STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 22.01.2016

Beschluss-Vorlage 2016/0044 zur Sitzung am 26.01.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1 öffentlich

Betreff:	Wettbewerb "Innenstadtentwicklung" Anfragen aus der Bürgerversammluing am 30.11.2015 und der Stadtratsitzung am 15.12.2015 - Stellungnahme und Beschluss

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein X

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt			Produktkonto
im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Haushaltsansatz
2015	2015	Euro	Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin		
wurde gehört	hat zugestimmt	hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:
In der Bürger*innenversammlung am 30.11.2015 sowie in der Bürger*innenfragestunde der Stadtrats-Sitzung am 15.12.2015 wurden Fragen zum Inhalt und den Aussagen des Auslobungstextes zum städtebaulichen Ideen- und Realisierungs-Wettbewerb: „Umfeld Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen“, und hinsichtlich der darin enthaltenen Zielvorstellung eines Tagungshotels vor der Stadthalle vorgetragen.

Bürger*innenversammlung am 30.11.2015:
Die in der Bürger*innenversammlung gestellten Anfragen, Anliegen und Anträge (mündlich und schriftlich) werden nachfolgend aufgeführt:

Anliegen von Herrn Lederer:
Schriftlich: „Im Auslobungstext des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs ist ein Tagungs- bzw. Stadthotel geplant. Warum werden keine Alternativen in diesem „Ideenwettbewerb“ zugelassen, wie sie in der Umfrage zum Masterplan der Stadtentwicklung genannt wurden?“
Herr Lederer erkundigt sich auch mündlich hinsichtlich der Alternativen im Auslobungstext zur Planung eines Hotels. Bei einem Ideenwettbewerb sollte keine Festlegung auf ein Hotel erfolgen, sondern auch

Einzelhandel, Gastronomie usw. denkbar sein.
Weiterhin fragt Herr Lederer, warum der Auslobungstext vorab mit einem Hotel beschlossen wird und ob die Möglichkeit besteht, dass die Verwaltung den Beschlusstext der Auslobung anschließend ändert. Herr Lederer führt aus, dass auf der Homepage des Architekturbüros (Landherr) eine andere Fassung des Textes stehe als ursprünglich veröffentlicht.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der mit den Bürger*innen entwickelte Masterplan wurde mit den folgenden Zielvorstellungen im Bereich „Innenstadtquartier Nordost – Bereich vor der Stadthalle“ seitens des Stadtrates in seiner Sitzung am 19.03.2013 in der beigefügten Fassung einstimmig beschlossen (siehe Anlage 1, Auszug Masterplan):
- Entwicklung als zentrale Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Belebung durch innerstädtische Nutzungen und Angebote im Innenstadtquartier,
- Ergänzung durch Einzelhandel, zur Stärkung des bestehenden Einzelhandels und zur Belebung des Bereiches auch nach Ladenschluss,
- bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs Landsberger-/Untere Bahnhofstraße,
- Nutzungen müssen genau auf die zentrale Lage im „Herzen der Stadt“ gewählt und angeordnet werden; mögliche Nutzungen: Einzelhandel, Gastronomie, Rathaus, Kultur, VHS, Kino, Hotel.

Der Masterplan war wesentlicher Bestandteil der Auslobungsunterlagen für den städtebaulichen Ideen- und Realisierungs-Wettbewerb.

Der Auslobungstext enthält unter den Planungszielen für den „Therese-Giehse-Platz“ die folgende Formulierung: „ Die Mitte Germerings soll als öffentlicher und zentraler Ort der Stadt neu geordnet werden, und die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des „Therese-Giehse-Platzes“ durch eine **mögliche** Situierung eines Stadt- und Tagungshotels im Norden der Platzflächen gestärkt werden.“
Durch diese Formulierung wurde eine alternative Planung nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
Der Stadtrat hat aber den in der Auslobung beschriebenen Standort für die Situierung des Hotels favorisiert.
Dies wurde auch in der Sitzung des Stadtrates am 14.07.2015 nochmals, durch die Beschlüsse für das Hotel an dieser Stelle, bestätigt (s. Anlage 2, Auszug aus der Niederschrift zum Stadtrat am 14.07.2015).

Ergänzend enthält der Auslobungstext als Planungsziele auch Gastronomieflächen sowie optional Einzelhandelsnutzungen.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 06.11.2014 den einstimmigen Beschluss zur Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den Bereich „Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen, den Bereich zwischen Bahnhofsvorplatz und Landsberger Straße sowie des Stadthallenvorplatzes“ gefasst (s. Anlage 3, Auszug aus der Niederschrift zum Stadtrat am 06.11.2014).

Der Entwurf des Auslobungstextes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 14.07.2015 - u.a. mit dem Planungsziel für die Situierung eines Hotels - in der Fassung vom 09.07.2015 beschlossen.
Seitens der Verwaltung wurde ausdrücklich betont, dass es sich im Bereich des Stadthallenvorplatzes um einen städtebaulichen Ideenwettbewerb handelt und dass das Preisgericht, laut Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013), im Auslobungstext noch Änderungen vornehmen kann (s. Anlage 2, Auszug aus der Niederschrift zum Stadtrat am 14.07.2015).

Da der Wettbewerb durch die Städtebauförderung gefördert wird, muss die Durchführung nach Vorgabe der Städtebauförderung, entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe – RPW 2013 erfolgen, wie auch vergleichsweise beim Wettbewerb für die Umgestaltung am Kleinen Stachus.

Die RPW fordern für die Auslobung eines Wettbewerbs keinen formellen Beschluss eines politischen Gremiums. In der Regel wird jedoch empfohlen, die Auslobung dem Stadtrat zur grundsätzlichen Zustimmung vorzulegen. Das betrifft insbesondere den Teil 1 mit den allgemeinen Bedingungen.

Das Preisgericht wirkt bei der Auslobung vor allem bei der Formulierung und Klarstellung der Aufgabenstellung mit.
In der Preisrichtervorbesprechung soll die Auslobung vom Preisgericht durchgearbeitet, geprüft ggf. verbessert oder ergänzt und verabschiedet werden.

Die Städtebauförderung war bei der Vorbereitung beteiligt und ist im Preisgericht vertreten. Eine unsachgemäße Durchführung wäre förderschädlich. Bisher wurde von dieser Seite kein Verfahrensverstoß angezeigt.

In der Preisrichtervorbesprechung am 31.07.2015 wurde ein Raumprogramm zur Hotelnutzung, als Entwurfshilfe, ergänzend zu Punkt 2.2.1 in die Auslobung aufgenommen.

Die Mitglieder des Preisrichtergremiums umfassen, neben den Fachpreisrichter*innen, auch die Sachpreisrichter*innen. Neben Oberbürgermeister Andreas Haas wurden die Vertreter*innen der folgenden Stadtratsfraktionen für diese Aufgabe benannt und waren somit durchgehend in den Prozess der Auslobung eingebunden:
CSU-Fraktion: Frau StRin Manuela Kreuzmair,
SPD-Fraktion: Frau StRin Cathrin Rausch,
Bündnis 90/Die Grünen: Herr StR Dr. Hadi Roidl,
FWG/UBG und kleinere Fraktionen: Herr StR Franz Hermansdorfer.
Allen Änderungen und Ergänzungen der Auslobung stimmte das Preisgericht einstimmig zu.

Erläuterung zum ergänzten Raumprogramm Hotel:

Der Therese- Giehse- Platz vor der Stadthalle ist ein Schwerpunkt im städtebaulichen Ideenwettbewerb. Allein von dieser Aufgabenstellung und Zielrichtung kann das in der Auslobung enthaltene Raumprogramm nur als Anhaltspunkt aufgefasst werden. Es zielt daher nicht auf eine direkte Umsetzung oder konkrete Realisierung ab, sondern dient dem Bearbeiter nur zum Verständnis von räumlichen Funktionen (z.B. Anlieferungsmöglichkeit, Empfang von Gästen, Gastronomie, Wellness usw.) und zur Entwicklung von städtebaulichen Volumen, Situationen oder Höhen. Bearbeiter und Preisgericht müssen anhand dieser Vorgabe geeignete Lösungen entwickeln und bewerten. Das Abweichen vom Raumprogramm ist insbesondere bei einem städtebaulichen Ideenwettbewerb grundsätzlich möglich; das Entwickeln von alternativen Konzepten sogar erwünscht.
Möglicherweise führt eine planerische oder dreidimensionale Darstellung sogar zur Erkenntnis, dass gewisse Baustrukturen dort nur mit einem veränderten Raumprogramm denkbar sind. Auch das kann Ergebnis eines Ideenwettbewerbs sein und die weitere Stadtplanung positiv beeinflussen.

Das Raumprogramm wurde in dieser Form gewählt, weil mit diesem Umfang grundsätzlich ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb denkbar ist. Je nach Betreiber gibt es jedoch unterschiedliche Modelle z.B. ohne Fitness und Spa- Bereich oder ohne Tagungsräume. Auch eine Wechselnutzung zwischen Hotel- oder Boardinghausbetrieb ist möglich, was wiederum unterschiedliche Auswirkungen auf andere Funktionsbereiche und Flächen hat.

Das ursprüngliche Raumprogramm wurde im Rahmen des Studentenentwurfs „Stadthotel“ von der TU-München entwickelt. Grundlage dafür waren Recherchen und Besuche bei unterschiedlichen Hotelbetreibern. Diese Ansätze wurden von uns mit eigenen Untersuchungen und Nachfragen bei Hotelbetreibern ergänzt und auf Plausibilität für unsere Situation überprüft.

In diesem Zuge wurde z.B. die Bruttogeschoßfläche gegenüber dem TU-Raumprogramm von 6000 m^2 auf 5200 m^2 reduziert. Die Bereiche Veranstaltung, Seminar, Tagung, Gastronomie und Fitness wurden separat als eigene Funktionsbereiche mit integrierten Ansätzen für Nebennutzflächen aufgeschlüsselt. Je nach Betreiberkonzept können diese Flächen unterschiedlich kombiniert werden oder ggf. entfallen.

Der Auslobungstext wurde sodann in der geänderten Form, also mit dem aufgenommen Raumprogramm für das Hotelgebäude am 19.08.2015 in der üblichen Form bekanntgemacht und auf der Homepage des Büros Landherr zum Download veröffentlicht.

Anliegen von Frau Trinkwitz:
Schriftlich: „Ideenwettbewerb: Hotel an der Stadthalle“.
Frau Trinkwitz weist in der Bürger*innenversammlung zu Ihrem schriftlichen Anliegen darauf hin, dass im Auslobungstext ein großes Bauvolumen vorgesehen ist, welches den Marktplatz und das umliegende Gebiet optisch „zerstören“ würde. Das Tagungshotel würde zudem negative Auswirkungen auf die Stadthalle haben. Die Tagungsräume würden eher im Hotel als in der Stadthalle gebucht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Ausformung des Baukörpers, welcher an diesem Standort vor der Stadthalle/Bibliothek entstehen soll, sowie dessen Höhenentwicklung und der gestalterische Ausdruck sollen im Dialog mit den benachbarten Gebäuden im Ortszentrum stehen. Dies ist auch so in der Auslobung beschrieben.
Auch die Angabe der angedachten Bruttogeschossflächen dient den Planern zur Orientierung hinsichtlich der Begrenzung des gewünschten Bauvolumens (s.o. Erläuterung zum ergänzten Raumprogramm Hotel).

Zu den Befürchtungen hinsichtlich der negativen Auswirkungen auf die Stadthalle, ist anzumerken, dass die Vorgaben für das Tagungshotel mit der Leiterin der Stadthalle abgestimmt sind.

Die von Frau Trinkwitz beschriebene „Zerstörung“ des Gebiets durch einen entstehenden Baukörper an dieser Stelle sowie die negativen Auswirkungen auf die Stadthalle können somit nicht nachvollzogen werden.

