

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: Derag

Vorlage-Nr: GB II/855/2011  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 30.03.2011  
Verfasser: Dietrich Carmen

---

**TOP****Derag Ladenzentrum; Beschluss über das weitere Vorgehen**

---

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
24.05.2011	Stadtrat
19.07.2011	Stadtrat

---

**I. Sachvortrag:**

Die Derag (Deutsche Realbesitz GmbH & Co. KG) stellte bereits mit Schreiben vom 25.11.2007 einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ihr Grundstück Fl. Nr. 1048/174 (Mühlfeldweg/ Ecke Prof.-Angermair-Ring), da die auf dem Grundstück vorhandene Gewerbebebauung der 70er-Jahre mit Ladenflächen im EG und Büroflächen im OG an Attraktivität verloren hat und seit längerem von einem 75% Leerstand betroffen ist. Gleichzeitig steht bei der darunterliegenden Tiefgarage eine kostenintensive konstruktive Sanierung mit aufwendigen Abdichtungsmaßnahmen an. Um die erheblichen notwendigen Investitionen darstellen zu können sucht der Bauherr nach einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war zum Zeitpunkt der Antragstellung die Bebauung mit einem Studentenwohnheim. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hatte in seiner Sitzung am 13.03.2008 dem vorgestellten Planungskonzept (Wohnungsbau und Studentenwohnungen) grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund der Beschwerden der umliegenden Anwohner hatte die Derag ihre Planvorstellungen dahin gehend geändert, das Grundstück mit einem Hotel mit integrierter Nahversorgung und Cafe sowie einer Tiefgarage, in der die 122 Bestands-Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung wiederhergestellt werden, zu bebauen. Dies war auch Ergebnis des Abstimmungsprozesses des Projektes der Stadt Garching mit dem Betreiber.

Die Derag stellte in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 ihren aktualisierten Bebauungsentwurf vor, in dem die städtebaulichen Vorgaben über Art und Maß der Nutzung, Maß der Überbauung, Raum- und Platzbildung, Baukörpergliederung, Traufhöhen und Dachbegrünung im Wesentlichen gegenüber dem im März 2008 beschlossenen Planungskonzept unverändert eingearbeitet waren. Der Stadtrat beschloss, den Entwurf zurück in die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung zu verweisen.

Die Bauherren haben nun ihr Planungskonzept nochmals überarbeitet. Am Baukörper an sich haben sich seit den letzten Planungen keine Veränderungen ergeben. Der Entwurf mit seinen südwestorientierten, im Winkel mit umlaufenden Balkonen verbundenen, beiden E+3 Baukörpern, bildet zusammen mit der angrenzenden 4- bis 8-geschossigen Bebauung einen ruhigen Wohnhof. Der längere südliche Baukörper ist durch 2 Fassaden-Einschnitte dreiegliedert. Zur Straßenkreuzung Prof.-Angermair-Ring/Mühlfeldweg öffnet sich die Eingangsloggia des Hotels zum urbanen Quartiersplatz mit Hotelvorfahrt. Zum Mühlfeldweg sind die Erdgeschosszimmer durch Anhebung des EG-Niveaus in Höhe von 1 Meter abgeschirmt, wobei hofseitig gleichzeitig eine Erddeckung der Tiefgarage zur Begrünung gewonnen wird durch höhengleichen Anschluss des parkartigen Hofbereichs. Im gesamten Erdgeschossbereich des Westflügels ist nach wie vor geplant, mit einer vielfältigen Nutzung von Cafe, Bar, Frühstücksbereich und quartiersnaher Versorgung einen Treffpunkt der Bewohner von Hotel und angrenzenden Quartier herzustellen und sowohl auf dem

Quartiersplatz wie auch im Hof mit Außenbestuhlung unter Sonnenschirmen zum Verweilen einzuladen.

Insgesamt sollen auch weiterhin 139 Hotelzimmer (175 Betten, 36 2-Raum Zimmer, 103 1-Raum Zimmer) in den beiden Hotelflügeln entstehen.

Stellplätze sind hierfür 29 vorgesehen. Für Cafe, Bar ..... hat der Bauherr keine Stellplätze vorgesehen. Da die Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung ( GaFStS) der Stadt Garching für Hotels und Läden bzw. Gastronomie keine Regelungen vorsieht, ist für die Anzahl der notwendigen Stellplätze die GaStellV heranzuziehen. Diese fordert für Hotels 1 Stellplatz je 6 Betten (= 29 Stellplätze) und zusätzlich 75% hiervon für Besucher, für Läden sind 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> NF, mindestens 2 Stellplätze je Laden und zusätzlich wiederum 75% hiervon für Besucher nötig. Für Gaststätten ist sogar 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Gastfläche vorgesehen. Für das Cafe, Bar etc. (ca. 240 m<sup>2</sup>) müsste der Bauherr aus der Sicht der Verwaltung mindestens 6 Stellplätze nachweisen. Besucherstellplätze sind hierin weder für das Hotel noch das Cafe etc. enthalten. Aus Sicht der Verwaltung sollten zu mindestens die 29 Stellplätze für den Hotelbetrieb sowie 6 Stellplätze für das Cafe etc. gefordert werden. Notfalls sollte dem Bauherrn die Möglichkeit des § 6 der GaFStS der Stadt Garching zugestanden werden, einen Teil der notwendigen Stellplätze abzulösen.

