

# AUSLOBUNG

---

WETTBEWERB  
„STOCKDORF – NEUES LEBEN AN DER WÜRM“

*Stand: 17.03.2023*

## INHALT

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN.....	4
TERMINE .....	5
AUSLOBER .....	6
BETREUUNG .....	6
GEGENSTAND UND AUFGABE .....	6
ART UND GRUNDLAGE DES VERFAHRENS .....	7
TEILNAHMEBERECHTIGUNG.....	7
TEILNEHMER:INNEN.....	7
PREISGERICHT .....	7
VORPRÜFUNG .....	8
WETTBEWERBSUNTERLAGEN.....	9
WETTBEWERBSLEISTUNGEN .....	9
KENNZEICHNUNG .....	11
VERFASSENERKLÄRUNG .....	11
ABGABE DER WETTBEWERBSARBEITEN .....	12
UNTERLAGEN FÜR DIE VORPRÜFUNG .....	12
ZULASSUNG DER ARBEITEN.....	12
BEURTEILUNGSGESICHTSPUNKTE.....	12
WETTBEWERBSSUMME.....	13
WEITERE BEARBEITUNG .....	13
BEKANNTGABE DER WETTBEWERBSERGEBNISSE .....	14
EIGENTUM, RÜCKSENDUNG .....	14
URHEBERRECHTE; NUTZUNG .....	14
NACHPRÜFUNG .....	14
BESTÄTIGUNG .....	15
TEIL B     INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE UND ZUM WETTBEWERBSGEBIET .....	16
INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE GAUTING UND ZU STOCKDORF .....	17
INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERBSGEBIET.....	20
INFORMATIONEN ZUM BAURECHT .....	27
TEIL C WETTBEWERBSAUFGABE .....	28
ZIELSETZUNG DES WETTBEWERBS .....	29
AUFGABE .....	29
ANFORDERUNGEN AN DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT .....	30
FREIRAUM.....	30
FUSS- UND RADWEGE .....	30
BAUSTRUKTUR.....	31
NUTZUNGEN .....	31
KFZ-VERKEHR UND PARKEN .....	33

ANFORDERUNGEN AN DIE REALISIERUNGSKONZEPTE .....	34
TEIL OST .....	34
REALISIERUNGSKONZEPT KITA .....	36
TEIL WEST.....	36
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DES WETTBEWERBSGEBIETS .....	39
SONSTIGE ANFORDERUNGEN FÜR DAS GESAMTE WETTBEWERBSGEBIET .....	42
IMMISSIONSSCHUTZ.....	42
FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR .....	43
ABSTANDSFLÄCHEN.....	43
TEIL D ANLAGEN .....	45
1. Digitale Flurkarte mit Umgriff Wettbewerbsgebiet (dwg) .....	46
2. Luftbild (tiff, georeferenziert) .....	46
3. Vermessungsplan mit Wasserkraftwerk, Kennzeichnung.....	46
des zu erhaltenden Gehölzbestands und Geländehöhen (dwg).....	46
4. Digitales Höhenmodell mit Umgebungsbebauung (DGM5, LoD2).....	46
5. Städtebauliche Untersuchung.....	46
6. Zustandsbeurteilung Wasserkraftanlage.....	46
7. Bestandspläne Wasserkraftwerk.....	46
8. Bestandspläne Gautinger Str. 12 .....	46
9. Fotodokumentation des Wettbewerbsgebiets und der Umgebung .....	46
10. Fuß- und Radwegenetz im Würmtal .....	46
11. Artenschutzrechtliche Untersuchung .....	46
12. Skizze des WWA .....	46
13. Angaben zur Anlage einer Fischtreppe (FAA).....	46
14. Schalltechnische Untersuchung Verkehrs- und Gewerbelärm .....	46
15. Zukunftsvision Würmregion 2035+ .....	46
16. Teilleitbild Stockdorf.....	46
17. Ergebnisse der Bürgerbefragung „Unser Würmufer“ .....	46
18. Leitfaden für klimaorientierte Kommunen.....	46
19. Leitfaden für wassersensible Siedlungsentwicklung .....	46
20. Werkzeugkasten Artenvielfalt .....	46
21. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.....	46
22. Art. 31 BayBO.....	46
23. Berechnungsblatt.....	46
24. Verfassererklärung .....	46

## TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

## TERMINE

Preisrichtervorbesprechung	6.3.2023, 15.00 bis 19.00 Uhr
Bestätigung der Auslobung im Bauausschuss	21.03.2023
Ausgabe der Unterlagen	23.03.2023
Schriftliche Rückfragen bis	21.04.2023
Rückfragenkolloquium	26.04.2023, 11.00 bis 16.00 Uhr
Abgabe Wettbewerbsarbeit	27.06.2023, 16.00 Uhr
Abgabe Modell	11.07.2023, 16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung	27.07.2023
Eröffnung Ausstellung	Anfang August 2023

## AUSLOBER

Santini GmbH + Co. Grundstücksverwaltungs KG  
vertreten durch Andreas Hitzler  
Bahnstraße 11, 82131 Gauting - Stockdorf

in Abstimmung mit der Gemeinde Gauting  
vertreten durch die Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger  
Bahnhofstr. 7, 82131 Gauting

## BETREUUNG

**PV** - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Arnulfstraße 60, 80335 München

Ansprechpartner:

Judith Praxenthaler +89-539802-70, j.praxenthaler@pv-muenchen.de  
Christian Schwander +89-539802-38, c.schwander@pv-muenchen.de

## GEGENSTAND UND AUFGABE

In Stockdorf, einem Ortsteil der Würmtalgemeinde Gauting im Südwesten von München, bieten sich nach der geplanten Verlagerung eines bestehenden Gewerbebetriebs auf einer Fläche von gut 2 ha eine Reihe von Chancen für eine positive Weiterentwicklung der Ortsmitte.

Entwickelt werden soll ein nachhaltiges, klimaschonendes Quartier mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kinderbetreuung in einem für Mensch und Natur hochwertigen Freiraum unmittelbar an der Würm.

Durch die Öffnung von Freiflächen an der Würm entsteht ein hoher Mehrwert für die Naherholung. Attraktive Verbindungen und eine zusätzliche Würmbrücke schaffen neue kurze, sichere Wege in Stockdorf. Die angrenzende Gautinger Straße wird städtebaulich gefasst und das neue Quartier abgeschirmt. Das vorhandene Wasserkraftwerk soll in das geplante innovative Energiekonzept einbezogen werden. Das Wettbewerbsgebiet soll eine eigene Identität entwickeln und eine starke neue Adresse in der heterogen bebauten Ortsmitte werden.

Der Wettbewerb wird als privat ausgelobter architektonisch-freiraumplanerischer Einladungswettbewerb mit 10 Teilnehmer:innen durchgeführt. Grundlage der Aufgabe ist ein städtebaulicher Entwurf für das gesamte Wettbewerbsgebiet. Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf sind verschiedene Realisierungskonzepte zu entwickeln mit unterschiedlichen Schwerpunkten östlich und westlich der Würm. Hierfür wird das Wettbewerbsgebiet in Teil Ost und Teil West gegliedert. Um die Möglichkeit zu haben, die Preise getrennt für Teil Ost und Teil West zu vergeben, werden zwei Preisgruppen gebildet.

## ART UND GRUNDLAGE DES VERFAHRENS

Der Wettbewerb wird als städtebaulicher und architektonisch/ freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. 10 Teilnehmer:innen werden eingeladen.

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 - Richtlinien für Planungswettbewerbe - in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde.

Wettbewerbsteilnehmer:innen, Preisrichter:innen, sachverständige Berater:innen und sonstige Personen erklären sich durch Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Wettbewerbsbedingungen dieser Auslobung einverstanden.

Die Bayerische Architektenkammer hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und hat beratend am Teil A der Auslobung mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2023/..... registriert.

## TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Als Anforderung an den Berufsstand wird gefordert, dass die Teilnehmer:innen folgende zwei Fachrichtungen vertreten: Architekt:in und Landschaftsarchitekt:in.

**Die Landschaftsarchitekt:innen sind spätestens bis zum Rückfragenkolloquium zu benennen.**

## TEILNEHMER:INNEN

- ARGE Kartenbeck und Lang Architekten, Berlin mit Kopperroth Architektur und Stadtbau PartG mbB , Berlin
- Architekturwerkstatt Vallentin, München, Dorfen
- Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg
- Bogevischs Büro, München
- Boschmann + Feth Architekten, München
- Lehmann Tabillion & Castorph Architektur und Stadtplanung, München
- MLA+, Berlin, Rotterdam
- Oliv GmbH Thomas Sutor Architekt, München
- Ott Architekten, Augsburg
- Teamwerk-Architekten, München

## PREISGERICHT

### Fachpreisrichter:innen

- Franz Damm, Landschaftsarchitekt, München
- Dr. Christian Kühnel, Kreisbaumeister Landkreis Starnberg
- Prof. Werner Lang, Architekt, München

- Mechtild von Puttkamer, Landschaftsarchitektin, Starnberg
- Florian Schmidhuber, Architekt, München
- Stefanie Seeholzer, Architektin, München
- Lisa Yamaguchi, Architektin, München

Stellvertreter:innen (ständig anwesend)

- Franz Balda, Architekt, Fürstenfeldbruck
- Ingrid Liebald, Landschaftsarchitektin, München
- Christoph Staude, Architekt, Landratsamt Starnberg

Sachpreisrichter:innen

- Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin
- Annette Derksen, Gemeinderätin
- Thomas Fleischmann, München
- Eva-Maria Klinger, Gemeinderätin
- Prof. Matthias Ottmann, München
- Harald Ruhbaum, Gemeinderat

Stellvertreter:innen (ständig anwesend)

- Dr. Andreas Albath, Gemeinderat
- Stefan Berchtold, Gemeinderat
- Markus Deschler, Gemeinderat
- Andreas Hitzler, Gauting
- Dr. Carola Wenzel, Gemeinderätin

Berater:innen (ohne Stimmrecht)

- Philipp Becker, Kurz und Fischer, Beratende Ingenieure, Immissionsschutz
- Markus Brandtner, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Wasserwirtschaft
- Simone Linke, TU München

Der Auslober behält sich eine Ergänzung der Berater:innen vor.

## VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV). Die Beiträge werden anhand von allgemeinen Prüfkriterien und Beurteilungsgesichtspunkten vorgeprüft. Die Vorprüfung erfolgt ohne Bewertungen, die dem Urteil des Preisgerichts vorgreifen könnten.

## WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen (Teil A der Auslobung)
- den Informationen zur städtebaulichen Situation (Teil B der Auslobung)
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe (Teil C der Auslobung)
- den Wettbewerbsunterlagen bzw. Anlagen (Teil D der Auslobung)

## WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Jede Teilnehmer:in darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Insgesamt sind maximal sechs gedruckte Pläne im Hochformat mit einer Fläche von 85 cm x 120 cm gerollt abzugeben. Die Pläne sind zu nord.

Verdeutlichung des Entwurfs anhand folgender Darstellungen:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Schwarzplan für das gesamte Wettbewerbsgebiet             | M 1:2.000 |
| 2. Städtebauliches Konzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet | M 1:1.000 |

Darstellung der Baukörper in Dachaufsicht mit Angaben zur Zahl der Geschosse und der Dachformen.

Darstellung des Grün- und Freiraums und von dessen Nutzung mit Differenzierung zwischen öffentlichen und den unterschiedlichen Nutzungen unmittelbar zugeordneten Flächen.

Darstellung der Höhenentwicklung des Geländes, der Eingänge zu den Gebäuden und der Feuerwehruzufahrten.

Darstellung der Durchwegung des Gebiets für Fußgänger:innen mit den Anschlüssen an bestehende Straßen und Wege und die umgebende Bebauung.

Darstellung der befahrbaren Flächen und Haltezonen sowie des Umgriffs der Tiefgarage, der Lage ihrer Zu- und Abfahrten und der Zuordnung von Stellplatzbereichen zu den entsprechenden Nutzungen. Darstellung der baulichen Nebenanlagen.

Jeweils ein aussagekräftiger Schemaschnitt durch das städtebauliche Konzept in Längs- und Querrichtung jeweils mit Darstellung der angrenzenden Straßen und Baukörper im M 1:500

### 3. Realisierungskonzept im Teil Ost

M 1:250

Darstellung der Qualitäten der Kita, eines Wohngebäudes sowie eines freigewählten Abschnitts des Gewerbebaus, mit den Grundrissen sämtlicher Geschosse sowie den notwendigen Schnitten und Ansichten. Bei den Grundrissen gut lesbare Eintragung aller Räume/ Wohnungstypen etc. sowie der Nutz- und Wohnfläche. Eintragung der Lage der Schnitte im Erdgeschossgrundriss. Für die Wohnungstypen sind gut lesbare Skizzen / Piktogramme mit darzustellen. Ebenfalls mit darzustellen sind die Möglichkeiten, Wohnen in Gewerbe bzw. Gewerbe in Wohnen flexibel umzuorganisieren.

Darstellung der Qualitäten der Freianlagen der Kita und die Art der Einbindung des Wohngebäudes in den Freiraum.

Zusätzlich sind als Teil des Realisierungskonzepts ein Längs- und ein Querschnitt durch den Teil Ost darzustellen mit den Gebäuden incl. Tiefgarage und den Freiflächen sowie den Übergängen von den Gebäuden in die Freiflächen und zu den angrenzenden Bereichen (bestehende Bebauung, Verkehrsflächen, Flussraum).

### 4. Realisierungskonzept für den Teil West

M 1:250

Darstellung der Qualitäten der geplanten Wohngebäude. Mit den Grundrissen sämtlicher Geschosse sowie den notwendigen Schnitten und Ansichten. Bei den Grundrissen Eintragung der Wohnungstypen und der sonstigen Räume außerhalb der Wohnungen sowie der Wohnflächen. Eintragung der Lage der Schnitte im Erdgeschossgrundriss. Gut lesbare Skizzen / Piktogramme mit den Wohnungstypen sind mit darzustellen.

Darstellung der Qualitäten des Grün- und Freiraums einschließlich der Würm und deren Uferzone mit detaillierten Aussagen dazu, wie die Anforderungen des Regionalen Grünzugs, des Artenschutzes und der Wasserwirtschaft umgesetzt sind.

Darstellung der Qualitäten der geplanten Erschließung incl. Rettungswege (Flächen für die Feuerwehr) und Anlieferung. Darstellung der Verkehrsflächen und des Parkens. Darstellung der baulichen Nebenanlagen.

Zusätzlich sind als Teil des Realisierungskonzepts ein Längs- und ein Querschnitt darzustellen mit den Gebäuden und den Freiflächen einschließlich des Flussraums sowie den Übergängen von den Gebäuden in die Freiflächen und zu den angrenzenden Bereichen (bestehende Bebauung, Verkehrsflächen).

### 5. Einfache Perspektiven / schematische Skizzen

Es sind mindestens zwei selbstgewählte einfache isometrische oder perspektivische Darstellungen der Bebauung mit angrenzenden Freiflächen in Skizzenform anzufertigen (je Darstellung max. DIN A3-Format, fotorealistische Darstellungen/ Renderings sind zulässig, aber nicht verpflichtend).

## 6. Erläuterungen in Text, Bild, Piktogrammen etc.

Die Erläuterungen in Form von Text, Bild, Piktogrammen sollen die Entwurfsvorstellungen verdeutlichen und ergänzen. Die Erläuterungen sind in den Plan zu integrieren.

## 7. Nachhaltigkeitskonzept

Als eigene Leistung sollen die Vorstellungen der Verfasser:innen zum Nachhaltigkeitskonzept textlich und grafisch dargestellt werden.

Erwartet wird hier eine aussagekräftige Zusammenstellung aller Entwurfsinhalte und -ideen, die den geforderten Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung des Wettbewerbsgebiets leisten.

Ziel ist nachzuweisen, dass die in der Aufgabenbeschreibung aufgeführten aktuellen Fragestellungen (Teil C, Punkt „Nachhaltige Entwicklung des Wettbewerbsgebiets“) im Entwurf mitberücksichtigt werden. Dies ist für jeden der aufgeführten Unterpunkte darzustellen: Gebäudeplanung, Baumaterialien, Energie, (Regen)wasser, Mobilität, Grün, Biodiversität

Das Nachhaltigkeitskonzept ist auf einem eigenen der maximal sechs einzureichenden Pläne (Hochformat, 85 x 120 cm) darzustellen.

## 8. Flächen- und Kubaturermittlung

Nachweis der Raumprogramme sowie von GR Hauptgebäude, GR gesamt, BRI, BGF, NUF und WF auf dem Berechnungsblatt (siehe Anlagen)

## 9. Modell

M 1:500

Darstellung des Entwurfs als Teil des Massenmodells für das gesamte Wettbewerbsgebiet (unter Verwendung der gestellten Modellgrundplatten) getrennt in Teil Ost und Teil West

## KENNZEICHNUNG

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Teilen in der rechten oberen Ecke nur durch eine Kennzahl mit einer sechsstelligen arabischen Ziffer (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

## VERFASSERERKLÄRUNG

Für die Verfassererklärung (Versicherung der Urheberschaft) sind die vorgegebenen Formblätter (siehe Anlagen) zu verwenden. Die Formblätter sind in einem mit der Kennzahl versehenen, nicht durchsichtigen, verschlossenen Umschlag abzugeben.

## ABGABE DER WETTBEWERBSARBEITEN

Die Arbeiten müssen mit dem Kennwort „Wettbewerb Stockdorf – Neues Leben an der Würm“ versehen und bis zu folgenden Terminen beim Betreuungsbüro entweder per Post oder persönlich abgegeben werden (Ausschlussfrist, Versandrisiko liegt bei den Teilnehmer:innen):

Abgabe Wettbewerbsarbeit  
Abgabe Modell

Dienstag, 27.06.2023, 16.00 Uhr  
Dienstag, 11.07.2023, 16.00 Uhr

Adresse:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Arnulfstraße 60, 3.OG, 80335 München

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung per Post etc. als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

## UNTERLAGEN FÜR DIE VORPRÜFUNG

- Vollständiger zweiter Satz der Wettbewerbspläne in Papierform
- Bereitstellung aller Pläne auf USB-Stick in den Formaten pdf, jpg und dwg
- Bereitstellung der Erläuterungen im Format docx
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die geforderte dwg-Datei wird nur im Rahmen der Vorprüfung verwendet und nach Abschluss der Vorprüfung vernichtet.

## ZULASSUNG DER ARBEITEN

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die termingerecht eingegangen sind, den formalen Bedingungen entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Inhaltlich bindende Vorgaben sind in der Auslobung nicht enthalten.

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

## BEURTEILUNGSGESICHTSPUNKTE

Die Beurteilung der Leistungen erfolgt anhand der folgenden Kriterien (die Reihenfolge stellt keine Rangordnung dar). Eine Gewichtung und einstimmige Ergänzung erfolgt durch das Preisgericht:

- Städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität
- Umsetzung der Ziele des Teilleitbilds Stockdorf (sozialem Miteinander Raum geben, Identität schaffen, Verbindung zur Natur schaffen)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzepts
- Funktionalität und Qualität der Erschließung
- Wirtschaftlichkeit
- Erfüllung der Raumprogramme und der sonstigen Vorgaben

## WETTBEWERBSSUMME

Der Auslober stellt eine Wettbewerbssumme von 245.000 € netto zur Verfügung. Davon werden 120.000 € als Preisgeld und 125.000 € als Bearbeitungshonorar gezahlt. Die Aufteilung des Preisgeldes ist wie folgt vorgesehen:

Preisgruppe Teil Ost: 70.000 € netto

1. Preis	28.000 €
2. Preis	17.500 €
3. Preis	10.500 €

Für Anerkennungen werden insgesamt 14.000 € zur Verfügung gestellt.

Preisgruppe Teil West: 50.000 € netto

1. Preis	20.000 €
2. Preis	12.500 €
3. Preis	7.500 €

Für Anerkennungen werden insgesamt 10.000 € zur Verfügung gestellt.

Sofern die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Teilnehmer:innen Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, eine andere Aufteilung der Preissumme durch einstimmigen Beschluss vorzunehmen.

## WEITERE BEARBEITUNG

Der Auslober wird bei Weiterführung der Planungen nach der Durchführung der Auftragsverhandlungen für jede der beiden Preisgruppen jeweils einem der Preisträger:innen die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen Planungsleistungen übertragen.

Beauftragt werden folgende Planungsleistungen gemäß HOAI (in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung):

Teil 3 Objektplanung: § 34 Leistungsbild Gebäude und § 39 Leistungsbild Freianlagen für die LPH 2 bis 4 und für die zur Sicherung der Umsetzung des Wettbewerbsbeitrags erforderlichen Leitdetails der LPH 5 entsprechend des angebotenen Honorarsatzes übertragen.

Der Auftraggeber behält sich vor, auch die weiteren LPH zu beauftragen. Der Auftraggeber behält sich weiter eine stufenweise Beauftragung vor. Ein Anspruch auf eine Beauftragung besteht nicht.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer:innen bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Wettbewerbsteilnehmer:innen verpflichten sich im Falle einer weiteren Beauftragung durch den Auslober, die weitere Beauftragung zu übernehmen und durchzuführen

## BEKANNTGABE DER WETTBEWERBSERGEBNISSE

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmer:innen das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit.

Die Wettbewerbsarbeiten werden voraussichtlich ab Anfang August 2023 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum werden nach der Preisgerichtssitzung bekanntgegeben.

## EIGENTUM, RÜCKSENDUNG

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Der Rückversand der nicht prämierten Arbeiten richtet sich nach § 8 (4) RPW 2013. Die Rücksendung erfolgt kostenfrei, sofern eine versandfähige Verpackung (z.B. Planrolle, Modellkiste) mitgeliefert wurde.

## URHEBERRECHTE; NUTZUNG

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer:innen gilt § 8 Abs. 3 RPW 2013.

## NACHPRÜFUNG

Wettbewerbsteilnehmer:innen können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber dem Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen.

## BESTÄTIGUNG

Der vorstehenden Auslobung hat der Auslober zugestimmt. Die Bestätigung erfolgt durch die Unterschrift des Vertreters der Santini GmbH + Co. Grundstücksverwaltungs KG

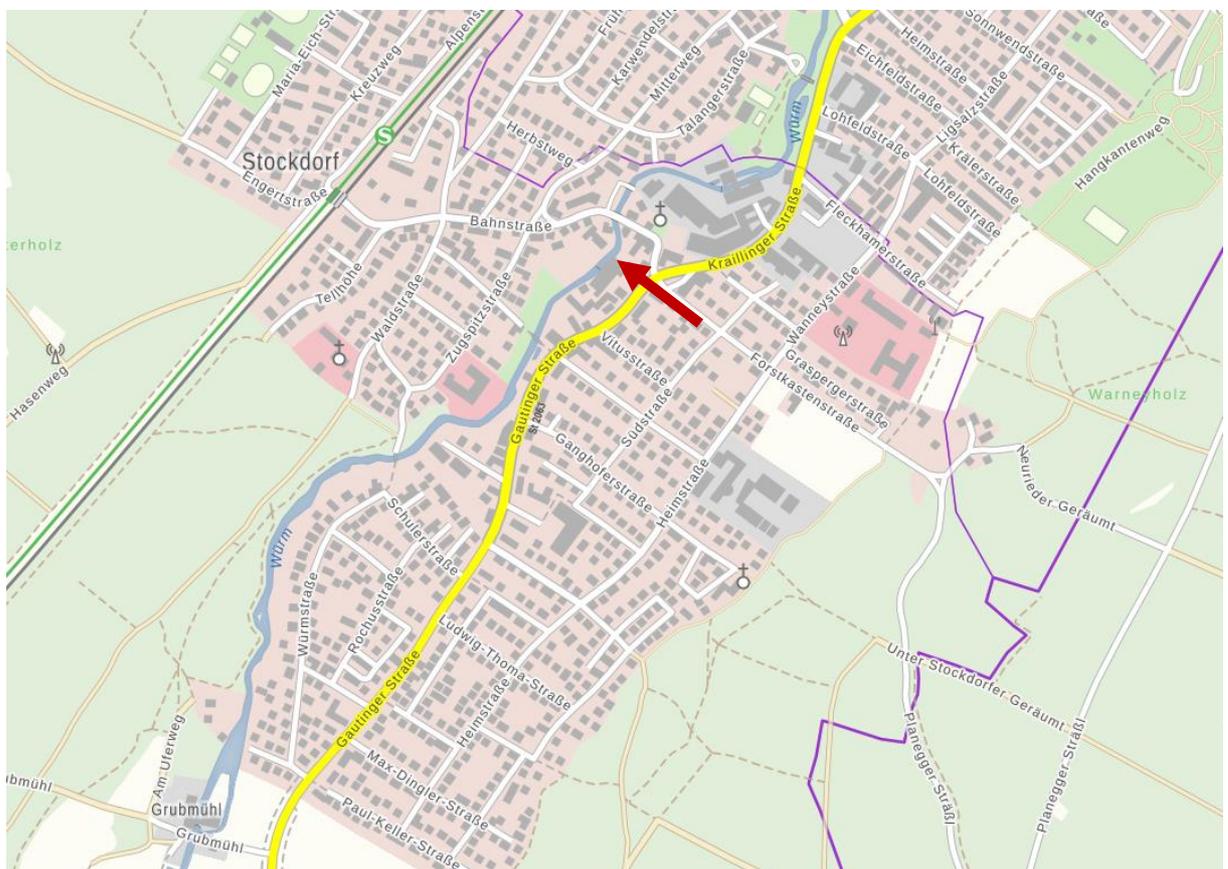
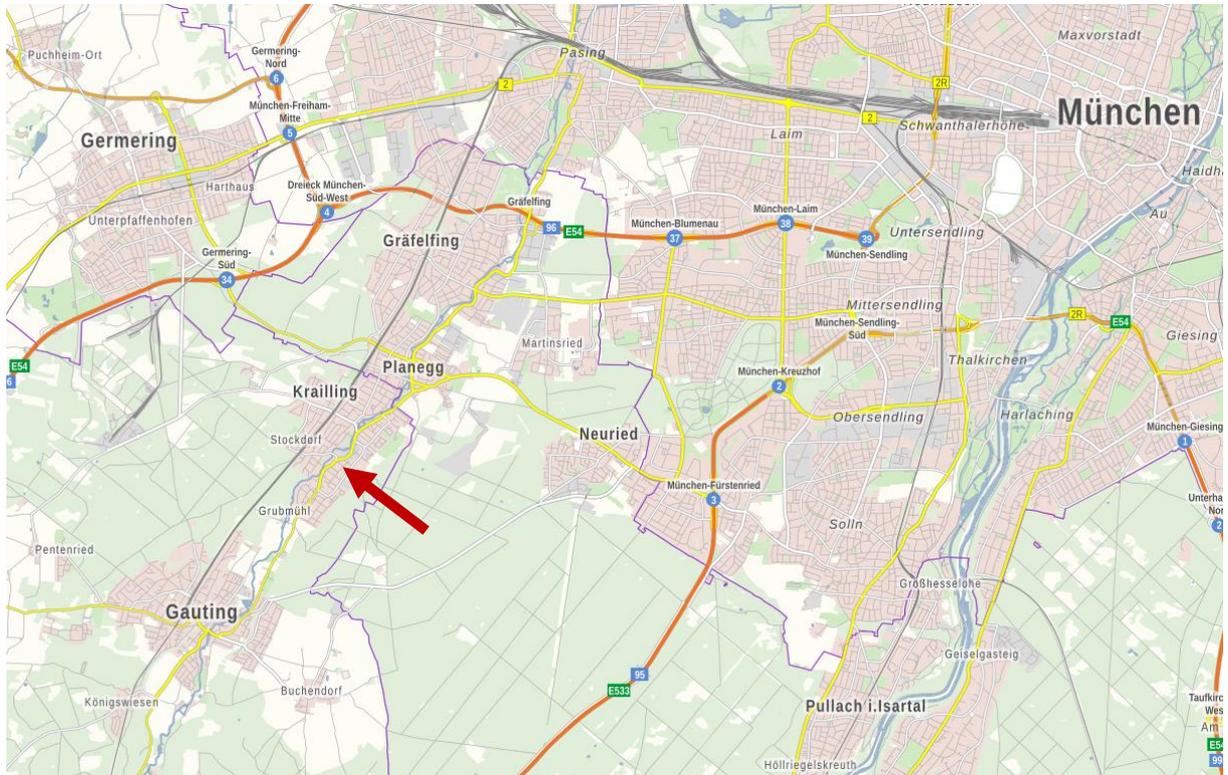
Gauting, den .....

.....

**Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat der Auslobung in seiner Sitzung am 21.03.2023 zugestimmt.**

## TEIL B INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE UND ZUM WETT- BEWERBSGEBIET

## INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE GAUTING UND ZU STOCKDORF



Der markanteste Naturraum in der Gemeinde Gauting ist das Würmtal, das im Süden des Gemeindegebiets etwa 45 m tief eingeschnitten ist und sich nach Norden hin deutlich verflacht. Die Würm (Gewässer 1. Ordnung) hat ihren Beginn am Starnberger See und fließt durch das von ihr geprägte Würmtal und den Westen von München bis sie nördlich von Dachau in die Amper mündet. Bei einer Gesamtlänge von ca. 40 km durchquert die Würm das Gemeindegebiet auf knapp 10 km Länge. Die Würm und die daran anschließenden Uferbereiche sind Teil des amtlich kartierten Biotops „Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten“.

Die Würm ist für die Würmtalgemeinden sehr identitätsstiftend. Zwischen München-Pasing und der A 96 gibt es einen großen zusammenhängenden Stadtpark entlang der Würm. Weiter südlich ist sie nur teilweise erreichbar. In Stockdorf ist die Würm derzeit punktuell am Schulersteg und südlich davon sowie am Bennosteg öffentlich zugänglich.

Die Würm hat Badewasserqualität und ist durch die relativ hohe Strömungsgeschwindigkeit auch im Sommer angenehm kühl. Von ursprünglich vielen Würmbädern ist das Planegger Würmbad übriggeblieben. Badestellen an der Würm befinden sich in Krailling am Berger Weiher und in Stockdorf am Schulersteg südlich der Grundschule. Das Freibad in Gauting nützt das Würmwasser mittels Wärmepumpe zur Beheizung der Schwimmbecken.

Das Würmtal ist auch ein beliebtes Ausflugsgebiet mit einem Netz aus Fuß- und Radwegen, das weiter ausgebaut werden soll. Wichtige Ausflugsziele sind das südliche Würmtal, die Wallfahrtskirche Maria Eich und der Biergarten „Forst Kasten“.



Quelle: PV München, 2022

Durch das Würmtal verläuft die Bahnstrecke München-Garmisch. Der Abschnitt von München-Pasing bis Starnberg wurde bereits 1854 eröffnet und bot damit frühzeitig die Grundlage für eine gute Erreichbarkeit des Würmtals.

Die Gemeinde Gauting hat rund 21.000 Einwohner und besteht aus zwei Hauptorten: Gauting und Stockdorf (rund 4.000 Einwohner), wo das Wettbewerbsgebiet liegt. Beide Ortsteile haben einen S-Bahn-Haltepunkt. Die Gemeinde hat eine vielfältige Infrastruktur im Ort und ist über die S-Bahn sehr gut an München angebunden. Die Staatsstraße St 2063 ist die Hauptstraßenverbindung durch das gesamte Würmtal mit ca. 11.700 Kfz-Fahrten pro Tag (Zahlen von 2021, Zählstelle in Stockdorf auf Höhe des Wettbewerbsgebiets).

Stockdorf bildet den Abschluss eines Siedlungsbands, das vom Münchner Stadtgebiet entlang der Würm nach Süden verläuft und von München bis Stockdorf weitgehend zusammengewachsen ist. Erst zwischen Stockdorf und Gauting gibt es eine größere Grünzäsur. Beidseits des Würmtals ziehen sich die großen Waldflächen im Münchner Süden bis ins Münchner Stadtgebiet, wobei die Waldflächen vor allem östlich des Bereichs Stockdorf/ Krailling/ Plannegg immer schmaler werden bzw. Bebauungen und anderen Nutzungen weichen mussten.

Die Bebauung in der Mitte von Stockdorf ist ausgesprochen heterogen mit ungewöhnlich großen Maßstabsunterschieden. In Stockdorf ist der Hauptstandort der Firma Webasto (Automobilzulieferer), der die Ortsmitte dominiert. Das Firmengelände wird seit 2015 ausgebaut. Neben einem Neubau mit markantem Flugdach sind hier weitere, mehrgeschossige Gebäude mit Tiefgaragen in Planung. Die Bebauung mit Geschäften am zentralen Baierplatz stammt aus der Nachkriegszeit und bietet wenig Aufenthaltsqualität.

*Die Gemeinde Gauting hat im Vorfeld des Wettbewerbs eine **städtebauliche Untersuchung** beauftragt. Die vom PV erstellte Untersuchung enthält viele weitere Informationen zu Stockdorf und zum Wettbewerbsgebiet und ist als **Anlage 1** dieser Auslobung beigefügt.*

*Viele weitere Informationen zur Gemeinde Gauting finden Sie unter [www.gauting.de](http://www.gauting.de)*

## INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERBSGEBIET



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2020



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2022

Das Wettbewerbsgebiet umfasst eine innerörtliche Gewerbefläche östlich der Würm an der Gauinger Straße (Teil Ost), einen Abschnitt der Würm mit Fußgängerbrücke und Wasserkraftwerk sowie Freiflächen westlich der Würm (Teil West) und die Fortführung des uferbegleitenden Grundstücks nach Süden (Teil Süd).

### BISHERIGE NUTZUNG DES FIRMENGLÄNDES, GEBÄUDEBESTAND

Die Firma SHN STANZ SCHMIDT GMBH & CO.KG besteht seit 1924 und bietet technisch hochwertige Lösungen im Bereich der Stanz- und Umformtechnik an. Gegründet von Hanns Willy Schmidt als "Mechanische Werkstätte" in Thalkirchen, zog die Firma 1925 erst nach Gräfelfing und 1929 an den jetzigen Standort um. Um sich weiter entwickeln zu können, soll die Firma nun an einen anderen Standort verlegt werden. Damit steht das Areal für eine neue Entwicklung zur Verfügung.

Das ursprüngliche Ziel, einen Teil des Gebäudebestands auf dem Firmengelände auf der Ostseite der Würm zu erhalten, kann nicht weiterverfolgt werden. Die Untersuchung des Bestands, insbesondere der Produktionshallen der Stanzerei von 1929, hat aufgrund der starken Vibrationsbelastungen durch die Stanzmaschinen so gravierende Mängel vor allem in der Statik ergeben, dass beschlossen wurde, die Gebäude abzubauen. Auch das viergeschossige Wohngebäude im Süden wird aufgrund des schlechten baulichen Zustands nicht erhalten. Ausgenommen vom Abbruch der vorhandenen Gebäude ist nur das Wasserkraftwerk.

## WASSERKRAFTWERK

Die bestehende Wasserkraftanlage wurde um das Jahr 1912 in der heutigen Form errichtet und weist folgende Kenndaten auf: Fallhöhe rd. 1,80 m, Ausbauwassermenge rd. 6,00 m<sup>3</sup>/s, Ausbauleistung rd. 90 kW, zwei Francis-Schacht-Turbinen mit stehender Welle, Stirnradgetriebe, Generatoren.

Die tatsächlich erreichte maximale Leistung liegt nach derzeitigem Stand bei rund 70 kW, die mittlere Jahreserzeugung liegt demnach bei schätzungsweise rund 400.000 kWh/Jahr.

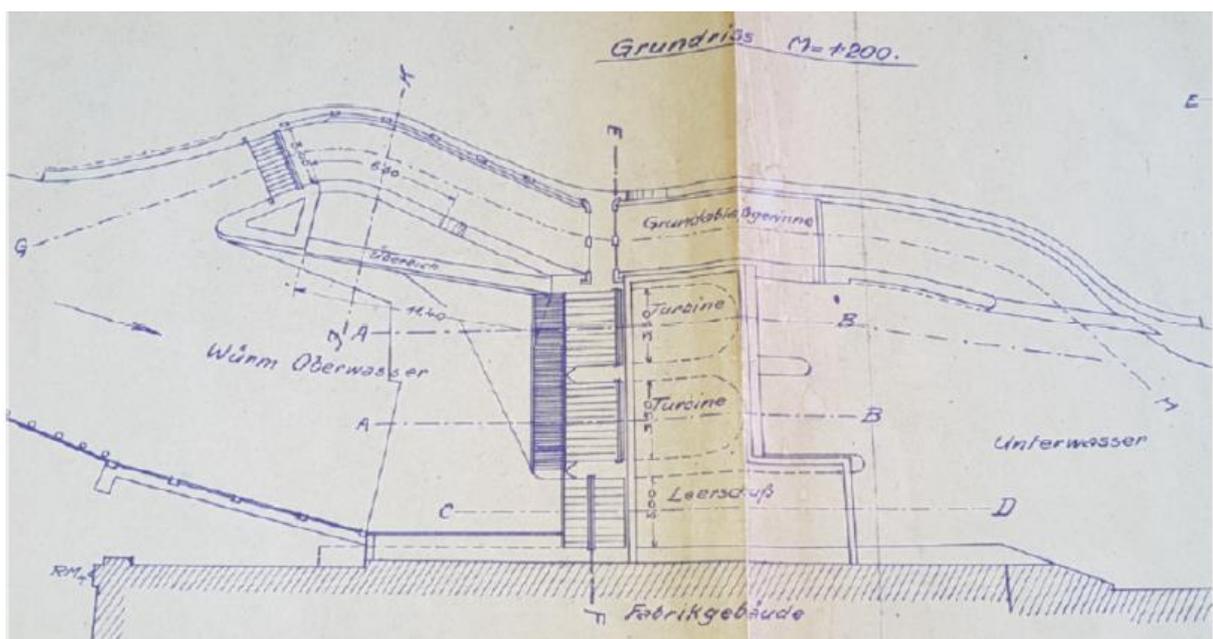


Abb.: Ausschnitt Würmufer und Wasserkraftwerk

Der Staubereich der Wasserkraftanlage erstreckt sich über rund 450 m in Richtung Südwesten.

## FREIRAUM

### Westlich der Würm

Auf der Fläche westlich der Würm und nördlich des Bennostegs wechseln sich flächig mit Gehölzen bewachsene Bereiche (dominierend: Schwarzerle und Spitzahorn) ab mit offenen gemähten und kleingärtnerisch genutzten Flächen. Drei Einzelbäume sind hier besonders markant: Unmittelbar an der Bennostraße steht eine große Eiche. Im Bereich des bestehenden kleinen Stegs über die Würm bilden zwei Schwarzerlen eine torartige Kulisse.

Die Gewässer-Begleitgehölze und die offene Wasserfläche sind als Biotop kartiert und entsprechend geschützt.

Südlich des Bennostegs wird die Würm ebenfalls von Gehölzen gesäumt, einige Schwarzerlen haben gut sichtbare Höhlen und stellen Biotopbäume dar. Der Japanische Staudenknöterich hat sich hier in den letzten Jahren stark ausgebreitet. Ziel des Eigentümers ist es, im Frühjahr mit einer dreijährigen Folienabdeckung zur Bekämpfung des Knöterichs zu beginnen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Westteil (Gutachten mit saP siehe Anlagen) wurden keine Pflanzenarten gefunden, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Folgende Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen vor: Verschiedene Fledermausarten, Biber, verschiedene Vogelarten (Mauersegler, Graugans, Höckerschwan, Rauchschwalbe, Haussperling, Feldsperling). Brutplätze dieser Vogelarten konnten nicht gefunden werden. Das Untersuchungsgebiet einschließlich der Würm dient den Vögeln vorwiegend als Nahrungshabitat. Vom Biber gibt es zahlreiche Fraßspuren im Gebiet. Eine große Biberburg liegt am Westufer der Würm zwischen dem Benno- und dem Schulersteg. Im Ergebnis bestehen für die Fläche westlich der Würm aus gutachterlicher Sicht keine artenschutzrechtlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Folgen des Eingriffs umgesetzt werden. Die für die Wettbewerbsaufgabe relevanten Maßnahmen sind in Teil C beschrieben.

### Östlich der Würm

Östlich der Würm ist der Großteil der Fläche versiegelt. Um das Wohngebäude im Süden befinden sich Rasenflächen. Es gibt nur wenige Bäume; diese sind im Vermessungsplan eingetragen.

Aufgrund der derzeitigen Struktur und Nutzung des Gebiets ist davon auszugehen, dass besonders geschützte Arten wenn, dann im Bereich der Bäume und der Gebäude vorkommen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch der Gebäude wird der Artenschutz auf der Ostseite geprüft und gegebenenfalls werden CEF-Maßnahmen festgelegt. Ob und in welchem Umfang CEF-Maßnahmen erforderlich werden, ist bis zum Beginn des Wettbewerbs noch nicht geklärt. Erforderliche Maßnahmen müssen später in die Planung integriert werden.

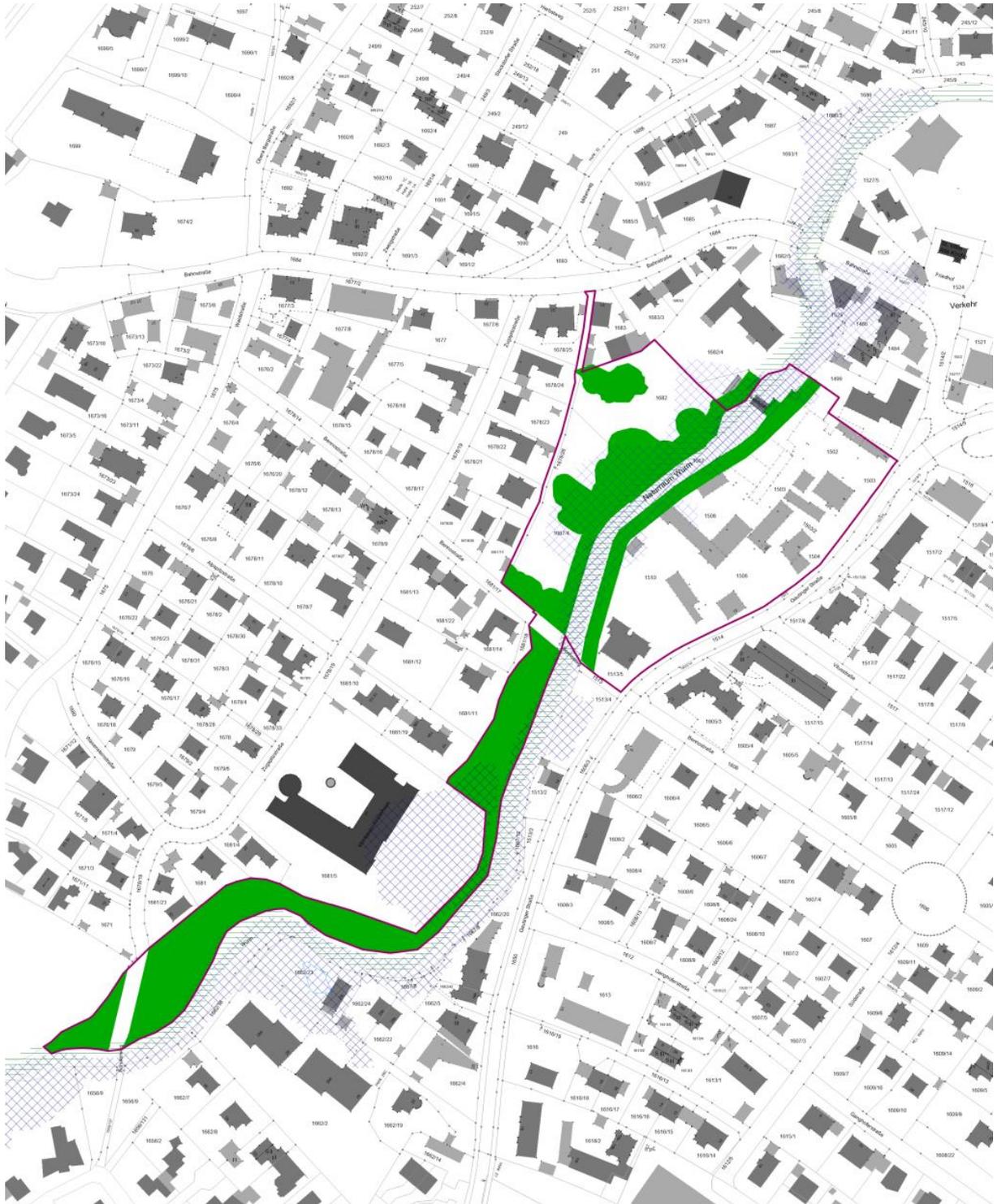


Abb: Naturschutz und Wasserwirtschaft

Violett: Umgriff des Wettbewerbsgebiets

Grün: zu erhaltender Baumbestand / Fläche, in der keine baulichen Eingriffe zulässig sind (ausgenommen Wege)

Grün waagrecht schraffiert: Fläche des amtlich kartierten Biotops

Dunkelblau kreuz schraffiert: festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Hellblau kreuz schraffiert: HQ extrem

## REGIONALPLANUNG

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Regionalen Grünzug „Starnberger See/ Würmtal sowie flankierende Waldsysteme“ und darin im Abschnitt „Starnberg – München“. Regionale Grünzüge werden in der Region München vor allem dort ausgewiesen, wo ein erheblicher Siedlungsdruck zu verzeichnen ist. Der Regionale Grünzug kann dabei als multifunktionales Freiraumsicherungsinstrument mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig übernehmen. Planungen und Maßnahmen in Regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der fachkompetente Nachweis (Gutachten) geführt werden kann, dass die für den jeweiligen Regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen.

Der Regionale Grünzug zwischen Starnberg und Stockdorf/ Krailling/ Gräfelfing hat die Funktion der Erholungsvorsorge mit zahlreichen Wander- und Radwegen. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Würmtals auch innerhalb der Siedlungsschwerpunkte Gauting (mit Stockdorf), Krailling, Gräfelfing und München Pasing bis Karlsfeld ist der Regionale Grünzug auch hier „symbolhaft“ ausgewiesen. Er ist dabei auf den eigentlichen Flusslauf der Würm mit den angrenzenden Uferbereichen (unter 200 m breit) beschränkt.

Neben der Funktion der Erholungsvorsorge spielt das Würmtal auch eine Rolle in der Funktion der Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs. Maßgeblich für diese Funktion sind das regionale Windsystem und die thermischen und lufthygienischen Belastungen.

Auch für die Gliederung der Siedlungsräume ist die Ausweisung von Regionalen Grünzügen von Bedeutung. Dabei gilt es insbesondere, die Erreichbarkeit landschaftlicher Erlebnisräume, die räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen und die Ablesbarkeit vorhandener Landschaftsstrukturen in der Region zu sichern bzw. zu entwickeln. Bei vorhandenen Engstellen (wie im Würmtal innerhalb der besiedelten Bereiche) kommt der Freiraumsicherung angesichts der immer weniger werdenden Freiräume gerade im Verdichtungsraum besondere Bedeutung zu.

Zusammenfassend lassen sich für den Regionalen Grünzug im Wettbewerbsgebiet folgende Funktionen bestimmen:

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 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

In der Aufgabenstellung (siehe Teil C) sind Vorgaben enthalten, bei deren Umsetzung die Wettbewerbsteilnehmer davon ausgehen können, den Funktionen des Regionalen Grünzugs Rechnung zu tragen.

## WASSERWIRTSCHAFT

Im Wettbewerbsgebiet ist die Gewässerbettdynamik der Würm deutlich bzw. stark verändert, die Auedynamik sehr stark bis vollständig verändert und die Strukturgüte gesamt dementsprechend als stark verändert gekennzeichnet. Die Ufer sind mit einem auffälligen Berliner Verbau aus Betonfertigteilen und geramten Eisenbahnschienen verbaut, das Wasserkraftwerk ist für Fische nicht durchgängig.

Um den Zustand des Gewässers und der Aue zu verbessern, wurde im Jahr 1997 ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt. Im Jahr 2018 wurde das Umsetzungskonzept „Würm von Gauting bis Mündung in die Amper“ vorgelegt. Darin ist der ökologische Zustand als „mäßig“ bewertet, was sich vor allem aus der mangelnden Eignung der Würm als Lebensraum für Fische ergibt. Die schlechten Bedingungen für Fische sind auf die mangelnde Durchlässigkeit (Wehre zum Teil nicht durchgängig) und das Fehlen geeigneter Strukturen und Lebensräume zurückzuführen.

Das historisch belegte Leitbild der Würm gibt einen kurven- und krümmungsreichen Verlauf mit großer Breitenvariabilität vor. Das Gewässerbett wies häufig Gewässerarme auf, zwischen denen zahlreiche langgestreckte Inseln lagen.

Für die Würm im Wettbewerbsgebiet wichtige Entwicklungsziele der Wasserwirtschaft sind

- die naturnahe Gestaltung der Uferbereiche (u.a. durch die Entfernung der Uferverbauung, die Abflachung der Ufer, und die naturnahe Böschungsgestaltung),
- die Wiederherstellung der Durchgängigkeit am Kraftwerk durch die Anlage einer naturnahen Fischaufstiegs- und/ oder Fischabstiegsanlage am Wehr,
- die Verbesserung der Erlebbarkeit der Würm für die Bevölkerung

In Teil C Wettbewerbsaufgabe sind die aus Sicht der Wasserwirtschaft zur Umsetzung der Ziele erforderlichen Maßnahmen konkret benannt.

Das Wettbewerbsgebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Betroffen ist hiervon vor allem der Bereich südlich des Bennostegs, in dem keine Bebauung erfolgen soll. Größere Teile des Gebiets, vor allem auf der Westseite der Würm, liegen im Bereich des extremen Hochwassers (HQ extrem, siehe Abb. weiter oben).

In Bereichen mit HQ extrem darf gebaut werden, allerdings müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Bei den Maßnahmen geht es vor allem um entsprechende Vermeidung, um technischen Hochwasserschutz sowie Schutz durch natürlichen Rückhalt. Eine sinnvolle Strategie, um Hochwasserschäden vorzubeugen, ist das hochwasserangepasste Bauen, z.B. durch aus dem Boden etwas herausgehobene Erdgeschosse oder wasserdichte Bauweise von Kellern.

## VERKEHR

Die Gautinger Straße (St 2063) führt laut amtlichen Zählungen ein Verkehrsaufkommen von ca. 11.700 Kfz-Fahrten / 24 H im Querschnitt. Durch die vorgesehene Bebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von max. 500 Kfz/24 h zu rechnen. Durch die Art der Nutzung (Wohnen und Gewerbe) sind die Verkehrsströme der Morgen- und Abendspitzenstunde für das Gebiet konträr.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich der Ortsdurchfahrt können einzelne Grundstück für sich erschlossen werden. Wenn diese an ein bis zwei Zufahrten gebündelt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Knotenpunkte den Mehrverkehr leistungsfähig aufnehmen können.

## BODEN/ BAUGRUND/ VERSICKERUNG

Das Wettbewerbsgebiet liegt auf dem mächtigen Kieskörper der südlichen Münchner Schotterebene. Von guter Tragfähigkeit und hoher Versickerungsfähigkeit kann ausgegangen werden.

Die Abklärung möglicher Altlasten ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

## INFORMATIONEN ZUM BAURECHT

Für das Wettbewerbsgebiet gibt es derzeit keine Bebauungspläne. Im Ostteil besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um die geplante Bebauung auf der Westseite umsetzen zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Über die Aufstellung eines Bebauungsplans wird nach Abschluss des Wettbewerbs entschieden.

Die Gemeinde Gauting hat eine Stellplatzsatzung. Die nach der Satzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird in der Aufgabenbeschreibung (Teil C) vorgegeben. Die Gemeinde hat weiter eine Abstandsflächensatzung erlassen. Die einzuhaltenden Anforderungen werden ebenfalls in der Aufgabenbeschreibung (Teil C) erläutert.

## TEIL C WETTBEWERBSAUFGABE

## ZIELSETZUNG DES WETTBEWERBS

Die nach der geplanten Verlagerung des bestehenden Gewerbebetriebs anstehende Neugestaltung des Wettbewerbsgebiets bietet eine Reihe von Chancen für die positive Weiterentwicklung der Mitte von Stockdorf:

- ein nachhaltiges, grünes, klimaorientiertes 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 Verbindungen und Nutzung der ertüchtigten Würmbrücke am Kraftwerk für kurze, sichere Wege in Stockdorf
- ein innovatives Energiekonzept unter Einbeziehung des Wasserkraftwerks
- eine Steigerung der Biodiversität und naturnahe Rückführung des Würmufer
- die städtebauliche Fassung der Gautinger Straße mit einer hohen Gestaltqualität

Das neue würmübergreifende Quartier soll eine eigene Identität entwickeln und eine starke Adresse in der heterogenen Ortsmitte werden. Dazu müssen die Lage an der vielbefahrenen Staatsstraße und die sehr unterschiedliche Nachbarbebauung berücksichtigt werden.

## AUFGABE

### Städtebauliches Konzept

Für das gesamte Wettbewerbsgebiet (Teil Ost, Teil West und Teil Süd) wird ein städtebauliches Konzept erwartet.

Im Ostteil soll ein hochwertiges gemischtes Quartier mit Gewerbe, Gastronomie, Wohnen, einer Kita, dem Wasserkraftwerk und einer qualifizierten Freiraumgestaltung entstehen. Im Westteil liegt der Fokus auf der Vereinbarkeit einer klimaschonenden Wohnbebauung und der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit mit dem sensiblen Freiraum und den Uferbereichen der Würm. Im Südteil soll das Konzept sich mit der Möglichkeit befassen, eine Wegeverbindung zwischen Benno- und Schulersteg zu schaffen und das Würmufer in einen naturnahen Zustand zurück zu führen.

Das Konzept soll einen schlüssigen Vorschlag für die Erschließung, die Grünflächen und die Bebauung beinhalten. Die Öffnung des Würmufer für die Allgemeinheit und die Möglichkeit den Fluss in der Ortsmitte zu erleben, sind wichtige Teile der Entwurfsaufgabe.

### Realisierungskonzepte

Aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet sind folgende Realisierungskonzepte Teil der Wettbewerbsaufgabe:

#### Teil Ost

- Realisierungskonzept für einen Teil der Wohnbebauung
- Realisierungskonzept für einen Teil der Gewerbebebauung
- Realisierungskonzept für die Kita

#### Teil West

- Realisierungskonzept für die Wohnbebauung und den gesamten Freiraum einschließlich der Würm und der Uferbereiche auf beiden Seiten des Flusses

## ANFORDERUNGEN AN DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT

### FREIRAUM

- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Funktionen des Freiraums für Bioklima, Luftaustausch, Arten- und Biotopschutz und die Wasserökologie.
- Öffnung des Freiraums an der Würm für die Öffentlichkeit. Die Würm soll für die Stockdorfer Bürger zugänglich und erlebbar werden.
- Entwicklung von attraktiven Erholungs- und Erlebnisangeboten an der Würm, die das Potential der Würm nutzen und mit den Belangen der angrenzenden Bewohner und des Naturraums vereinbar sind.
- Freihaltung eines 8 m-Streifens beidseits der Würm von Bebauung.
- Ökologische Aufwertung der Würm durch einen beispielhaften Umgang mit dem Uferbereich und der vorhandenen Vegetation.
- Anlage einer naturnahen Fischaufstiegshilfe am Kraftwerk.
- Erhalt des Baumbestands westlich der Würm. Im Ostteil Erhalt vitaler Bäume so weit möglich.
- Intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers, vor allem auch des Ostteils
- Abgrenzung des neuen öffentlichen Freiraums von privaten/ nicht zugänglichen Grünflächen (Wohnen, Gewerbe, Kita)
- Schaffung eines qualitativen Wohn- und Arbeitsumfelds.
- Schaffung von vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Jung bis Alt mit Spielflächen und Angeboten für soziales Miteinander.

