

Beschluss-Vorlage 2016/0092 zur Sitzung am 25.02.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Wettbewerb "Innenstadtentwicklung"
- Sachstandsbericht und weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> Euro Kosten lt. Kostenschätzung Euro	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> (nur bei Teilvergaben) Euro	<u>Folgekosten</u> Euro	einmalig lfd. jährl.
--	--	--------------------------------	-------------------------

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2016	im Investitions-HH 2016	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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

Sachverhalt:

Entsprechend des Beschlusses des Stadtrats vom 06.11.2014 wurde für den Bereich des Bahnhofs Germering - Unterpfeffenhofen, dem Bereich zwischen Bahnhofsvorplatz und Landsberger Straße sowie dem Stadthallenvorplatz ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Mit der Wettbewerbsbetreuung wurde, nach Absprache mit der Regierung von Oberbayern- Städtebauförderung, das Büro Landherr Architekten beauftragt.

Durch das Architekturbüro wurde in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Auslobungstext entworfen. Dieser wurde durch den Stadtrat am 14.07.2015 mit 27 : 4 Stimmen gebilligt.

Die Durchführung des Wettbewerbs erfolgte nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe - RPW 2013 in der Zeit vom 31.07.2015 (Preisrichtervorbesprechung) bis 14.01.2016 (Preisgerichtssitzung).

In der Preisrichtervorbesprechung am 31.07.2015 wurde als Entwurfshilfe u.a. eine Ergänzung des Auslobungstextes zur Größenordnung eines Hotels vorgenommen. Alle Änderungen wurden vom Preisgericht einstimmig angenommen.

Es wurden 21 Wettbewerbsarbeiten eingereicht. Diese wurden durch das Büro Landherr vorgeprüft. Keine Wettbewerbsarbeit wurde ausgeschlossen.

Die Preisgerichtssitzung fand am 14.01.2016 statt. Das Protokoll der Preisgerichtssitzung wurde am 19.01.2016 den Mitgliedern des Stadtrats ausgehändigt.

Mitglieder des Preisgerichts waren als Vertreter der Stadt:

- Oberbürgermeister Andreas Haas
- Strin Manuela Kreuzmair, CSU
- Strin Tinka Rausch, SPD
- Str Dr. Hadi Roidl, Grüne
- Str Franz Hermannsdorfer, für FWG/UBG und kleine Fraktionen.

Im ersten Wertungsrundgang schieden acht Arbeiten aus.

Im zweiten Wertungsrundgang schieden sieben Arbeiten aus.

In die engere Wahl kamen sechs Arbeiten.

Diese wurden von den (Fach- und Sach-) Preisrichtern schriftlich beurteilt. Die schriftlichen Beurteilungen wurden verlesen, ausführlich diskutiert und ggf. überarbeitet/ergänzt.

Nach nochmaliger ausführlicher Diskussion der Arbeiten wurde die Rangfolge der Preisgruppen mit dem Stimmverhältnis 11 : 0 Stimmen einstimmig beschlossen: den Arbeiten Nr. 1011 und 1012 wurde jeweils der erste Rang zuerkannt. Die Beurteilungen dieser Arbeiten liegen bei (Anlage 1, 2).

Das Preisgericht empfahl dem Auslober (Stadt) einstimmig, die Verfasser der mit den ersten Preisen ausgezeichneten Arbeiten mit einer Überarbeitung zu beauftragen. Hierin sollen die im Protokoll festgehaltenen offenen Fragen und Kritikpunkte berücksichtigt werden. Die abschließende Beurteilung nach der Überarbeitung soll durch ein Gremium erfolgen, dem möglichst alle Fach- und Sachpreisrichter sowie die sachverständigen Berater des Verfahrens angehören sollen.

Weiteres Verfahren

Entsprechend dieser Empfehlung des Preisgerichts ist vorgesehen, im März 2016 mit den beiden Büros ein sogenanntes Ausgabecolloquium zu veranstalten. Die beiden Büros können in diesem Rahmen ihre Arbeiten erläutern. Vom Preisgericht können Anregungen mitgegeben, erläutert werden.

