STADT PUCHHEIM

Beschlussvorlage

Nr.	vom	
2023/0205	12. Dezember 2023	

Gegenstand

SMP - Stadtmitte Puchheim
hier: Weiterführung der Planung

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.12.2023	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Planung der Stadtmitte fortzufahren und die dafür notwenigen VgV-Verfahren zur Planerfindung durchzuführen.

Vorschlagsbegründung

Präambel

Die Stadt Puchheim beabsichtigt ein neues Stadtzentrum zu entwickeln, welches durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen einen neuen „Identifikationsort“ bildet.

Über die „neue“ Stadtmitte, welche auf dem Areal des heutigen Bürgertreffs entsteht, wird in Puchheim nun seit fast 20 Jahren, sowohl im Stadtrat, als auch mit den Bürgerinnen und Bürgern, diskutiert und gearbeitet.

Mit der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Jahr 2014 wurde der Idee weiter Rechnung getragen. Als Sieger aus dem damaligen Wettbewerb ging das international wirkende Architekturbüro Behnisch hervor. Im Siegerentwurf von Behnisch sind die Volkshochschule, Bibliothek und die Musikschule jeweils als separate Neubauten hinterlegt, welche mit dem Bestandsbau der „Alten Schule“ das neue Stadtmitteensemble bilden. Die drei Neubauten gruppieren sich um einen zentralen Bildungshof und werden an der Nordseite von der Straße der Kulturen flankiert. Die Straße der Kulturen fungiert weiter als Bindeglied zwischen dem Grünen Markt und der Planie.

Das Büro Behnisch wurde mit der Ausarbeitung eines Masterplanes betraut, welcher neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen für die drei Neubauten auch die Gestaltungsideen vom Grünen Markt sowie der Straße der Kulturen prinzipiell definierte.

Basierend auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen der Masterplanung von Behnisch Architekten wurde im Jahr 2019 der finale Realisierungswettbewerb ausgelobt, welcher das Ziel hatte, die drei Neubauten (Volkshochschule, Bibliothek und Musikschule) konzeptionell und gestalterisch zu entwerfen sowie deren Erschließung zu definieren. Der EU-weite Architekturwettbewerb wurde von dem renommierten Architekturbüro Auer + Weber in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Grabner, Huber, Lipp gewonnen. Nach einem durchgeführten VgV-Verfahren der ersten drei Preisträger wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 03.03.2020 die ARGE Auer + Weber und Grabner, Huber, Lipp mit der Objektplanung sowie der Freianlagenplanung mit den Leistungsphasen 1 - 5 beauftragt.

In den Jahren 2021 und 2022 wurde federführend von Herrn Bürgermeister Seidl das Gesprächsformat „TISCHMITTE“ implementiert, in welchen u.a. zukünftige Nutzer, Jugendvertretungen, Vertreter aus der Lokalpolitik und Verwaltung sich mit dem Wettbewerbsentwurf nochmals auseinandersetzen. Als Fazit der Veranstaltungsreihe TISCHMITTE kann ein breiter Konsens mit der aktuellen Planung festgestellt werden.

Im Mai 2023 fand mit dem Stadtrat eine zweitägige Klausurtagung in Holzhausen zum Thema Stadtmitte statt, um die Eckpfeiler der weiteren Planung wie folgt zu erarbeiten:

- Die vorgesehene Vollunterkellerung der drei Neubauten soll aus Kosten- und Nutzungsgründen auf ein technisch notwendiges Maß reduziert werden. Somit wird eine Unterkellerung nur für notwenige haustechnische Belange weiterverfolgt.
- In der bestehenden Alten Schule, in dem neuen Musikschulgebäude und in der neu entstehenden Volkshochschule (vhs) wird je ein Saal, entsprechend der aktuellen Entwurfslage verortet. Der repräsentative und multifunktionale Saal im vhs-Gebäude, soll ausdrücklich auch für eine Drittnutzung konzipiert werden.
  Die hochwertige Tageslichtdecke im Saal der VHS wird erstmals in der Planung beibehalten um nach einer Kostenschätzung wirtschaftlich neu betrachtet zu werden.
- Das bisherige Konzept der Multifunktionsflächen (BGF ca. 700m² => verortet in Bibliotheksbau und VHS-Gebäude) wird weiterverfolgt. Parallel zur Vorentwurfsplanung sollen verschiedene Nutzungsoptionen (z.B. interne Nutzung, externe Vermietung, etc.) auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erarbeitet werden.
- Für die Alte Schule wurde die vorgesehene Nutzung bestätigt und weiterverfolgt. Im Erdgeschoss ist eine Saalnutzung mit der Bewirtschaftung über einen Caterer angedacht und das

Obergeschoss soll einer unternehmerischen Nutzung (z.B. Coworking Spaces) zugeführt werden.

Des Weiteren ist im Zuge der Planung eine bauabschnittsweise Realisierung in Abhängigkeit einer Interimslösung zu Bewerten.

Planungsumfang Stadtmitte

Der Geltungsbereich der Stadtmitteplanung umfasst neben den drei Neubauten (vhs, Musikschule und Bibliothek) inkl. der dazugehörigen Außenanlagen auch die Generalsanierung der „Alten Schule“, die Neuorganisation und Neugestaltung des Grünen Marktes, die Erschließung des Friedhofes, sowie den Neubau einer Parkgarage auf dem 2. Bauabschnitt des Bürgerparks Kennedywiese inkl. der dazugehörigen Freianlagengestaltung.

Die drei Neubauten gruppieren sich um den zentralen Bildungshof und werden jeweils darüber erschlossen. Die Eingangssituationen sind in den Grundrissen leicht rückversetzt und wirken somit Adressbildend für die verschiedenen Nutzungen. Weiter orientieren sich die Neubauten mit den Wandhöhen respektvoll an der Traufhöhe der „Alten Schule“ und ergeben somit topographisch ein stimmiges Gesamtensemble im städtebaulichen Kontext. Bei der Fassadengestaltung ist die Orientierung der Gebäude zum Bildungshof abgebildet und die Räumlichkeiten erfahren ein Spiel aus transparenten und transluzenten Blick- und Lichtbeziehungen.

Neben der Nutzung für Bildung sind auch Multifunktionsflächen im Bibliotheks- und Volkshochschulgebäude vorgesehen. Diese umfassen ca. eine Bruttogrundfläche von 700m². Hierbei sind verschiedenste Nutzungen vorstellbar, wie z.B. kleinteilige Verkaufsflächen, soziale Nutzungen oder kleinteilige Gewerbe.

Neubau Bibliothek

Der Bibliotheksbau hat eine Hauptnutzfläche von ca. 1025 m² und weißt zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse auf. Der Grundriss ist offen und flexibel gestaltet, so dass hier verschiedenste Nutzungsbereiche für eine moderne Bibliotheksnutzung hinterlegt werden können. Auch eine 24/7- Bespielung als „Open Library“ ist im Entwurf abbildbar. Ein Entwurfshighlight ist hierbei das Lesecafe mit Dachterrasse.

Neubau Musikschule

In dem zweigeschossigen Bau, welcher eine Hauptnutzfläche von 680 m² umfasst, ist im Erdgeschoss ein ca. 150m² großer Saal mit Bühnenfläche verortetet, welcher mit dem großzügigen Foyer verschaltet werden kann. Im Erdgeschoss befinden sich weiter Verwaltungsräumlichkeiten und im Obergeschoss sind die Unterrichtsräume der Musikschule in verschiedenen Formaten vorhanden.

Neubau Volkshochschule

Die Volkshochschule umfasst eine Hauptnutzfläche von ca. 1.275m², welche sich ebenfalls über zwei Stockwerke erstreckt. Zentral in der Nähe des Einganges befinden sich die Verwaltungsbüros. Die Unterrichtsräume sind im Erdgeschoss und Obergeschoss verortet und bilden ein breites Nutzungsspektrum ab. Als architektonische Besonderheit ist hier der multifunktionale Saal im Obergeschoss mit vorgeschalteten Foyer und Panoramafenster Richtung Bildungshof zu erwähnen. Dieser Saal soll neben der vhs-Nutzung auch einer Drittnutzung zugänglich gemacht werden.

Alte Schule

Das Gebäude erfährt eine Generalsanierung inkl. Nachrüstung der Barrierefreiheit. Im Erdgeschoss wird ein großes, offenes Foyer, sowie ein ca. 100m² großer Saal verortet. Weiter wird eine kleine Cateringküche dem Erdgeschoss zugeschaltet. Die flexible Raumgestaltung ermöglicht eine multifunktionale Bespielung z.B. für Trauungen, Vernissagen, Kleinkino, usw.

Im Obergeschoss ist eine Büronutzung hinterlegt, welche beispielsweise als Coworking Space oder Fraktionsbüro genutzt werden kann.

Durch die Höhenpositionierung des Erdgeschosses (Hochparterre) wird der Alten Schule eine Terrassenlandschaft im Außenbereich vorgeschaltet.

Dem Keller kann aufgrund der Bausubtanz lediglich eine untergeordnete Lagernutzung zugesprochen werden.

Zentraler Bildungshof

Der Bildungshof fungiert als „Mittler“ zwischen den drei Neubauten und der Alten Schule und weißt eine amorphe Form auf, welche der zentralen Erschließung der Gebäude dient. Der Platz soll als Grüne Insel zum Verweilen einladen. Der kleine Platz erfährt durch mehrere Durchgänge (kleinen Gässchen) zwischen den Neubauten eine sehr spannende Erschließung.

Parkgarage und 2. Bauabschnitt Bürgerpark Kennedywiese

Als zentrale Parkmöglichkeit soll eine Parkgarage mit ca. 85 Stellplätzen auf dem Areal des 2. Bauabschnittes des Bürgerparks Kennedywiese entstehen. Die Parkgarage wird von der Kennedystraße aus mit den PKWs erschlossen und erhält einen Ausgang hin zur Straße der Kulturen. Angedacht ist, die

Parkgarage in den Bürgerpark Kennedywiese topographisch zu integrieren und das Garagenbauwerk mit einem Erdhügel zu überdecken, so dass die Parkgarage sprichwörtlich in der Natur liegt.

Straße der Kulturen
Die Wegeführung dient als Verbindung zwischen dem Grünen Markt, dem Friedhof, der Parkgarage und der Planie und soll neben der reinen Erschließungsfunktion eine Aufwertung durch bauliche Maßnahmen erfahren. Neben Sitzmöglichkeiten sind auch Installationen z.B. für Kunstobjekte denkbar.

Grüner Markt
Neben der Neugestaltung des Grünen Marktes wird auch die Zufahrtssituation von der Allinger Straße zum Grünen Markt aufgewertet, sowie die Zuwegung zum Friedhof neu bewertet. Der Grüne Markt soll mit der notwenigen Infrastruktur (Strom, Wasser) für eine flexible Bespielung des Areals ausgerüstet werden und verschiedenen Nutzungsoptionen angepasst werden.

Nächsten Schritte
Neben dem bereits beauftragten Planerteam für die Objektplanung und Freianlagenplanung (nur LPH 1-5) der drei Neubauten Volkshochschule, Musikschule und Bibliothek, welches aus dem Realisierungswettbewerb hervorging, sind weitere Planungsdisziplinen zur Durchführung der Planung zu beauftragen.

Objektplanung:

- LPH 6-9 für vhs, Bibliothek und Musikschule
- alle LPH für Alte Schule und Parkgarage

Elektrofachplanung:

- alle LPH für vhs, Bibliothek, Musikschule, Alte Schule und Parkgarage

HLS-Planung:

- alle LPH für vhs, Bibliothek, Musikschule, Alte Schule und Parkgarage

Tragwerksplanung:

- alle LPH für vhs, Bibliothek, Musikschule, Alte Schule und Parkgarage

Freianlagenplanung:

- LPH 6-9 für Bildungshof
- alle LPH für Straße der Kulturen, Grüner Markt und 2. Bauabschnitt Bürgerpark Kennedywiese

Projektsteuerung:

- alle Leistungsstufen für gesamte Stadtmitte Projekt

Evtl. weiter Fachplanungsdisziplinen:

- diese werden im Zuge der Neudefinition der Schwellenwerte ab sofort nun auch über VgV-Verfahren vergeben

Für vor beschriebene Planungsleistungen sind EU-weite Vergabeverfahren durchzuführen. Um dies organisatorisch und auch fachlich abbilden zu können, wird mittels einer Angebotseinholung ein Verfahrensbetreuendes Büro für die Durchführung der VgV-Verfahren gesucht und beauftragt.
Die Zuteilung der Vergabepakete für die Planungsausschreibungen wird von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem verfahrensbetreuenden Büro noch erarbeitet.

Als Vertragsbasis für alle Planungsdisziplinen dienen die HAV-KOM Verträge von Boorberg, welche eine stufenweise Beauftragung vorsehen. Somit wäre es möglich, nach Erbringung des Vorentwurfes und der damit erarbeiteten Kostenschätzung, auf einen weiteren Stufenabruf der Planungsleistungen zu verzichten, falls das Projekt nicht weiterverfolgt werden sollte. Die Vertragsgestaltung wird nochmals mit Fachjuristen abgestimmt.

Grobtermine

1. Quartal 2024	Angebotseinholung und Vergaben eines Verfahrensbetreuenden Büros
2. / 3. Quartal 2024	Durchführung VgV-Verfahren zur allumfassenden Planerfindung
4. Quartal 2024	Beauftragung Planerteam und Kick-Off Planung
1. – 3. Quartal 2025	Bearbeitung der LPH 1 und 2 inkl. vertiefter Kostenschätzung
4. Quartal 2025	Präsentation Planung und Kostenschätzung im Stadtrat
2026 / 2027	weiterführende Planung
Mitte 2027	möglicher Baubeginn

Anlagen:

Plan A0_1_klein

Plan A0_2_klein

PLAN A0_3_klein

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 61 Hochbauamt	Az.	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Zaharie, Isabell	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schützeneder, Roland	Freigabe Erster Bürgermeister	