

Beschluss-Vorlage 2014/0388 zur Sitzung am 13.11.2014
des STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Nutzungskonzept ehemalige Pionierkaserne Krailling-Nord
Vorberatung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2014

im Investitions-HH

2014

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Das ehemalige Kasernengelände Krailling-Nord wurde im Jahr 2008 erworben. Die zugehörigen Grundstücke und Gebäude liegen im Bannwaldgebiet „Kreuzlinger Forst“. Eine Fläche von zumindest rd. 20.000 m² (Gebäude mit Umgriffen und ehemaliger Sportfläche) wird nicht als Bannwald angesehen und unterliegt insofern keiner Nutzungsbeschränkung.

Aufbauend darauf wurden in den Hauptausschuss-Sitzungen am 01.10.2009 und am 20.10.2009 aus Sicht der Verwaltung erste Überlegungen zur denkbaren Nutzung des Areals und insbesondere der Gebäude 1 und 2 sowie der Lagerhalle dargelegt. Diese wurden vom Ausschuss grundsätzlich zur Kenntnis genommen.

Nachdem bis heute ein weiteres Gebäude (Wachhäuschen - Gebäude 3) nicht erworben werden konnte und eine – auch teilweise - Sanierung des Bestandes finanziell nicht darstellbar war, wurden die entsprechenden Planungen zunächst nicht weiter verfolgt.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2013 beauftragt, nunmehr ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung der Kaserne aufzustellen und bauliche Umsetzungsmöglichkeiten prüfen zu lassen. Die sich im Besitz der Stadt Germering befindlichen Grundstücke eignen sich aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht für eine gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung.

Eine interne Arbeitsgruppe der Verwaltung hat sich intensiv mit den Nutzungsmöglichkeiten auf dem Kasernengelände beschäftigt und legt nachfolgendes Konzept zur Beratung vor (siehe Anlagen).

Im ersten Schritt wurden im Rahmen einer Ideensammlung alle denkbaren Nutzungsmöglichkeiten gesammelt und kategorisiert. Unter Berücksichtigung aller bereits angestellten Überlegungen (Konzept Hauptausschuss und Stadtentwicklungskonzept) und der neuen Ideen wurden die folgenden Themenschwerpunkte definiert:

- **Themenschwerpunkt „Kunst und Kultur“:**

Aus Sicht der Arbeitsgruppe könnte sich am Standort der Kaserne eine Germeringer „Kulturszene“ etablieren. Dabei sollte keine Konkurrenz zum Kulturangebot der Stadthalle entstehen, sondern eine sinnvolle Ergänzung mit Nutzungsangeboten, die in der Stadthalle nicht vorhanden sind oder aufgrund der Räumlichkeiten nicht angeboten werden können. In der Vergangenheit wurden bereits gute Erfahrungen mit den „Germeringer Werktagen“ gemacht. Neben der Schaffung von Ausstellungsmöglichkeiten sollten auch die Freiflächen bzw. Außenanlagen des Kasernengeländes genutzt werden (z.B. Anlage eines Skulpturengartens? / Germeringer Werktage sollen weiterhin stattfinden – Bearbeitungsbereich?).

Ziel sollte weiter sein, die bisher im „Alten Schulhaus“ an der Salzstraße angesiedelten Ateliers der Künstlerinnen und Künstler in das Kasernengelände zu verlagern und zusätzlich hier Nutzungsmöglichkeiten für den Germeringer Kunstkreis zu schaffen.

Eine weitere Nutzung ist denkbar für Proben- bzw. Übungsräume für Orchester, die örtliche Musikschule und auch für Musikgruppen.

- **Themenschwerpunkt „Bürgerhaus“:**

Ein Bürgerhaus ist ein Treffpunkt von und für Germeringer Bürger und Bürgerinnen aller Altersgruppen; ein Ort der Begegnung und des Austausches an dem sowohl künstlerisches Engagement als auch breitensportliche Betätigung eine Heimat finden.

Das Germeringer Bürgerhaus soll sich als „bunter Ort“ darstellen, der allen offen steht und niemanden ausschließt, der Kommunikation und Austausch fördert und sich gegen Ausgrenzungstendenzen richtet. Ein solches Bürgerhaus stellt die ideale Ergänzung zum bereits bestehenden Mehrgenerationenhaus dar.

Ziele der Einrichtung:

- Förderung von Kommunikation
- Förderung von Gemeinsinn und Kooperation
- Förderung des Selbstwertgefühls und des Engagements
- Stärkung von Vertrauensverhältnis und Gruppenzugehörigkeitsgefühl
- Förderung kreativer Prozesse

- Förderung von schöpferischen Fähigkeiten
- Anleitung von kreativen Prozessen
- Gestaltungsräume zur individuellen Erfahrung des künstlerischen Ausdrucks anbieten und öffnen
- Kunst als Möglichkeit der Verarbeitung individueller Problemlagen vermitteln
- Aufzeigen potentieller Fähigkeiten und Fertigkeiten und deren Förderung
- Räume schaffen, um Harmonie und Entspannung zu finden und Alltagsprobleme zeitweilig vergessen zu können.

Die ehemalige Kaserne bietet die geeigneten Voraussetzungen für ein Germeringer Bürgerhaus, wobei die dezentrale Lage natürlich zu beachten ist. Es sind mehrere Gebäude und ein großes Außengelände vorhanden. Zudem gibt es genügend Flächen für Parkplätze. Sie ist - ggf. durch Änderungen des Busnetzes - an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden. Vorstellbar sind hier multifunktionale Raumnutzungen für diverse Interessengruppen (wie z.B. Seniorenarbeit, interkultureller Treffpunkt o.ä.) mit folgenden wesentlichen Bestandteilen bzw. Raumangeboten:

- Veranstaltungsraum (ca. 200 qm inkl. Lagerräume, Garderobe)
- Seminar-/Gruppenräume (ca. 3 x 30 qm)
- Werkstätten (ca. 2 x 30 qm)
- Raumvermietung für private Zwecke (ca. 60 qm)
- flexible Kinderbetreuung / Spielzimmer (ca. 40 qm)
- Übungsräume, Ateliers (siehe auch Ausführungen unter Ziffer 3.1.1 Kunst / Kultur)
- Außengelände

• **Themenschwerpunkt „Sport und Freizeit“:**

Der **Freiflächenbereich** ist aus Sicht der Arbeitsgruppe geeignet, um hier eine Spiel-, Sport- und Freizeitanlage zu schaffen. Aus Sicht der Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit in Germering ist ein befestigter, ganzjährig nutzbarer Sportplatz mit Tartan-Belag dringend erforderlich. Vorstellbar wären hier Sportarten wie Fußball, Basketball, Handball, Tennis oder auch Volleyball. Für die Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit sollten dabei feste Zeiten reserviert sein, in den übrigen Zeiten wäre eine öffentliche Nutzung möglich. Eine Tischtennisanlage könnte das Angebot abrunden.

Zusätzlich ist die Nachfrage nach einer „Freispielwiese“ gegeben. Diese wäre kein klassischer Sportplatz, sondern ein für vielfältige Spielnutzungen geeigneter Freiflächenbereich (Wiese), der öffentlich genutzt werden kann.

Für den **Innenbereich** (jetzige Lagerhalle der Kaserne) ist die Arbeitsgruppe der Auffassung, hier eine Multifunktionsanlage zu installieren. Diese könnte im Bereich „Sport und Freizeit“ als Indoor-Anlage mit mobilen Betriebsvorrichtungen (z.B. Basketballständer, mobile Fußballtore) genutzt werden.

• **Themenschwerpunkt „Gründerzentrum“:**

Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist es denkbar, dass die Kaserne teilweise als „Gründerzentrum“ mit dem Schwerpunkt Kultur- und Kreativwirtschaft genutzt wird. Vorstellbar wäre, dass die Räumlichkeiten von der Stadt zum Selbstkostenpreis für einen festgelegten Zeitraum zur Verfügung gestellt werden (keine Rentabilität wegen Städtebauförderung => „Starthilfe“).

Bei den Vertretern und Vertreterinnen des Gewerbeverbands finden die Überlegungen Zustimmung. Eine Möglichkeit zur Expansion bei guter Annahme des Gründerzentrums ist dem Gewerbeverband wichtig. Die Versorgung mit schnellem Internet ist für die Betriebe wichtig und darf nicht vergessen wer-

den. Pro Arbeitsplatz wird mit einer Fläche von rd. 20 m² kalkuliert, in die Verkehrs- und Funktionsflächen und z.B. auch gemeinsam nutzbare Besprechungsräume eingerechnet sind. Denkbar sind unterschiedlich große Büroraumzuschnitte, die dann mit mehreren Arbeitsplätzen belegt sein können.

- **Verwaltung:**

Auf Grund der Vielfältigkeit der Nutzungen auf dem Kasernengelände ist eine Verwaltung vor Ort zur Koordination des laufenden Betriebes zwingend erforderlich und muss daher eingeplant werden.

In der Vergangenheit wurde von mehreren Seiten an die Verwaltung der Wunsch nach Lagermöglichkeiten herangetragen. Wie bereits ausgeführt sind für die jetzige Lagerhalle zukünftig multifunktionale Nutzungen vorgesehen, so dass diese nicht länger für Lagermöglichkeiten zur Verfügung stehen wird. Dieses Dilemma könnte mit dem Bau einer neuen Lagerhalle gelöst werden.

Daneben ist es vorstellbar, dass in den bestehenden Gebäuden auch Lagerflächen zur Verfügung stehen, die nicht von den zukünftigen Gebäudenutzern/-nutzerinnen beansprucht werden.

- **Freiflächen:**

Über die bereits gemachten Vorschläge zur Nutzung und Gestaltung der Freiflächen hinaus, soll ein Standort für die geplante Geothermie mit Bohrplatz bzw. Energiezentrale freigehalten werden. Für die Verpressbohrungsfläche zzgl. Anfahrt werden temporär rd. 2.000 m² benötigt. Die Energiezentrale hat einen dauerhaften Flächenbedarf von rund 200 m².