Neben den Anmerkungen des Preisgerichts sollen die Büros nach Auffassung der Verwaltung nochmals die im Auslobungstext formulierte Aufgabenstellung zur Freiraumgestaltung des „Therese-Giehse-Platzes“ überarbeiten und präzisieren. Anhand anschaulicher Perspektiven und Ansichten soll verdeutlicht werden, wo und wie die bisherigen öffentlichen Nutzungen wie z.B. Marktplatz, Christkindlmarkt, Spiel- und Grünflächen, angeordnet und gestaltet werden sollen. Es soll auch veranschaulicht werden, wie zusätzliche öffentlich wirksame Nutzungen wie Gastronomie oder Freischankflächen oder auch multifunktionale Freiräume für Open-air Veranstaltungen in die Platz- und Grünfläche eingegliedert werden können. Ziel ist die Planung eines für viele öffentliche Nutzungen geeigneten Platzes, der ein Stadtzentrum für Bürgerinnen und Bürger ist.

Hierfür erhalten die Büros vier Wochen Zeit, ihre Arbeiten entsprechend der Vorgaben des Ausgabecolloquiums zu überarbeiten. Danach wird das Preisgericht die Überarbeitungen erneut bewerten und eine Empfehlung für den Stadtrat aussprechen.

Im Anschluss daran werden diese Arbeiten ausgestellt und den Bürgerinnen und Bürgern wird wiederum Gelegenheit gegeben, ihre Anregungen vorzubringen. Angedacht ist auch, einen oder mehrere Workshops, z.B. für Kinder, durchzuführen.

Mit beiliegender e-mail vom 02.02.2016 bat Frau Strin Dürr um Beantwortung von ihrer Meinung nach

noch ungeklärten Fragen (Anlage 3).

Ein Teil dieser Fragen wurde bereits in der Sitzungsvorlage für den Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 26.01.2016 - TOP 1: Wettbewerb „Innenstadtentwicklung“, Anfragen aus der Bürgerversammlung am 30.1.2015 und der Stadtratsitzung am 15.12.2015 - ausführlich beantwortet. Diese liegt als Anlage 4 nochmals bei.

Ergänzend hierzu sei noch ausgeführt:

a) **Auslobungstext:**

In der Stadtratssitzung am 06.11.2014 wurde einstimmig beschlossen, für den Bereich des Bahnhofs Germering- Unterpfaffenhofen, den Bereich zwischen Bahnhofsvorplatz und Landsberger Straße sowie den Stadthallenvorplatz einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung (Stadtbauamt) ermächtigt, geeignete Fachplanungsbüros zu beauftragen.

Daraufhin und in Absprache mit dem Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern (die Durchführung des Wettbewerbs ist förderfähig) wurde mit der Wettbewerbsbetreuung das Büro Landherr Architekten beauftragt, das in Bayern als sehr erfahren bei diesem Leistungsbild gilt.

Zuletzt wurde bei der Durchführung des Wettbewerbs zum „Kleinen Stachus“ in gleicher Weise vorgegangen.

Der von dem beauftragten Büro in Zusammenarbeit mit der Verwaltung entworfene Auslobungstext wurde durch den Stadtrat am 14.07.2015 mit 27 : 4 Stimmen mehrheitlich gebilligt.

Wesentliche Arbeitsgrundlage war u.a. der am 19.03.2013 einstimmig beschlossene „Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt“.

Hier ist unter Ziffer 4.3 **Ziele und Maßnahmen zum Innenstadtquartier Nordost – Bereich an der Stadthalle** u.a. vermerkt:

„Frühere Überlegungen zur Bebauung der gesamten Fläche entlang der Straße bei Beibehaltung eines Platzes vor der Stadthalle werden von Politik und Bevölkerung nicht mehr verfolgt. Eine bauliche Ergänzung im Vorfeld der Stadthalle mit dem Ziel zur Aufwertung der Fläche wird in der Stadt diskutiert.

Ziele zum Therese-Giehse-Platz

4.3.4. Es sollen für alle Altersgruppen attraktive Angebote zum Aufenthalt gegeben werden. Neben den bestehenden Märkten und Festen werden folgende Aktivitäten angedacht: Sitzen, Spiel, Wasserspiel, Konzerte, Open Air Kino, Veranstaltungen entsprechend der Jahreszeit etc..

Ziele für eine bauliche Ergänzung im Kreuzungsbereich Landsberger Straße/Untere Bahnhofstraße

„4.3.6. Die Kreuzung Landsberger Straße /Untere Bahnhofstraße soll als innerstädtischer Bereich und als erkennbarer Eingang zur Germeringer Innenstadt ausgebildet werden. Eine bauliche Fassung der Kreuzung auf den Flächen des heutigen Marktes soll anhand von Varianten geprüft werden. Der Marktplatz ist in diesem Fall in unmittelbarer Nähe auf dem Therese-Giehse-Platz zu etablieren.

4.3.7. Die Größe eines möglichen neuen Gebäudes ist so zu wählen, dass ein großzügiger öffentlicher Platz zwischen dem Neubau und der Harfe erhalten bleibt. Bei der Anordnung des neuen Gebäudes ist im besonderen Maße auf den Erhalt von wichtigen Wege- und Blickbeziehungen Wert zu legen. Freie Blicke auf das Gebäude der Stadthalle und der Bibliothek sollen erhalten bleiben. Die Stadthalle soll weiterhin ortsprägendes Gebäude sein.

4.3.7. Die Nutzungen für das neue Gebäude müssen genau auf die wichtige zentrale Lage im

„Herzen der Stadt“ gewählt und angeordnet werden. Mögliche Nutzungen sind Einzelhandel, Gastronomie, Funktionen des Rathauses (Bürgerbüro, Stadtinfo), Kultur, VHS, Kino, Hotel. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel ist im Besonderen darauf zu achten, dass keine langen Rückseiten an wichtigen Wegeachsen angeordnet werden.“

Damit ist der Auslobungstext zweifelsfrei legitimiert, auch wenn verschiedene Änderungsanträge u.a. zur Ergänzung des Auslobungstextes für den Realisierungsabschnitt (Hotel Huber) mit 4 : 27 Stimmen abgelehnt wurden.

In dieser Sitzung wurde von der Verwaltung auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Preisgericht in einer Preisrichtervorbesprechung noch Änderungen des Textes vornehmen kann. In der Regel beschränken sich die Änderungen auf redaktionelle und fachliche Anregungen, die die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe erleichtern sollen.

In der Preisrichtervorbesprechung am 31.07.2015 wurde auf Vorschlag des Büros Landherr Architekten u.a. ein Raumprogramm zur Hotelnutzung als Entwurfshilfe ergänzend in die Auslobung aufgenommen. Neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen stimmte das Preisgericht diesem überarbeiteten Auslobungstext einstimmig zu. Mitglieder des Preisrichtergremiums sind als Sachpreisrichter Obgm. Haas und Vertreter*innen der Stadtratsfraktionen: StRin Manuela Kreuzmair (CSU), StRin Cathrin Rausch (SPD), StR Dr. Hadi Roidl (Grüne), STR Franz Hermansdorfer (FWG/UBG/ und kleine Fraktionen).

b) Vorstellungen des Investors:

Der beteiligte Investor hat nach Kenntnis der Verwaltung einen Entwicklungsauftrag (Projektentwicklung) für die zum Hotelkomplex Huber gehörenden Grundstücke durch die Eigentümerin. Dieser wurde zu Beginn der Planungsüberlegungen der Verwaltung vorgelegt.

In der Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit am 24.11.2014 in der „Black-Box“ hat der Projektentwickler erklärt, dass er auch ein Hotel auf diesem Gelände für möglich hält.

