

**Städtebauliche und landschaftsplanerische
sowie Realisierungswettbewerbe
und Qualität der Architektur**

Anträge

- 1. Architekturwettbewerbe weiter öffnen
Antrag Nr. 14-20 / A 03415 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 26.09.2017**
- 2. Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 1
Antrag Nr. 14-20 / A 03831 der Stadtratsfraktion
der CSU vom 20.02.2018**
- 3. Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 2
Antrag Nr. 14-20 / A 03832 der Stadtratsfraktion
der CSU vom 20.02.2018**
- 4. Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 3
Antrag Nr. 14-20 / A 03833 der Stadtratsfraktion
der CSU vom 20.02.2018**
- 5. Arbeitsgruppe für Farbkonzepte an Neubauten
Antrag Nr. 14-20 / A 03742 von Herrn StR Marian Offman,
Frau StRin Dorothea Wiepcke, Frau StRin Heike Kainz
vom 17.01.2018**
- 6. Qualität der Architektur sichern!
Antrag Nr. 14-20 / 04113 von Herrn StR Alexander Reissl,
Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Hans Dieter Kaplan,
Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer,
Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn
StR Christian Müller vom 22.05.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10987

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 03415
2. Antrag Nr. 14-20 / A 03831
3. Antrag Nr. 14-20 / A 03832
4. Antrag Nr. 14-20 / A 03833
5. Antrag Nr. 14-20 / A 03742
6. Antrag Nr. 14-20 / A 04113

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.07.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Die Mitglieder der Stadtratsfraktionen der Stadt München haben zur Thematik der städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie der Realisierungswettbewerbe und der Qualität der Architektur mehrere Anträge gestellt. Im Folgenden werden die Anträge kurz zusammengefasst, weiter zu Themenfeldern zugeordnet und werden darin teilweise gemeinsam behandelt.

Zusammenfassung

Im Antrag Nr. 14-20 / A 03415 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNE/RL vom 26.09.2017 „Architekturwettbewerbe weiter öffnen“ wird die Forderung gestellt, Vorgaben zu entwickeln, um die Architektur-Wettbewerbe weiter zu öffnen, mehr unterschiedliche Verfahren durchzuführen und mehr Varianz unter den Teilnehmenden und Fachpreisrichtern zu erreichen. Dabei geht es auch um eine Evaluierung der bisherigen Varianz, die Durchführung offener Wettbewerbe, die Teilnahmemöglichkeit junger Büros und die Förderung von Studierenden.

Die Stadtratsfraktion der CSU hat am 20.02.2018 drei Anträge (Nrn. 14-20 / A 03831, 14-20 / A 03832 und 14-20 / A 03833) mit dem Titel „Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur“ gestellt. Hierin werden ebenfalls die Durchmischung der teilnehmenden Büros bei Wettbewerben sowie die der Jurymitglieder erwähnt, in den weiteren zwei Anträgen wird der Vorschlag einer Regelung mehr Baurecht für innovative Bauprojekte zu gewähren formuliert, sowie die Prüfung, wo bei der Erstellung von neuen größeren Bebauungsplänen Wohnhochhäuser errichtet werden können.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 03742 „Arbeitsgruppe für Farbkonzepte an Neubauten“ von Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Dorothea Wiepcke und Frau StRin Heike Kainz fordert die Einrichtung einer Arbeitsgruppe unter der Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, in welcher Vertreter des Stadtrates und der Stadtverwaltung Farbkonzepte für Neubauten - als Angebot, nicht Auflage - entwickeln und zu der auch Vertreter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Architektenschaft geladen sind.

Im Antrag Nr. 14-20 / A 04113 „Qualität der Architektur sichern!“ wird die Forderung gestellt, mit den Akteuren des Wohnungsbaus in München Vorschläge zur Sicherung der Qualität im Neubau, insbesondere im Hinblick auf Gestaltung und Fassade zu erarbeiten.

A) Wettbewerbe und Qualität

Die im Folgenden zitierten drei Anträge werden gemeinsam behandelt:

Die Stadtratsfraktion Die Grünen-rosa liste hat am 26.09.2017 den Antrag Nr. 14-20 / A 03415 „Architekturwettbewerbe weiter öffnen“ gestellt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Architekturwettbewerbe weiter öffnen

Die Stadt München entwickelt Vorgaben, um die Architektur-Wettbewerbe weiter zu öffnen, mehr unterschiedliche Verfahren durchzuführen und mehr Varianz unter Teilnehmenden und Fachpreisrichtern zu erreichen.

Dabei sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Evaluierung der bisherigen Varianz bei geladenen Büros und Juroren in den Wettbewerben der letzten Jahre;
- Durchführung von mehr offenen Wettbewerben und Verfahren mit vorgeschalteten Bewerbungsverfahren;
- Einladung von jüngeren, unbekannteren und mehr internationalen Büros durch Vorschlagslisten, Quoten oder Wild Cards bei Wettbewerben;
- Erfahrungen aus anderen Ländern und Städten auswerten und Vorschläge zur Umsetzung auswählen, wie z.B. Zürich mit öffentlichen Jurysitzungen;
- Durchführung eines jährlichen städtischen Ideenwettbewerbs für Studierende.

Dabei sind auch die Erfahrungen und Wünsche der Berufsverbände und Kammern mit einzubeziehen.

Begründung:

Die Ergebnisse von Architekturwettbewerben werden von Bürgerinnen und Bürgern immer öfter in Frage gestellt. Oft steht der Vorwurf im Raum, dass immer nur die gleichen Personen sich gegenseitig bewerten und die auch Ursache für sich ähnelnde Siegerentwürfe in gleichförmigem Stil sind. Diesem Vorwurf sollte nachgegangen werden. In München finden noch relativ viele Wettbewerbe statt, allerdings fast immer beschränkt und mit Einladung von bereits etablierten Büros. Am Beispiel des Kreativquartiers kann man aber beobachten, dass es sich lohnt, bei passenden Flächen auch mal offene Wettbewerbe zu wagen. Die Stadt Zürich führt Wettbewerbe aber auch offen durch und erzielt damit spannende Ergebnisse. Außerdem werden dort Jurysitzungen auch für Bürgerinnen und Bürger geöffnet.

Die Prozesse einer Jurysitzung sind spannend – sie transparenter zu machen, könnte helfen, mehr Verständnis für die Ergebnisse zu erzeugen. Die oft geäußerte Kritik an der geringen Vielfalt sollte aufgegriffen werden, daher sollten bei jedem Wettbewerb auch weniger bekannte Büros – auch aus dem Ausland – eine Chance bekommen.“

Die Stadtratsfraktion der CSU hat am 20.02.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 03831 „Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 1“ gestellt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 1

Bei allen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben der Landeshauptstadt München und bei allen Wettbewerben, die eine städtische Immobilie betreffen, wird auf eine möglichst große Durchmischung der verschiedenen Architekturbüros geachtet. Die Berufung einzelner Architekten in einem bestimmten Zeitraum soll begrenzt werden. Die Verwaltung erarbeitet dafür ein Konzept und legt es dem Stadtrat vor.

Begründung:

In den letzten zwei Jahrzehnten sind zahlreiche uniforme und langweilige Neubaugebiete entstanden. Diese Gebäude sind zwar formal korrekt, Rastermaße werden vorbildlich aufgenommen. Es fehlt jedoch der innovative Ansatz vollständig, das Münchner Lebensgefühl wird nicht aufgegriffen. Der wesentliche Grund für diese Entwicklung liegt in der kleinen Gruppe von Architekten, die immer wieder in den Jurysitzungen über die Preisträger bestimmen oder selbst Entwürfe einreichen. Es ist deshalb notwendig, für die Beteiligung einer viel breiteren Gruppe von Architekten zu sorgen.“

Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Jens Röver, Frau StRin Bettina Messinger und Herr StR Christian Müller haben am 22.05.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / 04113 „Qualität der Architektur sichern!“ gestellt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Qualität der Architektur sichern!“

Antrag:

Die Stadtverwaltung wird gebeten, mit den Akteuren des Wohnungsbaus in München Vorschläge zur Sicherung der Qualität im Neubau, insbesondere im Hinblick auf Gestaltung und Fassade, zu erarbeiten.

Begründung:

In allen großen Siedlungsmaßnahmen verpflichten sich die Bauträger gegenüber der Stadt, mittels Realisierungswettbewerben hohe architektonische Qualität zu erzielen. Leider ist immer wieder zu beobachten, dass die gebauten Ergebnisse in der architektonischen Qualität vom prämierten Entwurf abweichen. Denkbar ist beispielsweise, dass der Urheber des Siegerentwurfes im Wettbewerb auch mit der Leistungsphase 5 (Ausführungs- und Detailplanung) beauftragt wird und so die Ideen und Merkmale des Siegerentwurfes erhalten bleiben.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu o.g. Anträgen wie folgt Stellung:

1. Ausgangssituation

Der städtebauliche und landschaftsplanerische sowie der architektonische Wettbewerb nach den Richtlinien für Wettbewerbe (RPW 2013) hat sich als Instrument zur Förderung der Qualität des Planens und Bauens hervorragend bewährt, denn in der Suche nach der angemessenen Lösung für neue Stadtbausteine können hier innovative Lösungsansätze eingebracht, fachlich diskutiert werden und von einer unabhängigen Jury fundierte Empfehlungen an den Auslober bzw. die Ausloberin weiter gegeben werden. Die Landeshauptstadt München wendet, wie viele Kommunen in Deutschland die o. g. Richtlinien für Wettbewerbe für ihre eigenen städtebaulichen Projekte an. Verbindlich sind diese nur für Wettbewerbe des Bundes und der Länder, private Auslober sind zur Anwendung nicht verpflichtet; die Stadt empfiehlt diesen aber deren Zugrundelegung.

Im Wesentlichen werden in der LHM folgende Wettbewerbe durchgeführt:

Kommunale Wettbewerbe

- Kommunale städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe (Federführung Referat für Stadtplanung und Bauordnung), z.B. für Freiham, ehem. Bayernkaserne, Prinz Eugen Park, Ackermannbogen, Nordheide, Kreativquartier
- Kommunale Hochbauwettbewerbe (Federführung Baureferat), z.B. für Schulcampus Freiham, Volkstheater, Stadtmuseum etc.
- Städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe und Hochbauwettbewerbe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, z.B. Haldenseestraße (GWG), Nachverdichtung Dachauer Straße (Gewofag), Hochbauwettbewerbe Freiham 1. Realisierungsabschnitt (RA)
- Städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe und Hochbauwettbewerbe der weiterer städtischer Gesellschaften, wie MRG, Gasteig GmbH, MGH, wie z.B. Schulcampus Riem, Sanierung Gasteig, Gewerbehöfe
- Wettbewerbe des Freistaates Bayern in der Regel für Hochbauten, wie z.B. aktuell für den Neubau der Geowissenschaften, den Konzertsaal München und seltener für städtebauliche und landschaftsplanerische Aufgaben als Vorbereitung für ein Bauleitplanverfahren, z.B. McGraw- Kaserne

Private Wettbewerbe

- Private städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe, in der Regel als Vorbereitung für ein Bauleitplanverfahren (diese können zusätzlich auch Hochbauaufgaben enthalten)

- Private Hochbauwettbewerbe (auf privaten Flächen)
 - auf der Grundlage von Vereinbarungen in den Städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen (z. B. bei Hochhäusern) oder
 - auf Grund von Empfehlungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bzw. der Stadtgestaltungskommission oder
 - aus privaten Interesse

1.1 Evaluierung der bisherigen Varianz in Wettbewerbsverfahren

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat alle Wettbewerbsverfahren der letzten beiden Jahre (2016 und 2017), die entweder vom Referat ausgelobt wurden oder mit Beteiligung des Referates durchgeführt wurden im Hinblick auf die Besetzung der Preisgerichte und der prämierten Planungsbüros ausgewertet. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage der Wettbewerbsbroschüre des Referates für Stadtplanung und Bauordnung 2016/ 2017, die bereits zum 3. Mal in Verbindung mit einer Ausstellung zusammengestellt wurde. Es wurden hierbei 33 Wettbewerbsverfahren evaluiert.

In den Preisgerichten waren bei den externen Fachpreisrichtern und Fachpreisrichterinnen 52,4 % der möglichen Positionen mit wechselnden Architekten und Landschaftsarchitekten besetzt. In die restlichen zahlenmäßig möglichen Positionen waren 23 externe Fachpreisrichter und Fachpreisrichterinnen zwei- bis zu maximal sechsmal berufen. Hohen Einfluss auf Mehrfachberufungen von Fachpreisrichterinnen und -richtern hat insbesondere die sehr anspruchsvolle Aufgabe des Preisgerichtsvorsitzes. Allein die für die Aufgabe des unabhängigen Juryvorsitzes benötigte fachliche Qualifikation, persönliche Fähigkeit und auch die Bereitschaft, eine heterogene Gruppe bei zumeist komplexen Aufgabenstellungen erfolgreich zu moderieren und zu einem gemeinsamen Ergebnis zu führen, verkleinert den geeigneten Personenkreis stark.

Die Wettbewerbe in der Landeshauptstadt München weisen eine hohe Anzahl an Sachpreisrichtern und Sachpreisrichterinnen in den Preisgerichten auf, die dementsprechend viele Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter erfordern. Die Qualifikation für unabhängige Fachpreisrichterinnen bzw. Fachpreisrichter ist durch die erforderliche Wettbewerbserfahrung und beruflichen Erfolg hoch, insofern ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Personen begrenzt. Zudem werden bundesweit auf Grund der guten Konjunktur zahlreiche Wettbewerbsverfahren durchgeführt, so dass auch deshalb für Wettbewerbe, die gerade in der Landeshauptstadt München einem engen Zeitplan unterliegen müssen, die Anzahl möglicher Teilnehmenden im Preisgericht überschaubar ist.

Um die Varianz der Teilnehmenden zu erfassen, wurde die Vergabe der jeweils ersten Preise ausgewertet. Da bei einigen Wettbewerben zwei erste Preise vergeben wurden, sind bei den 33 Verfahren Empfehlungen für 39 erste Preise ausgesprochen worden. Dabei waren 22 Bürogemeinschaften einmal vertreten (56,4%) und sieben Büros zwei bis dreimal.

1.2 Wettbewerbe des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterliegt bei der Auslobung von Wettbewerben ab einem bestimmten Schwellenwert den Regularien der Vergabeordnung VgV.

Das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen, GWB, ist Grundlage der Vergabeverordnungen und setzt das EU-Vergaberecht um. Es ist Ermächtigungsgrundlage für die Vergabeverordnung, VgV, für öffentliche Auftraggeber. Die VgV regelt in den §§ 78ff. Planungswettbewerbe für Architekten- und Ingenieursleistungen.

Zur Anwendung kommen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung offene und beschränkt offene Wettbewerbe nach RPW 2013.

Offene Wettbewerbe, an denen alle in der Kammer eingetragenen Architektinnen und Architekten teilnehmen konnten, wurden z. B. vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Konzeption der ehemaligen „Prinz Eugen Kaserne“ und aktuell vom Freistaat für den Neubau der Geowissenschaften veranstaltet. Grundsätzlich birgt diese Art eines offenen Wettbewerbs das Risiko der schwer abzusehenden Anzahl der Teilnehmenden und insofern muss eine auskömmliche, aber im Vergleich zu beschränkt offenen Wettbewerben eine längere Verfahrensdauer eingeplant werden.

Beschränkt offene Wettbewerbe sind das Regelverfahren, das das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei eigenen Wettbewerben auslobt, wie z. B. für die ehem. Bayernkaserne, das Kreativquartier, Freiham 1. und 2. Realisierungsabschnitt. Die Ausloberin fordert in einer öffentlichen EU-weiten Wettbewerbsbekanntmachung interessierte und qualifizierte Fachleute zur Bewerbung auf. Der Zulassungsbereich für die Bewerbung umfasst die EWR-/WTO-/GPA (Government Procurement Agreement) -Staaten. Dies ermöglicht eine internationale Bandbreite an teilnehmenden Büros. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden anhand eindeutiger, nicht diskriminierender, angemessener und qualitativ messbarer Kriterien aus dem Kreis der Bewerberinnen und Bewerber ausgewählt. Zur Auswahl werden von der Ausloberin unabhängige, nicht dem Preisgericht angehörige Fachleute mit der Qualifikation der Teilnehmenden beratend einbezogen.

Dabei ist es seit der Novellierung des Vergaberechts nicht mehr möglich, dass eine bestimmte Quote für junge und kleine Planungsbüros vorgesehen wird, für die geringere Anforderungen bei den Auswahlkriterien gelten. Der Verordnungsgeber betont aber den Grundsatz der Angemessenheit von Eignungskriterien gerade im Hinblick auf kleinere Büroorganisationen und Berufsanfänger. Daher sind die Eignungskriterien bei den Aufgabenstellungen so zu wählen, dass sich kleinere Büroorganisationen und Berufsanfänger beteiligen können (§75 Abs. 4 VgV). Damit ist die Voraussetzung geschaffen, um auch junge Architektinnen und Architekten sowie kleinere Büros einzubinden. Mit der sog. Eignungsleihe können Bewerberinnen und Bewerber zudem im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle sowie technische und berufliche Leistungsfähigkeit die Kapazitäten anderer Architekturbüros in Anspruch nehmen (§47 Abs.1 VgV). Zudem gibt es die Möglichkeit sich zu Bewerber- oder Bietergemeinschaften zusammenzuschließen, die wie Einzelbewerber und -bieter zu behandeln sind (§43 Abs. 2 VgV).

Dieses Vorgehen – vor allem die Wahl niedrig angesetzter Auswahlkriterien - wird in den Wettbewerben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung praktiziert. Privaten wird eine derartige Vorgehensweise empfohlen.

Nach Vorgabe der VgV ist das gesamte Verfahren anonym durchzuführen.

Wettbewerbe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (vgl. Ziffer 5) und der Stadtwerke München unterliegen ebenfalls der VgV.

Für die ehemalige Bayernkaserne und den 2. RA Freiham hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in enger Abstimmung mit der bayerischen Architektenkammer eine Vorgehensweise entwickelt, die in einem zwischengeschalteten öffentlichen Diskurs eine Bürgerbeteiligung ermöglicht mit einer Auswahl von Wettbewerbsarbeiten. Das daraus resultierende Meinungsbild aus der Bürgerschaft fließt in das weitere Verfahren ein. Die Anonymität des Verfahrens wird aber nicht generell aufgehoben; lediglich im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung sind zumindest für die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger Rückschlüsse auf die Identität der Entwurfsverfasser möglich. Darüber hinaus werden in diesen Verfahren öffentliche Diskussionsveranstaltungen vor und nach Abschluss der Wettbewerbe angeboten. Grundsätzlich wird in diesen Wettbewerben auf eine Varianz in den Preisgerichten geachtet (siehe Evaluierung unter Ziffer 1.1).

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Varianz in den Preisgerichten und bei den Teilnehmenden in den Wettbewerben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung soll weiterhin auf einem hohem Niveau gehalten werden. Da hier nur offene und begrenzt offene Verfahren zum Einsatz kommen, wird insbesondere bei den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben in Zukunft in jedem Einzelfall die Eignung eines offenen Verfahrens geprüft werden. So wird z. B. der Wettbewerb für den Nordosten dem Stadtrat als offenes Verfahren vorgeschlagen werden.

Mit offenen Wettbewerben ist die größtmögliche Diversität der teilnehmenden Planerschaft sicher gestellt. Die Anzahl der teilnehmenden Büros ist in diesen Verfahren offen. In letzter Zeit hat sich gezeigt, dass das Interesse an städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben nicht so groß ist wie bei Hochbauwettbewerben, sodass in diesen Verfahren die Anzahl der Teilnehmenden nicht immer begrenzt werden muss.

Zum Beispiel haben sich im gerade jurierten Wettbewerb für den 2. RA Freiham 27 Büros beworben; drei weniger als die maximale Teilnehmerzahl der EU-weiten Ausschreibung; insofern konnte auf ein Auswahlgremium verzichtet werden. Dieser Wettbewerb kann quasi als ein offener Wettbewerb angesehen werden. Auch die Bayerische Architektenkammer stellt diese Entwicklung bei städtebaulichen und landschaftsplanerischen Verfahren fest. Es ist also bei diesen Wettbewerben derzeit mit einer überschaubaren Teilnehmerzahl zu rechnen und nicht wie im Hochbau, z.B. mit 111 Bewerbungen im Wettbewerb zum Neubau der Geowissenschaften oder 206 im Wettbewerb zum Neubau des Konzertsaaes.

Bei offenen Wettbewerben verbleibt ein gewisses Risiko beim Auslober bzw. der Ausloberin: der zeitliche und damit auch der finanzielle Aufwand der Vorprüfung und die Dauer des Preisgerichtes können im Voraus nicht abschließend kalkuliert werden, insofern müssen hier auskömmliche Verfahrenszeiten eingeplant werden.

Bei der Zusammensetzung der Preisgerichte wird für die Zukunft vorgeschlagen, dass 50% der externen Fachpreisrichter bzw. Fachpreisrichterinnen nur einmal in zwei Jahren an einem Wettbewerb dieser Art teilnehmen sollen. Insbesondere bei den Preisgerichtsvorsitzenden wird auf eine deutlich höhere Varianz geachtet, eine Quote sollte hier aber vermieden werden. Denn die Aufgabe eines bzw. einer Vorsitzenden in einer Jury stellt eine besondere Herausforderung dar. Gerade angesichts der äußerst großen Anzahl der Jurymitglieder in Wettbewerben der LHM und der häufig integrierten Bürgerbeteiligung mit verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen, die sinnvollerweise immer auch vom Preisgerichtsvorsitzenden aktiv begleitet werden, kommt dafür nur eine begrenzte Gruppe von Fachpreisrichtern und Fachpreisrichterinnen in Frage.

Dieser Vorschlag hat einen zusätzlichen Arbeitsaufwand zur Folge z.B. in der Führung einer entsprechenden Statistik und in der Organisation der einzelnen Verfahren.

1.3 Private Wettbewerbsauslobungen

Bei privat ausgelobten Wettbewerben ist zu unterscheiden zwischen städtebaulich und landschaftsplanerischen einerseits sowie Hochbauwettbewerben andererseits.

Bei der Konzeption von neuen Stadtquartieren auf privaten Flächen wird der Wunsch nach der Durchführung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben in der Regel in den jeweiligen Eckdatenbeschlüssen mit der Maßgabe fixiert, die Vertretungen des Stadtrates und des Bezirksausschusses sowie die Stadtbaurätin im Auswahlgremium zu beteiligen. Außerdem müssen die Regularien der RPW berücksichtigt werden.

Ausloberinnen bzw. Auslober sind in diesen privaten Wettbewerben jeweils die die Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer. Im Regelfall sind diese Wettbewerbe nicht offen. In vielen Fällen werden Einladungswettbewerbe bevorzugt, um mit einer begrenzten Anzahl von Büros sog. „Kooperative Kolloquien“ durchführen zu können. Auf diese Weise können in privaten Wettbewerben (die VgV lässt dieses Vorgehen nicht zu) die Aufgabestellungen gemeinsam mit dem Preisgericht präzisiert und zielführende Hinweise in das Verfahren einfließen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt privaten Ausloberinnen bzw. Auslobern grundsätzlich, ein vorgeschaltetes Auswahlverfahren durchzuführen sowie kleinere Büroorganisationen und Berufsanfängerinnen und -anfängern eine Beteiligung zu ermöglichen. Vor allem die Beteiligung kleinerer und jüngerer Büros erfolgt häufig, die vorgeschalteten Auswahlverfahren wurden sehr selten durchgeführt.

Darüber hinausgehende Einflussmöglichkeiten auf private Verfahren sind begrenzt, auch im Hinblick auf die Auswahl der Teilnehmenden. Die Entscheidungen wie auch die Finanzierung liegt beim Auslober bzw. bei der Ausloberin.

Hochbauwettbewerbe auf privatem Grund werden in einigen Fällen aus eigenem Entschluss der Vorhabensträger durchgeführt oder resultieren auf Grund von Empfehlungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung oder der Stadtgestaltungskommission für Orte von besonderer, stadträumlicher Bedeutung.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Um auch bei privat ausgelobten Wettbewerben zu einer größeren Varianz insbesondere bei den Teilnehmenden zu kommen, werden in den Verfahren, die auf der Grundlage von Empfehlungen in Eckdaten- bzw. Grundsatzbeschlüssen erfolgen, folgende Regularien vorgeschlagen:

- Anregung von offenen Wettbewerbsverfahren
- falls diese als nicht zielführend erachtet werden, Durchführung von vorgeschalteten privaten Auswahlverfahren

Die o. g. Vorschläge ermöglichen mehr Varianz bei den Teilnehmenden und Planungsbüros, ob allerdings damit auch eine höhere Qualität verbunden ist, kann nicht prognostiziert werden.

Gleichzeitig sollte aber auch weiterhin eine gewisse Offenheit und Flexibilität in der Ausgestaltung der privaten Wettbewerbsverfahren unterstützt werden: so sollte es keinen Ausschluss geben für innovativ organisierte, private Workshops mit Zuladung von hochkarätigen Architekturbüros, für neue Partizipationsmodelle oder an geeigneter Stelle auch für Direktbeauftragungen.

1.4 Qualitätssicherung in der Umsetzung

Die Bauherrschaft spielt im Baugeschehen die entscheidende Rolle. Sie trifft alle maßgeblichen Entscheidungen in der Auslobung und Durchführung von Wettbewerben und als Auftraggeberin für alle an der Planung und am Bau Beteiligten – eine Selbstverständlichkeit, denn sie alleine trägt auch das wirtschaftliche Risiko der gesamten Baumaßnahme.

Wie im o.g. Antrag Nr. 14-20 / A 04113 der SPD – Stadtratsfraktion beschrieben, weicht die architektonische Qualität der gebauten Ergebnisse immer wieder vom prämierten Ergebnis ab. Wettbewerbsergebnisse verändern sich im Prozess bis hin zur Realisierung, zum einen durch den Maßstabssprung, zum anderen oftmals durch einen Wechsel der Architekturbüros, aber auch durch Kosteneinsparungen in der Gesamtkonzeption bzw. im Detail. Gerade Qualitäten in der Fassade und im Freibereich resultieren aber aus guten Details und guter Materialität.

Die Qualität der Entwürfe ist oftmals in den Wettbewerben deutlich besser als nach der Realisierung. Diese Veränderungen lassen sich oft nicht in den Bauanträgen erkennen bzw. entziehen sich dem vorgegebenen Prüfumfang. Im sog. Freistellungsverfahren liegt die Verantwortung gänzlich bei der Bauherrenschaft.

Die Qualität und die Anmutung eines Baugebietes werden ganz wesentlich durch den

Hochbau und die Freiraumgestaltung bestimmt. Alle Wettbewerbe, die nur oder auch die Realisierung von Maßnahmen beinhalten – in der Regel Realisierungswettbewerbe – enthalten oftmals nur eine Beauftragung der prämierten Architekturbüros mit der Leistungsphase (LPH) 2 bis 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), Vorentwurf bis Eingabeplanung, bestenfalls mit Regeldetails. Das heißt, dass die Bauherrschaft nach diesen Leistungsphasen ein anderes Büro mit der Durchführung der Baumaßnahme beauftragen kann. Durch den Wechsel der Büros ist ein Qualitätsverlust oft nicht zu vermeiden.

Insoweit haben sich Fassadenbemusterungen auf der Baustelle bei großen Planungsgebieten nach Schweizer Vorbild bewährt, die seit kurzem auch in München durchgeführt werden. Diese sollten aber noch stärker im Sinne der Qualitätssicherung verankert werden. Der Aufwand ist nicht unerheblich, die Bemusterung muss rechtzeitig vor Ausschreibung der Leistungen stattfinden und die Größe des Musters muss eine Beurteilung zulassen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Möglichkeiten zur Qualitätssicherung sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in folgenden Maßnahmen:

- grundsätzliche Stärkung der Wettbewerbsgewinner und -gewinnerinnen bei Hochbauprojekten in der Vergabe und durch ein Auftragsversprechen z.B. bis LPH 5 HOAI und der sog. künstlerischen Oberleitung
- Regelmäßige Befassung der Stadtgestaltungskommission bei Abweichungen von Wettbewerbsergebnissen
- Vereinbarung zur Fassadenbemusterung vor Ort nach Qualitätssicherungsverfahren
- Vereinbarungen zur Durchführung von einzelnen Wettbewerben für herausgehobene Bauaufgaben in den Planungsgebieten in den Städtebaulichen Verträgen, wie z. B. bei der Paul- Gerhard -Allee oder grundsätzlich bei Hochhäusern.

Nachdem diese Vorschläge die privaten Grundstückeigentümerinnen und Grundstückseigentümer berühren, ist es aber notwendig, eine grundsätzliche Verständigung herbei zu führen. Im o.g. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion wird erbeten, mit den Akteuren des Wohnungsbaus in München Vorschläge zur Sicherung der Qualität im Neubau, insbesondere im Hinblick auf Gestaltung und Fassade zu erarbeiten. Daher wird vorgeschlagen, ein Gespräch mit den Vertretungen der Bauwirtschaft zum Thema Wettbewerbe und deren Umsetzung zu führen und diese Vorschläge im Einzelnen zu diskutieren.

Der Stadtrat wird über die Ergebnisse informiert werden.

2. Erfahrungen aus anderen Ländern – offene Jurysitzungen als Experiment in Zürich

Die Stadt Zürich führte in den vergangenen Jahren offene Wettbewerbe durch, bei denen die Jurysitzungen auch für Bürgerinnen und Bürger zur Beobachtung geöffnet wurden.

In der Schweiz hat das Interesse an derartigen Verfahren aber nach einer kurzen Phase großen Zuspruches nachgelassen.

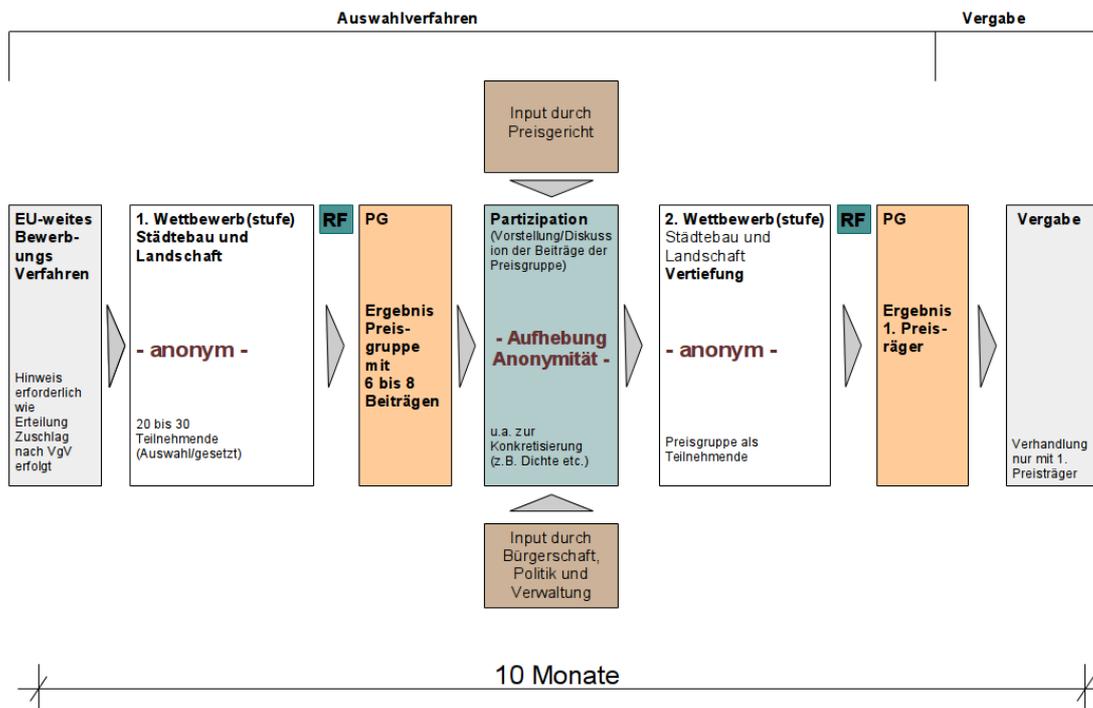
Nachdem im deutschen Vergaberecht die Anonymität des Verfahrens verankert ist, lässt dies eine Öffnung eines öffentlich ausgelobten Wettbewerb nicht zu.

Bei Wettbewerben in der Landeshauptstadt München ist es prinzipiell möglich, über die Vertretungen des jeweiligen Bezirksausschusses Interessen und Meinungen in das Verfahren einzuspielen, da die von der Bürgerschaft gewählten Mitglieder des Bezirksausschusses, ebenso wie die Stadträtinnen und Stadträte im Preisgericht vertreten sind.

Um die Öffentlichkeit noch stärker am Planungsprozess zu beteiligen, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, wie oben bereits erläutert, öffentliche Diskussionsveranstaltungen oder Workshops mit der Bürgerschaft vor Wettbewerbsbeginn initiiert, die auch von privaten Ausloberinnen und Auslobern angeboten werden, wie z. B. beim Wettbewerb Paulaner von der Bayerischen Hausbau oder der Appenzeller Straße von der BVK. Die oft unterschiedlichen Anregungen fließen als Meinungsbild in die Auslobung mit ein.

Darüber hinaus wurden auch bei diesen Verfahren die Wettbewerbe vor Abschluss unterbrochen und die fünf oder sechs besten Arbeiten in der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt. Um den Anforderungen der VgV Rechnung zu tragen, muss eine öffentliche Auslobung dafür zwei getrennte Verfahren durchführen, wie die Abbildung zum Verfahren Freiham zeigt.

Wettbewerbsverfahren Freiham 2. Realisierungsabschnitt



Mit diesen erweiterten Beteiligungsverfahren, die mit dem Wettbewerbsverfahren

verquickt wurden, stellte sich München als Vorreiter dar und die Verfahren werden Deutschlandweit diskutiert. Transparenz und kontinuierliche Information über die Schritte und Entscheidungen sollen in den Verfahren zu einem besseren Verständnis für die Ergebnisse erzeugen.

In öffentlichen Jurysitzungen in der Schweiz besteht die Möglichkeit, als Bürgerinnen und Bürger direkt an der Jurysitzung teilzunehmen.

Für privat ausgelobte Wettbewerbe lässt sich – in Anlehnung an die Vorgehensweise in Zürich – eine öffentliche Jury-Phase leichter umsetzen, da dort eine Bindung an die Vergabevorschriften nicht gegeben ist. Auch in München gibt es ein Beispiel dafür: Die KOOPERATIVE GROSSSTADT eG lobte im April 2017 einen offenen einphasigen Realisierungswettbewerb für das Wohnbauprojekt San Riemo aus. Die Mitglieder der eG begreifen den Wettbewerb und die Entwicklung des gesamten Projektes als ein forschendes Vorhaben, in dem die Möglichkeiten des Wohnungsbaus innerhalb und an den Grenzen des gegebenen Regelwerks ausgelotet werden. Die Wettbewerbs-Jury tagte an zwei Tagen: Aus den Einreichungen traf sie am ersten, nicht öffentlichen Jurytag aus 62 Einreichungen eine engere Auswahl aus 14 Projekten. Am zweiten Jurytag wurde daraus der Siegerentwurf prämiert. Als Novum im deutschen Wettbewerbswesen konnte die Öffentlichkeit dieser Jurierung in der ehemaligen Buga Lounge in Riem beiwohnen, ein sehr zu begrüßendes Experiment.

3. Ideenwettbewerbe für Studierende

Im Antrag wird angeregt, einen jährlichen, städtischen Ideenwettbewerb für Studierende auszuloben.

Ideenwettbewerbe ohne Realisierungsabsicht dienen der Findung konzeptioneller Lösungsansätze, z.B. zur Klärung der Grundlagen einer Planungsaufgabe oder Formulierung einer städtebaulichen Strategie.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung fördert und unterstützt aktiv Studierende und generiert so Innovationen und junge Ideen, die den Planungen der Landeshauptstadt zugute kommen.

Es gibt regelmäßig Kooperationen mit Lehrstühlen der Technischen Universität München und der Hochschulen München und Freising zu Semester-, Master- und Forschungsarbeiten, bei denen Lösungsansätze für aktuelle Fragestellungen entwickelt werden. Grundsätzlich werden solche Ergebnisse im Referat ausgestellt und diskutiert. Außerdem werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedes Jahr besonders würdigungswerte Diplom bzw. Masterarbeiten ausgezeichnet und prämiert.

Das Referat für Stadtplanung engagiert sich über den European-Wettbewerb für die Studierenden. European will jungen Architektinnen und Architekten in Europa helfen, ihre Ideen zu entwickeln und auf europäischer und internationaler Ebene bekannt zu machen. Bereits zweimal hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst an einem Europeanwettbewerb teilgenommen und interessante Konzepte für Lochhausen und die Herzog-Wilhelm-Straße erhalten.

Als aktuelles Beispiel kann hier der „European 14“ Wettbewerb genannt werden, an dem sich die GEWOFAG mit einem Standort in München-Taufkirchen beteiligte und innovative

Lösungen der Studierenden prämiert wurden.

Darüber hinaus bietet der Wettbewerb „Open Scale – young and local ideas“ des PlanTreffs des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die Möglichkeit speziell eine Chance für Absolventen. Der 2009 erfolgreich durchgeführte Wettbewerb wird 2019 erneut stattfinden.

Die Idee einen zusätzlichen kommunalen Ideenwettbewerb für Studierende anzubieten, wird vom Referat aufgegriffen und sobald sich eine geeignete Aufgabenstellung ergibt, dem Stadtrat mit gesonderten Beschlussfassung vorgelegt werden.

4. Planungswettbewerbe in der Stadtsanierung

Ein Sonderfall neben der in der Stadtplanung üblichen Vorgehensweise ist die Entwicklung von Flächen in Sanierungsgebieten. Auch im Bereich der Stadtsanierung sind Wettbewerbe ein geeignetes Instrument, um die bestmögliche Qualität für Bauaufgaben zu erzielen. Daher misst auch die Abteilung Stadtsanierung Planungswettbewerben generell einen hohen Stellenwert zu und legt – wie in der Stadtplanung auch – den öffentlichen und privaten Vorhabenträgern bei städtebaulich und architektonisch bedeutsamen Maßnahmen in den Sanierungsgebieten die Durchführung von Planungswettbewerben nahe. Auch die Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin fordert unter Umständen Planungswettbewerbe als Fördervoraussetzung für Baumaßnahmen ein.

Als Anreiz dient der Stadtsanierung die finanzielle Unterstützung über die Städtebauförderung. Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) sind Planungswettbewerbe im Zusammenhang mit der Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen als vorbereitende Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung grundsätzlich förderfähig, soweit sie für die Sanierung erforderlich sind. Fördergegenstand sind sowohl die Vorbereitung als auch die Durchführung von Planungswettbewerben. Bei der Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln ist die Anwendung der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) verbindlich. Auch bei privaten Vorhaben ist das öffentliche Vergaberecht einzuhalten und damit auch die Grundsätze, welche beispielsweise ein transparentes Verfahren und eine Chance für junge Büros erfordern.

Beispiele für von der Stadtsanierung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung begleitete und betreute Planungswettbewerbe sind u.a. der Realisierungswettbewerb „Paul-Ottmann-Zentrum“ in Neuaubing-Westkreuz oder der städtebauliche Realisierungswettbewerb „Geschäftshaus mit Hotel und Apartments am Pasinger Marienplatz“ in Pasing.

5. Vorgehen bei Realisierungswettbewerben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Auch die Realisierungswettbewerbe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG

Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und GEWOFAG Wohnen GmbH werden im Regelfall gemäß der bereits erwähnten RPW 2013 und der Verfahrensgrundsätze für öffentliche Auftraggeber (VgV) durchgeführt, deren Inhalte in den vorgehenden Absätzen näher erläutert wurden.

Die Wettbewerbe werden mit der Bayerischen Architektenkammer abgestimmt. Dabei werden – um die Varianz der Teilnehmer zu gewährleisten - auch Vorschläge der Architektenkammer für Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie Jurymitglieder berücksichtigt.

Bei den Realisierungswettbewerben handelt es sich meist um nichtoffene Wettbewerbe, die mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 der RPW 2013 durchgeführt werden.

Die Kriterien für die Auswahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind z.B. die gestalterische und funktionale Qualität der Referenzobjekte, die Erfahrungen mit dem Wohnungsbau, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, die Kenntnisse in der Planung von Sondernutzungen wie Kindertagesstätten, Einzelhandel oder Lärmschutzmaßnahmen. Die Auswahlkriterien sind der jeweiligen Bauaufgabe angepasst. Anhand eines Punktesystems für die erfüllten Kriterien und deren Gewichtung erfolgt die objektive Bewertung der Eignung der Bewerberinnen und Bewerber. Die Beteiligung kleinerer Büroorganisationen und Berufsanfänger ist durch die Anwendung der RPW gewährleistet.

Bei den vergangenen Realisierungswettbewerben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften waren rund zwei Drittel der ausgewählten Architektenteams nicht aus München, sondern internationaler Herkunft wie beispielsweise aus Graz, Kopenhagen, London, Madrid, Oslo, Paris, Wien und aus deutschen Städten wie Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart, Darmstadt oder Berlin.

Beispiel für Wettbewerbe, die von städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach den beschriebenen Verfahren durchgeführt wurden sind:

- GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Realisierungswettbewerb für einen Wohnungsbau in Freiham Nord WA 1
- GEWOFAG Wohnen GmbH
Realisierungswettbewerb für Wohnanlagen im Prinz-Eugen-Park (Los1 – Los3).

Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist es bei Realisierungswettbewerben besonders wichtig, dass die Planerinnen und Planer sehr gut qualifiziert sind, da den Wettbewerben die zügige Realisierungsabsicht des Bauprojekts zugrunde liegt. Das beschriebene Verfahren eignet sich hierfür sehr gut. Die im Antrag geforderte Varianz wird hier durch das Vorgehen ebenfalls ermöglicht.

Allerdings müssen sich Architekturbüros, die im Ausland ansässig sind, z.B. mit den bundesdeutschen rechtlichen Regularien besonders auseinandersetzen. Oftmals werden hierfür Kooperationen mit Münchner Büros eingegangen.

6. Praxis bei Wettbewerben im Baureferat

Grundsätzlich werden auch im Baureferat hauptsächlich ein- oder zweiphasige Realisierungswettbewerbe ausgelobt. Diese sind im Regelfall nicht offen und müssen nach den beschriebenen Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt werden.

Vollkommen offene Wettbewerbe werden nicht in Betracht gezogen, da die Jury die Bewertung der Beiträge der hohen Anzahl an Teilnehmenden nicht angemessen bewältigen kann. Ein solches Verfahren steht nicht im Verhältnis zum hohen Aufwand der Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer und würde der Wertschätzung des jeweiligen Beitrags nicht gerecht werden.

Zum Landschaftspark Freiham hat zudem ein mehrteiliger Wettbewerb stattgefunden, mit zweimaliger intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit und sehr guten Ergebnissen.

In den letzten 11 Jahren wurden 16 Wettbewerbe ausgelobt mit 16 verschiedenen Preisträgern und 10 unterschiedlichen Preisgerichtsvorsitzenden. Personell gibt es keine Konzentration auf bestimmte wenige Personen.

Ablauf und Handhabung der Verfahren öffentlicher Auftraggeber schreibt – wie erläutert – die VgV und die RPW vor. Öffentliche Jurysitzungen sind danach nicht zulässig.

7. Fazit

Die Wettbewerbsverfahren in der Landeshauptstadt – insbesondere die kommunalen – haben sich überregional als Vorreiter entwickelt: Innovationen, wie die intensive Öffentlichkeitsbeteiligung im Kontext der Verfahren, waren richtungsweisend und wurden überregional positiv diskutiert.

Das Referat für Stadtplanung stellt kontinuierlich und in unterschiedlicher Weise Anstrengungen an, die Qualität der durchgeführten städtebaulichen, landschaftsplanerischen Wettbewerben und Realisierungswettbewerbe auf einem hohen Niveau zu halten.

Selbstverständlich werden die einzelnen Verfahren im Hinblick auf Effizienz und Wirksamkeit evaluiert und entsprechende Weiterentwicklungen initiiert.

Die eingangs genannten Vorschläge zum jeweiligen weiteren Vorgehen sowie die darin genannten Maßnahmen werden hierzu beitragen.

Den o.g. Anträgen kann nach Maßgabe der genannten Ausführungen entsprochen werden.

B) Unterstützung innovativer Projekte

Die Stadtratsfraktion der CSU hat am 20.02.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 03832 „Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 2“ gestellt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 2

Bauträger, die besonders innovative Bauprojekte umsetzen wollen, können dort, wo es rechtlich möglich ist, höheres Baurecht erhalten.

Begründung:

Die Landeshauptstadt München wächst weiterhin rasch. Die notwendige Nachverdichtung und die Bebauung der Entwicklungsgebiete werden nur dann akzeptiert, wenn die Architektur gut ist und die Bevölkerung sich damit identifizieren kann. Dabei müssen alle Chancen einer dichten und hohen Bebauung ausgeschöpft und die individuellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu o.g. Antrag wie folgt Stellung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt und unterstützt grundsätzlich neue und innovative Planungskonzepte und Projekte sehr.

Allerdings kann in Bebauungsplangebieten und in unbeplanten Innenbereichen nach §34 Abs. 2 BauGB ein „Mehr“ an Baurecht nur auf der Basis des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB im Rahmen von Ausnahmen und Befreiungen in Aussicht gestellt werden. Es können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann getroffen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes sonst zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung im Sinne des Gebotes der Rücksichtnahme auch mit den nachbarlichen Interessen sowie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Es muss sich um bodenrechtliche Gründe handeln. Sofern die Innovativität sich in diesem Sinne beurteilen lässt, könnte im Einzelfall eine Befreiung in Betracht kommen. Dies setzt jedoch eine Einzelfallbetrachtung voraus, sodass eine pauschale allgemeingültige Aussage zur Zulassung von höherem Baurecht nicht möglich ist.

Desweiteren existiert bereits eine Festsetzung im Sinne einer „Bonusregelung“ zum Maß der Nutzung, wonach die festgesetzte Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten durch Gemeinschaftsräume, Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen sowie Müllräume bis zu 5% überschritten werden kann. Entsprechend § 16 Abs. 6 BauNVO werden hier also Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit Beschluss des Stadtrates vom 18.04.2018 (Vorlagennr. - Nr. 14-20 / V 10817) zu Bonusgeschossen entsprechend Antragspunkt Nr. 2 der Referentin beauftragt „an einem exemplarischen Planungsgebiet die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer Bonusregelung im Bebauungsplanverfahren“ zu prüfen. Hierbei geht es um stadtplanerisch erwünschte Erdgeschossnutzungen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03832 der Stadtratsfraktion der CSU kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen.

C) Arbeitsgruppe für Farbkonzepte an Neubauten

Herr StR Marian Offman, Frau StRin Dorothea Wiepcke und Frau StRin Heike Kainz haben am 17.01.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03742 „Arbeitsgruppe für Farbkonzepte an Neubauten“ gestellt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Arbeitsgruppe für Farbkonzepte an Neubauten

Unter der Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet, in welcher Vertreter des Stadtrates und der Stadtverwaltung Farbkonzepte für Neubauten entwickeln. In dieser Arbeitsgruppe sind auch Vertreter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Architektenschaft geladen. Die Arbeitsgruppe kann objektbezogene Konzepte, aber auch bebauungsplanbezogene Farbkonzepte oder solche auf Anfrage von Bauwerbern entwerfen. Die Farbkonzepte verstehen sich als Angebote und nicht als behördliche Auflagen.“

Begründung:

„Anlässlich einer Besichtigung des Stadtrats mit der Verwaltung insbesondere von sozial geförderten Wohnungsbauten wurde zum Teil festgestellt, dass die Gestaltung der Fassaden – insbesondere auch unter farblichen Aspekten – verbesserungswürdig sein könnte.

Natürlich hat der Stadtrat den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, beispielsweise bei dem Bau von Objekten im Rahmen des Konzeptes „Wohnen für Alle“ ehrgeizige Kostenobergrenzen vorgelegt. Dennoch könnten Fassaden mit mutigem und innovativen Einsatz von Farben, unterschiedlichen Putzstrukturen und Balkonverkleidungen schöner und ansprechender gestaltet werden. Dieses ist nicht nur eine Frage von Kosten.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

1. Qualitätvolle Fassaden

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt sich mittels verschiedener Instrumente auch für die Qualitätssicherung der Fassadengestaltung von Neubauten ein. Diese sind entsprechend der unterschiedlichen Planungsschwerpunkte eines Projektes auf die jeweiligen Planungsstände und deren planerische Aussagen bis hin zur Bauausführung vor Ort zugeschnitten.

1.1 Planungswettbewerbe

Der städtebauliche und landschaftsplanerische sowie der Hochbauwettbewerb mit Freianlagengestaltung nach den Richtlinien für Wettbewerbe (RPW 2013) bewähren sich als Instrumente zur Förderung der Qualität des Planens und Bauens hervorragend. Bei der Suche nach angemessenen Konzepten für neue Stadtbausteine kann eine Lösung von einer unabhängigen Jury aus einer Vielzahl kreativer Ansätze für die jeweilige Aufgabenstellung ausgewählt werden. Der Hochbauwettbewerb wird dazu eingesetzt, um bestmögliche Gebäudeentwürfe sowohl nach städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten als auch nach solchen der Fassadengestaltung auszuwählen.

1.2 Beratungsgremien

Beratungsgremien werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Qualitätssicherung bei der Realisierung von Bebauungsplangebietem eingesetzt. Im Rahmen einer Bebauungsplanung wird insbesondere in Abhängigkeit von der Größe des Planungsgebietes geprüft, ob ein Beratungsgremium erforderlich ist. Die Durchführung des Beratungsgremiums wird im städtebaulichen Vertrag mit den Planungsbegünstigten vereinbart. Grundlage bei der Durchführung eines Beratungsgremiums ist der Gestaltungsleitfaden. Darin werden auch Grundzüge der Fassadengestaltung erfasst. Ein Farbkonzept ist neben dem Materialkonzept fester Bestandteil eines Gestaltungsleitfadens. Soweit erforderlich werden im Rahmen eines Beratergremiums auch die Fassaden vorab bemustert.

1.3. Kommission für Stadtgestaltung

Die Kommission für Stadtgestaltung ist ein Instrument zur Sicherung der Bauqualität einzelner Bauvorhaben mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgestaltung. Neben den freiberuflichen Architektinnen und Architekten beziehungsweise Landschaftsarchitektinnen und -architekten und dem Oberbürgermeister sowie der Stadtbaurätin setzt sie sich aus Fachleuten aus Behörden, dem Heimatpfleger, und Stadträtinnen und Stadträten zusammen. Vorhaben können vom Oberbürgermeister, dem Heimatpfleger, von Stadträtinnen und Stadträten oder der Stadtbaurätin vorgeschlagen werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die Gegenstand von Wettbewerben waren. Sie können nur dann beraten werden, wenn es im Laufe des Planungsprozesses zu gravierenden Änderungen kommt. In der Kommission für Stadtgestaltung werden die vorgelegten Bauvorhaben unter anderem auch hinsichtlich ihrer Fassaden- sowie Farbgestaltung und deren Auswirkungen auf das Stadtbild erörtert.

2. Arbeitsgruppe Farbkonzepte

Die oben genannten Instrumente zur Qualitätssicherung bei der Baugestaltung werden mit dem Ziel eingesetzt, dazu beizutragen, dass bei Neubauten in der Landeshauptstadt München insgesamt ein hohes Qualitätsniveau erreicht wird. Die Einrichtung eines weiteren Gremiums oder einer Arbeitsgruppe führt zu einer Gestaltungs- und - zumindest mittelbaren - Regelungswirkung gegenüber den Bauherrinnen und Bauherren. Hierbei findet sich die Verwaltung im Spannungsfeld zwischen ihrem Auftrag, Interessen der

Allgemeinheit zu formulieren, und den Freiheitsrechten der einzelnen Bürgerin, beziehungsweise des einzelnen Bürgers. Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 wurde der ehemalige Art. 11 BayBO „Baugestaltung“ dereguliert, indem auf die bisherige Anforderung, dass bauliche Anlagen die „beabsichtigte Gestaltung nicht stören“ dürfen, verzichtet wurde. So wurden die Freiheit und auch die Eigenverantwortung der Bauherrinnen und Bauherren für die Gestaltung ihrer Bauvorhaben gestärkt. Demnach können rein gestalterische Hinweise - sei es der Gemeinde, sei es der Bauaufsichtsbehörde – eine Beschränkung der Baufreiheit des Bauherrn nicht rechtfertigen.

Dennoch erscheint es aus stadtgestalterischer Sicht zielführend, über die bestehenden Instrumente zur Qualitätssicherung hinaus, im Rahmen einer Arbeitsgruppe grundsätzliche Aspekte zur Farbgestaltung in den Münchner Neubaugebieten zu erarbeiten.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Um bei dieser Erarbeitung von Leitideen für Farbkonzepte ein möglichst breites Meinungsspektrum abzudecken, sollte eine unabhängige Expertengruppe eingesetzt werden. Auch Architektinnen und Architekten aus der Kommission für Stadtgestaltung sollten in der Arbeitsgruppe vertreten sein. Darüber hinaus könnte gegebenenfalls eine wissenschaftliche Begleitung aus der Disziplin der Wahrnehmungspsychologie den Blickwinkel der Arbeitsgruppe ergänzen.

Als Grundlage sollten neben den gesamtstädtischen Besonderheiten im Umgang mit Farbgestaltung auch die Stadtteilspezifika betrachtet und analysiert werden. Das Ergebnis könnte in Form von konkreten Empfehlungen/ Leitlinien zusammengefasst werden. Dadurch kann ein hilfreicher Beitrag zur Stärkung der Baukultur in der Landeshauptstadt München geleistet werden.

Solche Leitlinien für eine konzeptionelle Farbgestaltung können auch bei der Durchführung von Wettbewerben, in den Gestaltungsgremien, bei der Erstellung von Gestaltungsleitfäden sowie von der Kommission für Stadtgestaltung genutzt werden. Die enthaltenen Empfehlungen können Bauherrinnen und Bauherren von Bauprojekten als Arbeitshilfe an die Hand gegeben werden.

Auch die Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften könnten von der Arbeit des Expertengremiums profitieren.

Für eine Arbeitsgruppe für Farbkonzepte ist eine Koordination im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erforderlich. Da es sich bei der Organisation einer Arbeitsgruppe für Farbkonzepte um einen erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung handelt, soll im Rahmen einer Vergabe die Koordination und Organisation der Expertengruppe beauftragt werden. Damit kann ein Großteil des zusätzlichen Arbeitsaufwands voraussichtlich aufgefangen werden.

Um zügig zu Ergebnissen zu kommen, ist aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine befristete Einrichtung der Arbeitsgruppe für einen Zeitraum von zwei Jahren sinnvoll. Anschließend werden die Ergebnisse mit einem Vorschlag zum weiteren

Vorgehen dem Stadtrat vorgelegt werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03742 von Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Dorothea Wiepcke und Frau StRin Heike Kainz wird nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen.

D) Wohnhochhäuser in neuen größeren Bebauungsplänen

Die Stadtratsfraktion der CSU hat am 20.02.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 03833 „Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 3“ gestellt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 3

Die Landeshauptstadt München prüft bei der Erstellung von neuen größeren Bebauungsplänen, wo Wohnhochhäuser errichtet werden können.

Begründung:

In den letzten zwei Jahrzehnten sind viele Chancen vergeben worden, mit architektonisch wertvollen Hochhäusern entlang Entwicklungsachsen wie z. B. vom Hauptbahnhof über Laim bis Pasing oder in Schwabing Nord bauliche Akzente zu setzen und mehr Wohnraum zu schaffen. Das muss sich ändern, die Stadtverwaltung muss hier neue Wege, auch mit neuen Architekten gehen.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu inhaltlich wie folgt Stellung:

1. Wohnhochhäuser in neuen größeren Bebauungsplänen

Vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen und der geringen Flächenreserven werden alle Möglichkeiten der Strukturverdichtung intensiv geprüft. In diesem Zusammenhang ist das Hochhaus als eine Form von hoher Verdichtung mit geringem Flächenanspruch eine mögliche Option. In diesem Zusammenhang prüft das Referat für Stadtplanung und Bauordnung regelmäßig bei der Erstellung von neuen größeren Bebauungsplänen, ob und wo Hochhäuser auch aus gesamtstädtischer Betrachtung heraus in das Planungskonzept integriert werden können.

So wurden in den letzten Jahren auch eine ganze Reihe von Hochhäusern realisiert wie z.B. das Projekt „Südseite“ in Obersendling, in dessen Umgriff fünf neue Wohnhochhäuser entstanden sind. Auch an der Bahnachse am Arnulfpark, an der Friedenheimer Brücke und Am Knie, an der Leopoldstraße, am Arabellapark sowie an der Eggenfeldener Straße wurden bzw. werden Hochpunkte mit zum Teil gemischten Nutzungen gebaut.

In Freiham Nord werden im 1. RA verschiedene Hochpunkte von bis zu 9 Geschossen für Wohnbauten entstehen. Im Bereich des Stadtteilzentrums sind zwei Hochhäuser (14 und 16 Geschosse) festgesetzt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne wird ein neues Stadtquartier für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Im Zuge dieser Planungen werden an städtebaulich prägenden Orten wie z.B. rund um den künftigen zentralen Stadtplatz und der Heidemannstraße mehrere Hochpunkte mit bis zu 88 m Höhe vorgesehen mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

2. Strategische Planung von (Wohn-)hochhäusern

Bei der Planung bzw. Realisierung von Hochhäusern spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Zum einen kann das Argument einer höheren Dichte bei Hochhäusern nicht generell, sondern nur im Einzelfall beurteilt werden. Limitierende Faktoren einer höheren Dichte liegen unabhängig von der Höhe auch in den erforderlichen Abstandsflächen etc. Hochhäuser sind nur an bestimmten Standorten verträglich und sinnvoll.

Um diese aktuell und in Bezug auf die geänderten Rahmenbedingungen zu definieren und die Hochhausplanungen auch weiterhin in die gesamtstädtische Konzeption zu integrieren, hat der Stadtrat am 07.03.2018 eine Fortschreibung der Hochhausstudie von 1995 beauftragt. In diesem Zusammenhang werden Vorschläge und Kriterien für mögliche Hochhausentwicklungen neu diskutiert. Insbesondere soll die Fortschreibung auch für die Rolle des Wohnhochhauses in München mögliche Perspektiven aufzeigen und exemplarisch geeignete Typologien entwickeln.

Auf der Grundlage der Fortschreibung der Hochhausstudie – und damit der Betrachtung einer großräumlich – strategischen Verortung und Entwicklung von Achsen sowie der Grundlage der Ortsspezifika des jeweiligen Planungsgebietes wird auch bei aktuellen und künftigen Planungen jeweils – am Modell und im Plan – geprüft werden, wo Wohnhochhäuser verortet werden können.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03833 wird nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen.

Die Stellungnahme des Baureferates ist in die Vorlage eingearbeitet.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, weiter die Varianz der Verfahren und Teilnehmenden bei Planungswettbewerben auszubauen sowie das bisher erreichte hohe Niveau in der Durchführung von Wettbewerben fortzuführen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Einsatz offener Wettbewerbe bei den jeweiligen Projekten zu prüfen.
Dabei werden bezüglich der Besetzung der Preisgerichte in Zukunft 50% der externen Fachpreisrichter bzw. Fachpreisrichterinnen nur einmal in zwei Jahren an einem Wettbewerb beteiligt. Privaten Auslobenden wird ein entsprechendes Vorgehen bzw. ein vorgeschaltetes offenes Auswahlverfahren dringend empfohlen (siehe Teil A Ziffer 1.3 Vortrag der Referentin).
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Sinne von Teil A Ziffer 1.4 mit den Akteuren des Wohnungsbaus in München Vorschläge zur Sicherung der Qualität im Neubau, insbesondere im Hinblick auf Gestaltung und Fassade zu erarbeiten.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, bei welcher Aufgabe die Durchführung eines Ideenwettbewerbes für Studierende zielführend zum

Einsatz kommen kann.

6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Koordination und Organisation einer Expertengruppe für Farbkonzepte für einen Zeitraum von zwei Jahren extern zu beauftragen, mit dem Ziel grundsätzliche Aspekte zur Farbgestaltung in den Münchner Neubaugebieten zu untersuchen sowie Leitideen zu entwickeln. Anschließend werden die Ergebnisse mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen dem Stadtrat vorgelegt werden.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird auch weiterhin bei der Erstellung von neuen Baugebieten auf Basis der aktuellen und zukünftigen Hochhausstudie prüfen, wo Wohnhochhäuser errichtet werden können.
8. Die Anträge Nr. 14-20 / A 03415 „Architekturwettbewerbe weiter öffnen“ der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 26.09.2017 sowie Nr. 14-20 / A 03831 „Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 1“, Nr. 14-20 / A 03832 „Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 2“, Nr. 14-20 / A 03833 „Mehr Lebensqualität durch bessere Architektur 3“ der Stadtratsfraktion der CSU vom 20.02.2018 und Nr.14-20 / A 03742 „Arbeitsgruppe für Farbkonzepte an Neubauten“ von Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Dorothea Wiepcke, Frau StRin Heike Kainz vom 17.01.2018 und der Antrag Nr. 14-20 / 04113 „Qualität der Architektur sichern!“ von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Bettina Messinger und Herrn StR Christian Müller vom 22.05.2018 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9.  Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag



Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk

Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V.  Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt. 
2. An das Direktorium HAII - BA (6x) 
3. an die Bezirksausschüsse 1 - 25 
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/13
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3