

LUKAS



SCHULEN

Lukas-Schulen gGmbH

Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 Abteilung HA II/2  
**Frau Ltd. BauDir. Susanne Ritter**  
 Blumenstraße 28b  
 80331 München

München, 27.11.2018

### **Erweiterungsbau Lukas-Schule mit Dreifachsporthalle in Laim**

Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Frau Ritter,

für den Erweiterungsbau der Lukas-Schule auf dem Grundstück an der Gotthardstraße wurde nun eine Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Harter + Kanzler, Freiburg, erstellt. Harter + Kanzler Architekten haben bereits den Wettbewerb für das Bestandsschulgebäude gewonnen und den Schulbau inklusive Dreifachsporthalle erfolgreich realisiert.

Um dieses neue Vorhaben umsetzen zu können stellen wir hiermit gem. § 12 Abs. 2 BauGB den Antrag zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung.

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke Nrn. 69/99 und 69/98 sowie Teile der Flurstücke 69/87 und 144/1 der Gemarkung Laim. Die Flurstücke 69/99 und 69/98 wurden für dieses Vorhaben gekauft und befinden sich nun im Besitz der Lukas-Schule. Zuvor waren die Grundstücke im Besitz der Deutschen Bahn. Der Nachweis über die Verfügungsberechtigung dieser Grundstücke wurde Ihnen von der DB AG zugeleitet. Die Teilflurstücke 69/87 und 144/1 gehören zum bestehenden Schulgelände an der Riegerhofstraße 18.

Die erfolgreiche Partnerschaft von Lukas-Schule und dem SV München-Laim e.V. soll in der Gotthardstraße fortgesetzt werden. Die Hallennutzung durch beide Partner ist ideal, weil komplementär: Die Schule nutzt den Sportbereich von Montag bis Freitag am Morgen und am frühen Nachmittag. Der Sportverein beansprucht die Halle am späten Nachmittag, am Abend sowie grundsätzlich an den Wochenenden. Das Sportamt der Stadt München sowie der BLSV wurden bereits über die Maßnahme informiert. Förderanträge werden eingereicht, sobald sich abzeichnet, dass der Bebauungsplan positiv abgeschlossen werden wird. Ein unterzeichneter Kooperationsvertrag von Lukas-Schule und dem SV München-Laim e.V. liegt vor.

Schulträger  
 Lukas-Schulen gemeinnützige GmbH  
 Helmpertstraße 9  
 80687 München

Geschäftsführung

Evangelisch-Luthertischen Kirche in Bayern

Amtsgericht München HRB 201902



Die Lukas-Schulen gGmbH ist als Vorhabenträgerin bereit und in der Lage, im Verhältnis zur Landeshauptstadt München die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten zu übernehmen und bis zum Billigungsbeschluss über den Bebauungsplan einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Die Dreifachsporthalle wird durch ein Sonderförderprogramm für Sporthallen der Stadt München gefördert.

Die Finanzierung des Gesamtvorhabens einschließlich der durch die Planung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten ist gesichert.

Wir haben bzw. werden folgendes Planungsteam beauftragen

Machbarkeitsstudie Hochbau: Harter + Kanzler Architekten, Freiburg

Bebauungsplan, Grünordnungsplan: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

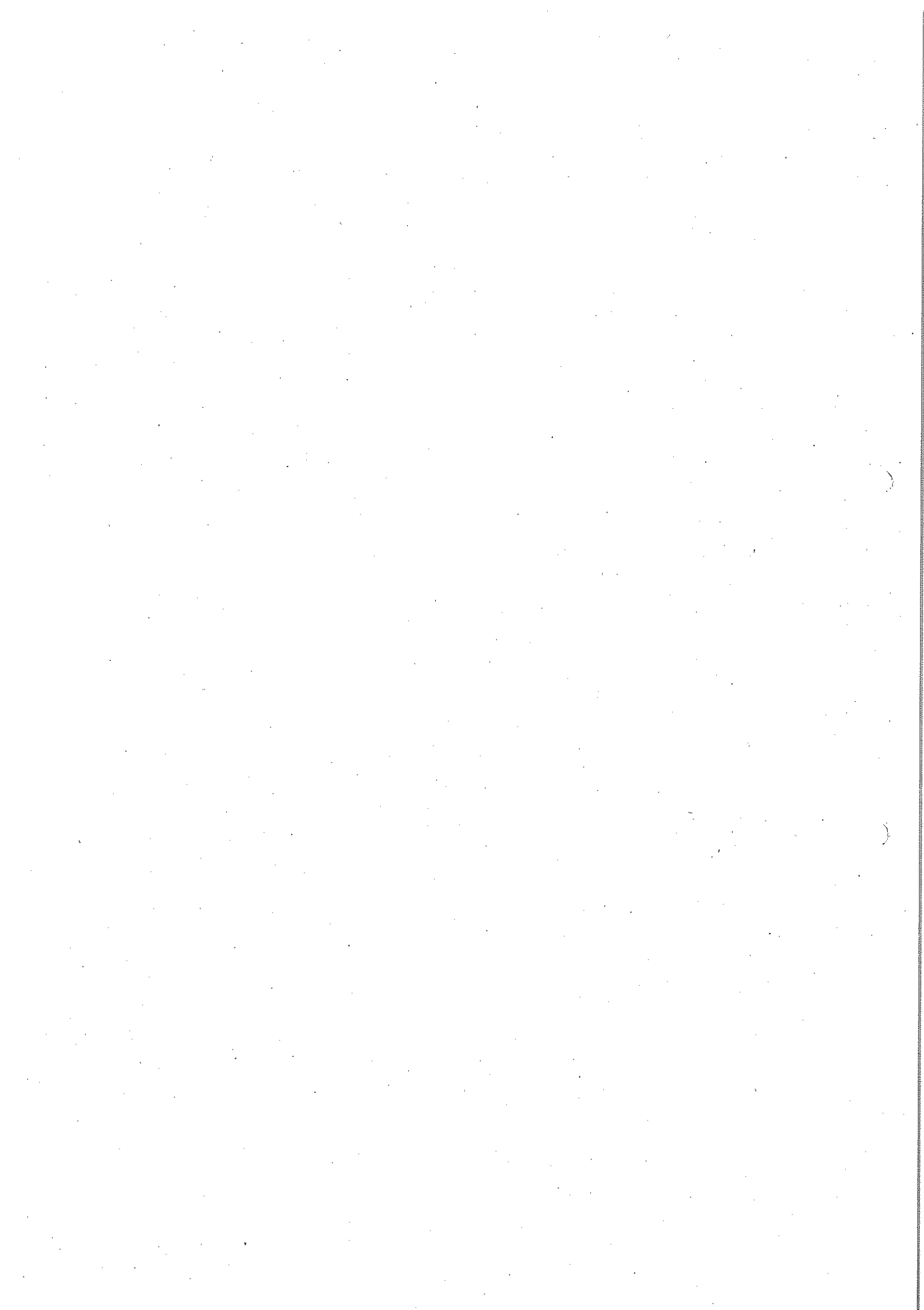
Mit dem Antragsschreiben wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Kurzbegründung
- Darstellung des Vorhabens
  - o Grundrisse UG2-OG3
- Städtebaulicher Entwurf
  - o Baukörper, Dachform und Höhenentwicklung
  - o Erschließung
  - o GF/GFZ
  - o GR/GRZ
- Stellplatzberechnung
- Grundbucheintrag
- Notarvertrag
- Vereinbarung zwischen SV Laim und Lukas-Schule gGmbH
- Umgriffsbezeichnung
- Zeitplan
- Unterzeichnete Grundzustimmung und Mitwirkungserklärung
- Vertretungsbefugnis des Antragstellers

Freundliche Grüße

Geschäftsführer  
Lukas-Schulen gGmbH

Geschäftsführer  
Lukas-Schulen gGmbH



LUKAS



SCHULEN

Lukas-Schulen gGmbH Helmpertstraße 9 80687 München

München, 24.07.2019

### **Erweiterungsbau Lukas-Schule mit Dreifachsporthalle in Laim**

Ergänzung - Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Frau Ritter,

für den Erweiterungsbau der Lukas-Schule auf dem Grundstück an der Gotthardstraße wurde gem. § 12 Abs. 2 BauGB am 28.11.2018 der Antrag zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gestellt.

Zu oben genanntem Vorhaben möchten wir hiermit eine Ergänzung zum Einleitungsantrag einreichen.

Bei Bearbeitung des Einleitungsantrages fiel auf, dass sich der geplante Schulneubau gem. städtebaulichem Entwurf und Darstellung des Vorhabens nicht in allen Teilen auf den im Einleitungsantrag erfassten Flurstücken befinden.

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 69/99 und 69/98 sowie Teile der Flurstücke 69/87 und 144/1 der Gemarkung Laim. Die Flurstücke 69/99 und 69/98 wurden für dieses Vorhaben gekauft und befinden sich im Besitz der Lukas-Schule. Im nordwestlichen Bereich greift der eingereichte Entwurf jedoch auf städtischen Grund über. Dieses Grundstück ist an den SV Laim verpachtet und wird im Bestand als Sportplatz genutzt. Es befindet sich somit nicht im Besitz des Vorhabenträgers und die Grundzustimmung ist nicht für alle im Einleitungsantrag überplanten Grundstücke gegeben.

Da dies für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von Seiten des Vorhabenträgers jedoch zwingend erfüllt sein muss, war eine Anpassung des Entwurfes erforderlich.

Schulträger  
Lukas-Schulen gemeinnützige GmbH  
Helmpertstraße 9  
80687 München

Amtsgericht München HRB 201902

Internet: [www.lukas-schule.de](http://www.lukas-schule.de)  
Mitglied im Diakonischen Werk Bayern der  
Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern

Folgende Unterlagen sind von der Umplanung betroffen und werden zum Austausch zugesandt:

Entwurf von Harter + Kanzler:

- Vorhabenplan 2. Untergeschoss
- Vorhabenplan 1. Untergeschoss

Pläne zum städtebaulichen Entwurf:

- Baukörper, Dachform, Höhenentwicklung
- Erschließung
- GF/GFZ
- GR/GRZ

Freundliche Grüße

Geschäftsführer

Schulträger  
Lukas-Schulen gemeinnützige GmbH  
Helmpertstraße 9  
80607 München

Amtsgericht München HRB 201902

Geschäftsführer

Internet: [www.lukas-schule.de](http://www.lukas-schule.de)  
Mitglied im Diakonischen Werk Bayern der  
Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern

**Schülerweiterungsbau mit unterirdischer Dreifachturnhalle auf dem Gelände  
Gotthardstraße in Laim**

**Kurzbeurteilung**

zum Antrag auf Einleitung des Verfahrens  
zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Ausgangslage</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Identifizierung des Vorhabenträgers	2
1.3 Leistungsfähigkeitsnachweis zur Durchführung des Vorhabens	2
<b>2 Ausgangssituation, Bewertung</b>	<b>3</b>
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	3
2.2 Größe des Planungsgebietes und Eigentumsverhältnisse	3
2.3 Städtebauliche Situation	4
2.4 Natürliche Grundlagen, bestehende Situation	4
2.5 Verkehr und Erschließung	4
<b>3 Vorbelastung des Planungsgebietes</b>	<b>5</b>
3.1 Altlasten	5
<b>4 Planungsziele Zielvorstellungen</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Ziele	5
4.2 Grünplanerische Ziele	5
<b>5 Planungskonzept</b>	<b>6</b>
5.1 Städtebauliches und grünplanerisches Konzept	6
5.2 Verkehrskonzept	6
5.3 Vorhabenpläne	7
<b>6 Umweltprüfung und Fachgutachten</b>	<b>7</b>
<b>7 Kosten</b>	<b>8</b>

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass der Planung

Die Lukas-Schule und der Sportverein München Laim (SV Laim) haben einen immens wachsenden Bedarf an Schulräumen bzw. Sporthallenflächen. Die Kapazitätsgrenzen der insgesamt vier Lukas-Schulen in München sind überschritten, die Nachfrage nach weiteren Schulplätzen ist sehr groß und steigt stetig. Die im Bestandsbau an der Riegerhofstraße 18 integrierte Dreifachsporthalle reicht jetzt schon nicht mehr aus, um den Bedarf der Schule und des Vereins zu decken.

Das von der privaten evangelischen Lukas-Schule heute genutzte Schulgebäude in der Riegerhofstraße 18 kann durch eine Befreiung vom bestehenden Bebauungsplan erweitert werden. So wird der Bau eines einzügigen Gymnasiums ab Mitte Juni 2018 realisiert. Jedoch können nicht alle benötigten Schulräume und vor allem keine weitere Sporthalle im Zuge dieser Erweiterung untergebracht werden. Somit ist aufgrund der steigenden Nachfrage ein weiteres Gebäude erforderlich, in dem voraussichtlich ein weiterer Zug der Mittel-, oder Realschule bzw. des Gymnasiums sowie eine dreizügige Grundschule untergebracht werden sollen.

Aufgrund dieser Lage wollen der Sportverein und die Lukas-Schule ein weiteres Mal gemeinsam die Mangelsituation beheben und in direktem Anschluss an das Bestandsgebäude an der Gotthardstraße einen Schülerweiterungsbau mit integrierter unterirdischer Dreifachsporthalle errichten. Die Sporthalle wird, wie auch schon im bestehenden Schulgebäude, von den Lukas-Schulen und dem SV Laim gemeinsam genutzt. Die Hallennutzung durch beide Partner ist ideal, weil komplementär: Die Schule nutzt den Sportbereich von Montag bis Freitag am Morgen und am frühen Nachmittag. Der Sportverein beansprucht die Halle am späten Nachmittag, am Abend sowie grundsätzlich an den Wochenenden.

