Mehrfachbeauftragung
Städtebaulicher Entwurf

Bahnhof mit Umfeld

Gemeinde Gauting

Auslobung
Gemeinde Gauting

Stand 24.01.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Allgemeinde Verfahrensvorgaben	4
1.	Verfahrensgegenstand	4
2.	Verfahrensart	4
3.	Verfahrensbeteiligte	4
3.1	Auslober	4
3.2	Teilnehmer Mehrfachbeauftragung	5
3.3	Bewertungsgremium, Sachverständige und Vorprüfer	5
4.	Bearbeitungshonorar	6
5.	Verfahrensunterlagen	7
6.	Planungsleistungen	8
6.1	Geforderte Leistungen	8
7.	Termine	10
7.1	Ausgabe der Verfahrensunterlagen	10
7.2	Rückfragen und Kolloquium	10
7.3	Zwischenpräsentation	10
7.4	Einlieferungstermine	10
7.5	Sitzung Bewertungsgremium	11
7.6	Zulassungen der Arbeiten, Voraussetzungen	11
8.	Weitere Bearbeitung	11
8.1	Beauftragung durch den Auslober	11
8.2	Weitere Bearbeitung	12
8.3	Verpflichtung der Teilnehmer Mehrfachbeauftragung	12
8.4	Eigentum, Urheberrechte, Nutzung	12
9.	Bekanntmachung des Ergebnisses	12
10.	Prüfung	12

Teil II Planungsaufgabe 13

1. Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung 13
2. Allgemeinde Angaben und Anforderungen des Auslobers 13
2.1 Vorgeschichte des Gesamtareals 13
2.2 Grundstück - Lage und Erschließung 14
2.3 Topographie 14
2.4 Bau- und Planungsrecht 15
2.5 Städtebauliche Zielvorgaben der Gemeinde Gauting 16
3. Besondere Angaben zur Aufgabenstellung 16
3.1 Nutzungskonzept Planung 17
3.2 Platz- und Freiräume / Verkehrsführung mit ÖPNV-Busbahnhof 17
3.3 Ruhender Verkehr / P+R und B+R 18
3.4 Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit 18

Teil III Beurteilungskriterien 19
4. Beurteilungskriterien 19
4.1 Städtebau und Bebauung 19
4.2 Verkehr und Erschließung 19
4.3 Grün- und Freiräume 20
4.4 Wirtschaftlichkeit / Nachfolgekosten 20

Teil IV Anlagen 20

Teil I Allgemeine Verfahrensvorgaben

1. Verfahrensgegenstand

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die Neuordnung und städtebauliche Planung (städtebaulicher Entwurf) des Bahnhofs mit Umfeld in der Gemeinde Gauting. Im Rahmen der Bearbeitung ist für das Areal unter Einbindung der bestehenden Gebäude ein städtebauliches Neuordnungskonzept zu entwickeln. Der städtebauliche Vorentwurf soll neben dem baulichen und räumlichen Neukonzept, die Neuordnung und Gestaltung der Erschließungs- und Verkehrswege, die Einbindung und Verbesserung des ÖPNV, der Platz- und Freiräume mit Grün sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr aufzeigen. Die städtebauliche Vernetzung mit dem umgebenden Ortsgefüge soll dabei ebenso gestärkt werden. Die Planungsleistungen der Mehrfachbeauftragung stellen einen städtebaulichen Entwurf im Stadium eines Vorentwurfs dar. - siehe Punkt 8.1 und 8.3 Teil I)

Die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung ist in Teil II dieser Auslobung im Einzelnen beschrieben.

2. Verfahrensart

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren auf Grundlage von §19 sowie Anlage 9 zu §19 HOAI 2013 Besondere Leistungen „Städtebaulicher Entwurf" durchgeführt. Das Verfahren ist nicht anonym.

Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung an.

Tag der Auslobung: *„ nach GR Beschluss einfügen „*

3. Verfahrensbeteiligte

3.1 Auslober

Gemeinde Gauting
Bahnhofstr. 7
82131 Gauting

vertreten durch:
Frau Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin

Betreuung Verfahren

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München
+49 (0)89 170317
office@claudia-schreiber-architektur.de

3.2 Teilnehmer Mehrfachbeauftragung

1. Rainer Heinz Architektur + Stadtplanung / Rosenheim
   und Tobias Frauscher Landschaftsarchitektur / München

2. Walbrunn Architekten / Bockhorn
   und Lex Kerfers Landschaftsarchitekten / Bockhorn

3. Beer Architektur und Stadtplanung (Hinweis: neu Beer, Bembe, Dellinger) mit Landschaftsarchitekt.....

4. Siland-Gresz Kaiser Landschaftsarchitekten mit Hähning-Gemmeke Stadtplaner

5. Morpho-logic Architekt und Stadtplaner mit Landschaftsarchitekt.....

6. Realgrün Landschaftsarchitekten und Stadtplanern mit Architekt/Stadtplaner.....

Arbeitsgemeinschaften mit Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern werden gefordert. Bei Abgabe der Teilnehmererklärung sind alle Partner der AG schriftlich zu benennen. Die Federführung in der Arbeitsgemeinschaft liegt beim Architekten / Stadtplaner.

Die Planungsbüros wurden vorab über das Verfahren, die Aufgabenstellung und die Vergütung informiert und haben zugestimmt. Dies wird gemäß Teilnehmererklärung bestätigt. Jeder Teilnehmer gibt außerdem eine Erklärung über die Teilnahmeberechtigung gemäß Anhang 1 ab.

3.3 Bewertungsgremium, Sachverständige und Vorprüfung

Bewertungsgremium Zusammensetzung

Fachkundige Mitglieder Bewertungsgremium:

- Herr Prof. Christian Schiebel, Regierung von Oberbayern

- Herr Helmuth Ammerl, Verkehrsplanung Büro Obemeyer Planen+Beraten GmbH

- Frau Prof. Maria Auböck, Landschaftsarchitektin

- Herr Jochen Baur, Stadtplaner und Architekt

- Herr Dr. Christian Kühnel / Kreisbaumeister LRA Starnberg

Sachkundige Mitglieder Bewertungsgremium:

- Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger
- Gemeinderätin Eva-Maria Klinger
- Gemeinderat Heinrich Moser
- Gemeinderat Wolfgang Meiler

Stellvertretende Mitglieder Bewertungsgremium:
(Beratende Mitwirkung ohne Stimmrecht)

- Gemeinderätin Ariane Eiglsperger
- Gemeinderat Dr. Jürgen Sklarek
- Gemeinderat Markus Deschler
- Herr Volker Rasp, Stadtplaner SG Städtebauförderung Regierung von Oberbayern

Vorprüfung

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München
+49 (0)89 170317
office@claudia-schreiber-architektur.de

4. Bearbeitungshonorar

Das Bearbeitungshonorar errechnet sich auf Basis §19 HOAI sowie Anlage 9 zu §19 HOAI und beträgt 18.000.00 € (zzgl. MwSt.) für jeden Teilnehmer bzw. jede Arbeitsgemeinschaft.

Die vollständige und vertragsgerechte Leistungserbringung ist die Voraussetzung für eine vollständige Honorarauszahlung. Sofern die Verfahrensteilnehmer MwSt. abführen, wird diese anteilig zusätzlich vergütet.

5. Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen der Mehrfachbeauftragung werden am *„ nach GR Beschluss einfügen „* an die Teilnehmer ausgegeben.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Verfahrensvorgaben (Teil I der Auslobung)

- Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung (Teil II der Auslobung)

- Beurteilungskriterien (Teil III der Auslobung)

- Anlagen (Teil IV der Auslobung)

- **Planunterlagen**

1. Übersichtslageplan des Verfahrensgebietes

2. Vermessungsplan mit städtebaulichem Umgriff

3. Unterlagen Gemeinde Gauting
3.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Areal Ehemalige Grundschule „
3.2. Flächennutzungsplan
3.3. Umgriff Sanierungsgebiet - Auszug ISEK
3.4. Wertvolle Historische Gebäude und Bodendenkmäler Auszug ISEK
3.5. Dienstbarkeiten
3.6. Baugrunduntersuchung
3.7. Verkehrskonzept „Obermeyer Planen + Beraten“
3.8. Einzelhandelskonzept von 2016 im Bahnhofsumfeld
3.9. Pläne der Bestandsbauten Bahnhofbahn
3.10 Gesamtverkehrskonzept - Auszug

4. Unterlagen zur Nachbarbebauung mit Angaben zu Trauf- und Firsthöhen

5. Unterlagen zu Trassen-/ Spartenauskünften

6. Fotodokumentation des Bahnhofumfelds

7. Luftbild des Verfahrensgebietes

8. Vorgabe der Standortperspektive

9. Modellgrundplatte

10. Vordruck Verfassererklärung

6. Planungsleistungen

Alle Leistungen sind von den Verfassern mit Namen und Anschrift zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer bzw. jede Arbeitsgemeinschaft 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.

6.1 Geforderte Leistungen

Für die zeichnerischen Darstellungen wird DIN A0, Hochformat, (genordete Plandarstellung) vorgegeben. Die Anzahl der Blätter wird auf max. 3 begrenzt. Die Präsentationspläne sind gerollt einzureichen.

Alle Unterlagen sind als Ausdruck sowie digital auf Datenträger abzugeben (als pdf- sowie dwg/dxf-Dateien). Die Pläne für die Vorprüfung können gefaltet eingereicht werden und sind als solche für die Vorprüfung zu kennzeichnen.

6.1.1 Schwarzpläne M 1 : 1000 / Lageplan

Darstellung des Konzeptes in anschaulicher Weise anhand von Schwarzplänen jeweils zu den Inhalten

- Baulich, räumliches Konzept
- Erschliessungskonzept
- Nutzungskonzept
- Freiraumkonzept

6.1.2 Städtebaulicher Entwurf M 1 : 500

Darstellung des Gesamtkonzeptes mit Einzeichnung der Baukörper mit Darstellung der Dachform (baulich, räumliches Konzept) inklusive Eintragung der Geschosszahlen sowie der Frei- und Verkehrsflächen (Freiraumkonzept und Erschliessungskonzept) mit Stellplätzen, Grün, Höhenmodellierung und Anbindung zur Umgebung als städtebaulicher Entwurf. (Vorentwurf). Die erforderlichen Abstandsflächen und Nutzungsarten sind im Plan für die Vorprüfung darzustellen.
Als Unterlage ist der vom Auslober gelieferte Lageplan zu verwenden bzw. die mitgelieferte Datei des Lageplanes.

6.1.3 Lageplan M 1 : 500

Gesamtlageplan mit Darstellung der Zugänge zu den neu geplanten Gebäuden sowie deren Grundrissschema mit innerer Erschließung, Platzflächen mit Nutzungszonen und Höhenkonzept, Verkehrliche Erschliessung mit ÖPNV, ruhendem Verkehr und Grünausstattung, Möblierung.

