

Gerhard Jobst
Verwaltungsrat a.D.

82041 Oberhaching
Landweg 11
Ruf 089 6134702
Fax 089 6252298
Datum 5./14./3110; 8./14./
20.11/ 9.12.2019,/ 20.1.2020

Fachoberschule Oberhaching; Standortfrage

A) Ausgangslage

Der Landkreis München will verschiedene Fachoberschulen (FOS) bauen. Bekannt sind mir Standorte in Haar und Oberhaching. Es besteht in Unterschleißheim in der Nähe der S-Bahn (Station Lohhof) mit einem mehrgeschossigen Gebäude + Werkstätten auf einem Grundstück von rd. 2 ha.eine Fachoberschule, heute etwa 1100 Schüler, es gibt 180 Parkplätze..

Es gibt einen positiven Beschluss des GR Oberhaching vom 4.4.2019 zum Standort Realschule + Fachoberschule. Es wurde lediglich beschlossen, den F-Plan von Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche unter Beibehaltung eines größeren Grünzugs ändern zu wollen. Seit dem wird dieses Areal „ Schulcampus – westlich Bhf. Deisenhofen“- genannt.

Landrat und Bürgermeister gehen davon aus, dass die FOS zusammen mit der Realschule auf dem sog. Schul-Campus geplant und errichtet werden – einen diesbezüglichen Beschluss der Kreisgremien gibt es m.W. nicht - , die FOS wird durch den Landkreis alleine und die Realschule von einem Zweckverband erstellt .

Die Planung beider Schulen will zunächst der Lkr. vornehmen, dies wohl unter Berücksichtigung planerischer Leitlinien . der Gemeinde (Planungshoheit) dazu. .Eine Beschlussempfehlung des BA wurde am 4.2.2020 vom GR beschlossen .
..Eine Bürgerbeteiligung zum Standort der Schulen hat es bisher . nicht gegeben.
Der bis heute bestehende Schulbedarfsplan geht für die **FOS von 980 Schülern** (Prognose des Lkr) und zur **Realschule von 590 Schülern** aus. „

	Fachoberschule		Realschule	
Oberhaching	59	6,0 %	323	55,7 %
Stadt München	160	16,3 %	43	
Grünwald	52		74	12,7 %
Unterhaching	106	10,8 %	15	
Sauerlach	40		61	10, 5%
Ottobrunn	101	10,3 %	0	
Taufkirchen	67	6,8 %	16	
Neubiberg	71	7,2 %	0	
Hohenbrunn	48		5	
Brunnthal	30		20	

Daraus stellt sich die Frage nach optimalen Standorten in dem genannten Einzugsbereich. Die Erreichbarkeit der FOS mit dem ÖPNV, auch mit dem PKW und Motorroller - die Schüler sind zum einen nicht unerheblichen Teil über 18 Jahre alt

– ist sehr wichtig, dies gilt auch für die Lehrer. Daher sind sowohl die Anbindung mittels einer Straße wie die Erreichbarkeit mit der S-Bahn und mehreren Bussen zu beachten. Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens spielt für die Akzeptanz des Standorts aus überörtlicher Sicht eine wichtige - ja eigentlich die entscheidende - Rolle, dies .neben der Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstücks..

Von daher käme m.E. z.B ein Standort in Taufkirchen absolut in Frage, und zwar aus der Verknüpfung mit der dortigen Realschule. Angeblich wird vom Lkr keine Fläche in Taufkirchen akzeptiert, obwohl eine preisgünstige, geeignete Fläche besteht. Ob damit die Kreisgremien beteiligt wurden, ist wohl eher zu verneinen.

Keine Gemeinde im Einzugsbereich verfügt jedoch über so viele geeignete Grundstücke als Eigentümerin wie die Gemeinde Oberhaching.

B Standort Oberhaching auf dem sog. Schulcampus

Auf einem Gelände von 45.000 qm (?) sollen FOS und Realschule unterkommen; dafür gibt es bis heute keine Ideenskizzen, die eine Darstellung der beachtlichen Baumasse – bei der FOS ca. 40 Klassenzimmer, Fachräume, Nebenräume, Aula, Rektorat, Dreifach-Sporthalle, Pausenhof (3 qm/Schüler), Mensa , 400 m-Bahn, zwei Hausmeisterwohnungen , Kleinwohnungen für Studienreferendare u.a. - beinhalten. Die FOS sieht die Gemeinde Oha mit einer erheblich abgeminderten Schülerzahl .vor, obwohl es dazu keinerlei Beschlüsse des KT gibt Erweiterungsflächen für die FOS soll es demnach bewusst nicht geben..

Die Flächen für die Realschule sind analog zu betrachten.(24 Klasszimmer + Räume ähnlich FOS) .Ganztagsbetreuung bei der Realschule – künftig gefordert – wurde bisher m.W.nicht angesprochen.

Dies alles dürfte nicht einfach sein, wenn man die Darstellung des F-Planes mit einem 120 m bzw. 60 m breiten Grünzug (ca. 15.000 qm).,- hat auch aber nicht nur mit Sichtbeziehungen zu tun - berücksichtigt und eine gewisse Höhenbeschränkung als sehr wichtigen Aspekt der Ortsgestaltung betrachtet. Die Raumprogramme für beide Schulen sind vom Lkr. verabschiedet, diese enthalten jedoch keinerlei Verkehrsflächen, welche bei der neuen Grundschule Deisenhofen einen übergroßen Teil der gesamten überbauten Fläche ausmacht..

Ferner sind Flächen vorzusehen für die vielen parkenden Autos der Pendler westlich der Sauerlacher Straße. - heute auf provisorischen Flächen etwa 80 PKW.. Das Thema der gesetzlichen Ausgleichsflächen muss lösbar sein..

Im übrigen sind die Straßenanbindungen über Sauerlacher Str. sowie die Kybergstraße und auch die Schulstraße/Hofmarkstrasse/FJS Straße in der Öffentlichkeit äußerst umstritten..Letztere will man m.E. aus politischen Gründen ausblenden.

Ferner gibt es in der Bevölkerung und bei Stadtplanern Auffassungen, wonach das

beste Gelände für künftige Wohngebiete in OH nicht mit z w e i Schulen belegt werden sollte, zumal das gesamte Areal in den 13 Wochen Ferien im Jahr keine Integration der heutigen und künftig angrenzenden Wohnbereiche mit sich bringt.

Besser wäre m.E. **lediglich eine Realschule und Wohnbebauung**, die von der Gemeinde als Eigentümerin der Fläche abschnittsweise je nach Bedarf gesteuert wird. Dies würde auch zur wesentlichen Erleichterung bei der Verkehrsfrage führen und im übrigen ermöglichen, Realschule und Wohnbebauung in städtebaulicher Hinsicht gesondert und vor allem ohne zeitlichen Zugzwang zu entwickeln.

Der Standort sog.Schulcampus ist m.E. eigentlich vorrangig ein Problem des Städtebaues und weniger ein Verkehrsproblem

C Standort Oberhaching am Gewerbegebiet

1) Der F-Plan Oha sieht die Möglichkeit vor, westlich und teilweise nördlich des Bajuwarenringes weitere Betriebe anzusiedeln, wobei längs der Hbf.Linie zwischen Grünwalder Weg und Kreisstraße M 11 ein entsprechender Grünstreifen vorgesehen ist, der z.T.bereits als Ausgleichsfläche belegt ist.

Die freien Flächen gehören größten Teils der Gemeinde Oha selbst. Sie wurden etwa 1998 gekauft. Weitere Flächen nördlich der OMV-Tankstelle wurden m.W. nach 2006 hinzuerworben. Zwei Grundstücke (10.712 qm + 3715 qm) gehören m.W. dem Bayer. Fußballverband. Sonst nur Eigentum von Gde. Oha + LKr M Die Besitzverhältnisse sind zu überprüfen.(Datenschutz)

Dies ermöglicht die Bildung eines **Baugrundstücks mit ca. 26.700 qm** aus Gde. + Lkr- Besitz. Die Fläche wird begrenzt auf der Westseite von einer noch zu bauenden Straße von der Kurve des Bajuwarenringes (bei Gemeindewerke) zur M 11 ,- dort Anschluss mittels Kreisverkehrsplatz beim Parklatz Kugler Alm – und an der Westseite des Betriebsgrundstückes der Geothermie (jetzt Baustelle). Eine Arrondierung um die Flächen des Fußballverbandes an der M 11 + angrenzend an „Oldtimer-Grundstück“ führt zu einer Fläche, mit einer Erweiterungsfläche und die Ausgleichsflächen nach BauGB/Naturschutzgesetz .enthalten sind. Deren Erwerb sollte möglichst vom Lkr selbst erfolgen.