Mit dem Erweiterungsbau inklusive Dreifachsporthalle an der Gotthardstraße soll sobald als möglich begonnen werden.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Vorplanung des Architekturbüros Harter + Kanzler, Freiburg. Dieses hat auch schon den Wettbewerb für die Bestandsschule gewonnen und das Ergebnis umgesetzt. Somit wird die Qualität des neuen Gebäudes gesichert. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Vorhaben öffentlich ausgeschrieben. Ein Wettbewerbsverfahren ist nach Absprache mit der Regierung nicht erforderlich.

Vorhabenträgerin ist die Lukas-Schule gemeinnützige GmbH. Diese hat am 27.11.2018 gem. § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

### 1.2 Identifizierung des Vorhabenträgers

Die Lukas-Schule ist eine gemeinnützige GmbH mit Sitz in München. Sie wurde 1989 als private evangelische Schule gegründet. Die Abschlüsse sind denen an öffentlichen Schulen gleichgestellt, die staatlichen Lehrpläne sind verbindlich. Heute umfasst der einzige evangelische Schulverbund in München mit etwa 1.000 Schülern je eine Grund-, Mittel- und Realschule sowie ein Gymnasium (genehmigt) im Aufbau.

### 1.3 Leistungsfähigkeitsnachweis zur Durchführung des Vorhabens

Für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 69/87 und 144/1, auf welchen sich das Bestandsgebäude befindet, hat die Lukas-Schule gemeinnützige GmbH das Erbbaurecht. Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 69/98 und 69/99 wurden



für das Vorhaben zugekauft und befinden sich im Eigentum der Lukas-Schule gemeinnützige GmbH. Die Finanzierung ist teils durch öffentliche Fördermittel, teils durch Eigenmittel und langfristige Darlehen gesichert. Die Lukas-Schule realisiert die Schulräume sowie die Sporthalle. Die Übernahme der Baukosten setzt sich wie folgt zusammen:

#### Schule

- ca. 35 % Eigenanteil
- ca. 65 % Förderung

Die Lukas-Schule geht von einer ca. 65% Förderung durch die Regierung von Oberbayern aus. Eine Förderung der Schule kann als gesichert angesehen werden. Als staatlich anerkannte, evangelische, private Schule hat die Lukas-Schule ein Recht auf die Finanzierung eines Grundschulbaus (Bayerisches Schulfinanzierungsgesetz).

#### Turnhalle

- 1/3 Eigenanteil
- 2/3 Fremdkapital

Das Fremdkapital wird vom SV Laim zur Verfügung gestellt, dieser erhält dafür Fördermittel von der Stadt München und vom BLSV.

## 2 Ausgangssituation, Bewertung

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Sportanlage und als allgemeines Wohngebiet dar.

Für den Großteil das Planungsgebiet existiert bisher noch kein Bebauungsplan, sondern lediglich ein übergeleiteter Baulinienplan. Im nördlichen Bereich, gilt der Bebauungsplan Nr. 2001, der hier eine Zufahrt von der Riegerhofstraße, eine Freischankfläche, Fahrradstellplätze, einen Müllstandort und begrünte Flächen festsetzt.

Für das gesamte Planungsgebiet gelten folgende baurechtliche Satzungen und Verordnungen:

- Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996
- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990
- Baumschutzverordnung vom 11.02.2013
- Stellplatzsatzung vom 19.12.2007

### 2.2 Größe des Planungsgebietes und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 4.500 m<sup>2</sup>.

Der Planungsumgriff umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 69/99 und 69/98 sowie Teile der Flurstücke 69/87 und 144/1 der Gemarkung Laim.

Die Grundstücke 69/87 und 144/1 sind Teil der bestehenden Schule, hier wird der BP 2001 geändert. Für diese Grundstücke hat die Lukas-Schule gemeinnützige GmbH das Erbbaurecht. Die Flurstücke 69/99 und 69/98 sind im Besitz der Lukas-Schule und wurden für den Erweiterungsbau zugekauft.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

### **2.3.1 Lage im Stadtgebiet und städtebauliche Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im 25. Stadtbezirk Laim. Im Osten, Süden und Westen ist das Planungsgebiet von Geschosswohnungsbau umschlossen, im Norden grenzt die Bezirkssportanlage, sowie der bisherige Bau der Lukas-Schule inklusive Turnhalle in der Riegerhofstraße 18 an. Angrenzende Straßen sind im Osten die Riegerhofstraße und im Süden die Gotthardstraße.

Die Umgebung ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau mit bis zu fünf Geschossen geprägt. Im Nordosten an das Grundstück anschließend befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude (Riegerhofstraße 22), welches unter Denkmalschutz steht.

### **2.3.2 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet selber ist derzeit nicht bebaut, auf drei Seiten wird es von Geschosswohnungsbau umschlossen. Im Norden grenzt die Bezirkssportanlage und der bestehende Bau der Lukas-Schule an. Hier befinden sich auch die Vereinsräume des SV Laim und eine Vereinsgaststätte mit Freischankfläche.