### FUSS- UND RADWEGE

- Schaffung einer öffentlichen Fußwegverbindung entlang der Würm vom Schulersteg im Süden bis zum Harmsplatz im Norden
- Schaffung einer öffentlichen Fußwegverbindung durch das Wettbewerbsgebiet vom Baierplatz zum Harmsplatz über die bestehende, derzeit nicht öffentlich zugängliche Brücke am Wehr, die hierfür ertüchtigt werden muss.
- Führung des (überörtlichen) Radwegs weiterhin über die Zugspitzstraße und das bestehende Netz

- Entwicklung eines Konzepts für die quartierinterne Erschließung mit dem Fahrrad für Bewohner, Mitarbeiter, sonstige Nutzer

## BAUSTRUKTUR

- Entlang der Gautinger Straße:  
3- bis 5-geschossige Bebauung (+ zurückgesetztes Technikgeschoss) als Aushängeschild des Quartiers und des Nutzers, Vermeidung eines Riegel-Effektes, Durchlässigkeit zwischen Gautinger Straße und Würm an mehreren Stellen
- Östlich der Würm:  
3- bis 4-geschossige Bebauung (ohne Technikaufbauten) im rückwärtigen Bereich, lockere versiegelungsarme Struktur im Übergang zum Freiraum an der Würm, keine Parzellierung und Gärten (Wohnen im Park), erdgeschossige Terrassen möglich.
- Westlich der Würm:  
max. 3-geschossige Bebauung, zurückgesetztes Terrassengeschoss als 4. Geschoss möglich

## NUTZUNGEN

### Gewerbe (BGF 12.500 m<sup>2</sup>)

- Hochwertige Gewerbebauten für voraussichtlich einen großen Mieter
- Grundfläche der Hauptgebäude (GR1) max. 6.000 m<sup>2</sup>
- Da der künftige Mieter zum Zeitpunkt des Wettbewerbs noch nicht feststeht, stellt die Größe von 12.500 m<sup>2</sup> BGF (oberirdisch) die Mindestgröße für die neuen Gewerbebauten dar. Sollte sich nach dem Wettbewerbsverfahren herausstellen, dass für den Mieter mehr Gewerbeflächen erforderlich sind, soll es möglich sein, statt eines Teils der Wohnungen max. 1.500 m<sup>2</sup> BGF an zusätzlicher Gewerbefläche zu schaffen, bei gleichbleibender Gesamt-BGF im Teil Ost.
- Im städtebaulichen Entwurf ist daher darzustellen, welche Wohngebäude eventuell dem Gewerbe zugeordnet werden können. Außerdem ist aufzuzeigen, wie die städtebauliche Struktur aussehen könnte, wenn hier statt Wohnungen Gewerbeflächen entstehen.
- Bildung einer hochwertigen Adresse mit einem gut auffindbaren, zentralen Eingangsbereich.
- Besondere Bedeutung der Gebäudegliederung sowohl entlang der Gautinger Straße als auch als Gesicht des Gewerbes im Inneren des Quartiers.
- Durchlässigkeit in den EG-Bereichen für die Öffentlichkeit. Verbindungen zwischen Gebäudeteilen können ab dem 1. OG ausgebildet werden.

### Wasserkraftwerk

- Erhalt des Wasserkraftwerks in der Funktion als Kraftwerk

### Gastronomie (BGF 400 m<sup>2</sup>)

- Im Teil Ost soll eine öffentliche Gastronomie (BGF 400 m<sup>2</sup>) mit entstehen, die gleichzeitig als Kantine für das Gewerbe dient.
- Die Gastronomie und ihr Umfeld sollen der belebte Treff- und Mittelpunkt im Quartier werden.
- Erwartet wird eine hohe Aufenthaltsqualität mit attraktiven gut besonnten Sitzplätzen auch im Freien (ca. 50 – 60 Plätze), Spielmöglichkeiten für Kinder und Bezügen zur Flusslandschaft und dem Regionalen Grünzug.
- Eine Lage der Gastronomie an der Würm in der Nähe des Kraftwerks, das nach der Sanierung Einblicke ins Innere erlauben soll, wird bevorzugt.

### Kita (BGF 800 m<sup>2</sup>)

- Um den bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen im Ortsteil Stockdorf zu erfüllen, wird ein dreigruppiges Kinderhaus (1 Kindergartengruppe mit ca. 25 Kindern und 2 Krippengruppen für jeweils ca. 12 Kinder) vorgesehen.
- Die Kinderbetreuungseinrichtung kann sowohl in den Wohnungsbau als auch in die gewerblichen Bauflächen integriert werden. Eine Lage im Erdgeschoss mit einem guten Zugang zum Freibereich ist zwingend. Ein abgegrenzter Freibereich von ca. 500 m<sup>2</sup> ist erforderlich.
- Die Kita muss zu Fuß und mit dem Fahrrad sehr gut und komfortabel zu erreichen sein. Eltern, die ihre Kinder mit dem Auto bringen, müssen in die Tiefgarage fahren und von einer Kurzhaltezone aus die Kinder über einen Aufzug und ggf. zusätzlich über eine (Außen)Treppe in die Kita bringen. Der Wettbewerbsbeitrag soll möglichst viele Anreize für die Eltern bieten, ihre Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bringen.

### Wohnen östlich der Würm (BGF 3.600 m<sup>2</sup>)

- Im Teil Ost sollen maximal 3.600 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen im Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden (die eventuell auf 2.100 m<sup>2</sup> BGF reduziert werden, siehe Gewerbenutzung).
- Dabei ist eine Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum vorgesehen. Die künftigen Bewohner des Quartiers werden unterschiedlichen Altersgruppen und Haushaltsgrößen angehören. Die geförderten Wohnungen sollen u.a. an Mitarbeiter der Gemeinde und anderer öffentlicher Einrichtungen, an Senioren, die am Ort in eine kleinere Wohnung ziehen wollen und an größere Familien (5 oder mehr Familienmitglieder) vermietet werden, da für diesen Bedarf in der Gemeinde gegenwärtig kein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht.
- Das bestehende Wohngebäude Gautinger Str. 12 kann erhalten werden, ein Abbruch ist jedoch ebenfalls möglich.

### Wohnen westlich der Würm (BGF 2.300 m<sup>2</sup>)

- Im Randbereich des Teils West sollen Flächen für Wohnen geschaffen werden, die mit den Freiraumfunktionen vereinbar sind.
- Besonderer Wert wird auf eine innovative, klimaschonende Typologie gelegt, die eine flächensparende Alternative zu einem Einfamilienhaus darstellt
- GR 1 (Hauptgebäude) max. 700 m<sup>2</sup>,
- Die Gesamtversiegelung ist so gering wie möglich zu halten
- BGF 2.300 m<sup>2</sup> (oberirdisch, geringfügige Abweichungen sind möglich)
- 3-geschossige Bebauung, zurückgesetztes Terrassengeschoss als 4. Geschoss möglich
- Nachhaltiges Parken für einen Stellplatz je Wohnung
- Darstellung der Erschließungskonzepte, einschließlich der Feuerwehrflächen

### KFZ-VERKEHR UND PARKEN

- Weitestgehende Freihaltung des gesamten Wettbewerbsgebiets von oberirdischem KFZ-Verkehr. Befahrbare Flächen sind nur für die Anlieferung (sofern diese nicht über die Tiefgarage gelöst werden kann), für eine Kurzhaltezone nah an der Gautinger Straße (Lieferdienste etc.) und für Rettungsfahrzeuge einzuplanen. Der Hol- und Bringverkehr für die Kita soll ausschließlich über eine Haltezone in der Tiefgarage erfolgen.
- Erschließung von Teil West von der Bennostraße im Süden und /oder der Bahnstraße im Norden
- Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für die neue Bebauung im Teil Ost und ein Stellplatz für jede Wohnung im Teil West sollen alle in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage soll eine bis zwei Zufahrten von der Gautinger Straße haben. Ein Aufteilung auf zwei Zufahrten ist zur Reduzierung der Lärmbelastung sinnvoll.
- Die Tiefgarage ist so zu organisieren, dass den verschiedenen Nutzungen eindeutige Bereiche zugewiesen werden können und diese entsprechend nah gelegene Ausgänge haben. Dies gilt auch für die Stellplätze für die Wohnungen auf der Westseite der Würm. Alle erforderlichen Ausgänge müssen barrierefrei sein.
- Überdeckung von Freiflächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind, mit mindestens 80 cm Bodenaufbau.
- Im Zuge der weiteren Planung ist die Entwicklung und Umsetzung eines qualifizierten Mobilitätskonzepts geplant, um die Zahl der erforderlichen Stellplätze zu reduzieren. Im Entwurf für die Tiefgarage ist daher zu beachten, dass die Tiefgarage auch in reduziertem Umfang funktioniert und alle Nutzungen auf kurzem Weg von der Tiefgarage aus erreichbar bleiben.
- Für die Tiefgarage ist im städtebaulichen Entwurf von folgenden Zahlen und Größen auszugehen:  
300 Kfz-Stellplätze (St), 25 m<sup>2</sup> BGF/ St = 7.500 m<sup>2</sup> BGF  
Unterteilung der Stellplätze auf die Nutzungen: 200 St Gewerbe, 20 St Gastronomie, 55 St Wohnen Teil Ost, 20 St Wohnen Teil West, 5 St Kita

- Den einzelnen Nutzungen sinnvoll zugeordnet und gut erreichbar sind abschließbare Fahrradstellplätze einzuplanen. Von den je Wohnung geforderten 2 Fahrradstellplätzen muss mindestens 1 Stellplatz über einen Wetterschutz verfügen oder unterirdisch in einem Fahrradraum (ohne Treppen erreichbar) untergebracht sein. Eine platzsparende doppelstöckige Ausführung für maximal 100 Fahrradstellplätze ist vorstellbar. Hier soll auch die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur für E-Bikes möglich sein.
- Für die Fahrradstellplätze (FST) ist im städtebaulichen Entwurf von folgenden Zahlen auszugehen: 465 FST, davon maximal 100 in doppelstöckigen Anlagen, 1,5 m<sup>2</sup> / FSt einstöckig, 0,75 m<sup>2</sup> / FSt zweistöckig
- Unterteilung der Fahrradstellplätze auf die Nutzungen: 200 FSt Gewerbe, 25 FSt Gastronomie, 145 FSt Wohnen Teil Ost, 80 FSt Wohnen Teil West, 15 FSt Kita
- Zusätzlich sind überdachte Stellplätze für Lastenfahrräder (FStL) vorzusehen: 2 FStL Teil West, 8 FStL Teil Ost, jeweils den Wohnungen zugeordnet

## ANFORDERUNGEN AN DIE REALISIERUNGSKONZEPTE

### TEIL OST

#### REALISIERUNGSKONZEPT GEWERBE

Zu erarbeiten ist ein Realisierungskonzept für einen selbst gewählten Teil der Gewerbebebauung in einer Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> BGF (ohne TG) mit den angrenzenden Freiflächen.

Von folgenden Anforderungen ist bei der Planung auszugehen:

- DGNB-Zertifizierung (mindestens Gold-Standard) wird angestrebt.
- Büronutzung kombiniert mit Entwicklungsflächen, Laboren etc. aus dem Bereich neue Technologien (z.B. Biotechnologie, Softwareentwicklung)
- Nutzung der geplanten Gastronomie mittags als Kantine
- Lichte Geschosshöhe (OK RFB bis UK Decke) im EG 4,0 bis 4,5 m, in den OG 3,5 m
- Hohe Flexibilität in der Gestaltung der Arbeitsbereiche (vermutlich werden später offene Grundrisse geplant)
- Möglichkeit, Gewerbe in Wohnen flexibel umzuorganisieren.
- Besondere Bedeutung der Dachfläche als fünfte Fassade. Notwendige Technikaufbauten sind zu bündeln und in einem zurückgesetzten Technikgeschoss unterzubringen. Dafür ist eine Fläche von 70% des darunterliegenden Geschosses vorzusehen.
- Attraktive Freibereiche auch zum mobilen Arbeiten mit Ausblick auf die Würm
- Konzept Lüftung/ Heizung/ Kühlung ohne Klimaanlage, Wärmerückgewinnung oder Kaltwasserkühlung
- Dach- und Fassadenbegrünung

Der Wettbewerbsbeitrag muss in der folgenden Entwurfsplanung an die genauen Anforderungen des künftigen Mieters anpassbar sein.

## REALISIERUNGSKONZEPT WOHNEN

Zu erarbeiten ist ein Realisierungskonzept für Wohnungsbau in der Größe von **2.100 m<sup>2</sup> BGF** mit den angrenzenden, dem Wohnen zugeordneten Freiflächen.

Folgendes Raumprogramm ist umzusetzen:

Wohnungstyp	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	BGF in m <sup>2</sup> (ca.)
2-Zi-Wohnung	55	4	300
3-Zi-Wohnung	75	8	800
4-Zi-Wohnung	90	6	720
5-Zi-Wohnung	105	2	280
<b>Summe</b>		<b>20</b>	<b>2.100</b>

Die angegebenen Wohnflächen entsprechen den Vorgaben der WFB 2022. Geringfügige Abweichungen von den angegebenen Größen und Anteilen sind möglich. Die technischen Vorgaben der WFB 2022 sind zu beachten.

Bei Erhalt des Gebäudes Gautinger Str. 12 kann von den aktuellen Anforderungen der WFB 2022 abgewichen werden.

Ebenfalls mit darzustellen sind die Möglichkeiten, Wohnen in Gewerbe flexibel umzuorganisieren.

Alle Wohnungen sind mit einem barrierefreien privaten Freibereich (Balkon, Terrasse, Loggia) zu planen. Private Gärten sind dagegen nicht vorgesehen, da die Freiflächen allgemein zugänglich bleiben sollen. Aufgrund der Lage an der Gautinger Straße ist auch auf den Lärmschutz der Freibereiche zu achten.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zu planen (gemäß DIN 18040-2, Basisstandard). Zwei Wohnungen sind gemäß DIN 18040-2, R-Standard (uneingeschränkte Rollstuhlnutzung) zu planen, davon eine 3-Zi-Wohnung und eine 4-Zi-Wohnung.

Für jede Wohnung ist ein Mieterkeller / Abstellraum vorzusehen.

## REALISIERUNGSKONZEPT KITA

Zu erarbeiten ist ein Realisierungskonzept für eine dreigruppige Kita mit einer BGF von 800 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> Freianlagen.

Folgendes Raumprogramm ist entsprechend dem Summenraumprogramm für Kindergärten, Horte und Kinderkrippen umzusetzen:

Anzahl	Raum	NUF m <sup>2</sup>
2	Gruppenräume mit Nebenraum (Krippe)	146 (2 x 73)
1	Ruheraum (Krippe)	48
1	Kinderwagenraum (Krippe)	15
1	Gruppenraum mit Nebenraum (Kiga)	128
1	Lageraum	39
1	Leitungsraum	17
1	Personalraum	28
1	Küche mit Vorratsraum	39
1	Elternwarteraum	28
1	Mehrzweckraum	66
1	Speiseraum	75
<b>Summe</b>		<b>629</b>

Zusätzlich sind die erforderlichen Sanitärräume sowie Verkehrsflächen entwurfsabhängig unterzubringen.

Die Freiräume sind klimagerecht zu gestalten; auf große Kronenüberdachung durch Bäume, die im Sommer für die Kinder einen Hitzeschutz bieten ist zu achten. Der Freibereich für die Kinder soll deutlich als Teil des neuen Quartiers an der Würm wahrnehmbar sein – sowohl für die Kinder, die dort spielen als auch von außen. Erkennbare Bezüge zur Flusslandschaft und der Lage am Regionalen Grünzug werden erwartet.

## TEIL WEST

Im Teilbereich West ist ein beispielgebendes Konzept für eine in einen hochwertigen Freiraum integrierte klimaschonende Wohnbebauung mit einer BGF von 2.300 m<sup>2</sup> zu entwickeln, die alle folgenden Anforderungen umsetzt:

Sicherung bzw. Stärkung aller vier Funktionen des Regionalen Grünzugs (siehe Teil B). durch folgende Maßnahmen:

- Schaffung einer identitätsstärkenden „Aufenthalts- und Erlebnismöglichkeit“ am Würmufer für die Öffentlichkeit
- Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Bennosteg zum Harmsplatz und von der Ost- zur Westseite der Würm
- Sichtbare Definition und Ablesbarkeit der Freiflächen als Teil des Landschaftsraums „Würmtal“, dem die neue Bebauung als Teil des Siedlungsraums untergeordnet ist und vom dem sie deutlich abgegrenzt ist.
- Erhalt des derzeitigen Luftströmungsquerschnittes Süd-Nord unter Einbeziehung der Ostseite der Würm
- Vollständige Kompensation von Verlusten an bioklimatischer Funktion (z.B. Minimierung der Versiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassermanagement)
- Vermeidung von Schadstoffemissionen jeglicher Art (Heizung, Autoverkehr, ...)

Erfüllung der Anforderungen des speziellen Artenschutzes durch folgende Maßnahmen:

- Gehölzerhaltende Planung (kein Eingriff in die gekennzeichneten Gehölzflächen, (siehe Wettbewerbsunterlagen). Zufahrten zum Grundstück durch die gekennzeichneten Flächen sind möglich. Lösungen zur Sicherstellung des Erhalts der Bäume im Zufahrtsbereich sind aufzuzeigen (z.B. Brückenkonstruktionen im Wurzelbereich).
- Wiederherstellung bzw. Förderung der Biodiversität entlang des Würmufers mit besonderem Fokus auf Fledermausjagdhabitat.
- Integration von fünf Fledermausquartieren an den Neubauten z. B. in Form handelsüblicher Kästen zum Einbau in oder der Montage auf der Fassade.
- Ausnahme des gesamten Ufersteifens in einer Breite von mindestens 8 m von jeder Bebauung. Die Anlage von Wegen ist unter Berücksichtigung des Baumschutzes zulässig.
- Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten.
- Um Störungen von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden sind auf den würmnahen Flächen Nutzungen anzuordnen, die nicht auf starke Beleuchtung angewiesen sind.
- Förderung der Biodiversität durch Gestaltung von 25% der künftigen Freiflächen als artenreiche, heimische Hochstaudenfluren oder extensive Wiesenflächen.

Erfüllung der Anforderungen aus dem Gewässerentwicklungskonzept und dem Umsetzungskonzept des Wasserwirtschaftsamts durch folgende Maßnahmen (siehe auch Anlage 12, Skizze des WWA zur Lage von Entwicklungsbereichen):

#### Naturnahe Ufergestaltung/ ökologische Aufwertung

- Entwicklung eines gewässertypischen Uferschutzstreifens in einer Breite von mindestens 8 m durch Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen oder Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens
- Anlage eines „Musterufers“ als Beispiel und Vorbild für eine naturnahe Ufergestaltung
- Konkrete Maßnahmen für die naturnahe Ufergestaltung sind:
  - Abflachung und buchtige Gestaltung der Ufer
  - Naturnahe Böschungsgestaltung, sofern diese erforderlich ist (Ostufer)
  - Entfernung der Betonsteine
  - Einbringen von Totholz oder Ansitzsteinen zur Erhöhung von Strömungsvielfalt und Strukturreichtum
  - Entfernung der Stauhaltung und Reaktivierung des Altarms im Teil West nördlich des Bennostegs (siehe Skizze WWA, Anlage 12)
  - Anbindung der Teichfläche südlich des Bennostegs (Ostseite der Würm)
  - Biotopverbessernde Maßnahmen für gefährdete Arten, z.B. Verbesserung des Lebensraumes für die Wasseramsel durch Schaffung von Ansitzmöglichkeiten (Steine, Baumstümpfe > 50 cm o.ä.), Brutmöglichkeiten (Aufhängen von Kästen) und wechselnden turbulenten Strömungsverhältnissen

#### Anlage einer Fischtreppe

- Wiederherstellung der Durchgängigkeit am Kraftwerk durch die Anlage einer naturnahen Fischaufstiegs- und/ oder Fischabstiegsanlage (FAA) am Wehr auf der Ostseite (zu den Details für die FAA siehe Anlage 13).

#### Erlebarkeit der Würm für die Bevölkerung

- Schaffung von punktuellen Zugangsmöglichkeiten zum Gewässer für Erholungssuchende
- Schaffung einer durchgehenden Wegeverbindung entlang der Würm bis zum Schulersteg in ausreichendem Abstand vom Gewässer
- Ausstiegsstelle für Paddelboote oberhalb des Wehrs bzw. am Bennosteg oder Bootsrampe an der Fischtreppe

#### Typologie der Wohnbebauung

- Innovative Typologie, die eine flächensparende Alternative zu einem Einfamilienhaus darstellt
- 3-geschossige Bebauung, zusätzlich ist ein allseitig zurückgesetztes Terrassengeschoss möglich
- Wohnungen sollen die Qualitäten eines Eigenheims zeitgemäß interpretieren (z.B. Größe, Entwicklung auf mehrere Stockwerke, privater Zugang, Flexibilität, ....)
- Für jede Wohnung ein privater Freibereich (Balkon, Terrasse, Loggia, Dachterrasse), aber

keine privaten Gärten, da die Freiflächen allgemein zugänglich bleiben sollen. Durch Pflanzung und Wegeführung ist eine sinnvolle Zonierung zwischen privaten Freiwohnbereichen und öffentlichen Freiflächen zu planen.

- Alle Wohnungen barrierefrei (gemäß DIN 18040-2, Basisstandard). Zwei Wohnungen gemäß DIN 18040-2, R-Standard (uneingeschränkte Rollstuhlnutzung).
- Für jede Wohnung ist ein Abstellraum vorzusehen.

Folgender Wohnungsschlüssel ist umsetzen:

Wohnungstyp	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	BGF m <sup>2</sup>
3-Zi-Wohnung	120	4	630
5-Zi-Wohnung	200	4	1.040
6-Zi-Wohnung	240	2	630
<b>Summe</b>		<b>10</b>	<b>2.300</b>

### Erschließung und Stellplätze

- Um die erforderlichen Stellplätze möglichst nachhaltig und flächensparend unterzubringen, werden innovative Vorschläge erwartet. Vorstellbar sind die Integration ins Gebäude, begrünte Carports und flächensparende technische Vorschläge (z.B. Parklift, automatische Parksyste-me).
- Die Versiegelung (auch unterirdisch) ist auf ein absolutes Minimum zu beschränken.
- Je Wohnung sind auf der Westseite 1 KFZ Stellplatz und vier Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- Darüber hinaus erforderliche Stellplätze werden in der Tiefgarage im Teil Ost angeordnet.
- Zusätzlich auf der Westseite insgesamt zwei Stellplätze für Lastenfahrräder
- Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist von der Bahnstraße im Norden und / oder der Zugspitzstraße im Süden möglich, eine Durchfahrt für Privatfahrzeuge ist nicht vorgesehen.
- Die Gebäude müssen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge erreichbar sein, die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Aufstellfläche) und Rettungswege sind vorzusehen.
- Eine Zufahrt für Müllsammelbehälter oder Anlieferung ist nicht vorgesehen, diese erfolgt an den anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Bahnstraße, ggf. Zugspitzstraße)

### NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DES WETTBEWERBSGEBIETS

Ein wichtiges Ziel des Wettbewerbs ist die Weiterentwicklung der Flächen auf eine nachhaltige und klimaorientierte Weise. Der Fokus soll dabei auf dem Westteil des Wettbewerbsgebiets liegen.

In den Wettbewerbsentwürfen sind die im folgenden aufgeführten Aspekte zu berücksichtigen. Im Nachhaltigkeitskonzept (siehe A Wettbewerbsleistungen) ist darzulegen, wo sich die einzelnen Anforderungen bereits im Entwurf wiederfinden und wie die Anforderungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden können bzw. welche geeigneten Voraussetzungen der Entwurf hierfür liefert.

### Gebäudeplanung

- Im Sinne der Energieeinsparung sind kompakte Bauformen anzustreben, das heißt, die Hüllfläche der Gebäude ist im Verhältnis zu ihrem Volumen möglichst gering zu halten.
- Auf eine ausreichende natürliche Durchlüftung im Quartier ist zu achten. Sie ist mit den Anforderungen des Schallschutzes an Abschirmung in Einklang zu bringen.
- Ressourceneffiziente und kreislauffähige Konstruktionen (Cradle to Cradle)
- Weiterentwicklung von zirkulären und umnutzbaren Konstruktionen
- Spezielle Gründungsmöglichkeiten für möglichst geringe Bodenversiegelung und vollständige Rückbaubarkeit

### Baumaterialien

- Verwendung nachwachsender Materialien
- CO<sub>2</sub>-sparende Bauweisen/ weitestgehende Vermeidung von CO<sub>2</sub>-intensiven Baustoffen wie Zement und Beton

### Energie

- Westlich der Würm soll eine lebenszyklusbasierte klimaschonende Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz erreicht werden durch erneuerbare Energieerzeugung mit Hilfe des vorhandenen Wasserkraftwerks, der Würm (Flusswärmepumpen), Geothermie und weiterer regenerativer Energiegewinnung (thermische und elektrische Solarenergienutzung), gestützt durch eine effiziente und ausreichende Energiespeicherung (Batterie/ Wasserstoff)
- Effiziente natürliche Lüftung und passiver außenliegender Sonnenschutz werden bevorzugt, auf Klimaanlagen ist zu verzichten. Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind grundsätzlich Kühllasten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Sonnenschutz, Fassaden- und Dachbegrünung) zu minimieren. Zur Deckung verbleibender Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

### (Regen)wasser

- Reduzierung der Versiegelung/ der unterbauten Fläche bzw. des Flächenverbrauchs soweit möglich
- Entwicklung eines Konzepts, in dem durch eine Mischung aus Rückhalt, Verdunstung und Versickerung möglichst viel Wasser über natürlichen Oberboden dem Grundwasser zugeführt wird.

- Orientierung des Regenwasserkonzepts am Prinzip der Schwammstadt bzw. dem Leitfaden zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung (siehe Anlagen) Die Möglichkeiten, mit dem Regenwasser und seinem Management zusätzliche Erlebnisbereiche zu schaffen, kleinklimatische Wirkung zu erzielen und die Gestaltungsqualität zu erhöhen, sollen genutzt werden.
- Nutzung des Niederschlagswassers und des Grauwassers für Gebäude und Freiflächen
- Verknüpfung von naturbasierten und technischen Lösungen zu einem integrierten System

#### Mobilität

- Bereitstellung eines sicheren, bezahlbaren und nachhaltigen Mobilitätskonzepts mit dem Ziel den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

#### Grün

- Sensibler Umgang mit dem Baum- und Vegetationsbestand
- Verbesserung der Luftqualität durch schadstoff-bindendes Grün
- Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Bindungspotentials auf der Fläche durch Steigerung der Pflanzen-Biomasse
- Strategische Pflanzung von Großbäumen in potenziellen Hitze-hotspots, außerhalb von Durchlüftungsachsen,
- Nutzung von Fassaden- und Dachbegrünung und von grünen Freiflächen, die auch der Starkregenaufnahme und der Aufenthaltsqualität dienen
- Verbesserung der Bodenqualität und des lokalen Klimas im Vergleich zum Zustand vor der Baumaßnahme, sensibler Umgang mit den Böden

#### Biodiversität/ Artenschutz (animal aided design)

- Steigerung der Biodiversität durch geeignete Maßnahmen, z.B. Anlage von Biodiversitätsdächern und weitere Maßnahmen zum Insektenschutz
- Kompensation des schleichenden Quartiersverlusts an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten. Schaffung von Quartieren für Gebäudebrüter (Mauersegler, Hausperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) an allen Gebäuden.
- Aus Gründen des Vogelschutzes Verzicht auf Glaswände etc. bzw. geeignete transluzente Ausführung zur Sicherung gegen Vogelkollisionen.

## SONSTIGE ANFORDERUNGEN FÜR DAS GESAMTE WETTBEWERBSGEBIET

### IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Wettbewerbsgebiet wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (siehe Anlage), die zu folgenden Ergebnissen kommt:

#### Verkehrslärm

Aufgrund der Verkehrsgeräusche an der Gautinger Straße sind Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen zu erwarten. Die Beurteilungspegel betragen:

- Fassaden an der Gautinger Straße: bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts.
- Seitliche Fassaden zur Gautinger Straße: bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.
- Bei einer überwiegend geschlossenen Riegelbebauung entlang der Gautinger Straße würde der Straßenverkehrslärm soweit abgeschirmt, dass bei den dahinterliegenden Gebäuden mit tolerierbaren Beurteilungspegeln von 51 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts zu rechnen ist.
- Für eine Bebauung westlich der Würm sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Daher ist ein Schallschutzkonzept zu entwickeln, das aktive Maßnahmen und passive/ bautechnische Maßnahmen kombiniert und in ein hochwertiges städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept für das neue Quartier integriert. Dabei kommen insbesondere in Betracht:

- Nutzung der Möglichkeiten einer „effektiven“ Schallabschirmung durch eine parallel zur Gautinger Straße angeordnete Bebauung
- Grundrissorientierung: Lüftung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräumen) nur über lärmabgewandte Fassadenseiten
- Errichtung von schalltechnisch wirksamen Vorbauten, wenn eine Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist (verglaste Loggien, Laubengänge o.ä.)

#### Anlagenlärm

- Die Schallemissionen des bestehenden Wasserkraftwerks wurden vor Ort gemessen. In einem Abstand von ca. 25 bis 35 m vom Leerschuss werden die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.
- Für die geplante Außengastronomie ist auch bei einer intensiven Nutzung mit 100% Auslastung in den Abendstunden eine Unterschreitung der bis 22 Uhr gültigen Immissionsrichtwerte in einem Abstand von 5 bis 10 m zu erwarten. Eine Nutzung nach 22 Uhr ist nicht vorgesehen.

- Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und dürfen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nicht herangezogen werden.

Daher sind zum Wasserkraftwerk, zur Außengastronomie und zur Kindertagesstätte keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

- Die erforderlichen Rettungswege sind vorzusehen (Art. 31 BayBO, siehe Anlage 22)
- Als Alternative zu Feuerwehrezufahrten ist die Möglichkeit eines zweiten baulichen Rettungswegs zu prüfen, wenn dadurch andere wichtige Ziele (Erhalt von Bäumen, Verringerung der Versiegelung, schonender Umgang mit dem Boden, etc.) besser umgesetzt werden können.
- Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.  
[https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/27\\_richtlinie-flaechen-feuerwehr.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/27_richtlinie-flaechen-feuerwehr.pdf)
- Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr darf 50 m Lauflänge nicht überschreiten (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen, oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

## ABSTANDSFLÄCHEN

### Teil Ost

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist im Teil Ost nicht anzuwenden. Es gelten folgende Vorgaben:

- Zur Fl.Nr. 1499 ist ein Abstand von 0,4 H einzuhalten (entsprechend Art. 6 BayBO)
- Zur Gautinger Straße und zum Bennosteg sind keine Vorgaben für die Abstandsflächen einzuhalten
- Innerhalb von Teil Ost sind die Abstände zwischen den Gebäuden so zu bemessen, dass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist.

### Teil West

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist anzuwenden. Es gelten folgende Vorgaben:

- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens jedoch 3 m
- Es gilt das 16 m-Privileg an bis zwei Außenwänden mit 0,5 H, mindestens jedoch 3 m
- Die Höhe von Dächern mit > 45° wird zu einem Drittel, die Höhe von Dächern > 70° wird voll hinzugerechnet.

- Die Höhe der Giebelflächen wird bei einer Dachneigung  $> 70^\circ$  voll, ansonsten zu einem Drittel angerechnet

Sofern die Verfasser eine schlüssige Begründung liefern, ist eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Wettbewerbsgebiet zulässig. Unterschreitungen der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

## TEIL D ANLAGEN

1. Digitale Flurkarte mit Umgriff Wettbewerbsgebiet (dwg)
2. Luftbild (tiff, georeferenziert)
3. Vermessungsplan mit Wasserkraftwerk, Kennzeichnung des zu erhaltenden Gehölzbestands und Geländehöhen (dwg)
4. Digitales Höhenmodell mit Umgebungsbebauung (DGM5, LoD2)
5. Städtebauliche Untersuchung
6. Zustandsbeurteilung Wasserkraftanlage
7. Bestandspläne Wasserkraftwerk
8. Bestandspläne Gautinger Str. 12
9. Fotodokumentation des Wettbewerbsgebiets und der Umgebung
10. Fuß- und Radwegenetz im Würmtal
11. Artenschutzrechtliche Untersuchung
12. Skizze des WWA
13. Angaben zur Anlage einer Fischtreppe (FAA)
14. Schalltechnische Untersuchung Verkehrs- und Gewerbelärm
15. Zukunftsvision Würmregion 2035+
16. Teilleitbild Stockdorf
17. Ergebnisse der Bürgerbefragung „Unser Würmufer“
18. Leitfaden für klimaorientierte Kommunen
19. Leitfaden für wassersensible Siedungsentwicklung
20. Werkzeugkasten Artenvielfalt
21. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr
22. Art. 31 BayBO
23. Berechnungsblatt
24. Verfassererklärung

Der Auslober behält sich eine Ergänzung der Anlagen vor.