

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2505/2021

16. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und 15. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses				
Betreff/Sach-antragsnr.	Viehmarktplatz: Sachantrag Nr. 042 BBV Fortführung der Planung und Umgestaltung des südlichen Viehmarktplatzes			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	05.08.2021	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	14.09.2021	Ö
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	14.09.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	23.09.2021	Ö
Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug HFA/PBA 17.09.2019 2. Sachantrag Nr. 042 BBV 3. Förderzusage ROB vom 16.07.2021 Sonderfonds 4. Präsentation / Überarbeitung / Planung / Mehrfachbeauftragung PBA 19.09.2018			

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage des Planungsentwurfs des Büros bbz Landschaftsarchitekten soll der südliche Bereich des Viehmarktplatzes zeitnah umgestaltet werden. Im Haushalt ab dem Jahr 2022 sind entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen.
2. Am Viehmarktplatz Nord soll eine 1-geschossige Tiefgarage mit mindestens 84 Pkw-Stellplätzen, davon mindestens 64 öffentliche, errichtet werden. Auf eine Tiefgarage unter dem südlichen Viehmarktplatz wird verzichtet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planentwürfe der Architekturbüros Haack + Höpfner und Fröhlich Schreiber einen Vermarktungsvorschlag der geplanten Bebauung den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Behandlung des Sachantrags Nr. 042 ist abgeschlossen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

1 Sachstand:

1. Beschluss STR 25.06.2019, Beschluss zu Eckdaten für die Ausschreibung für den Bereich des nördlichen Viehmarktplatzes (Vorlage-Nr. 1751/2019) in die vorbereitenden Ausschüsse zurückzuverweisen
2. Beschluss HFA/PBA am 17.09.2019, den Tagesordnungspunkt abzusetzen (s. Anlage 1); Hintergrund:
 - a. Klärungsbedarf, ob mit Hardys bzgl. TG im südlichen Bereich des Viehmarktplatzes kooperiert werden könnte, so dass u.U. auf eine TG im nördlichen Bereich des Viehmarktplatzes verzichtet werden könnte;
 - b. keine Einigkeit, ob nördlicher Bereich Verkauf oder Erbbaurecht
3. Die Fa. Hardys kommt Anfang März 2021 auf die Stadt zu, zur Belegung und Attraktivitätssteigerung des südlichen Viehmarktplatzes im Bereich der Grünfläche temporär Fitnessgeräte aufzustellen.
4. SA Nr. 042 BBV vom 04.03.2021 (s. Anlage 2): Beantragt wird, die Planungen zum südlichen Teil des Viehmarktplatzes auf Grundlage der bestehenden Entwürfe fortzuführen und zeitnah umzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, alle hierfür nötigen Schritte in die Wege zu leiten.
5. Abstimmungsgespräche mit Hardys im Mai 2021, wonach eine TG im Bereich Viehmarkt Süd nicht mehr weiterverfolgt wird, sondern gemeinsame TG mit südlich angrenzenden Nachbar
6. Auf Initiative des Oberbürgermeisters wird für den südlichen Viehmarkt im Juni 2021 ein Förderantrag im Rahmen des Sonderprogramms „Innenstädte beleben“ gestellt; Baukosten: ca. 3,1 Mio. €; am 16.07.21 Förderzusage Sonderprogramm für 1 Mio. € förderfähige Kosten (Zuschuss: 800.000 € = 80%; 07/2021); Bindungsfrist bis Ende 2021; Abstimmung mit ROB, das die übrigen Baukosten mit Städtebaufördermitteln aufgestockt werden können (Fördersatz: 60%). Die Fördermittel aus dem Sonderprogramm sind grundsätzlich für andere Projekte im Bereich der Innenstadt umschichtbar.

2 Eckdaten der Planung

2.1 Nutzungskonzept

2.1.1 Mehrfachbeauftragung (siehe Auslobungstext bzw. Beschlussvorlage Nr. 0790/2015)

Die Entwurfsaufgabe bestand darin, den Viehmarkt durch eine attraktive Freiflächengestaltung in Verbindung mit Marktbuden, einer größeren Überdachung sowie einem zusätzlichen Gebäude mit Gastronomie und sonstigen Nutzungen zu einem attraktiven und belebten Platz zu entwickeln. Diese umfasste somit die Neugestaltung eines in vergleichsweise nur geringem Umfang bebauten Platzes, der für öffentliche und private Märkte, Veranstaltungen und zu Erholungszwecken zur Verfügung steht. Dabei stand die Nutzung der Freiflächen im Mittelpunkt. Zum damaligen Zeit-

punkt wurde festgelegt, dass der nördliche Viehmarktplatz im Eigentum der Stadt verbleibt.

Insgesamt war es Ziel des Plangutachtens, unterschiedlichste Lösungen zur Neugestaltung des Platzes zu einem besonders attraktiven, lebendigen und urbanen Platz für die Stadt aber auch für das Quartier mit starker Prägnanz, hoher Individualität, hohem Wiedererkennungswert und unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten. Es wurden Gestaltungsvorschläge erwartet, die überraschend und kreativ sind.

Seitens der Jury-Sitzung des Bauherrengremiums am 03.02.2017 wurde empfohlen, den Entwurf „Marktscheune“, der Büros bbz Landschaftsarchitekten und Fröhlich Schreiber Architekten aus Berlin weiter zu verfolgen.

Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung des Bauherrengremiums am 03.02.2017:

Haack & Höpfner München mit Planstatt Senner, Überlingen (s. Anlage 3)



Städtebauliche Struktur und Einbindung in die Umgebung

Bei der Grundidee des „Loops“ handelt es sich um einen Ansatz, der Identität stiften will, jedoch stark polarisiert. Der Entwurf nimmt mit Einschränkungen die Topografie auf, spielt mit unterschiedlichen Ebenen und versucht mutig, durch eine expressive Form die verschiedenen Ebenen, Nutzungen und Richtungen zu verknüpfen. Durch die Situierung des Daches am nördlichen Platzrand rückt jedoch der Entwurf der westlich angrenzenden Nachbarschaft bedenklich nahe, vor allem dadurch, dass das Dach komplett in seiner ganzen Länge begehbar ist. Die vorgeschlagenen Pflanzonen lösen den Grundkonflikt nicht auf. Die Sinnhaftigkeit der kompletten Nutzung des Daches als ausschließlich begehbare Aufenthaltsfläche wird bezweifelt. Bei der Aussichtsmöglichkeit handelt es sich um einen interessanten Ansatz, bis auf die Zuwegung zum Turmgebäude fehlt jedoch ein weiterer Grund, den großen Flächenumfang zu nutzen.

Die vorgeschlagene Freitreppe wird als grundsätzlich positiv bewertet, erscheint jedoch einigen Jurymitgliedern als etwas überdimensioniert.

Qualität der Freiflächen hinsichtlich Gestaltung

Von der räumlichen Gestaltung der Freiflächen bietet der Entwurf ein reichhaltiges Angebot an verschiedenartigen Nutzungen.

Die Grünausstattung ist insgesamt schematisch (keine Differenzierung, z. B. durch Stauden- und Rasenflächen) und von der Nutzung eingeschränkt.

Funktionale und gestalterische Qualität der Gebäude

Das nördliche Randgebäude erzeugt durch seine Undurchlässigkeit eine Rückseite nach Norden hin.

Entlang des nördlichen Platzrandes entstehen Zwangspunkte (enge Gassen).

Die U-Form des Loops schafft einen Innenhof, der vielseitig nutzbar ist und durch die Dimensionierung und Ausrichtung auf die „Villa“ eine attraktive Atmosphäre erzeugt.

Die konkrete Ausformung mit festen Marktständen lässt in der späteren Nutzung wenig Flexibilität zu.

Die Inszenierung des Turmgebäudes mit Dachterrasse an der Pucher Straße wird begrüßt, erscheint jedoch in dieser Höhe aus baurechtlichen Gründen (Abstandflächen) kaum umsetzbar.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Der Entwurf des Daches und der Marktstände lässt sehr hohe Bau- und Unterhaltskosten erwarten.

Die Größe der begehbaren Dachebene erscheint als überdimensioniert, wodurch das Verhältnis von Aufwand und Nutzen ungünstig wird.

**bbz Landschaftsarchitekten Berlin GmbH und
Fröhlich Schreiber Architekten, Berlin (s. Anlage 3)**



Städtebauliche Struktur und Umgebung:

Die Abstandnahme von der Pucher Straße und die Baumreihe mit Sitzmöglichkeiten an der Platz-Nordseite verhindern eine „Rückseite“ und schaffen, auch durch die pavillonartige Aufstellung des Gebäudes, besondere Aufenthaltsqualitäten mit zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die nördliche Platzkante. Der Versuch, die nördliche Platzfläche zu aktivieren, wird positiv gesehen, ein Gelingen erfordert aber eventuell weitere Angebote. Die Teilung in eine nördliche, vom Gebäude dominierte, und eine südliche Platzhälfte mit großen Aufenthaltsqualitäten schlägt zwei Schwerpunkte vor, die durch eine überfahrbare Rinne etwas getrennt werden.

Die Ost-West-Ausrichtung des Baukörpers wirkt lang (eher riegelartig), vor allem zur Villa hin. Die Fassade zu dem historischen Gebäude („Villa“) müsste entsprechend gestaltet werden, die axiale Ausrichtung von einzelnen in Frage gestellt. Die städtebaulichen Ergänzungsbauten außerhalb des Planungsgebietes erscheinen sinnvoll, wenn auch nicht sichergestellt ist, zu welchem Zeitpunkt diese realisiert werden (können).

Vorgeschlagen wird eine innovative, funktionale und entwicklungsfähige Gestaltung des Gebäudes, die aufgrund des geringen Anteils an Überdachungen wohl einen wirtschaftlicher Entwurfsansatz darstellt.

Qualität des Freiraums

Der Platz ist nach Norden, Süden und Westen klar gefasst. Der südliche Platzbereich ist für die geplanten Feste und Märkte nutzbar. Die Sitzbänke wenden sich alle auf den Platz, kommunikative Sitzbereiche fehlen auf dem südlichen Platzbereich. Die Fontänenanlage lädt saisonal zum Verweilen ein, ein östlicher Baumabschluss wird empfohlen.

Gebäude

Das Gebäude schlägt eine Unterteilung in Markthalle und gastronomischen Bereich vor. Die Aufteilung in viele kleine Marktstände nach Norden und Süden wird positiv gesehen, weil sie die angrenzenden Stadtflächen beleben. Allerdings wird die fehlende Mobilität und Flexibilität bemängelt. Beklagt werden auch zu viele Zugänge, die durch den Versatz dennoch keine Durchgängigkeit erlauben (Gebäude muss beim Einkauf oft umschritten werden). Die Lage von öffentlichen Toiletten und der Treppenaufgang im Vorplatzbereich zur Villa werden kritisiert, weil damit dieser Bereich als Cafélfläche entfällt und als Aufenthaltsraum abgewertet wird. Insgesamt bietet das Gebäude mit Satteldach und hochgeklappten Seitendächern einen interessanten und aus der typischen Bauform abgeleiteten Ansatz. Die durchscheinende Fassade (Transluzenz) wird teils begrüßt, teils als nächtlich potenziell störend wahrgenommen. Die indirekte Beleuchtung der Platzfläche kann positiv sein.

Abschlussbewertung

Insgesamt stellt der Entwurf einen flexiblen Lösungsansatz dar, der auf verschiedene zukünftige Nutzungen angepasst werden kann und wirtschaftlich ist. Die Größe der verbleibenden Platzflächen wird kontrovers diskutiert.

Abstimmung über die Rangfolge

Nach einer ausführlichen Schlussdebatte erfolgt die Abstimmung des Beratergremiums zur Rangfolge. Dabei konnte jedes Jurymitglied sich für eine Arbeit aussprechen, die unter Abwägung aller Aspekte und Kriterien die Grundlage für die weitere Bearbeitung darstellen soll:

- bbz Landschaftsarchitekten, Berlin mit Fröhlich Schreiber Architekten, Berlin (1. Rang)*
- Haak & Höpfner, München mit Planstatt Senner, Überlingen (2. Rang)*
- Planorama Landschaftsarchitekten, Berlin mit Hütten und Paläste Architekten, Berlin (3. Rang)*

Das Bauherrengremium empfiehlt somit die weitere Zusammenarbeit der Ausloberin mit den Büros bbz Landschaftsarchitekten und Fröhlich Schreiber Architekten aus Berlin.

Im Bürgertermin am 09.02.2017 wurde hingegen von den anwesenden Bürgern vor allem im Hinblick auf den nördlichen Viehmarktplatz mehrheitlich der Entwurf „Loop“ von Haack + Höpfner Architekten mit Planstatt Senner favorisiert.

In Bezug auf die Umsetzung der Platzgestaltung auf dem südlichen Viehmarktplatz wird vorgeschlagen, entsprechend der Empfehlung des Beratergremiums den Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros bbz zu Grunde zu legen. Bei der Umsetzung sollte jedoch zunächst der Baumbestand entlang der Südseite der Ludwigstraße als räumlicher Abschluss des Platzes nach Norden hin erhalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen sollte in diesem Bereich auf die Errichtung einer temporären öffentlichen WC-Anlage als Ersatz für die sanierungsbedürftige WC-Anlage in der Viehmarktstraße verzichtet werden; ein derartiges Gebäude ist ggf. auf dem nördlichen Viehmarktplatz vorstellbar (s. Punkt 2.3).

