

# AUSLOBUNG

Offener zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb  
"Ehemaliges AOA Gelände", Gauting



Ausloberin  
Gemeinde Gauting  
Bahnhofstr. 7  
82131 Gauting

Offener zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb  
"Ehemaliges AOA Gelände", Gauting



Auslobung nach RPW 2013

Ausloberin

**Gemeinde Gauting**

vertreten durch:

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger

Ansprechpartner Rainer Härta

Bahnhofstr. 7

82131 Gauting

Wettbewerbsbetreuung

oberprillerarchitekten

Dipl. Ing. Univ. Jakob Oberpriller

Architekt Stadtplaner BDA DASL DWB

Regierungsbaumeister

Ansprechpartner Martin Schmidt

Am Schöllgraben 18, 84187 Hörmannsdorf

t. 08702 / 91480

f. 08702 / 91339

email: [mail@oberprillerarchitekten.de](mailto:mail@oberprillerarchitekten.de)

internet: [www.oberprillerarchitekten.de](http://www.oberprillerarchitekten.de)

Gauting , den 18.07.2017



## Inhaltsverzeichnis

<b>TERMINE</b>	<b>4</b>
<b>TEIL I ALLGEMEINE BEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
1. Anwendung / Anerkennung der RPW 2013	5
2. Wettbewerbsgegenstand	5
3. Wettbewerbsart / - verfahren	6
4. Wettbewerbsbeteiligte	6
5. Wettbewerbssumme	9
6. Wettbewerbsunterlagen	9
7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	9
8. Termine	12
9. Zulassungen der Arbeiten, Voraussetzungen	15
10. Weiterer Wettbewerb Urheberrecht	15
11. Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung	16
12. Bestätigung	16
<b>TEIL II WETTBEWERBSAUFGABE</b>	<b>17</b>
1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs	17
2. Allgemeine Angaben und Forderungen der Ausloberin	18
3. Aufgabenstellung	22
4. Aufgabenbeschreibung	27
<b>TEIL III – BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>	<b>31</b>
<b>TEIL IV – ANLAGEN</b>	<b>32</b>



## TERMINE

Preisrichtervorbesprechung	12.06.2017
Gemeinderatssitzung	18.07.2017
Ausgabe der Unterlagen/Bekanntmachung	04.09.2017
Rückfragenfrist	21.09.2017
Kolloquium	29.09.2017
Beantwortung der Rückfragen	04.10.2017
<u>Abgabe Planunterlagen 1. Phase</u>	<u>27.10.2017</u>
Preisgerichtssitzung 1. Phase	10.11.2017
Benachrichtigung der ausgewählten Teilnehmer	14.11.2017
Zusage der Teilnehmer bis	21.11.2017
Versand der Modelle	22.11.2017
<u>Abgabe der Planunterlagen 2. Phase</u>	<u>24.01.2018</u>
Abgabe Modelle	27.01.2018
Preisgerichtssitzung	02.02.2018
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	ab 07. KW 2018 der Zeitraum wird zeitnah benannt.



## TEIL I ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

### 1. Anwendung / Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen und mit Veröffentlichung vom 22.02.2013 bekanntgemachten Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nichts ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung des Teils 1 der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 4 BauKaG); die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr. 2017/11.21.

Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an. Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 RPW).

### 2. Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die Konversion einer ehemaligen Gewerbeanlage und der angrenzenden Flächen in ein Wohnquartier im Westen Gautings. Auf dem ehemaligen Gelände der AOA Apparatebau soll ein Einzelhandels- und Wohnstandort mit entsprechender Freiraumgestaltung entwickelt werden, welcher die städtebauliche Lücke in angemessener Weise zu schließen vermag. Um eine nachhaltige Entwicklung des Areals zu gewährleisten, soll -im Vergleich mit der Umgebungsverdichteter Wohnraum entstehen, der es sowohl Geringverdienern, als auch jungen Familien ermöglicht, im Gautinger Gemeindegebiet zu wohnen. Die Aufwertung und die Gestaltung von Straßen- und Platzräumen einschließlich der Vorbereiche der Gebäude und die zugehörigen Grünflächen sind ebenfalls Gegenstand des Wettbewerbs. Der Umgriff umfasst den Bereich südlich der Ammerseestraße, eingefasst zwischen Paul-Hey-Straße im Osten und Danziger Straße im Westen, bis hin zur Pötschenerstraße im Süden. Entlang der Ammerseestraße soll ein Supermarkt untergebracht werden. Zur bestehenden Bebauung ist eine adäquate Haltung zu entwickeln, sodass das neue Quartier sich einerseits in die Umgebung einfügt und andererseits einen verdichteteren Charakter aufweist. Innerhalb des Quartiers sind Lösungen auszuarbeiten, die den gesamten Bereich aufwerten und angemessen proportionierte Freiräume entstehen lassen.



### 3. Wettbewerbsart / - verfahren

Der Wettbewerb wird ausgelobt als „Offener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb“ für Architekten/innen, Landschaftsarchitekten/innen und Stadtplaner/innen nach den RPW 2013.

Für die 2. Phase werden 10 bis 20 Teilnehmer aus der 1. Phase ausgewählt.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).

Das Wettbewerbsverfahren ist in beiden Phasen anonym, die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Tag der Auslobung: 18.07.2017

### 4. Wettbewerbsbeteiligte

#### 4.1 Ausloberin

#### **Gemeinde Gauting**

vertreten durch:

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger

Ansprechpartner Rainer Härta

Bahnhofstr. 7

82131 Gauting

#### 4.2 Wettbewerbsbetreuung

oberprillerarchitekten

Ansprechpartner Martin Schmidt

Am Schöllgraben 18

84187 Hörmannsdorf

t. 08702 / 91480

f. 08702 / 91339

email: mail@oberprillerarchitekten.de

#### 4.3 Wettbewerbsteilnehmer

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er gibt eine Erklärung gemäß Anlage 01 ab.

##### 4.3.1 Teilnehmer, Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind in den EWR-/WTO-/GPA-Staaten ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt, Landschaftsarchitekt oder Stadtplaner befugt sind.

Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt bzw. Landschaftsarchitekt, wer



über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L255 S. 22) entspricht.

Juristische Personen sind zugelassen, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und sofern für die Wettbewerbsteilnahme ein verantwortlicher Berufsangehöriger benannt ist, der in seiner Person die Teilnahmevoraussetzungen erfüllt, die an die natürlichen Personen gestellt werden.

Bewerber-/ Arbeitsgemeinschaften, bei denen in der Summe die Anforderungen erfüllt sind, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden, sind zugelassen.

Die Bildung von Bewerber-/ Arbeitsgemeinschaften von Architekt und Landschaftsarchitekt wird zwingend vorgeschrieben. Bewerber-/ Arbeitsgemeinschaften haben in dem Bewerbungsformblatt einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung / Auslobung erfüllt sein.

