2. In das Planungskonzept für den Schulcampus, ist die Planung des westlichen Bahnhofsplatzes mit den Bushaltestellen für ÖPNV, Fahrradabstellanlagen und dem ruhenden Verkehr zu integrieren.
3. Das Raumprogramm und das Schulkonzept sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Landkreis München durch den Gemeinderat festzulegen.
4. Die anzusetzenden Schülerzahlen, insbesondere die für die FOS, sind bedarfsgerecht festzulegen (es soll kein überdimensioniertes Schulzentrum entstehen).
5. Im Planungskonzept ist ein Grünzug vom Bahnhof Deisenhofen nach Südwesten mit der Funktion als Sichtachse zum Deisenhofener Forst, als Frischluftschneise und teilweise als Ausgleichsfläche einzuplanen.
6. Die Gebäudehöhe der Schulen ist auf maximal drei Vollgeschoße zu begrenzen. Die Baugestaltung ist an den Leitlinien der Örtlichen Bauvorschrift auszurichten. Für die Einbindung der Gebäude und der Erschließungsflächen sind ausreichende Flächen für Anpflanzungen von größeren Bäumen vorzusehen.
7. Der Schulcampus ist für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten. Insbesondere ist eine Wegebeziehung, zwischen der Bahnstufunterführung und Kirche/Grundschule Deisenhofen einzuplanen. Einfriedungen sind nur in dem erforderlichen Umfang (z. B. für Sportplätze mit Ballfangzaun) zu errichten.
8. Es ist eine kompakte, flächensparende Bebauungsform anzustreben. Die Bauweise muss die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigen. Hierbei ist die Möglichkeit zu prüfen, die Gebäude weitestgehend in Holzbauweise zu erstellen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Photovoltaikanlagen auf den Dächern) sind vorzusehen.
9. Die zu errichtende Dreifachsporthalle ist planungsrechtlich als Veranstaltungshalle und als solitär gestelltes Gebäude zu konzipieren.
10. Hinsichtlich des Verkehrs ist die Schulplanung für Fußgänger, ÖPNV und Radfahrer zu optimieren. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze inkl. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
11. Auf dem Schulcampus sind mindestens zwei Hausmeisterwohnungen vorzusehen. Im Zusammenhang mit dem Bau der Schulen ist der Bau von weiteren Wohnungen für Lehrer, Verwaltungspersonal und Sozialpädagogen zu prüfen. Es soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere möblierte Wohneinheiten zur zeitlich beschränkten Vermietung an z. B. für Referendare oder Auszubildende errichten zu können.
12. Für die Auswahl des Planungskonzeptes ist ein Plangutachtenverfahren mit mehreren Architekturbüros durchzuführen. Die Planungskonzepte sind grundsätzlich öffentlich vorzustellen.
13. Die Belebung des Schulcampus außerhalb der Schulzeit ist anzustreben. In dem Zusammenhang ist eine öffentliche Nutzung der Mensa außerhalb der Schulzeiten z. B. als Cafe oder Raum für kulturelle Veranstaltungen bzw. mit einem angeschlossenen Cafe zu prüfen.
14. Ein Bahnsteigzugang mit kombinierter Fuß- und Radwegunterführung von der Jägerstraße aus, ist zu prüfen und ggfs. aufzuzeigen



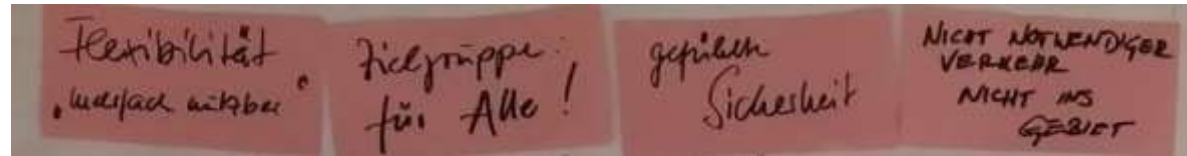
# Themenbereich 1 – Nutzungen / Aufteilung des Schulcampus

Leitfragen für die Diskussion

- Welche Nutzungen sollen auf dem neuen Schulcampus realisiert werden?
- Durch welche Nutzungen kann eine Belebung außerhalb der Schulzeiten sichergestellt werden? Welche Zielgruppen sollten dafür angesprochen werden?
- Welche Nutzungen sollten nicht auf den Campus, aber ggf. in die angrenzenden Bereiche?
- Welche öffentlichen und teilöffentlichen Orte sollen entstehen? Wie sollen die Nutzungsschwerpunkte räumlich arrangiert werden?
- Aufenthaltsqualität  
Was ist notwendig, um eine attraktive Aufenthaltsqualität und ein gutes Sicherheitsgefühl auf dem Campus zu erschaffen? z.B. Gestaltung Architektur und Freiflächen, Beleuchtung, Möblierung, best. Zielgruppen...

# Themenbereich 1 – Nutzungen / Aufteilung des Schulcampus

Diskussionsbeiträge





# Themenbereich 1 – Nutzungen / Aufteilung des Schulcampus

Priorisierung nach Wichtigkeit

## Übergeordnet soll gelten:

Flexibilität – mehrfach nutzbar / Zielgruppe: für Alle! / Sicherheitsgefühl / nicht notwendiger Verkehr nicht ins Gebiet

Thema	Punkte	Nennungen
Bildung	16 (+3)	Räume für Musikschule (2), Realschule (1), FOS, sonstige „Montessori“ Schule, VHS-Räume, Band-Übungsraume
Treffpunkte, Plätze, Öffentlicher Raum, Sicherheit	16 (+1)	Bewachungskonzept (1), Piazza, Ort der Gemeinschaft, Bestand integrieren (Kita, GS, Kirche, Familienzentrum), Orchester-Pavillion, Schatten, Luftzirkulation, Dach zum Schutz vor Regen, Chill-Area, Stufen-Rondell „Amphie-Theater“, wechselnde Skulpturen, Mütter mit Kleinkindern
Grün / Wasser	5 (+2)	„Baumkonzept“ für Beschaffung (2), Großzügige Grünflächen (Park, Bänke, Bäume), Kräutergarten, Wasserlauf/-spiel, Brunnen
Freizeit	5	Tischtennisplatte, Generationsübergreifender Spielplatz, Sport, Skatepark, Spielgeräte, Karussell, keine Kannibalisierung bestehender Sportgelände, beleuchteter Sportplatz / Skateplatz für Fußball, Basketball, Handball, Förderung eigenständiger Müllbeseitigung (Flaschen)

# Themenbereich 2 – Angebote in Oberhaching

Leitfragen für die Diskussion

- Welche Angebote fehlen aktuell in Oberhaching? Was fehlt in 5-10 Jahren?
- Welche Angebote ließen sich auf dem Campus integrieren?  
Was würde Kopplungspotenziale für den Gesamort mit sich bringen?
- Könnte das Ortszentrum in Rahmen der Campus-Entwicklung erweitert oder verdichtet werden?  
Wie könnte das aussehen?



# Themenbereich 2 – Angebote in Oberhaching

Diskussionsbeiträge



# Themenbereich 2 – Angebote in Oberhaching

Priorisierung nach Wichtigkeit

## Übergeordnet soll gelten:

Bestehende Angebote nicht „kanibalisieren“ (12) / unterirdische Autostellplätze / Angebote für alle Generationen schaffen

Thema	Punkte	Nennungen
Freizeit / Aufenthalt	16 (+5)	Jugend-Bistro mit Cocktailangebot (neben Veranstaltungshalle) (3), Mehrgenerationen-Treff (1), Spielplatz (für Kinder und Senioren) optional mit Boule-Platz / Wasserspielen (1), parkähnlicher Aufenthaltsplatz mit Bänken, Integration der Angebote in jetzigen Bestand (Kita, Schule, Familienzentrum), Reparatur-Café, Schülercafé (integrativ zwischen FOS- und Realschülern), Eisdiele, hochwertige Mensa mit gutem Angebot (im Rahmen der Schule), „Bolzplatz“, Eislaufstadion
Kultur	14 (+4)	Räume für Musikschule (3), Band-Übungsraum (1), VHS-Räume, Kunstraum / Galerie, Betreuungskonzept für nachmittags (im Rahmen der Schule), Kino, „Konzert-Muschel“ bzw. Open Air-Theatron, Veranstaltungshalle (Verortung Richtung Bahnhof)
Wohnen	3	Pflegeheim, Demenz-WG, Boardinghouse / Hotel, Junges Wohnen (für Studenten, Azubis) -> mit reduzierten Stellplätzen
Einzelhandel	1 (+1)	Erweiterung bzw. Neubau des bestehenden REWE (1), Blumenladen (als ergänzendes Angebot im REWE), Apotheke, Ärztehaus für Spezialärzte (Haut, Lunge, Radiologie), Sport- und Schuhgeschäft, Sanitätshaus