2) Städtebauliche Situation

Der Standort fügt sich m.E. sehr gut an das Gewerbegebiet Oberhaching mit seiner speziellen Struktur und seiner baulichen Erscheinungsform mit max. 4 , auch 2 +3 Vollgeschossen in gegliederten Baukörpern mit unterschiedlichen Dachformen an. Die Art der Schulnutzung korrespondiert mit dem -- von Bauexperten außerhalb der Region bezeichneten - „Edelgewerbegebiet“ mit einer sehr selten anzutreffenden Begrünung.

M.E gilt es für FOS einen gegliederten Baukomplex zu entwickeln, der auch erweiterbar sein sollte. Dabei Gebäude mit 2 , 3 + 4 Vollgeschossen und geneigten Dächern mit unterschiedliche Formen z.B. Schräg- , Zelt Dach, Satteldach.

Unbedingt gilt es **mögliche Erweiterungen** in künftigen Jahren und Jahrzehnten offenzuhalten. Gleiches gilt für eine **abschnittsweise Bebauung** der Gebäude und der oberrirdische Stellplatzanlagen.

Der Gebäudekomplex einschl. Sporteinrichtungen muss sich der neuen Straße zuwenden, er hat also keine eigene Zufahrt zur M 11., die damit anbaufrei bleibt.

Parkierung nicht zwingend in TGa, sondern auch je nach tatsächlichem Bedarf auch in Parkhaus (E + 1 + Dach) und mit überdachten Fahrradbereichen, auch ebenerdig denkbar und in Einfachbauweise) und so **Kosteneinsparung in Millionenhöhe**, dies gegenüber großer TGa auf dem sog. Campus, so der Beschluss des GR Oha..

Die Grünbereiche (= landwirtschaftliche Fläche nach F-Plan) längs der M 11 sind m.E. zu verstärken, was auch die Ausgleichsflächen (siehe oben) mit enthalten würde.. Sportflächen sollen die Zugehörigkeit zum Schulareal vermitteln.

Die gesamte Planung (Gebäude + Außenanlagen) muss m.E. durch Architektenwettbewerb bzw. Plangutachtenverfahren ermittelt werden

3 Verkehrsanbindung

a) Straße und Wegen

- o) neue Verbindungsstraße zwischen heutigem Bajuwarenring (Kurve) und der M 11 beim Anschluss des Kugleralm-Parkplatzes an die M 11 (Länge ca. 300 m) mittels eines Kreisverkehrsplatz ähnlich dem bei der Raiffeisenallee
Die Fahrbahn der Straße sollte man vor Baubeginn der FOS so herstellen, dass der gesamten Baustellenverkehr darüber und somit über die M 11 abgewickelt wird. = keine Belästigungen im Gewerbegebiet und anderen Bereichen in Oha.
- o) Geh- und Radwege an der neuen Straße über den Parkplatz Kugler Alm (höhenfrei unter M 11) zum neuen Schnellradweg (Giesing/Kugler Alm/Bf. Deisenhofen nach Sauerlach), zum Endpunkt MVV us 222) ferner über einen Weg zur Sportschule
- o) Geh- und Radwege in Richtung Osten ergänzen, und zwar nördlich Bürogebäude der Gemeindewerke und OMV- Tankstelle nach Westen, damit durchgängiger Weg über den Keltenring und am gemeindlichen Bauhof vorbei zur S-Bahnstation Furth und andere Geh- + Radwege z.B. über Taufkirchner Weg /Kolpingring und Keltenring
(**10 Gehminuten zu Fuß und 5 Minuten per Rad**)
- o) Bushaltestellen an der neuen Straße ; Situierung je nach Eingangssituation der FOS, also zusammen mit den Geh- und Radwegen erst vor Bezugsfertigkeit herstellen

b) Busverbindungen

- o) Ortsbus (Oha) MVV 227 **jetzt** von S-Bahnhof Furth zur Raiffeisenallee und weiter Richtung Bf Deisenhofen, Bahnhofstr Kirchplatz, Münchner Str nach Bf Furth Fahrten alle 20 Min. in beide Richtungen
dann S-Bahnhof Furth zur neuen Verbindungsstraße über den Verkehrskreisel und zur Raiffeisenallee zurück und dann wie bisher ; Fahrten alle 20 Min, .
- o) Bus MVV 224 **jetzt** Höllriegelskreuth, Grünwald ,Raiffeisenallee ,Grünwalder Weg

dann Abbiegen am Kreisverkehrsplatz zur neuen Verbindungsstraße (FOS) und weiter zur Raiffeisenallee und dann wie bisher ; jetzt 35 Fahrten/Tag

- o) Bus MVV 222 von Neuperlach, Ottobrunn, Unterhaching, Taufkirchen, Bhf Deisenhofen, dann zur Kugler Alm/Am Wildzaun ; zur FOS 5 Min Fußweg

Entfernung von FOS zur S- Bahnstation Furth 900 m, zu Fuß in 10 Min , per Rad in 5 Min. mit Bus in 3 - 4 Minuten zu erreichen.

Damit die gleiche Entfernung wie in Holzkirchen Bahnhof zum staatlichen Gymnasium und zur FOS Holzkirchen.

3) Erschließung

- o) Straße wie oben bauen (Bauherr Gemeinde)
- o) Kanal zum Bajuwarenring ergänzen (Abwasserzweckverband Hachinger Tal)
- o) Wasserleitung neu verlegen in neuer Straße (Gemeindl. Wasserwerk Oha)
- o) Geothermieanschluss unmittelbar durch Gemeindewerke OHa
- o) SWM Wasserleitung ZW 5 (1,2 m O) bei der Planung freihalten evtl. verlegen

4) Vorteile Standort Gewerbegebiet

- o) **eigener Standort mit 940 Schülern aus anderen Kommunen**, Vergleichbar geringe verkehrliche Auswirkungen auf OHA wie bei der Sportschule und der Tennis Base .
- o) **Grunderwerbskosten erheblich niedriger Bhf.D. : Bauerwartungsland Wohnbau hier Bauerwartungsland Gewerbe (vgl. FNP) Thema Wert von Ausgleichsflächen jedenfalls ist ein Gutachten unerlässlich**
Einsparung durch Wegfall TGA geschätzt 2,5 Mio (Baukosten + Unterhalt und Wartung der Lüftungs- und Brandschutzanlagen usw.)
- o) Einfache Abwicklung der Bauleitplanverfahren - F-Planänderung und B-Plan im sog. Parallelverfahren); dies koordiniert mit dem Grunderwerb **nur e i n Jahr bis zum „Baurecht“ incl. Erstellung Fahrbahn der neuen Straße**
- o) **Gesonderte und schnellere Realisierbarkeit der FOS ;auch abschnittsweise. FOS + Realschule müssen nicht in einem Zuge gebaut werden – aus welchem Grund auch immer (z.B. Bedarf, Finanzierung .) - und Erweiterbarkeit der FOS** ggf. auch eine BOS
- o) Verkehrskreisel an M 11 einfacher durchzusetzen, da Träger von FOS + M 11 identisch sind
- o) Tiefbaumaßnahmen für Leitungen und Straße stören niemand, außer beim Bau des Kreisels **Gesamte Hochbauarbeiten** berühren den Ortsverkehr in **Oha nicht** (Bauzeit wohl 2 – 3 Jahre !)

5) Nachteile

Thema Sporthalle und Mensa (sog. Synergieeffekte)

Eine Einfach-Sporthalle der FOS lässt sich wohl kaum vermeiden, es sei denn es ließe sich eine Mitnutzung von Einrichtungen der Sportschule Oha regeln.

An der FOS gibt es nur an der 12. Klasse zwei Stunden Sport, 11. + 13 Klasse

kein Sport.

Ob bei der Realschule eine weitere Sporthalle wirklich nötig ist, sollte wegen der 2,5-fachen neuen Sporthalle der Grundschule distanziert geprüft werden. Im übrigen wenn Gde eine Dreifachhalle am Bhf. will, zahlt zwei Einheiten der Zweckverband und die dritte die Gde.. Oha = Wie vor Jahrzehnten bei Gymn und Mittelschule.

Bei der Mensa gilt ähnliches. Die Schulbaurichtlinie sieht nur eine Fläche von ca 200 qm dafür vor – also wohl Catering-Service, wie im Keller der TK Realschule. Die Sportschule hat eine größere Gaststätte, die Grundschule Deisenhofen eine Mittagsbetreuung und einen Hort.

Evtl.. wäre eine Art Mensa der FOS zu überlegen, die auch von den Firmen im Gewerbegebiet mitgenutzt werden kann (Mitfinanzierung) zum Beispiel der Fa. Knorr Bremse mit ihren Tochterfirmen.

6) Abschließende Bemerkung

Im übrigen würde so m.E. auch einer Grundentscheidung der gemeindlichen Entwicklungsplanung Oberhaching wirklich Rechnung getragen

Oberhaching als Wohngemeinde im Grünen mit ausreichenden Arbeitsplätzen und guter Infrastruktur

Der Bereich **Deisenhofen westlich der Bahn** bliebe ein **Wohngebiet** mit dem seit Jahren angedachten Grünbereich. Es kann nach und nach vergrößert werden und dies unter Einschluss einer Realschule, die entscheidend mehr auf die Gemeinde Oha ausgerichtet ist als eine FOS mit 980 Schülern, davon nur 6 % aus Oberhaching

Dem gegenüber wäre dann der **Bereich in Furth** durch die Sportschule mit der Tennisbase und der **FOS** sowie einem großen **Gewerbegebiet** mit 4.500 bis 5.000 Arbeitsplätze, also Arbeiten, Schulen und Freizeit **geprägt**

Die skizzierte Lösung verhindert keineswegs weitere Arbeitsplätze, denn es bleiben zwei Flächen westlich Bajuwarenring mit ca. 86.000 qm – dann jedoch schon erschlossen - und an der Raiffeisenallee mit ca. 4,000 qm (baureif + verkauft)..

Oberhaching hat (laut Oberhaching.de) heute rund **5.000 APL..**

Diese meine Grundüberlegungen haben zur Abfassung dieser Ausarbeitung und seiner jeweiligen Fortschreibung geführt. Persönliche Interessen keine.

Die Grundgedanken wurden am 7.11.2019 bei einer Info-Veranstaltung der Gemeinde öffentlich vorgetragen - Siehe Presse-

Nachtrag am 1. 2. 2020:

Die jetzt aufgerufene Schülerzahl der FOS ca. 500 Schüler ändert an der gesamten Frage nichts: Ein Beweis einer neuen Prognose mit Schülerzahlen aus dem Einzugsbereich einschl. LHSt München wurde nicht geliefert., soll nach der Wahl im

Kreis beraten werden., angeblich Juni/Juli 2020

Daher stellt sich m.E. dem Landkreis und seinen Gremien die grundsätzliche Frage:

Will man auf längerfristige Zeit einen Standort einer FOS in Oha oder nur ein Schulgebäude für die Zeit vom 1.5.2020 bis zur nächsten Kommunalwahl zum 1.5.2026 ?

Insgesamt betrachte ich nach wie vor den Standort FOS am Bajuwarenring/M 11 für die langfristig bessere Lösung unserer Heimatgemeinde aus der Gemeindeentwicklung heraus – damit die Fortsetzung der Entwicklungspolitik der letzten Jahrzehnte.

Sie wird m.E. eindeutig gerade auch den Interessen des Lkr München – vor allem ebenfalls längerfristig betrachtet - am besten gerecht. Man denke auch an eine BOS.

Für Diskussionen auch mit allen Verantwortlichen stehe ich gerne zur Verfügung. Gerne bin ich für eine Aussprache im Gemeinderat Oha, den Prüfern der Alternativen zum Thema und auch dem Herrn Landrat gerne zu haben, und zwar völlig unabhängig vom Wahltag am 15.3.2020.

Gerhard Jobst