

Beschlussvorlage

SG 3.2.1/0043/2025

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.10.2025	öffentlich

Sportanlage Margarethenstraße: Genehmigung der Vorplanung

Anlagen:

- Anlage 1_2025-10-06_Vorplanung Sportanlagen, adlerolesch München GmbH
- Anlage 2_2025-07-02_Regenentwässerung/ Bewässerung Sportanlagen, Hautum Infrastruktur GmbH
- Anlage 3_2025-07-14_Erläuterungsbericht zur Vorplanung Sportanlagen, adlerolesch München GmbH
- Anlage 4_2025-07-14_Bemusterung zur Vorplanung Sportanlagen, adlerolesch München GmbH
- Anlage 5_2025-10-06_Kostenschätzung Sportanlagen, adlerolesch München GmbH
- Anlage 6_2025-10-08_Terminplan Sportanlagen, adlerolesch München GmbH

Beschlussvorschlag:

Der Vorplanung, Stand 14.07./ 06.10.2025, der Landschaftsarchitekten adlerolesch München GmbH für die Sportanlagen an der Margarethenstraße als Ergebnis der Leistungsphase 2 nach HOAI wird zugestimmt (ANLAGEN 1 bis 4). Die Entwurfsplanung der Skateplatzplaner Landskate GmbH ist in die Vorplanung eingebunden.

Die Baukosten der Gesamtmaßnahme brutto einschließlich der Baunebenkosten betragen gemäß der aktuellen Kostenschätzung, Stand 06.10.2025, rund **3,434 Mio. € brutto** (ANLAGE 5). Die Kostenberechnung der Skateplatzplaner Landskate GmbH sind in dieser Kostenaufstellung berücksichtigt.
Die Kostenschätzung vom 06.10.2025 wird Bestandteil des Beschlusses (ANLAGE 5).

Die Grobkostenschätzung für die Sportanlagen vom Landschaftsarchitekten Bücheler mit 2,388 Mio. €, Stand 28.03.2024 (Bestandteil der Kostenschätzung der Objektplanung für die Jugendfreizeitstätte mit Sportanlagen), wurden vom Landschaftsarchitekturbüro adlerolesch München GmbH überprüft.
Die Mehrkosten gegenüber der Grobkostenschätzung in Höhe von rund **1,046 Mio. € brutto** werden in der Haushaltsplanung vorgesehen.

Terminplanung (ANLAGE 7)

Die Baustraße inkl. der Sparten Wasser, Abwasser und Fernwärme wurde in KW 40, 2025, fertig gestellt.

Nach derzeitigem Terminplan (Rahmenterminplan, Stand 08.10.2025) ist folgender Ablauf festgelegt:

- Vorstellung der Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung in der Gemeinderatssitzung am 25.11.2025
- Einreichung der Baugenehmigung für die Sportanlagen: Dezember 2025/ Januar 2026
- Bau Skateanlage inkl. Lärmschutzwand: August bis November 2026
- Bau Streetballfeld, Calisthenics-Anlage und Bolzplatz/ Kleinfeld: November 2026 bis Juli 2027

- Bau Rasenspielfeld: Februar bis Juni 2027

Begründung:

Die Vorplanung der Sportanlagen wird vom Landschaftsarchitekturbüro adlerolesch München GmbH vorgestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 09.04.2024 wurde der Vorplanung für die Jugendfreizeitstätte mit Sportanlagen zugestimmt.

Gemäß der damaligen Grobkostenschätzung, Stand 28.03.2024, vom Landschaftsarchitekten Herrn Bücheler wurden die Sportanlagen inkl. Baunebenkosten mit 2,388 Mio. € brutto ausgewiesen. Herr Bücheler unterstützte die Gemeindeverwaltung v.a. hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Erst in der Sitzung am 02.07.2024 beauftragte der Gemeinderat die Landschaftsarchitekten adlerolesch München GmbH mit der gesamten Freiflächenplanung, sowohl für die Jugendfreizeitstätte als auch für die Sportanlagen. Das Planungsbüro wurde im Zuge eines zweistufigen VgV-Verfahrens ermittelt.

