

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT**Stadtmitte Puchheim - Architekturwettbewerb****hier: Auslobung****Beratungsfolge**

20.11.2018

Stadtrat

öffentlich

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat nimmt vom Vortrag Kenntnis und genehmigt den Auslobungstext mit Stand vom 20.11.2018 und die Durchführung des einstufig, nichtoffenen Realisierungswettbewerbes nach RPW 2013.

Vorschlagsbegründung

Präambel

Die Stadt Puchheim beabsichtigt ein neues Stadtzentrum zu entwickeln und durch bauliche und infrastrukturelle Veränderungen einen neuen „Identifikationsort“ entstehen zu lassen.

Mit der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes im Jahr 2014 wurde dieser Idee Rechnung getragen. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde durch den 1. Preisträger ein Masterplan entwickelt, der die Grundlage der weiteren Entwicklung abbildet.

Auf Grundlage des gefundenen städtebaulichen Konzeptes soll nun durch den anstehenden Architekturwettbewerb für den Bereich zwischen Grünen Markt im Norden und der Adenauerstraße im Süden ein Entwurf für die Gebäude Volkshochschule, Musikschule und Bibliothek, für die Umnutzung der Alten Schule sowie für die angrenzenden Freianlagen gefunden werden.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 24.07.2018 wird ein EU-weiter, nicht offener Realisierungswettbewerb durchgeführt, um die bestmögliche bauliche Lösung für die Stadtmitte zu finden.

In der Klausurtagung des Stadtrates am 09.11.2018 wurden nachfolgende Punkte vorgestellt, thematisiert bzw. im gemeinsamen Diskurs erarbeitet.

Wettbewerbsart

Die Wettbewerbsart ist als einstufiger, EU-weiter, nicht offener Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 definiert.

Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgegenstand sind Gebäude- und Freianlagenplanung für den Neubau von Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule sowie der Umbau der Alten Schule und deren Freianlagen im näheren Umfeld.

Wettbewerbsteilnehmer

Die Teilnehmergröße wird in Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer auf 15 Planungsteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten begrenzt. Davon werden sieben gesetzt und acht nach europaweitem Bewerbungsverfahren ausgewählt. Falls mehr als acht Bewerber die Zulassungsvoraussetzungen erfüllen, werden diese per Losentscheid gewählt. Die Vorprüfung der Bewerber erfolgt über das verfahrensbetreuende Büro AKFU Architekten.

Gesetzte Teilnehmer

- Auer Weber Assoziierte, München mit Grabner, Huber, Lipp Landschaftsarchitekten, Freising
- Max Dudler, Berlin mit Hager Partner Landschaftsarchitekten, Berlin
- Behnisch Architekten, München mit Peyker Landschaftsarchitektur, Schönaich
- LBGO – Leupold Brown Goldbach Architekten, München mit Bauplan Landschaftsarchitekten, München
- Lüps Architekten, Schondorf am Ammersee mit Latz und Partner Landschaftsarchitekten, Kranzberg
- Peter Haimerl Architekten, München mit NN, Landschaftsarchitekten
- Seifert Hugues Architekten, München mit Irl Rebmann Landschaftsarchitekten, München

Die gelisteten Büros sind in der Präsentation vom 09.11.2018 auf den Seiten 24 bis 31 kurz beschrieben. Die Präsentation liegt als Anlage bei.

Termine:

Der endgültige Zeitplan kann erst nach Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer und den Fachpreisrichtern erstellt werden. Der nachstehende, vorläufige Zeitplan zeigt den Verfahrensablauf und die voraussichtliche Dauer des Wettbewerbes:

Preisrichtervorbesprechung	07.12.2018
Tag der Bekanntmachung	Mitte Dezember 2018
Auswahl der Teilnehmer	Mitte Januar 2019
Ausgabe der Unterlagen	Ende Januar 2019
Kolloquium	Ende Februar 2019
Abgabe Planunterlagen	Anfang Mai 2019
Abgabe Modell	Mitte Mai 2019
Preisgericht	Anfang Juni 2019
Ausstellung Wettbewerbsergebnisse	Mitte Juni 2019
VgV-Verfahren	Mitte Juli 2019

Aufgrund der planerischen Abhängigkeiten von Grünen Markt, Parkgarage, VHS, Bibliothek, Musikschule und Alte Schule werden die Planer für den Grünen Markt und der Parkgarage zeitgleich mit dem vorgenannten Verfahren gesucht.

Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus vier Fachpreisrichtern und drei Sachpreisrichtern zusammen. Hinzu kommen jeweils noch Stellvertreter und sachverständige Berater.

Fachpreisrichter:	Stellvertretende Fachpreisrichter:
Michael Deppisch, Architekt, München	NN, Architekt (vom Fachpreisrichter benannt)
Thomas Meusburger, Architekt, Kempten	NN, Architekt (vom Fachpreisrichter benannt)
Prof. Ulrich Holzscheiter, Architekt, München	NN, Architekt (vom Fachpreisrichter benannt)
Jochen Rümpelein, Landschaftsarch. Freising	NN, Landschaftsarch. (vom Fachpreisrichter benannt)

ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter: NN, Architekt

Für jeden Fachpreisrichter ist jeweils noch ein Stellvertreter zu benennen, dieser wird in der Regel vom Fachpreisrichter selbst berufen. Die Namen hierzu liegen bis dato noch nicht vor.

Zusätzlich ist ein ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter zu bestimmen. Auch hier ist die Findung noch nicht abgeschlossen.

Die Sachpreisrichter sollen mit Vertretern des Stadtrates besetzt werden; und es sollten alle Fraktionen darin vertreten sein. Aus diesem Grund wird das Kontingent der ständig anwesenden (nicht stimmberechtigt) stellvertretenden Sachpreisrichter erhöht. Die entsprechenden Vertreter sollen in der Sitzung bestimmt werden.

Sachpreisrichter:	Stellvertretende Sachpreisrichter:
Norbert Seidl, Erster Bürgermeister	NN, Fraktion SPD
NN, Fraktion CSU	NN, Fraktion CSU
NN, Fraktion ubp	NN, Fraktion ubp

ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:

NN, Fraktion Grüne
NN, Fraktion FW

Als sachverständigen Berater (ohne Stimmrecht) werden vorgeschlagen:

NN, Städtebauförderung Regierung von Oberbayern
Beatrix Schmeiser, Bauamtsleitung Stadt Puchheim
Andrea Reichel, Sachgebietsleitung Bauleitplanung und Umwelt Stadt Puchheim
Roland Schützeneder, Sachgebietsleitung Hochbau Stadt Puchheim
Frau Droll, Leitung städtische Bibliothek
Frau Neuland, Leitung Musikschule
Frau Frodien, Leitung VHS Puchheim

Preisgelder

Die Preisgelder wurden auf Grundlage der Richtlinie für Wettbewerbe in Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer ermittelt und orientieren sich an den Gesamtbaukosten. Die Gesamtsumme der Preisgelder beläuft sich demnach auf 85.000,- Euro. Die Summe muss noch von der Bayerischen Architektenkammer bestätigt werden.

Vorschlag Preisgeldverteilung:

1.	Preis	34.000,- Euro
2.	Preis	22.000,- Euro
3.	Preis	14.000,- Euro
	Anerkennungen	15.000,- Euro

Die Gesamtkosten des Wettbewerbes werden auf ca. 190.000,- Euro geschätzt.

Förderung

Finanzielle Förderung wurde bei der Regierung von Oberbayern angefragt. Eine mögliche Förderung wurde in Aussicht gestellt. Fördertopf: Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm II – Soziale Stadt.

Planungsvorgaben – Allgemein

Planungsvorgaben sind im Auslobungstext (siehe Anlage) vollumfänglich beschrieben. In der Regel basieren die wichtigsten Planungsvorgaben auf der Masterplanung mit Stand vom 22.11.2016. Die wichtigsten Vorgaben sind nachfolgend nochmals beschrieben.

- Ausführen der Bauaufgabe in zwei Bauabschnitten.
Ziel: für die zur Zeit im Bürgertreff situierte VHS wäre keine Interimsnutzung notwendig, wenn der Neubau der VHS zuerst realisiert würde und dabei der Bürgertreff stehen bleiben könnte. Dies ist konzeptionell vom Wettbewerbsteilnehmer nachzuweisen.
- Die Musikschule ist in einem autarken Baukörper zu situieren. Die Unterbringung von VHS und Bibliothek in einem gemeinsamen oder jeweils eigenen Gebäude wird freigestellt.
- Ausbildung eines Bildungshofes, der als zentrale, fußläufige Erschließung der Gebäude dient.
- Äußere Baufluchten aus dem Masterplan sind zu berücksichtigen.
- Höhenentwicklung von II Vollgeschossen bis IV Vollgeschosse
- Ausbildung von Staffelgeschossen, jedoch ohne Verortung derselben
- Fuß- und Radverkehr im Planungsareal zulässig
- PKW-Verkehr unzulässig, Anlieferung über die Adenauerstraße oder dem verkehrsberuhigten Bereich über den Grünen Markt eingeschränkt möglich
- Kein eigener Stellplatznachweis für VHS, Musikschule, Bibliothek und Alte Schule notwendig, da die Stellplätze mit ca. 87 Stück über die neu zu bauende Parkgarage abgedeckt sind.
- Kriterien zu Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Energieeffizienz sind im Auslobungstext erfasst.

Raumprogramm Alte Schule

Gemäß der Beratungsfolge aus der Stadtratsklausur vom 09.11.2018 wird folgende Nutzung als Planungsvorgabe formuliert:

Kellergeschoss:

- Technikräume und Lagerflächen (aufgrund der Baustruktur keine andere Nutzung sinnvoll)

Erdgeschoss:

- Saal mit Galerie für ca. 100 Personen
- offenes, repräsentatives Foyer als Verbindung zwischen Grünem Markt und Bildungshof
- Cateringküche mit ca. 25m² zur Veranstaltungsbewirtung für Aktivitäten im Saal und Foyer
- Barrierefreie Erschließung inkl. innenliegendem Aufzug

Obergeschoss:

- Büronutzung mit flexiblem Raumnutzungskonzept

Dachgeschoss:

- Nutzung als untergeordnete Lagerräume

Raumprogramm Keller unter Neubauten

Gemäß der Beratungsfolge aus der Stadtratsklausur vom 09.11.2018 werden folgende Varianten favorisiert. Die Varianten werden nachfolgend mit Grobkosten hinterlegt.

Variante A

Keller unter allen drei Neubauten MIT Bildungshof
(ein großer zusammenhängender Keller, in zwei Bauabschnitten ausführbar)

Ausbau u. Entsorgung Erdreich bis 3,5m	ca. 0,50 Mio./Euro
Herstellen gr. Keller (Weiße Wanne)	ca. 1,50 Mio./Euro
<u>Verbau u. Wasserhaltung</u>	<u>ca. 0,15 Mio./Euro</u>
Summe:	ca. 2,15 Mio./Euro

Variante B

Je ein Keller unter allen drei Neubauten OHNE Bildungshof
(drei autarke Keller, die mit Techniktunnel verbunden sind)

Ausbau u. Entsorgung Erdreich bis 3,5m	ca. 0,50 Mio./Euro
Herstellung 3 Keller (Weiße Wanne)	ca. 1,20 Mio./Euro
Verbau u. Wasserhaltung	ca. 0,15 Mio./Euro
Verfüllung Areal Bildungshof	ca. 0,08 Mio./Euro
<u>Techniktunnel zw. Kellern</u>	<u>ca. 0,07 Mio./Euro</u>
Summe:	ca. 2,00 Mio./Euro