#### 4.3.2 Teilnahmehindernisse

Liegen in der Person des Teilnehmers Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

Zusätzliche Ausschlussgründe sind nicht vorhanden.



#### 4.4 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

##### Fachpreisrichter

Bernhard Landbrecht, Architekt

Prof. Thomas Hammer, Architekt

Jochen Rümpelein, Landschaftsarchitekt

Prof. Rolf Ahnesorg, Architekt

Wendelin Burkhardt, Architekt

Wolfgang Robl, Architekt, Verband Wohnen im Kreis Starnberg

Roman Dienersberger, Leitender Baudirektor Sachgebiet Wohnungswesen, Regierung von Oberbayern

Dr. Christian Kühnel, Architekt, Kreisbaumeister Landkreis Starnberg

Stefanie Seeholzer, Architektin

##### Stellvertretende Fachpreisrichter

Robert Wenk, Landschaftsarchitekt

Gerhard Breu, Architekt

Johanna Löhlein, Regierung von Oberbayern

##### Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter

Martin Ilg, Architekt, München

##### Sachpreisrichter

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger

Zweiter Bürgermeister Dr. Jürgen Sklarek

Ariane Eiglsperger, Gemeinderätin

Eva-Maria Klinger, Gemeinderätin

Beatrice Cosmovici, Gemeinderätin

Markus Deschler, Gemeinderat

Anita von Schenk, Architektin, Katholisches Siedlungswerk München

Dr. Alexander Diehl, Diehl-Gruppe

##### Stellvertretende Sachpreisrichter

Michael Vilgertshofer, Gemeinderat

Richard Eck, Gemeinderat

##### Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter

Wolfgang Meiler, Gemeinderat

##### Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

Christian Probst, Staatliches Bauamt Abteilung Straßenbau

Ausloberin behält sich vor, weitere Berater hinzuzuziehen.

##### Die Vorprüfung erfolgt durch:

oberprillerarchitekten, Hörmannsdorf



## 5. Wettbewerbssumme

Die Wettbewerbssumme beträgt 44.000,00 € netto, 50 % davon werden als Bearbeitungshonorar (wird auf alle Bearbeiter der 2. Phase zu gleichen Teilen aufgeteilt) und 50 % als Preise, folgendermaßen aufgeteilt:

- |          |             |
|----------|-------------|
| 1. Preis | 11.000,00 € |
| 2. Preis | 6.600,00 €  |
| 3. Preis | 4.400,00 €  |

Sofern mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

## 6. Wettbewerbsunterlagen

Die Unterlagen werden von der Wettbewerbsbetreuung zur Verfügung gestellt.

- Auslobungstext mit folgenden Teilen:

Teil I	Allgemeine Bedingungen
Teil II	Wettbewerbsaufgabe
Teil III	Beurteilungskriterien
Teil IV	Anlagen 01-13 (siehe Seite 32)

## 7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Die Plandarstellungen sind als Strichzeichnung, dunkler Strich auf hellem Grund auszuführen. Farbige Darstellung ist erlaubt. Sämtliche Bezeichnungen und Funktionsangaben sind in die Zeichnungen direkt einzutragen (Schriftgröße mind. 11pt.), Legenden sind nicht zulässig. Die Präsentationspläne sind ungefaltet einzureichen.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

### 7.1 Abgabeleistungen 1. Phase

Alle Wettbewerbsleistungen der 1. Phase sind auf einem Blatt DIN A1, Hochformat darzustellen. Sämtliche Pläne sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt.

- Strukturplan des Wettbewerbsgebietes und der Umgebung M 1/2500



- städtebauliche Schnitte M 1/1000  
zwei aussagekräftige Schnitte durch das  
Wettbewerbsgebiet, jeweils einer in Ost-West, sowie in  
Nord-Süd-Richtung
- Gesamtlageplan M 1/1000  
mit Einzeichnung der Baukörper, Dachform, Darstellung  
der Freiflächen, Verkehrsflächen, Erschließungsabschnitte  
mit den geforderten Angaben.  
Als Unterlage ist der von der Ausloberin zur Verfügung  
gestellte Lageplan zu verwenden.
- Erläuterungen in Skizzenform und Text auf den Plänen:  
Aussagen zum Bebauungs- und Freiflächenkonzept  
Aussagen zum ökologischen, energetischen Konzept und  
zur Umsetzung der Herausforderungen des  
demografischen Wandels, Umfang inklusive Skizzen nicht  
mehr als zwei DIN A 4 Seiten.  
  
Fotorealistische Darstellungen (Renderings) sind nicht  
erlaubt.

#### 7.1.1 Datenträger

Alle Unterlagen müssen zur Vorprüfung auf CD oder USB-Stick im PDF-Format in Originalgröße eingereicht werden, das Extrahieren von Text und Bildern muss erlaubt sein. CDs müssen bruch sicher verpackt werden. Auch hier ist bei den Dateiinformatoren auf die Einhaltung der Anonymität zu achten.

#### 7.1.2 Verfassererklärung

Undurchsichtiger, neutraler, verschlossener Umschlag mit der Erklärung über die Teilnahmeberechtigung (Anlage 00).

Die Anonymität der Teilnehmer wird auch nach Abschluss der ersten Phase aufrecht erhalten.

#### 7.1.3 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

#### 7.2 Abgabeleistungen 2. Phase

Alle Wettbewerbsleistungen der 2. Phase sind auf maximal 3 Blatt DIN A0, Hochformat darzustellen. Sämtliche Pläne sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt.

- Strukturplan des Wettbewerbsgebietes und der  
Umgebung M 1/2500
- Lageplan M 1/500  
mit vertiefenden Aussagen zum Nutzungs-, Freiflächen-,  
und Verkehrskonzept



- städtebauliche Schnitte M 1/500  
zwei aussagekräftige Schnitte durch das  
Wettbewerbsgebiet, jeweils einer in Ost-West, sowie in  
Nord-Süd-Richtung

- Vertiefung Gebäudetypologie M 1/200  
Grundrisstruktur  
Gefordert wird die Darstellung aller Geschosse der  
exemplarischen Gebäudetypen (Wohnungsmix von  
insgesamt ca. 1500 m<sup>2</sup>)

Im EG-Grundriss sind die direkt anschließenden  
Freiflächen sowie der unmittelbare Gebäudeumgriff  
darzustellen.

Alle Ansichten und Schnitte, die zum Verständnis der  
Gebäude notwendig sind. M 1/200

- Erläuterungen in Skizzenform und Text auf den Plänen:  
Aussagen zum ökologischen, energetischen Konzept und  
zur Umsetzung der Herausforderungen des  
demografischen Wandels, Umfang nicht mehr als zwei  
DIN A 3 Seiten

Fotorealistische Darstellungen (Renderings) sind nicht  
erlaubt.

