

**Marktgemeinde Dießen am Ammersee**



**Ideenwerkstatt**

für das Areal Flnr. 163, 164, 165, 166, 167/3 Johannisstraße 11-13, sog. „Huber Häuser“



## **Anlass und Ziel**

Der seit 2021 im Gemeindeeigentum befindliche Gebäudekomplex mit den Fl.Nr. 163, 164, 165, 166, 167/3, Gem. Dießen am Ammersee, Johannisstr. 11-13, bildet ein ortsprägendes Objekt mitten im Zentrum der Marktgemeinde Dießen. Nach der Schließung der dort produzierenden Buchdruckerei und dem Wegzug der Firma stand das Areal über viele Jahre leer. Dies spiegelt sich im baulichen Zustand der Gebäude wider.

Die Marktgemeinde Dießen sucht nun mithilfe einer „Ideenwerkstatt“ potentielle Interessenten, welche realisierbare und finanziell tragfähige Konzepte für eine zukunftssträchtige Nutzung der sog. „Huber-Häuser“ vorstellen.

Diese Ideenwerkstatt soll ausdrücklich der erste Schritt für den Marktgemeinderat sein, eine mögliche Richtung für die künftige Nutzung zu finden.

Hierbei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Anschluss an die „Ideenwerkstatt“ keine direkte Vergabe stattfindet und ebenso keinerlei Anspruch auf Zuschlagserteilung besteht.

## **Markt Dießen**

Der Markt Dießen liegt im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech.

Er ist mit seinen Ortsteilen und den dazugehörigen Weilern, Einöden und Staatsgütern die flächenmäßig größte Gemeinde des Landkreises Landsberg am Lech. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Dießen die Ortsteile Dettenhofen, Dettenschwang, Obermühlhausen, Rieden und St. Georgen.

Die Gemeinde ist ca. 55 km von der Landeshauptstadt München und ca. 65 km von Augsburg und nur eine Autostunde von Garmisch-Partenkirchen entfernt. Im Osten wird Dießen vom Ammersee begrenzt und ist umgeben von zahlreichen Landschaftsschutz- und Waldgebieten.

Der aktuelle Einwohnerstand laut Melderegister der Gemeinde (Stand 31.12.2023) beträgt 10.750 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gesamtfläche der Kommune beträgt ca. 82 km<sup>2</sup>.

Dießen ist geprägt von kleinen und mittelständischen Betrieben und Handwerksfirmen sowie Dienstleistern.

Die Marktgemeinde besitzt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, insgesamt sieben Kinderbetreuungseinrichtungen, drei Schulen, Ärzte, Apotheken, drei Seniorenwohnheime sowie eine Pflegeeinrichtung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, eine große Sport- sowie eine neu gestaltete Seeanlage, ein Hallenbad, eine Mehrzweckhalle und zahlreiche sehr aktive Vereine, die das Angebot des öffentlichen Lebens positiv beeinflussen. Jedes Jahr findet außerdem der in Künstler- und Kunsthandwerkerkreisen europaweit bekannte und beliebte Dießener Töpfermarkt statt.

## **Aufgabe und Verfahren**

Die ehemalige Graphische Kunstanstalt mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt ca. 1218 m<sup>2</sup> ist aktuell überwiegend, bis auf drei vermietete Wohnungen, ungenutzt.

Nun soll dieses Areal wieder mit Leben gefüllt werden.

Das Ideenkonzept soll daher folgende Punkte berücksichtigen (Leistungsumfang):

- Künftige angedachte Nutzung (-sarten)
- Begründung des Mehrwertes für die Gemeinde und deren Bewohner
- Einbindung der bereits bestehenden Wohnungen in das Konzept
- Stellplatzsituation bei der künftigen Nutzung
- Berücksichtigung der aktuell bestehenden Altlastensituation und -entsorgung
- Sanierung der Gebäudestruktur unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Finanzierungs- und Betriebskonzept
- Angabe des Wunsches des Interessenten für Erbbaupacht oder Kauf

Aufgabe ist es, neben einer grundlegenden (energetischen und ökologisch nachhaltigen) Sanierung auch Fragen des nachbarschaftlichen Miteinanders aufgrund der engen Bebauungssituation, möglicher Begegnungsflächen und Mobilitätskonzepte zu berücksichtigen.

## **Geschichte**

Die Gebäude beherbergten zwischen 1862 und 1879 das Rathaus des Marktes, danach Wohnungen als Übergangsquartier sowie ab dem Jahr 1890 die ehemalige Graphische Kunstanstalt Huber, zunächst als „Jos. C. Huber KG“ in der Johannisstraße 13, später auch in den anderen beiden Gebäudeteilen. Hier erschien 1891 die erste Zeitung in Dießen mit dem Titel „Diessener Nachrichten“, welche dann zweimal wöchentlich erschien. Seit 2021 befindet sich das Grundstück im Eigentum der Marktgemeinde Dießen.