6.1.4 Schemaschnitte M 1 : 500

Schemaschnitte des Gesamtareals inklusive Anschnitt der Umgebungsbebauung zur Verdeutlichung der jeweiligen städtebaulichen Konzeption. Es ist ein Quer- und Längsschnitt darzustellen. Die Schnittführung ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

6.1.5 Querschnitt Platzfläche Bahnhof M 1 : 200

Die Platzfläche ist anhand eines Querschnitts mit Höhenprofilierung mit Anschluss zu den Nachbargrundstücken mit Angaben zur Materialität näher zu erläutern. Die Schnittführung ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

6.1.6 Visualisierung

Eine erläuternde Skizzen, 3D, nach Vorgabe Standort / Foto - siehe beigefügter Lageplan. Die Anzahl wird auf diese 1 Illustration begrenzt.

6.1.7 Nachweise / Berechnungen / Prüfpläne

- Überbaute Fläche, Brutto-Geschossfläche und Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 unter Beifügung von maßstäblichen Berechnungsskizzen zur nachvollziehbaren Überprüfung im Rahmen der Vorprüfung
- Flächennachweis des vorgeschlagenen Nutzungs- und Flächenprogramms
- Stellplatznachweis nach GaStellV bzw. Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting
- Für die Vorprüfung ist ein Plansatz als „Prüfpläne“ gekennzeichnet abzugeben. Dieser Plansatz entspricht im Layout und Inhalt den Präsentationsplänen. Dies Pläne können auch in s/w abgegeben werden.

6.1.8 Modell M 1 : 500

Für den Umgriff des Verfahrens der Mehrfachbeauftragung ist ein städtebauliches Massenmodell im Maßstab 1 : 500 anzufertigen. Die Modellgrundplatte wird zur Verfügung gestellt.

6.1.9 Verfassererklärung

6.1.10 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

7. Termine

7.1 Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Die Verfahrensunterlagen werden am .„ *nach BA Beschluss einfügen* “ an die Teilnehmer ausgegeben.

7.2 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können schriftlich bis „ *einfügen„* um 18.00 Uhr an die Vorprüfung *(Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH, München)* gerichtet werden. Ein Kolloquium wird - verpflichtend für alle Teilnehmer - am „ *einfügen„* durchgeführt. Im Vorfeld zum Kolloquium findet eine Ortsbesichtigung des Geländes mit den Teilnehmern statt. Die Rückfragen zum Kolloquium werden vom Auslober bis „ *einfügen„* beantwortet. Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

Zudem ist es vorgesehen am „ *einfügen* „ eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger durchzuführen, an der die Teilnehmer der Mehrfachbeauftragung teilnehmen können. Mögliche Ergebnisse aus der Veranstaltung werden im Rahmen der Rückfragenbeantwortung an alle Teilnehmer ausgegeben.

7.3 Zwischenpräsentation

Zwei Präsentationen sind vorgesehen und finden am „ *einfügen„* als Zwischenpräsentation und am „*einfügen*“ als Abschlusspräsentation statt. Anhand von Plänen in Papier und digital mit Beamer präsentieren die Teilnehmer dem Bewertungsgremium jeweils den Planungsstand bzw. das Ergebnis mit anschließender Diskussion und Information durch den Auslober. Die Feinabstimmungen mit Uhrzeiten werden noch mit allen Teilnehmern erfolgen. Es ergehen nochmals separate Einladungen dazu.

7.4 Einlieferungstermine

Einlieferungstermin für alle zu erbringenden Leistungen - außer Modell - ist der „ *einfügen„*
Das Modell ist in der Woche darauf spätestens am „ *einfügen* “ einzureichen
Bis jeweils „ *einfügen„* Uhr können die Unterlagen abgegeben werden bei der

Gemeinde Gauting
Bahnhofstr. 7
82131 Gauting

Zimmer/Poststelle „ *einfügen„*

Alternativ können die Unterlagen / Modelle bis zum genannten Zeitpunkt auch an vorgenannte Postadresse gesandt werden.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung bei der Gemeinde die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Der Teilnehmer hat in jedem Fall dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da ein Tagesstempel auf dem (Post-) Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. In jedem Fall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mit beurteilt.

7.5 Sitzung Bewertungsgremium (Jury)

Die Jurysitzung findet am *„ einfügen "*statt.

Der Ablauf ist wie folgt festgelegt:

1. Vorstellung der Prüfungsergebnisse durch die Vorprüfung
2. Präsentation der Entwürfe durch die Teilnehmer in alphabetischer Reihenfolge, Beantwortung der Fragen der Jury durch die Teilnehmer.
3. Sitzung der Jury

7.6 Zulassungen der Arbeiten, Voraussetzungen

Die vollständige und vertragsgerechte Leistungserbringung ist die Voraussetzung für eine vollständige Auszahlung des Bearbeitungshonorars in Höhe von 18.000,00 € (zzgl. MwSt.) für jeden Teilnehmer bzw. Arbeitsgemeinschaft.

Die Teilnehmer sind vertraglich verpflichtet, die inhaltlichen Vorgaben dieser Auslobung einzuhalten und termingerecht einen qualifizierten Beitrag einzureichen. Über die Zulassung der Arbeiten entscheidet das Bewertungsgremium.

Nicht vollständig abgegebene Arbeiten werden nicht zugelassen bzw. bewertet und nicht vergütet.

8. Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

8.1 Beauftragung durch den Auslober

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung stellt einen städtebaulichen Entwurf im Stadium eines Vorentwurfs dar. Diese „ Rahmenplanung " dient als Grundlage für ggf. erforderliche Bebauungspläne bzw. für die Realisierung der einzelnen baulichen Maßnahmen wie z.B. Neugestaltung Bahnhofplatz, Neuordnung P+R Gelände, Sanierung Bahnhofsbebauung bzw. Neubau, Verkehrskonzept ... etc.