#### 7.2.1 Modell

Einfaches Massenmodell auf vom Auslober ausgegebener  
Grundplatte M 1/500

#### 7.2.2 Datenträger

Alle Unterlagen müssen zur Vorprüfung auf CD oder USB-  
Stick im PDF-Format in Originalgröße eingereicht werden,  
das Extrahieren von Text und Bildern muss erlaubt sein. CDs  
müssen bruch sicher verpackt werden. Auch hier ist bei den  
Dateiinformatoren auf die Einhaltung der Anonymität zu  
achten.

Hinweis für Apple-Nutzer: Die Datenträger sind so zu  
formatieren, dass sie von Windows-PCs gelesen werden  
können.

#### 7.2.3 Verfassererklärung

Undurchsichtiger, neutraler, verschlossener Umschlag mit  
der Erklärung über Teilnahmerechtigung (Anlage 00).

#### 7.2.4 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen



## 8. Termine

Preisrichtervorbesprechung	<b>12.06.2017</b>
Ausgabe der Unterlagen/ Bekanntmachung	<b>04.09.2017</b>
Rückfragenfrist	Bis <b>22. 09. 2017</b> , 18:00 Uhr können Rückfragen schriftlich per E-Mail ausschließlich an die Wettbewerbsbetreuung oberprillerarchitekten gerichtet werden.
Kolloquium	Kolloquium und Rückfragenbeantwortung am <b>29. 09. 2017, 11:00 Uhr</b> , im großen Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Gauting.  Die Rückfragen werden beantwortet bis zum <b>04. 10. 2017</b> . Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten zur Verfügung gestellt. Der Abruf erfolgt über die Homepage des Wettbewerbsbetreuers <a href="http://www.oberprillerarchitekten.de">www.oberprillerarchitekten.de</a> , sie werden Bestandteil der Auslobung.
Abgabe der Planunterlagen Phase 1	<b>27. 10. 2017</b> spätestens an diesem Tag ist die Wettbewerbsarbeit einzureichen. Der Entwurf kann entweder persönlich abgeliefert oder an unten stehende Postadresse aufgegeben werden. Die persönliche Abgabe ist am <b>27. 10. 2017</b> bis spätestens <b>16:00 Uhr</b> möglich.  BITTE BEACHTEN! Bis zu diesem Termin müssen die Planunterlagen bei folgender Einlieferungsadresse eingegangen sein:  Adresse: oberprillerarchitekten z. Hd. Martin Schmidt Am Schöllgraben 18, 84187 Hörmannsdorf  Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer. In allen Fällen sind die Wettbewerbsbeiträge für den Empfänger porto- und zustellfrei einzusenden. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.
Preisgerichtssitzung 1 Phase	<b>10. 11. 2017</b>
Benachrichtigung der ausgewählten Teilnehmer für Phase 2	<b>14. 11. 2017</b>



Zusage der ausgewählten Teilnehmer für Phase 2 bis spätestens  
**21. 11. 2017**

Rückfragenfrist

Bis **23.11. 2017**, 12:00 Uhr können Rückfragen für die 2. Phase schriftlich per E-Mail ausschließlich an die Wettbewerbsbetreuung oberprillerarchitekten gerichtet werden. Die Rückfragen werden bis zum 30.11.2017 beantwortet.

Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten zur Verfügung gestellt. Der Abruf erfolgt über die Homepage des Wettbewerbsbetreuers [www.oberprillerarchitekten.de](http://www.oberprillerarchitekten.de), sie werden Bestandteil der Auslobung.

Es findet **kein** Kolloquium für die 2. Phase statt.

Versand der Modelle

Die Modelle werden ab der **22. 11. 2017** an die Teilnehmer der 2. Phase versandt.

Abgabe der Planunterlagen Phase 2

Abgabetermin für die Planunterlagen Phase 2 ist der **24.01.2018**

Spätestens an diesem Tag ist die Wettbewerbsarbeit einzureichen. Der Entwurf kann entweder persönlich abgeliefert oder an unten stehende Postadresse aufgegeben werden. Die persönliche Abgabe ist in der **24.01.2018** bis spätestens **16:00 Uhr** möglich.

**BITTE BEACHTEN!**

Bis zu diesem Termin müssen die Planunterlagen bei folgender Einlieferungsadresse eingegangen sein:

oberprillerarchitekten  
z. Hd. Martin Schmidt  
Am Schöllgraben 18, 84187 Hörmannsdorf

Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer. In allen Fällen sind die Wettbewerbsbeiträge für den Empfänger porto- und zustellfrei einzusenden.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Auslobers einzusetzen.



Abgabe des Modells

**27.01.2018** spätestens an diesem Tag ist das Wettbewerbsmodell einzureichen. Das Modell kann entweder persönlich abgeliefert oder an unten stehende Postadresse aufgegeben werden. Die persönliche Abgabe ist am **27.01.2018** bis spätestens **16:00 Uhr** möglich.

**BITTE BEACHTEN!**

Bis zu diesem Termin müssen die Modelle bei folgender Einlieferungsadresse eingegangen sein:

oberprillerarchitekten  
z. Hd. Martin Schmidt  
Am Schöllgraben 18, 84187 Hörmannsdorf

Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer. In allen Fällen sind die Wettbewerbsbeiträge für den Empfänger porto- und zustellfrei einzusenden.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Preisgerichtssitzung Phase 2

**02.02.2018**

Ausstellung der Arbeiten

**ab 07. KW 2018**  
**genaue Zeitraum wird noch benannt**



## 9. Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die:

- den formalen Bedingungen entsprechen;
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen;
- termingerecht eingegangen sind;
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen;

Es sind keine bindenden inhaltlichen Vorgaben vorhanden.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht; die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren.

## 10. Weitere Beauftragung Urheberrecht

### 10.1 Beauftragung durch die Ausloberin

Die Ausloberin wird

- wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts- einem der Preisträger für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendige weitere Planungsleistungen übertragen:

Es ist eine Beauftragung der Lph 1-3 Bebauungsplanung (HOAI 2013) und Lph 1-4 Grünordnungsplanung (HOAI 2013) vorgesehen.

### 10.2 Eigentum, Rücksendung und Haftung

Die zur Bearbeitung des Wettbewerbs bereit gestellten Unterlagen sind ausschließlich zur Bearbeitung des Wettbewerbs zu verwenden. Nach Abschluss der Arbeiten sind die überlassenen Daten und Unterlagen zu löschen bzw. zu vernichten!

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den eingereichten Wettbewerbsunterlagen zu verzichten. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch die Ausloberin nur, wenn die Teilnehmer eine geeignete Verpackung mit abgeben haben.