Die Freiflächen auf dem Kasernengelände eignen sich als Standort für einen Wald- bzw. naturnahen Kindergarten. Die konkrete Planung muss hier noch fortgesetzt werden.

Alle Vorhaben sollen unter den Voraussetzungen des Erhalts der ausgewiesenen Biotopflächen realisiert werden.

- **Nutzungsideen, die nicht weiterverfolgt werden sollen:**

Neben den dargelegten Themenschwerpunkten wurden im Konzept auch die Nutzungsideen aufgeführt, die nach Diskussion in der Arbeitsgruppe zunächst nicht weiterverfolgt werden sollen. Hierzu wird im Detail auf die Ausführungen im Konzept (S. 17 ff.) verwiesen.

- **Flächenabgleich:**

Nach einem ersten Flächenabgleich stehen ca. 2.044 m² vorhandenen Nutzflächen ca. 2.220 m² benötigten Nutzflächen gegenüber. Ca. 300 m² vorhandene Kellerflächen wurden dabei als nicht nutzbare Flächen berücksichtigt und könnten trotzdem als Technik- oder sonstige Kellerräume dienen. Damit ergäbe sich ein neu zu erstellender Flächenbedarf von ca. 171 m², der problemlos auf dem Areal als Gebäudeerweiterung oder –ergänzung gebaut werden kann (siehe Pkt. 4.1 / ggf. i.V.m. Pkt. 3.1.4 Erweiterungsmöglichkeit Gründerzentrum). Ob jedoch die vorhandenen Flächen funktional und bautechnisch im Sinne des Raumprogramms vollständig genutzt werden können, werden letztendlich die Machbarkeitsstudie und ein Sanierungskonzept zeigen. Allerdings würde sich auch ein deutlicher Mehrbedarf an Flächen baulich gut in das bestehende Gebäudeensemble integrieren lassen.

Das Konzept wurde den zuständigen Referentinnen und Referenten des Stadtrates am 18.09.2014 in einer internen Besprechung vorgestellt. Grundsätzlich besteht danach mit den vorgelegten Unterlagen Einverständnis.

Aus der Mitte der Referentinnen und Referenten kamen folgende Anregungen bzw. Ergänzungswünsche:

1. Es wird gebeten, zu prüfen, ob eine Vereinsnutzung der Freiflächen für sportliche Zwecke möglich erscheint. Gedacht ist hier an „einfache“ Trainingsplätze (ebene Planie mit Rasen, keine normgerechten Maße, bewegliche Sportvorrichtungen) für Fußball bzw. Faustball mit einem Flächenbedarf von insgesamt rd. 4.500 m².
2. Daneben sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob die Realisierung einer Tennishalle auf dem Areal möglich sei.
3. Ferner wurde eine redaktionelle Änderung der Formulierung auf Seite 11 unter dem Punkt „Seminar-/Gruppenräume“ angeregt:

„Die Räumlichkeiten der Stadthalle sind gut belegt. Die Nutzung der Seminar- und Gruppenräume in der Alten Kaserne durch Vereine und private Personen (ohne kommerzielle Interessen) könnte hierzu eine sinnvolle Ergänzung sein. Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine Konkurrenzsituation zur Stadthalle entsteht.“

Aus Sicht der Verwaltung wird zu den v.g. Punkten wie folgt Stellung genommen:

zu 1:

Die Realisierung „einfacher“ Trainingsplätze mit einem Flächenbedarf von 4.500 m² für Spielfelder Fußball bzw. Faustball ist denkbar. Das Areal der „Freispielwiese“ hat einen Umfang von rd. 6.000 m². Die Vereinbarkeit mit den übrigen Nutzungen muss im Detail geprüft werden.

zu 2:

Die Realisierung einer Tennishalle auf dem Areal ist aus Sicht der Verwaltung wegen des Flächenbedarfes und den damit verbundenen planungsrechtlichen Problemen nicht empfehlenswert.

zu 3:

Mit den redaktionellen Änderungen besteht Einverständnis.

Weitere Vorgehensweise:

Nach Vorberatung des Konzeptes in der heutigen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wird es dem Stadtrat in seiner nächsten Sitzung am 16.12.2014 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anschließend müssen detaillierte Überlegungen zur planungsrechtlichen Situation, zur Sanierung oder zum Umbau der bestehenden Gebäude oder/und auch zu möglichen Erweiterungsbauten angestellt werden. Hierzu und ggf. zur Durchführung eines VOF-Verfahrens oder eines Wettbewerbes ist die Beauftragung eines Fachplanungsbüros erforderlich.

Für den gesamten Prozess und die Umsetzung können grundsätzlich Städtebaufördermittel in Aussicht gestellt werden, sofern gewährleistet ist, dass die Einrichtung für öffentliche Zwecke genutzt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Nutzungskonzept Kaserne unter Berücksichtigung der dargelegten Änderungen zur Kenntnis. Dem Stadtrat wird dessen Annahme empfohlen.

Thum - Gaillinger - Mroncz

genehmigt OB

Nutzungskonzept Kaserne Endfassung 18092014

Nutzungskonzept_Kaserne_Anlage_1

Nutzungskonzept_Kaserne_Anlage_2