Der Auslober wird, wenn Maßnahmen bzw. einzelne Teilmaßnahmen realisiert werden, unter Würdigung der Empfehlungen der Jury vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates einen oder mehrere Teilnehmer an dem dann durchzuführenden Vergabeverfahren beteiligen. Ein Auftragsversprechen gibt es durch die Mehrfachbeauftragung nicht.

8.2 Weitere Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung eines Teilnehmers werden die durch Mehrfachbeauftragung bereits erbrachten Leistungen des Teilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

8.3 Eigentum, Urheberrechte, Nutzung

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum des Auslobers. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Alle Entwürfe dürfen vom Auslober veröffentlicht werden.

Der Teilnehmer überträgt nur für das Projekt Bahnhof mit Umfeld und alle hiervon erfassten Teilprojekte sämtliche Nutzungsrechte an allen Planungsleistungen und - unterlagen auf den Auslober. Der Auslober ist berechtigt, ohne Mitwirkung des Teilnehmers Änderungen an den Planungsleistungen und -unterlagen vorzunehmen. Die Änderungsbefugnis erstreckt sich nicht auf entstellende Eingriffe im Sinne von § 14 UrhG. Die Überlassung der Nutzungsrechte ist mit dem Bearbeitungshonorar abgegolten.

9. Bekanntmachung des Ergebnisses

Der Auslober wird das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Jurysitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen. Eine Ausstellung der eingereichten Beiträge findet voraussichtlich vom „ einfügen„ bis „ einfügen„ statt.

10. Prüfung

Die Entscheidungen der Jury in der Sache sind endgültig, sie unterliegen keiner gerichtlichen Nachprüfung.

Teil II Planungsaufgabe

1. Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung

Die Gemeinde Gauting hat in den vergangenen Jahren zahlreiche städtebauliche Einzeluntersuchungen, eingebettet im Städtebauförderungsprogramm durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden jeweiligen Schwerpunkten in der Ortsentwicklung zugeordnet und haben einzelne Problemstellen betrachtet. Teilweise sind diese Planungsüberlegungen bereits sehr weit fortgeschritten gewesen, wie z.B. die Untersuchung zur Neuordnung der Park + Ride Situation mit Busbahnhof am S-Bahnhof. Allerdings wurden keine städtebaulichen Maßnahmen in den letzten Jahren, aufbauend auf diesen Planungsansätzen umgesetzt.

Die grundlegenden Probleme sind weiterhin vorhanden – insbesondere hat der Verkehrsfluss innerörtlich weiter deutlich zugenommen und schafft damit grundlegende Probleme. Die Gemeinde Gauting ist nun im Bund-Länder- Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen, um die anstehenden Ortsumbauprozesse durchzuführen.

Zuletzt wurde im Jahr 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den Bereich „Bahnhofareal und Bahnhofstraße" durchgeführt. Hier sollten Ansätze zur künftigen städtebaulichen Struktur mit den öffentlichen Räumen in Ortsmitte gefunden werden. Die Ergebnisse haben die Gemeinde Gauting nicht überzeugt. Parallel drängte die Entwicklung eines großen Areals im Umfeld des Bahnhofs auf den Grundstücken der „Ehemaligen Grundschule". Diese Grundstücke wurden inzwischen an einen Investor über ein Vergabverfahren veräussert. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren für dieses Projekt ist abgeschlossen.

Die Veränderungen an diesem Ort direkt am Bahnhof fordern nun die Gemeinde Gauting auf, ein zusammenhängendes städtebauliches Neuordnungskonzept für den Bahnhof mit Umfeld in Gang zu bringen. Dies soll mit dem Verfahren der Mehrfachbeauftragung passieren.

2. Allgemeine Angaben und Forderungen des Auslobers

2.1 Vorgeschichte des Gesamtareals Bahnhof Gauting mit Umfeld

Für das Bahnhofsumfeld liegen zahlreiche Einzeluntersuchungen und Studien zur Neuordnung vor. Über die Jahre hinweg sind aber keine geordneten Umbauprozesse eingeleitet worden. Der Zustand ist im Bestand verharrt. Die städtebaulichen Misstände haben sich im gleichen Zeitraum weiter verschlechtert, das Verkehrsaufkommen ist angewachsen und in jüngster Zeit wurden große zusammenhängende Grundstücksflächen im nahen Umfeld frei zur Umstrukturierung. Inwischen ist ein neuer Gebäudekomplex nördlich des bestehenden Bahnhofs mit einem Kino und einen Ärztehaus entstanden, gegenüber an der Bahnhofstraße entwickelt sich ein neues Quartier mit kräftiger Dichte und einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung mit Wohnen. Der öffentliche Raum dazwischen ist weiterhin ungeordnet und führt die baulich, räumlichen Strukturen nicht zusammen. Die Aufenthaltsqualität am Bahnhofplatz und dem nahen Umfeld ist mangelhaft. Außerdem bestehen in Teilbereichen, z. B. am Bahnhofplatz funktionale Defizite, Barrieren und gestalterische Missstände. Die deutliche Topografie erschwert zudem das Erfassen eines städtebaulichen Raumes. Am Bahnhofplatz und im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße sind für die Zukunft größere Umstrukturierungen zu erwarten, einschließlich einer Parkierungsanlage auf der bisherigen Park & Ride Fläche am Bahnhof, ebenso auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofs, da auch hier langfristig Veränderungen erwartet werden.

2.2 Grundstück - Lage und Erschließung

Die Gemeinde Gauting liegt an der Würm im oberbayerischen Landkreis Starnberg, nördlich des Starnberger Sees, eingebettet zwischen den beiden verkehrlichen Achsen der A96 nach Lindau, sowie der A95 nach Garmisch. Die Gesamtgemeinde Gauting besteht aus den Ortsteilen mit dem Hauptort Gauting und den sechs kleineren Ortsteilen Stockdorf im Norden, Buchendorf im Osten, Unterbrunn und Oberbrunn im Westen, sowie Hausen und Königswiesen im Süden. Große Teile des Gemeindegebiets der Gemeinde Gauting bestehen aus Waldflächen.

Die Gemeinde liegt direkt auf der großen Entwicklungsachse München – Starnberg – Tutzing – Garmisch-Partenkirchen. Die Entfernung zum Mittelzentrum Starnberg beträgt nur ca. 11 km und zum Oberzentrum der Region der Landeshauptstadt München ebenfalls lediglich 10 km. Nachbargemeinden sind im Norden die Gemeinden Krailing und Gilching, im Osten das Gemeindegebiet Neuried, im Süden die Stadt Starnberg, im Westen das Gemeindegebiet Weßling und Seefeld.

Gauting ist durch den ÖPNV der S-Bahnlinie S6 sehr gut an die Landeshauptstadt München angebunden. Die S-Bahnlinie bindet direkt über Pasing an die Stammstrecke an und führt bis nach Ebersberg.

Die Fläche des gesamten Gemeindegebiets beträgt ca. 55 km^2. Im gesamten Gemeindegebiet leben rd. 21.000 Einwohner, davon 15.500 Einwohner im Hauptort Gauting.

Der Planungsumgriff umfasst das direkte Umfeld des Bahnhofs auf der Ostseite zur Bahnhofstraße und erstreckt sich vom nördlichen Bahnhofplatz einschließlich des Postareals bis nach Süden zur Ammerseestraße entlang der Bahnachse - Park + Ride Anlage im Bestand. Zum Ort hin bindet der Bearbeitungsbereich die öffentlichen Flächen im Übergang vom Bahnhofsvorfeld in die Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Ammerseestraße mit dem Kriegerdenkmal mit ein. Die zu überplanenden Flächen sind alle im Eigentum der Gemeinde Gauting. Die Fläche des Bearbeitungsbereichs beträgt aufgerundet ca. 3,2 ha.

2.3 Topografie - Landschaft

Im Planungsumgriff selbst befindet sich ein Grünband entlang der Bahnachse sowie auf der gegenüberliegenden Seite zur Bebauung nach Osten. Hervorzuheben ist der Talraum der Würm, der in Ortsmitte die Topografie stark prägt. Hier liegen künftige Potentiale für die Stärkung der Grünausstattung in der Ortsmitte. Im zentralen Bereich parallel zum Talraum der Würm in Ergänzung zum gliedernden Grün entlang der S-Bahn am Hochpunkt, durchquert ein weiteres Grünband den Untersuchungsbereich nördlich des Rathauses. Zahlreiche Grünflächen, sowohl private als auch öffentliche, vernetzen sich mit diesem Grünraum. Die Grünflächen auf Privatgrundstücken sind von Bedeutung für die Stärkung der Grünstrukturen innerhalb der Ortsmitte. Die Hauptverkehrsachsen sind wenig durch Bäume gegliedert. Der Pippinplatz selbst, westlich der Bahnlinie, ist stark mit einem Baumbestandnbesetzt. Teilweise öffnen sich entlang der Bahnhofstraße kleine platzartige Situationen in der Topografie als Vorfeld der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtungen. Diese grünenInseln, bzw. Platzstrukturen, wirken immer wieder in die Achse der Bahnhofstraße hinein.

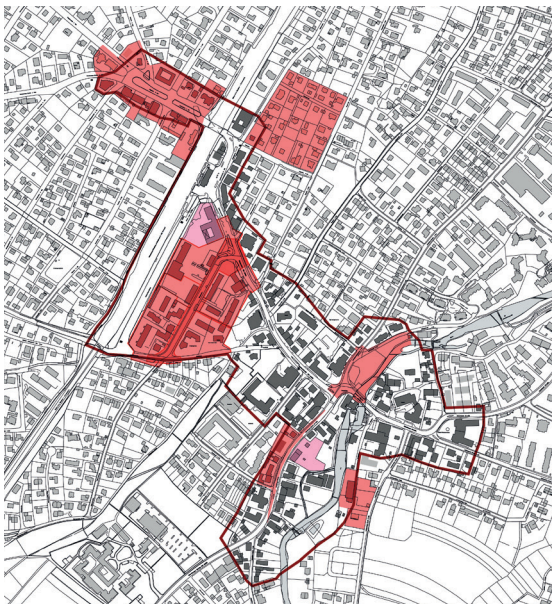
2.4 Bau- und Planungsrecht

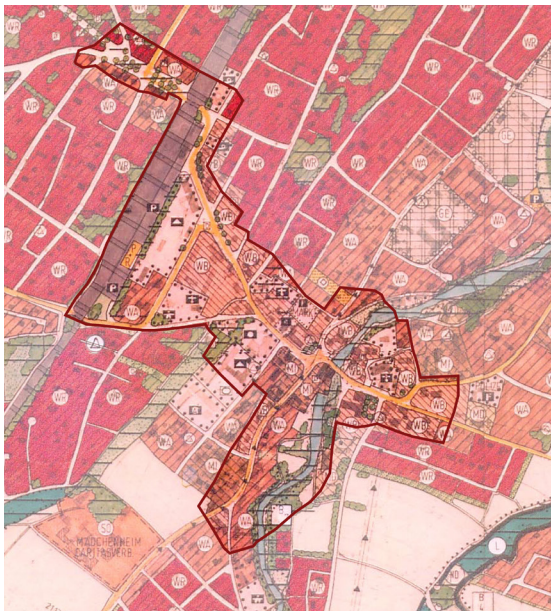
Der aktuell gültige Flächennutzungsplan wurde im Jahre 1990 genehmigt und hat aktuell 36 Änderungen erfahren. Die Flächen in der Ortsmitte sind überwiegend als besondere Wohngebiete dargestellt. Am westlichen Rand begrenzen die Flächen für Bahnanlagen in Nord/Südrichtung den Bearbeitungsbereich des Plangutachtens. Entlang der Hauptachse der Bahnhofstraße sind durchweg besondere Wohngebiete dargestellt. Im Bereich der Starnberger Straße verstärkt sich die Mischgebietsstruktur. Überlagert wird dies alles durch große Flächenausweisungen für Gemeinbedarf, wie das Rathaus, Schulen, aber auch die kirchlichen Einrichtungen, die alle im Ortszentrum angeordnet sind.

Diese Analyse des Flächennutzungsplans zeigt, dass die Grundstruktur der Flächennutzung, wie sie im Plan vorgegeben ist, tatsächlich auch weitgehend in der Realität so vorhanden ist. Durch die gute Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen vorallem entlang der Bahnhofstraße sind sehr gute Voraussetzungen für den Erhalt eines lebendigen Lebens und eines Angebots im zentralen Versorgungsbereich vorhanden, besonders entlang der Bahnhofstraße, vom Bahnhof bis zum Platz an der Würm. Aufbauend auf diesen vorgegebenen Nutzungsstrukturen sollen die künftigen Entwicklungen diese Planungsansätze fortführen, ergänzen, stärken und verbessern.

Im Talraum durchquert die Würm als Gewässer die Flächennutzungen im Umgriff. Einzelne definierte Grünflächen an der Würm sind ausgewiesen.

Im Umgriff des Planungsbereichs gibt es bestehende rechtskräftige Bebauungspläne. Die rot hinterlegten Flächen stellen dar, welche Bereiche aktuell mit rechtskräftigen Bebauungsplänen im Untersuchungsbereich belegt sind. Dies zeigt auch die zentralen Konversionsflächen am Bahnhof im Bereich der ehemaligen Grundschule. Eine Änderung bzw. Anpassung der bestehenden Bebauungsplanung ist bei Erfordernis entsprechen dem städtebaulichen Entwurf möglich.





2.5 Städtebauliche Zielvorgaben der Gemeinde Gauting

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es ein Neuordnungskonzept für das Umfeld des Bahnhofs in Gauting zu erhalten. Aufgrund seiner optimalen, innerörtlichen Lage kommt dem Areal eine besondere städtebauliche Funktion zu. Die Gemeinde Gauting besitzt mit dem Bahnhof im Ort einen zentralen Identifikationsort, der viele ankommende und abfahrende Bürger und Besucher prägt.

Städtebauliches Ziel ist es, das Bahnhofsquartier neu zu definieren, dabei aber Bestehendes zu integrieren, die Maßstäblichkeit am Ort zu erfassen und mit der gewachsenen Ortsstruktur im Umfeld zu vernetzen. Es sind insbesondere die großen im Umbruch befindlichen Flächen des Areals der „Ehemaligen Grundschule" im Neuordnungskonzept zu berücksichtigen und anzubinden. Diese Neukonzeption des Areals der „Ehemaligen Grundschule" befindet sich planerisch bereits in vollem Gange. Deshalb ist es zeitlich auch drängend hier Lösungsvorschläge für eine Weiterentwicklung eines neuen baulich, räumlichen Konzepts mit Freiräumen, Erschliessung und Nutzungsvorschlägen zu erzielen.

Neben den bereits laufenden Planungen für die Flächen der „Ehemaligen Grundschule" mit den Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen, liegt ein Verkehrskonzept aus dem Jahr 2016, fortgeschrieben in 2018 für den Bahnhof mit Umfeld vor, das vom Gemeinderat beschlossen wurde und damit eine weitere Rahmenbedingung für die Planung darstellt. Dieses Konzept gibt grundsätzlich die Erschließung am Bahnhof mit Umfeld vor und hat auch die Anordnungen zum Busbahnhof und der P+ R Anlage positioniert.

Eine zeitgemäße und zukunftsweisende städtebauliche Struktur soll das Bild des neuen Quartiers am Bahnhof tragen, stärken und künftig prägen.

3. Besondere Angaben zur Aufgabenstellung

Im Umfeld des Bahnhofs mit den anstehenden städtebaulich-strukturellen Veränderungen, auch in der Maßstäblichkeit und im Profil durch die Umstrukturierung auf dem Grundstück der „Ehemaligen Grundschule" soll insbesondere eine Antwort im Umgang mit dem bestehenden Bahnhofsgebäude erarbeitet werden.

Der Auslober wünscht sich einen sensiblen Umgang mit den gewachsenen Strukturen am Bahnhof. Zwei Lösungsansätze sind denkbar - Erhalt Bahnhof mit Sanierung/ Erweiterungsmöglichkeiten und neues Nutzungskonzept. Alternativ bestehen auch die Denkansätze das alte Bahnhofsgebäude abzubrechen und ein neues baulich/ räumliches Konzept zu entwickeln. Die Vorzüge des gewählten Lösungsansatzes sind im Entwurf darzustellen.

Entlang der Bahnachse ist es vorstellbar ergänzende Bebauungsstrukturen, die sich sinnvoll städtebaulich integrieren lassen und erschlossen sind, unter Einbindung der P +R Anlage zu entwickeln. Bauliche, räumliche Veränderungen sollen verschiedene Nutzungen, wie z.B. Wohnen und Dienstleistung miteinander ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung dieser Fläche kann nur von der Ammerseestraße her erfolgen.

3.1 Nutzungskonzept Planung

Mit dem städtebaulichen Entwurf werden, neben Konzepten zur künftigen baulichen Struktur und den Freiräumen, Nutzungskonzepte erwartet. Es gibt keine zwingenden Vorgaben, welche Nutzungen z.B im Alten Bahnhof entstehen sollen - in Gauting selbst bestehen bereits Ideen und Ansätze hier verschiedene Nutzungen wie z.B. eine kulturelle Einrichtung zu integrieren und mit ergänzenden Angeboten auszustatten. Dies stellt einen möglichen Lösungsansatz dar. Es kann und soll hier frei gedacht werden, welches Nutzungskonzept mit welcher Baustruktur und welchem Freiraum an diesem Ort sinnvoll und dauerhaft möglich ist.

Diese Denkanstöße beziehen sich ebenso auf die Flächen entlang der Bahnachse im Planungsumgriff, z.B. Wohnen und Gewerbe, die künftig mit einer P+R Anlage im UG und EG belegt und genutzt werden sollen. Wohnen als Nutzung sollte in Form von verdichtetem Wohnen stattfinden. Dies könnte in unterschiedlichen Bautypologien und Wohnformen umgesetzt werden. Im Falle von Konzepten mit Wohnen werden innovative Vorschläge zu flexiblen und differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen (Auszubildende und Studenten, Senioren, Singles, Miet- und Eigentumsangebote, betreutes Wohnen) erwartet. Dabei soll vor allem kostengünstiger Mietwohnungsbau mitgedacht werden. Bei allen Formen der Wohnnutzung sollten die Parkmöglichkeiten möglichst direkt zugeordnet werden.

Dienstleitungen in Kombination mit Einzelhandel und Wohnen werden bereits mit der Umstrukturierung der Flächen auf dem ehemaligen Grundschulareal geplant. Die CIMA hat zu diesem Standort im Zusammenhang mit der Durchführung des Ideenwettberwerbs Nutzungsempfehlungen in diese Richtung vorgetragen. Die Lagegunst direkt am S-Bahnhof in Kombination mit der P+R Anlage in der Ortsmitte und die gute Orientierung des Grundstücks ermöglicht mit einer entsprechenden Grundrissstruktur diese Nutzungsmischung. Unmittelbar im südwestlichen Anschluss an den Busbahnhof überlegt die Gemeinde eine Platzfläche bereitzuhalten, die für wiederkehrende Veranstaltungen, z.B. Wochenmarkt nutzbar sein soll. Daneben soll diese Fläche als Parkplatz für PkW`s der Kinobesucher dienen. Ansonsten befinden sich im nahen Umfeld im Bestand eine Grundschule, Wohnen und Mischnutzungen mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss bzw. Dienstleistungen, auch Hotelnutzung direkt am Bahnhof existiert im Bestand. Bei den Nutzungskonzepten ist der Immissionsschutz zu berücksichtigen.

3.2 Platz- und Freiräume / Verkehrsführung mit ÖPNV - Busbahnhof

2015 wurde das Büro Obermeyer Planen + Beraten beauftragt, für den Bahnhof mit Umfeld ein Verkehrskonzept zu erarbeiten, um Lösungen für die künftige Park+Ride Anlage, den Busbahnhof, den Bahnhofplatz, als auch die Verkehrsführung, zu entwickeln. Dieses Verkehrskonzept mit den Vorschlägen zur Park+Ride Anlage und zum Busbahnhof mit Bahnhofsumfeld wurde im Jahr 2016 im Gemeinderat beschlossen und 2018 im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan "Areal Ehemalige Grundschule" fortgeschrieben.Die Lage und die Anordnung des Busbahnhofes und der Bike & Ride Anlage sind unveränderbar.

Das Konzept sieht grundsätzlich eine zweigeschossige Park+Ride Anlage vor, die eine direkte Zufahrt über die Ammerseestraße im Bereich des Grundstücks ehemalige Grundschule für den unterirdischen Teil der Park+Ride Anlage vorsieht. Auch im Süden ist eine

Erschließung der TG über eine Rampe von der Ammerseestraße aus vorgesehen. Die erdgeschossige Park +Ride Anlage kann nur parallel oberirdisch von der Ammerseestraße - Unterführung angefahren werden. Zwischen Bahnhof und Ammerseeunterführung gibt es heute einen ebenerdigen Fuß- und Radweg, der in das neue Konzept eingebunden werden soll. Damit definiert sich auch der Umgriff für die Konversionsfläche, „Areal Ehemalige Grundschule," welches die Gemeinde inzwischen veräußert hat.

Das Vorfeld zur Bahnhofstraße muss in die Überlegungen eingebunden werden. Der Busbahnhof wird künftig südlich des Bahnhofs, westlich des Grundstücks der ehemaligen Grundschule angeordnet und ist über die Bahnhofstraße anfahrbar. Es sind 5 Bushaltestellen mit Bussteigen sowie eine Überdachung vorgesehen. Die aktuellen Planungen zum Verkehrskonzept mit Busbahnhof liegen bei. Der Bahnhofplatz soll als verkehrsberuhigter Platzraum entstehen und Aufenthaltsqualitäten schaffen. Eine Querung der Platzflächen durch die Bahnhofstraße bleibt bestehen.

Der Bahnhofplatz und die Bahnhofstraße, werden als Tempo 30 Zonen vorgeschlagen. Andere verkehrliche Konzeptansätze zum Bahnhofsvorfeld sind ebenso möglich mit dem Ziel den Verkehr zu verlangsamen, zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität sowie mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen. Im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept werden auch Straßenraumprofile für die Bahnhofstraße vorgeschlagen, die einen Schutzstreifen für Fahrradfahrer mit vorsehen. Das Verkehrskonzept stellt in seinen Grundzügen eine weitere Planungsempfehlung für die Bearbeitung der Mehrfachbeauftragung dar. Auch hier werden aufbauend Vorschläge im

3.3 Ruhender Verkehr/ P+R und B+R

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist auf dem Areal nachzuweisen. Es gilt die aktuelle GaSTellV und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting. Die erforderlichen Stellplätze sind je nach Nutzung zu berechnen und zu begründen. Die erforderlichen P+R Stellplätze müssen bei der Planung zwingend erhalten und umgesetzt werden. Als Vorgabe gelten 240 Stellplätze für die P+R Anlage, sowie 56 zusätzliche Stellplätze für die Kino-Nutzung. Ebenso ist die geforderte Anzahl an B+R Abstellanlagen im Städtebaulichen Entwurf mit 600 Stück zu berücksichtigen.
Es sind darüber hinaus Vorschläge zur Unterbringung von Kiss an Ride Parkplätzen, Taxiständen, behindertengerechten Stellplätzen und für die Haltestelle des Bürgebusses zu machen.

3.4 Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit

Es werden innovative städtebauliche Entwurfsbeiträge gewünscht, die sich mit dem Prinzip des schonenden Umgangs mit Überbauung der Grundstücksflächen und angemessenen Dichten am Ort auseinandersetzen. Dabei können Abweichungen von den Abstandsflächen mitgedacht werden. Die neu entstehenden Freiräume und Plätze haben die gleichen städtebaulichen Wertigkeiten für die Ortsmitte in Gauting wie der sensible Umgang mit den im Bestand gewachsenen Baustrukturen und deren Umfeld. Der Auslober erwartet daher auch eine Aussage, wie das städtebauliche Entwurfskonzept in mehreren, auch zeitlich versetzten Bauabschnitten realisiert werden kann.

Teil III Beurteilungskriterien

4. Beurteilungskriterien

Der Auslober erwartet von den Entwurfsverfassern die Berücksichtigung der aufgeführten Kriterien sowie eine kritische Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen des Ortes im städtebaulichen Gefüge. Potentiale sind herauszuarbeiten und als Basis für eine städtebauliche Neuordnung zu nutzen.

4.1 Städtebau und Bebauung

- überzeugende stadträumliche Struktur und Qualität als zentraler Ort in Gauting
- angemessene Baumassenverteilung/ Dichte und Gliederung (Raum-, Volumen-, und Höhenentwicklung)
- Anordnung und Verteilung der Nutzung
- Bezüge zur umgebenden Bebauung erkennen,
  Beachtung der Fernwirkung über das Bahnhofsareal hinweg
- Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen, städtebaulichen Rahmenbedingungen (Gebäudehöhen, Abstandsflächen, Nutzungen, Immissionsschutz etc.)
- optimiertes Verhältnis von Besonnung und Verschattung für Wohnen und Aufenthaltsflächen im Freien
- Wiedererkennung und spezifische Identität des Ortes schaffen
- Berücksichtigung lokaler Maßstäbe und baulicher Strukturen
- Flexibilität der Nutzung, Nachhaltigkeit bei Erstellung und Unterhalt
- zukunftsorientierte städtebauliche Lösungsansätze

4.2 Verkehr und Erschließung

- attraktive Fuß- und Radwegebeziehungen sowie sinnvolle Vernetzung mit der Nachbarschaft
- ÖPNV stärken, Gestaltung Busbahnhof mit Umfeld
- effiziente Stellplatzorganisation, Neuordnung und Gestaltung P+R Anlage
- Parkierungsflächen für Kurzzeitparker
- hoher Fahrradkomfort zur Förderung einer umweltgerechten Mobilität, günstige Positionierung der Fahrradabstellplätze mit e-bike Ladestationen
- Barrierefreiheit, Entwässerung
- Verlangsamung und Reduzierung des Durchgangsverkehrs Bahnhofplatz
- Sichere Schulwegführung

4.3 Grün- und Freiräume

- Erfüllung der räumlichen und funktionalen Anforderungen an neue Freiräume
- gut abgestimmtes Zusammenwirken der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereiche von Gebäuden und Umfeld - offene Zonen
- hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität von Freiflächen und öffentlichen Räumen
- Erschließungs- und Begegnungsflächen schaffen sowie sinnvolle Positionierung von Kommunikationszonen
- Grünausstattung stärken und mit dem Bestand im Umfeld vernetzen
- Angemessenheit der gestalterischen Mittel
- Topografie nutzen und Grün-Platzraum in das Umfeld einbetten

4.4 Wirtschaftlichkeit / Nachfolgekosten

- Flächeneffizienz

  Die Flächeneffizienz lässt sich nicht unbeschränkt optimieren.
  Unter Berücksichtigung der Randbedingungen z.B.des Ortsbilds und der Verkehrsflächen soll eine möglichst effiziente und wirtschaftliche Ausnutzung erreicht werden.

- Nutzungsflexibilität mitdenken

  Eine hohe Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wertestabilität.

- Lebenszykluskosten

  Verhältnis von Investitionskosten zu den Nutzungskosten optimieren

Teil IV Anhang

Auslober

Gemeinde Gauting

mit Unterstützung der Regierung von Oberbayern
Sachgebiet Städtebauförderung

Stand: 24.01.2019