### 10.3 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Die Bearbeitung der o. g. Leistungen wird ohne Abzug vergütet, da der im Wettbewerb geforderte städtebauliche Entwurf nicht in den Leistungsbildern Bebauungsplan und Grünordnungsplan der HOAI enthalten ist und somit noch keine Leistungen aus diesen Leistungsbildern erbracht sind.



#### 10.4 Urheberrechte, Nutzung

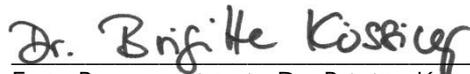
Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW.

#### 11. Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen. Die eingereichten Arbeiten werden im Rathausfoyer der Gemeinde Gauting ab der 7. KW 2018 für mindestens zwei Wochen ausgestellt.

#### 12. Bestätigung

Dem vorstehenden 1. Teil der Auslobung hat der Gemeinderat Gauting in seiner Sitzung vom 18.07.2017 zugestimmt.

  
\_\_\_\_\_  
Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger



## Teil II WETTBEWERBSAUFGABE

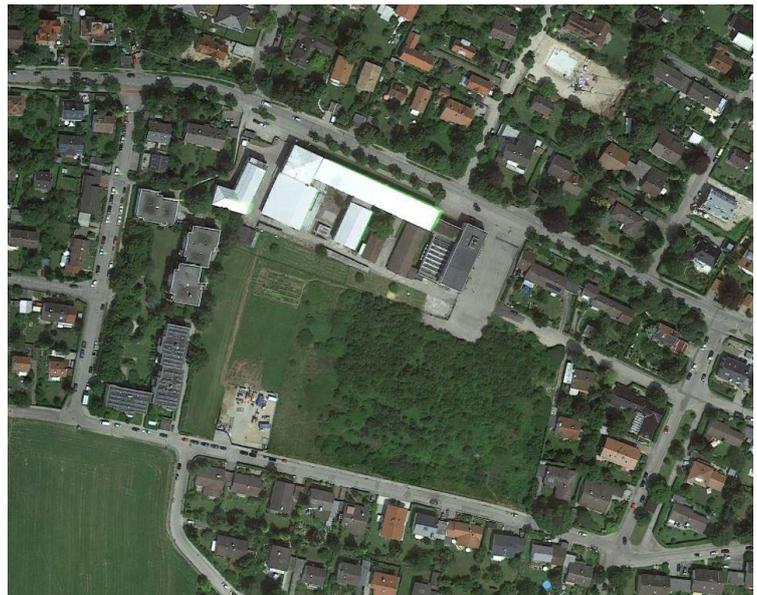
### 1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs

Die Gemeinde Gauting plant aufgrund des Wegzuges der AOA Apparatebau die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Fabrikgeländes sowie einer südlich gelegenen Freifläche.

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes ist für die Zukunft überwiegend Wohnbebauung vorgesehen, einschließlich eines Supermarktes samt umgebender Infrastruktur.

Ziel des Wettbewerbes ist es, Lösungen auszuarbeiten, die den gesamten Bereich unter Einbeziehung künftiger Entwicklungen städtebaulich aufwerten und angemessen proportionierte Freiräume entstehen lassen. Die im Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstücke sind baulich ebenso in die Planung einzubeziehen und zu entwickeln wie die Privatgrundstücke. Insbesondere ist auf eine qualitätvolle Einbindung des Supermarktes zu achten. Weiterhin sollen Geschosswohnungs- und verdichteter Einfamilienhausbau in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

Das Planungsgebiet umfasst das Areal zwischen Ammerseestraße im Norden sowie der Pötschenerstraße im Süden. Im Osten wird das Gebiet von sechs Einfamilienhäusern entlang der Paul-Hey Straße begrenzt. Im Westen von den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser entlang der Danziger Straße. Das Gesamtareal hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

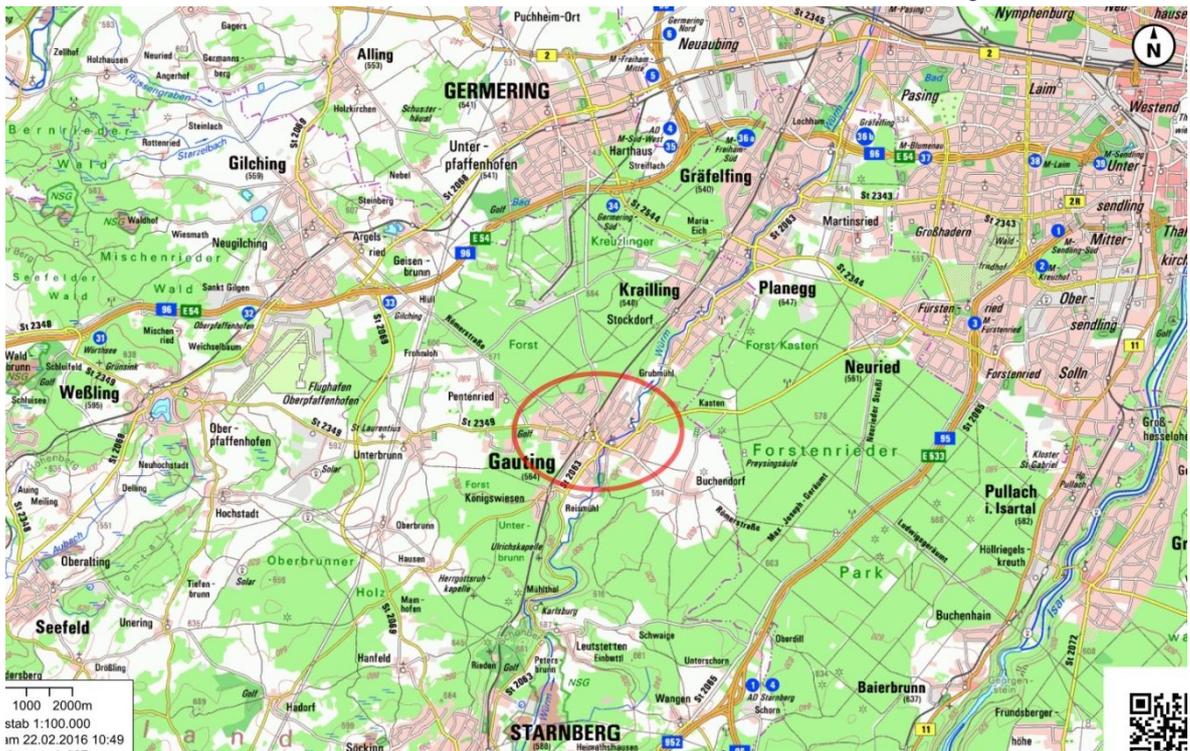




## 2. Allgemeine Angaben und Forderungen der Ausloberin

### 2.1 Wettbewerbsort

Die Gemeinde Gauting liegt zwischen der Kreisstadt Starnberg und der bayerischen Landeshauptstadt München auf einer Höhe von ca. 564 m ü. NN. Mit ihren 7 Ortsteilen hat die Gemeinde ca. 20.000 Einwohner (31.12.2014). Gauting ist gut an das bayerische Straßennetz angebunden und befindet sich genau zwischen der Lindauer Autobahn A96 und der Garmischer Autobahn A 95. Die Anbindung an das Schienennetz erfolgt über die S-Bahn-Anbindung S6 zwischen München-Ostbahnhof und Tutzing.



Die Attraktivität der Gemeinde wird sowohl regional als auch überregional als hoch eingeschätzt. Dies liegt zum einen an den Spitzenplatzierungen in verschiedenen wirtschaftlichen Indikatoren wie: Kaufkraft, Wirtschaftskraft und Attraktivität für Investoren, Wertschöpfung und Arbeitslosenquote. Ein weiterer Grund für die Attraktivität ist die ruhige landschaftliche Lage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt München. Eine Nähe von Wohn-, Arbeits- und Versorgungseinrichtungen ist ebenso gegeben, wie die Nähe zu großflächigen, reizvollen Landschaftsräumen.



## 2.2 Topographie

Die Gemeinde Gauting liegt an der Würm. Die Entstehung des einzigen Abflusses des Starnberger Sees wird auf die nach ihr benannte Würm-Eiszeit datiert, welche vor ca. 10.000 Jahren endete. Prägend für das Gemeindegebiet ist das etwa 50m tief in die Moränenkette eingeschnittene Tal, dessen Hänge nach Norden, Richtung Stockdorf merklich abflachen.

## 2.3 Historische Entwicklung

Die Besiedlung Gautings kann schon seit der Römerzeit nachgewiesen werden. Weitere frühgeschichtliche Funde weisen jedoch auf eine noch frühere Besiedlung der historischen Furt und entlang des Flusses hin. Dementsprechend zahlreich sind Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Dem historischen Flussübergang kommt siedlungsgeschichtlich eine herausragende Bedeutung als Siedlungsursprung und Auftakt der Ortsmitte zu. Seine Position liegt ungefähr an der Münchener-/ Starnberger Straße.



Anlage 04 Urkataster

Im 19. Jahrhundert kam mit der aufkommenden Industrialisierung, der Errichtung von Bahnstrecken und Bahnhöfen ein zweiter wesentlicher Faktor der Siedlungsgeschichte hinzu. So wurde dem alten Ortszentrum mit dem Bau des Bahnhofs ein zweiter Entwicklungs-Pol entgegengesetzt und die Bebauung begann ihre ursprünglich bäuerliche Prägung zu verlieren. Zwischen diesen beiden Entwicklungskernen spannt sich die Bahnhofstraße auf, die bis heute die Ortsmitte mit zentraler Einkaufsstraße darstellt. (Aus: 150825-BPlan 132A. Begründung EPV 21.7.2015)

Nähere allgemeine Informationen zum Wettbewerbsgebiet können auf [www.gauting.de](http://www.gauting.de) entnommen werden.

## 2.4 Landschaft

### Geologie

Die Landschaft in und um Gauting ist vollständig durch das Eiszeitalter geprägt. In der Münchener Schotterebene gelegen, trennen hohe, steile Terrassenabhänge die hochglazialen Schotterfluren von den spätglazialen Schotterterrassen. Die Münchener Schotterebene vereinigt zahlreiche, große und kleinere Schotterfächer aus der Jungmoränenzone. Die Schotterböden des Gautinger Umlands aus karbonatreichem kiesigem und sandigem Material sind Parabraunerden mittlerer bis großer Entwicklungstiefe.

### Wasserhaushalt

Die Würm ist das einzige Fließgewässer im Naturraum und bildet die Verbindung zwischen dem Starnberger See und



der Amper im Landkreis Dachau. Naturnahe Stillgewässer beschränken sich auf das Vorhandensein von einigen wenigen künstlichen Weihern und Tümpeln.

#### Klima

Das Klima der Gemeinde Gauting ist geprägt durch das kühl-feuchte Klima des Alpenvorlandes. Die jährlichen Niederschläge liegen im Bereich zwischen 950 mm und 1.100 mm und fallen zu einem Großteil im hydrologischen Sommerhalbjahr. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 6,5 °C und 7,5 °C. Gauting liegt im unmittelbaren Einflussbereich des Föhns.

#### 2.5 Landes- und Regionalplanung

Gauting ist im Landesentwicklungsprogramm (1. September 2013) und in der Regionalplanung (letzte Fortschreibung 01.11.2014) als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München ohne zentralörtliche Funktion eingestuft.

#### 2.6 Einwohnerentwicklung

Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts konnte Gauting mithilfe der Anbindung an die Eisenbahnstrecke stetigen Einwohnerzuwachs generieren. Die Einwohnerzahl Gautings ist gegenwärtig durch moderates Wachstum gekennzeichnet und liegt derzeit bei rund 20.000 Einwohnern.

#### 2.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 26.01.1990, rechtswirksam seit dem 06.02.1990, mit 28. Änderung vom 27.6.2006 ist der Wettbewerbsumgriff im Bereich der Ammerseestraße als Gewerbegebiet dargestellt. Der südliche Bereich entlang der Pötschnerstraße ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zwischen diesen beiden Baugebieten befindet sich ein trapezförmiges Mischgebiet.

#### 2.8 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 100

Für das Gebiet ist ein Bebauungsplan vom 25. Juli 2002 vorhanden, der zwar noch in Kraft ist, aber für den Wettbewerb keine Relevanz besitzt. Es ist eine Anpassung der Bauleitplanung aufgrund des Wettbewerbsergebnisses vorgesehen.



Für die zwei westlich gelegenen Grundstücke mit den Flurnummern 448 und 449 liegen Abstandsflächenübernahmen für das Grundstück mit der Flurnummer 450 vor. Diese sollen im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes bereinigt werden.

Für die benachbarten Baugebiete liegen ebenfalls Bebauungspläne vor (Anlage\_05).

### 3. Aufgabenstellung

#### 3.1 Gegenstand des Wettbewerbs

Das Quartier an der Ammerseestraße bietet durch seine günstige innerörtliche Lage gute Potenziale für die Errichtung eines Wohnquartiers samt infrastruktureller Versorgung durch einen Supermarkt.

Die Ausloberin wünscht sich unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale den Wandel von einer Gewerbe- und Freilandbrache zu einem attraktiven Wohnquartier mit integrierter Versorgungsmöglichkeit. Die Neubebauung soll sowohl die städtebauliche Lücke in dem Gebiet auffüllen, als auch angemessene und qualitätvolle Freiräume für die Bevölkerung der umliegenden Gebäude zur Verfügung stellen.