Auf den Freianlagen der Bezirkssportanlage stehen zwei Rasenfußballfelder, ein Kunstrasenplatz sowie vier Tennisplätze zur Verfügung. Die Lukas-Schule betreibt ferner eine Laufbahn mit Weitsprunggrube und einen Beachvolleyballplatz mit integrierter Kugelstoßanlage.

## **2.4 Natürliche Grundlagen, bestehende Situation**

Das Planungsgebiet liegt auf der Forstenrieder Schotterterrasse im Naturraum der Münchner Schotterebene. Das Gelände verläuft relativ eben.

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist anthropogen überformt. Der Rasen wird kaum genutzt, er dient vor allem als Innenhofbereich für die angrenzende Wohnbebauung. Im Norden ist das Planungsgebiet im Bereich der Freischankfläche des SV Laim versiegelt.

Das Planungsgebiet ist ein Stadtrand-Klimatop. Stärkere Temperatur- und Feuchte-Tagesgänge und die damit verbundene Kalt- und Frischluftproduktion wirken ausgleichend auf die bebaute Umgebung. Allerdings ist die nächtliche Abkühlung eingeschränkt und auch von der Umgebung abhängig. Lokale Winde und Kaltluftströme werden behindert, Regionalwinde gebremst.

Im Planungsgebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10-14 m (Stand 1989). Das Grundwasser fließt von Süden nach Norden. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers kann als gering bis mittel eingestuft werden.

Das Planungsgebiet stellt eine strukturarme Grünanlage dar. Es befinden sich keine kartierten Biotope im Planungsgebiet, auch Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor und sind nicht geplant/vorgeschlagen. Die bestehende Grünfläche ist nicht stadtbildprägend. Für schützenswerte Bäume im Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung.

Am Rande des Planungsgebietes stehen einige Laubbäume, deren Zustand in einer Baumbestandsbewertung zu untersuchen ist.

## **2.5 Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet befindet sich in einer rückwärtigen Lage und ist momentan nur fußläufig an die Gotthardstraße und die Riegerhofstraße angebunden. Das Bestandsgebäude der Lukas-Schule befindet sich in der Riegerhofstraße 18. Die Rie-

gerhofstraße ist eine Wohnstraße, die stark beparkt und durch Anwohner stark befahren ist. Das Verkehrsaufkommen der bestehenden Schule (Mittelschule und Gymnasium) fällt nicht ins Gewicht, da die Schüler überwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommen.

Am Laimer Platz (3 Minuten fußläufig entfernt) befindet sich die U-Bahnstation der U-Bahnlinie U5, die das Planungsgebiet an die Münchner Innenstadt und den Hauptbahnhof anschließt und nach den Plänen der Stadt nach Pasing verlängert werden soll. Darüber hinaus fährt in der Gotthardstraße/Laimer Platz die Metrobuslinie 57, die das Planungsgebiet an den Bahnhof Pasing anbindet, und in der Agnes-Bernauer-Straße die Tramlinie 19. Der S-Bahnhof Laim ist zu Fuß in zehn Minuten zu erreichen. Er wird von sieben S-Bahn-Linien angefahren.

In der Gotthardstraße verläuft eine Hauptroute des Münchner Radwegenetzes.

### **3 Vorbelastung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Altlasten**

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um einen ehemaligen Innenhofbereich von Wohngebäuden der Deutschen Bahn, Altlasten sind dementsprechend im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Die genaue Situation wird während des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

### **4 Planungsziele Zielvorstellungen**

#### **4.1 Städtebauliche Ziele**

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Erstellung einer modernen Dreifachsporthalle, die auch den Bedarf des Laimer Sportvereins abdeckt und modernen sportfachlichen Anforderungen gerecht wird
- Erstellung eines weiteren Zuges von Mittel- oder Realschule bzw. Gymnasium sowie einer dreizügigen Grundschule, welche den gewachsenen Flächenansprüchen der privaten evangelisch der Lukas-Schule gerecht werden
- Unterbringung der Stellplätze im Bestandsgebäude der Lukas-Schule
- Haltemöglichkeit für Bus und Pkw an der Gotthardstraße mit Fußweg zur Schule über die Bezirkssportanlage
- Erweiterungsbau, der mit der umliegenden Wohnbebauung verträglich ist
- Nachverdichtung eines bestehenden, funktionierenden Schulstandortes

#### **4.2 Grünplanerische Ziele**

Die grünplanerischen Ziele sind:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf dem Grundstück
- Ausführung der Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, soweit dies möglich ist
- Vermeidung bzw. Verringerung und Minimierung nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich nicht zu vermeidender Eingriffe
- Bestmögliche Nutzbarmachung des Planungsgebiets bei verhältnismäßig geringem zusätzlichem Flächenverbrauch
- Gute Durchgrünung des Planungsgebiets, Klassenräume teilweise im UG mit begrünten Innenhöfen
- Qualitativ hochwertige Ausgestaltung der Freiflächen auf dem Grundstück zur guten Nutzbarkeit für Schulzwecke und als Sportanlagen

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches und grünplanerisches Konzept

Die städtebauliche Einbindung des Schulneubaus wird durch die Einbeziehung des Bestandsgebäudes der Lukas-Schule an der Riegerhofstraße 18 erreicht.