Im Übrigen wird auf die vorangegangene und die nachfolgenden Stellungnahmen verwiesen.

Anliegen von Herrn Rückerl:
Schriftlich: „Wie stellt die Stadt sicher, dass sich die Bürgermeinung bezüglich eines Hotels vor der Stadthalle/Bibliothek seit 2008 geändert hat? Damals hatten 74 % ein solches Hotel abgelehnt.“
Auch mündlich bezweifelt Herr Rückerl, dass sich die Meinung der Bürger*innen zur Errichtung eines Hotels an dieser Stelle geändert hat.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ausgehend von den Zielen des Stadtentwicklungsprozesses, wurde mit den Bürger*innen - nach dem Bürgerentscheid - der Masterplan mit den bereits oben ausgeführten Zielvorstellungen erarbeitet und vom Stadtrat einstimmig beschlossen.
Der Masterplan ist wesentlicher Bestandteil der Auslobung zum Wettbewerb.

Auch durch die intensive Öffentlichkeitsarbeit und die Diskussionen mit den Bürger*innen im Vorfeld, wie z.B. im Informations- und Gesprächsforum am 24.11.2014 in der „BlackBox" der Stadthalle, versucht die Stadt die Wünsche der Mehrheit der Bürger*innen aufzunehmen.

Anliegen von Herrn Blahusch:
Schriftlich: „Der Stadtplatz soll weiterhin als Platz für alle Bürger zur Verfügung stehen und nicht für ein Hotel verwendet werden".
Herr Blahusch spricht sich auch mündlich nochmals für die Erhaltung des Platzes aus und bittet zu bedenken, dass viele Veranstaltungen, welche derzeit auf dem Platz stattfinden, künftig bei der Bebauung mit einem Hotel nicht mehr möglich wären.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Erhaltung und Umgestaltung eines funktionsfähigen Platzes war eine der wesentlichen Aufgabenstellung des Wettbewerbs, siehe hierzu Auslobung Punkt 2.4 Freiraumgestaltung: „Therese-Giehse-Platz":... An das Freiraumkonzept stellt sich damit eine Reihe von Anforderungen:
- Beibehaltung der bestehenden stadträumlichen Wegeführungen;
- Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen (Gebäudeerschließung Anlieferung, Notverkehr);
- Bei einer Überbauung des bestehenden Marktplatzes muss für den Wochenmarkt im Bereich des Stadtzentrums ein alternativer Standort vorgeschlagen werden (benötigte Grundfläche ca. 1500 qm);
- Der Freibereich westlich des geplanten Gebäudes, zwischen Gebäudekante und Fahrbahnbegrenzung der „Unteren Bahnhofstraße", soll sowohl Fußgänger als auch Radfahrer aufnehmen;
- Auch Spiel-/Freiflächen für Kinder sind in angemessener Weise in den städtebaulichen Kontext einzubinden;
- Aussagen zur Verbesserung des örtlichen Stadtraumklimas.

Alle bisherigen Nutzungen wie z.B. Wochenmärkte, Märkte, Christkindlmarkt, Kinderfest sollen im Bereich vor der Stadthalle weiterhin möglich sein.

Im Übrigen wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen.

Bürger*innenfragestunde im Stadtrat am 15.12.2015:
In der Bürger*innenfragestunde des Stadtrates am 15.12.2015 teilt Frau Trinkwitz abermals mit, dass die Version der Auslobung zum Realisierungswettbewerbs nicht mit dem vom Stadtrat beschlossenen Text übereinstimme und erkundigt sich, ob nun zwischenzeitlich geklärt werden konnte, wer die Änderungen vorgenommen habe und welche (rechtlichen) Konsequenzen dies habe.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Verwaltung hat den nachfolgenden Vergleich zwischen der Fassung des Auslobungstextes zur Stadtrats-Sitzung am 14.07.2015 und der Fassung des Auslobungstextes zur Preisrichtervorbesprechung am 06.08.2015 erarbeitet.

