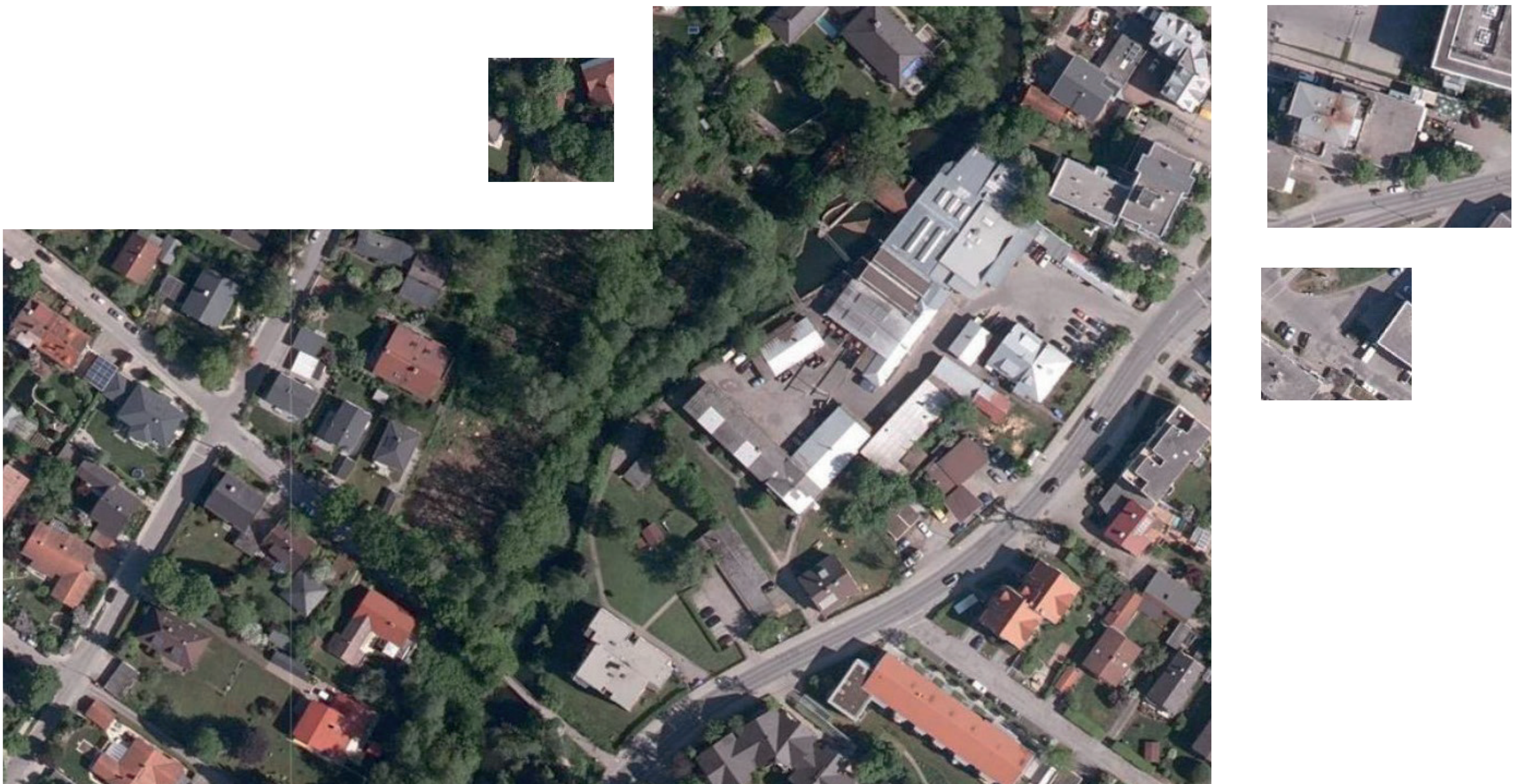




Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Herzlich Willkommen



beim **Info-Markt** für den
Architektenwettbewerb
**„Stockdorf - neues Leben
an der Würm“**

Öffnungszeiten: 11 bis 15 Uhr



Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Woher kommen Sie?



Gemeinde
Gauting

nicht
Gemeinde
Gauting

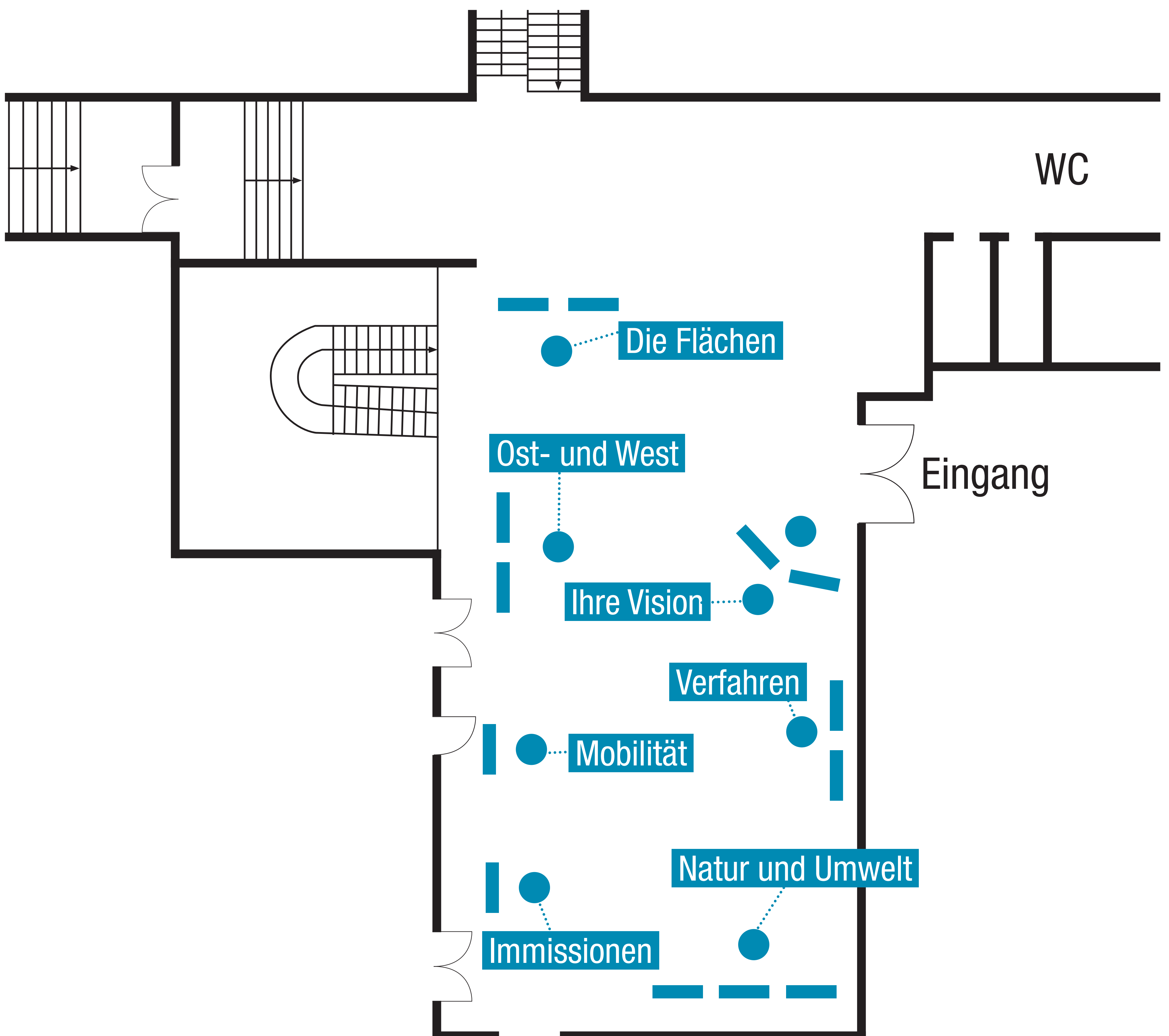
Ich wohne außerhalb
von diesem Planausschnitt.
(bitte hier markieren)



Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Raumplan

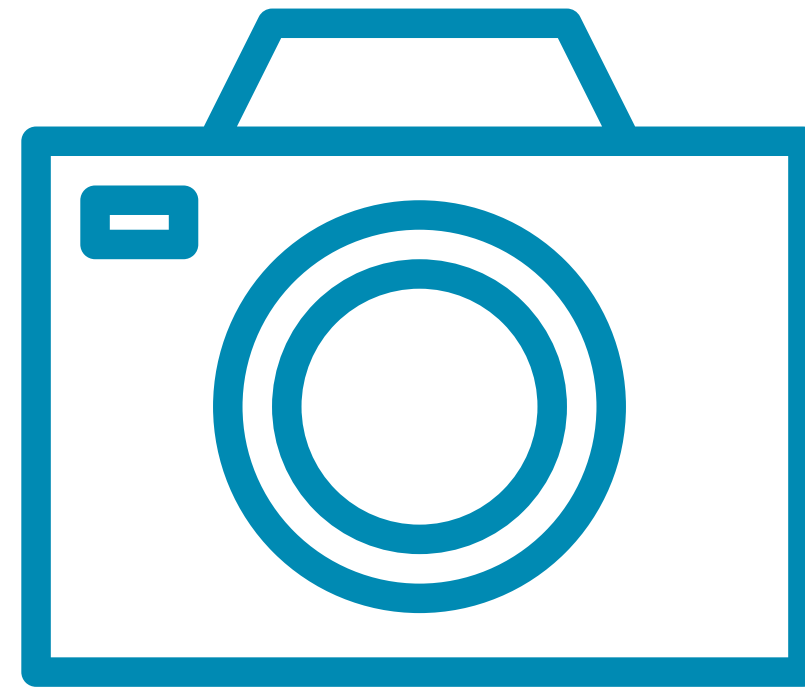




Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Film- & Fotohinweis



Ihre Persönlichkeitsrechte und der Schutz Ihrer Daten sind uns sehr wichtig. Wir weisen Sie deshalb darauf hin, dass bei dieser öffentlichen Veranstaltung Foto- und Filmaufnahmen gemacht werden.

Diese werden unentgeltlich und ohne kommerzielle Interessen über diese Veranstaltung auf unserer Internetseite veröffentlicht, um über diese Veranstaltung öffentlichkeitswirksam zu informieren. Pressevertreter fotografieren auf der Veranstaltung ebenfalls zum Zwecke der Lokalberichterstattung. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Besucher der Veranstaltung selbst Fotoaufnahmen für deren Privatgebrauch anfertigen.

Die Aufnahmen werden zudem intern dokumentiert.

Sollten Sie nicht fotografiert oder gefilmt werden wollen bzw. mit der Veröffentlichung der angefertigten Fotos nicht einverstanden sein, geben Sie bitte einem der zuständigen Verwaltungsmitarbeiter einen Hinweis.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Ihre Gemeinde Gauting

Telefon: 089 89337-0 E-Mail: post.zentral@gauting.de

Weitere Hinweise:

Bei einer Veröffentlichung im Internet können die Aufnahmen jederzeit und weltweit abgerufen und gespeichert werden. Die Daten sind damit etwa auch über sogenannte „Suchmaschinen“ auffind- und abrufbar. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass andere Personen oder Institutionen die Daten mit weiteren im Internet verfügbaren personenbezogenen Daten verknüpfen und damit ein Persönlichkeitsprofil erstellen, die Daten verändern oder zu anderen Zwecken verwenden.

Ausführliche Informationen gemäß Informationspflicht nach Art. 13 DS-GVO erhalten Sie auf dem ausliegenden Informationsblatt oder unserer Internetseite. Bei weiteren Fragen erreichen Sie unseren Datenschutzbeauftragten unter datenschutz@actago.de.



Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

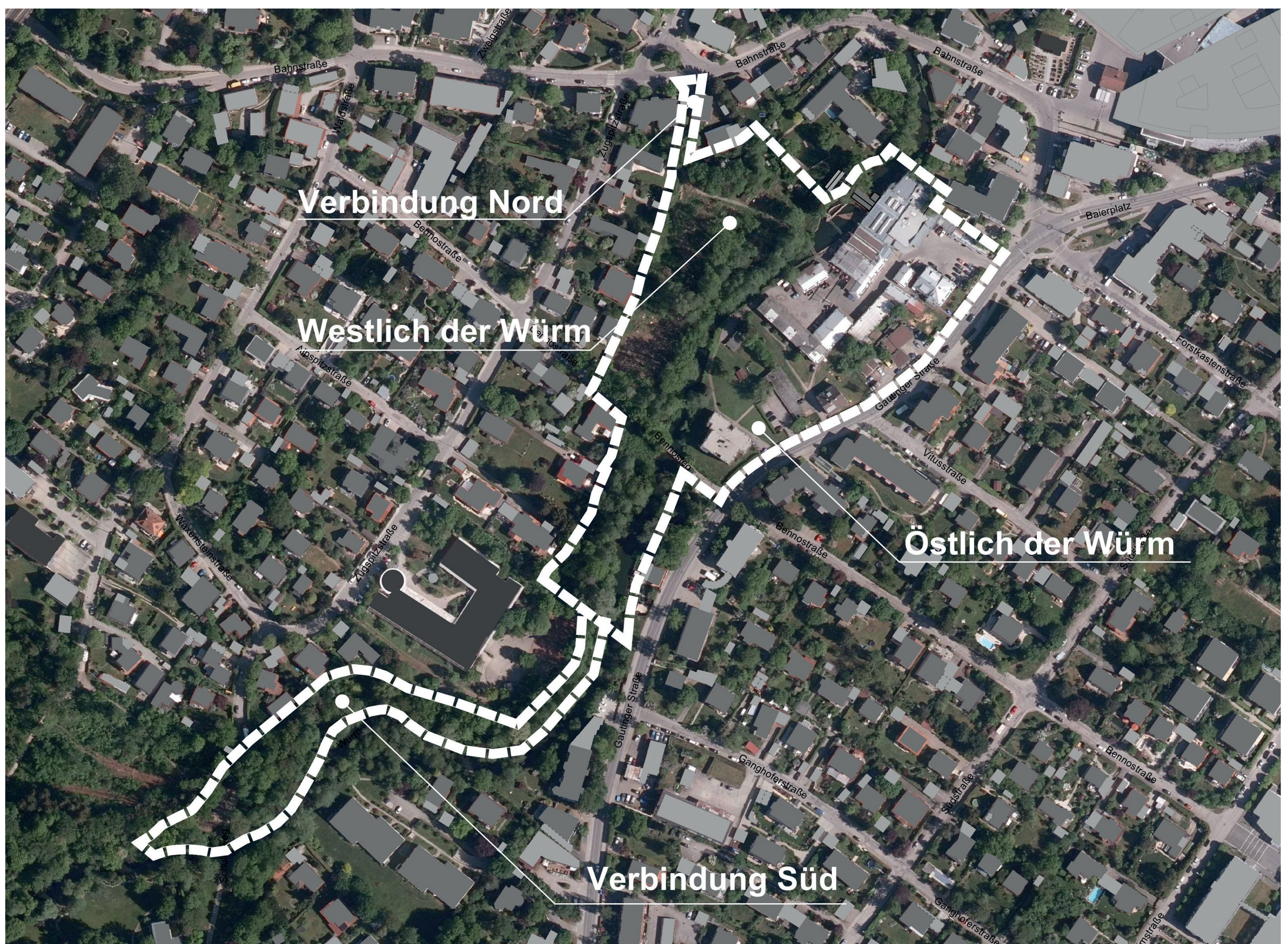
Die Veranstaltung

In der heutigen Veranstaltung werden Inhalte des Auslobungstextes vorgestellt.

Dies erfolgt im Rahmen von verschiedenen Themeninseln. Der Auslobungstext dient als Grundlage für die Büros, die am Architektenwettbewerb teilnehmen, um eine erste Idee für die künftige Planung zu entwickeln.

Daher werden heute noch keine Entwürfe gezeigt. Dies erfolgt, wenn der Wettbewerb abgeschlossen ist. Die dann vorhandenen Planungen sind Grundlage für das weitere Verfahren.

Das Areal und der Umgriff

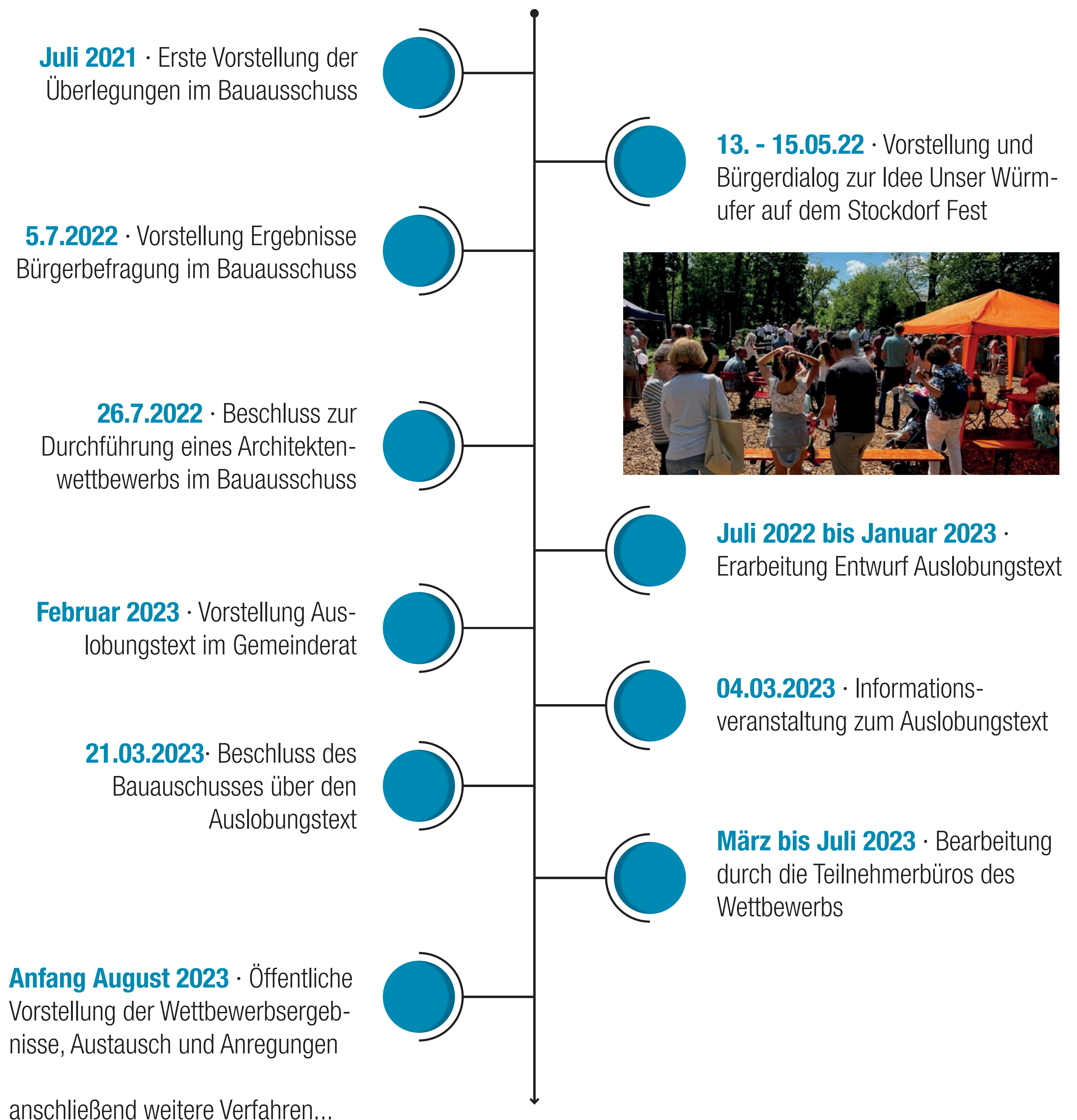




Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Zeitlicher Überblick





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

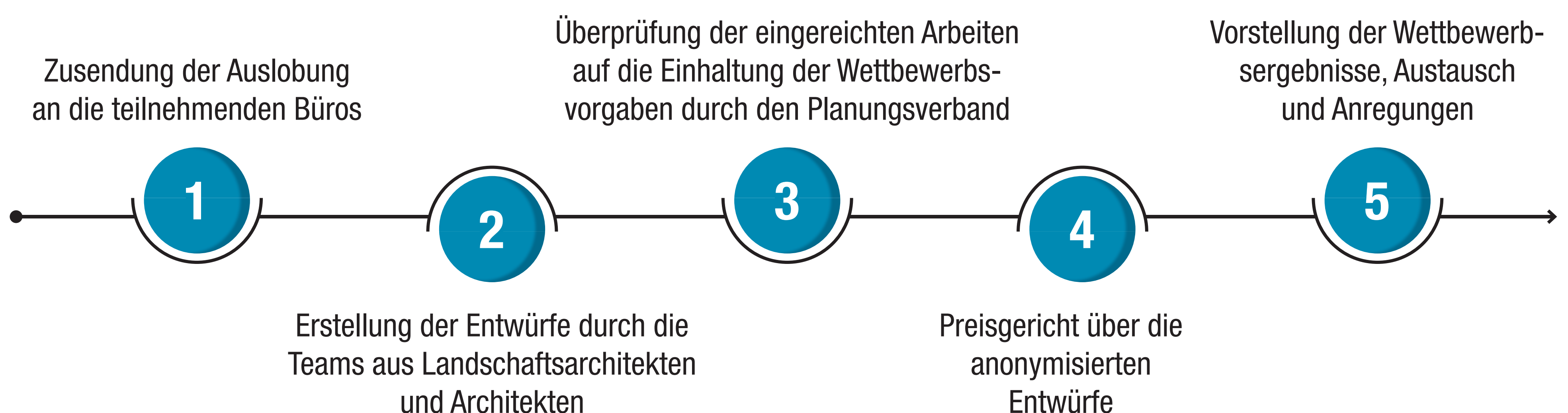
Der Wettbewerb

Es werden 10 Teilnehmerbüros für den städtebaulichen und architektonischen/freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb eingeladen.

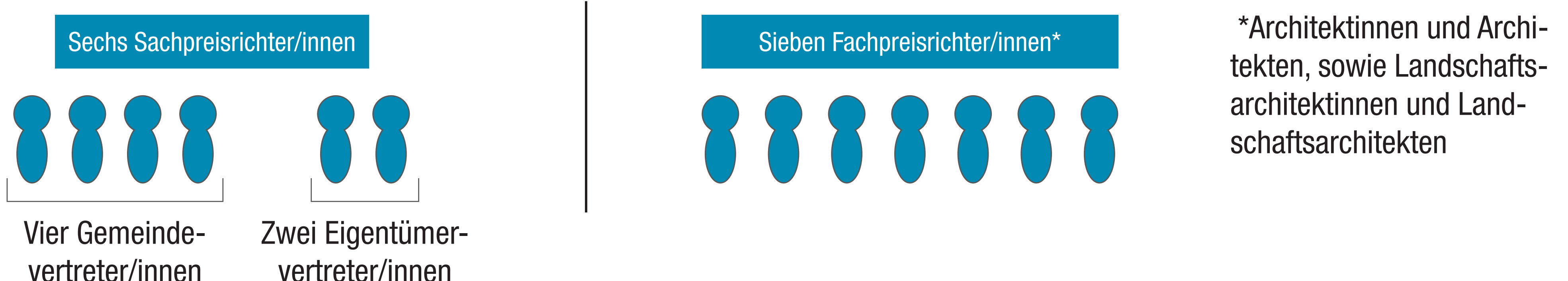
Die teilnehmenden Teams müssen sowohl die Fachrichtung Architektur als auch Landschaftsarchitektur vertreten. Sie sollen ein städtebauliches Konzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet und jeweils Realisierungskonzepte für die Bereiche Ost und West entwickeln.

Entsprechend der Richtlinien für Planungswettbewerbe werden die einzelnen Entwürfe anonym eingereicht und anschließend von einem Preisgericht bewertet. Dadurch wird sichergestellt, dass nur die Qualität der Arbeiten entscheidet.

Der Ablauf des Wettbewerbs



Das Preisgericht



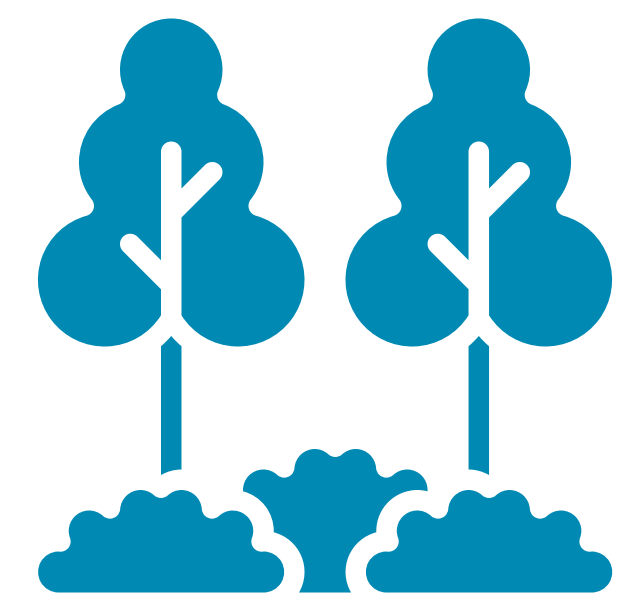


Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

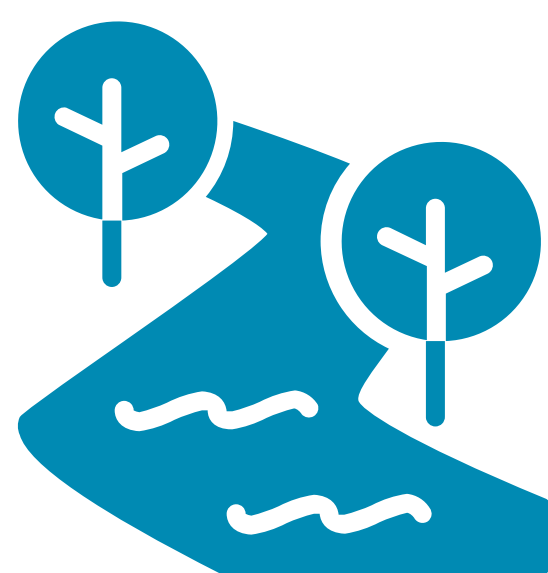
Zielsetzung des Wettbewerbs

Die Schaffung einer klimaorientierten Bebauung unter Berücksichtigung und Schutz der vorhandenen Grünräume



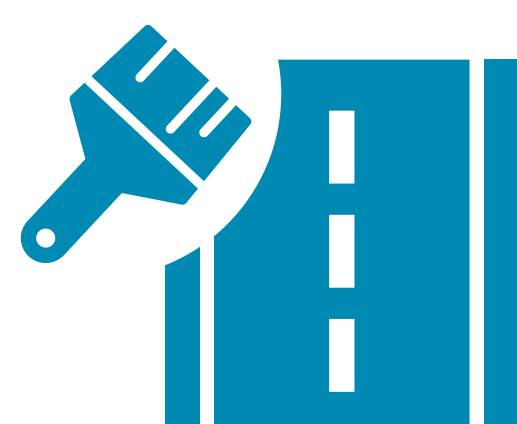
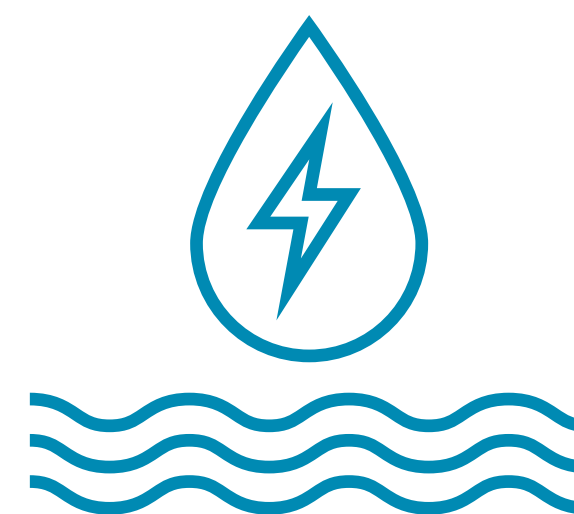
Ein nachhaltiges neues Quartier mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kinderbetreuung unmittelbar an der Würm.

Eine deutliche Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten durch die Öffnung von Freiflächen an der Würm.



Neue attraktive Verbindung und Nutzung der ertüchtigten Würmbrücke am Kraftwerk für kurze, sichere Wege innerhalb von Stockdorf

Ein innovatives Energiekonzept unter Einbeziehung des Wasserkraftwerks



Die städtebauliche Fassung der Gautinger Straße mit einer hohen Gestaltungsqualität



Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Visionen für das Wettbewerbsgebiet

Die Vision der Eigentümer

Mit der Idee Unser Würmufer hat die Eigentümergesellschaft bereits ihren Anspruch für das neu entstehende Quartier formuliert. Die Stockdorferinnen und Stockdorfer haben die Möglichkeit in einem attraktiv und nachhaltig gestalteten Areal zu wohnen, zu arbeiten und entlang der Würm ihre Freizeit zu verbringen. Damit wird ein bisher verschlossener Bereich des Ortes ein integrierter Teil für alle Bürgerinnen und Bürger.

Die neue Durchwegung von Ost nach West sowie von Nord nach Süd, trägt dazu bei die verschiedenen Quartiere im Ort sowie die S-Bahn-Station zu verbinden und anzubinden. Für Fußgängerinnen und Fußgänger sind völlig neue Möglichkeiten entstanden.

Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner genießen die Wohnlage im Ortskern und gleichzeitig direkt im Grünen. In einem modernen Gewerbeumfeld entstehen neue und zukunftsweisende Arbeitsplätze.

Die Freiflächen sowie insbesondere das direkte Umfeld der Würm wird für vielseitige Aktivitäten gestaltet und der Natur- und Artenschutz berücksichtigt. Mit der neuen und benötigten 3-zügigen Kita und Gastronomie entstehen weitere soziale Angebote für ganz Stockdorf.

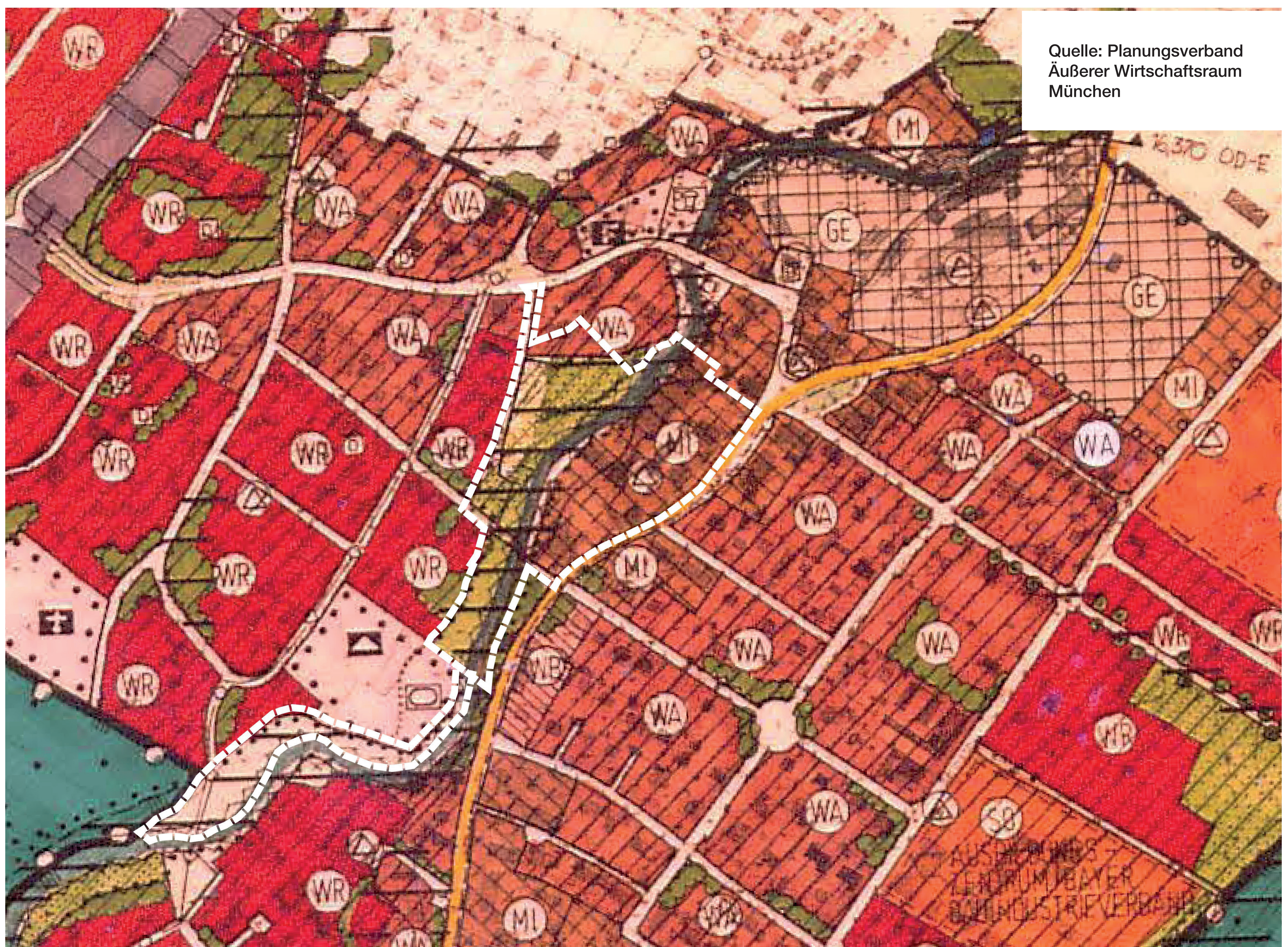
UNSER 
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben



Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Der Flächennutzungsplan



Quelle: Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum
München

sehr heterogenes Umfeld

- **MI Mischgebiet**
Gautinger Straße
Baierplatz
Krailinger Straße
- **GE Gewerbegebiet**
Krailinger Straße
WEBASTO, Autohaus, etc.

- **Wohngebiet WA**
Östl. Gautinger Straße
Bahnstraße
- **Wohngebiet WR**
Zugspitzstraße

- **Grünflächen**
westlich der Würm
- **Gemeinbedarfsflächen**
Schule, Kirche, Feuerwehr

Maß der Nutzung

Webasto GFZ 1,65
Zugspitzstr. GFZ 0,30



Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Das Planungsgebiet



Quelle: openstreetmaps.org



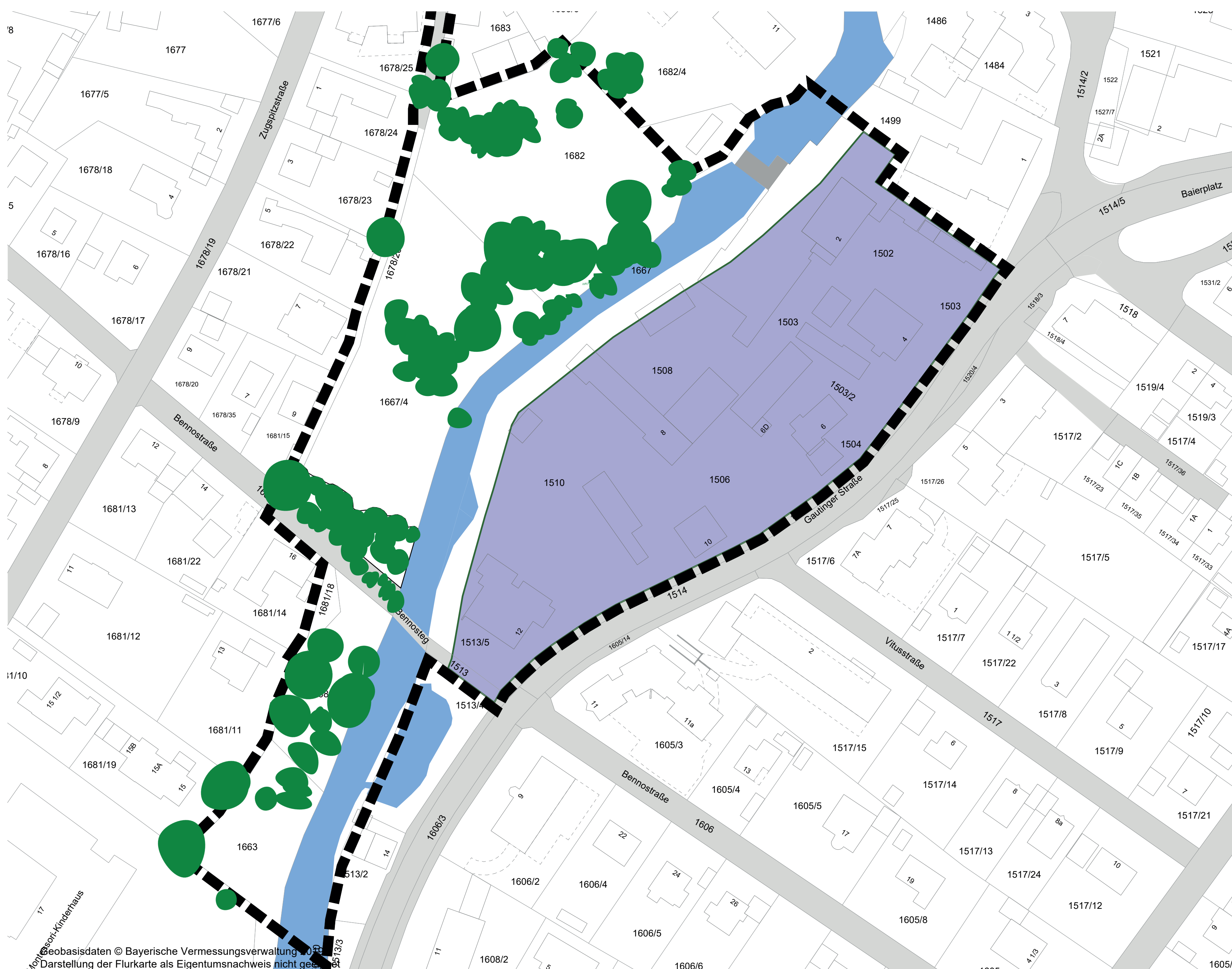
Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMIER
wohnen · arbeiten · leben

Teilgebiet Ost

Was soll hier entstehen

- Hochwertige Gewerbegebäude
- Gastronomie mit Biergarten an der Würm als Treff- und Mittelpunkt im Quartier
- Neuer Wohnraum (Mischung aus gefördertem und freifinanzierten Wohnungen)
- Dreigruppige Kita mit Freifläche
- Das Wasserkraftwerk wird erhalten und integriert
- Gebäude mit 3 bis 5 Geschossen an der Gautinger Str. und 3 bis 4 Geschossen im hinteren Bereich des Grundstücks
- Neue Freiflächen und Wege an der Würm





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Die Gewerbebebauung

Die neuen Flächen für die Gewerbenutzung sollen für Büroräume und ggf. spezielle Entwicklungsbereiche wie Labore gestaltet werden.

Ein wichtiger Bestandteil ist die Gestaltung der Fassaden, um im Quartier und nach außen ein positives Bild zu vermitteln. Bei den Gebäuden an der Gautinger Straße sollen die Erdgeschosse durchlässig gestaltet werden, so dass die Würm zugänglich und erlebbar wird.

Gebäude mit 3 bis 5 Geschossen an der Gautinger Straße und 3 bis 4 Geschossen im hinteren Bereich des Grundstücks.





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Die Wohnbebauung

Die Wohnungen sollen zwischen 2 und 5 Zimmern haben, so dass ein Mietangebot für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen geschaffen wird, so auch öffentlich geförderter Wohnraum.

Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgestaltet werden und private Freibereiche haben. Je nach Bedarf der neuen Gewerbenutzung kann ein Teil der Wohnflächen auch in gewerbliche Flächen umgewandelt werden.





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Teilgebiet West

Wohnen an der Würm

Im westlichen Bereich soll ausschließlich Wohnnutzung entstehen. Die Gebäude sollen drei Geschosse haben, wobei zusätzlich ein zurückgesetztes Terrassengeschoss möglich ist.

Es sollen 3 bis 6-Zimmer-Wohnungen, ebenfalls barrierefrei, entstehen, dabei hat auch hier jede Wohnung ihren eigenen Freibereich, aber explizit keine privaten Gärten, – damit die Natur geschützt wird. Es sollen neue Freiflächen an der Würm für die Öffentlichkeit und insbesondere die Stockdorfer Bürgerinnen und Bürger entstehen.

Die im Artenschutzgutachten erwähnten geschützten Flächen bleiben erhalten und die Vorgaben des Artenschutzgutachtens werden vollumfänglich erfüllt.

Flächen, die besonders geschützt werden





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMEFÜR
wohnen · arbeiten · leben

Mobilität und Stellplätze

Grundlagen für die Mobilität

- Weitestgehende Freihaltung des gesamten Wettbewerbsgebiets von oberirdischem KFZ-Verkehr.
- Entwicklung eines Mobilitätskonzepts zur Reduzierung von Stellplätzen.
- Im Bereich Ost soll eine Tiefgarage geplant werden.
- Hol- und Bringverkehr für die Kita erfolgt für die Kinder besonders sicher über eine extra Haltezone in der Tiefgarage (Teil Ost).
- Die zentrale Lage im Ort ermöglicht eine gute Anbindung an den ÖPNV.
- Geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Vergleich zur bereits vorhandenen Nutzung.
- Durch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten entsteht ein Beitrag zur Reduzierung des Verkehrs.
- Das Ziel ist eine flächenschonende Unterbringung von KFZ-Stellplätzen.



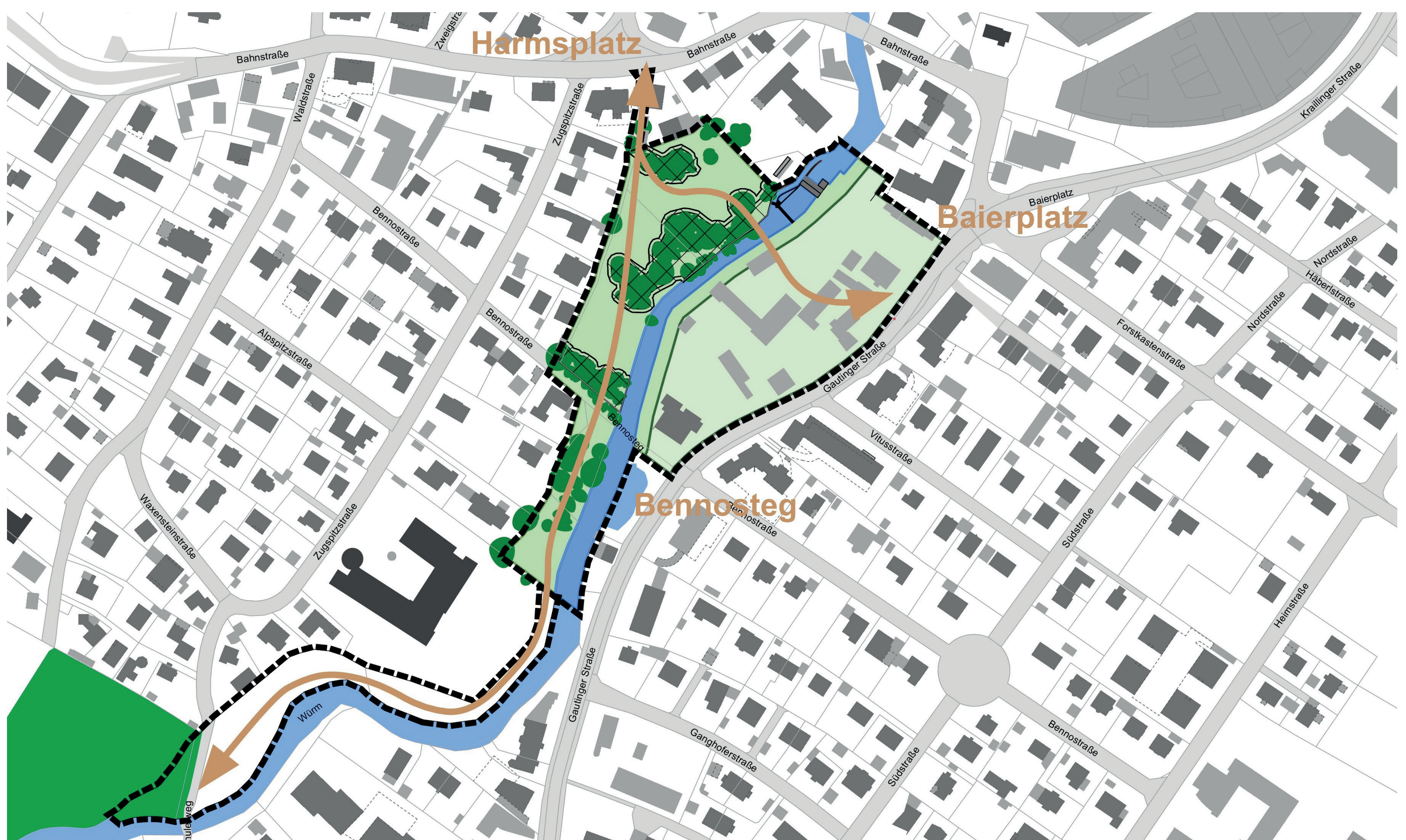


Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Erschließung und Vernetzung

- Im Bereich West wird besonders nachhaltig gebaut und geplant – daher wird hier bewusst auf eine Tiefgarage verzichtet um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten – und die Natur besonders zu schützen.
- Fahrradstellplätze werden in den Teilen Ost und West in ausreichender Zahl vorgesehen.
- Die Erschließung in Form von Fußwegen soll mitentwickelt werden, durch eine öffentliche Verbindung für Fußgänger entlang der Würm zwischen Schulersteg und Harmsplatz sowie die Verbindung des Baier- und Harmsplatzes durch das Areal. Die Radwege sollen weiterhin über die Zugspitzstraße geführt werden.
- Vorgabe im Wettbewerb ist es, Verkehr und Parksituation schonend, innovativ und nachhaltig zu planen. Die Erschließung in Form von Fußwegen soll mitentwickelt werden, z. B. durch neue Verbindungen für Fußgänger zwischen Schulersteg und Harmsplatz entlang der Würm sowie zwischen Baier- und Harmsplatz durch das Areal.





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Verkehrsimmissionen

Um den vorhandenen schalltechnischen Herausforderungen zu begegnen, sind folgende Maßnahmen möglich:

- Parallel zur Gautinger Straße geplante Bebauung zur Schallabschirmung
- Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen
- Errichtung von schalltechnisch wirksamen Vorbauten, z. B. Loggien, Laubengänge
- Belüftungssystem zur schallabgewandten Seite
- Darüber hinaus Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes im Rahmen des weiteren Verfahrens





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Weitere Immissionsquellen

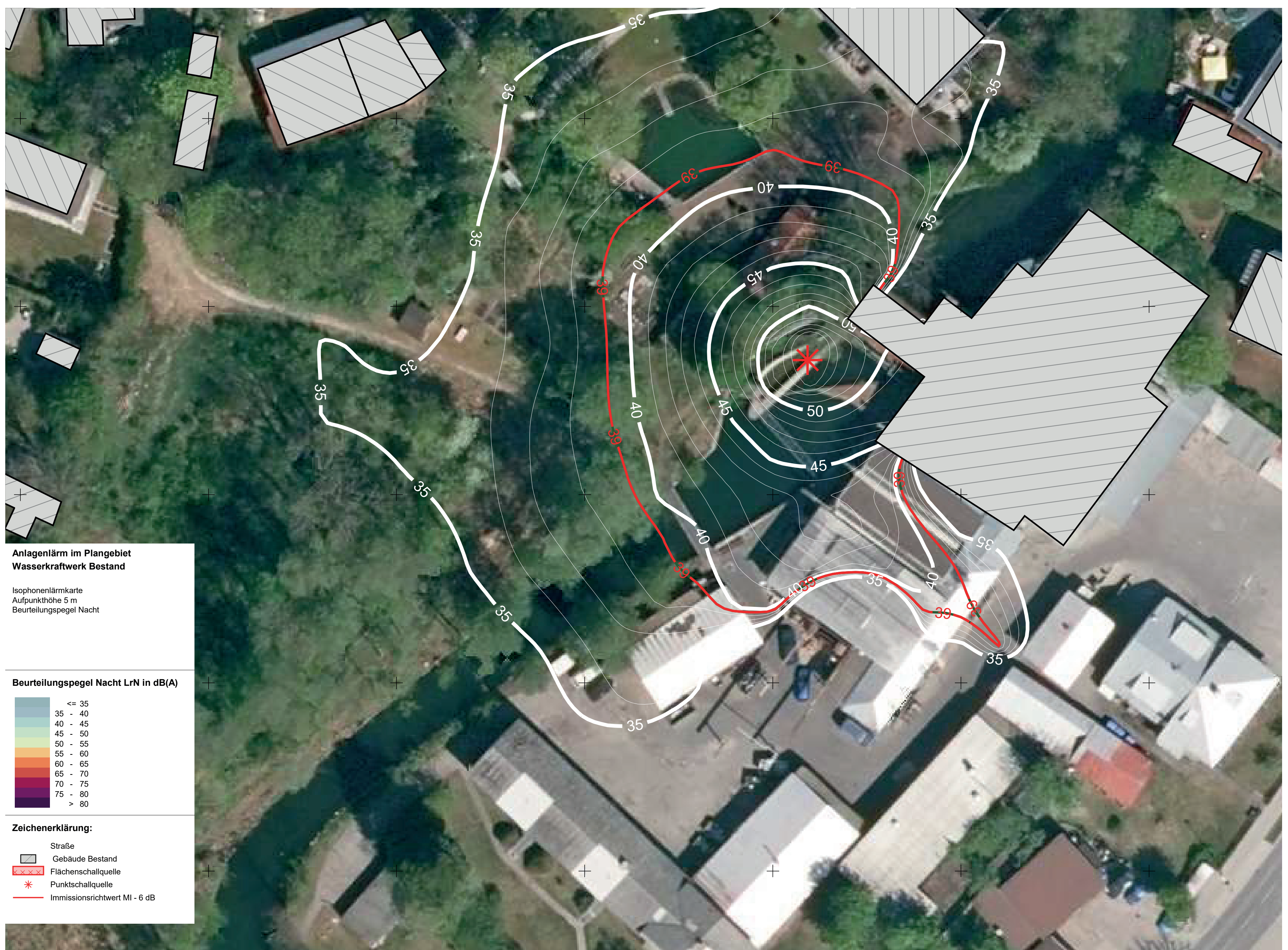
- Durch den Wegfall der Stanzerei wird deren Lärmimmission komplett entfallen und der LKW Verkehr reduziert – damit verbleiben nur wenige Immissionsquellen im Planungsgebiet.

Wasserkraftwerk

- Das Wasserkraftwerk unterschreitet schon heute die zulässigen Immissionswerte.

Außengastronomie

- In einem Abstand von ca. 5-10 m werden die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.





Gemeinde Gauting

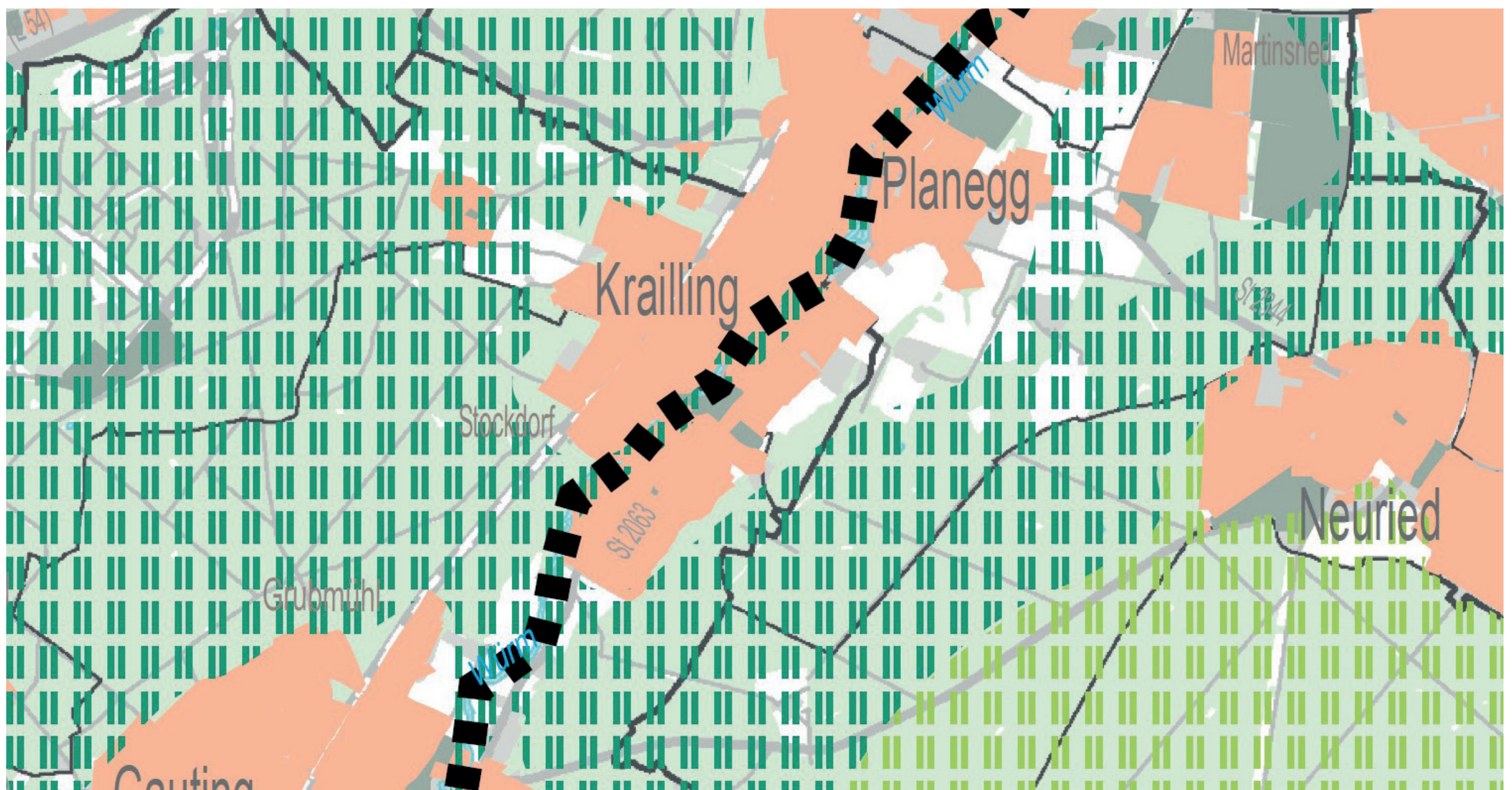
UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Regionaler Grünzug

Entlang der Würm verläuft ein Regionaler Grünzug.

Der Regionale Grünzug an der Würm hat vier Funktionen:

1. Erhalt und Verbesserung der Erholungsvorsorge durch möglichst große Zugänglichkeit des Würmufers für die siedlungsnaher Erholung und den Ausbau von Wegeverbindungen entlang der Würm für die Erreichbarkeit der weiter entfernten Erholungsziele/ landschaftlichen Erlebnisräume
2. Sicherung der Identität von Stockdorf als Siedlungsraum und Sicherung der Ablesbarkeit des Würmtals als Landschaftsraum
3. Vermeidung zusätzlicher Hindernisse für die Luftströmung und zusätzlicher Schadstoffemittenten entlang der Würm
4. Sicherung der bioklimatischen Funktion der vorhandenen Grün- bzw. Freifläche





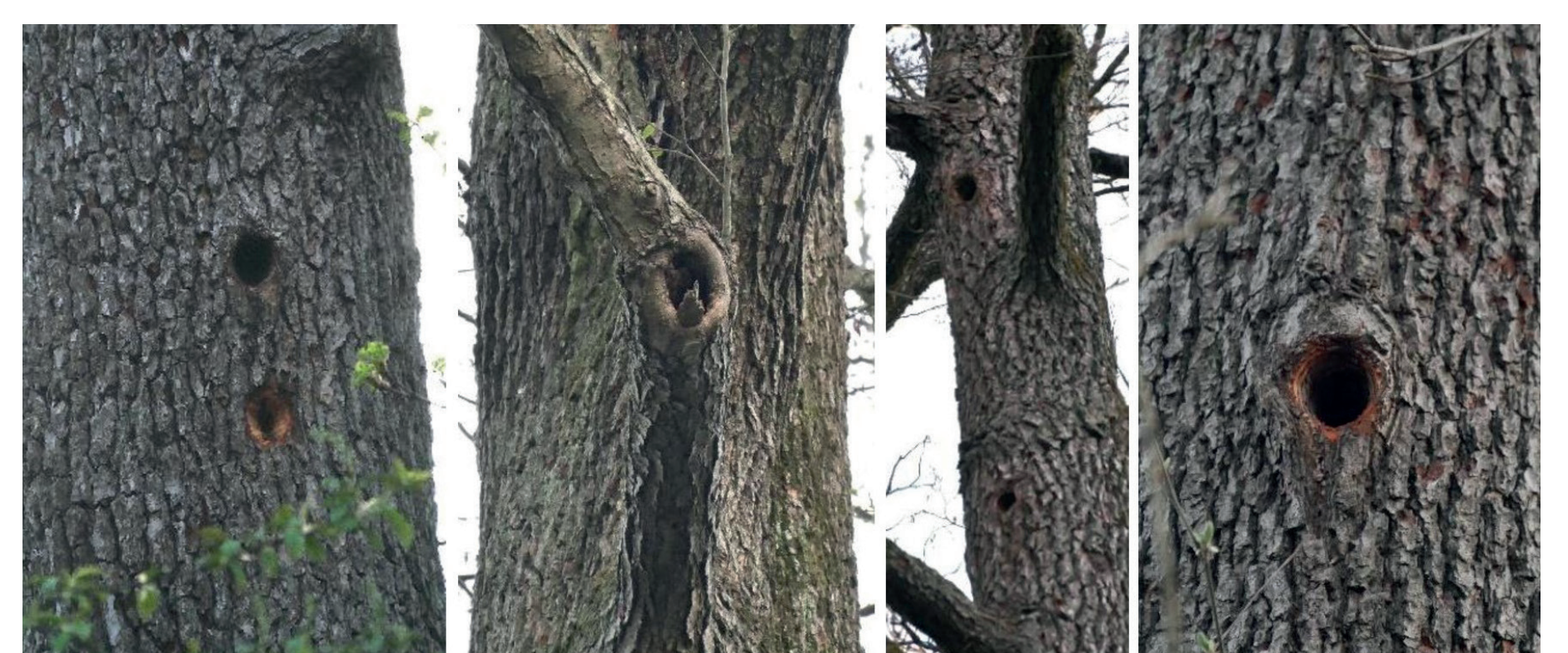
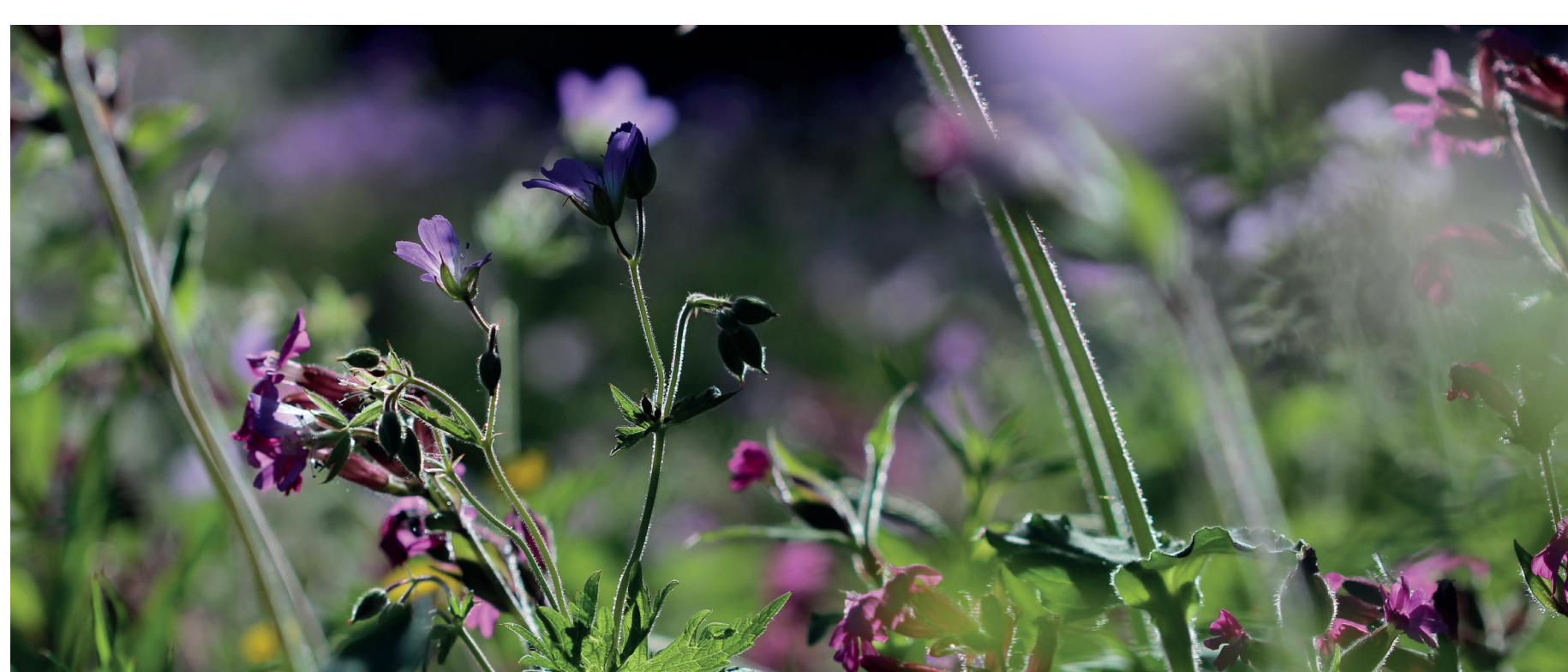
Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Natur- und Artenschutz

Erfüllung der Anforderungen des speziellen Artenschutzes u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Gehölzerhaltende Planung (kein Eingriff in die bestehenden Gehölzflächen)
- Integration von fünf Fledermausquartieren an den Neubauten z. B. in Form von Fledermauskästen zur Montage auf der Fassade.
- Zum Schutz des Bibers und anderer das Wasser besiedelnder Arten ist der gesamte Uferstreifen in einer Breite von mindestens 8 m von jeder Bebauung auszunehmen. Die Anlage von Wegen ist zulässig.
- Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten.
- Reduzierung der Beleuchtung am Schleusenbauwerk und deutliche Verringerung von Lichtintensität, Blendwirkung und Streulicht. Tierfreundliches Beleuchtungskonzept (Fledermäuse, Insekten) mit Schwerpunkt auf den würmnahen Flächen.
- Förderung der Biodiversität entlang des Würmufers mit besonderem Fokus auf die Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse.
- Förderung der Biodiversität durch Gestaltung von 25% der künftigen Freiflächen als artenreiche, heimische Hochstaudenfluren oder extensive Wiesen.





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMEFÜRER
wohnen · arbeiten · leben

Würm

Die Würm ist Lebensraum für Fische und andere Tiere. Verschiedene Maßnahmen können die Würm als Lebensraum aufwerten:

- Naturnahe Ufergestaltung mit Entwicklung eines gewässertypischen Uferschutzstreifens in einer Breite von mindestens 8 m (Ufer abflachen und buchtig gestalten, Einbringen von Totholz oder Ansatzsteinen zur Erhöhung von Strömungsvielfalt und Strukturreichtum, Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen oder Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens).
- Naturnahe Fischtreppe am Wehr auf der Ostseite der Würm (turbinennah).

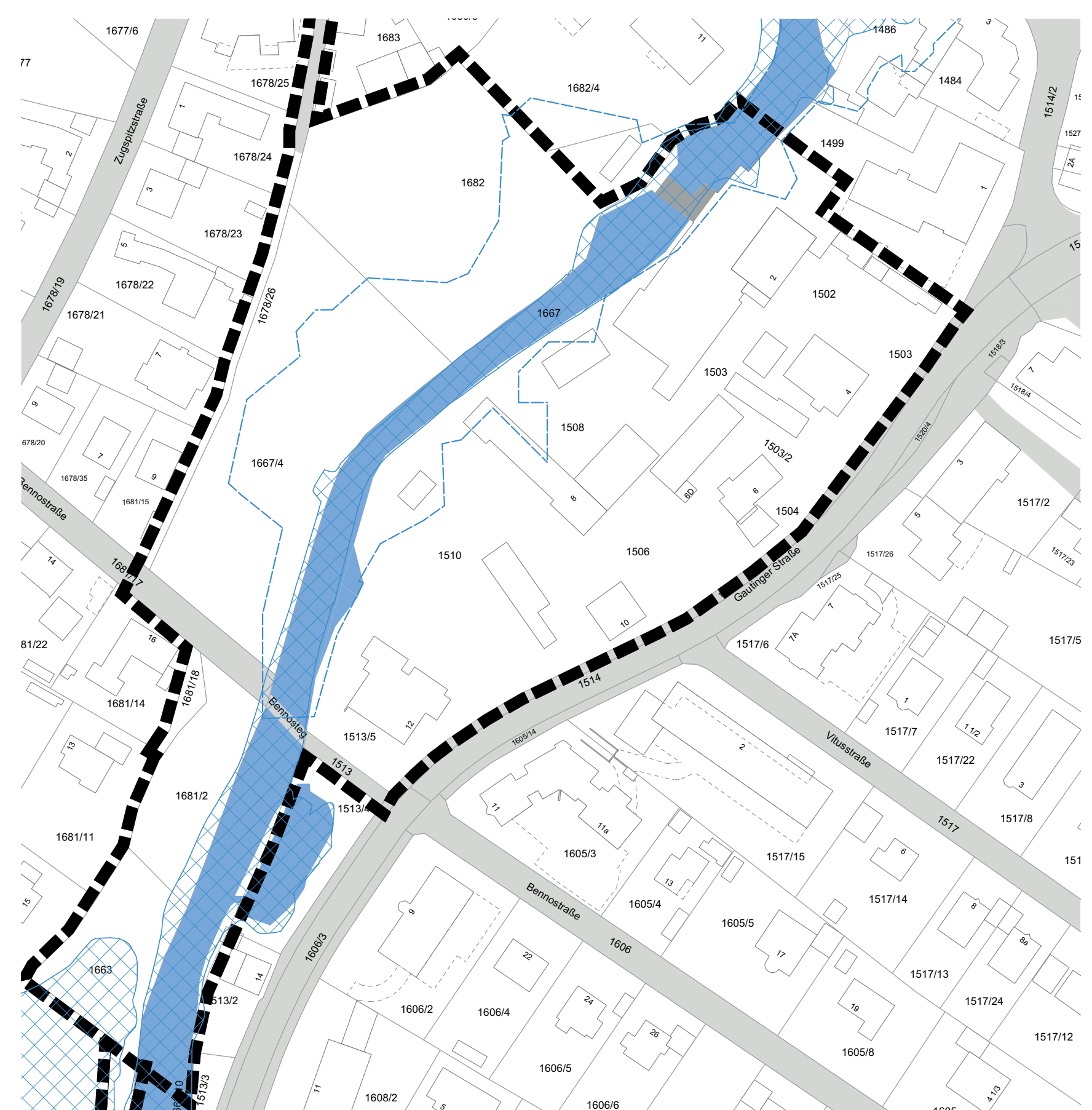
Die Würm liefert erneuerbare Energie:

- Nutzung des Wasserkraftwerks

Die Würm ist Erlebnis- und Erholungsraum für die Menschen in Stockdorf:

- Zugänglichkeit des Ufers (Wege, Bänke)
- Badestelle

Die Würm kann Hochwasser verursachen.





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Luftbild des Areal





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Nachhaltigkeit und Klimaorientierung

Die Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer müssen ein Konzept zur Nachhaltigkeit und Klimaorientierung für das neue Leben an der Würm entwickeln.

Wichtige Bausteine für Nachhaltigkeit und Klimaorientierung sind:

Auswahl der Baumaterialien

z.B. durch

- Verwendung nachwachsender Materialien
- weitestgehende Vermeidung von CO₂-intensiven Baustoffen wie Zement und Beton

Angepasste Gebäudeplanung

z.B. durch

- kompakte Bauformen (möglichst günstiges Verhältnis der Fläche der Gebäudehülle zum Volumen des Gebäudes)
- eine ausreichende natürliche Durchlüftung im Quartier
- „Cradle to Cradle“ (Wiederverwertbarkeit aller Bauteile)

Klimaneutrales oder – positives Energiekonzept

z.B. durch

- erneuerbare Energieerzeugung mit Hilfe des vorhandenen Wasserkraftwerks
- energieeffiziente Gebäude
- Errichtung von Solaranlagen
- Verzicht auf Klimaanlage

weitere Maßnahmen

z.B. durch

- nachhaltigen Umgang mit dem Regenwasser
z.B. Umsetzung des Prinzips der Schwammstadt
- Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
- Erhöhung des Grünanteils, z.B. durch neue Baumpflanzungen auf der Ostseite
- Verbesserung des Artenschutzes, z.B. durch animal aided design (Schaffung von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse an allen Gebäuden)



Gemeinde Gauting

UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Freiflächen

Naherholung im neuen Gebiet

Die bisher nicht zugänglichen Flächen sollen der Öffentlichkeit und den Menschen, die künftig dort wohnen und arbeiten sollen, als neuer Freiraum zur Verfügung stehen.

Die Schaffung von Bereichen für die Naherholung an der Würm ist eine wichtige Aufgabe für die Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer.





Gemeinde Gauting

UNSER
WÜR MU FER
wohnen · arbeiten · leben

Ihre Vision für das Würmufer

Wir nehmen Ihre Ideen und Rückmeldungen, wie Sie sich die Zukunft für das neue Quartier am Würmufer vorstellen.



Gemeinde Gauting

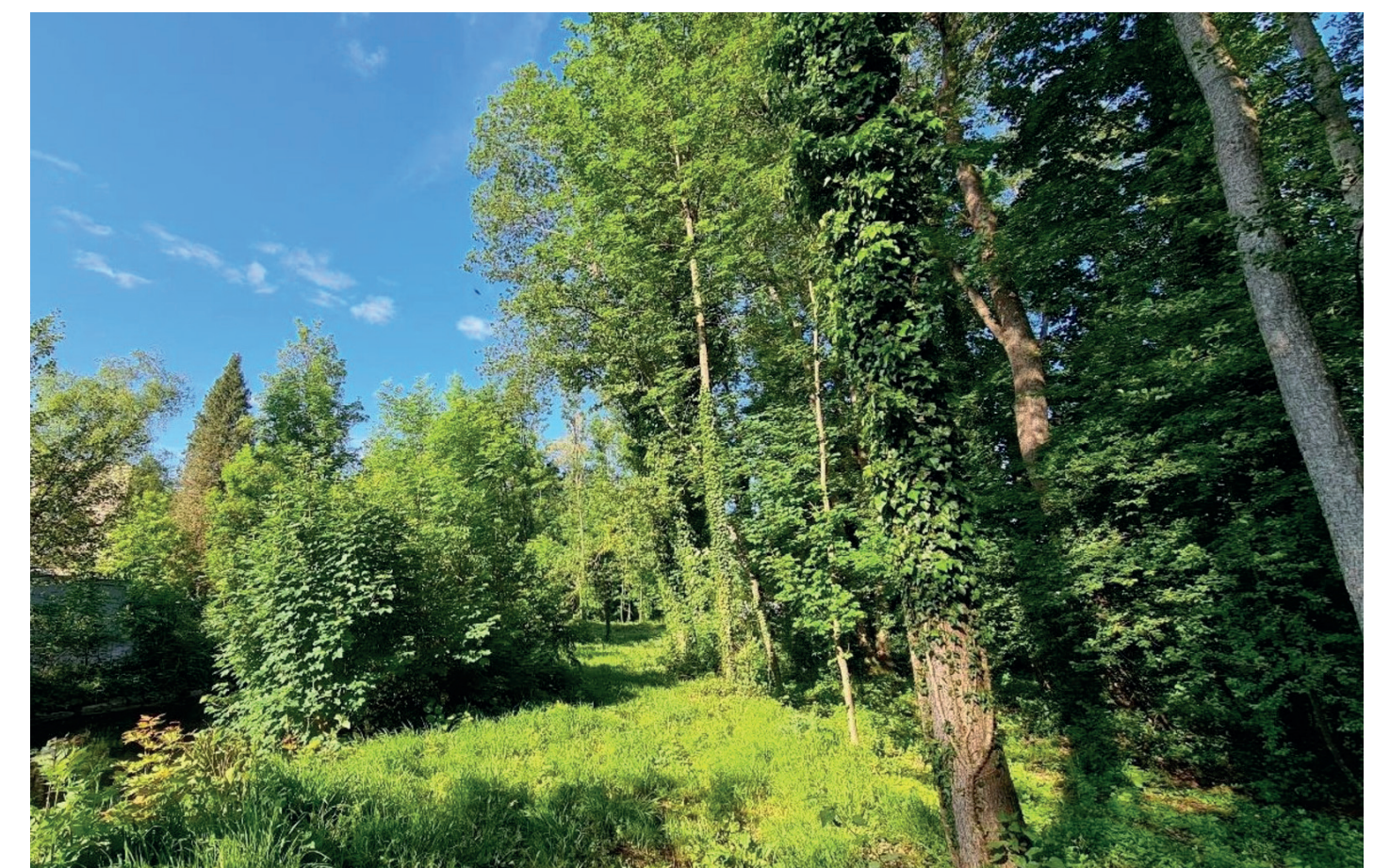
UNSER
WÜRMUFER
wohnen · arbeiten · leben

Natur- und Artenschutz

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Westseite der Würm

Der vom Büro Terrabiota, Starnberg 2022/2023 erstellte Fachbeitrag zur saP folgt methodisch den vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlichten „Hinweisen zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ in der Fassung vom 8/2018 sowie der „Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -Prüfablauf“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2020).

Das im Rahmen des Vorhabens zu prüfende Artenspektrum umfasst die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Abfrage der online-Arteninformationen des Bayerischen Landesamts für Umwelt für den Landkreis Starnberg: Informationsabruf im August 2022).



Für die Erfassung möglicher Brutvögel (Kartierungen) wurden bei günstigen Bedingungen an 6 Terminen Ortsbegehungen durchgeführt.

Zur Erfassung der Fledermausfauna fanden insgesamt fünf Detektorbegehungen im Zeitraum April bis September 2022 statt. Zwei der Begehungen wurden zur abendlichen Ausflugszeit (13.04. und 19.09.2022) und drei zur frühmorgendlichen Schwärmzeit (11.05., 14.06. und 19.07.2022) durchgeführt. Die Untersuchungen fanden bei milder, windarmer und trockener Witterung statt und dienten der Erfassung des vorkommenden Artenspektrums sowie der Suche nach Quartieren.

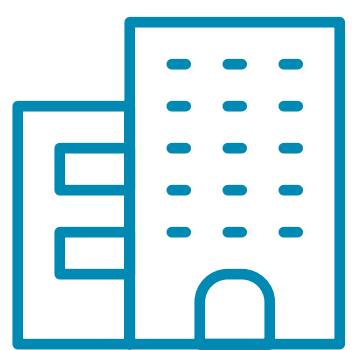




Gemeinde Gauting

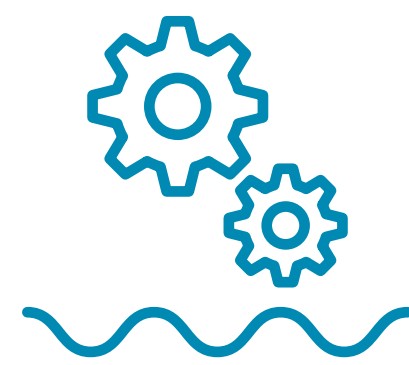
UNSER
WÜRUFER
wohnen · arbeiten · leben

Gutachten und weitere Grundlagen



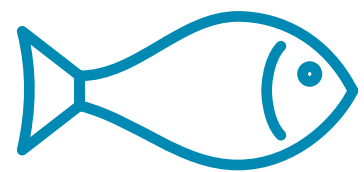
Städtebauliche Untersuchung

Planungsverband 2021



Zustandsbeurteilung Wasserkraftanlage

Wasserbau Ringler 2018



Artenschutzrechtliche Untersuchung

Terrabiota 2022/2023

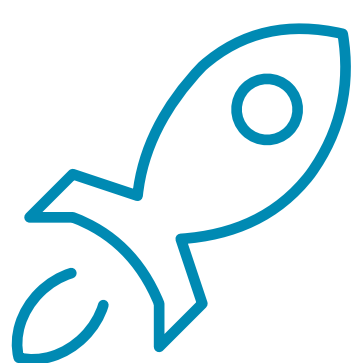


Schalltechnische Untersuchung Verkehrs- und Gewerbelärm

Kurz und Fischer, 2022



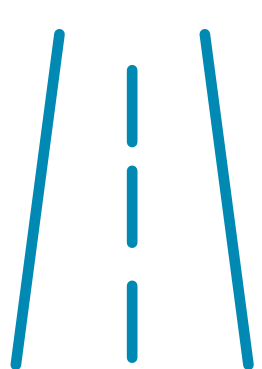
Teilleitbild Stockdorf



Zukunftsvision Würmregion 2035+



Ergebnisse der Bürgerbefragung „Unser Würmufer“ 2022



Verkehrsplanerisches Gutachten

Obermeyer 2021



Gewässerentwicklungskonzept Würm

WWA Weilheim 2018