Das geplante Erweiterungsgebäude entwickelt sich gegenüber von den bestehenden Vereinsräumen des SV Laim und ist mit seinen teilweise vier Geschossen in ausreichendem Abstand zur umliegenden Wohnbebauung situiert. Es schließt über eine Brücke im 1. Obergeschoss an die Bestandsschule an, eine unterirdische Verbindung der beiden Gebäude wird ebenfalls hergestellt. Die Sporthalle und ein Teil der Unterrichtsräume sind unterirdisch, wodurch nur ein Teil des oberirdischen Schulbaus sichtbar ist und von der Sporthalle keine Lärmbelastung zu erwarten ist.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten. Eine planerische Überprüfung hat ergeben, dass die einzuhaltenden Abstandsflächen nach Süden, Osten und Westen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Hierzu sind noch Verfeinerungen der Planung notwendig. An der Engstelle zwischen Erweiterungsbau und Bestandsgebäude sind an den Stirnseiten keine Fenster geplant, die Belichtung der Räume wird aus anderen Richtungen sichergestellt.

Das geplante Gebäude weist im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss einen U-förmigen Grundriss und im 2. Obergeschoss einen L-förmigen Grundriss auf. Das 3. Obergeschoss stellt sich als Staffelgeschoss auf der Südseite mit weiteren 2 Klassenräumen dar. Die Zugänge und der Pausenhof orientieren sich zum bestehenden Schulgebäude. Auf dem neuen und alten Grundstück kann ausreichend Pausenfläche zur Verfügung gestellt werden. Die Sporthalle ist komplett unterirdisch geplant, wodurch die Kubatur des Gebäudes sich gut in die Umgebung einfügt. Auch ein Teil der Fach- und Klassenräume ist im Untergeschoss vorgesehen. Diese werden über abgesenkte begrünte Gartenhöfe belichtet. Somit wird das Grundstück optimal ausgenutzt und weist trotzdem einen relativ großzügigen Anteil an Grünflächen auf.

Durch die Form des geplanten Gebäudes sind die dem Aufenthalt dienenden Freiflächen hauptsächlich zwischen dem Erweiterungsbau und der bestehenden Schule angeordnet. Der Erweiterungsbau übernimmt somit eine lärmschützende Funktion gegenüber der Wohnbebauung.

### 5.2 Verkehrskonzept

Es besteht die Möglichkeit eine Grundschule und zusätzlich eine weiterführende Schule mit Mittagsbetreuung im Erweiterungsbau unterzubringen. Für die Grundschule werden Kleinbusse für den Hol- und Bringverkehr benötigt, sowie eine dazugehörige Haltestelle, z.B. an der Gotthardstraße. Bei einem Ortstermin mit KVR, Baureferat, Planungsreferat und der Verkehrsplanung der Stadt München wurde dieser Vorschlag begrüßt und als machbar beurteilt. Bei der weiterführenden Schule wird davon ausgegangen, dass die Schüler und Schülerinnen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Schule fahren. Für den übrigen privaten Hol- und Bringverkehr soll südlich und nördlich der Gotthardstraße jeweils eine Haltemöglichkeit mit Fußweg zur Schule vorgesehen werden. Auch das wurde von KVR, Baureferat, Planungsreferat und der Verkehrsplanung der Stadt München begrüßt.

Um eine erfolgreiche Abwicklung des Verkehrs garantieren zu können, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Insgesamt wird die Situation an der Lukas-Schule heute und in Zukunft als verkehrlich bewältigbar eingeschätzt.

Hierbei wurden u.a. fünf Knotenpunkte untersucht. Vier Knotenpunkte konnten sowohl im Prognosenullfall sowie im Prognoseplanfall rechnerisch als leistungsfähig eingestuft werden. Lediglich die Kreuzung Gotthardstraße/Fürstenrieder Straße

weist im Prognosenullfall sowie im Prognoseplanfall rechnerische Defizite auf. Dies zeigt jedoch, dass der fehlende Nachweis der Leistungsfähigkeit nicht am Erweiterungsbau ursächlich ist, sondern bereits das aktuell vorherrschende Verkehrsaufkommen auf der Fürstenrieder- und Gotthardstraße.

Beim bestehenden Schulgebäude wurden 100% der Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung hergestellt. Inzwischen müssen in dieser Lage mit der Nähe zur U-Bahn nach aktuellen Anforderungen nur noch 75% hergestellt werden. Eine vorliegende durchgeführte Stellplatzberechnung zeigt, dass die erforderlichen Stellplätze somit voraussichtlich auf dem benachbarten bestehenden Schulgelände untergebracht werden können. Wie bereits im Bestand werden die Stellflächen in der Tiefgarage der Lukas-Schule für Lehrkräfte und Kursteilnehmer des Sportprogramms erfolgreich im Wechsel genutzt (Schulbetrieb bis ca. 17:00 – Sportbetrieb ab ca. 17:00). Im Falle von Veranstaltungen gibt es die Möglichkeit den Schulhof als Parkplatz zu nutzen, dies war bisher noch nie notwendig. Dieses Vorgehen wurde bereits mit der LBK vorbesprochen. Eine zusätzliche Anlage weiterer Stellplätze ist damit nicht erforderlich.

### 5.3 Vorhabenpläne

Der Kern des Gebäudes ist die neue Dreifachsporthalle, die weiteren Nutzungen sind außen herum angeordnet. Der Zugang zur Schule erfolgt entweder über den südlich des Bestandsgebäudes verlaufenden Weg zur Vereinsgaststätte des SV Laim oder von der geplanten Haltestelle an der Gotthardstraße über einen befestigten Fußweg auf dem Gelände der Bezirkssportanlage.

Die Turnhalle erstreckt sich in der Höhe über zwei Geschosse. Im 2. Untergeschoss sind neben der Turnhalle lediglich Geräte- und Technikräume, sowie der Zugang zu den Sporthallenteilen angeordnet. Die Turnhalle ist ohne Tribüne geplant, da hier kein Turnierbetrieb stattfindet.

Im 1. Untergeschoss sind nördlich der Turnhalle die Umkleiden angeordnet, hier besteht außerdem eine Verbindung zum Bestandsgebäude. Südlich sind Klassen- und Fachklassenräume angeordnet. Zu deren Belichtung sind abgesenkte begrünte Höfe vorgesehen.

Im Erdgeschoss des Schulgebäudes befinden sich neben der Aula, die dem Foyer zugeordnet ist, Hausmeister-, Klassen- und Fachklassenräume sowie eine Mittagsbetreuung.

Im 1. Obergeschoss befinden sich Verwaltungsräume, Klassen- und Fachklassenräume sowie die Möglichkeit zur Unterbringung einer Mittagsbetreuung. Es besteht eine Verbindung zum Bestandsgebäude.

Auch im 2. Obergeschoss befinden sich sowohl Klassen- und Fachklassenräume, als auch die Aula des Gymnasiums.

Im 3. Obergeschoss befinden sich nochmals weitere Klassenräume.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Bestandsgebäude nachgewiesen, da damals mehr Stellplätze als aus heutiger Sicht notwendig, realisiert wurden. Die Stellplätze werden im Wechsel von Schule (vormittags) und Sportverein (nachmittags/abends/am Wochenende) genutzt.

## 6 Umweltprüfung und Fachgutachten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird voraussichtlich gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, somit muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzw. eine Potenzialabschätzung werden durchge-

führt.

Für den Bebauungsplan sind voraussichtlich insbesondere folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Lärmgutachten
- Verkehrsgutachten (bereits vorhanden)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Potenzialabschätzung (bereits vorhanden)
- Baumbestandsbewertung
- Baumgutachten
- Baugrundgutachten

## 7 **Kosten**

Nach Absprachen mit der Regierung von Oberbayern ist die Lukas-Schulen gGmbH als Vorhabenträgerin bereit und in der Lage, im Verhältnis zur Landeshauptstadt München die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten zu übernehmen und dafür einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abzuschließen. Die Grundzustimmung und die Mitwirkungserklärung sind dem Antrag beigelegt.

**Vereinbarung**  
**zwischen dem SV München Laim und der Lukas-Schule gGmbH**  
**zum Bau einer Dreifachsporthalle mit Schulgebäude in der Gotthardstraße**

Der Sportverein München Laim e.V. (SV Laim) und die Lukas-Schule gGmbH (Lukas-Schule) planen auf dem Grundstück an der Gotthardstraße, das sich im Süden an das gemeinsam genutzte Grundstück Riegerhofstraße 18/20 anschließt, eine Dreifachsporthalle zu bauen. Die sehr gute Zusammenarbeit aus der Kooperation zum Bau des Bestandsgebäudes in der Riegerhofstraße soll fortgesetzt werden.