2.2 Tiefgarage: Umfang und Anzahl der Stellplätze

2.2.1 Stellplatzsituation / Stellplatzbedarf

Derzeit bestehen am nördlichen und südlichen Viehmarktplatz rund 145 öffentliche Stellplätze. Durch die geplante Bebauung entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf:

- rund 20 Stellplätze für Wohnungen / Büros: diese Stellplätze müssen nachgewiesen und zugeordnet werden, da diese Nutzungen ansonsten nicht nachhaltig funktionieren.
- rund 30 Stellplätze für Einzelhandel: diese Stellplätze können abgelöst werden und sind Teil der öffentlichen Tiefgarage.

Bei der Planung einer Tiefgarage werden auf gleicher Grundstücksfläche weniger Stellplätze nachgewiesen werden können, als auf einem oberirdischen Parkplatz. Die Ursachen liegen sowohl bei den erforderlichen Rampen, Treppenhäusern und Technikflächen zur Erschließung der Tiefgarage, als auch in den erforderlichen Technik- und Nebenflächen für das aufstehende Gebäude.

2.2.2 Bereich Viehmarktplatz Nord

Der überarbeitete Entwurf von Haack + Höpfner weist eine 1-geschossige Tiefgarage mit rund 84 Stellplätzen aus. Damit stehen rund 64 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

2.2.3 Bereich Ludwigstraße

Die Unterbauung der Ludwigstraße ist nur mit einer Umverlegung des Kanals und der übrigen Sparten im Bereich der Tiefgarage und damit mit hohen Kosten machbar; diese betragen ca. 200.000 €.

Mit einer Unterbauung der Ludwigstraße auf einer Länge von ca. 50 m könnten rund 34 Stellplätze mit einer Doppelreihe unter der Ludwigstraße und unter einer Teilfläche südlich der Ludwigstraße geschaffen werden. Die Investitionskosten pro Stellplatz erhöhen sich damit von ca. 40.000 € um rund 15% auf ca. 46.000 €.

2.2.4 Bereich Viehmarktplatz Süd

Sofern der südliche Bereich des Viehmarktplatzes komplett unterbaut werden würde, könnten gemäß einer Planung des Büros Baur SEP rund 65 Stellplätze mit einer 1-geschossigen Tiefgarage geschaffen werden. Diese Unterbauung schränkt aber die Platzgestaltung ein, z.B. können keine Großbäume gepflanzt werden.

Diese Tiefgarage würde über einen ca. 7 m breiten Verbindungstunnel unter der Ludwigstraße mit der Tiefgarage im Bereich Viehmarkt-Nord erschlossen werden. Dies erfordert ebenfalls eine Kanalverlegung, entweder in Form eines Dückers unter dem Verbindungstunnel oder eine Komplettverlegung des Kanals; die Kosten ohne sonstige Spartenverlegung betragen ca. 100.000 €.

Theoretisch könnte die Unterbauung der Ludwigstraße mit einer weitgehenden Unterbauung des südlichen Viehmarktplatzes kombiniert werden. Hierbei konnten insgesamt rund 85 Stellplätze realisiert werden.

Empfehlung

Durch den hohen Grundwasserstand bedingt, kann aus wirtschaftlichen Gründen nur eine 1-geschossige Tiefgarage empfohlen werden. Für eine freie Platz- und Straßenraumgestaltung sollte sowohl die Ludwigstraße als auch der südliche Viehmarktplatz nicht unterbaut werden. Als zu empfehlende Variante verbleibt die 1-geschossige Tiefgarage im Bereich des Viehmarktplatzes Nord mit rund 84 Stellplätzen, davon 64 öffentliche.

Bei weiterem Stellplatzbedarf wird empfohlen, ggf. auf dem Parkplatz Dachauer- / Feuerhausstraße gemäß einem Planungsvorschlag aus dem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ ein dreigeschossiges Parkhaus mit ca. 60 Stellplätzen zu errichten. Dadurch würden ca. 30 Stellplätze zusätzlich geschaffen werden.

2.3 Bebauungskonzept Viehmarktplatz Nord

Es wird empfohlen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Festlegung für einen der beiden Entwürfe zu treffen sondern zunächst auf Grundlage beider Planentwürfe die Grundsatzfrage zu klären, in welcher Form der nördliche Viehmarktplatz vermarktet werden soll. Eine temporäre öffentliche WC-Anlage in Modulbauweise, die ggf. in die zukünftige Bebauung integriert werden könnte, ist in diesem Bereich städtebaulich vorstellbar.

Weiteres Vorgehen:

1. Ggf. Vergabeverfahren hinsichtlich des zu beauftragenden Planungsbüros
2. Überarbeitung Planentwurf gemäß Empfehlungen / Jury im Jahr 2022
3. Umsetzung im Jahr 2023

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.