Die Neubebauung des Quartiers soll das Areal aufwerten und diesem einen neuen Charakter verleihen. Dabei sollen aber die typischen städtebaulichen Merkmale, die zur Identität Gautings beitragen, berücksichtigt werden. Es soll ein Mittelweg zwischen der vorherrschenden Einfamilienhaus- und Villenstruktur sowie verdichtetem Wohnungsbau gefunden werden.

Ziel des Wettbewerbes ist die Errichtung und Integration eines Supermarktes in ein neu zu entwickelndes Wohnquartier. Die natürlichen Grenzen dieses Gebietes sind die Ammersee- und die Pötschenerstraße. Die Erschließung des Supermarktes soll über die Ammerseestraße erfolgen, die weitere Erschließung des Wohnstandortes soll ebenfalls über die Ammerseestraße erfolgen, jedoch sollen auch alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft werden.



### 3.2 Grundstück und Grünbestand

Das Gebiet wird im Norden durch die Ammerseestraße begrenzt. Im Süden und Osten wird das Areal von der für Gauting typischen Einfamilienhausstruktur eingefasst. Im Westen schließt sich verdichteter Wohnungsbau an. Auf dem Gebiet befinden sich eine großflächige Wiesenstruktur sowie die Werkshallen der ehemaligen AOA Apparatebau, welche momentan leer stehen.

Innerhalb des Planumgriffs befindet sich keine erhaltenswerter Grünbestand.

Der Planungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke und Teilflächen: 450, 451, 452, 452/2, 454/1, 464/2, 464/4, 464/6, 464/10, 468.

Diese Flurstücke sind im Besitz von vier Eigentümern. Im Einklang mit dem Wettbewerbsergebnis wird eine wertgleiche Umlegung vorgesehen, deren Grundlage die Geschoss- und nicht die Grundstücksfläche bildet.



Die Ausloberin beabsichtigt auf dem Grundstück entlang der Ammerseestraße eine gemischt genutzte Bebauung zu ermöglichen. Angedacht ist ein Supermarkt im EG und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Alternativ können auch nicht störende Dienstleistungen in den Obergeschossen angeboten werden.

Die vorhandenen Leitungstrassen sind zu beachten, siehe Anlage 12.



### 3.3 Lärmschutz

Das bestehende AOA Gebäude fungiert als Lärmschutzbebauung gegen den Verkehrslärm der Ammerseestraße für die südlichen Grundstücke. Um auch weiterhin einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, sind geeignete Gebäudeanordnungen der ersten Gebäudereihe und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall) vorzusehen. Auch auf die gebietsinterne Lärmabschirmung zum Supermarkt ist zu achten. Gegebenenfalls sind hier Einhausungen des Anlieferverkehrs vorzunehmen (Anlage 11.Lärmkartierung).

### 3.4 Höhenlage und Boden

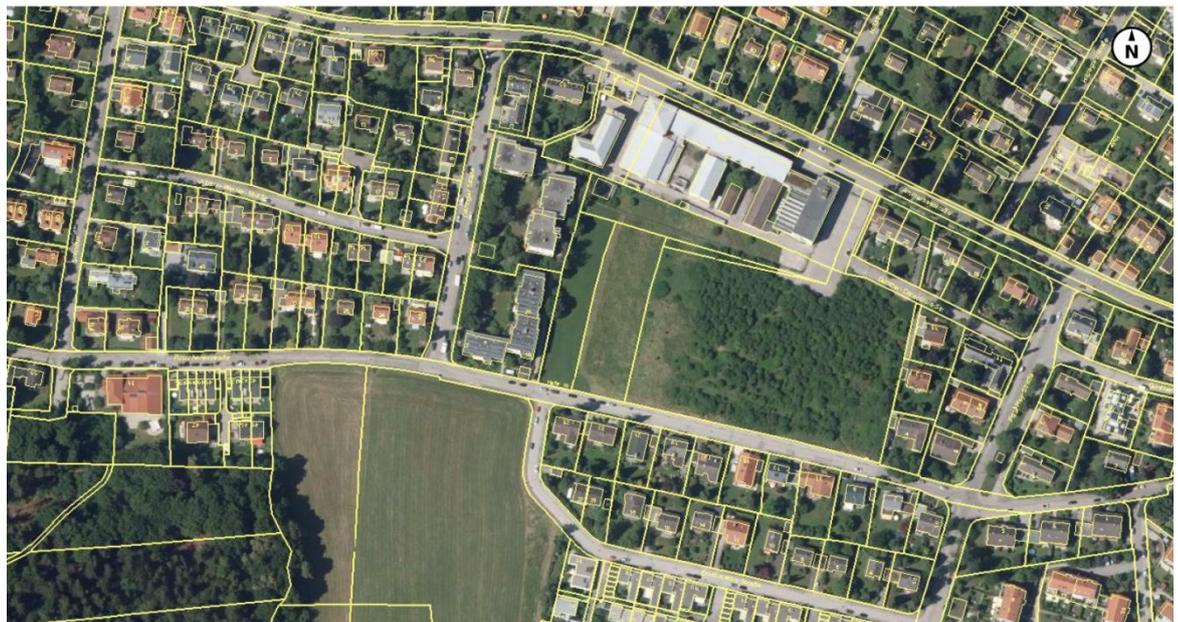
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Niederterrassenschotter der Würmeiszeit auf einer Höhe von ca. 588 m über NN. Die Böden in diesem Bereich gehören zu den mineralischen Grundwasserböden. Laut Konzeptbodenkarte des Landesamtes für Umwelt (BIS Bayern) herrschen im Planungsgebiet Braunerden, Parabraunerden, Rendzinen und Pararendzinen aus glazialen und postglazialen Schottern vor. Das Plangebiet fällt leicht nach Süden ab.

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

### 3.5 Denkmäler

#### Baudenkmäler/ Bodendenkmäler

Innerhalb des Wettbewerbsumgriffs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.





### 3.6 Verkehr und Erschließung

Das Wettbewerbsgebiet ist über die Ammerseestraße gut an das verkehrliche Netz Gautings angebunden. Die Ammerseestraße ist als Staatsstraße 2349 als Autobahnzubringer zur A 96 gewidmet und dient als überörtliche Sammelstraße. Das Straßenprofil ist dementsprechend dimensioniert. Der Trassenverlauf der Staatsstraße soll nicht geändert werden, allerdings ist zu prüfen ob eine Querschnittsanpassung vorgenommen werden kann. Laut Aussagen des staatlichen Bauamtes Weilheim Abteilung Straßenbau ist entweder eine 7,5m breite Fahrbahn mit Fahrradschutzstreifen und zusätzlichem Gehweg, oder eine 6,5m breite Fahrbahn mit zusätzlichem Radweg und Gehweg umsetzbar. Im Bereich des Entwurfsgebietes sind Querungshilfen über die Ammerseestraße denkbar. Die Erschließung des Wettbewerbsgebietes soll mit einer Anbindung über die Ammerseestraße erfolgen. Untergeordnete Anbindungen sind auch über die Günther-Caracciola-Straße und die Pötschenerstraße denkbar.

