

Vorlage Nr.: 2-BV/168/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.10.2020
Verfasser: Dietrich Carmen

Wohnen am Schleißheimer Kanal; Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses und Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.11.2020	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 beschlossen, für das Baugebiet am Schleißheimer Kanal in Hochbrück einen Einladungswettbewerb im Namen und auf Kosten des Investors durchzuführen.

Die Preisgerichtssitzung fand am 14.07.2020 statt. Den ersten Preis erhielt das Büro architekten mühlich, fink & partner, ulm mit architekten fink + jocher, münchen, Peter Fink, Dietrich Fink, studio B Landschaftsarchitektur, München Elke Berger.

Das Preisgericht kam zu folgendem Ergebnis:

„Das städtebauliche Bild ist ansprechend und sofort ablesbar, zum einen die klare Achse in West-Ost-Richtung, aber auch die Erschließung und Raumbildung in die Tiefe. Sehr positiv fällt die Durchmischung des Geschoßwohnungsbaus und der Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser auf, insbesondere durch die dreigeschossigen Gebäude an den Stichstraßen. Die vier großen, gleichzeitig offenen Hofstrukturen gliedern das Gebiet positiv und beruhigen den Verkehr. Die soziale Durchmischung ist durch die Gebäudeanordnung ins den Stichstraßen sehr wohltuend. Hier sind alle Eigentumsformen denkbar und umsetzbar. In allen Bereichen ist eine hohe gestalterische Umsetzung im Miet- und Eigentumsbereich möglich.

Die großen Wohngebäude mit fünf Geschossen sind sehr gut dimensioniert, eine Abminderung des Dachgeschosses mit Hilfe von Dachterrassen fehlt und ist wünschenswert. Die vorgeschlagene Nutzung der EG-Flächen als Gewerbeflächen ist sinnvoll, insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes.

Der Schallschutz wird durch die 16 m hohe Randbebauung hergestellt. Im Bereich der Gebäudelücken gilt das Schallschutzprinzip keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen auch für die Ost- und Westfassaden ebenso wie am Nordrand. Die Gebäudetiefe von 10 m am Nordrand kommt der erforderlichen Grundrissgestaltung entgegen.

Der Quartiersplatz liegt günstig an der Haupteinschließung und bildet einen angemessenen, hochwertigen Auftakt in das neue Quartier. Die Fokussierung auf einen Quartiersplatz ist für das Gebiet richtungsweisend und prägend. Die Ausgestaltung gegebenenfalls mit Bushaltestelle ist zu detaillieren, bietet aber bereits jetzt alle Möglichkeiten. Positiv ist die gelungene Integration der

Kindertagesstätte an dieser Stelle.

Die vorgeschlagene Straßenanbindung ist positiv, weil zum Gewerbegebiet ein Anschluss als Norderschließung besteht. Die Ost-West-Anbindung ist gegeben, ein Einbahnstraßenanschluss an die Voithstraße ist möglich, außerdem ist der Anschluss zur U-Bahn vorhanden und der möglicherweise neu entstehende Schulkomplex kann gut angegliedert und erschlossen werden. Zur Heidenheimerstraße ist ein Fuß- und Radweg vorhanden und verbindet das Quartier in Ost-West-Richtung. Der ruhende Verkehr befindet sich in Garagen und Stellplätzen, der Anteil an Tiefgaragenstellplätzen ist nicht unnötig hoch. Ein Überangebot an Stellplätzen wird zukunftsweisend vermieden.

Der Entwurf trifft mit seinem Städtebau und den dadurch entstandenen Grünflächen den richtigen Maßstab für den Ort. Die Freiräume lassen mannigfaltige Nutzungen, Qualitäten und Möglichkeiten zur Aneignung erwarten. Kammartig verweben sich die Grünfinger mit der Baustruktur, öffnen sich nach Süden und gegen den Blick frei in die weite Landschaft. Die Bauzeilen werden von einer abwechslungsreichen Angerzone erschlossen, die geschützte, identitätsstiftende Eingangsbereiche bieten. Warm welcome. Alle Wohnungen haben Zugang zu den großzügigen Freiräumen und zum allseits präsenten Kanal."

Der Plan sowie die Dokumentation, die dem Protokoll der Preisgerichtssitzung entspricht und im Rahmen der Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses auch öffentlich auslagen, liegen als Anlage 1 und 2 bei.

Der beiliegende Auszug für das Entwurfskonzept aus dem Bericht der Vorprüfung für den Städtebaulichen Wettbewerb (Anlage 3) stellt die Leitidee Städtebau und Grünordnung, die wesentlichen Werte des Wettbewerbsentwurfes und die Funktionalität der geforderten Nutzungen dar.

Die Nettobaulandfläche liegt bei 69.500 m² (54 %), der öffentliche Freiflächenanteil bei 46.700 m² (37 %) und die Öffentlichen Verkehrsflächen bei 11.000 m² (9%). Die GFZ im Geschosswohnungsbau ist bei ca. 1,29, im Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung bei ca. 0,64. Der Entwurf sieht 81 % (35.600 m²) der Flächen für Geschosswohnungsbau und 19 % (31.500 m²) im verdichteten EFH-Bau vor. Die Geschossfläche liegt im Geschosswohnungsbau bei 45.800 m², im verdichteten EFH-Bau bei 20.300 m². Für Nichtwohnnutzung sind 1000 m² GF vorgesehen. Der Einwohnerzuwachs liegt bei 1650.

Herr Prof. Fink stellt das Entwurfskonzept vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Der Investor hat die erforderliche Grundzustimmungserklärung unterzeichnet.

Um mit dem Bauleitplanverfahren beginnen zu können, ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan trägt die Nr. 188 und soll „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ heißen.

Gleichzeitig ist mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag zu verhandeln.

Es ist beabsichtigt, dass der Investor alle notwendigen Planungsleistungen und Gutachten beauftragt.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt das Wettbewerbsergebnis mit den Anmerkungen des Preisgerichts zur Kenntnis und beschließt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ auf Grundlage des vorgestellten Wettbewerbsergebnisses zu fassen und die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Investor den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Planunterlagen Wettbewerbssieger (Anlage 1)

Dokumentation (Anlage 2)

Auszug Bericht Vorprüfung (Anlage 3)