

## PROTOKOLL ÜBER DIE 48. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 21.06.2018

---

SITZUNGSTERMIN: Donnerstag, 21.06.2018  
SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr  
SITZUNGSENDE: 22:37 Uhr  
ORT, RAUM: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

---

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachfolgende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

<b>Stadträte:</b>	<b>anwesend</b>	<b>entschuldigt</b>	<b>unentsch.</b>	<b>Bemerkung</b>
Ascherl Jürgen	x			
Biersack Albert	x			
Disanto Salvatore	x			
Furchtsam Christian		x		
Kick Manfred	x			
Kink Josef	x			
Tschuck Kerstin	x			
Dr. Braun Götz.	x			
Dr. Haerendel Ulrike		x		
Karl Jochen	x			
Dr. Krause Joachim	x			
Naisar Rudolf	x			
Dr.Schmolke Gerlinde	x			
Euringer Josef	x			
Kraft Alfons	x			
Dr. Scholz Armin	x			
Baierl Florian		x		
Grünwald Harald	x			
Theis Michaela	x			ab TOP 3 öffentlich abwesend
Dr. Adolf Hans-Peter	x			
Kratzl Walter	x			
Landmann Werner	x			
Wundrak Ingrid	x			
Dombret Bastian	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:	Frau May
- GB I:	Herr Jakesch
- GB II:	Herr Zettl
- GB III:	Herr Janich, Frau Kirmeier

Von der Presse sind anwesend:

- MM:	Herr Stäbler
- SZ:	Frau Passarge
- Garchinger Rund- schau:	Herr Schwalbe

Weitere Anwesende:

Herr Bitter, Stattbau München GmbH  
Herr Meier

---

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitzender

---

Sylvia May  
Schriftführerin

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

### ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Expertenvortrag zum Thema genossenschaftliches Wohnen
- 3 Antrag der Fraktion Bürger für Garching zur Errichtung eines Freizeit- und Sportbades; Ergebnisse der Arbeitsgruppe
- 4 Bekanntgabe der Schülerzahlen der Grund- und Mittelschulen in Garching bis Schuljahr 2024 / 2025
- 5 Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe
- 6 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 7 Mitteilungen aus der Verwaltung;
  - 7.1 Kegelbahn
- 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen
  - 8.1 Brücke nach Ismaning
  - 8.2 Gebetseinrichtung Schleißheimerstraße
  - 8.3 Anfrage Einladung Integrationsbeirat
  - 8.4 Wertstoffcontainer
  - 8.5 Sickerwasser Umweltmeister
  - 8.6 Zufahrtsregelung Bürgerplatz

## **PROTOKOLL:**

### **ÖFFENTLICHER TEIL:**

#### **TOP 1 Bürgerfragestunde**

---

Herr Dr. Höppner trägt vor, dass die Einwendungen der Anlieger vom Schrankenweg zur Kommunikationszone von Dr. Gruchmann unangemessen und unfair als Einzelinteressen von drei Eigentümern dargestellt werden.

Vielmehr haben die Grundstückseigentümer der Grundstücke der Kommunikationszone ihre Einzelinteressen durchgesetzt. Er stellt dem Vorsitzenden die Frage, mit welchen Mitteln die Investoren 22.000 qm durchgesetzt haben.

Der Vorsitzende antwortet, dass er diese Art der Fragestellung nicht versteht. Alle Belange wurden bei der Würdigung berücksichtigt. Das was der Stadtrat beschlossen hat, ist das, was Garching in Höhe und Fläche verträgt.

#### **TOP 2 Expertenvortrag zum Thema genossenschaftliches Wohnen**

---

##### **I. SACHVORTRAG:**

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.02.2018 wurde die Stadtverwaltung beauftragt den über die Sozialquote hinausgehenden Bedarf für generationsübergreifende und genossenschaftliche Wohnprojekte und deren Umsetzbarkeit zu prüfen. Es wurde zudem angeregt, einen Experten für genossenschaftliche Wohnprojekte einzuladen und die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugenossenschaft zu prüfen.

Als Experte zu dem Thema genossenschaftliches Wohnen wurde Herr Bitter von der Stattbau München GmbH eingeladen, der einen Überblick über Genossenschaften allgemein, dem Nutzen von genossenschaftlichem Bauen für die Kommune und die Rolle der Kommune geben wird.

Die Stattbau München GmbH entwickelt Konzepte für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte und berät Kommunen, Wohnungsunternehmen, Ministerien, Institutionen und Verbände. Nähere Informationen können dem beiliegenden Flyer entnommen werden.

##### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (22:0):**

Der Stadtrat nimmt die Präsentation zum genossenschaftlichen Wohnen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung Details einer Beratung durch die Stattbau München GmbH auszuarbeiten.

### **TOP 3 Antrag der Fraktion Bürger für Garching zur Errichtung eines Freizeit- und Sportbades; Ergebnisse der Arbeitsgruppe**

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Die Stadtratsfraktion Bürger für Garching hat den Antrag zur Errichtung eines Freizeit- und Sportbades gestellt sowie einen damit verbundenen Prüf- und Verhandlungsauftrag an die Verwaltung. Ebenso fordert u.a. auch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Einrichtung eines Lehrschwimmbeckens im Zusammenhang mit dem Neubau der „Grundschule Nord“.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 beschlossen, bevor über die Anträge der Fraktion Bürger für Garching endgültig entschieden wird, von einer Arbeitsgruppe entsprechend Sachverhalt zu ermitteln, ob bzw. welchen Umfang ein Freizeit- und Sportbad haben soll.

Mit der Beratung und Moderation dieser Arbeitsgruppe wurde das Büro GMF Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co.KG aus Neuried beauftragt. Die Moderation übernahm Herr Thomas Meier. In zwei Arbeitssitzungen wurden zuerst die Rahmenbedingungen und die Begrifflichkeiten definiert. Im zweiten Schritt wurde der konkrete Bedarf eruiert. Nach Darlegung der zu erwartenden Besucherzahlen und übergeordneter Entwicklungen sowie grob vordefinierter möglicher Größe, hat sich die Betrachtung schließlich auf das für ein Hallenbad vorgesehene Grundstück des Bebauungsplan-Entwurfs Kommunikationszone konzentriert.

Herausgearbeitet als Empfehlung an den Stadtrat zur weiteren Betrachtung und Verfolgung wurde der Bedarf eines „familienorientierten Sportbades“ so der Arbeitstitel, konkret mit folgendem Angebot:

- Schwimmerbecken mit 5 Bahnen und 25 m Länge (evtl. mit Hubboden)
- Kombibecken (Kurs-/Lehrschwimmbecken integriert in Nichtschwimmerbecken)
- (Klein-)Kinderbecken
- Optional mit Textilsauna auf Badeplattform
- Gastronomisches Angebot mit Automaten
- Personenbesetzte Kasse und Kassenautomat
- Foyer als Kommunikationszone evtl. mit Shop

In der Anlage ist ein Exposé der Ergebnisse beigelegt. Herr Meier von GMF wird in der Sitzung anwesend sein und die Ergebnisse erläutern.

#### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (21:0):**

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zum Ergebnis des Arbeitskreises zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird einstimmig beauftragt, die Kosten für die Umsetzung des Arbeitskreis-Ergebnisses sowie die zeitliche Machbarkeit zu konkretisieren und ein mögliches Finanzierungs- und Betreiberkonzept bis zum Herbst 2018 auszuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt bezüglich der Finanzierung umgehend mit der TU in Verhandlungen zu treten.



## **TOP 4     Bekanntgabe der Schülerzahlen der Grund- und Mittelschulen in Garching bis Schuljahr 2024 / 2025**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Die Stadtverwaltung stellt in den Anlagen dem Stadtrat die Entwicklung der Grund- und Mittelschüler je Schulsprengel anhand der Geburten laut dem Einwohnermeldeamt vor. Es ist zu beachten, dass in dieser Prognose nur tatsächliche Geburten in Betracht gezogen wurden. Geplante Baugebiete, Nachverdichtungen sowie laufende Veränderungen in der Bevölkerung (z. B. Zu- und Wegzug) sind nicht einkalkuliert. Dadurch wird je Sprengel eine geschätzte Schülerzahl ermittelt, die mindestens je Schuljahr in den Grund- und Mittelschulsprengel berücksichtigt werden kann.

Für die Bildung einer Grundschulklasse gelten als Untergrenze 13 Schüler\*innen, als Obergrenze 28 Schüler\*innen. Für die Mittelschule sind als Untergrenze 15 Schüler\*innen, als Obergrenze 30 Schüler\*innen vorgegeben. In allen Jahrgangsstufen der Grund- und Mittelschulen mit einem Migrationsanteil von mehr als 50 % werden Klassenteilungen vorgenommen, wenn die Höchstschülerzahl von 25 überschritten wird.

Die Berechnungen, die als Anlage beigefügt sind, ergeben im jeweiligen Sprengel folgende Ergebnisse.

#### Grundschule Garching Hochbrück

Die Grundschule Garching Hochbrück ist eine 1-zügige Grundschule und besitzt 4 Klassenzimmer. Es besteht derzeit ein Migrationsanteil pro Jahrgangsstufe von 55 – 80 %.

Im kommenden Schuljahr 2018/ 2019 werden nach jetzigen Stand 25 Kinder die 1. Jahrgangsstufe besuchen. Bei Zuzug eines weiteren Kindes muss eine Klassenteilung durchgeführt werden. Dies würde dazu führen, dass ein Klassenzimmer fehlt und entsprechend ein Fachraum zu einem Klassenzimmer umfunktioniert werden müsste. Diese Situation würde sich die folgenden drei Jahre fortsetzen einschließlich dem Schuljahr 2021/ 2022, wenn dieser Jahrgang die Grundschule verlässt.

Ab dem Schuljahr 2022/ 2023 kann nach der Zahl der Geburten in Hochbrück mit 28 Schüler\*innen der 1. Jahrgangsstufe gerechnet werden. Spätestens hier wird eine weitere Klasse in der Grundschule Hochbrück bestehen, die dauerhaft zu einem fehlenden Klassenzimmer führen wird.

#### Grundschule Garching Ost

Die Grundschule Garching Ost wurde als eine 3-zügige Grundschule mit zwölf Klassenzimmern errichtet. Im Moment bestehen 14 Klassen in der Grundschule Garching Ost. Für diese fehlenden zwei Klassenzimmer wurden Ausweichräume oder Fachräume zu Klassenräumen umfunktioniert. Es besteht derzeit ein Migrationsanteil pro Jahrgangsstufe von 43 – 57 %.

Die Schülerzahl wird anhand der Geburtenstatistik bis einschließlich dem Schuljahr 2020/ 2021 rückläufig sein, wodurch eine 3-zügige Grundschule wieder erreicht wird. Ab dem Schuljahr 2021/ 2022 sind durch hohe Geburtenzahlen mit vier Klassen je Jahrgangsstufe zu rechnen. Dadurch werden im Schuljahr 2023/ 2024 15 Klassenzimmer benötigt. Dadurch müsste ein weiterer Raum zu einem Klassenzimmer umfunktioniert werden.

### Grundschule Garching West

Die Grundschule Garching West wurde als 3-zügige Grundschule mit zwölf Klassen errichtet. Im Moment bestehen 13 Klassen in dieser Grundschule ab September 2018 14 Klassen. Für die fehlenden zwei Klassenzimmer wurden Ausweichräume oder Fachräume zu Klassenräume umfunktioniert. Es besteht ein Migrationsanteil pro Jahrgangsstufe von 43 – 55 %.

Die Schülerzahl wird anhand der Geburtenstatistik bis einschließlich dem Jahr 2023/ 2024 weiterhin steigen. Bereits im kommenden Schuljahr 2018/ 2019 fehlt ein weiteres Klassenzimmer. Ab dem Schuljahr 2019/ 2020 sind mit 15 Schulklassen im Grundschulgebäude zu rechnen, was sich bis einschließlich dem Schuljahr 2024/ 2025 fortsetzen wird. Es werden somit dauerhaft drei zusätzliche Klassenzimmer benötigt.

### Mittelschule Garching b. München

Die Mittelschule Garching b. München besitzt derzeit zwölf Klassenzimmer. Der Migrationsanteil pro Jahrgangsstufe beträgt 52 – 89 %

Die Grundschule Garching Ost sowie die Grundschule Garching West prognostiziert, dass 15 % der abgehenden Grundschüler die Mittelschule besuchen werden. Aus der 4. Jahrgangsstufe der Grundschule Garching Hochbrück werden 30 % der Schüler\*innen in der Mittelschule beschult. Diese Prognose wurde für die 5. Jahrgangsstufe der Mittelschule entsprechend übernommen. In der Mittelschule ist je Jahrgangsstufe mit einem jährlichen Wachstum an Schülern\*innen aus weiterführenden Schulen zu rechnen. Auch ist laut Stellungnahme der Schulleitung weiterhin mit Übergangsklassen zu rechnen, da Kinder aus dem internationalen und europäischen nicht deutschsprachigen Ausland ohne Sprachkenntnisse in das Stadtgebiet ziehen werden und dementsprechend beschult werden müssen.

Bereits im kommenden Schuljahr 2018/ 2019 werden zwei Klassen der 5. Jahrgangsstufe gebildet. Somit fehlt ein Klassenzimmer. Ab dem Schuljahr 2020/ 2021 wird damit gerechnet, dass eine 2-zügige Mittelschule erreicht wird. Dadurch werden gesamt drei Klassenzimmer fehlen.

### Fazit

In der Grundschule Garching Hochbrück und Grundschule Garching West sowie in der Mittelschule werden anhand der aktuellen Geburtenzahlen und der kleineren Klassen wegen des Migrationsanteils kurz- bzw. mittelfristig Schulräume für die Klassenbildung benötigt. Weitere Räumlichkeiten stehen innerhalb der Schulen auf Dauer nicht zur Verfügung. Ohne bauliche Lösungen bzw. der Inbetriebnahme der geplanten Grundschule im Norden der Stadt ist ein regulärer Schulbetrieb nicht mehr gesichert.

### Lösungsvorschläge

#### Grundschule Garching Hochbrück

Eine Erweiterung der Grundschule Garching Hochbrück ist nicht möglich. Laut aktueller Aussage der Schulleitung könnte kurzfristig ein Fachraum übergangsweise zu einem Klassenraum umfunktioniert werden. Langfristig ist mit einem neuen Standort der Schule zu planen, auch wegen den zusätzlich benötigten Räumen für die nachschulische Betreuung bei Einführung eines Rechtsanspruchs.

### Mittelschule und Grundschule Garching West

Der Mittelschule sowie der Grundschule Garching West fehlen im Gebäudekomplex ab dem Schuljahr 2018/ 2019 zwei Klassenzimmer, ab dem Schuljahr 2019/ 2020 drei Klassenzimmer, ab dem Schuljahr 2020/ 2021 vier Klassenzimmer und ab dem Schuljahr 2021/ 2022 sechs Klassenzimmer.

Kurzfristig könnten durch den Auszug des Schulkindergartens für den Schulkomplex drei Klassenzimmer geschaffen werden. Weitere Schulräume könnten (bereits im Schulraumentwicklungskonzept vom Oktober 2017 unter Punkt 6.6 empfohlen) durch einen Anbau der Mittelschule erreicht werden.

Ab dem Schuljahr 2022/2023 gerät die Grundschule Garching Ost durch höhere Geburtenzahlen erneut an die Kapazitätsgrenzen. Die Veränderung des Schulsprengels zu Gunsten der Grundschule Garching West würde somit zu keiner langfristigen Lösung führen.

Bis zur Fertigstellung der geplanten Grundschule im Norden ist mit einer Containerlösung an diesem Gebäudekomplex zu rechnen.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (21:0):**

Der Stadtrat nimmt die vorgestellte Entwicklung der Schüler- und Klassenzahlen zur Kenntnis. Die Verwaltung wird einstimmig beauftragt, bauliche Vorschläge dem zuständigen Gremium vorzustellen.

Stadtrat Grünwald bittet die Verwaltung in diesem Zusammenhang, um einen Masterplan bezüglich der Kinderbetreuungseinrichtungen.

## **TOP 5      Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

In der Sitzung am 19.10.2017 wurde die Kostenberechnung für den Garchinger Bürgerpark vorgestellt und einstimmig beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat mehrheitlich beschlossen, dass ein Festzeltbetrieb auf der Multifunktionsfläche im Garchinger Bürgerpark eingerichtet werden soll, möglichst bis zur Bürgerwoche 2018. In der Kostenberechnung für den Garchinger Bürgerpark waren jedoch viele Kosten zur Schaffung der Infrastruktur für den Festzeltbetrieb nicht enthalten, da sie (zumindest teilweise) in der Höhe nicht bekannt waren.

Mit Schreiben vom 22.05.2018 teilte das Sachgebiet Umwelt- und Klimaschutz der Finanzverwaltung mit, dass die vorhandenen Mittel nicht ausreichen werden, um auch die Kosten zur Schaffung der Infrastruktur für den Festzeltbetrieb zu decken. Allein die Erschließungskosten für Strom/Beleuchtung und Wasser-/Abwasser belaufen sich auf jeweils über 200.000 €.

Die Verwaltung schlägt vor, für den Garchinger Bürgerpark einschließlich der Schaffung der Infrastruktur für den Festzeltbetrieb weitere 300.000 € auf der Haushaltsstelle 2.58000.95500 bereitzustellen. Die Deckung erfolgt durch Minderausgaben 2018 bei den Planungskosten der Grundschule Nord. Dort verzögert sich der Planungsbeginn wegen der noch immer bestehenden Unklarheiten in der Kommunikationszone. Trotzdem stehen bei der Haushaltsstelle 2.21130.94900 (einschließlich Haushaltsreste) heuer trotzdem noch 400.000 € zur Verfügung.

### **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (9:12; Dr. Braun, Hr. Ascherl, Hr. Biersack, Hr. Disanto, Hr. Kick, Hr. Kink, Fr. Tschuck, Hr. Grünwald, Dr. Adolf, Hr. Kratzl, Hr. Landmann, Fr. Wundrak):**

Der Stadtrat beschließt die überplanmäßige Ausgabe auf der Haushaltsstelle 2.58000.95500 in Höhe von 300.000 €. Die Deckung erfolgt durch Minderausgaben in Höhe von 300.000 € bei der Haushaltsstelle 2.21130.94900.

Der Antrag ist somit vom Stadtrat mehrheitlich abgelehnt.

## **TOP 6 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind**

---

Es gibt keine Beschlüsse in der öffentlichen Sitzung des Stadtrats bekanntzugeben, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

## **TOP 7 Mitteilungen aus der Verwaltung;**

---

### **TOP 7.1 Kegelbahn**

---

Der Vorsitzende erklärt, dass alle Maßnahmen zur Renovierung der Kegelbahn beauftragt sind und die Inbetriebnahme im Oktober stattfinden soll.

## **TOP 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 8.1 Brücke nach Ismaning**

---

Stadtrat Kick erklärt, dass die Brücke nach Ismaning nur noch einspurig befahrbar sei und bittet um Information hierzu. Der Vorsitzende erklärt, dass die Stadtverwaltung bisher nicht informiert wurde.

### **TOP 8.2 Gebetseinrichtung Schleißheimerstraße**

---

Stadtrat Ascherl erinnert an seine Anfrage aus der vergangenen Stadtratssitzung bezüglich der Gebetseinrichtung in der Schleißheimerstraße. Bisher hat er keine Antwort, ob die Brandschutzbestimmungen etc. eingehalten seien.

### **TOP 8.3 Anfrage Einladung Integrationsbeirat**

---

Stadtrat Ascherl erinnert den Vorsitzenden an die Anfrage der CSU Fraktion zur Einladung des Integrationsbeirates zum Fastenbrechen.

### **TOP 8.4 Wertstoffcontainer**

---

Stadtrat Grünwald bemängelt die Zustände an den Wertstoffcontainern.

Der Vorsitzende erklärt, dass ein Bauhofmitarbeiter täglich die Container anfähre, um Arbeiten für die die DSD-Container zuständig sind, nachzuarbeiten.

## **TOP 8.5 Sickerwasser Umweltmeister**

---

Stadträtin Wundrak erinnert an einen früheren Antrag der Fraktion Bündnis 90/die Grünen, dass das Sickerwasser von AR-Recycling, jetzt Umweltmeister, gemessen und überprüft wird.

Der Bauamtsleiter Zettl erklärt, dass ein Durchflussmesszähler eingebaut wurde und die Menge gemessen wird. Inhaltsstoffe, die nicht eingeleitet werden dürfen, sind festgeschrieben. Es erfolgt eine Prüfung, ob die Inhaltsstoffe bereits gemessen wurden. Der Stadtrat wird hierüber informiert.

## **TOP 8.6 Zufahrtsregelung Bürgerplatz**

---

Stadtrat Kratzl erkundigt sich, wann die Zufahrtsregelung Bürgerplatz umgesetzt wird. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Realisierung nach Umbau des Bürgerhauses erfolgen soll. Stadtrat Kratzl bemängelt, dass die Zufahrtsposten beim Hotel König Ludwig auf der Seite liegen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:37 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitzender

---

Sylvia May  
Schriftführerin

Verteiler:

SPD-Fraktion  
CSU-Fraktion  
BfG-Fraktion  
Unabhängige Garchinger  
Bündnis 90/Die Grünen  
FDP

Dr. Joachim Krause  
Jürgen Ascherl  
Josef Euringer  
Florian Baierl  
Dr. Hans-Peter Adolf  
Bastian Dombret

### **Genehmigungsvermerk:**

Die Niederschrift gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als vom Stadtrat genehmigt.

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 26.07.2018





# Gemeinsam bauen und wohnen in Garching - Genossenschaft und Rolle der Kommune

Garching, 15.5.2018



- Initiative unterstützen
- Interessenten und Kommunen beraten und informieren
- Gruppenbildung fördern
- Konzeptideen unterstützen
- Möglichkeiten aufzeigen
- Menschen zusammenbringen



Schritt für Schritt zum Ziel

1. Charakter einer Genossenschaft
2. Gründungsentscheidungen
3. Nutzen für die Kommune
4. Rolle der Kommune



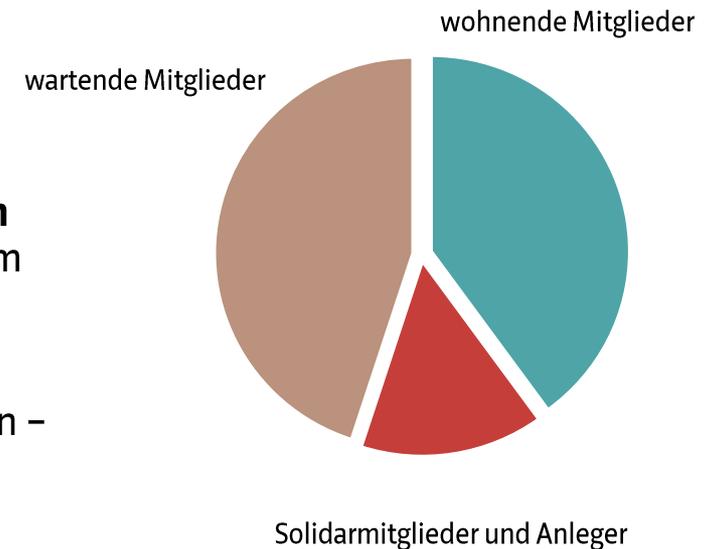
Initiative ergreifen

# Mögliches Grundstück

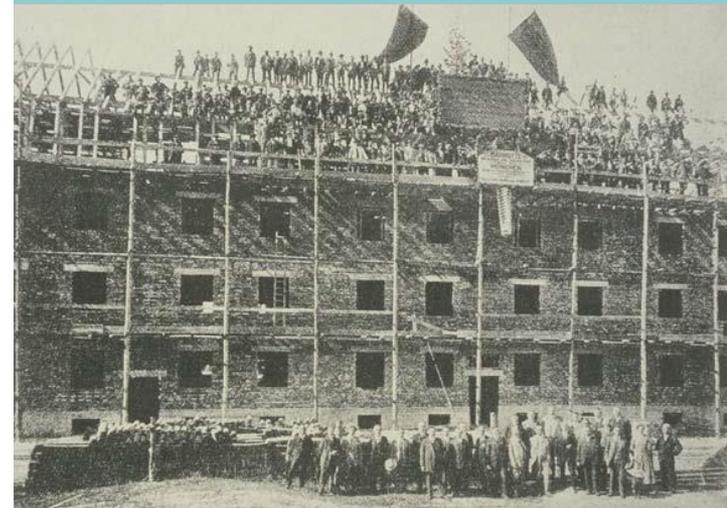
Mögliches Grundstück  
„Kommunikationszone“



- **Wirtschaftliche Förderung**  
der Interessen der Mitglieder
- **Versorgung mit Wohnraum**  
dauerhaft preisgünstig und sicher
- **Spekulationsentzug von Grund und Boden**  
keine individuellen Gewinne aus gemeinsam  
geschaffenem Vermögen
- **Solidargemeinschaft**  
zwischen wohnenden und nicht wohnenden –  
starken und schwachen Mitgliedern
- **Gemeinsames Wirtschaften**  
erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen  
gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich



- **Selbstverwaltung**
- **Selbstverantwortung**
- **Selbsthilfe**
- **Gemeinschaftseigentum**  
lebenslanges Wohnrecht – kein Wohneigentum
- **Demokratieprinzip**  
Stimmgleichheit aller Mitglieder  
unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile



- **Beitritt**
  - Beitrittserklärung
  - Pflichtanteil
  - Eintrittsgeld
- **Vererbbarkeit**
  - Anteile möglich
  - Wohnrecht nicht möglich
- **Austritt**
  - Kündigungsfrist
  - Auszahlung der Anteile zum Nennwert



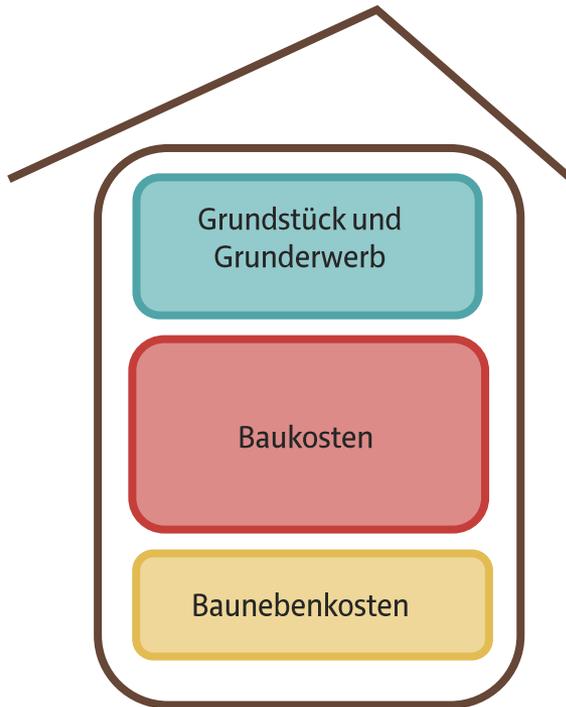
# Partizipation - gemeinsam planen





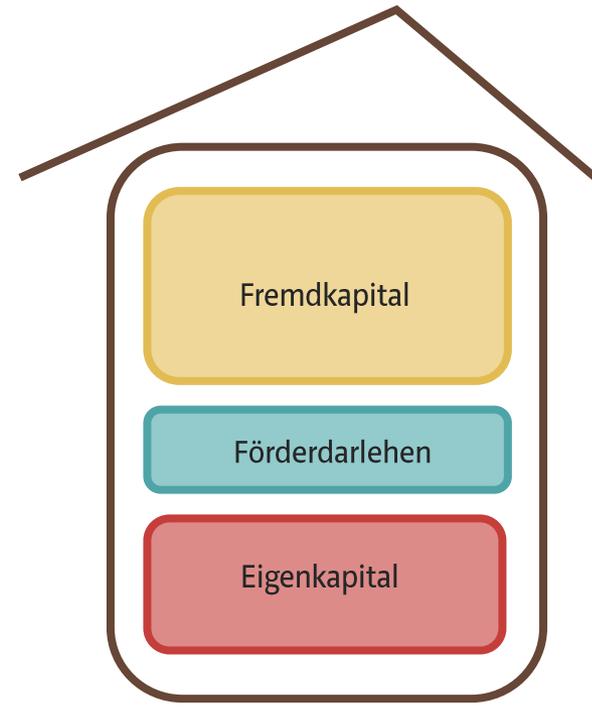
# Raum für Gemeinschaft



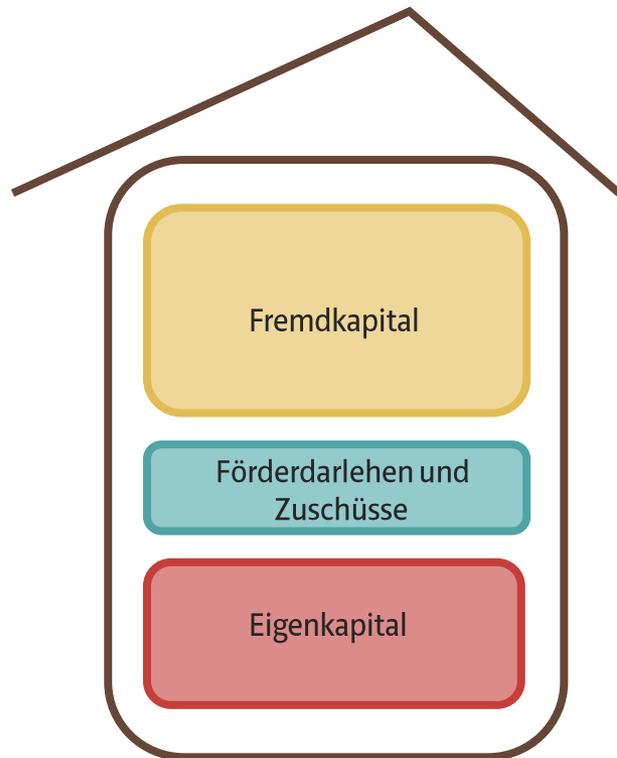


**Gestehungskosten**

=



**Finanzierung**



## Fremdkapital

- Bankdarlehen, auch KfW-Darlehen

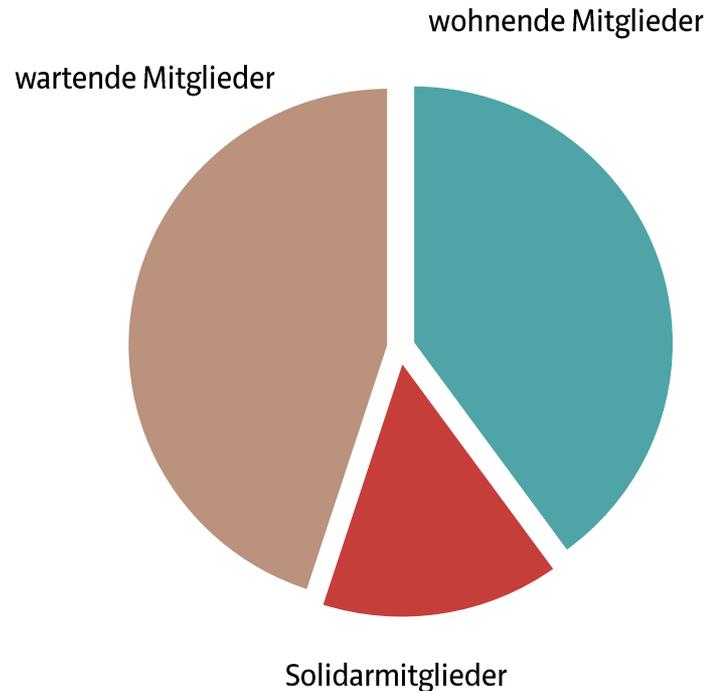
## Förderdarlehen und Zuschüsse

- EOF: objektabhängiges Darlehen + subjektabhängiges Darlehen

## Eigenkapital

- Geschäftsanteile ca. 40% der Gesteuerungskosten ( mindestens 25 % )

## Zusammensetzung Geschäftsanteile



### Wohnende Mitglieder

- Wohnungsbezogene Pflichtanteile

### Wartende Mitglieder

- Freiwillige Anteile mit Dividende

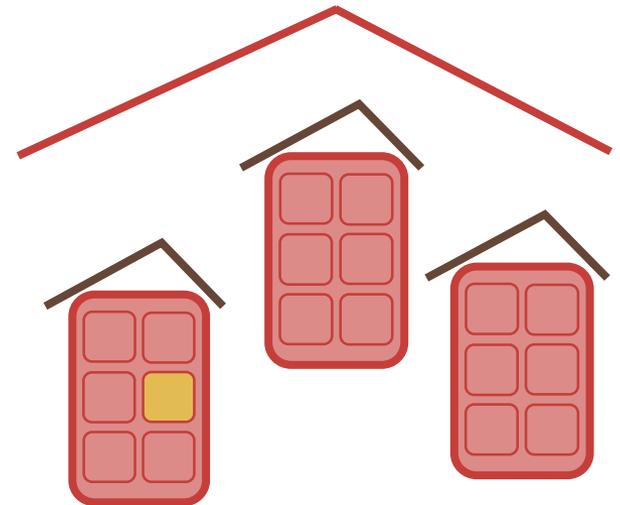
### Solidarmitglieder

- Freiwillige Anteile mit Dividende

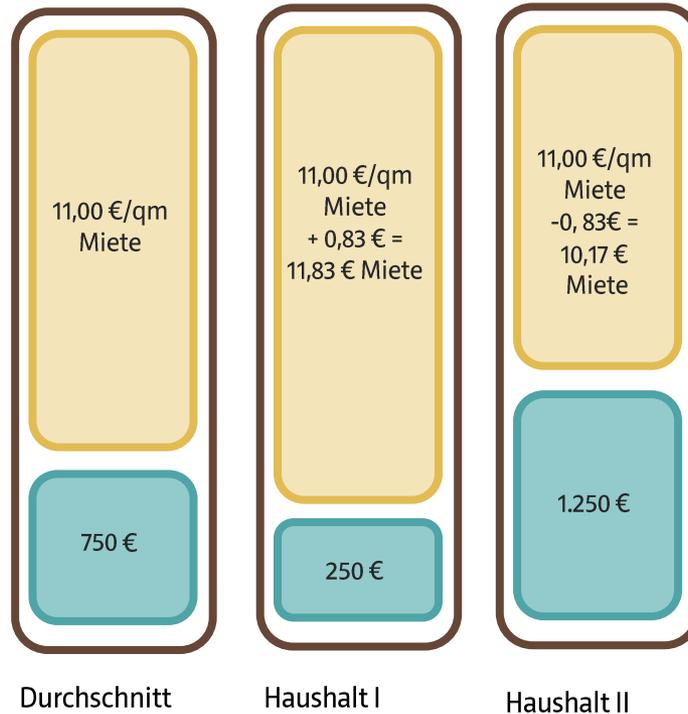
- **Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien**
- **Abschluss Dauernutzungsvertrag**
- **Einzahlung von wohnungsbezogenen Anteilen**
- **Monatliche Nutzungsentgelt (Miete)**

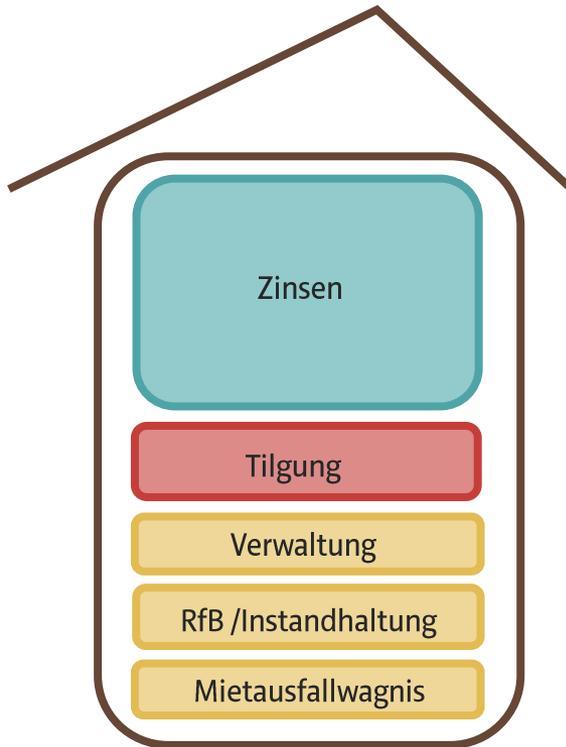
## **Beispielwohnung 80 m<sup>2</sup> Neubau :**

- 880 € Nutzungsentgelt (Miete)
- 60.000 € wohnungsbezogene Anteile (750 € / m<sup>2</sup> WF)
- 1.500 € Pflichtanteil



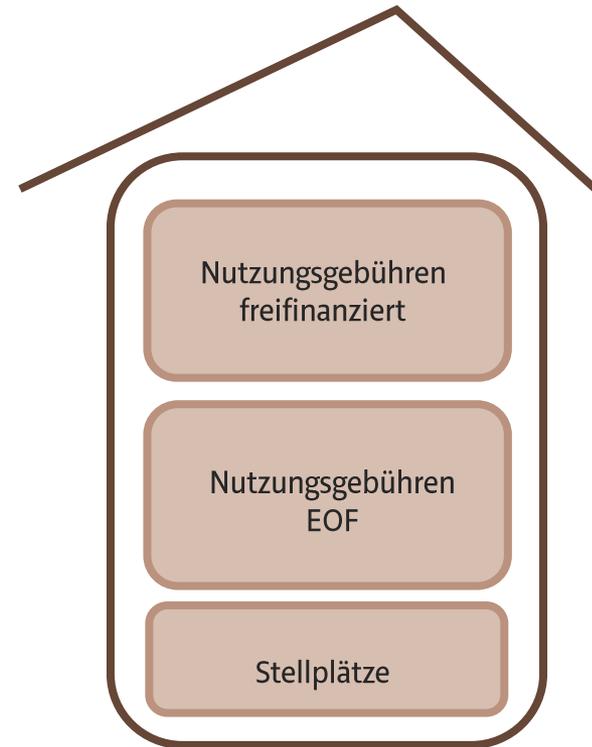
## Kommunizierende Röhren





**Aufwendungen**

=



**Erträge**

- **Gesetzliche Regelungen:** Genossenschaftsgesetz
- **Anforderungen:** Satzung, wirtschaftliches Konzept, Prüfung durch genossenschaftlichen Prüfungsverband, Prüfungskosten
- **Stimmrecht:** pro Mitglied eine Stimme
- **Entscheidungsfindung:** Mehrheitsentscheidungen
- **Gestaltungsorgan:** Generalversammlung
- **Handlungsorgan:** Aufsichtsrat, Vorstand
- **Haftung des Einzelnen:** Über den gezeichneten Anteil und einen eventuellen Haftungszuschlag hinaus keine

# Gründungsentscheidung – Grundsätzliches und Kompetenzen

- Eine Genossenschaft ist ein Wirtschaftsunternehmen.
  - Der Geschäftszweck ist die Planung, der Bau und die langfristige Bewirtschaftung von Wohnungen.
  - Es bedarf der Führung und der Verwaltung der Genossenschaft (losgelöst vom Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie)
  - Das erfordert spezielles Know-how und ist evtl. nicht nur von ehrenamtlichen Mitgliedern zu leisten.
- Haben wir einen Vorstand, der die nötige Fachkunde und Zuverlässigkeit besitzt?



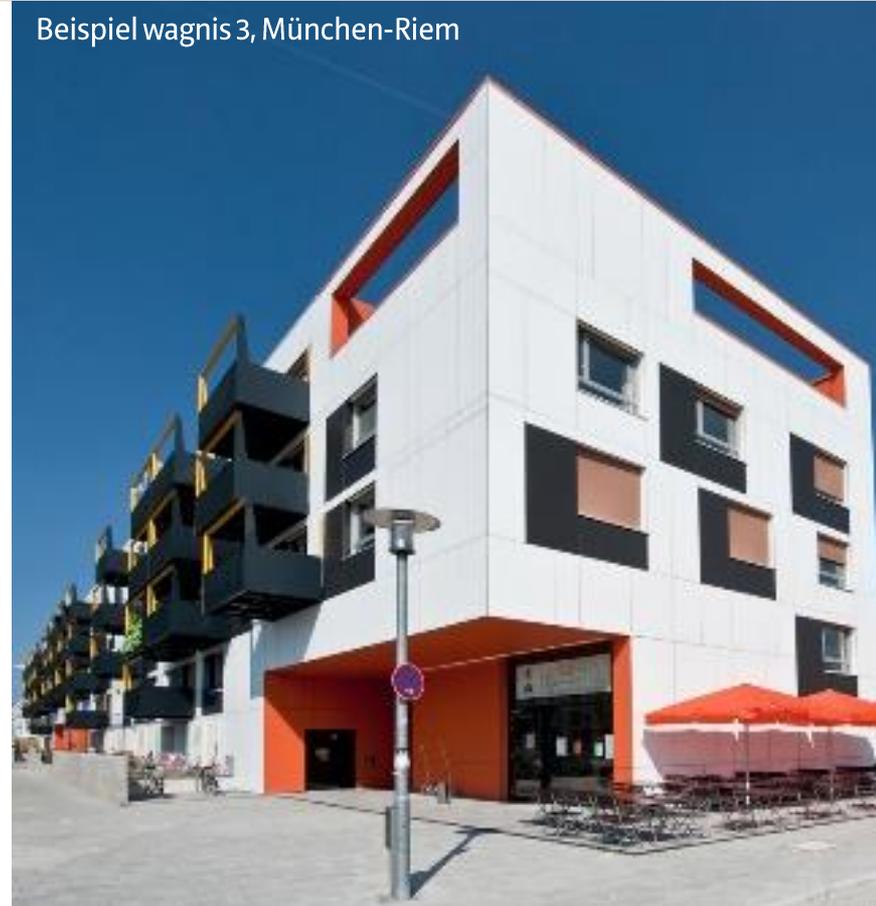
- Hochwertige Gebäude und nachhaltige Architektur
- Erprobung neuer Wohnkonzepte und Umsetzung vielfältiger Wohnformen
- Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten und Begegnung
- Ideenreichtum der Projekte schafft Perspektiven auch für unattraktive Lagen
- Vielfältige Innovationen und Impulse z.B. im Bereich Ökologie, Mobilität
- Belebung der Gemeinde durch kleinteilige, soziale Infrastruktur

Beispiel Maro e.G. Oberhaching



- Pioniere in Neubauquartieren
- Beitrag zu kommerzieller und kultureller Infrastruktur
  - Café Riemini, Wagnis 3, Messestadt Riem
  - Café Rigoletto, Wagnis 1, Ackermannbogen
  - Domagk-Kasino, Wogeno, Domagkpark
  - Gasthaus Domagk, wagnis
- Angebote für das Quartier  
Gemeinschaftsräume, Gäste-Appartements, Co-working, Werkstätten

Beispiel wagnis 3, München-Riem



- Reduzierter Stellplatzbedarf, dadurch Reduzierung des Stellplatzschlüssels möglich
- Einbinden von stationärem Carsharing
- Fahrradgaragen
- Förderung des ÖPNV (z.B. übertragbare Isar-Card)
- Lastenräder und E-Bikes zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Zusammenführung bedarfsgerechter Mobilitätselemente

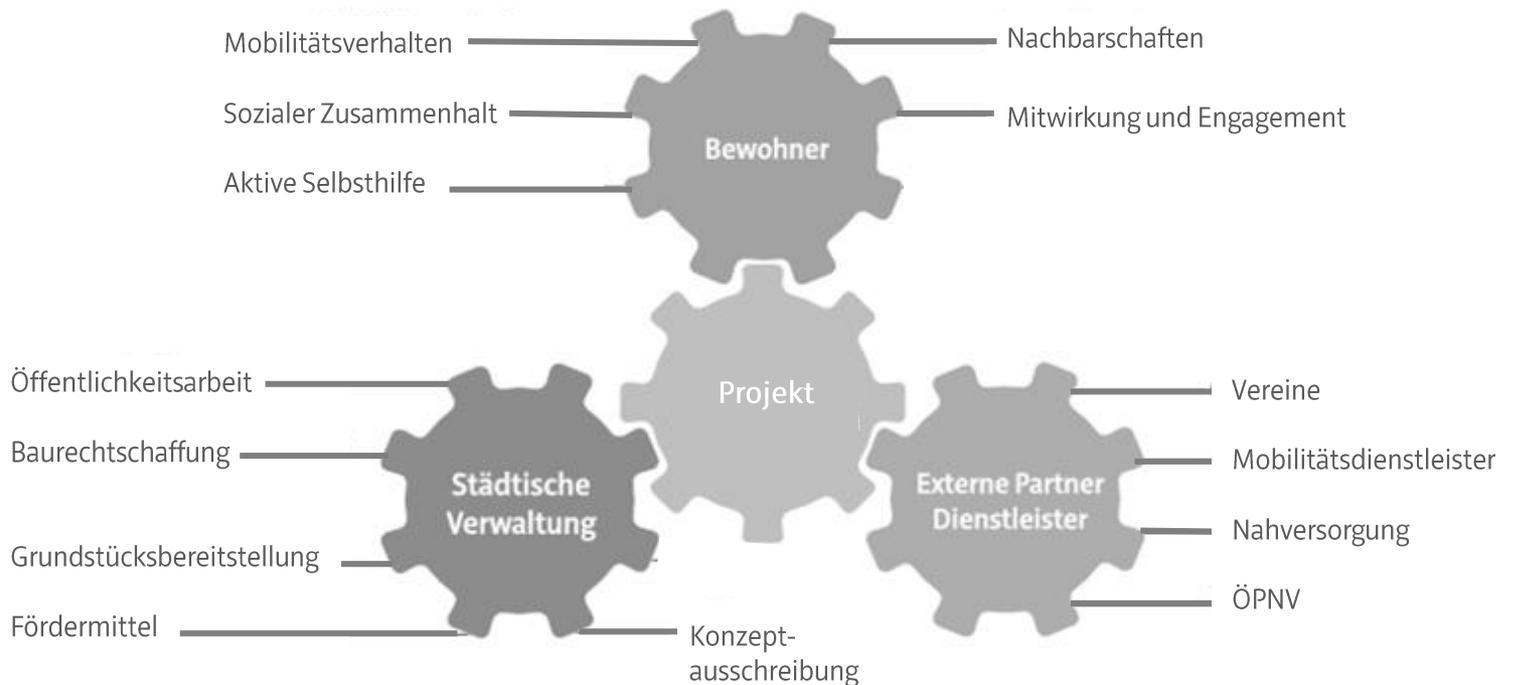
Beispiel Wogeno München e.G. am Domagkpark



## Rahmenbedingungen

- Bereitstellung und Aktivierung von Grundstücken für Wohnprojekte
- Kommunale Fördermöglichkeiten
- Konzeptausschreibung mit Festpreis
- Öffentlichkeitsarbeit und Information
- Förderung von Eigeninitiative durch Angebote an externer Beratung und Begleitung
- Aktive Rolle der Kommune als Initiator eines Projektes

## Partner



## Konzeptvergabe

Sicherung der kommunalen Zielsetzungen durch Konzeptvergaben

- Soziale Mischung (z.B. Mischung mit EOF) und Zielgruppen (Belegrechte)
- Integration von Sonderwohnformen
- Förderung von sozialen Nachbarschaften
- Ökologische und architektonische Ziele
- Mobilität

## Konzeptvergabe

### Ausschreibung mit Konzept ohne Preiswettbewerb

- Festlegungen von variablen Konzeptbausteinen durch die Kommune
- Angaben des Bieters zu Umsetzung der Konzeptbausteine
- verpflichtend durch spätere Festschreibung im Kaufvertrag
- Bewertung des besten Konzepts durch die Kommune
- Zuschlag an Bieter mit bestem Konzept

**VIELEN DANK!**

**stattbau münchen GmbH**  
Schwindstraße 1 - 80798 München  
Telefon 089 - 28 77 80 70

[christian.bitter@stattbau-muenchen.de](mailto:christian.bitter@stattbau-muenchen.de)  
[christian.stupka@stattbau-muenchen.de](mailto:christian.stupka@stattbau-muenchen.de)

[www.stattbau-muenchen.de](http://www.stattbau-muenchen.de)





# stattbau münchen

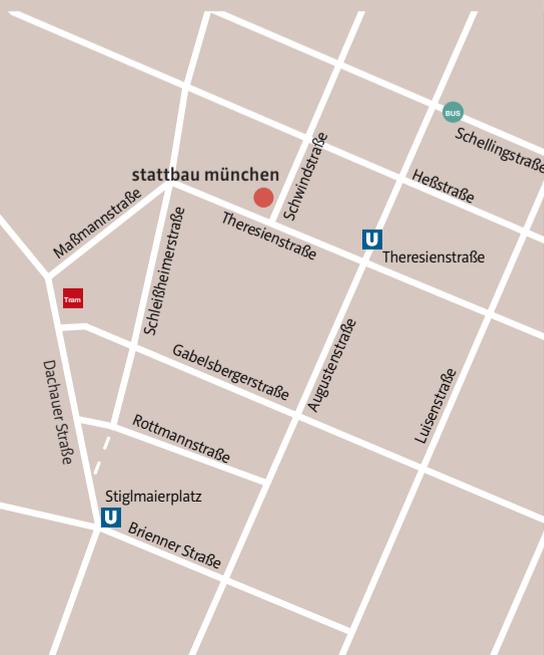
Konzepte für zukunftsfähige  
Wohn- und Siedlungs-  
projekte

## Wohnen der Zukunft gestalten!

### Die stattbau münchen

- koordiniert, steuert Entwicklungen und begleitet einen Prozess über alle Phasen von der Information und Beratung, Analyse und Konzeptentwicklung über Steuerung und Koordinierung bis zur Evaluierung.
- unterstützt Initiativen bei der Verwirklichung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten wie Baugemeinschaften und Genossenschaften.
- bietet Beratungsleistungen zu den Bausteinen:
  - soziale und kommerzielle Infrastruktur
  - Mobilitätskonzepte im städtischen Wohnumfeld
  - bezahlbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten
  - Sicherung kommunaler Ziele in der Wohnungsbauentwicklung
  - Aktivierung alternativer Wohnungsmarktakeure
  - Finanzierung und Förderung
- arbeitet schwerpunktmäßig in Bayern und der Metropolregion München, berät Kommunen, Wohnungsunternehmen, Ministerien, Institutionen und Verbände.

## Hier finden Sie uns



### Die stattbau münchen

- arbeitet in Themenfeldern rund um das zukunftsfähige Wohnen. Hierzu zählen kostengünstiger Wohnraum, die Entwicklung sozialer Nachbarschaften, integrierte Quartiersentwicklung, Wohnprojekte und neue Mobilitätskonzepte.
- verfolgt einen nutzungsorientierten Ansatz. Im Zentrum jeder Überlegung steht die zukünftige Bewohnerschaft mit ihren Bedürfnissen sowie ein funktionierendes Miteinander, das unterschiedliche Interessen berücksichtigt.

### Die stattbau münchen

- vermittelt zwischen unterschiedlichen Akteuren und Interessen, wie kommunale Verwaltung, Bürgerschaft und Investoren.
- setzt auf Bürgerbeteiligung und Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements.
- entwickelt, unterstützt und fördert neue Ideen für kostengünstiges und zukunftsfähiges Wohnen.
- arbeitet in kooperativen Prozessen mit Auftraggebern und lokalen Akteuren.

## Entwicklungen steuern, Prozesse begleiten!

Das interdisziplinär aus **Soziologie, Stadtplanung, und Architektur** zusammengesetzte Team bündelt in der stattbau münchen GmbH seine langjährigen Erfahrungen in den Bereichen Quartiersentwicklung, Mobilitätskonzepte, Projektentwicklung für Wohnprojekte, Projektsteuerung sowie Beteiligungsverfahren.

### stattbau münchen GmbH

Schwindstraße 1 • 80798 München  
Telefon 089-2877807-0 • Telefax 089-2877807-1  
info@stattbau-muenchen.de  
www.stattbau-muenchen.de

In der Metropolregion München stellt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem und langfristig sicherem Wohnraum eine der größten Herausforderungen dar. Ein ausgewogener sozialer Mix, Akzeptanz bei den Bürgern, Integration von Flüchtlingen, Konzepte für zukunftsfähiges Wohnen im Alter sind nur einige der Forderungen. Der ortsübliche Wohnungsmarkt bietet für diese oftmals nicht die passenden Lösungen.

Ein stimmiges Gesamtkonzept umfasst neben der Fragestellung nach den geeigneten Partnern und Akteuren in der Umsetzung auch Konzeptvergabe, Erbbaurecht oder städtebaulichen Verträge und dient der langfristigen Sicherung kommunaler wohnungspolitischer Zielsetzungen sowie deren Finanzierung und Förderung.

**Broschüre „Bezahlbarer Wohnraum in der Region München“ – Kooperation mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)



## Alternative Konzepte entwickeln! Zukunftsfähiges Wohnen für alle Bedürfnisse

**Wohnen ist ein Grundbedürfnis**, aber erst die Einbindung in soziale Netzwerke trägt dazu bei, dass wir uns zu Hause fühlen. Auseinanderbrechende familiäre Strukturen und veränderte Arbeits- und Lebenswelten erfordern aktive Nachbarschaften.

In Wohnprojekten wie Baugemeinschaften oder Genossenschaften entstehen diese selbstverständlich. Sie tragen zu einem vielfältigen Angebot an Wohnformen und Lebensweisen bei und leisten einen wichtigen Beitrag zu bezahlbarem und qualitativem Wohnraum.

Wohnprojekte sind geeignete Partner für die Umsetzung kommunaler Zielsetzungen. Zur Aktivierung alternativer Wohnungsmarktakteure bedarf es Beratung und Information für Bürger und geeigneter Rahmenbedingungen.

**mitbauzentrale münchen**  
Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag der Landeshauptstadt seit 2014  
[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)



## Potenziale nutzen! Wohnprojekte als Partner der Kommune

Im städtischen Umfeld gewinnt die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zunehmend an Bedeutung. Ein breit gefächertes Mobilitätsangebot hat eine entlastende Wirkung auf den Verkehr im Quartier. Durch modernes Car- oder Bike-Sharing bieten sich attraktive Alternativen zum eigenen PKW. Auf diese Weise werden viele private PKWs entbehrlich und erhebliche Kosten gespart.

Entscheidend für ein funktionierendes Konzept ist ein zukunftsweisender Mix aus verschiedenen Mobilitätskomponenten.

Ein alternatives Mobilitätsangebot hat insbesondere dann Erfolg, wenn es auf den Bedarf der Nutzer abgestimmt und bestenfalls mit ihnen gemeinsam entwickelt wurde.

**Mobilitätskonzepte im Auftrag der ARGENTA | Bayerische Hausbau | ISARIA Wohnbau AG**



## In Bewegung bleiben! Bedarfsgerechte Mobilität auch ohne eigenes Auto



## Nachbarschaft gestalten! Lebendige Quartiere kooperativ entwickeln

**Funktionierende Quartiere** zeichnen sich durch ein vielfältiges Angebot an kommerzieller, kultureller und sozialer Infrastruktur, Nutzungsmischung sowie intakten Nachbarschaften aus. Ein kooperatives Zusammenwirken von kommunaler Planung, geeigneten Akteuren in der Umsetzung und frühzeitige Beteiligung und Aktivierung (zukünftiger) Bewohner ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung.

Zu den gemeinsam zu gestaltenden Themen zählen bedarfsgerechte Mobilität, die Gestaltung und Aneignung des öffentlichen Raumes und Entwicklung von nachbarschaftlichen Quartiersstrukturen wie Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten oder die Installierung eines Quartiersmanagement.

**„Konsortium Prinz-Eugen-Park München“**  
Die Bauherren des Prinz Eugen Parks haben sich zu einem Konsortium zusammengeschlossen mit dem Ziel ein lebendiges Quartier zu entwickeln. Das Konsortium wird koordiniert durch die **stattbau münchen**.  
[www.prinzeugenpark.de](http://www.prinzeugenpark.de)



Kompetenz für Bäder & Thermen



## GARCHING ERGEBNISSE WORKSHOP

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

2 Markt und Wettbewerbsanalyse

3 Ergebnisse Workshop

Anlagen

# 1 AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

---

Die Stadt Garching bei München plant den Neubau eines Hallenbades. Erste Konzeptideen reichen von einem Lehrschwimmbecken über ein Hallenbad bis zu einem Freizeitbad. Für die Varianten wurden bereits verschiedene Grundstücke in Betracht gezogen.

Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt Garching und GMF als Fachberater untersuchten und diskutierten in Workshops die verschiedenen Handlungsoptionen für ein Bäderangebot in Garching.

Weiterhin wurde durch GMF ein zu erwartender Markt- und Zielgruppenbedarf sowie das generierbare Nachfragepotential im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der relevanten Marktbedingungen am Standort ermittelt.

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche

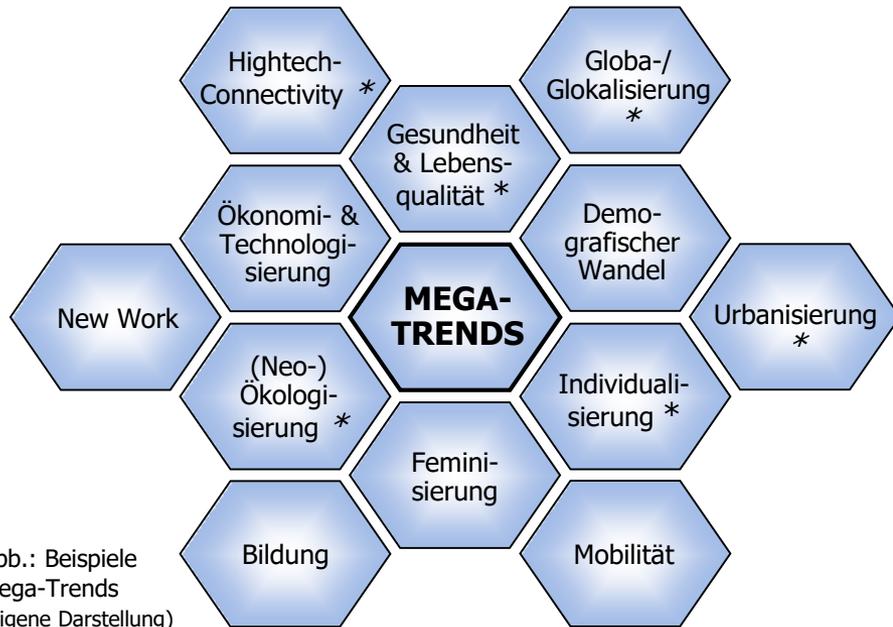


Abb.: Beispiele Mega-Trends (eigene Darstellung)

- Mega-Trends legen den Rahmen für das wirtschaftliche und gesellschaftliche Geschehen fest und beeinflussen somit Entwicklung und Lebenszyklen von Produkten und Dienstleistungen über Jahrzehnte hinweg.
- Bei Badanlagen wird im Allgemeinen von einem Lebenszyklus von 30 bis zu 40 Jahren ausgegangen. Folglich ist es von großer Bedeutung vorausschauend zu planen und für künftige Vorhaben vorherrschende (Mega-)Trends zu betrachten sowie potenzielle Zielgruppen entsprechend zu berücksichtigen.

#### \* Erläuterungen zu ausgewählten Begriffen

Gesundheit & Lebensqualität:	gesteigertes Gesundheitsbewusstsein, zunehmende Eigenverantwortung, erhöhte Investitionen in die eigene Gesundheit → Wachstum in Gesundheitswirtschaft und Gesundheitstourismus
Hightech-Connectivity:	zunehmende digitale Vernetzung (z. B. Internetplattformen, Smartphones als Alltagsbegleiter und Basis neuer Netzwerke/Konsumgewohnheiten)
Globalisierung/ Glokalisierung:	Glokalisierung = lokale Auswirkungs- und Erscheinungsebene der weltumspannenden Globalisierung → Bedeutungszuwachs für regionale Bezüge auf kultureller, ökonomischer, politischer und soziologischer Ebene
Urbanisierung:	Ausbreitung städtischer Lebensformen in ländliche Gebiete
Ökologisierung:	Umweltschutz, Ressourcenschonung, Corporate Social Responsibility
Individualisierung:	Selbstbestimmung und -verwirklichung

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche

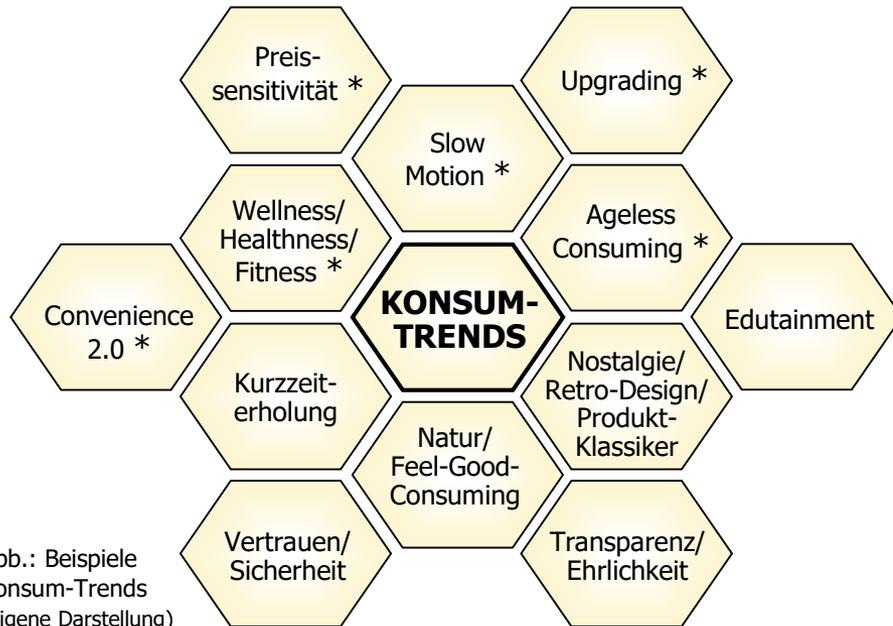


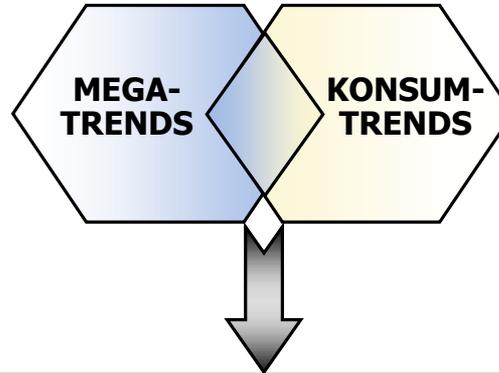
Abb.: Beispiele Konsum-Trends (eigene Darstellung)

- Neben den allgemeinen Mega-Trends sind ferner verschiedene, u. U. teils divergierende Konsumtrends für die einzelnen Alters- und Zielgruppen zu berücksichtigen. Diese werden wiederum zunehmend in ihren Gewohnheiten, Bedürfnissen und Ansprüchen inhomogener.
- Nicht zuletzt verlangt auch der demografische Wandel eine differenzierte Ansprache älterer Konsumentengruppen, um das Konsumpotential adäquat auszuschöpfen.

#### \* Erläuterungen zu ausgewählten Begriffen

Slow Motion:	Entschleunigung, Entdeckung der Langsamkeit (Bsp. Slow City, Slow Food) vs. Alltagsstress und Non-Stopp-Gesellschaft
Wellness/Healthness/Fitness:	Entwicklung vom passiven Wellness-Konsum hin zu Eigenkompetenz, Balance und stärkerer physischer + mentaler Gesundheitsorientierung mit „sanftem“ Sport, v. a. zur Primär- und Sekundärprävention
Natur/Feel-Good-Consuming:	ökologisch-, politisch-, ethisch- und sozialkorrekter Konsum
Preissensitivität:	Aufrechterhaltung des Konsumstandards bei Ø eher sinkendem realen Einkommen einerseits;
Upgrading:	Steigerung der Lebensqualität durch hochwertigere Produkte andererseits
Convenience 2.0:	frische, gesunde, hochwertige, schnell verfügbare Nahrungsmittel
Ageless Consuming:	Konsum jenseits von Altersgrenze
Edutainment:	„unterhaltsames Lernen“ Education + Entertainment

### 2.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche



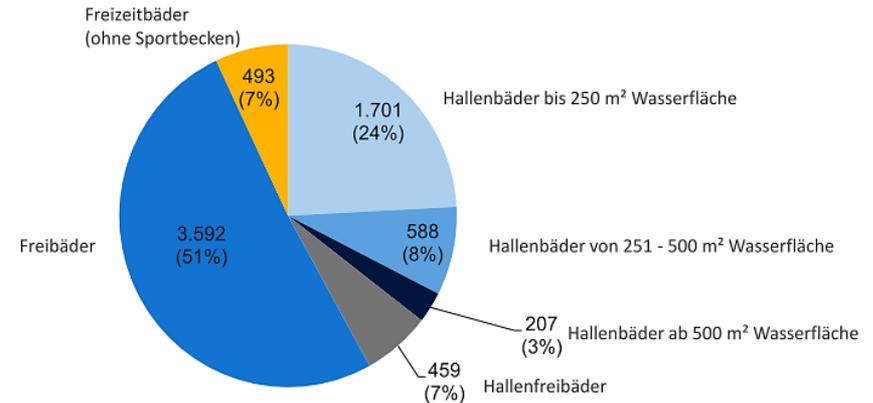
#### Relevante Konsequenzen für die Bäderbranche

- Schaffung, Erweiterung bzw. Anpassung von nassen und trockenen Angeboten aufgrund des wachsenden Gesundheitsbewusstseins sowie der steigenden Nachfrage an Gesundheitsangeboten – unter Beachtung vorherrschender Mega- und Konsumtrends
- Wellness-Markt = Cash-Cow im Produkt- und Dienstleistungsportfolio von Bäderbetrieben
- Element Wasser steht gleichermaßen für Sport und Erholung; Sportschwimmen verzeichnet Nachfragezuwächse – Breiten-/Freizeit-/Gesundheitssport Schwimmen liegt in der Rangliste der Sportarten auf Platz zwei
- Schaffung von „Third Places“ als Oasen zwischen Heim und Arbeitsplatz (Homing/Clubbing – „Intimisierung“ öffentlicher Räume) → wichtiger sozialer, halböffentlicher Raum für Gemeinschaft, Kommunikation und Austausch
- deutliche Zielgruppendefinition und -differenzierung bei klarer Angebotsprofilierung und Qualitätsorientierung
- flexible Marktverhältnisse und Trendänderungen verlangen regelmäßige Innovationen/Attraktivierung/Erweiterungen

Abb.: Beispiele Mega- u Konsumtrends (eigene Darstellung)

### 2.1 Trends und Konsequenzen für die Bäderbranche

- Bädermarkt Deutschland gesättigt!
- steigender Substitutionswettbewerb
- Veränderte Kundenerwartungen und Kundenverhalten
- Anstieg der Gastronomieumsätze
- Steigerung der Nutzung von Kurs- und Programmangeboten



**Abb.: Bäderarten im Überblick, gesamt 7.040 (Hallenfreibäder nicht doppelt gezählt).**  
(Quelle: BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Stand Okt. 2012)

- Zunahme der Bedeutung von Gesundheitsangeboten
- Thematisierung von Bädern und Etablierung als Begegnungszentren
- Bäder mit Zusatzangeboten, verringerter Wasserfläche und evtl. Synergie mit bäderfremden kommerziellen Frequenzeinrichtungen
- marktunabhängige Energiequellen sowie Verbesserung von Synergieeffekten durch Standort-/Angebotszentrierung
- Rückkehr zu regionalen Einzugs potenzialen und/oder Marktalleinstellung (Marktnischen)
- Zunahmen der Bedeutung von Aufenthalts- und Ruhequalität, Ambiente und Service

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.2 Standort

#### Makrostandort

- Garching liegt zwischen der Metropolregion München und dem Flughafen München.
- Die Stadt gehört zu dem Regierungsbezirk Oberbayern.
- Im Süden grenzt Garching an die Landeshauptstadt München, im Westen an Unterschleißheim und im Norden an die Gemeinde Eching (LK Freising). Der Osten grenzt an die Gemeinde Ismaning.
- Garching ist durch die Hauptverkehrsadern der Autobahnen A9 und A8 optimal angeschlossen. Über die A92 gelangt man in wenigen Minuten zum Flughafen München.
- Der Schienenverkehr wird über die U-Bahn in Richtung München abgedeckt.

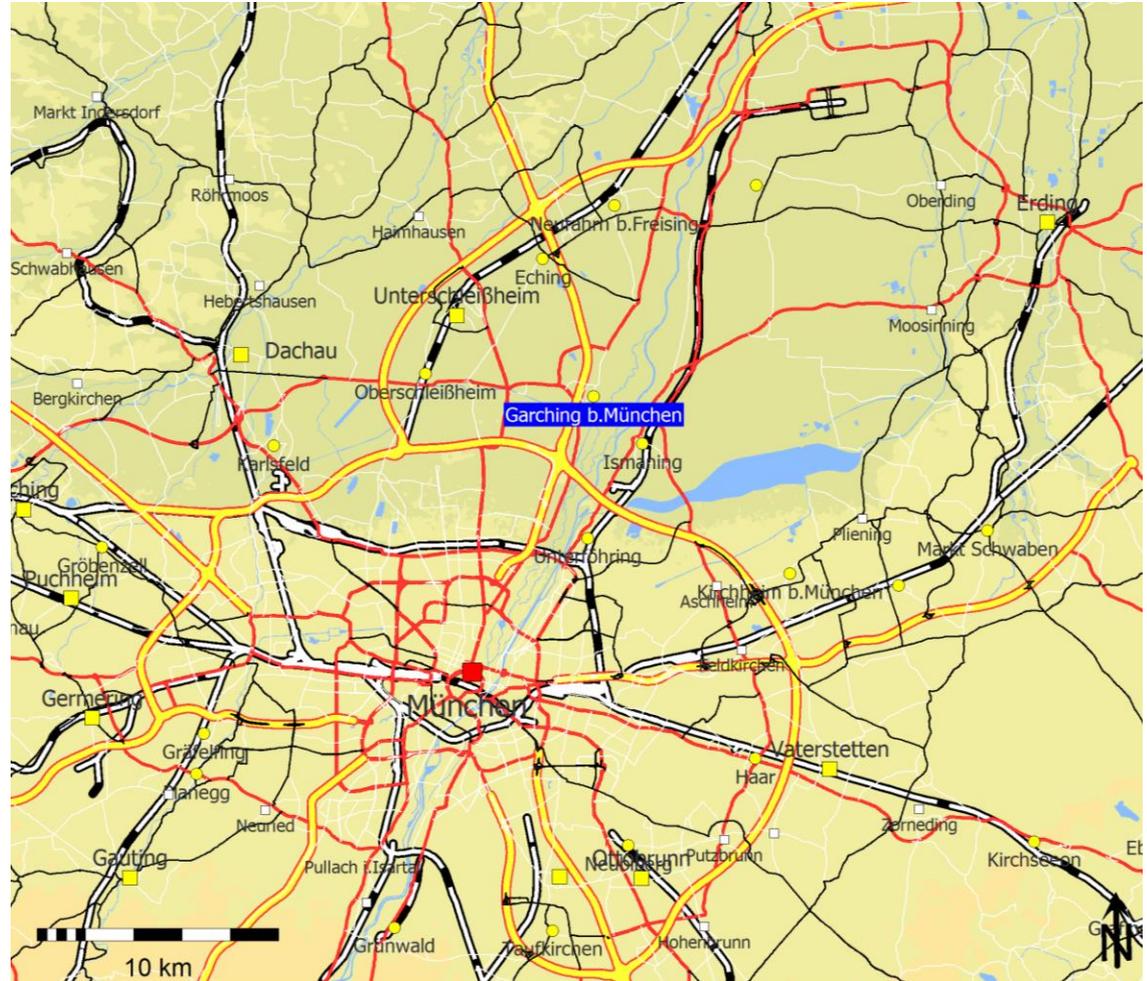


Abb.: Lage Garching  
(Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph)

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.2 Standort Soziodemografie Soziodemografische Entwicklung

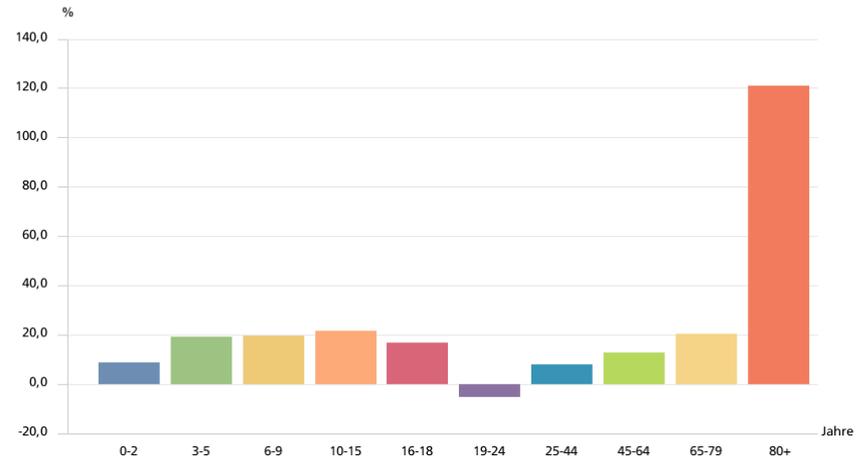
- Garching bei München hat ca. 17.000 Einwohner (Stand 2017).
- Die Kaufkraft lag 2016 bei 25.000 € pro Einwohner (im Vergleich 2016: Bayern 28.800 €/Einw.; BRD 21.900 €/Einw.)

#### Altersstruktur (2012 bis 2030)

- Starke Überrepräsentanz von über 80-Jährigen
- Altersstruktur entspricht dem demographischen Wandel, durch die höhere Lebenserwartung und gleichzeitig rückläufige Geburtenraten steigt der Anteil älterer Menschen.

#### Altersstruktur 2012-2030

Garching bei München (im Landkreis München)



Altersstrukturprognose Garching 2012-2030  
(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

### 2.2 Standort Soziodemografie

#### Demografie-Typ

- Garching ist dem Demografie-Typ 2 zuzuordnen:  
„Zentrum der Wissensgesellschaft“
- Dieser ist gekennzeichnet durch:
  - Standort von Forschung und Entwicklung, hoch qualifizierte Dienstleister und Produktion
  - Hohe Bevölkerungsdichte
  - Hoher Anteil an Einpersonenhaushalten
  - Hohe Einpendlerquote
  - Wirtschaftliche und soziale Ungleichheit der Einwohner

#### Demographietyp 2

Zentren der Wissensgesellschaft

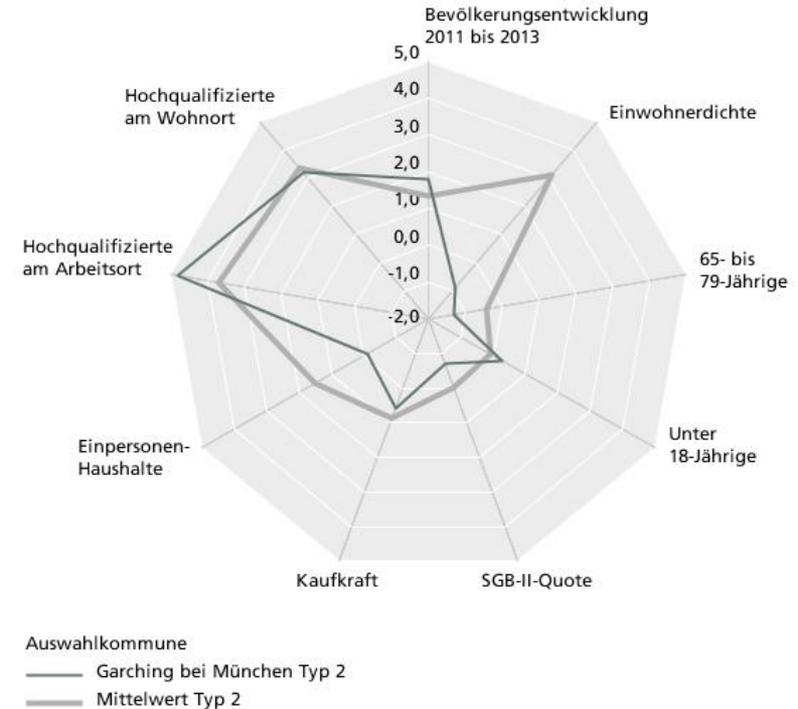
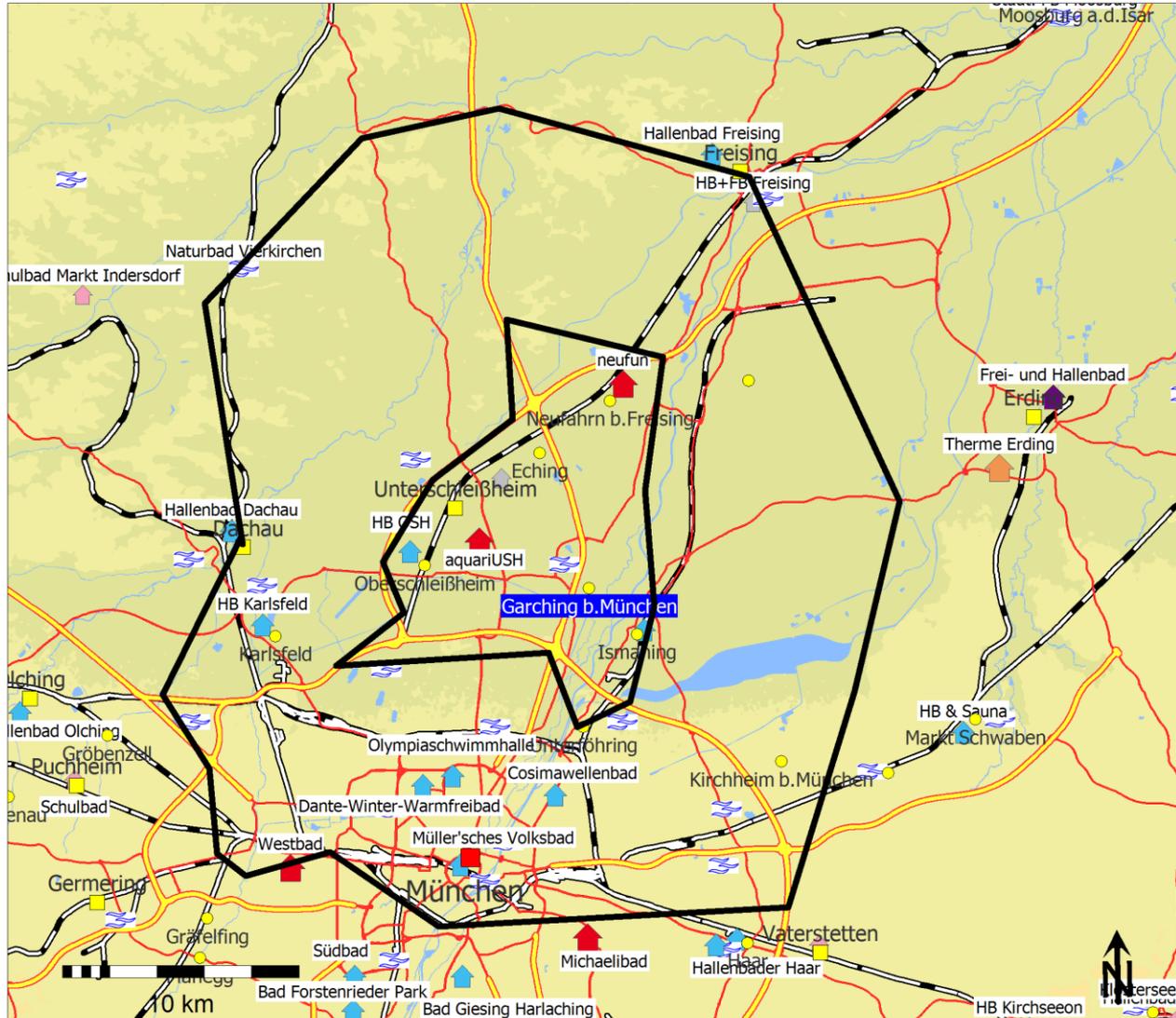


Abb.: Demografie-Typ 2 Garching  
(Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de>)

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.2 Standort



#### Bäderlandschaft Garching-Region

- ▲ Thermo
- ▲ Erlebnis-/Freizeitbad
- ▲ Kombibad  
(Hallenfreibad)
- ▲ (Sport-) Hallenbad
- ▲ Kur-/Therapiebad
- ~ Freibad/Badesee
- ▲ Planung/Bau
- ▲ Freizeit-Thermo
- ▲ Saunapark
- ▲ Wellness-Center
- ▲ Schul-/Vereinsbad
- ▲ Hotel mit  
Wellness-Oase

Isochronen=  
Linien gleicher  
Pkw-Fahrtzeit  
(10 u. 20 Min.)

Abb.: Isochronen Garching – Region  
(Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph)

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.3 Wettbewerb

#### Konkurrenzanalyse

- Allg. hohe Bäderdichte im Großraum München
  - z. T. überregionale Ausrichtung einzelner Anlagen (z. B. Thermen in Erding)
  - bzgl. freizeit-/erlebnisorientierter Angebote nahezu gesättigter Markt
  - dichte Besetzung mit HB/FB → Relativierung aufgrund hoher Bevölkerungsdichte in Münchener Raum
- Insgesamt ausreichend Bäderangebote regional vorhanden
- Entsprechende Einschränkung bzgl. Besucherpotential

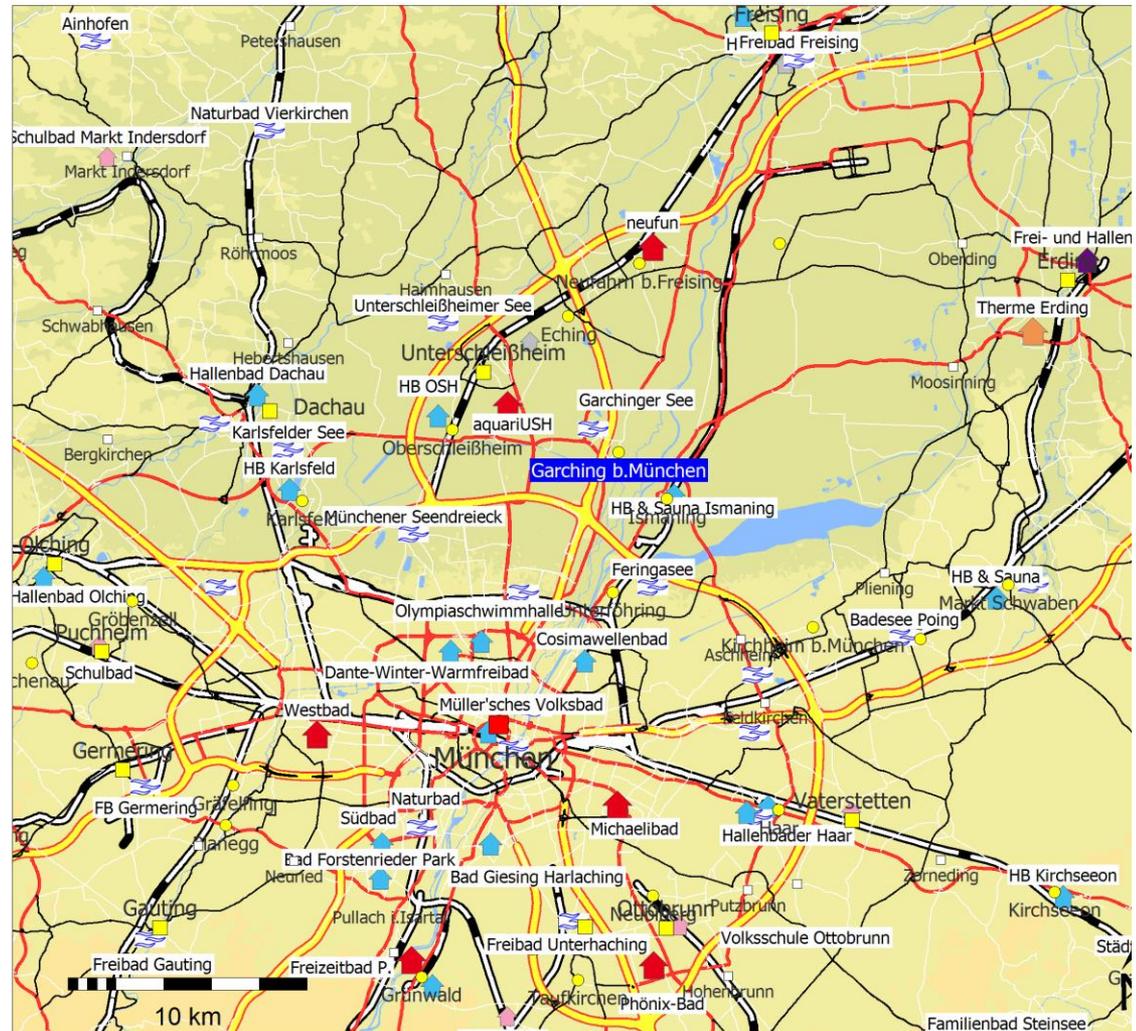


Abb.: Bäderlandschaft Garching – Region  
(Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph)

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.3 Wettbewerb

Mitbewerber Garching						
Stand 16.04.2018						
Ka	Min	Stadt	Landkreis	Anlage	Bemerkung	Link
	7	Garching	München	Garching See	keine eigene Homepage	<a href="http://www.muenchen.de/freizeit/orte/1222237.html">http://www.muenchen.de/freizeit/orte/1222237.html</a>
	8	Ismaning	München	HB Ismaning		<a href="https://halenbad-ismaning.de/">https://halenbad-ismaning.de/</a>
	12	München	München	Bad Georgenschwaige	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/bad-georgenschwaige.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/bad-georgenschwaige.html</a>
	12	Eching	Freising	Hollerer See	keine eigene Homepage	<a href="http://www.eching.de/Hollerer-See.n393.html">http://www.eching.de/Hollerer-See.n393.html</a>
	15	München	München	Olympiaschwimmhalle	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/olympia-schwimmhalle.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/olympia-schwimmhalle.html</a>
	15	München	München	Ungererbad	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/ungererbad.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/ungererbad.html</a>
	16	Neufahrn b. Freising	Freising	Neufun		<a href="https://www.halenbad-neufahrn.de/">https://www.halenbad-neufahrn.de/</a>
	16	Unterschleißheim	München	aquariUSH		<a href="https://www.aquariush.de/">https://www.aquariush.de/</a>
	16	München	München	Cosimawellenbad	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/cosima-wellenbad.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/cosima-wellenbad.html</a>
	17	Karlsfeld	Dachau	HB Karlsfeld	keine eigene Homepage	<a href="http://www.karlsfeld.de/index.php?id=0_136">http://www.karlsfeld.de/index.php?id=0_136</a>
	17	München	München	Dante-Winter-Warmfreibad	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/dante-freibad.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/dante-freibad.html</a>
	18	Karlsfeld	Dachau	Karlsfelder See	keine eigene Homepage	<a href="http://www.karlsfeld.de/index.php?id=755_130">http://www.karlsfeld.de/index.php?id=755_130</a>
	18	München	München	Nordbad	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/nordbad.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/nordbad.html</a>
	19	Oberschleißheim	München	HB OSH	keine eigene Homepage	<a href="http://www.oberschleissheim.de/Halenbad.n77.html">http://www.oberschleissheim.de/Halenbad.n77.html</a>
	19	München	München	Lerchenauer See	keine eigene Homepage	<a href="http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119334.html">http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119334.html</a>
	20	Unterschleißheim	München	Unterschleißheimer See	keine eigene Homepage	<a href="https://www.unterschleissheim.de/kultur-freizeit-sport/sport-und-freizeit/unterschleissheimer-see.html">https://www.unterschleissheim.de/kultur-freizeit-sport/sport-und-freizeit/unterschleissheimer-see.html</a>
	20	München	München	Fasanerisee	keine eigene Homepage	<a href="http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119337.html">http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119337.html</a>
	20	München	München	Feldmochinger See	keine eigene Homepage	<a href="http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119330.html">http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119330.html</a>
	20	Unterföhring	München	Feringasee	keine eigene Homepage	<a href="http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119331.html">http://www.muenchen.de/freizeit/orte/119331.html</a>
	22	München	München	Müller'sches Volksbad	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/voelksbad.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/halenbaeder/voelksbad.html</a>
	22	München	München	Prinzregentenbad	keine eigene Homepage	<a href="https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/prinzregentenbad.html">https://www.swm.de/privatkunden/m-baeder/schwimmen/freibaeder/prinzregentenbad.html</a>
	23	Dachau	Dachau	HB Dachau	keine eigene Homepage	<a href="https://www.stadtwerke-dachau.de/baeder/halenbad.html">https://www.stadtwerke-dachau.de/baeder/halenbad.html</a>
	23	Freising	Freising	HB Freising	keine eigene Homepage	<a href="http://www.stw-freising.de/de/Halen-Freibad/Halenbad/Schwimmen-im-Halenbad.html">http://www.stw-freising.de/de/Halen-Freibad/Halenbad/Schwimmen-im-Halenbad.html</a>
	30	Vierkirchen	Dachau	Naturbad Vierkirchen	keine eigene Homepage	<a href="http://www.vierkirchen.org/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=109956">http://www.vierkirchen.org/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=109956</a>
				fresch Freisinger Erlebnisbad	lt. Homepage Eröffnung Ende 2018	<a href="http://www.stw-freising.de/de/Halen-Freibad/Halenbad/Schwimmen-im-Halenbad.html">http://www.stw-freising.de/de/Halen-Freibad/Halenbad/Schwimmen-im-Halenbad.html</a>

Kombibad

(Sport-) Hallenbad

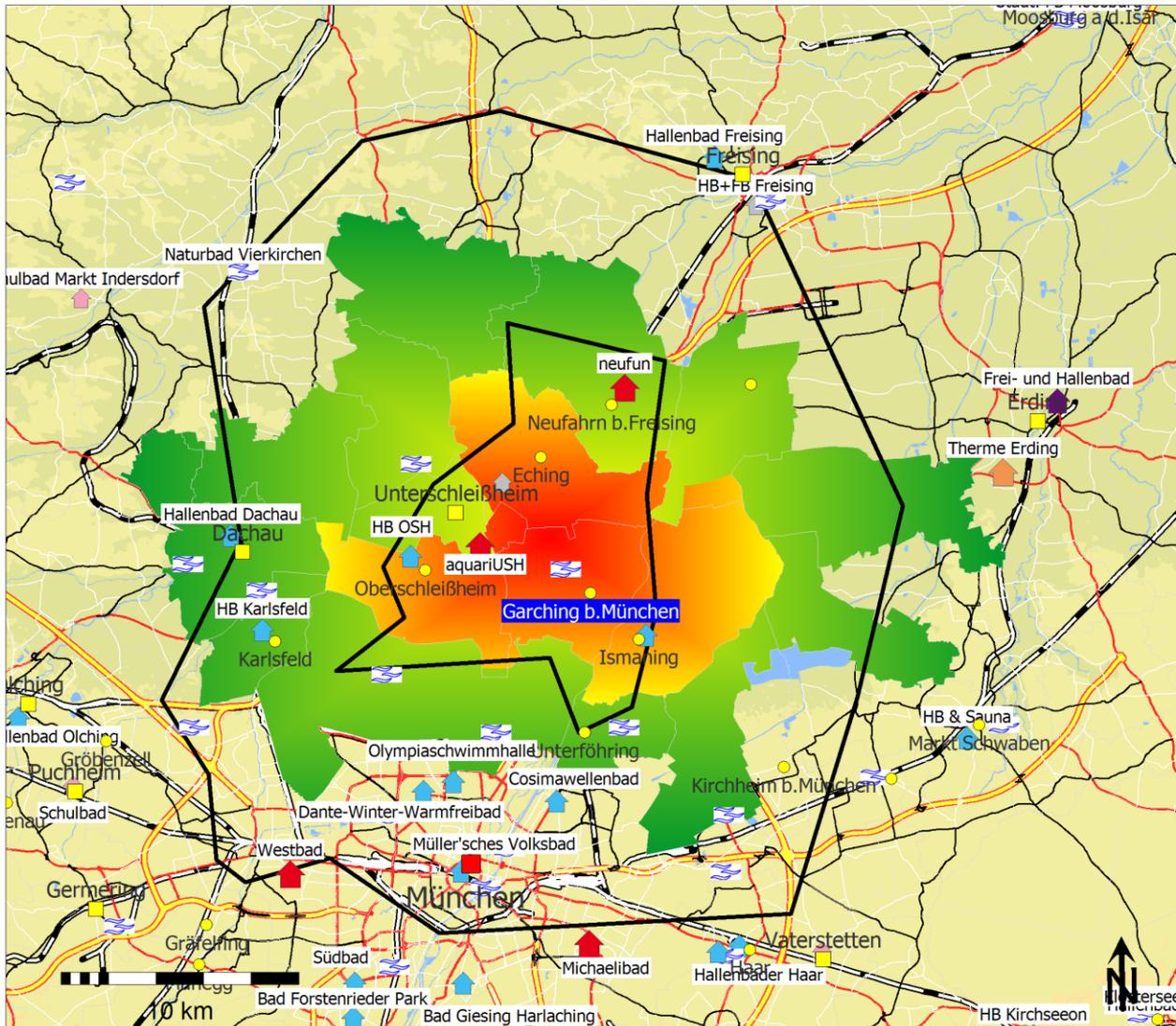
Freibad/Badesee

Planung Bau

Freizeit-/Erlebnisbad

## 2 MARKT UND WETTBEWERBSANALYSE

### 2.4 Potentialanalyse öffentlicher Bedarf



**Bäderlandschaft Garching-Region**

- ▲ Thermo
- ▲ Erlebnis-/Freizeitbad
- ▲ Kombibad (Hallenfreibad)
- ▲ (Sport-) Hallenbad
- ▲ Kur-/Therapiebad
- ☞ Freibad/Badesee
- ▲ Planung/Bau
- ▲ Freizeit-Thermo
- ▲ Saunapark
- ▲ Wellness-Center
- ▲ Schul-/Vereinsbad
- ▲ Hotel mit Wellness-Oase

**Isochronen=**  
Linien gleicher Pkw-Fahrtzeit (10 u. 20 Min.)

**Kennung Einzugsgebiet**

- Kerngebiet
- Regionalgebiet

Abb.: Besucherpotential Garching – Region  
(Quelle: GfK GeoMarketing; Karte erstellt mit RegioGraph)

### 2.4 Potentialanalyse Bedarf

Nachfragegruppe	Gebiet	Anzahl Personen	Aktivierungspotenzial (30 % d. Bev.)	Abschöpfungsquote bzw. geschätzter Marktanteil	Theoretisches Potenzial	Anzahl der Besuche p.a.	Besucherpotenzial
Bevölkerung	Kerngebiet	57.328	17.198	50,0%	8.599	3,5	30.097
	Regionalgebiet	352.066	105.620	20,0%	21.124	3,5	73.934
<b>GESAMT</b>							<b>104.031</b>

Szenarien	Sicherheitsabschlag	
Best Case	100%	<b>104.031</b>
Real Case	-20%	<b>83.225</b>
Worst Case	-40%	<b>62.419</b>

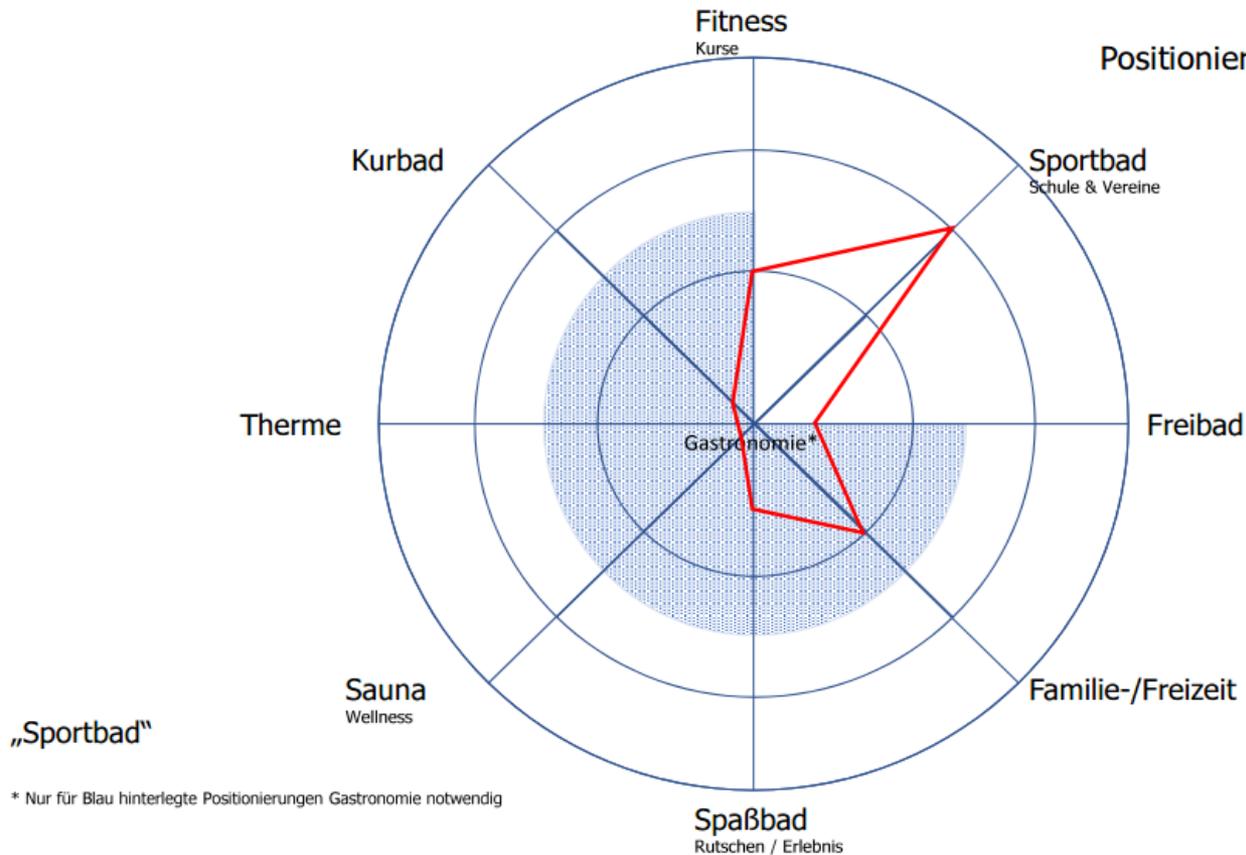
- Das realistische Besucherpotenzial eines Hallenbades liegt in Garching bei rund 80.000 Besuchen pro Jahr
- Davon sind ca. 10.000 nicht-öffentliche Nutzer Schulen/Vereine

## 3.1 Vorgesehenes Grundstück



## 3.2 Nutzungs- und Angebotskonzept

Positionierungsmatrix Bäder



➤ **Familienorientiertes Sportbad**



# 3 ERGEBNISSE WORKSHOP

## 3.2 Nutzungs- und Angebotskonzept

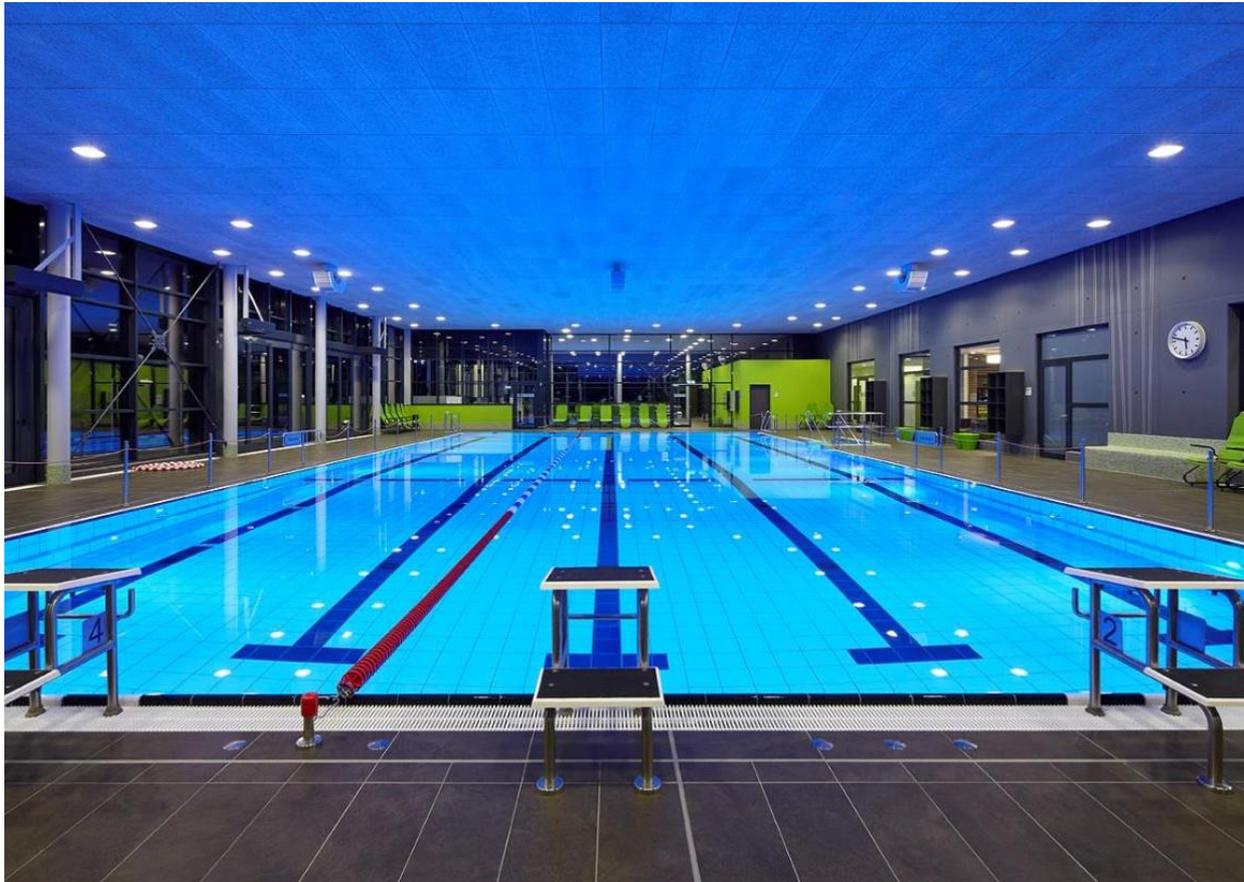
Bezeichnung	Wasserfläche m <sup>2</sup>
<b>Schwimmerbecken</b>	
Schwimmerbecken mit - 5 Bahnen (12,5 m x 25 m) - Wassertiefe 1,80 m, Raststufe auf 1,35 m - Startblöcke; Einstiegsleitern; seitliche Einstiegstreppe - Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED); Versenkbare Leinen	312,5
OPTIONEN: - Sprunganlage - Wettkampfgerechtigkeit (DSV/FINA D) - Hubboden	
<b>Kombibecken (Kurs-/Lehrschwimm integriert in Nichtschwimmerbecken)</b>	
Kombibecken - Lehrschwimmbecken mit integrierten Freizeitelementen - Wassertiefe max 1,35m - Lehrschwimbereich 12,50m x 10,00m mit Wassergewöhnungstreppe und abfallendem Boden von 0,8 - 1,35 m - Wasserattraktionen: Massagedüsen, Sprudelliegen, Wasserspeier, - Unterwasserscheinwerfer (Farb-LED) - Wärmebänke - zugeordneter Lagerraum - Abtrennung Glaswand	150
OPTIONEN: - .....	
<b>(Klein-)Kinderbecken</b>	
(Klein-)Kinderbecken - Wassertiefe abfallend von 0,0 auf max. 0,4 m - kindgerechte Attraktionen: Schiffchenkanal, Wasserspritzfiguren, Rutsche, ... - Trennung / Barriere zu tieferen Becken - ausreichend Liege-/Sitzmöglichkeiten um das Becken	40
OPTIONEN: - angrenzender Wickelraum, Kindertoilette, ...	

Wasserfläche BAD INNEN

502,5

Bezeichnung		
<b>Besucherschichten</b>		
- Bad	70.000	
- Sauna	-	
- Schulen & Vereine	10.000	
Gesamt	80.000	
<b>Öffnungstage</b>		
	350	
<b>Besucher pro Öffnungstag</b>		
Ø Bad	200	
Ø Sauna	-	
Ø Gesamt (inkl. Schulen & Vereine)	229	
<b>Wasserfläche</b>		
- Bad Innen	503	m <sup>2</sup>
- Bad Außen	0	m <sup>2</sup>
- Sauna	0	m <sup>2</sup>
Gesamt	503	m <sup>2</sup>
<b>Spindanzahl</b>		
- Hallenbad (KOK WF <sup>0,8</sup> )	145	
- Sauna	0	
- Sammelumkleiden (2x30)	60	
Gesamt	205	
<b>Stellplätze</b>		
- Anzahl Stellplätze (KOK a 5 - 10 Spinde 1 Stellplatz) Empfehlung GMF a 5 Spinde 1 Stellplatz	41	
- Bedarf Parkplatzfläche inkl. Zufahrt usw.	1.229	m <sup>2</sup>

### 3.2 Angebotskonzept Bad - Sportbecken



- Anzahl Bahnen: 5
- Größe: ca. 312,5 m<sup>2</sup>
- Ausgestaltung:  
seitlicher Ausstieg; keine  
Sprunganlage
- Optional: Hubboden

### 3.2 Angebotskonzept Bad - Lehrschwimmbecken



- Größe Lehrschwimmbereich:  
12,5 x 10 m
- Wassertiefe:  
0,80 – 1,35 m
- Attraktivierung durch:  
Sprudelliegen,  
Massagedüsen...

### 3.2 Angebotskonzept Bad - Kinderbecken



➤ Größe: ca. 40 m<sup>2</sup>

➤ Wassertiefe:  
0,20 – 0,40 m

### 3.2 Angebotskonzept Bad - Sonstiges



- Gastronomisches Angebot:  
Automaten
- Optional:  
Textilsauna/Dampfbad auf  
Badeplattform

### 3.2 Angebotskonzept - Foyer



- Personenbesetzte Kasse  
und Kassenautomat  
(kein Transpondersystem)
- Automatengastronomie/  
Kommunikationszone  
Foyer
- Shop

## Workshop

- Workshop I; 19. April 2018
- Workshop II; 25. April 2018
- Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste Stadt Garching