# Themenbereich 3 – Verkehr / Verbindungen

Leitfragen für die Diskussion

- Wie können die angrenzenden Gebiete verbunden werden?
- Wie sollte eine „grüne Achse“ gestaltet werden, was sind mögliche Wegebeziehungen?
- Welche Erschließungsanforderungen sind an das Gebiet zu stellen?  
MIV, ÖPNV, Fußgänger, Rad
- Wie ist der ruhende Verkehr zu organisieren?
- Wie kann die Verkehrssituation am Bahnhof optimiert werden, was ist dafür notwendig?

# Themenbereich 3 – Verkehr / Verbindungen

Diskussionsbeiträge





# Themenbereich 3 – Verkehr / Verbindungen

Priorisierung nach Wichtigkeit

## Übergeordnet soll gelten:

Soweit möglich autofreier Campus mit PKW-Stellflächen im UG, Integrierung der Randflächen, ÖPNV vor MIV

Thema	Punkte	Nennungen
Sichtbeziehungen	10 (+2)	Sichtachse vom Bahnhof ins Grüne erhalten (2), Amphitheater (tief bauen) z.B. für Sport
Autofreier Campus	10	Auf Campus kein MIV
Parken	6 (+4)	ruhender Verkehr komplett im UG (4), Tiefgarage inkl. Radabstellplätzen gesetzt (für wen? – nur Schule, oder auch: Park+Ride, Einkauf/Handel), Behindertenparkplätze, Doppelstöckiges Park+Ride am Bahnhof
Randflächen integrieren	5	Mögliche Funktionen für Randlagen entwickeln, funktionale Kopplungen
Schüler / Rad	3 (+2)	Autoverkehr der Schüler vermeiden (1), Zugang zur S-Bahn radtauglich? (1), Fahrräder der Schüler am Campus verorten (pro Schüler 1 Radabstellplatz)
Bus / ÖPNV	2 (+4)	Präferenz ÖPNV - Busnutzer vor PKW Parkplätzen (4), Busverkehr zur Schule über Sauerlacher Straße, Busknotenpunkt an Bauart anpassen, Taktung der Buslinien entzerren, aktuelle Zahl an Park+Ride Plätzen nicht ausweiten
Wegeverbindung	0 (+5)	Zweite „Röhre“ (4), Fußweg vom Bahnhof zur Kirche durch Campus (1), Wegeverbindung Bahnhof – Grundschule, Kopplung Grünzug/Fußweg, Wegenetz für Radfahrer + Fußgänger
Neue Straßenführung	2	Entlastung der Gartenstraße + Neue Straße hinter Walleitner
Fernziel	2	BOB-Halt

# Impressionen aus der Arbeitsphase

Diskussion an den Stellwänden und auf der Plane





# Impressionen aus der Arbeitsphase

Sortierung, Vorstellung und Ergänzung der Ergebnisse



# Impressionen aus der Arbeitsphase

Abschließende Priorisierung – pro Teilnehmer drei Punkte pro Themeninsel





# Ergänzte Planungsleitlinien als Grundlage für das Auswahlverfahren der Planungsbüros

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien



# Bereits gefasste Planungsleitlinien des GR (Beschluss vom 4. Februar 2020)

1. Im Rahmen der Bauleitplanung (FNP-Änderung und Bebauungsplan) sind gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches zusätzlich zu dem Standort westlich Bahnhof Deisenhofen Standortalternativen, ggfs. auch die Vor- und Nachteile einer Trennung des Campus in Realschule und Fachoberschule, zu prüfen.
2. In das Planungskonzept für den Schulcampus, ist die Planung des westlichen Bahnhofsplatzes mit den Bushaltestellen für ÖPNV, Fahrradabstellanlagen und dem ruhenden Verkehr zu integrieren.
3. Das Raumprogramm und das Schulkonzept sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Landkreis München durch den Gemeinderat festzulegen.
4. Die anzusetzenden Schülerzahlen, insbesondere die für die FOS, sind bedarfsgerecht festzulegen (es soll kein überdimensioniertes Schulzentrum entstehen).
5. Im Planungskonzept ist ein Grünzug vom Bahnhof Deisenhofen nach Südwesten mit der Funktion als Sichtachse zum Deisenhofener Forst, als Frischluftschneise und teilweise als Ausgleichsfläche einzuplanen.
6. Die Gebäudehöhe der Schulen ist auf maximal drei Vollgeschoße zu begrenzen. Die Baugestaltung ist an den Leitlinien der Örtlichen Bauvorschrift auszurichten. Für die Einbindung der Gebäude und der Erschließungsflächen sind ausreichende Flächen für Anpflanzungen von größeren Bäumen vorzusehen.
7. Der Schulcampus ist für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten. Insbesondere ist eine Wegebeziehung, zwischen der Bahnstufunterführung und Kirche/Grundschule Deisenhofen einzuplanen. Einfriedungen sind nur in dem erforderlichen Umfang (z. B. für Sportplätze mit Ballfangzaun) zu errichten.
8. Es ist eine kompakte, flächensparende Bebauungsform anzustreben. Die Bauweise muss die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigen. Hierbei ist die Möglichkeit zu prüfen, die Gebäude weitestgehend in Holzbauweise zu erstellen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Photovoltaikanlagen auf den Dächern) sind vorzusehen.
9. Die zu errichtende Dreifachsporthalle ist planungsrechtlich als Veranstaltungshalle und als solitär gestelltes Gebäude zu konzipieren.
10. Hinsichtlich des Verkehrs ist die Schulplanung für Fußgänger, ÖPNV und Radfahrer zu optimieren. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze inkl. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
11. Auf dem Schulcampus sind mindestens zwei Hausmeisterwohnungen vorzusehen. Im Zusammenhang mit dem Bau der Schulen ist der Bau von weiteren Wohnungen für Lehrer, Verwaltungspersonal und Sozialpädagogen zu prüfen. Es soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere möblierte Wohneinheiten zur zeitlich beschränkten Vermietung an z. B. für Referendare oder Auszubildende errichten zu können.
12. Für die Auswahl des Planungskonzeptes ist ein Plangutachtenverfahren mit mehreren Architekturbüros durchzuführen. Die Planungskonzepte sind grundsätzlich öffentlich vorzustellen.
13. Die Belebung des Schulcampus außerhalb der Schulzeit ist anzustreben. In dem Zusammenhang ist eine öffentliche Nutzung der Mensa außerhalb der Schulzeiten z. B. als Cafe oder Raum für kulturelle Veranstaltungen bzw. mit einem angeschlossenen Cafe zu prüfen.
14. Ein Bahnsteigzugang mit kombinierter Fuß- und Radwegunterführung von der Jägerstraße aus, ist zu prüfen und ggfs. aufzuzeigen

# Aus Workshop abgeleitete Ergänzung der Planungsleitlinien

Beschlussvorschlag

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den zusammenfassenden Ausführungen von Herrn Hörmann zu dem nichtöffentlichen Arbeitsgespräch des Gemeinderats am 20. Oktober 2020.**

**Über die bereits gefassten Planungsleitlinien hinaus (GR-Sitzung am 04.02.2020, DS-01/2020), sind hinsichtlich des Planungsumgriffs und der Planung des Schulcampus noch folgende generelle und themenspezifische Aspekte zu berücksichtigen:**

# Aus Workshop abgeleitete Ergänzung der Planungsleitlinien

Beschlussvorschlag

## Grundsätzliche übergeordnete städtebauliche Ziele

- Der Schulcampus wird möglichst uneingeschränkt öffentlich zugänglich (s. Planungsleitlinien 7.). Angestrebt werden eine hohe Aufenthaltsqualität, ein optimales subjektives Sicherheitsempfinden sowie möglichst breite und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für alle Oberhachinger Bürgerinnen und Bürger jeder Altersgruppe
- Gebäude und Flächen sollen neben der Hauptnutzung zusätzlich weitere, flexible Nutzungen ermöglichen. Nutzungsschwerpunkte sind die Bereiche Bildung, Sport und Kultur.
- Die Funktionen und Nutzungen sollen die Angebote bereits vorhandener Einrichtungen in Oberhaching/Deisenhofen ergänzen, aber nicht ersetzen.
- Die Anordnung der Gebäude und Freiflächen mit den sich ergebenden Mehrfachnutzungen muss schlüssig dargestellt werden. Ziel ist eine untereinander verstärkende Wirkung der gewünschten Kopplungseffekte.
- Die räumlichen Übergänge und funktionalen Bezüge zu den angrenzenden Ortsgebieten sind nachrichtlich als Hinweis in die Planung mit einzubeziehen.
- Der motorisierte Individualverkehr soll aus dem Schul-Campus herausgehalten und im gesamten Gebiet auf das Notwendigste beschränkt werden. Ziel ist ein autofreier Schul-Campus.
- Die Interessen der Nutzer des ÖPNV sowie von Radfahrern und Fußgängern wiegen höher als die des motorisierten Individualverkehrs. (s. Planungsleitlinie 10).



