

An die
1. Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund
und die Damen und Herren des Gemeinderats
der Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

Pullach, 08.04.2026

Antrag

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,
die Fraktionen der CSU, WIP sowie Herr Dr. Michael Reich (FDP) stellen folgenden
Antrag:

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Für das Bauvorhaben eines viergruppigen Kinderhauses an der Kreuzeckstraße wird ein sofortiger Bau- und Planungsstopp verhängt. Die bereits erteilten Aufträge und geschlossenen Verträge werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben.
2. Stattdessen wird vorrangig geprüft und umgesetzt, das seit über 15 Jahren bestehende Provisorium an der Margarethenstraße durch einen zeitgemäßen Neubau in zentraler Lage zu ersetzen.

Begründung

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 27. Januar wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein viergruppiges Kinderhaus in Modulbauweise an der Kreuzeckstraße geschaffen. Hierfür ist eine erhebliche Erweiterung des bestehenden Baurechts vorgesehen.

Am 19.03.2026 erfolgte durch die Antragsteller eine umfassende Akteneinsicht im Rathaus. Dabei wurden u. a. Betreuungszahlen, Verträge mit dem Kloster St. Gabriel sowie Betreiberanfragen ausgewertet.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse führen zu einer abweichenden Bewertung des Vorhabens.

2. Bestehende Kapazitäten in St. Gabriel

Im Areal St. Gabriel stehen weiterhin geeignete und bereits für Kinderbetreuung ausgelegte Räumlichkeiten zur Verfügung.

- Ein langfristiger Mietvertrag bis August 2035 besteht unverändert fort
- Die Gemeinde trägt hierfür monatliche Mietkosten von rund 11.500 Euro – unabhängig von der tatsächlichen Nutzung
- Ein vorzeitiges Kündigungsrecht besteht nicht

Vor diesem Hintergrund erscheint es wirtschaftlich nicht sinnvoll, zusätzliche Kapazitäten neu zu errichten, während bestehende Flächen nicht vollständig genutzt werden.

Darüber hinaus steht mit „Haus 6“ ein weiteres Gebäude zur Verfügung, das nach Einschätzung der Antragsteller kurzfristig für mehrere Gruppen ertüchtigt werden kann.

3. Wirtschaftliche Bewertung

Die geschätzten Baukosten für das Projekt an der Kreuzeckstraße belaufen sich auf rund 7,5 Millionen Euro.

Demgegenüber steht eine mögliche Interimslösung in St. Gabriel mit geschätzten Kosten von ca. 2 Millionen Euro über mehrere Jahre.

Dies ermöglicht:

- eine wirtschaftlich deutlich günstigere Übergangslösung
- die parallele Planung eines dauerhaften Neubaus an der Margarethenstraße
- die Vermeidung doppelter Infrastruktur

3a. Nutzungskonflikt im Areal St. Gabriel (VBS)

Zusätzlich ist festzustellen, dass für Teile der bestehenden Kinderbetreuungsräume im Areal St. Gabriel zwischenzeitlich eine alternative Nutzung durch die VBS vorbereitet wird.

Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur bestehenden Zweckbestimmung der Flächen sowie zur aktuellen Bedarfsdiskussion im Bereich der Kinderbetreuung. Die vorhandenen Räume sind baulich und funktional auf die Betreuung von Kindern ausgelegt und erfüllen die hierfür geltenden Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf Brandschutz und Nutzungskonzeption.

Eine Umnutzung würde nicht nur zusätzliche Investitionen – insbesondere für den Rückbau kindgerechter Infrastruktur – erforderlich machen, sondern zugleich bestehende Betreuungskapazitäten weiter einschränken.

Zudem wurden nach Kenntnis der Antragsteller bereits vorbereitende Maßnahmen für eine VBS-Nutzung ergriffen (u. a. infrastrukturelle Anpassungen), ohne dass hierzu eine umfassende Befassung des Gemeinderats erfolgt ist.

Vor diesem Hintergrund erscheint die parallele Planung neuer Betreuungskapazitäten bei gleichzeitiger Umwidmung bestehender Flächen weder wirtschaftlich noch strukturell konsistent.

4. Fachliche Bewertung des Bedarfs

Die derzeitige Bedarfsplanung basiert maßgeblich auf belegbaren Plätzen, nicht auf vorhandenen genehmigten Kapazitäten.

Zugleich zeigen aktuelle Erhebungen (Stand Februar 2026) einen deutlichen Rückgang der Geburtenzahlen um ca. 25–30 % gegenüber früheren Prognosen.

Ein struktureller Mehrbedarf an zusätzlichen Einrichtungen ist daher kritisch zu hinterfragen.

Zudem führt der Fachkräftemangel aktuell dazu, dass vorhandene Gruppen temporär nicht betrieben werden können. Dies stellt jedoch keinen baulichen Mehrbedarf dar.

5. Betreiberfrage

Die bislang angeführten Schwierigkeiten bei der Betreibergewinnung sind aus Sicht der Antragsteller nicht abschließend geklärt.

- Absagen erfolgten u. a. aufgrund organisatorischer Zuständigkeiten (Münchner Flur)
- Weitere potenzielle Träger wurden nicht umfassend angefragt

Eine erneute, breitere Betreiberansprache erscheint daher geboten.

6. Städtebauliche Aspekte

Die geplante Verlagerung von Betreuungseinrichtungen an den nördlichen Ortsrand widerspricht dem Ziel einer lebendigen Ortsmitte.

Eine zentrale Lösung an der Margarethenstraße bietet:

- bessere fußläufige Erreichbarkeit
 - kürzere Wege für Familien
 - geringere Verkehrsbelastung
-

7. Strategische Gesamtsicht

Die Kombination aus:

- vorhandenen Kapazitäten in St. Gabriel
- rückläufigen Bedarfsprognosen
- erheblichen Kostendifferenzen

spricht für ein alternatives Vorgehen:

1. Nutzung bestehender Flächen als Interimslösung
2. zügige Ablösung der Containerlösung („Mäuseburg“)
3. Neubau einer dauerhaften Einrichtung in zentraler Lage

Die Akteneinsicht der antragsstellenden Fraktionen am 19.03.2026, hat folgendes Ergebnis gebracht:

Im Moment sind 86 Krippenplätze in Pullach inkl. der Klosterspatzen genehmigt, 79 davon werden genutzt, somit ergibt sich eine Reserve von etwa 10%.

Weiterhin sind 350 Kindergartenplätze in Pullach genehmigt, 277 Plätze werden genutzt, somit ergibt sich eine Reserve von etwa 26%.

Die Plätze des Kinderhauses sind nicht enthalten, stehen also weiterhin zusätzlich zur Verfügung.

8. Weitere Aspekte

Ein Bau- und Planungsstopp würde zudem die notwendige Entmietung des derzeitigen Gebäudes mit Flüchtlingsfamilien vermeiden und damit soziale Belastungen reduzieren.

Fazit

Auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse halten die Antragsteller einen sofortigen Bau- und Planungsstopp für sachlich geboten.

Die vorgeschlagene Alternative ermöglicht eine wirtschaftlich tragfähige, städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Lösung.

Die Unterzeichner bitten um Zustimmung.

Christine Eisenmann für die Fraktion CSU
Reinhard Vennekold für die Fraktion WIP
Dr. Michael Reich (FDP)