Vergleich Auslobungstexte

Neben rein redaktionellen und formellen Änderungen *(kursiv vermerkt)* sind u.a. folgende inhaltliche Änderungen/ Ergänzungen aufzuzählen:

Teil 1 Allgemeine Bedingungen:

Redaktionell	*S. 5*	*25 ~~24~~ 26 ~~25~~*
Redaktionell	*S. 7*	*17.08.2015 ~~voraussichtlich 19.08.15~~, ~~11~~ 15.12.2015 14. und 15.01.2016*
Ergänzung Preisgericht	S. 9	Die komplexen Anforderungen der Aufgabenstellung hinsichtlich der Verkehrsplanung erfordern die Berücksichtigung bereits im Wettbewerb. Es wird deshalb empfohlen, einen Fachingenieur als Fachberater bei der Bearbeitung hinzuzuziehen. (Anmerkung: ein beratender Ingenieur kann mehrere Teilnehmer betreuen).
Redaktionell	*S. 10*	*Helmut Wartner, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Landshut*

Änderung Preisgericht S. 11

1. Preis	~~20.000~~ 25.000 €
2. Preis	~~13.000~~ 17.000 €
3. Preis	~~9.000~~ 11.000 €
4. Preis	~~7.000~~ 8.000 €
2 Anerkennungen à	~~5.500~~ 7.000 ~~11.000~~ 14.000 €
Gesamt netto	~~60.000~~ 75.000 €
zzgl. MwSt.	~~11.400~~ 14.250 €
Gesamt brutto	~~71.400~~ 89.250 €

Redaktionell	*S. 12*	*Ergänzung bei Anlagen 7 – 15*
Ergänzung Preisgericht	S. 13	Ergänzung: Schematischer Funktionsgrundriss Hotelnutzung; Schematischer Funktionsgrundriss Realisierungsteil
Redaktionell	*S. 14*	*Modell M 1 : 500*
Redaktionell	*S.15*	*Aktualisierung Einlieferungstermin Modell ~~11.~~15.12.2015*

Teil 2 Wettbewerbsaufgabe:

Ergänzung Preisgericht	S. 18	Erläuterung Studentenentwürfe als städtebauliche Inspiration
Tischvorlage Preisgericht	S. 20	Ergänzung Bruttogrundflächen mit Funktionsbereiche für Hotel
Preisgericht	S. 23	Konkretisierung der Beschreibung der Nutzungen

Preisgericht	S. 24	Pkt. 2.3. Ergänzung: Die Innenstadt der Großen Kreisstadt Germering soll nach den Zielen und Maßnahmen anhand des in die Zukunft gerichteten „Masterplans zur Entwicklung der Innenstadt“ entwickelt werden.
Redaktionell	*S. 25*	*Ergänzung: vorhanden*

Allen Änderungen und Ergänzungen stimmte das Preisgericht einstimmig zu.

Die Tischvorlage mit den Ergänzungen der Bruttogrundflächen mit Funktionsbereichen für das Hotel sollte den Teilnehmern als Arbeitshilfe für den Entwurf dienen.
Bei der Beurteilung der Arbeiten zeigte sich, dass es vielen Teilnehmer*innen tatsächlich nur als Orientierung diente. Die vorgeschlagenen Flächen weichen teilweise nach oben und nach unten deutlich von dem Flächenschema ab und zeigen eine eigene Auseinandersetzung mit Entwurfsaufgabe und Flächenvorstellung. Dies ist in der beigefügten Übersicht zu den Bruttogrundflächen „Hotel“, aus dem Vorprüfungsbericht der Wettbewerbsarbeiten deutlich erkennbar (siehe Anlage 4, Bruttogrundflächen).

Im Übrigen wird auf die vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen.

Der Stadtrat nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis.

Martina Karger
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

UPB26012016TOP1 oeff Anlage 1 Masterplan
UPB26012016TOP1oeff Anlage 2, STR140715
UPB26012016TOP1oeff Anlage 3, STR06112014
UPB26012016TOP1oeff Anlage 4, Bruttogrundflächen