

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort:

Vorlage-Nr: GB II/948/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 22.09.2011
Verfasser: Knott Annette

TOP

Weitere Entwicklung der Kommunikationszone - Planungsgrundsätze

Beratungsfolge:

Datum Gremium

06.10.2011 Stadtrat

I. Sachvortrag:

In der Stadtratssitzung am 2.12.2010 sind die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt zur weiteren Entwicklung des Hochschul- und Forschungszentrums sowie zur Kommunikationszone vorgestellt worden.

Seinerzeit hat der Stadtrat die folgenden vier Punkte zur Beratung in die Fraktionen verwiesen:

1. Erweiterung des Hochschul- und Forschungszentrums nach Westen
2. Verlegung der B11 nach Westen
3. Soll sich forschungsnahes Gewerbe in unmittelbarer Nähe zum Campus ansiedeln können?
4. Wie viel Wohnraum benötigen Studenten, Wissenschaftler und Professoren? Wie viel Wohnraum sollte im unteren, mittleren und gehobenen Preissegment geschaffen werden?

Die 1. und 2. Frage sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung diskutiert werden.

Zu 3.

Mit Schreiben vom 08.08.2011 beantragte die Grund-Idee die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für forschungsnahes Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Um das Vorhaben zu realisieren, haben die Investoren die Flr. Nr. 1886 erworben.

Nachdem Flächen für forschungsnahes Gewerbe, für Ausgründungen und Start-up im Sondergebiet Hochschul- und Forschungszentrum geschaffen werden, sowie die zentrale Mitte mit dem Projekt Galileo umgesetzt wird, schlägt die Verwaltung vor, in der Kommunikationszone selbst für diese Art der Nutzung keine weiteren Flächen auszuweisen.

Zu 4.

Um Angaben über die Anzahl der Studentenwohnungen und die Qualität der Wohnungen zu erhalten, ist u. a. ein Gespräch mit dem Studentenwerk geführt worden.

Die Geschäftsführerin Frau Dr. Wurzer-Faßnacht informierte, dass entlang der U-Bahnlinie U6, in der Nähe zur U-Bahnhaltestelle Kieferngrund durch die AWO 204 Wohnungen errichtet werden, die vom Studentenwerk verwaltet werden.

In Garching selbst betreut das Studentenwerk derzeit 222 Wohnungen. Die Wartezeit beträgt grundsätzlich 2 Semester, für die Garchinger Wohnheime zeigt sich aber eher eine zurückhaltende Nachfrage. Als Knackpunkt wird die fehlende Nachtlinie der U6 bezeichnet. Die langen Fahrzeiten nach München erscheinen den Studenten unattraktiv.

Das Studentenwerk errichtet seine Wohnheime auf Basis der Richtlinie über die Förderung von studentischem Wohnraum.

Bei Wohnheimen im WG-Konzept (i. d. R. 3-er WG's) stehen einem Studenten 13 m² Wohnraum sowie ein Bad zur Verfügung. Die Küche wird gemeinsam genutzt.

Das Studentenwerk sieht 1 m² Gemeinschaftsfläche je Bewohner vor.

Für 12 % der Studierenden baut das Studentenwerk förderfähige Wohnungen.

Das Studentenwerk hat mit der LHM einen Stellplatzschlüssel von 1:5 vereinbart. Die gesetzliche Vorgabe lässt die Einbindung der Stellplatzmiete in den Grundpreis nicht zu. Daher sparen sich auch viele Studenten die zusätzliche finanzielle Belastung und mieten sich keinen Stellplatz an.

Derzeit verfügt das Studentenwerk über keine eigenen Investitionsmittel, ist aber bereit, die Anmietung von Wohnheimplätzen zu prüfen. Ein Wohnheim sollte ca. 100 Plätze umfassen.

Das Studentenwerk selbst verfügt über keine langfristige Prognose, wie sich die Studentenzahlen und damit die Wohnheimzahlen entwickeln werden. Sie gehen jedoch davon aus, dass nach dem Überhang durch den doppelten Abiturjahrgang die Studentenzahlen ab 2020 wieder zurückgehen werden. Auch ist der demographische Wandel mit zu berücksichtigen.

Zimmer vermietet das Studentenwerk derzeit nur an Mieter, die nicht aus dem Einzugsgebiet des MVV kommen.

Sie empfehlen im Stadtgebiet Garching insgesamt Wohnraum für ca. 1000 Studenten zu schaffen. Dabei sind die vorhandenen Wohnheimplätze zu berücksichtigen.

Übersicht vorhandene Wohnheimplätze

Freisinger Landstraße 47 (SLC)	283
Enzianstraße 1 + 3 (Studentenwerk)	112
Enzianstraße 5 + 7 (ev. Studentenwohnheime)	95
Untere Straßäcker 21 (Domino)	73
Schleißheimer Straße 37 (gegenüber Penny)	24
Jochberg 1 – 7 (Studentenwerk)	110
Summe:	697
GLC (Einsteinstraße 3)	276
davon 50 % als Studentenwohnheim	138
Summe:	835

Aus Sicht der Verwaltung ist das GLC nur bedingt als Studentenwohnheim zu betrachten, da es auch für die Zielgruppe, die nur für einen zeitlich befristeten Aufenthalt in Garching ein Zimmer benötigen, konzipiert ist.

Europäische Schule

Es sind verschiedene Gespräche mit möglichen Investoren geführt worden. Grundsätzlich wird der Bedarf für eine europäische Schule gesehen. Konkretere Aussagen liegen aber noch nicht vor.

Um sich Realisierung einer europäischen Schule offen zu halten, schlägt die Verwaltung vor, in den weiterführenden Strukturüberlegungen den möglichen Flächenbedarf als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Weitere Bedarfsflächen sind für die Kinderbetreuung sowie ggf. für eine weitere Grundschule mit Sporthalle vorzusehen.

Um die Planungen für die Kommunikationszone weiter voranzutreiben, schlägt die Verwaltung die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs vor. Der Ausschreibungstext wird den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2011 einen einstimmig Empfehlungsbeschluss gefasst;

1. Im Bereich der Kommunikationszone keine Flächen für forschungsnahes Gewerbe vorgesehen werden.
2. insgesamt im Stadtgebiet Garching Wohnraum für ca. 12 % der Garchinger Studenten geschaffen werden, also insgesamt ca. 1.200 Wohnheimplätze. In die Anzahl fließen die vorhandenen Studentenwohnungen mit ein.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb vorzubereiten und die Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen.

II. Beschlussantrag:

Der Stadtrat beschließt, dass

4. Im Bereich der Kommunikationszone keine Flächen für forschungsnahes Gewerbe vorgesehen werden.
5. insgesamt im Stadtgebiet Garching Wohnraum für ca. 12 % der Garchinger Studenten geschaffen werden, also insgesamt ca. 1.200 Wohnheimplätze. In die Anzahl fließen die vorhandenen Studentenwohnungen 835 Wohnungen mit ein.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb vorzubereiten und die Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen.