



Aktenzeichen	Datum		
	10.02.2023		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Herr Gappa		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Kreisausschuss	28.02.2023	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	23.03.2023	öffentlich	Entscheidung
Betreff	Entwicklung Blumenstraße / St. Josef-Heim: Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Vorbereitung eines Wettbewerbs		

Vorschlag zum Beschluss:

Das Grundstück Blumenstraße 1, Flur-Nr. 1784 soll für ein Wohnheim für Auszubildende insbesondere der Berufsschule Garmisch-Partenkirchen entwickelt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Architektenwettbewerb zur konkreten Bebauung des Grundstücks in Absprache mit dem Markt Garmisch-Partenkirchen vorzubereiten.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat im Dezember 2021 das Areal an der Blumenstraße 1 gekauft. Der Kaufpreis an die Pater-Rupert-Mayer-Stiftung inkl. Nebenkosten belief sich auf ca. 4,1 Mio Euro.

Hier ist ein Wohnheim für Auszubildende vorgesehen, um den Berufsschulstandort in der Region durch möglichst viele Ausbildungszweige und überregionale Sprengel zu sichern.

Derzeit befinden sich auf diesem Grundstück zwei Gebäudeteile. Das nördliche Gebäude würde sich, wie bereits bei den Behandlungen im Kreistag zum Kauf des Areals gesagt, als Schülerwohnheim eignen.

Das nördliche Gebäude dient momentan als Interimsquartier für das Gesundheitsamt, das südliche Gebäude ist vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft für Flüchtlinge aus der Ukraine genutzt.

Die Machbarkeitsstudie sollte die Nutzung der Gebäude und die Bebaubarkeit des Grundstücks im Hinblick auf ein Wohnheim für Auszubildende überprüfen.

Herr Kreisbaumeister Zenger wird nun die Ergebnisse der Studie vorstellen.

II. Sach- und Rechtslage

1. Bisherige Beschlusslage

Am 18.05.2022 hat der Kreistag Folgendes beschlossen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeptplanung für das Grundstück an der Blumenstraße 1 in Garmisch-Partenkirchen für ein Wohnheim für Auszubildende durchzuführen und das Ergebnis den Kreisgremien nach Abschluss vorzustellen.“

Bis zum Abschluss der Baumaßnahmen in der Partnachstraße 26 in Garmisch-Partenkirchen soll das Nordgebäude der Blumenstraße 1 zur Unterbringung des Gesundheitsamts, das Südgebäude zur Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine verwendet werden.“

2. Vorgaben für die Machbarkeitsstudie

Die zukünftige Entwicklung an der Blumenstraße hat viele Herausforderungen. Einerseits müssen sich sowohl eine Nutzung als auch die Baukörper für ein Wohnheim in die Struktur des Wohngebietes einfügen, andererseits sind auf dem Grundstück selbst unterschiedliche Bebauungsstrukturen in Einklang zu bringen.

Um ein Schülerwohnheim wirtschaftlich und unter Ausnutzung der gesamten Grundstücksfläche im bestmöglichen Umfang und in zeitgemäßer Qualität anbieten zu können, muss voraussichtlich im Bereich des südlichen Geländeteiles in einen Abbruch und eine Neubebauung investiert werden. Dagegen wird die Erhaltung des nördlichen Gebäudeteils angestrebt. Einzuplanen sind auch verschiedene Nebennutzungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsküchen, evtl. auch Seminar- oder Schulungsräume.

Zusätzlich sollen mögliche Varianten der Grundstücksnutzung überprüft werden und wegen der Zwischennutzungen durch das Gesundheitsamt auch zeitliche Abhängigkeiten ausgelotet werden. Die Untersuchung dient auch dazu, das Baurecht und die Ausnutzung des Grundstücks mit all seinen Abhängigkeiten wie z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Erschließung und

Zufahrt, Nachweis von Stellplätzen, mögliche Tiefgarage, usw. zu klären.

3. Baulicher Zustand

Das Nordgebäude wurde im Jahr 2015 renoviert, so dass es für verschiedene Nachfolgenutzungen verwendbar ist. Ein Erhalt des Gebäudes und Umnutzung soll geprüft werden.

Das Südgebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand und kann aufgrund der kleinstrukturierten baulichen Gebäudestruktur kaum für zukünftige Nutzungsänderungen verwendet werden. In diesem Bereich ist eine Umstrukturierung durch Abbruch und Neubau zu prüfen.

4. Ergebnisse der Studie

Erfreulich ist, dass laut Machbarkeitsstudie insgesamt ca. 45-50 Wohnheimplätze geschaffen werden könnten, davon 12 Einheiten mit direkter Betreuung im bestehenden nördlichen Gebäude.

Vorgeschlagen wird zudem, die übrigen ca. 33-38 Wohnheimplätze als moderne Ein-Zimmer-Appartements mit integrierten Sanitärräumen zu errichten.

Städtebau

Die als Neubau vorgeschlagenen 1-hüftigen Appartementgebäude entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsgebäude. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind nicht mehr als zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss möglich.

Das Areal eignet sich grundsätzlich auch für eine Neustrukturierung, d.h. es wären unterschiedliche Gebäudetypen und Gebäudeanordnungen möglich.

Als Ersatzneubau für das zunächst zu erhaltende nördliche Gebäude könnte langfristig auch ein 2-hüftiges Gebäude mit annähernd doppelter Grundrissbreite realisiert werden. Die Anzahl der Wohnheim-Appartements würde sich damit auf ca. 70 verdoppeln. Die 12 betreuten Wohnheimplätze sowie die Verwaltungsflächen würden dann entfallen.

Nutzung des Bestandes, Grundrissgestaltung

Gebäudeteil Nord

Die vorhandenen Verwaltungsflächen sind für KoJa und KJR gut geeignet. Hier können im UG ca. 90 qm und im EG ca. 150 qm Büro- und Nebenflächen untergebracht werden. Im OG und DG ist die Betreuung minderjähriger Auszubildender mit 12 Wohneinheiten möglich.

Gebäudeteil Süd

Der Gebäudeteil Süd wird wegen der schlechten und ungeeigneten Bausubstanz abgebrochen. Stattdessen ist eine Umstrukturierung und Erweiterung möglich für zwei Gebäude mit Ein-Zimmer-Appartements mit ca. 37 Zimmern.

Sollen die Gebäude gemeinsame Nebenanlagen und Gemeinschaftsräume nutzen, wäre auch eine Verbindung der Gebäude untereinander denkbar.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach Garagen- und Stellplatzverordnung ist abhängig von der baulichen Nutzung. Die Studie errechnet beim vorgeschlagenen Bauvolumen und einer Nutzung als Wohnheim für auszubildende Minderjährige sowie auszubildende Erwachsene in Kombination mit der Verwaltung einen Stellplatzbedarf von ca. 15 Stellplätzen. Eine andere Situation ergäbe sich, wenn die Wohneinheiten als Appartements für z.B. Studentinnen und Studenten oder ausgebildete Pflegerinnen und Pfleger entstehen. Dann würde sich der Stellplatzbedarf entsprechend erhöhen. Davon könnten jedoch immer nur max. 6 Stellplätze oberirdisch geschaffen werden, da die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen ab 6 Stellplätzen eine Tiefgarage vorschreibt.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Nach der Geschäftsordnung des Kreistags (GeschOKT) ist der Kreisausschuss für die Vorberatung zuständig, der Kreistag entscheidet.

Finanzielle Auswirkungen? Ja

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) 00.000,- €	Jährliche Folgekosten/-lasten € keine	Projektbezogene Einnahmen (Förderung, Zu- schüsse)		
<input type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt			