

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb
Große Kreisstadt Germering
Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen

Auslobung
Stand 17.06.2015

Ausloberin
Große Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb
Große Kreisstadt Germering
Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen**

Auslobung

Ausloberin

Große Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Wettbewerbsbetreuung

Landherr Architekten
Dipl. Ing. Walter Landherr
Architekt und Stadtplaner BDA
Karlstraße 55
80333 München

Inhalt	Seite
Termine	7
Teil 1 Allgemeine Bedingungen	8
1.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	8
1.2 Wettbewerbsgegenstand	8
1.3 Wettbewerbsart	8
1.4 Wettbewerbsbeteiligte	8
1.5 Wettbewerbssumme und Preise (vorläufig)	11
1.6 Wettbewerbsunterlagen	11
1.7 Wettbewerbsleistungen	12
1.8 Termine	14
1.9 Zulassung der Arbeiten, Mindestvoraussetzungen	15
1.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	15
1.11 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung	16
1.12 Prüfung des Verfahrens	16
1.13 Bestätigung	16
Teil 2 Wettbewerbsaufgabe	17
2.1 Anlass, Ziel und Zweck des Wettbewerbs	17
2.2 Planungsaufgabe	18
2.3 Planungsrechtliche Vorgaben	22
2.4 Freiraumgestaltung	23
2.5 Verkehrliche Erschließung	23
2.6 Topographie und Baugrund	24
2.7 Generelle Planungshinweise	24
Teil 3 Beurteilungskriterien	26
Anhang	

Termine

Erstellung Auslobung und Abstimmungstermine bis	Mitte Juli 2015
Beschluss Freigabe Auslobung durch den Stadtrat	Mitte Juli 2015
Preisrichtervorbesprechung	Ende Juli 2015
Bekanntmachung Wettbewerb	Mitte August 2015
Versand der Auslobung	Mitte September 2015
Teilnahmeerklärung bis	Ende September 2015
Rückfragen bis	Ende September 2015
Kolloquium	Mitte Oktober 2015
xx:00 Uhr Vorbesprechung Preisgericht	
xx:00 Uhr Kolloquium mit den Teilnehmern	
Rückfragenbeantwortung	Ende Oktober 2015
Abgabetermin Pläne	Mitte Februar 2016
Abgabetermin Modell	Ende Februar 2016
Preisgericht	Mitte März 2016
xx:00 Uhr	
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	Ende März 2016

Teil 1 Allgemeine Bedingungen

1.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten der Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

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

Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

1.2 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche Neuplanung der Flächen des Stadthallenvorplatzes einschließlich des „Harfengebäudes“ bis zur Gabriele-Münter-Straße (oder bis zur S-Bahnlinie) sowie des Bahnhofsareals in Germering. Im Realisierungsteil ist das nördlich an den Bahnhofplatz anschließende Areal zu überplanen. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil 2 der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

1.3 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als offener, einphasiger Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil auf den Gebieten des Städtebaus und der Landschaftsplanung. Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

1.4 Wettbewerbsbeteiligte

1.4.1 Ausloberin

Große Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Wettbewerbsbetreuung

Dipl. Ing. Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA
Karlstraße 55, 80333 München
T. +49 89 1893967-0, F. +49 89 1893967-29

Ansprechpartner:
Ralf Wehrhahn
T. +49 89 1893967-16
ralfwehrhahn@walterlandherr.de

1.4.2 Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind in den EWR/GPA-Staaten ansässige

- natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt befugt sind. Landschaftsarchitekten und Stadtplaner sind nur in Arbeitsgemeinschaft mit Architekten teilnahmeberechtigt. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften der unterschiedlichen Fachrichtungen wird empfohlen.
- Ist die Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt oder Landschaftsarchitekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L255 S. 22) entspricht.
- juristische Personen, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Mindestens der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an die natürliche Person gestellten Anforderungen zur Teilnahme erfüllen. Juristische Personen haben in der Verfassererklärung den verantwortlichen Verfasser der Wettbewerbsarbeit und einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.
- Arbeitsgemeinschaften, bei denen jedes Mitglied die Anforderungen erfüllt, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er gibt eine Erklärung gemäß Anlage 2 (Verfassererklärung) ab.

Teilnahmehindernisse

Ausgeschlossen von der Teilnahme sind die in § 4 Abs. 2 RPW genannten Personen, insbesondere auch deren Ehegatten, Verwandte oder Verschwägerter ersten und zweiten Grades sowie deren ständigen Geschäfts- oder Projektpartnern und den unmittelbaren Vorgesetzten und Mitarbeitern der ausgeschlossenen Personen.

Dies gilt ebenso für Bedienstete der Ausloberin, Gesellschafter oder Mitglieder seiner Vertretungs- und Aufsichtsorgane, sowie für Personen, die aufgrund ihrer Funktion in einem Wettbewerbsausschuss einer Architekten- oder Ingenieurkammer den Auslober in dem konkreten Fall beraten.

Nicht ständige Mitarbeiter eines Teilnehmers, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, sowie Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften dürfen nicht selbständig am Wettbewerb teilnehmen.

Teilnahmeerklärung

Alle Teilnehmer geben eine Erklärung ab, dass sie am Wettbewerb teilnehmen werden.

Die Arbeitsgemeinschaften haben in der Teilnahmeerklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

Die Teilnahmeerklärung ist **bis xx.xx.2015, 17:00 Uhr** bei folgender Adresse einzureichen:

Landherr Architekten
Karlstraße 55, 80333 München
Fax +49 89 1893967 29

1.4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

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

Fachpreisrichter/innen

- Jürgen Thum, Architekt und Stadtplaner, Stadtbaumeister Germering
- Prof. Hannelore Deubzer, Architektin, Berlin
- Jakob Oberpriller, Architekt, Hörmannsdorf
- Moritz Auer, Architekt, München
- Helmut Wartner, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Landshut
- (Rainer Hofmann, Architekt, München)

Stellvertretende Fachpreisrichter/innen

- Rudi Graf, Architekt, München (ständig anwesend)
- NN, Bauamt Germering (ständig anwesend)
- NN, Landschaftsarchitekt, Ort (ständig anwesend)

Kommentiert [RW1]: Assistent TUM

Sachpreisrichter/innen

- Andreas Haas, Oberbürgermeister, Große Kreisstadt Germering
- NN, Stadtrat, CSU-Fraktion, Stadt Germering
- NN, Stadtrat, SPD-Fraktion, Stadt Germering
- NN, Stadtrat, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Stadt Germering

Stellvertretende Sachpreisrichter/innen

- NN
- NN

Sachverständige Berater/innen

- Ulrich Glöckl, TransVer München
- Rolf Rossius, Gebr. Rossius Eigenheim- und Wohnbau GmbH & Co. KG
- Prof. Dr. Joachim Vossen, ISR (Stadt- und Citymarketing Germering)
- Annemarie Kubina, Regierung von Oberbayern

Die Vorprüfung erfolgt gemäß Anlage VI zur RPW durch:

- Dipl. Ing. Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA, München

1.5 Wettbewerbssumme und Preise (vorläufig)

1. Preis	17.000 €
2. Preis	11.000 €
3. Preis	7.000 €
4. Preis	5.000 €
2 Anerkennungen à 4.000 €	8.000 €

Gesamt netto	48.000 €
zzgl. MwSt.	9.120 €
Gesamt brutto	57.120 €

Sofern mit Preisen bzw. Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

1.6 Wettbewerbsunterlagen

Die Pläne sowie die Anlagen werden auf der Internetseite www.walterland-herr.de unter dem Reiter Wettbewerbsverfahren zum Download bereit gestellt.

Die vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation bereitgestellten Daten (Anlage x) dürfen nur im Rahmen des Wettbewerbs verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern kostenlos zur Verfügung gestellt:

Auslobungstext	Teil 1 Allgemeine Bedingungen Teil 2 Wettbewerbsaufgabe Teil 3 Beurteilungskriterien Teil 4 Raumprogramm Anhang
Anlage 1	Vordruck Teilnahmeerklärung
Anlage 2	Vordruck Verfassererklärung
Anlage 3	digitale CAD-Plangrundlage: Vermessungsplan mit Wettbewerbsumgriff einschließlich Geländehöhen, Baumbestand und fester Einbauten
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Bebauungsplan Bestand
Anlage 6	Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt
Anlage 7	xx
Anlage 8	xx
Anlage 9	xx
Anlage 10	Fotos des Wettbewerbsgebiets

1.7 Wettbewerbsleistungen

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

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

Berechnungen werden nicht verlangt; diese werden von der Vorprüfung durchgeführt.

Die Plandarstellungen sind auf [x Blätter DIN A0 Querformat](#) zu beschränken.

Die Pläne sind **2-fach** auf Papier einzureichen, ungefaltet und gerollt in einer versandfähigen Verpackung. Der zweite Plansatz dient ausschließlich als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung und ist auf Normalpapier einzureichen.

Lageplan und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt. Als Unterlage ist der vom Auslober gelieferte Lageplan zu verwenden.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

▪ Lageplan Gesamtumgriff M 1:1000

Schwarzplan, genordet

▪ Lageplan Wettbewerbsumgriff M 1:500

Für den Wettbewerbsumgriff ist das Gesamtkonzept der gestalterischen und funktionalen Maßnahmen im städtebaulichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen. Genordet, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf mit Dachaufsicht der Gebäude und Darstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie der Wegeverbindungen, mit Eintragung der Geschosszahlen. Die von der Ausloberin zur Verfügung gestellten Planunterlagen sind als Grundlage zu verwenden.

In der Planzeichnung sind insbesondere darzustellen:

- Nutzungs- und Gestaltungskonzept bestehender bzw. neu entstehender Platzbereiche
- Gestaltungsprinzipien der Straßenräume
- grünordnerische Idee
- Verkehrskonzept (MIV, Busse, Radverkehr, Fußgänger)

Im Realisierungsteil ist darzustellen:

Dachaufsicht der Gebäude sowie der Wege und des privaten und öffentlichen Erschließungskonzeptes, mit Eintragung der Geschosszahlen und Gebäudehöhen. Auf den privaten Grün- und Freiflächen sind darzustellen: die Flächen für die Feuerwehr, die Lage der Zufahrten der Tiefgaragen, sowie die unterbauten Flächen. Die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben nach BayBO sind vollständig einzutragen.

Kommentiert [RW2]: Passt auf Planformat A0 quer

▪ **Schnitte M 1:500**

soweit zum Verständnis notwendig, mindestens zwei Schnitte, mit Angabe der verwendeten Materialien und der Höhen über NN; Schnitte müssen den ursprünglich vorhandenen sowie den geplanten Gelände Verlauf zeigen, Verlauf gemäß [Vorgabe xx](#)

▪ **Lageplan Weiterführende Planung M 1:500**

Lageplan des Therese-Giehse-Platzes einschließlich der südlich gelegenen Flächen des sogenannten „Harfengebäudes“ und des Gebäudes der „City-Galerie“ mit angrenzender Bebauung. Genordeter, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf mit Dachaufsicht der Gebäude und Darstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie der Wegeverbindungen, mit Eintragung der Geschosshöhen und Wandhöhen.

▪ **Schematischer Funktionsgrundriss M 1:500**

Funktions- und Erschließungsschema, zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit, der im Bereich des Therese-Giehse-Platzes vorgegebenen Hotelnutzung, mit Benennung der wesentlichen Funktionen, der Anlieferung, der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Erschließung; darzustellen ist mindestens das Erdgeschoss sowie ein Regelstockwerk [als farbiges Flächenlayout \(keine Grundrisse\)](#).

Kommentiert [RW3]: Vorgabe der Nutzungen/Farben: AB Landherr

▪ **Zeichnerischer Nachweis der Stellplätze M 1:1000**

Darstellung der neu erstellten ober- und unterirdischen Stellplätze mit Erschließung (Zu- und Ausfahrten), sowie zahlenmäßiger Nachweis der Stellplätze

Kommentiert [RW4]: Evtl. bei Wettbewerbsumfang M 1:500 und TG extra als Picto M 1: 1000

▪ **Exemplarische Detaildarstellungen M 1:50**

Drei skizzenhafte Detailausschnitte mit Aussagen zu Materialien und Oberflächen, Entwässerung, Möblierung, Beleuchtung, Begrünung, Ausschnitt jeweils [ca. 25 m auf 25 m](#); es ist jeweils ein exemplarischer Ausschnitt des Therese-Giehse-Platzes und des Bahnhofsumfelds zu zeigen.

Kommentiert [RW5]: Entspricht einem Format von 50 x 50 cm auf den Plänen

▪ **Erläuterungen zum Entwurf**

soweit zum Verständnis des Entwurfskonzeptes erforderlich; Text und Skizzen sowie perspektivische Skizzen zur Erläuterung sind nur auf den Plänen zugelassen, zusätzliche schriftliche Erläuterungen sind nicht zugelassen.

- städtebauliches Leitbild / Entwurfsidee
- Korrespondenz des Entwurfskonzeptes mit der umgebenden Bebauung
- Grün- und Freiflächenkonzept
- Erschließungskonzept

▪ **Visualisierung**

Perspektive aus der Sicht eines Fußgängers, zur Verdeutlichung der städtebaulichen Grundidee, aus dem Straßenraum der Unteren Bahnhofstraße mit Blickrichtung auf den Therese-Giehse-Platz sowie eine Perspektive vom Bereich des Bahnhofsvorplatzes mit Blick auf den Realisierungsteil.

- **Plandateien auf Datenträger**

alle Pläne mit 72 dpi bezogen auf Originalgröße als Datei im Format pdf auf Datenträger abgespeichert; zusätzlich ist der Lageplan M 1:500 als Einzeldatei im Format jpg mit 300 dpi, Größe A 3 abzuspeichern

- **zweiter Plansatz als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung**

auf Normalpapier

- **Verfassererklärung**

in undurchsichtigem, neutralen und verschlossenem Umschlag

- **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

1.8 Termine

1.8.1 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können schriftlich an das Büro Landherr gerichtet werden bis zum xx.xx.2015, bevorzugt per E-Mail an: ralfwehrrhahn@walterlandherr.de

Am xx.xx.2015 veranstaltet die Ausloberin ein Kolloquium mit den Preisrichtern, Sachverständigen und Vorprüfern zur Beantwortung der Rückfragen. Bei diesem Termin wird den Teilnehmern die Modellgrundplatte ausgehändigt.

xx:00 Uhr	Vorbesprechung Preisgericht
xx:00 Uhr	Kolloquium mit den Teilnehmern
Ort:	xx
	Straße Hausnummer
	PLZ Ort

Die Rückfragen werden vom Auslober bis zum xx.xx.2015 beantwortet. Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten auf der Internetseite www.walterlandherr.de unter dem Reiter Wettbewerbsverfahren zum Download bereit gestellt. Sie werden Bestandteil der Auslobung. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

1.8.2 Einlieferungstermin

Schlusstermin für den Zugang der Planunterlagen ist der **xx.xx.2015, 17:00 Uhr**, für das Modell der **xx.xx.2015, 17:00 Uhr**.

Die Unterlagen müssen bei folgender Adresse eingeliefert werden:
Landherr Architekten
Karlstraße 55, 80333 München

Die Unterlagen können von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr und zwischen 14:00 Uhr und 17:00 Uhr eingereicht werden.

Unabhängig von der Art der Zustellung (persönlich, Post oder Kurierdienst) müssen die Arbeiten zum o.g. Zeitpunkt im Büro Landherr vorliegen. Nach diesem Zeitpunkt eingehende Unterlagen werden nicht zur Wertung zugelassen.

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

1.9 Zulassung der Arbeiten, Mindestvoraussetzungen

Zur Beurteilung werden alle Arbeiten zugelassen, die

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

Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führt, werden nicht festgesetzt.

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

1.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

1.10.1 Beauftragung durch den Auslober

Die Große Kreisstadt Germering wird einen der Preisträger mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs des Realisierungsteils beauftragen. Es ist beabsichtigt, die Wettbewerbsergebnisse bei der anstehenden Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet zu verwenden. Eine Beauftragung eines Preisträgers des Wettbewerbs mit weiteren Leistungen ist derzeit nicht vorgesehen. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leistungen im Vorfeld der Bauleitplanung werden, soweit erforderlich, an die Preisträger des Wettbewerbs vergeben.

1.10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers 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.

1.10.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

1.10.4 Eigentum, Rücksendung, Haftung

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

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

1.10.5 Urheberrechte, Nutzung

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

1.11 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss an die Preisgerichtssitzung ausgestellt. Der Ausstellungsort und die Öffnungszeiten werden noch bekannt gegeben.

1.12 Prüfung des Verfahrens

Die Entscheidungen des Preisgerichts in der Sache sind endgültig. Sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

1.13 Bestätigung

Der vorstehenden Auslobung hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom xx.xx.2015 zugestimmt.

.....
Unterschrift Oberbürgermeister

Teil 2 Wettbewerbsaufgabe

2.1 Anlass, Ziel und Zweck des Wettbewerbs

Ausgangslage

Die Stadt Germering, Mittelzentrum mit knapp 40.000 Einwohnern, entstand aus den bis zur Gebietsreform im Jahr 1978 selbständigen Gemeinden Unterpfaffenhofen und Germering.

Weil die alten Ortskerne durch die Zusammenlegung an den Stadträndern liegen, zwischen denen sich unter dem typischen Siedlungsdruck der Ballungsräume in den Jahren 1961-1980 großflächige Wohngebiete entwickelt haben, sucht man vergeblich nach einem historischen Stadtkern.

Trotzdem etablierte sich die Stadt Germering als beliebter Wohnstandort, in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt München, mit hervorragender sozialer und kultureller Infrastruktur, vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie überregionalen Verkehrsanbindungen. An der Peripherie Münchens gelegen, von forst- und landwirtschaftlichen Flächen umgeben, ist Germering über die A 96, die A 99 und die S-Bahnlinie 8 direkt an die Infrastruktur Münchens, das Umland und den Flughafen angebunden.

Mit einem städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb machte man sich erstmals Mitte der 1980er Jahre Gedanken um ein neues Stadtzentrum und setzte die Ideen Anfang der 1990er Jahre zunächst mit dem Neubau der Stadthalle und der Bibliothek in die Realität um.

Im Lauf der Zeit veränderten sich nicht nur die wirtschaftlichen Bedingungen, sondern auch die gesellschaftlichen Werte und Zielvorstellungen. Im Jahr 2008 begann deshalb ein neuer Stadtentwicklungsprozess, in dem unter Mitwirkung der Öffentlichkeit wichtige Stadtplanungsziele neu formuliert und die Voraussetzungen für weitere Schritte geschaffen wurden.

Mit der Fertigstellung des „Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt“ im Jahr 2013 erfolgten eine Zusammenfassung und ein erster Schritt zur Umsetzung dieser Planungsziele. Die Umgestaltung des „kleinen Stachus“ wurde als erste Maßnahme bereits realisiert.

Ziel und Zweck des Wettbewerbs

Das Stadtzentrum Germerings liegt unmittelbar nördlich der S-Bahn-Haltestelle Germering-Unterpfaffenhofen. Das Gesamtareal hat eine Größe von ca. 5 ha, die Teilfläche für den Realisierungsteil umfasst ca. 11.000 qm.

Das Planungsgebiet umfasst zwei zentrale Versorgungssachsen des Stadtzentrums: die in Nord-Süd-Achse verlaufende „Untere Bahnhofstraße“ zwischen der „Landsberger Straße“ und der Bahnunterführung mit der angrenzenden unbebauten Fläche des „Therese-Giehse-Platzes“, sowie den in Ost-West-Richtung anschließenden Bahnhofsvorplatz mit S-Bahnhof.

Gesucht ist ein bauliches Konzept, das die Ausbildung einer urbanen Mitte in diesem Bereich fortführt, unter räumlicher Einbeziehung der bereits bestehenden Gebäude der Stadthalle und der Stadtbibliothek. Die fußläufige Verbindung zum Bahnhof soll gestärkt werden, ebenso der Bahnhofsvorplatz in seiner Funktion als Tor zur Stadt.

Der nördlich an den Bahnhofsvorplatz angrenzende Bereich umfasst fünf zwischen Bahnhofsvorplatz und Landsberger Straße liegende Flurstücke. Die Ausloberin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken eine gemischt genutzte Bebauung zu ermöglichen. Angedacht sind Einkaufsnutzungen im EG und 1. OG sowie Wohnnutzungen in den weiteren Obergeschossen oder auch Büro- und spezifische Wohnnutzungen.



2.2 Planungsaufgabe

2.2.1 Untere Bahnhofstraße und Therese-Giehse-Platz

Rahmenbedingungen

Das Gebiet wird durch eine diagonal verlaufende Fußwegeverbindung in zwei Bereiche geteilt. Der nord-östliche Teil wird durch den Stadthallenkomplex geprägt, der mit der eigentlichen Stadthalle im Osten und der Stadtbibliothek im Norden den zentralen „Therese-Giehse-Platz“ umschließt. Westlich des Platzes schließt eine weitere Platzfläche an, die als Grünfläche gestaltet ist. Der Planungsumgriff schließt nördlich an die stark befahrene „Landsberger Straße“ an.

Im Nordwesten, an der Kreuzung „Landsberger Straße“ / „Untere Bahnhofstraße“ befindet sich derzeit der Marktplatz. Die derzeitige Platzgestaltung verbindet ein Baumkarree mit einer kreisförmigen Pflastergestaltung.

Der Südteil ist mit zwei Gebäuden bebaut, dem sogenannten „Harfengebäude“ am „Therese-Giehse-Platz“ und der „Citygalerie“ an der Bahntrasse. Zwischen

beiden Gebäuden verläuft die „Gabriele-Münter-Straße“. Das kammartig strukturierte „Harfengebäude“ orientiert sich mit Ladenflächen nach Norden und Süden, in den oberen Geschossen befindet sich überwiegend Büronutzung. Nach Osten schließt sich ein offener Grünbereich an, der zur Stadthalle hin eine stufenartig angelegte Freifläche bietet und im Süden durch eine teilweise in den Hang integrierte Kinderbetreuungseinrichtung abgeschlossen wird. Das Einkaufszentrum „City-Galerie“ umfasst insgesamt ca. 3.000 qm Verkaufsfläche. Neben einer Anzahl kleinerer Läden sind hier ein großer Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und eine Postfiliale angesiedelt. Im Osten schließt sich ein Ladehof/Anlieferung und ein ebenerdiger Parkplatz an.

Planungsziele Therese-Giehse-Platz, Hotelgebäude

Die Mitte Germerings soll als öffentlicher und zentraler Ort der Stadt neu geordnet werden, und die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des „Therese-Giehse-Platzes“ durch die Situierung eines Stadt- und Tagungshotels im Norden der Platzflächen gestärkt werden, siehe hierzu Anlage x Masterplan. Angedacht sind mindestens 100-120 Zimmer, sowie in Ergänzung der vorhandenen Räume in der Stadthalle ca. 1-2 Seminarräume. Zu integrieren sind weiterhin Nutzungen wie ein öffentlich zugängliches Restaurant und Café mit Freischankfläche, sowie optional auch Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosszone. Das Hotel soll den Veranstaltungsort „Stadthalle“ sinnvoll ergänzen und in diesem Zusammenhang dem „Therese-Giehse-Platz“ im Herzen der Stadt ein neues Gesicht geben. Angedacht werden kann auch die Situierung eines zusätzlichen Pavillons im Platzbereich, der etwa Ausstellungen von Grabungsfunden aufnehmen kann oder anderen öffentlichen oder kulturellen Nutzungen dienen kann.

Die Ausformung des Baukörpers, die Höhenentwicklung und der gestalterische Ausdruck sollen im Dialog mit den benachbarten Gebäuden des Ortszentrums stehen. Die Stadtbibliothek soll als eigenständiger Baukörper bestehen bleiben und der Zugang weiterhin von der Westfassade erfolgen.

Im Sinne eines lebendigen und belebten Stadtzentrums sollen die Erdgeschossbereiche Bezug auf die umgebenden öffentlichen Räume nehmen und sich nicht nach außen verschließen. Die Ausloberin legt besonderen Wert darauf, dass die „Untere Bahnhofstraße“ in ihrem Boulevard-Charakter gestärkt wird und die Neubebauung zur „Unteren Bahnhofstraße“ nicht als „Rückseite“ konzipiert wird.

Die Lage und die Ausprägung des Hotels sollen zur Adressbildung beitragen und den nördlichen Abschluss der Platzflächen definieren. Dabei ist sowohl die Wirkung von der „Landsberger Straße“ als auch vom Bahnhof zu berücksichtigen. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage (die an die bestehende Tiefgarage der Stadthalle angebaut werden kann) unterzubringen. Zur Berechnung der notwendigen Stellplätze siehe Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Anlage x).

Aufgabe ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für das neue Hotelgebäude und die Entwicklung eines Freiraumkonzepts für diesen Innenstadtbereich Germerings.

Planungsziele Untere Bahnhofsstraße, Kreisel, Bahnunterführung

Die „Untere Bahnhofsstraße“ ist Teil der zentralen Einkaufsstraße von Germering. Im „Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt Germering“ (Anlage xx) wird angestrebt, die Achse „Untere Bahnhofsstraße“ / „Otto Wagner Straße“ in der Funktion als zentrale Einkaufsstraße zu erhalten und qualitativ und gestalterisch zusammenhängend zu entwickeln. Der Bereich der „Unteren Bahnhofsstraße“ zwischen „Landsberger Straße“ und dem sogenannten „Kleinen Stachus“ südlich der Unterführung soll attraktiv gestaltet werden, um die Ausbildung einer zentralen Mitte zu ermöglichen. Ziel ist die Entwicklung einer belebten, attraktiven Einkaufsstraße, mit anliegenden Aufenthalts- und Freischankflächen und einer durchgängigen einheitlichen Gestaltung. Der Einfahrtsbereich von der „Landsberger Straße“ soll als nördliches „Eingangstor“ zur Innenstadt erkennbar werden. Die Wegeflächen sind neu zu ordnen dabei soll der Fußgänger- und Radverkehr gestärkt werden. Wie der Verkehr in der Straße künftig ablaufen soll (z.B. Verkehrsberuhigung) ist Teil des Planungskonzepts. Kurzparkmöglichkeiten sollen aber weitestgehend erhalten bzw. ausgebaut werden.

Der Kreisverkehr steht grundsätzlich zur Disposition; die verkehrliche Erschließung muss zwar weiterhin gewährleistet bleiben, kann aber zugunsten der Verstärkung der fußläufigen Anbindung des Bahnhofsplatzes an die „Untere Bahnhofsstraße“ und den „Therese-Giehse-Platz“ mit mehr Attraktivität ausgestattet werden. Die Unterführung soll als Teil der zentralen Einkaufsstraße erlebbar sein und attraktiver werden.

Weiterführende Planung Harfengebäude und City-Galerie

Die südlich angrenzenden Flurstücke mit den Bestandsgebäuden der „Harfe“ und der „City-Galerie“ sind Teil des erweiterten Umgriffs des Ideenteils. Die derzeitige Nutzung besteht aus Ladennutzungen im EG sowie überwiegenden Büronutzungen im OG. Eine Stärkung der Ladenzone dieser Gebäude durch die Überplanung des „Therese-Giehse-Platzes“ ist angestrebt.

In einem weiterführenden Konzept ist im Wettbewerb darzustellen, wie in einer künftigen Ausbaustufe ein städtebaulicher Gesamtkontext unter Einbeziehung der Flächen dieser Gebäude hergestellt werden kann. Die Gebäude der „Harfe“ und der „City-Galerie“ stehen in diesem Fall zur Disposition. Es ist zu beachten, dass Planungsvorschläge dieses weiterführenden Konzepts nicht Voraussetzung für die o.g. Planung auf dem Gelände des „Therese-Giehse-Platzes“ sein können.

2.2.2 Flächen nördlich des S-Bahnhofs

Rahmenbedingungen

Das Innenstadtquartier im Umfeld des S-Bahnhofs bis zur „Landsberger Straße“ bietet durch seine verkehrlich günstige Lage zwischen Bahnhof, „Landsberger Straße“ und den nördlich angrenzenden Wohnquartieren, sowie durch die Nähe zur Stadthalle gute Potentiale für einen belebten Innenstadtbereich. Insbesondere der Bahnhofsvorplatz weist eine hohe Besucherfrequenz auf und eröffnet somit die Möglichkeit diese Funktion zusätzlich zu verstärken. Über die nördlich angrenzenden Flächen des Realisierungsteiles wird eine Verbindung des Platzes mit der „Landsberger Straße“ ermöglicht und durch attraktive und auch großflächigere Handelsnutzungen zu stärken.

Planungsziele Bahnhof und Bahnhofsvorplatz

Der Bahnhof und der Bahnhofsvorplatz sollen attraktive Aufenthalts- und Wartebereiche werden. Eine Ergänzung des Fußgänger-Wegenetzes und ein optimiertes Stellplatzangebot. Es soll geprüft werden, ob die Zusammenlegung bestehender und neuer Anlagen für den ruhenden Verkehr oder mehrgeschossiges Parken im Bereich der westlichen Park + Ride Plätze dazu beitragen können.

Das **Bahnhofsgebäude** steht grundsätzlich zur Disposition, kann aber auch in die neuen Strukturen integriert werden. Eine bauliche Fassung des Bahnhofsvorplatzes westlich und östlich des Bahnhofgebäudes im Bereich zwischen den Gleisanlagen und der Straße soll geprüft werden. Nutzungsmöglichkeiten werden hier überwiegend für Stellplätze, aber auch für Handelsnutzungen in den Erdgeschossen gesehen. Bestehende Verkehrsmittel können durch Angebote neuer Mobilitätskonzepte ergänzt werden (Carsharing, Bahn + Bike etc.), bestehende Verkehrsangebote sollen optimiert werden. Die Wartebereiche u.a. der öffentlichen Verkehrsmittel sollen entsprechend der Bedeutung als Knotenpunkt übersichtlich angeordnet und überdacht werden.

Kommentiert [RW6]: Falls Abbruch – Ersatzbau?

Planungsziele Realisierungsteil

Auf den Grundstücksflächen nördlich des Bahnhofs soll im Zusammenhang mit der Entwicklung und Aufwertung der Innenstadt ein verdichtetes Quartier mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Wohnen entstehen.

Die Flächen bilden einen wichtigen Baustein in der Innenstadtentwicklung, da sie direkt an den Bahnhofsvorplatz angebunden sind und sich in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle befinden. Die Verbindungen des neuen Gebäudekomplexes zum einen zum Bahnhof und zum anderen zur Stadthalle mit Vorplatz und Stadt- und Tagungshotel sollen im Entwurf besonders herausgearbeitet werden.

Insgesamt soll hier ein lebendiges, verdichtetes Quartier als Teil des Zentrums der Innenstadt entstehen. Eine der neuen Nutzung entsprechende Dichte und Höhenentwicklung ist erwünscht. Es gilt zu prüfen inwieweit sich die Neubebauung des Areals in die umliegende, kleinteiligere Bebauung eingliedern muss bzw. einer sinnvollen Verdichtung entgegenkommen kann. Auch eine „Adressbildung“, z.B. in Form eines baulichen Akzents am Bahnhofsbereich ist durchaus wünschenswert. Besonderes Augenmerk soll auf die Beibehaltung bzw. Ausformulierung der wichtigen fußläufigen Verbindungen und Wegebeziehungen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung gelegt werden, die das Quartier beleben und für die Öffentlichkeit öffnen und erlebbar macht. Außenräume und Gebäude sollen ein stimmiges Gesamtkonzept in der Stadtgestalt bilden und Aufenthaltsräume von hoher Qualität schaffen.

Es soll eine stimmige, dichte und auch wirtschaftliche BGF der Wohnnutzung in den Obergeschossen erarbeitet werden. Die Wohnungen sollen die Urbanität des Quartiers zum Ausdruck bringen und öffentliche, wie auch private Freiflächen, z.B. in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen, etc. bieten. Denkbar ist hier auch ein „put-option“ System, um flexible Grundrisse und diverse Wohnungsgrößen für die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohner zu ermöglichen.

Für die Gewährleistung einer wirtschaftlichen Umsetzung von Einzelhandelsnutzungen ist eine Verkaufsfläche von ca. 8.000 qm nachzuweisen. Seitens eines

Investors sind Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zur Handelsnutzung vorgesehen. Hier könnte die Ausformulierung eines Mall-Konzeptes von Vorteil sein, um auch Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers aufzunehmen bzw. innerhalb des Gebäudekomplexes ablesbar zu machen. Es sollen flexible Ladenflächen entstehen, sodass durch ein breites Angebot an Einzelhandel belebte Ladenzonen mit einem Einkaufserlebnis entstehen und diese so zum Anziehungspunkt werden können.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück in Form einer Tiefgarage nachzuweisen, als Richtlinie für die Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze dient die Stellplatzsatzung der Stadt Germering(siehe Anlage X).

Zudem wird ein Konzept für eine verträgliche Verkehrsabwicklung insbesondere für die Anlieferung des Einzelhandels erwartet.

Im Realisierungsteil ist die Wirtschaftlichkeit und vor allem die rechtliche Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Bebauung von entscheidender Wichtigkeit. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes dienen.

Der Investor wünscht ein Quartier, welches seine innerstädtischen, urbanen Potentiale ausnutzt, einen attraktiven Einzelhandelsstandort sowie ein beliebtes und qualitätsvolles Wohnquartier bilden kann. Die Neubebauung des Quartiers soll das Bahnhofsareal aufwerten und diesem einen neuen Charakter verleihen.

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Die gesamte Bauleitplanung wird auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses überarbeitet.

Flächennutzungsplan (zur Information)

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung in der Fassung vom 20.12.2005 wird der unbebaute Bereich des Therese-Giehse-Platzes als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Fläche nördlich der S-Bahn-Trasse ist als Sondergebiet, bzw. Mischgebiet, der Bereich nördlich der Gabriele-Münter-Straße als Mischgebiet gekennzeichnet. Zwischen dem nord-östlichen Bereich und der S-Bahnhaltestelle ist eine diagonale innerörtliche Grün und Wegebeziehung eingetragen.

Bebauungsplan IG 31 (zur Information)

1984 wurde zur Konzeption der Stadtmitte Germerings ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, aus dem die Architekten Auer + Weber mit Wolfgang Glaser als Sieger hervorgingen. Das Konzept folgt dem städtebaulichen Grundprinzip eines Wechsels von bebauten und unbebauten Räumen.

Der Wettbewerbsentwurf wurde dem rechtsgültigen Bebauungsplan IG 31 vom 02.11.1987 zu Grunde gelegt. Er umfasst den Bereich des neuen Stadtzentrums und einen Bereich westlich der Unteren Bahnhofstraße.

Mit Ausnahme des Rathauses und des Kleinen Saals (A2) wurden alle Nutzungen im vorgesehenen Umfang realisiert. Lediglich im Bereich F gibt es noch Baulücken. Abweichend von dem vorliegenden Plan ist auf der freizuhaltenden Fläche südlich der Freilichtbühne („Theatron“) und dem kleinen Saal mittlerweile eine Kinderbetreuungseinrichtung verwirklicht worden.

2.4 Freiraumgestaltung

Therese-Giehse-Platz

Die heutige Freiraumgestaltung des Zentrums Germering entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 1984. Die Jury des Wettbewerbs würdigte damals vor allem den „ruhigen Innenraum, der durch diagonale Wege in gut gestaltete und erlebnisreiche Raumfolgen gegliedert wird. Mit diesen diagonal überlagerten Achsen werden die erwünschten Fußwegebeziehungen (von den nördlichen Gemeindeteilen her bzw. vom Bahnhof zu den Schulen und Sportanlagen) aufgenommen und räumlich betont. Darüber hinaus bleibt die strenge „Rahmung“ weiter an den notwendigen Stellen für Fußgänger durchlässig.“

Durch die Neuplanung wird sich das bestehende Freiraumangebot neu gestaltet werden. Vor allem steht der Bereich der jetzigen Marktplatznutzung für eine Bebauung zur Verfügung.

An das Freiraumkonzept stellt sich damit eine Reihe von Anforderungen:

- Beibehaltung der bestehenden stadträumlichen Wegführungen
- Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen (Gebäudeerschließung Anlieferung, Notverkehr)
- Bei einer Überbauung des bestehenden Marktplatzes muss für den Wochenmarkt im Bereich des Stadtzentrums ein alternativer Standort vorgeschlagen werden
- Der Freibereich westlich des geplanten Gebäudes, zwischen Gebäudekante und Fahrbahnbegrenzung der Unteren Bahnhofstraße, soll sowohl Fußgänger als auch Radfahrer aufnehmen
- In dem städtebaulichen Kontext angemessener Weise sind auch Spiel-/ Freiflächen für Kinder vorzusehen.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Das Stadtzentrum Germerings wird von zwei Straßen mit erheblichem Verkehrsaufkommen berührt. Nördlich des Wettbewerbsgeländes verläuft die „Landsberger Straße“ (Staatsstraße ST 2086), die als zentrale Ost-West-Verbindung überörtliche Sammelfunktion übernimmt und ein entsprechend gestaltetes Straßenprofil aufweist. Die im Westen liegende „Untere Bahnhofstraße“ unterquert im Süden die S-Bahntrasse und stellt somit die Hauptverbindung zwischen den beiden Stadtteilen her. In den letzten Jahren haben sich hier, ergänzend zum Stadtzentrum, Läden und Dienstleistungen angesiedelt. Sie hat den Charakter eines städtischen Boulevards mit lebhaftem Fußgänger- und Radverkehr. Im südlichen Abschnitt der „Unteren Bahnhofstraße“ wird die Zufahrt zum Stadtzentrum über einen Kreisverkehr geregelt.

Die „Gabriele-Münter-Straße“ und der „Geschwister-Scholl-Ring“ sind verkehrsberuhigte Erschließungs- bzw. Wohnstraßen. Durch die Neubebauung soll keine zusätzliche Verkehrsbelastung auf diesen Straßen entstehen.

Der Bahnhofplatz dient neben einem Taxistand vor allem der Erschließung des im Osten des Bahnhofs gelegenen „Park + Ride Parkplatzes“.

ÖPNV

Der Bahnhofplatz ist als Knotenpunkt des gesamten ÖPNV Angebots ausgebildet. Dazu gehört die S-Bahn (S8) zur Landeshauptstadt München, sowie zum Flughafen (zu Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt), sowie alle örtlichen und überörtlichen Buslinien.

Kommentiert [RW7]: Angabe Anzahl Haltestellen

Radverkehr

Die Förderung des Radverkehrs ist vorrangiges Ziel bei der Entwicklung des Verkehrsraums in Germering. Das Radwegenetz in der gesamten Stadt soll ausgebaut und ergänzt werden. Im Bereich der Innenstadt soll die Wegeführung für Radfahrer vereinheitlicht werden. Insbesondere der Bahnhofsvorplatz wird für die Führung einer Fahrradroute als besonders geeignet gesehen. Im Bereich der „Unteren Bahnhofstraße“ sind Lösungsmöglichkeiten für die parallele Führung der Verkehrswege aufzuzeigen.

Ruhender Verkehr

Im westlichen Teil des Bahnhofsgeländes „Park + Ride“- Plätze sind ca. ?? (siehe Unterlagen TU –München) und Bike + Ride Plätze (ca.,) die erweitert und /oder neu angeordnet werden können. (Stadt stellt noch Daten bereit)

2.6 Topographie und Baugrund

Die Stadt Germering liegt an den Nord-West-Ausläufern der Münchner Schotterebene. Der Baugrund im Wettbewerbsgebiet ist ein nicht bindender Boden aus Sand und Grobsand mit Kies durchsetzt. Die Tragfähigkeit ist als normal anzunehmen. Der höchste Grundwasserstand, das sog. Jahrhunderthochwasser kann einschließlich Sicherheitszuschlag mit ca. 534,5 m ü. NN angenommen werden, der Grundwasserflurabstand beträgt somit ca. 1,5 – 4,5 m.

Die westlich angrenzende „Untere Bahnhofstraße“ unterquert die Gleistrasse, dadurch kommt es im Wettbewerbsgebiet zu Niveauunterschieden (siehe Erläuterungsplan).

2.7 Generelle Planungshinweise

Vorbeugender Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz ist entsprechend der technischen Vorschriften und der BayBO einzuplanen. Zufahrten sind entsprechend der Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen. Für den Einsatz von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen sind Flächen nach DIN 14090 zu berücksichtigen. Rettungswege, Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Anleiterflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind auszuschließen.

Barrierefreiheit, Geländemodellierung und Oberflächen

Die Gestaltung und Ausstattung von Platz- und Verkehrsflächen ist barrierefrei nach DIN 18040-3 zu planen.

Höhensprünge und Geländemodellierungen auf der Platzfläche sind prinzipiell möglich, müssen aber den Anforderungen des Rettungswesens und der Barrierefreiheit genügen.

Bei der Planung und Auswahl der Oberflächen ist darauf zu achten, dass der Oberflächenbelag den Anforderungen der Barrierefreiheit (erschütterungsarmes Begehen und Befahren) gerecht wird. Rutschige Bodenbeläge sind zu vermeiden.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die Ausloberin erwartet vom Wettbewerb Ergebnisse, die wirtschaftlich vertretbare Erstellungskosten erwarten lassen und langfristig geringe Bauunterhaltskosten sichern. Ein wichtiger Aspekt bei der Freiraumplanung ist dabei der Einsatz von dauerhaften und wenig pflegeintensiven Materialien. Bei der Gebäudeplanung können eine kompakte Bauweise und funktionale Raumzuordnung mit geringem Erschließungsaufwand Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit geben.

Die Ausloberin legt Wert auf ökologisch verantwortungsbewusstes Bauen. Ziel ist eine Bauweise, die mit Rohstoffen und Energie sparsam umgeht.

Teil 3 Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich nach folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren, eventuell zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen. Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

Allgemeine Anforderungen

- Vollständigkeit der Leistung
- Einhaltung der Auslobungsbedingungen

Städtebau und Bebauung

- städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der Gebäude
- Maßstäblichkeit und städtebauliche Einbindung
- Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen
- Nutzungsangebot und Funktionalität

Grün- und Freiräume

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

Verkehr und Erschließung

- Organisation der Verkehrsströme
- Organisation des ruhenden Verkehrs

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Sparsamer Umgang mit Ressourcen
- Herstellungsaufwand, Bauunterhalt und Folgekosten

Anhang