Die Planung der Sportanlagen sowie deren Zuwegung wurde von den Landschaftsarchitekten gemäß der Nutzervorgaben erstellt.

Der Entwurfsplanung des Fachplanungsbüros Landskate GmbH für den Skateplatz wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 29.07.2025 zugestimmt und das Ergebnis in die Vorplanung der Sportanlagen aufgenommen (ANLAGE 1, 5, 6).

Die Objektplanung der Sportanlagen der Leistungsphase 2 beinhaltet die Skateanlage (Planungsbüro Landskate GmbH), das Streetballfeld als Allwetterplatz, die Calisthenics-Anlage als kompaktes Multifunktionsgerät, den Bolzplatz/ Kleinfeld als Kunstrasenfeld und das Rasenspielfeld für den SV Pullach.

Die Sportanlagen werden in die bestehende Umgebung gestalterisch eingebettet und schließen an den Außenbereich der Jugendfreizeitstätte an.

Ziel der neuen Sportanlagen ist es, eine größtmögliche Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit, Multifunktionalität und Qualität zu schaffen sowie die Kriterien für Umwelt- und Klimaschutz hinsichtlich eines geringen Einsatzes von Ressourcen zu erfüllen (vgl. Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Pullach).

Darüber hinaus werden die Empfehlungen der Nachhaltigkeitsberatung umgesetzt sowie ein nachhaltiges Niederschlagsmanagement verfolgt.

Ein Großteil der Außenfläche zwischen den Sportanlagen wird begrünt (Biodiversität) und dezentral über Oberflächenversickerung entwässert. Dies trifft auch für die Belagsmaterialien der Sportanlagen und die Wege zu.

Die Sportanlagen mit EPDM-Belag und Kunstrasenbelag werden wasserdurchlässig ausgeführt. Niederschlagswasser, welches nicht versickern kann, wird über Rinnen und Sinkkästen in Rigolen geleitet.

Das Rasenspielfeld, der Kunstrasenplatz, die Skateanlage sowie die Calisthenics-Anlage und der Allwetterplatz werden darüber hinaus über ein Dränsystem entwässert, so dass das Niederschlagswasser in einer Zisterne/ Rigole im südlichen Bereich des Fußballplatzes gesammelt und der Bewässerung des Rasenspielfelds zugeführt werden kann (ANLAGE 2).

Nach der aktuellen Kostenschätzung der Kostengruppe 500, Stand 06.10.2025, für die gesamten Sportanlagen liegen die Gesamtkosten (inkl. Baunebenkosten) bei rund **3,434 Mio. € brutto**.

Die errechneten Mehrkosten gegenüber der Grobkostenschätzung, Stand 28.03.2024, in Höhe von rund **1,046 Mio. € brutto** (44%) sind jeweils etwa hälftig auf zusätzliche Leistungen (z.B. Calisthenics-Anlage, Zisterne für Bewässerung) als auch auf die fortschreitende Planungstiefe (z.B. genaue Massenermittlung anhand des Bodengutachtens, aktuelle Einheitspreise) zurückzuführen (ANLAGE 5).

Terminplanung (ANLAGE 6):

Die Terminplanung der Sportanlagen orientiert sich an den üblichen Bauabläufen und ist auch in

dem Bauablaufplan der Jugendfreizeitstätte hinterlegt.

Die Sportanlagen werden nach den neuesten technischen Erkenntnissen errichtet, auch vor dem Hintergrund, die Lärmemissionen möglichst gering zu halten.
Darüber hinaus bleibt das bestehende Rasenspielfeld mit einer geringeren Breite als Interims-Sportanlage für den Trainingsbetrieb des SV Pullach möglichst lange erhalten.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin