

Telefon: 233 - 28416  
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung und  
Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-32

**Stadtsanierung in München  
Untersuchungsgebiet „Moosach“,  
Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb  
mit vorgeschaltetem städtebaulich-  
freiraumplanerischen Planungswettbewerb zur  
Neuordnung des Moosacher St.-Martins-Platzes mit  
Umfeld, Neubau Kultursaal, Sanierung Hacklhaus  
und Neubau Auszubildenden-Wohnen**

- A) Durchführung eines städtebaulich-  
freiraumplanerischen Planungswettbewerbs  
für den Bereich  
Pelkovenstraße (südlich),  
Quedlinburger Straße (nördlich),  
Leipziger Straße und Chemnitzer Platz (westlich),  
Meißener Straße (östlich)**

**Eckdatenbeschluss**

- B) Städtebauförderung**

- C) Vergabe**

Stadtbezirk 10 Moosach

**Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 00742**

Anlagen:

1. Antrag des Bezirksausschusses 10
2. Lageplan Stadtbezirke
3. Umgriff städtebaulich- freiraumplanerischer Planungswettbewerb
4. Bebauungsplan mit Grünordnung
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 10 Moosach

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

### **Anlass**

Für Moosach hat die Stadtteilkultur eine wichtige soziale Funktion. Sie aktiviert und integriert die Bürgerschaft aus verschiedenen sozialen Schichten und kulturellen Hintergründen. Um diesem steigenden Bedarf entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können, soll das Kultur- und Bürgerhaus „Pelkovenschlössl“ und „Hacklhaus“ durch einen großen Veranstaltungssaal ergänzt werden.

Am 25.07.2016 wurde deshalb der interfraktionelle Antrag des Bezirksausschusses 10 - Moosach zur Stärkung der Stadtteilkultur und der Ausweitung des kulturellen Angebots in Moosach „Ein großer Veranstaltungssaal für Moosach“ gestellt (Anlage 1):

„Das Kultur- und Bürgerhaus „Pelkovenschlössl“ und das „Hacklhaus“ können die Nachfrage nach Veranstaltungsräumen für Kultur- und Bürgerfeste auf Grund der beengten Raumsituation bei weitem nicht mehr decken. Das bedeutet, dass größere Veranstaltungen ab 90 Personen in Moosach keinen Veranstaltungsraum finden.“

In diesem Zusammenhang meldete das Personal- und Organisationsreferat zudem den Bedarf an günstigen Apartments für städtische Auszubildende und bat um Prüfung, ob solche Apartments in ein Projekt „ein großer Veranstaltungssaal für Moosach“ auf dem städtischen Grundstück am Moosacher St.-Martins-Platz integriert werden könnten.

Am 24.07.2019 hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München den Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Kultursaals und Umbau des „Hacklhauses“ gefasst und das vorläufige Nutzerbedarfs- und Raumprogramm als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15359).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde gebeten, das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb mit vorgeschaltetem städtebaulich-freiraumplanerischen Planungswettbewerb zur Neuordnung des Moosacher St.-Martins-Platzes in die Wege zu leiten.

Mit vorliegendem Beschluss soll das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 gebeten werden, die Leistung der Wettbewerbsbetreuung an ein externes Planungsbüro zu vergeben, sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Durchführung des Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb mit vorgeschaltetem

Planungswettbewerb mandatiert werden. In Teil C dieser Beschlussvorlage wird auf die einzelnen Vergabeverfahren eingegangen.

Das Planungsgebiet im Bereich des Moosacher St.-Martins-Platzes befindet sich im Untersuchungsgebiet der Stadtsanierung in Moosach.

### **Stadtsanierung im Stadtbezirk 10 Moosach**

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen im Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt gemäß §§ 140, 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 10 Moosach durchzuführen.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat in ihrer Sitzung am 27.01.2021 der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Moosach zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00782).

Ein Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Stärkung der Stadtteilkultur, Aktivierung von identitätsstiftenden Gebäuden und Plätzen und die Vernetzung und Öffnung der vorhandenen sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen für den Stadtteil. Das Untersuchungsgebiet Moosach besitzt mit dem Pelkovenschlössl, dem sogenannten „Hacklhaus“ und der alten Pfarrkirche mit Friedhof im Ensemble „ehemaliger Ortskern Moosach“ um den Moosacher St.-Martins-Platz ein wertvolles und in Teilen funktionierendes kulturelles Zentrum.

Um eine gute Ausgangsbasis für die Umsetzung der Sanierungsziele zu erreichen, ist es notwendig, die Rahmenbedingungen für eine ganzheitliche und qualitätvolle Weiterentwicklung des gesamten Areals frühzeitig zu definieren. Für die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens als Vorbereitung dieser Maßnahme können Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

Ziel ist die Beauftragung eines städtebaulichen Entwurfs im Wege eines europaweiten Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb nach RPW 2013.

Das Vorgehen wurde der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern, vorgestellt. Diese hat ihre grundsätzliche Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert und ist bereit, für den geplanten Planungswettbewerb Fördermittel bereit zu stellen. Um den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung im weiteren Verlauf zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu gewährleisten, ist die Regierung von Oberbayern kontinuierlich in den Gesamtprozess einzubinden.

Dem Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes Moosach wurde die Vorlage gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 1.2 des Katalogs für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 26. November 2020 zur Anhörung übermittelt.

## A) Durchführung eines städtebaulich- freiraumplanerischen Planungswettbewerbs zur Neuordnung des Moosacher St.-Martins-Platzes mit Umfeld

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1 Lage im Stadtgebiet, Umgriff und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet um den St.-Martins-Platz befindet sich im Nordwesten des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München, im Stadtbezirk 10 Moosach (Anlage 3).



**Lageplan Planungsgebiet** (Quelle: Landeshauptstadt München)

Der Umgriff umfasst eine Fläche von ca. 6 ha mit kulturellen und religiösen Einrichtungen. Im Bereich des Wettbewerbes befinden sich u. a. die in der Abbildung oben in grün dargestellten städtischen Grundstücke an der Meißener Straße (mit Kita), Jenaer Straße, Bockmeyerstraße und Moosacher St.-Martins-Platz 2 und 3 (mit Pelkovenschlössl und Hacklhaus). Die Grundstücke mit der alten und neuen St.-Martins-Kirche sind in staatlichem Besitz. Die restlichen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 10.658 qm befinden sich in privatem Eigentum.

## **1.2 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangslage**

Das ehemalige Dorf Moosach war geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung mit bäuerlichen Strukturen sowie Kleingewerbe und Handwerk. Heute wird das Gebiet vor allem durch Wohngebäude, einige Gaststätten und Kleingewerbe zur Versorgung für den täglichen Bedarf geprägt. Das Untersuchungsgebiet Moosach weist insbesondere im Bereich nördlich der Dachauer Straße eine Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen auf.

## **1.3 Denkmalschutz und Ensemble**

Die ursprünglich romanische Kirche St. Martin in Moosach mit ummauertem Friedhof, das spätere Pfarrhaus und das Pelkovenschlössl aus dem 17. Jahrhundert formulieren als Einzeldenkmäler gemeinsam mit dem historischen „Hacklhaus“ im räumlichen Umgriff des St.-Martins-Platzes einen geschützten Ensemblebereich. Die geschichtliche Bedeutung der genannten Baulichkeiten und ihr Zusammenwirken miteinander und untereinander ist laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege als höchst erhaltenswerter Zustand zu werten.

## **1.4 Grün- und Freiflächen**

Im Planungsgebiet liegen für den Stadtteil Moosach wichtige Freiräume, der Festplatz am Moosacher St.-Martins-Platz, der Vorbereich des Pelkovenschlössls und der kirchliche Friedhof an der Alten St.-Martins-Kirche. Diese Freiräume tragen wesentlich zur Identifikation der Bürger\*innen Moosachs mit ihrem Stadtteil bei.

Auf dem Festplatz und dem Vorbereich des Pelkovenschlössls finden im Jahreslauf vielfältige öffentliche Veranstaltungen statt, z. B. das Moosacher Maifest oder der Moosacher Hüttenzauber in der Adventszeit. Die Möglichkeiten zur Nutzung für Aufenthalt, Erholung und Spiel außerhalb der Veranstaltungszeiten sind jedoch aufgrund der Qualität des Angebots gering und haben daher ein hohes Aufwertungspotential.

Geprägt wird das Gebiet durch einen erhaltenswerten Baumbestand, welcher ein wichtiger Lebensraum für Tierarten ist und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Die Freiflächen des Hacklhauses und der Kindertagesstätte an der Meißener Straße sind bislang leider für die Allgemeinheit nicht zugänglich.

## **1.5 Mobilität und Verkehr**

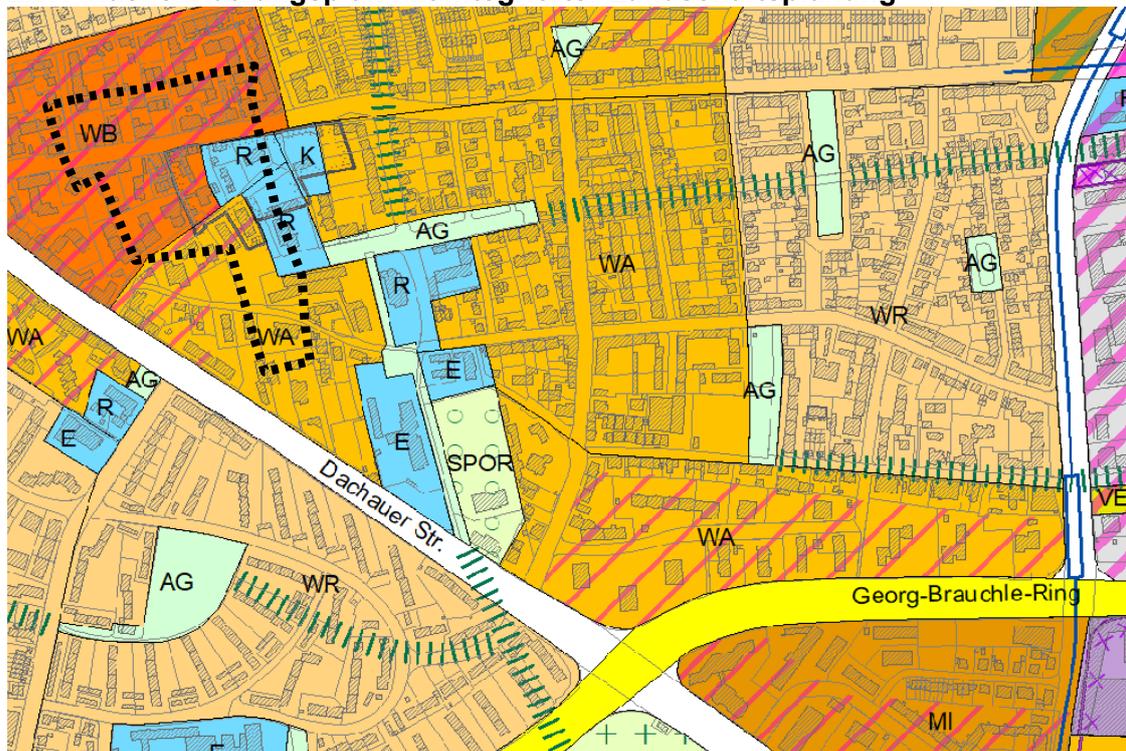
Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr bereits gut erschlossen. Das Planungsgebiet verfügt über eine gute Anbindung sowohl über den U-Bahnhalte Moosacher St.-Martins-Platz, der U-Bahnlinie 3, die Buslinie 163 und den Expressbus 50.

Eine historische Fuß- und Radwegverbindung ist bis heute in Lage und Form erhalten geblieben und verknüpft den Ortskern an der Pelkovenstraße über die Franz-Fihl-Straße mit der Dachauer Straße. Eine weitere wichtige Fuß- und Radwegeverbindung führt über die öffentlichen Grünflächen zwischen der neuen St.-Martins-Kirche und der Schule an der Jenaer Straße. Diese soll im Rahmen des Wettbewerbes erhalten und die Aufenthaltsqualität entlang dieser Verbindung aufgewertet werden.

## 2. Planungsziele und Eckdaten

### 2.1 Planungsrechtliche Situation

#### 2.1.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Landeshauptstadt München 2019    ■■■ Wettbewerbsumgriff

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP, siehe Abbildung oben) stellt das für den Neubau des Kultursaals vorgesehene Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Nutzung dar. In Teilen befindet es sich im denkmalgeschützten Ensemblebereich. Die westlich und südlich angrenzenden Grundstücke der Kirchen sind als Gemeinbedarfsflächen mit religiöser Nutzung festgelegt. Dem Planungsumgriff östlich angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Als landschaftsplanerische Zielaussage ist ein Teilabschnitt einer örtlichen Grünverbindung am östlichen Rand des Wettbewerbsumgriffes dargestellt, die die öffentlichen Grünflächen am Chemnitzer Platz über die Leipziger Straße mit den öffentlichen Grünflächen an der Merseburger Straße verbindet.

#### 2.1.2 Vorhandenes Baurecht

Der Gesamtumgriff des Wettbewerbes liegt im Bereich von Bebauungsplänen, dem Bebauungsplan 70g, e und k, den Bebauungsplänen mit Grünordnung 1497a und 1497b. Der St.-Martins-Platz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1497a (Anlage 4). Dieser setzt einen großen Bauraum mit „Gemeinbedarf Bürgerhaus“ als Art der Nutzung fest. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5 und die Geschossflächenzahl 1,0.

### **2.1.3 Baumschutzverordnung**

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung und der Freiflächengestaltungssatzung.

## **2.2 Städtebauliche Ziele und Vorgaben**

Der Moosacher Ortskern bildet einen identitätsstiftenden und kulturellen Mittelpunkt im Stadtbezirk 10. Im alten Ortskern lassen sich die über 1000-jährige Geschichte und der Dorfcharakter Moosachs weiter erleben. Ziel der Stadtsanierung ist es, dieses lebendige Quartierszentrum zu stärken und dabei den ursprünglichen Charakter des Gebiets zu erhalten.

Die dafür notwendige städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung der Flächen soll sich der Aufgabe annehmen, die angrenzenden Gebäude und deren Umfeld räumlich in einem Kontext zusammenzuführen.

Insbesondere sollen dabei dem Wettbewerbsverfahren nachfolgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

### **2.2.1 Neubau Kultursaal / Hacklhaus / Wohnungen für Auszubildende**

- Behutsames Einfügen einer Neubaukubatur in das denkmalgeschützte Ensemble unter Beachtung der Anforderungen der Denkmalpflege (Dachform in Anlehnung an historische Dachformen, Bauformen, Gliederung der Baumassen)
- Konzeption des Neubaus in Niedrigstenergiestandard und Einbindung in ein Energiekonzept für das Planungsgebiet auf Grundlage der im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15359) vom 24.07.2019 beschriebenen Vorgaben und des Nutzerbedarfs- und Raumprogramms und Umsetzung des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525, mit dem Ziel, die Stadtverwaltung mit allen Referaten und den städtischen Beteiligungsgesellschaften unter Einbindung der Öffentlichkeit klimaneutral bis 2030 umzugestalten.
- Prüfung, ob eine Unterbringung eines direkten Zuganges vom Sperrengeschoss U-Bahn in das Kultursaalgebäude möglich, ggf. kann dies im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens durch ein Gutachten erfolgen und ist intensiv mit der Stadtwerke München GmbH, der technischen Aufsichtsbehörde der Regierung von Oberbayern sowie dem Baureferat abzustimmen
- Ausbildung einer (frei-)räumlichen Beziehung zwischen neuem Kultursaal und Hacklhaus
- Erstellung eines Gesamtkonzepts mit städtebaulichem Testentwurf zur Aufteilung der im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15359) vom 24.07.2019 beschriebenen Nutzerbedarfe
- Bauliche und energetische Sanierung des Hacklhauses und Einbindung in das Energiekonzept für das Planungsgebiet

- Geprüft wird die Unterbringung einer Azubi-Wohnnutzung in einem Neubau mit Niedrigstenergiestandard in eigenem Baukörper mit eigenem Zugang und Freibereich unter Einbindung in das Energiekonzept des Planungsgebietes
- Prüfung der Integration einer gewerblichen Einheit (wie z.B. Café, Bäckerei) in der Erdgeschosszone im Azubi-Wohngebäude oder freistehend innerhalb des Planungsumgriffs (wie z.B. Eisdiele, Kiosk), nicht jedoch in den kulturell genutzten Einrichtungen

