

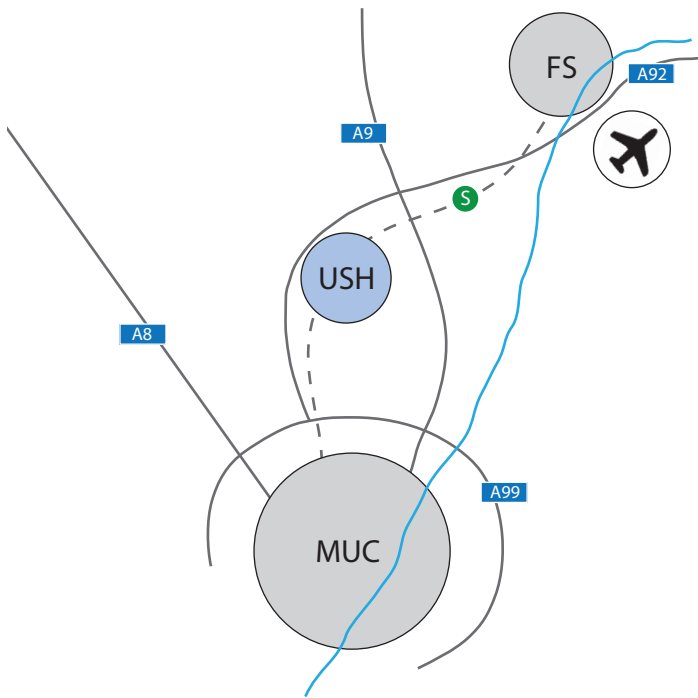


NEUENTWICKLUNG STADTZENTRUM UNTERSCHLEISSHEIM

STÄDTEBAULICHER & LANDSCHAFTPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB

AUSLOBUNG





Ausloberin

Stadt Unterschleißheim,
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Christoph Böck
Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ansprechpartnerin:

Frau Nicole Weiss
Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim
T +49. 89. 31009. 123
E-Mail: nweiss@ush.bayern.de

Wettbewerbsbetreuung:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH
Nymphenburger Str. 29
80335 München
T +49. 89. 189339. 0
F +49. 89. 189339.50
E-Mail: office@dragomir.de
www.dragomir.de

Ansprechpartner:

Herr Martin Birgel, Dipl.-Ing. (FH) Architekt und Stadtplaner ByAK
Frau Veronika Maier, M.A. Architektur
Sebastian Hagedorn, M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

T +49. 89. 189339. 69
E-Mail: wb_ush@dragomir.de

Stand: 22.11.2018

Inhalt

Termine	5
----------------------	----------

Teil A Wettbewerbsaufgabe	7
--	----------

1. Anlass & Ziele des Wettbewerbs	7
2. Bestandsbeschreibung	9
2.1 Planungsgebiet	9
2.2 Rechtliche und planerische Ausgangslage	9
2.3 Städtebau & Nutzungen	9
2.4 Verkehr.....	11
2.5 Grün- & Freiraum.....	13
2.6 Immissionsschutz	13
3. Planungsaufgabe.....	15
3.1 Übergeordnete Zielsetzungen	15
3.2 Nutzungen und Nutzungsverteilung	15
3.3 Städtebau	17
3.4 Erschließung.....	17
3.5 Grün- & Freiraum.....	19
3.6 Immissionsschutz	21
3.7 Vorbeugender Brandschutz	21
3.8 Nachhaltigkeit Energie	23
3.9 Gender Mainstreaming.....	23

Teil B Allgemeine Bedingungen	24
--	-----------

1. Anwendung und Anerkennung der RPW	24
2. Gegenstand des Wettbewerbs	24
3. Wettbewerbsart	24
4. Wettbewerbsbeteiligte	24
5. Wettbewerbssumme, Preise und Bearbeitungshonorar	25
6. Wettbewerbsunterlagen	25
7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung.....	26
8. Zulassung der Arbeiten	27
9. Termine	29
10. Weitere Beauftragung und Urheberrecht	29
11. Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung	29
12. Prüfung	29