Variante C

Je ein Keller unter Bibliothek und Musikschule und kl. Technikkeller unter VHS

Ausbau u. Entsorgung Erdreich bis 3,5m	ca. 0,38 Mio./Euro
Herstellung 2 Keller (Weiße Wanne)	ca. 0,80 Mio./Euro
Technikkeller VHS (Weiße Wanne)	ca. 0,10 Mio./Euro
Verbau u. Wasserhaltung	ca. 0,10 Mio./Euro
Verfüllung Areal zw. Musikschule und Bib.	ca. 0,06 Mio./Euro
Tiefengründung VHS	ca. 0,22 Mio./Euro
<u>Techniktunnel zw. Kellern</u>	<u>ca. 0,07 Mio./Euro</u>
Summe:	ca. 1,73 Mio./Euro

Die Entscheidung zum Keller ist vorrangig für die Wettbewerbsaufgabe zu formulieren, um die Vergleichbarkeit der Arbeiten zu gewährleisten. Spätere Anpassungen in der LPH 2 bzw. 3 im Planungsprozess sind möglich.

Die Kellerflächen werden für den Wettbewerb mit Technik- und Lagerflächen belegt. In der Stadtratsitzung ist eine Entscheidung über den Kellerumfang herbeizuführen.

Raumprogramm Multifunktionsflächen

Basierend auf der Flächenüberlegung der Masterplanung bleibt für die Multifunktionsflächen eine Nutzfläche von ca. 700m² übrig. Diese sind als drei Gewerbeeinheiten mit je 200-300m² im Raumprogramm erfasst. Die Erschließung der Gewerbeeinheiten ist so zu situieren, dass diese später einer kleinteiligen Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

Die Raumaufteilung innerhalb der Gewerbeeinheiten wird im Raumprogramm als Openspace definiert, da diese die größtmögliche Flexibilität ermöglichen.

Raumprogramm VHS, Bibliothek und Musikschule

Die in der Stadtratsklausur vorgestellten Raumprogramme wurden bis auf nachfolgende Ergänzungen bestätigt.

Folgende Punkte wurden in die Raumprogramme gepflegt:

- In den Behinderten-WCs werden jeweils Wickelmöglichkeiten vorgesehen, die Raumgröße wird entsprechend angepasst.
- Das Raumprogramm wurde dahingehend fortgeschrieben, dass Lager- und Technikflächen - soweit sinnvoll - jeweils im Keller situiert werden.
- In der Bibliothek wurde zwei Kinder-WCs (Jungen und Mädchen) mit jeweils ca. 8m² ins Raumprogramm aufgenommen.
- Das Foyer der Bibliothek wurde von 55m² auf 60m² vergrößert, so dass dort mehr Stellfläche für Kinderwagen kreiert werden kann.

Die fortgeschriebenen Raumprogramme wird in den Auslobungstext eingearbeitet.

Weiteres Verfahren

Nach Genehmigung der Auslobung durch den Stadtrat kann der Wettbewerb eingeleitet werden. Vor der formellen Auslobung findet zunächst noch eine Preisrichtervorbesprechung statt, im Rahmen derer der Auslobungstext endgültig festgelegt wird.

Anlagen

- Entwurf Auslobungstext inkl. Raumprogramme wird voraussichtlich am 15.11.2018 nachgereicht
- Präsentation aus Stadtratsklausur vom 09.11.2018

Vorhergehende Beschlüsse

Ausschuss für städtische Bauten	17.04.2018
Ausschuss für städtische Bauten	03.07.2018
Planungs- und Umweltausschuss	17.07.2018
Stadtratssitzung	24.07.2018

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

PUC_WB_Stadtmitte_Klausur_09.11.2018

Fachbereich: Hochbau

Freigabe:

Bearbeiter/in: Herr Schützeneder