### **2.2.2 Freiflächen**

- Einbindung der Freiflächen des neuen Kultursaals in einen erweiterten Umgriff, dabei sind die Friedhofsmauer der alten Moosacher St.-Martins-Kirche, die Gartenanlage am Pelkovenschlössl, das Kriegerdenkmal, der Maibaum, der alte geschützte Baumbestand und der U-Bahn-Zugang zu berücksichtigen
- Erhalt der bestehenden Nutzungen auf der Festwiese und dem Vorfeld des Pelkovenschlössls mit der Möglichkeit vielfältige, temporäre Veranstaltungen in unterschiedlichsten Dimensionen auf den Freiflächen durchführen zu können
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen im Ortskern im Hinblick auf eine Nutzung für Aufenthalt, Erholung und Spiel außerhalb der Veranstaltungszeiten
- Qualitätsvolle Entwicklung der Freiflächen um die neue St.-Martins-Kirche für die Allgemeinheit
- Bestehende Wegebeziehungen sollen erhalten und aufgewertet werden um die Öffnung des Ortskerns zu unterstützen
- Vollständige inklusive Ausgestaltung der Freiflächen und Wegebeziehungen

Übergeordnete und stadtweite Ziele aus den Bereichen Immissionsschutz, Barrierefreiheit, Gender Mainstreaming, Gesundheit sowie Umweltgerechtigkeit werden der Aufgabenstellung des Wettbewerbes zu Grunde gelegt.

Zur Konkretisierung der weiteren Schritte ist geplant, auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein energetisches Fachgutachten öffentlich auszuschreiben und zu beauftragen, das in ein Energiekonzept für das Quartier mündet. Die verschiedenen Fördermöglichkeiten sollen dabei berücksichtigt werden, insbesondere die Bundesförderung (KfW) und die städtische Förderung aus dem Förderprogramm Energieeinsparung.

### **3. Wettbewerbsverfahren**

Gegenstand des Planungswettbewerbs nach RPW 2013 ist die Ausarbeitung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Vorplanung zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des in Anlage 3 dargestellten Bereiches.

Im Rahmen des Planungswettbewerbs wird angestrebt, dass 8-10 interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus Architekturbüros mit Schwerpunkt Stadtplanung und Büros für Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung an dem Wettbewerb teilnehmen. Die Zusam-

menarbeit mit weiteren Fachplaner\*innen (u. a. Verkehrsplanung, Immissionsschutz) wird empfohlen.

Das Preisgericht des Wettbewerbes wird neben Vertreter\*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin, Vertreter\*innen des Kommunal-, Kultur- und Baureferates, durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes als Sachpreisrichter\*innen ergänzt. Eine stimmberechtigte Vertretung der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern, oder ggf. des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist ebenfalls vorzusehen.

Die Planungen erfolgen gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) weiterhin in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, da das Vorhaben im Ensemble Moosach liegt.

Nach Durchführung des Wettbewerbsverfahrens und des anschließenden Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb wird dem Stadtrat über das Wettbewerbsergebnis berichtet und das weitere Vorgehen dargestellt. Im Anschluss soll ein prämiertes Büro mit der Überarbeitung des durch die Jury ausgewählten Entwurfs und der Erstellung einer städtebaulich- freiraumplanerischen Rahmenplanung beauftragt werden.

Das prämierte Konzept wird in Abstimmung mit allen beteiligten Referaten überarbeitet. Die Öffentlichkeit wird u. a. mit einer Ausstellung vor Ort über das Ergebnis des Wettbewerbes informiert.

Das weitere Planungsverfahren zur Realisierung des Hochbaus für den Neubau des Kultursaals soll per Beschluss durch die Vollversammlung beauftragt werden.

Auf Grundlage der Planung können nach der förmlichen Festlegung öffentliche und private Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden. Durch den städtebaulichen Entwurf kann die Förderung einer über den Standard hinausgehenden Umsetzung mit Mitteln der Städtebauförderung langfristig gesichert werden. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch für private Bereiche.