Völlig neu sind nunmehr jedoch die Holzbauweise des Hotels und das Energieversorgungskonzept.

In den vergangenen beiden Jahren wurde durch die Derag-Gruppe in der Münchner Innenstadt ein Nullenergiehotel bei einem Umbau eines Bestandsgebäudes entwickelt, das im Juni dieses Jahres eröffnet wird. Die Erkenntnisse dieser Entwicklung sollen nunmehr beim Neubau des Hotels Garching in einer Neukonzeption integriert und weiterentwickelt werden. In diesem Hotelpilotprojekt in Holzbauweise mit Nullenergiebilanz werden natürliche Materialien und Prozesse benutzt. Das Bauwerk und seine technische Ausrüstung folgen dem Prinzip der Nachhaltigkeit und der Unabhängigkeit. Ziel ist es, ein ökologisch und ökonomisch hochwertiges Bauwerk mit hohem Nutzerkomfort zu errichten und zu betreiben. Durch weitestgehende Vorfertigung soll eine Verkürzung der Bauzeit wie auch eine geringstmögliche Beeinträchtigung der Nachbarn gewährleistet werden.

Der Bauherr hat sein neues Konzept in einer Broschüre zusammengestellt. Das Planungskonzept ist Bestandteil der Beschlussvorlage, wurde jedoch auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn erst in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses an die Fraktionsvorsitzenden zur weiteren Beratung in den Fraktionen verteilt, um dem Bauherrn vorab die Möglichkeit zu geben, sein Konzept ausführlich vorzustellen (Anlage 1).

Die Fraktionen wurden gebeten, der Verwaltung bis spätestens 06.05.2011 das Ergebnis ihrer Beratung und ihre eventuellen Änderungswünsche, Bedenken und Anregungen mitzuteilen, damit der Tagesordnungspunkt für die Entscheidung im Stadtrat am 24.06.2011 vorbereitet werden kann und der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden kann.

Der Bauherr hat, seinem Vorhaben angepasst, mit Schreiben vom 16.05.2011 und entsprechender Vollmacht einen neuen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bereitschaft zum Abschluss eines Durchführungsvertrages abzuschließen, eingereicht (Anlage 2a und b).

Von den Fraktionen haben sich Bündnis 90 Die Grünen mit Schreiben vom 05.05.2011 (Anlage 3) und die SPD mit Schreiben vom 16.05.2011 (Anlage 4) geäußert.

Der Bauherr hat zu den Bedenken und Anregungen mit Schreiben vom 12.05.2011 und 18.05.2011 Stellung genommen (Anlagen 5, und 6).

Er erklärt sich bereit, die für die Hotelnutzung vorgesehenen 29 Stellplätze auf 58 mittels Schiebepaletten, die zunächst nur vorgerüstet sind, zu verdoppeln (Anlage 7 und 8). Mit Schreiben vom 05.07.2011 (Anlage 10) hat die Derag zugesichert, mittels Schiebepaletten 58 Stellplätze für den Hotelbetrieb herzustellen ohne vorherige Notwendigkeitsprüfung.

Die Hotelplanung wurde an die bestehende Straßenplanung Mühlfeldweg angepasst, die Möglichkeit einer Hotelvorfahrt am Prof. Angermaier Ring soll noch im weiteren Planungsprozess geprüft werden (Anlage 9). Es ist beabsichtigt, einen Baumbestandsplan sowie erforderlichenfalls Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen herzustellen. Insgesamt sollen 139 Fahrradstellplätze oberirdisch überdacht angeboten werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollten nach wie vor 6 oberirdische Stellplätze für das Cafe etc. gefordert werden, wobei dem Bauherrn die Möglichkeit des § 6 der GaFStS der Stadt Garching zugestanden werden sollte, die hierfür notwendigen Stellplätze abzulösen. Derzeit sind in unmittelbarer Umgebung des Derag Ladenzentrums ca. 18 Stellplätze am Prof.-Angermair-Ring vorhanden. Die neue Straßenplanung für den Mühlfeldweg sieht in diesem Bereich ebenfalls 20 Stellplätze vor.

Die Verwaltung wird zusammen mit dem Bauherrn und Rechtsanwalt Reitberger einen entsprechenden Durchführungsvertrag, der darüberhinaus auch alle üblichen Verpflichtungen wie Planungs-, Rechtsberatungskosten, Erschließung, Ausgleichsflächen etc. regeln wird, erarbeiten. Ebenfalls geregelt werden soll auch der Einbau der Schiebepaletten für insgesamt 58 Stellplätze für den Hotelbetrieb. Das vorliegende Konzept entspricht dem in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 vorgestellten Bebauungsentwurf.

Der Bebauungsplan soll die Nr. 160 und die Bezeichnung „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ haben.

## **II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat beschließt, für das vorgestellte Planungskonzept vom 04.05.2011 mit Ergänzungen vom 12.05.2011 und 05.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg““. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Vorhabensträger den Vorhaben-und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Insbesondere soll im Durchführungsvertrag auch die Verpflichtung zur Herstellung der Schiebepaletten und die Möglichkeit der Ablöse für 6 Stellplätze für den Cafe- und Ladenbetrieb geregelt werden.

## **III. Verteiler:**

### **Beschlussvorlage**

zugestellt



als Tischvorlage an den Stadtrat



an den Ausschuss



**Anlagen**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

Anlagen 1 mit 10 lt. Sachverhalt