#### ÖPNV

In direkter Nachbarschaft ist eine Haltestelle der Buslinien 949 und 965 zu finden, welche den Bahnhof Gauting anfahren. Der Bahnhofplatz ist als Knotenpunkt des gesamten ÖPNV-Angebots ausgebildet. Hauptverkehrsmittel des ÖPNV ist die S-Bahn (S6) Richtung Landeshauptstadt München und nach Tutzing.

#### Ruhender Verkehr

Momentan befinden sich auf dem Werksgelände der AOA zugeordnete Stellplätze für PKW. Diese werden jedoch entfernt.

#### Radverkehr

Die Förderung des Radverkehrs ist ein vorrangiges Ziel der Entwicklung des Verkehrsraums in Gauting. Das Radwegenetz im gesamten Ort soll ausgebaut und ergänzt werden. Auch die Ausloberin wünscht einen angemessenen Umgang mit dem Radverkehr (Anlage 10 Radwegenetz).



### 3.7 Ökonomische, ökologische Anforderungen

Besonderen Wert legt die Ausloberin auf Energieeffizienz, Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit der Planung. Sie erwartet Angebote zur Bewältigung des demographischen Wandels und wirtschaftliche Konzeptionen für Bau, Betrieb und Unterhalt sowohl der öffentlichen als auch der privaten Flächen bzw. Bauten. Die Maßgabe soll die Umsetzung von bezahlbaren, innovativen Wohnformen sein.

### 3.8 Nachhaltigkeit der Planung, ökologische und energetische Konzepte

Die Ausloberin erwartet vom Wettbewerb Ergebnisse mit wirtschaftlich vertretbaren Erstellungskosten und langfristigen geringen Bauunterhaltskosten. Wichtige Aspekte bei der Freiraumplanung sind dabei der Einsatz von dauerhaften und wenig pflegeintensiven Materialien und Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Klimas (insbesondere bei Hitzeperioden). Bei der Gebäudeplanung können eine kompakte Bauweise und funktionale Raumzuordnung mit geringem Erschließungsaufwand Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit geben. Die Ausloberin legt Wert auf ökologisch verantwortungsbewusstes Bauen.

### 3.9 Herausforderungen des demographischen Wandels

Konventionelle Neubaugebiete weisen oft sehr homogene, auf bestimmte Bevölkerungsgruppen zugeschnittene Strukturen auf. Wenn die Lebenssituation der Bewohner sich im Laufe der Jahre ändert, weil z.B. die Kinder ausziehen, passen die Strukturen nicht mehr. In vielen Siedlungen treten Leerstände auf, Gebäude sind deutlich untergenutzt und stellen für die oft allein stehenden älteren Bewohner



zunehmend eine Belastung dar. Um derartigen Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist ein Angebot gewünscht, das von Beginn an auf ein differenziertes Wohnungsangebot ausgerichtet ist. Dabei soll ein Schwerpunkt auf der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensbezieher liegen.

#### 4. Aufgabenbeschreibung

Mit der Überarbeitung des Gebiets an der Ammerseestraße sollen die räumlichen Rahmenbedingungen zur Etablierung eines Lebensmittelsupermarktes geschaffen werden. Die direkte Umgebung soll als Ort der Begegnung verankert werden und einen Identifikationspunkt für die umliegenden Quartiere im Allgemeinen und die Nachbarschaft an der Ammerseestraße im Besonderen bieten.

Das abzureißende AOA-Fabrikgebäude spielte in der bisherigen städtebaulichen Situation eine zentrale Rolle. Es bildet durch seine Lage einen wichtigen stadträumlichen Orientierungspunkt. Entlang der Ammerseestraße soll eine städtebauliche Lösung gefunden werden, die neue Akzente in Form eines Quartiereinganges setzen kann. Städtebauliche Kanten sind so zu setzen, dass eine klare Gliederung des öffentlichen Raumes erkennbar ist.

Insbesondere ist beim Bereich um den Lebensmittelsupermarkt sowohl auf die notwendige Ver- und Entsorgung als auch auf die Höhenlage der Straße zu achten. Es sind Angaben zum Lärmschutz sowohl zur Ammerseestraße als auch zum Betrieb des Supermarktes zu machen. So müssen gegebenenfalls Einhausungen vorgenommen werden, um die Ver- und Entsorgung des Supermarktes zu gewährleisten. Weiterhin sind Lösungen zu erarbeiten, welche einerseits den betrieblichen Ansprüchen des Supermarktbetreibers, als auch den gestalterischen Ansprüchen der Allgemeinheit genügen. Hierzu gehören u.a. auch der Anlieferungsnachweis mittels Schleppkurven. Zu den gestalterischen Ansprüchen ist ebenso die bauliche Integration von etwaigen Wohnungen zu berücksichtigen.

Auf dem AOA Gelände ist vorgesehen, einen Supermarkt zu etablieren, um die Versorgungsmöglichkeiten der Gautinger Bevölkerung im allgemeinen und die der Quartiersbewohner im speziellen zu verbessern.

Im Hinblick auf die mögliche Verkaufsfläche des Vorhabens wird folgende Flächendimensionierung als sinnvoll angesehen:

	Verkaufsfläche
Lebensmittelsupermarkt	1.200 m <sup>2</sup>

Gleichzeitig sollen auf dem Areal neue Wohnungen entstehen.



Durch seine Lage und Größe spielen das Wettbewerbsgebiet und seine künftige Bebauung eine Schlüsselrolle als Quartierszentrum einerseits und als mögliche Lärmschutzbebauung andererseits, dies ist dementsprechend auszugestalten.

Auf den Grundstücksflächen im südlichen Teil des Entwurfsgebietes soll ein verdichtetes Wohnquartier entstehen. Die Flächen bilden einen wichtigen Baustein in der Ortsentwicklung, da sie eine der letzten ungenutzten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes darstellen. Das entstehende Quartier soll einen lebendigen und verdichteten Charakter erhalten, dessen Nutzungen in einer angepassten Dichte und Höhenentwicklung untergebracht werden sollen. Der Umgang mit der umliegenden Bebauung ist zu prüfen, insbesondere inwieweit die kleinteilige Einfamilienhausbebauung eingegliedert werden sollte. Eine sinnvolle Verdichtung ist ebenso anzustreben, wie eine "Adressbildung". Das Quartier ist stimmig in den bestehenden Kontext einzufügen, dabei soll aber auch eine verdichtete Bauweise geprüft werden. Daraus resultierend sollen sowohl Geschosswohnungsbau als auch verdichtete Familienhäuser angeboten werden. Die Anzahl der nachzuweisenden Wohneinheiten soll über den der ca. 90 im ursprünglichen Bebauungsplan liegen. Angestrebt wird eine Geschossfläche von 15.000 m<sup>2</sup>. Davon sollen ca. 12.000 m<sup>2</sup> für Geschosswohnungsbau und 3.000 m<sup>2</sup> für verdichteten Familienhausbau vorgesehen werden. Die zu planenden Wohnungen sind nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus zu planen. Das Merkblatt „Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm“ ist zu beachten.

Außerdem sind auch die Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus (WFB 2012 und KommWFP), siehe Anlage 08 und 09, zu beachten.

Die DIN 18040, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen, ist für alle im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zu fördernden Wohnungen verbindlich vorgeschrieben.

Das Bauvorhaben darf die Mindeststandards nicht unterschreiten und soll auf Dauer einen guten Wohn- und Nutzwert bieten. Die Wohnungen müssen abgeschlossen und angemessen groß sein. Der Anteil der Wohnungsgrößen definiert sich wie folgt:

1-2 Zimmer Wohnungen	20% - 30%
2-3 Zimmer Wohnungen	60% - 70%
4 Zimmer Wohnungen	10% - 20%



~~Das Gebiet ist in drei etwa gleichgroße Bauabschnitte zu unterteilen.~~

Bei der Bauplanung soll auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet werden. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sollen mit einer variablen Grundrissgestaltung wechselnden Nutzerbedürfnissen gerecht werden. Leicht auszuführende Grundrissänderungen sollen die Wohnung an geänderte Wohnbedürfnisse anpassen. Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen sollen nicht alle in einem Raum ausgeübt werden. Wenn sich bei Familienwohnungen gefangene Räume nicht vermeiden lassen, sollen zumindest Schlafräume und Bad/WC durch einen gemeinsamen Zwischenflur verbunden sein. Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

Nach Möglichkeit sollen alle Wohnungen über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen.

Natürlich belichtete Bäder sind wünschenswert.

Alle Wohnungen sind „barrierefrei nutzbar“ gem. dem Basisstandard des Leitfadens Barrierefreies Bauen, 02 Barrierefreie Wohnungen (Herausgeber: Bayerische Architektenkammer, Oberste Baubehörde), siehe Anlage 07, auszubilden.

Der Vertiefungsbereich ist frei wählbar, jedoch sollten alle Wohnungsgrundrisse ersichtlich sein.

#### 4.1 Freiraumgestaltung

In das neue Wohnquartier sollen, wie bereits oben beschrieben, attraktive Aufenthaltsbereiche integriert werden. Um die Voraussetzungen dafür zu schaffen ist eine angemessene Erschließung vorzuschlagen sowie eine ansprechende Qualität der Frei- und Grünanlagen zu gewährleisten. So wären einheitliche Straßen- und Platzgestaltungen mit gleichartigen Flächen und möglichst niedrigen Bordsteinabgrenzungen wünschenswert. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind zu berücksichtigen.

Spiel-, Aufenthalts- und Freiflächen sind in geeigneter Weise in den städtebaulichen Kontext einzubinden. Aussagen zur Verbesserung des Ortsklimas sind ebenso anzugeben, wie darauf zu achten ist, einen angemessenen Bezug zu den übergeordneten freiräumlichen Strukturen zu schaffen.



Weiterhin sind Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung darzustellen und in den Freiraum zu integrieren.

#### 4.2 Stellplätze

Es sind 225 Stellplätze nachzuweisen. Es gilt die entsprechende gemeindliche Satzung (siehe Anlage 06). Die Stellplätze, die für Wohnungen des kommunalen Wohnungsbauförderprogramms nachgewiesen werden, können auf 1 Stellplatz je Wohneinheit reduziert werden. Weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, die die oben genannte Zielangabe überschreiten sind als Besucherstellplätze zu berücksichtigen. Zusätzlich sind Flächen für Fahrradabstellplätze in angemessenem Umfang vorzusehen. Die notwendigen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sind möglichst attraktiv in das städtebauliche Konzept zu integrieren. Offene Tiefgaragen sind denkbar.

#### 4.3 Barrierefreiheit, Geländemodellierung und Oberflächen

Die Gestaltung und Ausstattung von Platz- und Verkehrsflächen ist barrierefrei zu planen. Höhensprünge und Geländemodellierungen auf den Platzflächen sind prinzipiell möglich, müssen aber den Anforderungen des Rettungswesens und der Barrierefreiheit genügen. Bei der Planung und Auswahl der Oberflächen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenbeläge den Anforderungen der Barrierefreiheit gerecht werden. Die besonderen Anforderungen an Querungsstellen, Leitsysteme und Bodenindikatoren sind in den weiteren Planungsphasen zu berücksichtigen. Rutschige Bodenbeläge sind zu vermeiden.

#### 4.4 Erschließungsabschnitte

Für eine mögliche Umsetzung der Planungsideen sind sinnvolle Erschließungsabschnitte vorzuschlagen. Die Stellplätze sind den einzelnen Abschnitten zuzuordnen



### Teil III – BEURTEILUNGSKRITERIEN

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten beurteilt. Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben, vorbehaltlich Gewichtung oder geringfügiger Veränderungen durch das Preisgericht aus den Erkenntnissen der Wettbewerbsarbeiten.

Das Preisgericht behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu ergänzen und zu gewichten.

Die nachfolgende Reihenfolge der Kriterien stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

#### Städtebau und Bebauung

- städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der Gebäude, Weiterentwicklung der Identität
- Maßstäblichkeit und städtebauliche Einbindung
- Nutzungsangebot und Funktionalität

#### Grün- und Freiräume

- Qualität der Gestaltung
- Nutzbarkeit, Funktionszuordnung und Aufenthaltsqualität
- Einbindung in bestehende Strukturen

#### Verkehr und Erschließung

- Organisation der Verkehrsströme
- Organisation des ruhenden Verkehrs

#### Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Sparsamer Umgang mit Ressourcen
- Herstellungsaufwand, Bauunterhalt und Folgekosten
- Erschließungsabschnitte



#### TEIL IV – ANLAGEN

Anlage 00	Verfassererklärung (excel, pdf)
Anlage 01	Plangrundlage (pdf, dwg)
Anlage 02	Umgriff (pdf)
Anlage 03	Luftbild
Anlage 04	Urkataster (pdf)
Anlage 05	BP 100 (pdf)
Anlage 06	Stellplatzsatzung
Anlage 07	Leitfaden_Barrierefreies_Bauen (pdf)
Anlage 08	WFB 2012 (pdf)
Anlage 09	KommWFP (pdf)
Anlage 10	Radwegenetz (pdf)
Anlage 11	Lärmkartierung (pdf)
Anlage 12	Sparten (pdf)
Anlage 13	Berechnungsgrundlage

Die Auslobung wurde aufgestellt am 18.07.2017 und umfasst 32 Seiten und die Anlagen 00 - 13.