In die Vorbereitung des Wettbewerbs (nur Realisierungsteil) wurde der Projektentwickler für seinen Grundstücksbereich miteinbezogen, da seine zu entwickelnden Grundstücke Schwerpunkt der Wettbewerbsaufgabe sein sollten und die Stadt sowohl ihre städtebaulichen Vorstellungen als auch den Bedarf des Projektentwicklers berücksichtigen wollte.

Nachdem der Projektentwickler selbst kein Hotelbetreiber ist, wurde der Entwicklungsschwerpunkt auf eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen gelegt. Bauleitplanerisch ist in dieser Nutzungsmischung jederzeit auch die Ansiedlung eines Hotels möglich (z.B. Mischgebiet, Kerngebiet). Weitere Entscheidungen können ohnehin erst im Zuge des Bauleitplan- und Genehmigungsverfahrens getroffen werden.

Ziel des Wettbewerbs ist es, neues Baurecht nach den Vorstellungen der Stadt über einen Bebauungsplan zu schaffen. Ob dort letztendlich Hotelüberlegungen weiterverfolgt werden, ist die Entscheidung der Eigentümer und möglicher Investoren. Hierauf hat die Stadt mit den Instrumenten des Planungsrechts keinen Einfluss.

Von Seiten des Projektentwicklers wurde ein Hotelbetrieb für seinen Standort nicht weiter favorisiert, zumal dieser auch den Standort vor der Stadthalle für besser geeignet hält, für dieses Grundstück aber keinen Entwicklungsauftrag hat.

Grundsätzlich ist sowohl der Projektentwickler als auch ein späterer Investor in seinen Entscheidungen frei. Es bedarf weder einer Begründung noch eines Nachweises, warum er kein (oder ein) Hotel errichten will.

Weder durch einen Bebauungsplan noch durch städtebauliche Verträge kann ein Investor „ge-

zungen“ werden, dort eine Hotelnutzung zu realisieren. Solche Vorgaben wären gegen geltendes Recht.

c) Grundstück vor der Stadthalle

Nachdem der Bedarf nach einem Tagungshotel grundsätzlich vorhanden ist, wurde das städtische Grundstück an der Stadthalle für diese Überlegung als grundsätzlich geeignet befunden. Im Wettbewerb sollten dafür städtebauliche Lösungsmöglichkeiten/“Ideen“ aufgezeigt werden.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt und wurde bisher niemandem zur Verfügung gestellt. Im Übrigen ist zu erwähnen, dass auf dem städtischen Grundstück bereits Baurecht über die gesamte Grundstücksbreite entlang der Unteren Bahnhofstrasse existiert (siehe Anlage 5).

Durch den Ideenwettbewerb wird zunächst kein neues Baurecht geschaffen, sondern es sollten hier die städtebaulichen Grundlagen für mögliche weitere Schritte erarbeitet werden. Eine Entscheidung auf Umsetzung der Planung muss selbstverständlich durch den Stadtrat getroffen werden.

Über alle Schritte bei dieser Vorgehensweise wurde transparent in den politischen Gremien und im Preisgericht beraten und abgestimmt. Der Vorwurf einer einseitigen Informationspolitik wird von der Verwaltung strikt zurückgewiesen.

Beschlußvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt, im Rahmen des Ausgabecolloquiums die im Auslobungstext formulierte Aufgabenstellung zur Freiraumgestaltung des „Therese-Giese-Platzes“ zu überarbeiten und zu präzisieren. Anhand anschaulicher Perspektiven und Ansichten ist zu verdeutlichen, wo und wie die bisherigen und zusätzlichen öffentlichen Nutzungen oder auch multifunktionale Freiräume für Open-air-Veranstaltungen in die Platz- und Grünfläche eingegliedert werden können. Die überarbeiteten Wettbewerbsarbeiten sind öffentlich auszustellen, um den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit (z.B. in workshops) zu geben, ihre Anregungen vorzubringen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB250216TOP3oeff Arbeit 1011
UPB250216TOP3oeff Arbeit 1012
UPB250216TOP3oeff AuszugBPlanIG31
UPB250216TOP3oeff Mail StRin Duerr
UPB25022016TOP3oeff AuszugSitzungUPB