## **B) Städtebauförderung**

### **Kosten und Städtebaufördermitteleinsatz**

Moosach ist seit 2016 Untersuchungsgebiet und kann durch Fördermittel aus der Städtebauförderung unterstützt werden. Diese Einnahmen entlasten den städtischen Haushalt und werden generell sowohl für Maßnahmen von Fachreferaten, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung, als auch für private Maßnahmen eingesetzt. Der Mittelbedarf für die Vorbereitung der Sanierung in Moosach in Höhe von rund 1 Mio. Euro wurde mit Beschlussfassung des Stadtrats vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05024) sichergestellt und der Stadtkämmerei gemeldet. In der Bedarfsmitteilung an die Regierung von Oberbayern für die Jahre 2019 bis 2022 wurden Maßnahmen in Höhe von rund 2,8 Mio. Euro angemeldet.

Inhalt der vorliegenden Beschlussvorlage ist u. a. die Beauftragung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, den städtebaulich- freiraumplanerischen Planungswettbewerb durchzuführen sowie die anschließende Überarbeitung des Entwurfs zu beauftragen. Für die in dieser Beschlussvorlage dargestellte Maßnahme ergibt sich ein Gesamtbedarf von maximal 250.000 Euro, inklusive einer Risikoreserve von 20 % für Unvorhergesehenes, der durch Umschichtung aus dem laufenden Budget des Untersuchungsgebietes Moosach gedeckt ist.

Darunter fallen Kosten für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung des Wettbewerbsverfahrens durch ein externes Planungsbüro, die Preisrichterhonorare, eventuelle Gutachten zur Grundlagenermittlung, die Vergütung der teilnehmenden Planungsbüros und die Nebenkosten sowie das Honorar für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs. Im Jahr 2021 fallen Kosten in Höhe von 190.000 Euro und im Jahr 2022 Kosten in Höhe von 60.000 Euro an. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, deren Finanzierung mit oben genanntem Stadtratsbeschluss beschlossen wurde.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Regierung von Oberbayern den Förderbedarf für die geplante Maßnahme bereits abgestimmt, die endgültige Förderung steht jedoch erst mit dem Bewilligungsbescheid fest.

Die Vorbereitungen der Sanierung werden üblicherweise zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten mit Städtebauförderungsmitteln finanziert. Die genannten Zahlen sind somit vorläufige Zahlen, die dem momentanen Sachstand entsprechen.

Die Kosten werden durch die Landeshauptstadt München vorfinanziert und sollen über die Städtebauförderung refinanziert werden.

Die Regierung von Oberbayern hat eine Förderung des Wettbewerbsverfahrens und der daraus erfolgenden Maßnahmen positiv bewertet.

Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union.

Für die Förderung gelten die Städtebauförderungsrichtlinien, die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO) sowie die Grundsätze des Besonderen Städtebaurechts des BauGB.

Die Förderung von Maßnahmen mit staatlichen Städtebauförderungsmitteln setzt voraus, dass die Finanzierung zunächst in vollem Umfang, also zu 100 %, durch die Landeshauptstadt München nachweislich gesichert ist und zu 100 % von der Landeshauptstadt München vorfinanziert wird. Es fließen gerundet 60 % der förderfähigen Kosten als Bundes- und Landesfinanzhilfen auf Basis der Schlussabrechnung in den kommunalen Haushalt zurück. Eine Auszahlung der Bundes- und Landesfinanzhilfen (60 %) erfolgt erst nach Vorlage der Rechnungen.

Der Förderbedarf wurde der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin zum 01.12.2018 im Rahmen der jährlichen Bedarfsmittelteilung angemeldet.

## **C) Vergabe**

### **1. Vergabeverfahren**

Es soll ein städtebaulich- freiraumplanerischer Planungswettbewerb und ein an diesen anschließendes Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden.

#### **1.1 Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung**

Das Wettbewerbsverfahren soll durch ein externes Planungsbüro betreut werden. Die hierbei zu vergebenden Leistungen sind Leistungen im Sinne der Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 über die Vergabe von Moderationen, Beratungen (Consulting) und Gutachten. Der Auftragswert wird insgesamt auf ca. 50.000 Euro ohne Mehrwertsteuer geschätzt und ist in dem Gesamtbedarf von rund 250.000 Euro enthalten. Da der geschätzte Auftragswert für die Wettbewerbsbetreuung die aktuelle Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München für eine Zuständigkeit des Stadtrates in Höhe von 100.000 Euro brutto nicht übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat nicht erforderlich. Zur Gewährleistung einer umfassenden Informations- und Entscheidungsgrundlage, soll der Stadtrat trotzdem über folgenden Sachverhalt informiert werden.

Die Beauftragung mit der Wettbewerbsbetreuung umfasst die Vorbereitung, die gesamte Durchführung sowie den Abschluss des Wettbewerbsverfahrens.

Dies beinhaltet neben der Wahl des Wettbewerbsverfahrens und der Erarbeitung von Inhalten für die Auslobung, u. a. die Organisation des Wettbewerbes, insbesondere der Preisgerichtssitzungen sowie die erforderliche Wettbewerbsdokumentation.

Die Einbindung der Öffentlichkeit erfolgt nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses in Form von Beteiligungsveranstaltungen.

Nach der o. g. Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 ist die Vergabe der Wettbewerbsbetreuung im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 im Direktorium durchzuführen. Vor diesem Hintergrund soll die Vergabestelle 1 im Direktorium gebeten werden, die Vergabe der Wettbewerbsbetreuung durchzuführen. Die Erstellung der Vergabeunterlagen soll dabei in enger Zusammenarbeit zwischen der Bedarfsstelle und der Vergabestelle 1 im Direktorium erfolgen, die inhaltliche Wertung der Angebote ausschließlich durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote für die Wettbewerbsbetreuung müssen die Bewerber\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept der zu erbringenden Leistung einreichen. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem.

Dabei werden folgende Zuschlagskriterien zugrunde gelegt:

40 % Gesamtpreis

20 % Zeitplan mit Erläuterungen

20 % Beispiel Vorprüfbericht

10 % Projektorganisation, Darstellung der Herangehensweise an die gestellte Aufgabe

10 % Qualifikation der vorgesehenen Mitarbeiter\*innen

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot.

### **1.2 Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb**

Die Beauftragung mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für den Planungsumgriff soll im Wege eines europaweiten Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb im Anschluss an die Durchführung des Planungswettbewerbes erfolgen. Der Planungswettbewerb wird hierbei von einem externen Planungsbüro betreut (s.o.). Im anschließenden Verhandlungsverfahren soll die Beauftragung eine der Preisträger\*innen mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs erfolgen. Die Durchführung des Verhandlungsverfahrens erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Der konkret geschätzte Auftragswert ist in einer Beschlußvorlage an den Stadtrat zu benennen.

Der für die Wahl des Vergabeverfahrens maßgebliche Auftragsschätzwert wird (ohne Mehrwertsteuer) über dem aktuellen Schwellenwert für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen in Höhe von 214.000 Euro liegend eingestuft, da dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb u. a. als Gesamtleistung die Neuplanung und -errichtung eines Kultursaals zugrunde liegt. Die dafür insgesamt erforderlichen Planungsleistungen könnten hierbei als funktionale, wirtschaftliche und technische Einheit

betrachtet werden und werden daher bei der Auftragswertschätzung mitberücksichtigt. Es ist daher ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen.

Die an dem Verhandlungsverfahren teilnehmenden Preisträger\*innen des Planungswettbewerbes müssen vor der Auftragsverhandlung ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde sowie zur wirtschaftlichen, finanziellen, technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit nachweisen. Ferner dürfen keine Ausschlussgründe gemäß §§ 123, 124 GWG vorliegen. Die Qualifikation im Bereich Städtebau, Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur ist durch entsprechende Referenzen nachzuweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bewerber\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept der zu erbringenden Leistung einreichen.

Die Beurteilung der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Zuschlagskriterien zugrunde gelegt:

- 30 % Preis
- 40 % Wettbewerbsergebnis
- 30 % Grobkonzept, aufgeteilt nach
  - 65 % Qualität, Kreativität und Zielführung des Grobkonzepts
  - 35 % Zeitplan und Ablauf

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der Vergabeplattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf der Seite eingestellt.

Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden, oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden muss.

## **2. Weiteres Vorgehen**

Der städtebaulich- freiraumplanerische Planungswettbewerb zur Neuordnung des Moosacher St.-Martins-Platzes mit Umfeld unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung soll im Jahr 2021 durchgeführt werden.

Auf dieser Grundlage können anschließend die Planungen für das Bauprojekt „Neubau eines Kultursaals“ und Umbau des „Hacklhauses“ weitergeführt werden. Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Rahmen der Stadtsanierung ist die Durch-

führung eines konkurrierenden Verfahrens für die Entwicklung der Objektplanung. Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Baureferat zu prüfen, welches Verfahren sich hierfür am besten eignet und das Baureferat mit den weiteren Schritten zur Umsetzung des Bauprojekts zu beauftragen.

### **3. Abstimmungen**

Das Personal- und Organisationsreferat, das Kommunalreferat, das Kulturreferat und das Baureferat haben die Vorlage mitgezeichnet. Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

### **4. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 10 Moosach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Nr. 6.1, angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach hat sich in seiner Sitzung am 21. Dezember 2020 mit der Sitzungsvorlage befasst und dieser einstimmig zugestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin bezüglich der Durchführung eines Planungswettbewerbs zur Neuordnung des Moosacher St.-Martins-Platzes mit Umfeld, Neubau Kultursaal, Sanierung Hacklhaus und Neubau Auszubildenden-Wohnen wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für den in der Anlage 4 dargestellten Bereich ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb mit vorgeschaltetem nicht offenen städtebaulich-freiraumplanerischen Planungswettbewerb nach RPW 2013 durchzuführen und dem Stadtrat über das Wettbewerbsergebnis zu berichten und das weitere Vorgehen darzulegen.
3. Für den städtebaulich-freiraumplanerischen Planungswettbewerb sind folgende Planungsziele und Eckdaten formuliert:
  1. Konzeption eines Neubaus für einen Kultursaal unter Einbezug des Hacklhauses mit seinen Freiflächen,  
Konzeption eines Neubaus für ein Wohngebäude für Auszubildende
  2. Neuordnung und Steigerung der Attraktivität der Freiflächen,  
Stärkung Fuß- und Radwegverbindungen und inklusive Ausgestaltung aller Bereiche
  3. Städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit und der städtischen Klimaschutzziele

Den Planungszielen und Eckdaten wird zugestimmt. Sie werden dem vorgenannten Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt.

4. Am Preisgericht soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München, insbesondere auch der Stadtratsfraktionen sowie des Bezirksausschusses 10 Moosach sichergestellt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk oder Vertreter\*in im Preisgericht vertreten sein. Des Weiteren sollen das Kommunal-, Bau- und Kulturreferat in der Jury stimmberechtigt vertreten sein.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Ergebnis des städtebaulich- freiraumplanerischen Planungswettbewerbs in den vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen und in die Rahmenplanung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) für das zukünftige Sanierungsgebiet Moosach

zu übernehmen. Die Maßnahmen sollen weiterverfolgt und so weit wie möglich umgesetzt werden.

6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Anschluss an den städtebaulich- freiraumplanerischen Planungswettbewerb die Erstellung eines energetischen Fachgutachtens in die Wege zu leiten.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Wettbewerbsverfahren inklusive der Wettbewerbsbetreuung Fördermittel nach den Städtebauförderungsrichtlinien, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicherzustellen. Die Maßnahme wird nur durchgeführt, wenn ausreichend Fördermittel durch Bund, Länder und die Europäische Union bereitgestellt werden (Vorbehalt der Förderung).
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach
3. An das Direktorium Controlling und Steuerung
4. An das Direktorium HA II Vergabestelle 1
5. An das Baureferat
6. An das Gesundheitsreferat
7. An das Kommunalreferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Kulturreferat
10. An das Mobilitätsreferat
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Referat für Bildung und Sport
14. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, III/01, III/02, III/12, III/3
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
21. An die Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
22. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG)
23. An die Regierung von Oberbayern  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

24. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/31

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3