



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.12.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Plangutachten (Mehrfachbeauftragung) für Bahnhofsumfeld mit Park + Ride-Gelände Gauting; Beschluss über den Auslobungstext

Anlagen:

Auslobungstext_Mehrfachbeauftragung_Bahnhof_mit_Umfeld_Gauting_06122018l

Sachverhalt:

1. Anlass und Zweck des Plangutachtenverfahrens / der Mehrfachbeauftragung

Die Gemeinde Gauting hat in den vergangenen Jahren verschiedene städtebauliche Einzeluntersuchungen, eingebettet im Städtebauförderungsprogramm, durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden jeweiligen Schwerpunkten in der Ortsentwicklung zugeordnet und haben einzelne Problemstellen betrachtet. Allerdings wurden aufbauend auf diesen Planungsansätzen noch keine städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt.

Die grundlegenden Probleme sind weiterhin vorhanden – insbesondere hat der Verkehrsfluss innerörtlich weiter deutlich zugenommen und schafft damit grundlegende Probleme. Die Gemeinde Gauting ist nun in das Bund-Länder - Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, um die anstehenden Ortsumbauprozesse zu realisieren. Zuletzt wurde im Jahr 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den Bereich „Bahnhofsareal und Bahnhofstraße“ durchgeführt. Hier sollten Ansätze zur künftigen städtebaulichen Struktur mit den öffentlichen Räumen in der Ortsmitte gefunden werden. Parallel drängte im Umfeld des Bahnhofs die Entwicklung auf dem Grundstücksareal der ehemaligen Grundschule, da die Gemeinde sich verpflichtet hatte, dieses Gelände zur Konsolidierung der gemeindlichen Finanzsituation zu veräußern. Dieser Teil des Grundschulgeländes wurde inzwischen über ein Vergabeverfahren an einen Investor verkauft. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren für dieses Areal wurde mittlerweile abgeschlossen. Die Veränderungen an diesem Ort direkt am Bahnhof bilden eine Grundlage, um ein zusammenhängendes städtebauliches Neuordnungskonzept für den Bahnhof mit Umfeld in Gang zu bringen.

2. Auslobung der Mehrfachbeauftragung

Ein derartiges städtebauliches Neuordnungskonzept für den Bahnhof mit Umfeld in Gauting soll im Rahmen eines Plangutachtenverfahrens erarbeitet werden. Dabei werden mehrere Planungsbüros parallel von der Gemeinde beauftragt, anhand einer schriftlich vorgegebenen Aufgabenstellung einen städtebaulichen Entwurf für dieses Gebiet zu erarbeiten. Die Durchführung dieses jetzt vorgesehenen Plangutachtenverfahrens / der Mehrfachbeauftragung ist mit der Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Das bereits mit der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Gemeinde beauftragte Planungsbüro Claudia Schreiber / München hat den Entwurf eines Auslobungstexts für die Mehrfachbeauftragung erstellt.

Dieser Auslobungstext ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt; die Aufgabenstellung wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

2.1 Allgemeine Angaben zur Auslobung

Das Verkehrsaufkommen ist auch im Bahnhofsumfeld von Gauting angewachsen und in jüngerer Zeit wurden große zusammenhängende Grundstücksflächen im nahen Umfeld frei zur Umstrukturierung. Inzwischen ist ein neuer Gebäudekomplex nördlich des bestehenden Bahnhofs mit einem Kino und einem Ärztehaus entstanden, an der Bahnhofstraße wird ein neues Quartier mit kräftiger Dichte und einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen realisiert. Der öffentliche Raum dazwischen ist weiterhin ungeordnet und führt die baulich-räumlichen Strukturen nicht zusammen. Die Aufenthaltsqualität am Bahnhofplatz und dem nahen Umfeld ist mangelhaft. Außerdem bestehen in Teilbereichen, z. B. am Bahnhofplatz funktionale Defizite, Barrieren und gestalterische Missstände. Am Bahnhofplatz und im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße sind für die Zukunft größere Umstrukturierungen zu erwarten, einschließlich des Neubaus einer Parkieranlage auf der bisherigen Park & Ride Fläche am Bahnhof.

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, ein Neuordnungskonzept für das Umfeld des Bahnhofs in Gauting zu erhalten. Aufgrund seiner optimalen innerörtlichen Lage kommt dem Areal eine besondere städtebauliche Funktion zu. Die Gemeinde Gauting besitzt mit dem Bahnhof einen zentralen Identifikationsort, der viele ankommende und abfahrende Bürger und Besucher prägt. Städtebauliches Ziel ist es, das Bahnhofsquartier neu zu definieren, dabei aber Bestehendes zu integrieren, die Maßstäblichkeit am Ort zu erfassen und mit der gewachsenen Ortsstruktur im Umfeld zu vernetzen. Es sind insbesondere die großen im Umbruch befindlichen Flächen des Areals der ehemaligen Grundschule im Neuordnungskonzept zu berücksichtigen und anzubinden. Diese Neukonzeption des Areals der ehemaligen Grundschule befindet sich planerisch bereits in vollem Gange. Deshalb ist es zeitlich auch drängend, hier Lösungsvorschläge für eine Weiterentwicklung eines neuen baulich-räumlichen Konzepts mit Freiräumen, Erschließung und Nutzungsvorschlägen zu erzielen. Neben den bereits laufenden Planungen für die Flächen der ehemaligen Grundschule mit den Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen liegt ein Verkehrskonzept aus dem Jahr 2015, fortgeschrieben in 2017 für den Bahnhof mit Umfeld vor, das vom Gemeinderat beschlossen wurde und damit eine weitere Rahmenbedingung für die Planung darstellt. Dieses Konzept gibt grundsätzlich die Erschließung am Bahnhof mit Umfeld vor und hat auch die Anordnungen zum Busbahnhof und der P+R-Anlage positioniert. Eine zeitgemäße und zukunftsweisende städtebauliche Struktur soll das Bild des neuen Quartiers am Bahnhof tragen, stärken und künftig prägen.

2.2 Besondere Angaben zur Aufgabenstellung

Im Umfeld des Bahnhofs mit den anstehenden städtebaulich-strukturellen Veränderungen, auch in der Maßstäblichkeit und im Profil durch die Umstrukturierung auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule, soll insbesondere eine Antwort im Umgang mit dem bestehenden Bahnhofsgebäude erarbeitet werden. Entlang der Bahnachse ist es vorstellbar, ergänzende Bebauungsstrukturen, die sich sinnvoll städtebaulich integrieren lassen und erschlossen sind, unter Einbindung der P+R-Anlage zu entwickeln. Bauliche, räumliche Veränderungen sollen verschiedene Nutzungen, wie z.B. Wohnen und Dienstleistung miteinander ermöglichen.

Mit dem städtebaulichen Entwurf werden neben Konzepten zur künftigen baulichen Struktur und den Freiräumen, Nutzungskonzepte erwartet. Es gibt keine zwingenden Vorgaben, welche Nutzungen z.B. im Bereich des alten Bahnhofsgebäudes entstehen sollen. Es kann und soll hier frei gedacht werden, welches Nutzungskonzept mit welcher Baustruktur und welchem Freiraum an diesem Ort sinnvoll und dauerhaft möglich ist.

Diese Denkanstöße beziehen sich ebenso auf die Flächen entlang der Bahnachse im Planungsumgriff z.B. Wohnen und Gewerbe, die künftig mit einer P+R-Anlage im UG und EG belegt und genutzt werden sollen. Wohnen als Nutzung sollte in Form von verdichtetem Wohnen stattfinden. Dies könnte in unterschiedlichen Bautypologien und Wohnformen umgesetzt werden. Im Falle von Konzepten mit Wohnen werden innovative Vorschläge zu flexiblen und differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Senioren, Singles, Miet- und Eigentumsangebote, betreutes Wohnen) erwartet. Dabei soll vor allem kostengünstiger Mietwohnungsbau mitgedacht

werden. Bei allen Formen der Wohnnutzung sollten die Parkmöglichkeiten für Pkws möglichst direkt zugeordnet werden.

2.3 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium in dem anstehenden Plangutachtenverfahren setzt sich aus fachkundigen Mitgliedern (= Fachleute aus den Bereichen Städtebau und Landschaftsplanung) und sachkundigen Mitgliedern (= Mitglieder des Gemeinderats) zusammen.

2.4 Verfahrensdurchführung

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren auf Grundlage von §19 sowie Anlage 9 zu §19 HOAI 2013 Besondere Leistungen „Städtebaulicher Entwurf“ durchgeführt. Das Verfahren ist nicht anonym. Arbeitsgemeinschaften mit Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern werden angeraten. Die am Verfahren teilnehmenden Planungsbüros werden in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern / Städtebauförderung ausgewählt.

Ein Kolloquium wird - verpflichtend für alle Teilnehmer - durchgeführt. Im Rahmen des Kolloquiums findet eine Ortsbesichtigung des Geländes statt. Zwei Präsentationen sind vorgesehen; sie finden als Zwischenpräsentation und als Abschlusspräsentation statt. Anhand von Plänen in Papier und digital mit Beamer sollen die Teilnehmer dem Bewertungsgremium jeweils den Planungsstand bzw. das Ergebnis präsentieren. Die Gemeinde wird das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Jurysitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung stellt einen städtebaulichen Entwurf im Stadium eines Vorentwurfs dar. Diese „Rahmenplanung“ dient als Grundlage für ggf. erforderliche Bebauungspläne bzw. für die Realisierung der einzelnen baulichen Maßnahmen, wie z.B. der Neugestaltung des Bahnhofplatzes, der Neuordnung des P+R-Geländes, der Sanierung der Bahnhofsgebäudebebauung bzw. eines Neubaus an dieser Stelle. Die Gemeinde wird, wenn Maßnahmen bzw. einzelne Teilmaßnahmen realisiert werden, unter Würdigung der Empfehlungen der Jury vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates einen oder mehrere Teilnehmer an dem dann durchzuführenden Vergabeverfahren beteiligen.

2.5 Finanzierung der Mehrfachbeauftragung

Im Haushaltsplan der Gemeinde für 2019 und 2020 sind für 2019 unter der Haushaltsstelle 1.61500.65550 Haushaltsmittel in Höhe von 115.000 EURO eingestellt. Dieses Verfahren der Mehrfachbeauftragung wird zu 60 % durch Finanzmittel aus dem Bund Länder-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bezuschusst.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0782) vom 12.12.2018.
2. Der Bauausschuss stimmt der Auslobung für das Verfahren der Mehrfachbeauftragung städtebaulicher Entwurf „Bahnhof mit Umfeld“, erstellt durch das Planungsbüro Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH / München (Stand: 06.12.2018) zu.

Gauting, 13.12.2018

Unterschrift