

Vorlage Nr.: 2-BV/061/2019  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 26.06.2019  
Verfasser: Dietrich Carmen

---

### **Wohnen am Schleißheimer Kanal; Empfehlungsbeschluss zur Durchführung eines Wettbewerbs**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

23.07.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

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

Der Stadtrat hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entschieden, in Hochbrück, am Schleißheimer Kanal, die Grundstücke Fl. Nr. 1232/0 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1231/0 als Wohnbaufläche auszuweisen. Gleichzeitig wurde beschlossen, im nördlichen Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1255/3, 1253/0, 1232/0, 1231/0 und 1250/2 eine neue Ost-West-Verbindungsstraße zwischen Voithstraße und Daimler Straße aufzunehmen. Das Grundstück Fl. Nr. 1255/3 wurde als Fläche für Gemeinbedarf für Schule, Kindertageseinrichtungen und Sondergebiet Ladengeschäfte/Praxen ausgewiesen.

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 1232/0 und 1231/0 waren an die Stadt Garching mit dem Wunsch herangetreten, diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

In seiner Sitzung am 15.12.2016 hat der Stadtrat entschieden, die Verwaltung zu beauftragen, alle erforderlichen Maßnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplans, zur Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages und zur Umsetzung der Verbindungsstraße einzuleiten.

Bereits in dieser Sitzung wurde der Stadtrat informiert, dass zur Erzielung einer optimalen städtebaulichen Lösung, Überlegungen zur Durchführung eines Wettbewerbs angestellt werden sollten.

Auf Grund der Größe des Gebietes, der Bedeutung des öffentlichen Raumes und der Qualität für die Umwelt sollte aus Sicht der Verwaltung ein städtebaulicher Wettbewerb für dieses Gebiet durchgeführt werden, um die beste Lösung für die städtebauliche und architektonische Aufgabenstellung zu erhalten. Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte von Planungsaufgaben und den geeigneten Planer für die weitere Planung zu finden.

Der Investor der Grundstücke Fl. Nr. 1232/0 und 1231/0 ist mit der Durchführung eines Wettbewerbs auf seine Kosten einverstanden. Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen ersten Auslobungsentwurf, der als Anlage 1 beigefügt ist, erarbeitet. Der Investor hat sich zur Übernahme der dadurch entstehenden Kosten verpflichtet.

Der Wettbewerb soll nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt werden. Nach dieser Richtlinie kann der Auslober eines Wettbewerbs auch ein privater Auftraggeber sein. Um das Verfahren zu beschleunigen und nicht durch die vielen bürokratischen Hindernisse aufgehalten

zu werden, sollte aus Sicht der Verwaltung ein Einladungswettbewerb, d. h. die Teilnehmer werden vom Auslober direkt bestimmt, durchgeführt werden. Einen solchen Einladungswettbewerb können nur private Auslober durchführen. Deshalb und um das Verfahren weiter zu beschleunigen, schlägt die Verwaltung vor, den Wettbewerb durch den Investor, auf der Grundlage der von der Stadt Garching vorbereiteten Unterlagen und Auslobung auf dessen Kosten durchführen zu lassen. Auf die Mitwirkung und Entscheidung der Stadt Garching hat dies keine Auswirkungen. Der Investor hat sich auch hierzu bereit erklärt.

Es wird vorgeschlagen, jeweils 5 Planungsbüros durch den Investor und die Stadt Garching zu bestimmen. Vorgesehen ist, dass die Bewerber zwei Fachrichtungen vertreten: Architekt/-in und Landschaftsarchitekt/-in.

Die Stadt Garching schlägt vor, folgende fünf Planungsbüros zu benennen:

1. Goergens Miklautz Partner, Architekten und Stadtplaner München
2. bauchplan, München
3. bogevichs büro architekten & stadtplaner, München
4. Hild und K Architektur, München
5. deffner voitländer architekten stadtplaner, Dachau

Sofern eines dieser Büros kein Interesse bzw. keine Kapazitäten für eine Wettbewerbsteilnahme hat, werden folgende Büros als Nachrücker vorgeschlagen:

- pp a/s pesch partner architekten, Stuttgart
- Zwischenräume Architekten + Stadtplaner, München,
- Beer Bembe Dellinger Architekten und Stadtplaner, München

Seitens des Investors sollen diese fünf Planungsbüros benannt werden:

6. Mühlich, Fink & Partner, Ulm
7. leupold brown goldbach architekten, München
8. Eike Becker Architekten, Berlin
9. wup\_wimmerundpartner, Wien, Österreich
10. -Prof. Wulf Daseking, Architekt und Stadtplaner, Freiburg

Eine Referenzliste der Planungsbüros liegt als Anlage 2 bei.

Der als Anlage 1 beiliegende Wettbewerbsentwurf soll die Grundlage für den Wettbewerb sein. Der Entwurf enthält noch einige Punkte, die vorab einer Entscheidung des Stadtrates bedürfen.

Aufgabe des Wettbewerbes ist es, den Ortsteil Hochbrück durch Ergänzung um ein hochwertiges Wohngebiet mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen, die sowohl dem neuen Quartier als auch dem bestehenden Ort dienen, qualitativ weiterzuentwickeln.

Der Wettbewerbsentwurf sieht, entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes, die Schaffung von Wohnraum für ca. 1000 Personen vor. Ein Maß der Nutzung wurde nicht vorgegeben, lediglich die Höhe der Bebauung wurde auf max. fünf Geschosse begrenzt. Im Geschosswohnungsbau soll die mittlere Wohnungsgröße rd. 90 qm Geschossfläche betragen.

Wie ebenfalls im Stadtentwicklungskonzept vorgegeben, sollen rd. 70% der entstehenden Geschossfläche für den Geschosswohnungsbau und rd. 30% für verdichteten Einfamilienhausbau in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen werden. Gebiete mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sollen zu etwa 50% mit Einfamilien- und Doppelhäusern und zu weiteren 50% mit Reihenhäusern bebaut werden.

Nicht-Wohnnutzungen, wie Einzelhandel, Büros, Praxen, Cafes und Restaurants sollen nur in geringem Umfang und allenfalls punktuell an besonders geeigneten Standorten vorgesehen werden.

Die verkehrsmäßige Haupteerschließung soll von Osten über die Daimler Straße über eine in Norden des Plangebietes neu zu planende und bauende Straße erfolgen.

In der Sitzung am 06.04.2017 hat der Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung beauftragt, für die im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße erforderlichen Grundstücksgeschäfte die entsprechenden Verträge vorzubereiten und mit den Eigentümern auszuhandeln. Der Erste Bürgermeister wurde bevollmächtigt, die Beurkundungen vorzunehmen.

Direkt an der Südgrenze des Gewerbegebiets soll ein ca. 6 m hoher Lärmschutzwall für den ein 11,50 m breiter Streifen zur Verfügung steht, entstehen.

Nach Rücksprache mit Herrn Steger vom Büro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung ist der Wall am wirkungsvollsten, wenn er direkt an die Südgrenze des GE-Hochbrück gebaut wird. Die Straße selbst wird lt. Herrn Steger ab einem Verkehrsaufkommen von 3000Kfz/24h erfahrungsgemäß lärmschutztechnisch relevant (geringfügige Überschreitung der Lärmrichtwerte). Dies bedeutet, dass im Entwurfsverfahren bzw. im Bauleitplanverfahren entsprechend darauf einzugehen ist.

Ein in anderem Zusammenhang in Auftrag gegebenes Gutachten von Prof. Dr. Kurzak vom 14.11.2016 erwartet auf dieser Straße eine Verkehrsbelastung von 2800 KFZ täglich. Aus dem Baugebiet selbst werden 4000 KFZ Bewegungen erwartet.

Die Erschließungsstraße soll in Richtung Westen fortgesetzt werden und über die Fl. Nr. 1254 sowie den südlichen Teil der Fl. Nr. 1255/3 an die Hohe-Brücken-Straße anschließen. Diese Erschließung ist noch in Verhandlung. Es ist derzeit nicht absehbar, ob sie tatsächlich umgesetzt werden kann. Eine weitere Anbindung an die Hohe-Brücken-Straße soll über die Heidenheimer Straße erfolgen.

In nördlicher Richtung ist ein Durchstich zur Daimlerstraße geplant.

Dem Fuß- und Radwegeverkehr soll ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt werden.

Durch die Planung von Wohnraum für ca. 1000 Personen wird ein Raumbedarf für 2 Krippengruppen, 2 Kindergartengruppen und 2 Hortgruppen oder Ganztagesklassen ausgelöst.

Das Grundstück Fl. Nr. 1255/3 wurde zwar im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf für Schule, Kindertageseinrichtungen und Sondergebiet Ladengeschäfte/ Praxen ausgewiesen, steht aktuell aber für Planungen nicht zur Verfügung. Deshalb ist der soziale Bedarf grundsätzlich im Plangebiet nachzuweisen.

Im Rahmen weiterer Planungen wurden seitens der Verwaltung Überlegungen angestellt, die neu zu

planende Grundschule außerhalb des Plangebietes, aber auf dem direkt dort anschließenden östlichen Grundstück unterzubringen. Der Grundstückseigentümer dieser Fläche wäre bereit, die erforderliche Fläche, ebenso wie zusätzliche Flächen für eine weiterführende Schule an die Stadt Garching zu veräußern. Der Nutzflächenbedarf für die 2-zügige Grundschule wurde in beiliegender Anlage 3 zusammengestellt.

Hierzu ist eine Grundsatzentscheidung des Stadtrates zur Klärung der Aufgabenstellung notwendig, d. h. eine Entscheidung, ob die Grundschule im Plangebiet verbleiben soll.

Sollte der Stadtrat entscheiden, die Grundschule außerhalb des Plangebietes zu errichten, wird der betreffende Passus des Ausschreibungstextes gestrichen.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten sieht der Auslobungsentwurf derzeit vor, dass im Geschosswohnungsbau 30% der Geschossflächen für sozialgerechte Bodennutzung vorzusehen sind (davon 12,5% für Wohnungen im Einheimischenmodell, 7,5% für Genossenschaften und 5% für sozialen Wohnungsbau, 5% für .....). Während der Gespräche wurde den Investoren und dem Vertreter der Grundstückseigentümer kommuniziert, dass die Quote für soziale Bodennutzung bei 25 % liegt, sie jedoch damit rechnen müssen, dass der Stadtrat diese Quote erhöht.

Der immissionsschutzrechtliche Textteil wird noch mit Fachgutachter besprochen und eventuell entsprechend der Vorschläge des Gutachters abgeändert oder ergänzt.

Die Höhe der Wettbewerbssumme muss der Bedeutung und Schwierigkeit der Aufgabe und der geforderten Leistung angemessen sein. Sie entspricht in der Regel mindestens dem Honorar der Vorplanung nach der jeweils geltenden Honorarordnung. Die Wettbewerbssumme kann teilweise als Aufwandsentschädigung ausgeschüttet werden.

Es ist vorgesehen, eine Wettbewerbssumme von insgesamt 100.000 € netto durch den Investor zur Verfügung zu stellen. Um Anreize zur Teilnahme am Wettbewerb zu stellen, sollen 50.000 € netto als Bearbeitungshonorar auf alle Teilnehmer aufgeteilt werden.

Die Aufteilung der Preissumme in Höhe von 50.000 € ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis 25.000 €
2. Preis 15.000 €
3. Preis 10.000 €

Sofern die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Teilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, eine andere Aufteilung der Preissumme durch einstimmigen Beschluss vorzunehmen.

Das Wettbewerbshonorar des Siegerentwurfes wird auf das Honorar angerechnet, falls weitere Leistungen zum Städtebaulichen Entwurf zu beauftragen sind.

Das Preisgericht soll aus 6 Fachpreisrichtern und aus 5 Sachpreisrichtern mit ebenso vielen Stellvertretern bestehen.

Die Fachpreisrichter stehen noch nicht fest. Sie werden nach der Stadtratsitzung am 25.07.2019 angefragt und dem Stadtrat, wenn möglich, in der Sitzung am 26.09.2019 mitgeteilt.

Als Sachpreisrichter sind 1. BGM Dr. Gruchmann, 1 Vertreter der GSW und 3 Vertreter aus dem Stadtrat sowie jeweils 1 Stellvertreter vorgesehen.

Die Beurteilung des Wettbewerbes soll nach folgenden Kriterien erfolgen:

- " Städtebauliche und landschaftliche Leitidee
- " Innovation
- " Einbindung ins Umfeld
- " Funktionalität der geforderten Nutzungen
- " Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- " Robustheit der Baustrukturen
- " Sozialverträglichkeit
- " Raumbildung und Identifikation
- " Wirtschaftlichkeit

Es ist folgende Zeitschiene geplant:

#### TERMINÜBERSICHT

Diskussion Auslobung mit Stadtrat	23. Juli 2019
Preisrichtervorgespräch	Mitte September 2019
Beschluss Auslobung im Stadtrat	26. September 2019
Verbindliche Teilnahmeerklärung bis	04. Oktober 2019
Ausgabe der Unterlagen	11. Oktober 2019
Rückfragen / Kolloquium	04. bis 08. November 2019
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	13. Dezember 2019
Sitzung Preisgericht	Mitte bis Ende Januar 2020
Ausstellungseröffnung	Ende Januar / Anfang Februar 2020

Die Verwaltung wird beraten und unterstützt durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Die Kosten hierfür trägt der Investor.

Die Durchführung und alle Regelungen hierzu sind noch in einer Grundzustimmungserklärung/einem Städtebaulichen Vertrag zu verankern. Diese werden noch in Zusammenarbeit mit Herrn Rechtsanwalt Reitberger erarbeitet.

Der Investor ist mit der Durchführung eines Ideenwettbewerbs einverstanden und bereit, die Kosten hierfür zu übernehmen. Er hat zudem seine Bereitschaft signalisiert, alle im Rahmen eines Bauleitverfahrens entstehenden und bereits entstandenen Kosten sowie die Infrastrukturellen Folgekosten zu tragen. Er ist zudem bereit, Flächen für den sozialen Wohnungsbau und im Einheimischenmodell zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund von Zeitmangel konnten die Grundzustimmungserklärung und der Städtebauliche Vertrag noch nicht erarbeitet werden. Dies soll jedoch über die Sommerpause erfolgen. Um das Verfahren nicht weiter zu verzögern, wird dem Stadtrat deshalb erst einmal der Wettbewerb zur Entscheidung vorgestellt.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1255/3 hat kein Interesse an einem Bauleitplanverfahren.

Aufgrund der Komplexität und der erst im September zu treffenden Entscheidung hinsichtlich des Schulstandorts schlägt die Verwaltung eine Entscheidung in der Stadtratssitzung im September vor.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat für die Septembersitzung folgende Beschlüsse zu empfehlen:

1. Für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Hochbrück wird ein städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbes im Namen und auf Kosten des Investors durchgeführt.
2. Die genannten Planungsbüros werden gemäß Verwaltungsvorschlag angefragt und zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert.
3. Die Wettbewerbssumme beträgt 100.000 € netto und ist vom Investor zur Verfügung zu stellen.
4. Die Grundschule soll ins Baugebiet integriert werden/ außerhalb des Plangrundstücks auf dem östlichen Nachbargrundstück geplant werden.
5. Die Quote für sozialgerechte Bodennutzung beträgt im Baugebiet Hochbrück-Wohnen am Schleißheimer Kanal 30 %.
6. Mit dem Auslobungstext besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird ermächtigt, noch erforderliche Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen.
7. Der so überarbeitete und ergänzte Auslobungstext wird für die Durchführung des Wettbewerbs freigegeben.
8. Der Stadtrat benennt 3 weitere Sachpreisrichter mit Stellvertreter.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages einzuleiten.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Wettbewerbsentwurf (Stand 04.07.2019), Anlage 1

Referenzliste Planungsbüros, Anlage 2

Nutzflächenermittlung Grundschule, Anlage 3