# Abgeleitete Ergänzung der Planungsleitlinien

Planerische Anforderungen nach Themenkomplexen



## Gebäude

- Im Planungsumgriff soll eine Fläche für Wohnungsbau „junges Wohnen“ mit etwa 25-30 Wohneinheiten mit reduziertem Stellplatzbedarf, eventuell auch für Wohngemeinschaften aufgezeigt werden (ergänzend zu Planungsleitlinie 11).

# Abgeleitete Ergänzung der Planungsleitlinien

Planerische Anforderungen nach Themenkomplexen



## Grün- und Freiflächen

- Freiflächen sollen abwechslungsreich und zukünftigen Klimabedingungen entsprechend nach einem nachhaltigen Baum- und Pflanzkonzept gestaltet werden.
- Aufenthalts-, Möblierungs-, Spielelemente können wie auch das Gestaltungselement Wasser zur Aktivierung des öffentlichen Raumes aufgezeigt werden.

# Abgeleitete Ergänzung der Planungsleitlinien

Planerische Anforderungen nach Themenkomplexen

## Nutzungen

- Die Räumlichkeiten der Schulen sollen außerhalb der Schulzeiten soweit möglich auch anderen Bildungsträgern, Kulturschaffenden oder Vereinen zur Verfügung gestellt werden.
- Des Weiteren sollen öffentliche Plätze und Räume geschaffen werden, die auch wetterunabhängig Freizeit-Möglichkeiten für Zielgruppen verschiedener Altersgruppen bieten. Hierbei ist auf die Vernetzung mit und Ergänzung von bereits bestehenden Angeboten im Ort zu achten.
- Im Sinne einer Belebung des Campus sind auch bauliche und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum zu ergreifen, die den Nutzern insbesondere abends ein hohes persönliches Sicherheitsempfinden bieten.
- Die Planung muss ein Beleuchtungskonzept aufzeigen.
- Funktionale Kopplungen insbesondere zu den umliegenden öffentlichen Einrichtungen sind wichtig und darzustellen. Größere eigene Handels- und Dienstleistungsflächen sind innerhalb des Planungsumgriffs mit Ausnahme: kleinteiliger, ergänzender Service- und Versorgungsangebote nicht vorgesehen (s. Planungsleitlinie 13).





# Abgeleitete Ergänzung der Planungsleitlinien

Planerische Anforderungen nach Themenkomplexen



## Verkehr

- Unter Berücksichtigung und in Abstimmung mit den Bedarfen der öffentlichen Businfrastruktur sind mögliche Synergien oder Alternativen in der Bus- und Erschließungsstraßenführung zu prüfen und darzustellen.
- Die Erreichbarkeit des Bahnhofs für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV hat Vorrang gegenüber den Nutzern MIV/Park+Ride Parkplätzen.
- Für die Abwicklung des motorisierten Park- und Lieferverkehrs der Schulen und der Mehrzweck-/ Veranstaltungshalle sowie für vorgeschriebene Stellplätze ist ein funktioneller Nachweis zu erbringen. Hinsichtlich der Anzahl und Situierung der Stellplätze sind eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung sowie Synergieeffekte mit den P&R-Stellplätzen zu berücksichtigen.
- Für Schüler/Lehrer/andere Nutzer der Gebäude müssen ausreichende, überdachte Fahrradabstellplätze direkt an den Schulen eingeplant werden.

# Abgeleitete Ergänzung der Planungsleitlinien

Planerische Anforderungen nach Themenkomplexen



## Wegenetz

- Ein zweiter südlicher Bahnsteigzugang mit einer breiten kombinierten Fuß- und Radwegunterführung dient neben der Verbindung der Ortsteile ebenfalls der Erschließung des Campusgeländes und ist insofern (perspektivisch) in das Wegenetz zu integrieren.