### **1. Vorhaben**

- Die Lukas-Schule hat das Grundstück mit den Flurnummern 69/98 und 69/99 in der Gemarkung Laim gekauft.
- Ziel ist es, auf diesem Grundstück eine unterirdische Dreifachsporthalle und darauf Schulräume zu errichten.
- Die Bebauung wird nur realisiert, wenn ein akzeptables Baurecht vorliegt, die entsprechenden Fördermittel zugesagt sind und die Finanzierung steht.
- Die Lukas-Schule betreibt die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Kooperation mit dem Stadtplanungsbüro Dragomir. Die Kosten der Erstellung des Bebauungsplans werden auf die Partner aufgeteilt (Schlüssel: Bruttogeschossfläche). Der SV Laim unterstützt die Lukas-Schule in allen Belangen.
- Auf dem bebaubaren Grundstück wird für eine noch festzulegende und zu vermessende Fläche dem SV Laim seitens der Lukas-Schule ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 50 Jahren eingeräumt.

### **2. Bebauung**

- Auf der im Erbbaurecht überlassenen Fläche baut der SV Laim unter Nutzung des aktuellen Sonderförderprogramms der Landeshauptstadt München und der Förderungen des Bayerischen Landessportverbands zwei Hallenteile.
- Die Lukas-Schule baut unter Nutzung der Förderung der Regierung von Oberbayern einen Hallenteil.
- Ausschreibungen für Architekten- und andere Leistungen werden in engem Einvernehmen durchgeführt.

### **3. Pkw-Stellplätze**

Beide Partner regeln die Stellplatzanforderungen in gegenseitigem Benehmen. Alle Möglichkeiten einer Wechsellnutzung werden ausgeschöpft. Zusätzlich erforderliche Stellplätze werden erstellt und durch den Partner, der den Stellplatzbedarf auslöst, finanziert.

#### 4. Nutzung der Dreifachsporthalle

Alle Hallenteile werden vom SV Laim und der Lukas-Schule gemeinsam genutzt.

- Die Nutzungszeit durch die Lukas-Schule bezogen auf die mögliche Gesamtnutzungszeit darf gemäß Förderrichtlinien den Anteil von maximal 49% nicht übersteigen.
- Wunsch der Lukas-Schule und wahrscheinliche Voraussetzung für eine gemeinsame Nutzung ist es, dass die gesamte Halle während der Schulzeiten von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr von der Schule genutzt wird.
- Eine Nutzung **während der Schulzeit** wird wie folgt festgelegt:
  - 8:00 – 17:00 Uhr ausschließliche Nutzung durch die Lukas-Schule.
  - 17:00 – 22:00 Uhr ausschließliche Nutzung durch den SV Laim.
  - Nutzung an **Samstagen** 8:00 – 13:00 Uhr vorrangig durch die Lukas-Schule, ab 13:00 Uhr vorrangig durch den SV Laim.
  - Nutzung an **Sonn- und Feiertagen** vorrangig ganztags durch den SV Laim.
  - Nutzung während der **Ferien** 8:00 – 15:00 Uhr durch die Lukas-Schule, von 15:00 – 22:00 Uhr durch den SV Laim.

In gegenseitiger Absprache können Nutzungszeiten abweichend von der Grundregelung aus dem Kontingent eines Partners dem anderen zur Verfügung gestellt werden.

#### 5. Kostenregelung

- Jeder Partner trägt die Kosten für den Bau und die festen Einrichtungen der jeweiligen ihm zuzuordnenden Hallenteile einschließlich der dazu gehörenden Nebenräume.
- Kosten für bewegliche Sportgeräte werden im Verhältnis 50:50 umgelegt.
- Die Betriebskosten werden soweit möglich durch Messeinrichtungen gesondert erfasst, andernfalls nach Bruttogeschossflächenanteilen der genutzten Bereiche aufgeteilt.
- Kosten, die sich aus der Tatsache ergeben, dass auf die unterirdische Halle ein Schulgebäude aufgebaut wird, sind von der Schule zu tragen, z.B. Kosten für eine situationsbedingte Statik etc.



## 6. Sonstiges

- Beide Partner streben an, dass die Baumaßnahmen am Gebäude Riegerhofstraße 18/20 und am Bau der Gebäude auf dem Grundstück Gotthardstraße die Nutzung der Gaststätte und des Jugendraums in möglichst geringem Umfang beeinträchtigen. Wenn durch die genannten Baumaßnahmen dennoch Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die z.B. zu Mietminderungen für die Gaststätte führen, dann trägt diese der SV Laim.
- Die Baumaßnahmen werden so gestaltet, dass der Biergarten des SV Laim im bisherigen Umfang erhalten bleibt.

München, den ... 13.9.2017 .....

.....  
SV München Laim

.....  
Lukas-Schule