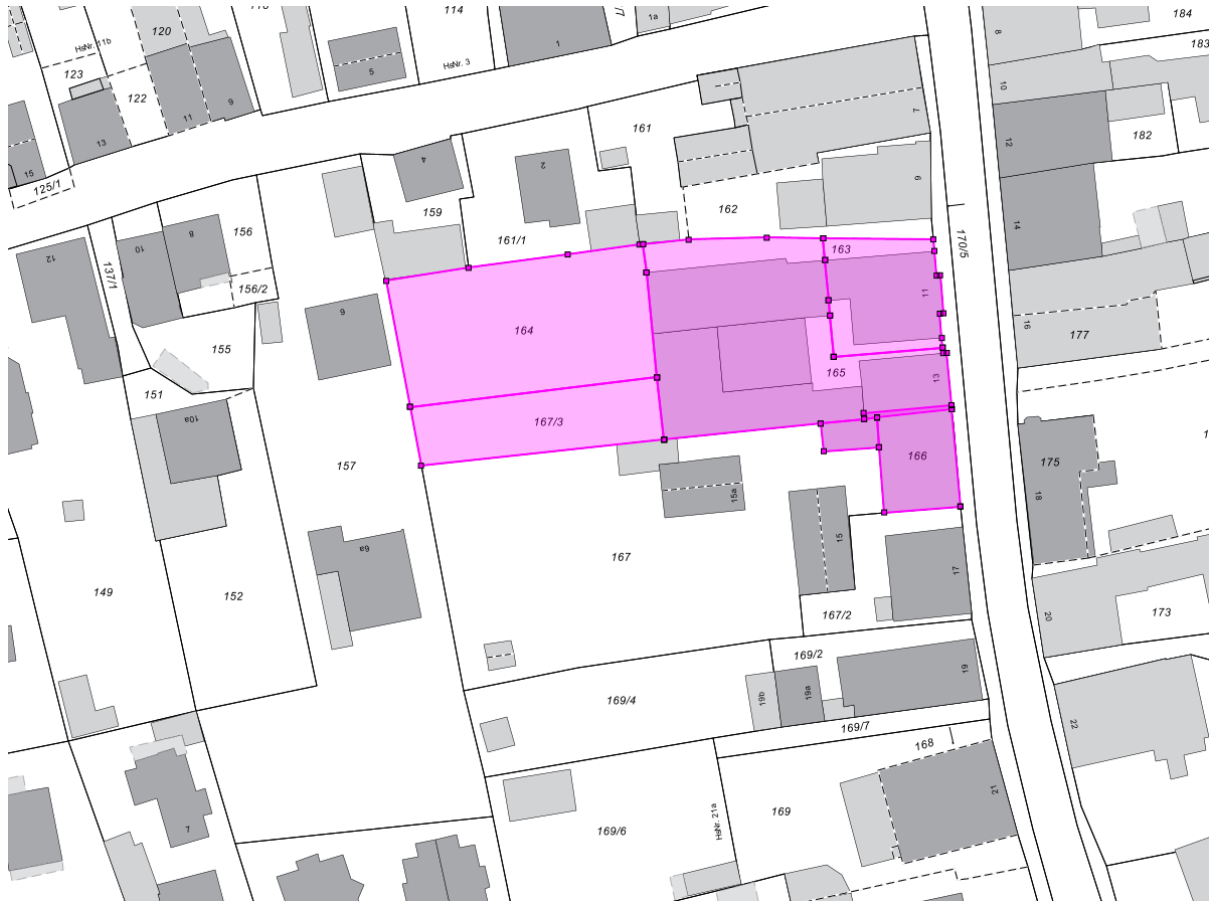
## **Lage und Umfeld**

Die Lage befindet sich zentral an einer stark befahrenen Durchgangsstraße (Staatsstraße) mitten im Ortszentrum. Die topographische Lage sowie die Umgebungsbebauung bedürfen einer besonderen Berücksichtigung.

Im westlichen Teil des Komplexes befindet sich eine große Grünfläche mit Baumbestand.

Da aktuell keine Stellplätze vorhanden sind, müssen diese für künftige Nutzungen eingeplant werden.

Die Zufahrtssituation zum hinteren Grundstück ist rechtlich derzeit noch nicht geklärt. Das Straßen- und Wegerecht ist noch zu prüfen.



*Lageplan*

### **Zustand der Gebäude**

Die Gebäude sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Bis auf die drei im geringen Umfang sanierten Wohnungen im nordöstlichen Bereich stehen alle Räume und Hallen leer, die Bausubstanz ist durch die vielen Jahre des Leerstandes stark angegriffen.

### **Baurecht**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB (ohne Bebauungsplan) sowie im Sanierungsgebiet.

### **Denkmalschutz**

Alle Gebäudeteile des Areals stehen unter Denkmalschutz. Jeder Eingriff in die Gebäudesubstanz sowie alle Unterhaltsmaßnahmen, die Auswirkungen auf die Gebäudestruktur und die Außendarstellung mit sich bringen, müssen mit den Vertretern des Denkmalschutzes abgestimmt werden.

## **Baugrund und Altlasten**

Auf dem Areal sind Altlasten vorhanden, die auf den Betrieb von Druckereimaschinen an diesem Standort zurückzuführen sind.

Derzeit dauern die durch das Landratsamt angeordneten Altlastenuntersuchungen noch an. Abhängig von den künftigen Nutzungen können von Seiten des Landratsamtes noch weitere Untersuchungen sowie Altlastenentsorgungen gefordert werden.

Informationen zu den bisherigen Untersuchungsergebnissen können bei der Marktgemeinde Dießen eingesehen werden.

## **Immissionsschutz**

Die künftigen Nutzungsformen müssen sich an die gesetzlichen Immissionsschutzvorgaben im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung halten. Ebenso müssen bei einer evtl. künftig gewerblichen Nutzung, die auf dem Areal bereits bestehenden Wohnungen berücksichtigt werden. Östlich der Gebäude verläuft eine stark befahrene Staatsstraße.

## **Städtebauliche Qualität und Gestaltung, Konzept**

### **Architektur und Gestaltung**

Die Konzeption soll die historisch wertvollen Baustrukturen der Umgebung sowie des Ortszentrums einfühlsam integrieren und das ortsbildprägende Ensemble der Gebäude Johannisstraße 11-13 gebührend berücksichtigen. Die Neugestaltung und Sanierung müssen dabei in Bezug auf Baukörper, Fassadengestaltung sowie Stellplatz- und Freiflächen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen. Erwartet wird zudem ein durchdachter Umgang mit der schwierigen Zufahrtssituation, Nachhaltigkeit in der Sanierung und die sinnvolle Einbindung der bestehenden Wohnungen in das neue Konzept.

### **Nutzungen**

Der Marktgemeinderat hat sich expliziert gegen eine genaue Vorgabe der Nutzungsarten ausgesprochen und möchte somit den Interessenten Spielraum lassen. Ein Mix aus Gewerbe- oder Co-Working-Räumen, Räume für Kultur, Kunst oder Vereine sowie Wohnraum als gelungener Mix ist wünschenswert und anzustreben.

### **Leistungsumfang**

Jeder Interessent ist berechtigt, lediglich ein Konzept einzureichen. Es ist jedoch gestattet, Varianten des Konzepts vorzulegen, solange die grundsätzliche Gesamtlösung erhalten bleibt.

Das Angebot muss schriftlich in deutscher Sprache eingereicht werden. Für die Plandarstellungen sind die von der Gemeinde bereitgestellten Anlagen als Grundlage zu verwenden. Die Lagepläne sowie relevante Detailausschnitte sind übersichtlich und geordnet beizufügen.

Die Einreichung soll in digitaler Form als PDF-Datei an [bauamt@diessen.de](mailto:bauamt@diessen.de) erfolgen.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Ein Nutzungskonzept, welches auf das Gesamtobjekt bezogen ist
- Eine Beschreibung des Interessenten oder der beteiligten Gruppe (einschließlich der rechtlichen Organisationsform)
- Darstellung der Nutzung in den Grundrissen
- Finanzierungskonzept für Sanierung (insbesondere Statik und Altlastenentsorgung) und Betrieb
- Überlegungen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze
- Eine Angabe, ob Interesse an einem Erbbaurecht, einem Kauf oder beiden Optionen besteht.

### **Weiteres Verfahren**

Sämtliche Unterlagen müssen bis zum 31.03.2025 digital bei der Marktgemeinde eingereicht werden ([bauamt@diessen.de](mailto:bauamt@diessen.de)).

Danach eingesandte Ideenkonzepte werden nicht mehr berücksichtigt.

Der Marktgemeinderat wird sich nach dem Einsendeschluss mit den eingesandten Konzepten beschäftigen, um zu sehen, ob eine mögliche Idee und Nutzungsform die Mehrheit im Marktgemeinderat überzeugt und er mit diesem Nutzungskonzept in das weitere Verfahren gehen möchte.

Einen Anspruch der Ideengeber auf Realisierung sowie Vergabe im Rahmen der Ideenwerkstatt wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis:

Fotos, Altlastenuntersuchungen, Unterlagen der Denkmalschutzbehörde und Spartenpläne liegen zur Einsicht im Rathaus bereit.