Teil C Beurteilungskriterien.....	31
--	-----------



Termine

- Preisrichtervorbesprechung:** 13.11.2018
Rathaus Unterschleißheim, großer Sitzungssaal, EG
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim
Beginn: 8:30 Uhr
-
- Digitale Bereitstellung der Auslobung sowie aller Planungsunterlagen zum Download** 22.11.2018
-
- Frist für schriftliche Rückfragen** 06.12.2018
bis spätestens 16.00 Uhr per E-Mail zu richten an:
wb_ush@dragomir.de
-
- Rückfragenkolloquium:** 19.12.2018
Rathaus Unterschleißheim, großer Sitzungssaal, EG
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim
Beginn für Preisgericht: 8:30 Uhr
Beginn für teilnehmende Büros: 09:30 Uhr
-
- Abgabe Planunterlagen bei der Wettbewerbsbetreuung:** 12.02.2019
bei persönlicher Abgabe bis spätestens: 16.00 Uhr
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Str. 29, 80335 München
ÖPNV Haltestelle: Stiglmaierplatz
-
- Abgabe Modell bei der Wettbewerbsbetreuung:** 19.02.2019
bei persönlicher Abgabe bis spätestens: 16.00 Uhr
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Str. 29, 80335 München
ÖPNV Haltestelle: Stiglmaierplatz
-
- Preisgerichtssitzung** 21.03.2019
Nichtöffentliche Sitzung im
Rathaus Unterschleißheim, Festsaal, EG
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim
Beginn für Preisgericht 9:00 Uhr | ganztägig
-
- Ausstellungseröffnung:** 22.03.2019
mit Präsentation durch die Preisträger*innen:
Rathaus Unterschleißheim, Festsaal, EG
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim
Beginn 18:00 Uhr
-
- Ausstellung der Arbeiten vom 25.03.2019 bis zum 29.03.2019**
Jeweils zugänglich von Mo – Fr 09.00 Uhr bis 18.00 Uhr
-
- Führung durch die Ausstellung + Beteiligung der Öffentlichkeit** KW 13 - 2019



Abb. 1: oben: Schrägluftbild Blickrichtung Nord-Osten
Abb. 2: unten: Schrägluftbild Blickrichtung Süd-Westen



Teil A | Wettbewerbsaufgabe

1. Anlass & Ziele des Wettbewerbs

Die Stadt Unterschleißheim entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten zu einem wichtigen Wohn- und Gewerbestandort im Landkreis München. Die Lage nördlich von München, einer der wirtschaftlich stärksten und attraktivsten Städte Deutschlands, und die unmittelbare Nachbarschaft zum Münchner Flughafen macht Unterschleißheim zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort in der Region. In Folge dessen wurde Unterschleißheim von hohen Bevölkerungszuzügen und starkem Wachstum geprägt.

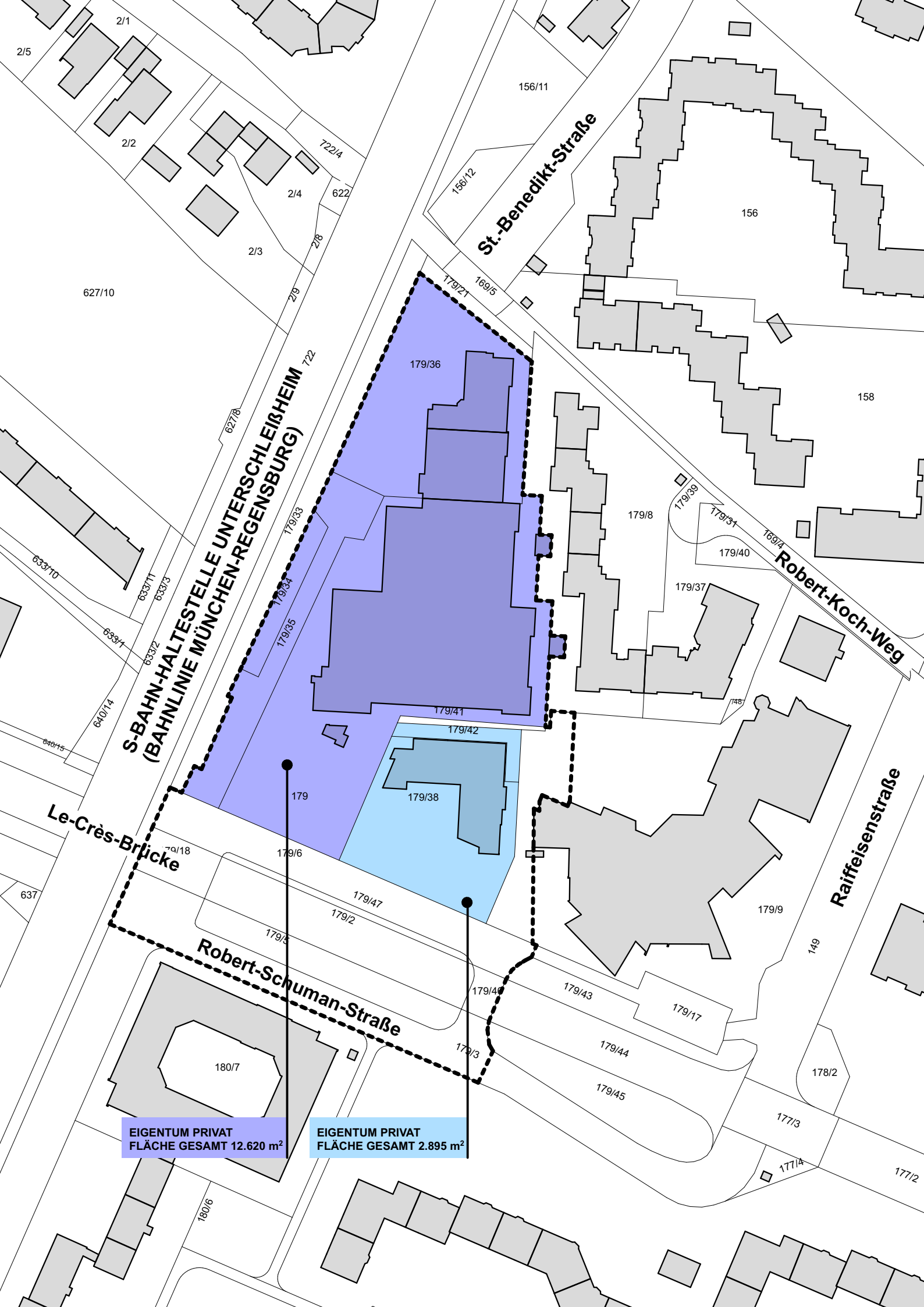
Das Gesamtareal aus Isar-Amper-Zentrum (IAZ), Hotel, Postgebäude, Rathaus und weiteren Wohn- und Geschäftshäusern wurde Anfang der 1980er Jahre entwickelt. Aufgrund der sehr heterogenen Eigentümerstrukturen konnte das Gesamtareal nicht adäquat auf den Wandel im Einzelhandel und den Sanierungsbedarf der letzten Jahrzehnte reagieren und litt somit mehr und mehr unter einem starken „Downgrading“ und zahlreichen Leerständen. Zuletzt hat auch der letzte größere Nahversorger geschlossen. Inzwischen befinden sich die Gebäude im Wettbewerbsumgriff in der Hand von zwei privaten Eigentümern, wodurch die Möglichkeit einer grundlegenden Neustrukturierung zu einem zeitgemäßen Stadtzentrum mit vielfältigen Nutzungen gegeben ist.

Der Stadtrat von Unterschleißheim hat daher beschlossen einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb zur Neuordnung des Zentrums von Unterschleißheim durchzuführen. Hierbei soll die bestehende Gebäudesubstanz rückgebaut werden und ein kompletter Neubau erfolgen. Des Weiteren sollen eine städtebauliche Dichte und eine Nutzungsmischung entstehen, die für eine Belebung und positive Wahrnehmung des Stadtzentrums sorgt.

Der Rathausplatz wurde bereits neugestaltet und wird nun den Ansprüchen einer wachsenden Stadt gerecht. Das Rathaus wird ebenfalls momentan saniert sowie umstrukturiert und in den kommenden Jahren durch Erweiterungsbauten zu einer städtebaulichen Dominante in Unterschleißheim wachsen.

Das Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung einer attraktiven städtebaulichen Einheit um den Rathausplatz. Dies muss keine gleiche Architektur bedeuten, jedoch wird eine abgestimmte und in sich schlüssig nachhaltige Entwicklung gewünscht. Der Städtebau soll nicht nur momentane Anforderungen erfüllen, sondern auch für die kommenden Jahrzehnte ein tragfähiges Konzept darstellen. In Zukunft sollen großflächiger Einzelhandel, flankierende gewerbliche Nutzungen in Form von weiteren Ladeneinheiten, Hotel, Gastronomie sowie Büros, Dienstleistungen und Arztpraxen realisiert werden. Darüber hinaus soll eine größere Anzahl verschiedener Wohnformen, inkl. seniorengerechtem Wohnen entstehen.

Das Zentrum von Unterschleißheim zeichnet sich bereits durch eine gute fußläufige Durchwegbarkeit aus, welche es im Wettbewerb zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt. Hierbei sollen auch die wesentlichen Sichtbeziehungen, zum Beispiel zum Rathaus und Rathausplatz, bestehen bleiben. Der barrierefreie Ausbau des Rathausplatzes und der S-Bahnhaltestelle ist aufzunehmen. Weitere wichtige Bestandteile des Wettbewerbes sind die Erschließung und Abwicklung des KFZ-Verkehrs inkl. des hohen Park-and-Ride Verkehrs sowie die Integration der Bushaltestellen und der Anlieferung für den Einzelhandel, Hotel und Gastronomie.



**S-BAHN-HALTESTELLE UNTERSCHLEIBSHEIM
(BAHNLINIE MÜNCHEN-REGENSBURG)**

St.-Benedikt-Straße

Robert-Koch-Weg

Raiffeisenstraße

Le-Crès-Brücke

Robert-Schuman-Straße

**EIGENTUM PRIVAT
FLÄCHE GESAMT 12.620 m²**

**EIGENTUM PRIVAT
FLÄCHE GESAMT 2.895 m²**

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Planungsgebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet bildet zusammen mit den direkt angrenzenden Nutzungen aus Rathaus, Bürgerhaus, Bibliothek und dem Ärzte-, Wohn- und Geschäftshaus das Zentrum von Unterschleißheim. Das Areal liegt unmittelbar an dem S-Bahnanschluss Unterschleißheim mit direkter Verbindung zur Innenstadt München und zum Flughafen München.

Umgriff

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die Le-Crès-Brücke, den Münchner Ring und die Robert-Schuman-Straße. Im Osten befindet sich die Raiffeisenstraße und im Nord der Robert-Koch-Weg. Im Westen grenzt die S-Bahn-Strecke das Gebiet ein.

Der Wettbewerbsumgriff beinhaltet die Fl. Nr. 179, 179/41 und 179/36, sowie die Fl. Nrn. 179/38 und 179/42, . Der angrenzende Parkplatz (Fl. Nr. 179/34) samt Zufahrt (Fl. Nr. 179/35) sind ebenfalls Teil des Planungsumgriffes. Die Robert-Schuman-Straße (Fl. Nrn. 179/6, 179/18, 179/46, und der östliche Teil der Fl. Nr. 179/3) ist ebenfalls inbegriffen, sowie der Parkplatz unter der Le-Crès-Brücke. (Fl. Nrn. 179/47, 179/2 und 179/5). Teilweise inbegriffen ist der westliche Bereich des Rathausplatzes (179/9).

Größe und Eigentumsverhältnisse

Die Fl.Nr. 179, 179/36, 179/35 und 179/34 haben eine Größe von ca. 12.620m² und befinden sich im Privatbesitz.

Die Fl.Nr 179/38 und Fl.Nr. 179/42 befindet sich im Privatbesitz und weisen gemeinsam eine Größe von ca. 2.895 m² auf.

Die verbleibenden Flurnummern der Straßen und Platzflächen befinden sich im Besitz der Stadt Unterschleißheim.

2.2 Rechtliche und planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Unterschleißheim ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zusammen mit Neufahrn bei Freising und Eching als Mittelzentrum eingestuft.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Unterschleißheim befindet sich momentan in der Neuaufstellung. Im Anschluss an den Wettbewerb wird der FNP dem Ergebnis des Wettbewerbs, im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, angepasst. Der aktuell rechtsgültige FNP hat daher für den aktuellen Wettbewerb keine Bedeutung mehr.

Bebauungsplan Nr. 70 – An der Le-Crès-Brücke

Der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 70 umfasst das gesamte Stadtzentrum inkl. der umgebenden Grundstücke. Im Anschluss an den Wettbewerb wird ein neuer Bebauungsplan für das Wettbewerbsareal aufgestellt. Der aktuell noch rechtsgültige Bebauungsplan hat daher für den Wettbewerb keine Bindung.

2.3 Städtebau & Nutzungen

Innerhalb des Wettbewerbsumgriffs

IAZ (Fl. Nr. 179):

Das IAZ weist am Rathausplatz drei Geschosse plus Pultdach auf und Richtung S-Bahnlinie zwei Geschosse mit Pultdach. Der Innere Bereich ist vollflächig mit zwei Geschossen und Flachdach überbaut.

Das IAZ beinhaltet zahlreiche gewerbliche Nutzungen, von welchen nur noch wenige übrig sind. Momentan befinden sich ein Bäcker, ein Metzger und kleinteilige Gewerbeeinheiten im IAZ. Der kürzlich geschlossene Vollsortimenter hat eine Versorgungslücke im Zentrum von Unterschleißheim bewirkt, welche es zu füllen gilt. Große Teile der Einzelhandelsfläche stehen leer.

Auf Grund der zugehörigen Parkplatzflächen, der Anlieferungsflächen und der Zufahrt zum Hotel liegt insgesamt ein hoher Versiegelungsgrad auf den Grundstücken des IAZ vor.

Hotel (Fl. Nr. 179/36):

Unmittelbar nördlich des IAZ schließt ein Hotel mit drei Vollgeschossen plus Satteldach an. Das Grundstück beinhaltet eine kleine Grünfläche entlang der Unterführung Robert-Koch-Weg und Berglstraße sowie einen großflächigen oberirdischen Parkplatz mit Anlieferzone. Im Erdgeschoss des Hotels befinden sich kleinflächige Gewerbeeinheiten.

Postbank Filiale, samt Postfiliale (Fl. Nr. 179/38):

Das Postgebäude weist am Rathausplatz zwei Vollgeschosse mit Pultdach auf, welche sich zum Süden und Westen auf ein Geschoss mit Pultdach reduzieren.

Das Gebäude am Rathausplatz 13 beinhaltet ein Finanzencenter der Postbank, welches Leistungen der Deutschen Post mit abdeckt. Teile des Gebäudes werden derzeit nicht genutzt.

Auch hier ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad vorhanden, welcher auf Parkplatzflächen für Kunden und den Anlieferhof mit Mitarbeiterparkplätzen zurückzuführen ist.

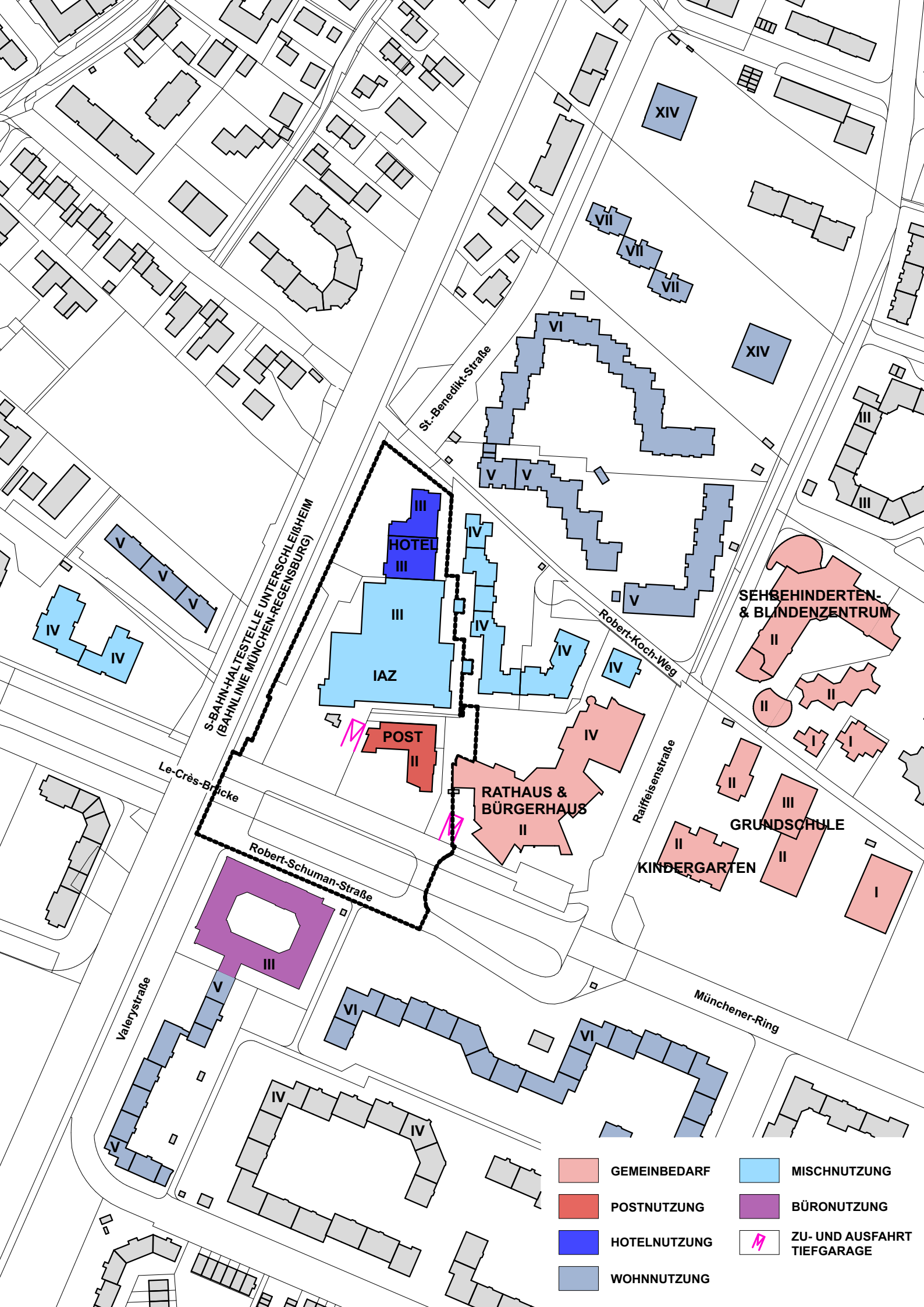
Städtebau & Nutzungen in unmittelbarer Umgebung

Ärzte-, Büro- und Wohnhaus mit Einzelhandel und Gastronomie im EG (Fl. Nr. 179/8 und Fl. Nr. 179/37):

Das Ärzte-, Wohn- und Geschäftshaus im Norden des Rathausplatzes hat vier Geschosse plus Satteldach und überdeckt ca. ein Drittel der Grundstücksfläche. Neben Stellplätzen in der TGA wird zusätzlich oberirdisch am Robert-Koch-Weg geparkt, was insgesamt zu einem hohen Versiegelungsgrad führt.

Der Gebäudekomplex beinhaltet im EG unter anderem eine Apotheke, Einzelhandel, Gastronomie mit Freischankbereich, Bäckerei und einen kleinen Nahversorger. In den OGs befinden sich Arztpraxen, Büroflächen und Wohnnutzungen.

Das sich über beide Flurnummern erstreckende Gebäude ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe und unverändert zu erhalten.



- | | |
|--|--|
| GEMEINBEDARF | MISCHNUTZUNG |
| POSTNUTZUNG | BÜRONUTZUNG |
| HOTELNUTZUNG | <div style="position: absolute; top: 5px; left: 5px; width: 5px; height: 5px; background-color: #ff00ff;"></div> ZU- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE |
| WOHNUTZUNG | |

Rathaus + Bürgerhaus (Fl. Nr. 179/9)

Das Rathaus hat vier Geschosse mit höhenversetztem Flach- bzw. Pultdach, das unmittelbar angrenzende Bürgerhaus inkl. Veranstaltungssaal, Nebenräumen und Gastronomie mit Tages-Café jeweils zwei Geschosse mit Flachdach. Im Erdgeschoss des Rathauses befinden sich auch noch die Bibliothek und eine Bankfiliale. Aufgrund des großflächigen Rathausplatzes weist auch dieses Grundstück einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Der Rathausplatz wird für die Feierlichkeiten der Stadt Unterschleißheim genutzt, somit für Sommerfeste, Faschingsveranstaltungen und dergleichen. Unter dem Rathaus ist eine Tiefgarage, welche es zu erhalten gilt und welche mit den Tiefgaragen-Neubauten im Wettbewerbsumfang zu verbinden ist.

Geplante Rathäuserweiterung

Das Rathaus mit Bürgerhaus, Stadtbibliothek und Restaurant benötigt zeitnah zusätzliche Räumlichkeiten für die Verwaltung in Form von Büro-, Besprechungs- und Personalräumen. Darüber hinaus werden Räumlichkeiten für die Verwaltung und das Heimatmuseum diskutiert.

Im Zuge dieser Überlegungen für das Rathaus wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, welche bis jetzt jedoch noch nicht vom Stadtrat beschlossen wurde. (siehe Anlage 16)

Als Ergebnis der Untersuchung wird primär die Erweiterung des Rathauses auf dem eigenen Grundstück weiterverfolgt. Hierbei wären gemäß eines Konzeptes drei getrennt voneinander realisierbare Bauabschnitte vorgesehen, wobei nach aktueller Bedarfsermittlung zeitnah alle drei Abschnitte voraussichtlich auch realisiert werden. Der Bauabschnitt Süd-Ost wird voraussichtlich als erster Abschnitt realisiert und sieht in einer der untersuchten Varianten einen bis zu zehngeschossigen Hochpunkt am Fußpunkt der Le-Crès-Brücke vor. Für den Wettbewerb ist die Erweiterung des Rathauses mit allen drei Bauabschnitten als gegeben anzunehmen und in die Konzeptentwicklung mit einzubeziehen.

Städtebau & Nutzungen in weiterer Umgebung

Nördlich des Robert-Koch-Wegs schließen sich mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 70iger Jahren mit einer Höhe von bis zu 14 Geschossen an. Die Erschließung erfolgt über die St.-Benedikt- bzw. Raiffeisenstraße.

Östlich des Rathauses und der Raiffeisenstraße liegen die Michael-Ende-Schule und der zugehörige Kindergarten. Die Michael-Ende-Schule ist momentan ebenfalls Teil eines Wettbewerbsverfahrens, in welchem ein neues Schulgebäude auf dem bisherigen Grundstück entstehen soll. Im Zuge des Standortwechsels der Michael-Ende-Schule ändert sich auch die verkehrliche Erschließung. Der neue Standort der Michael-Ende-Schule soll in Zukunft vom Münchener Ring erschlossen werden. Das Bestandsgebäude soll umgenutzt werden. Nord-östlich der Michael-Ende-Schule befindet sich das Sehbehinderten- und Blindenzentrum. Die Schule sowie das Sehbehinderten- und Blindenzentrum reichen, mit Ausnahme des runden Hochpunktes an der Raiffeisenstraße, nicht über drei Vollgeschosse hinaus. Beide Einrichtungen weisen großzügige Grün- und Freiflächen auf.

Die Le-Crès-Brücke hat durch ihre Höhe bereits städtebauliche Auswirkungen auf den Wettbewerbsumfang und wird im Süden von einem dreigeschossigen Büro- und Ver-

waltungsgebäude mit Satteldach flankiert. In dem Bürogebäude sind derzeit übergangsweise größere Teile der Unterschleißheimer Stadtverwaltung untergebracht, sowie weitere Büroflächen. Östlich des Verwaltungsgebäudes befindet sich ein fünfgeschossiger Wohnungsbau mit Satteldach in geschlossener Bauweise.

Westlich der S-Bahn liegt ein größerer viergeschossiger Geschosswohnungsbau mit Satteldach aus den 80iger Jahren mit einer Bankfiliale im EG und einem Fitnessstudio im OG. Unmittelbar daneben entstand vor kurzem weiterer Geschosswohnungsbau mit fünf Vollgeschossen und Flachdach.

2.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Wettbewerbsgebiet wird von der Robert-Schuman-Straße und dem Robert-Koch-Weg erschlossen.

Die Zufahrt über die Robert-Schuman-Straße verläuft fast ausschließlich über den Knotenpunkt Münchner Ring (Le-Crès-Brücke)/Raiffeisenstraße. Eine umständliche Anfahrt der Robert-Schuman-Straße besteht über die sehr enge untergeordnete Mistralstraße und Valerystraße. Aufgrund der Profilierung und der angrenzenden Wohnnutzungen ist diese nicht für die größeren Verkehrsaufkommen geeignet.

Die Zufahrt über den Robert-Koch-Weg verläuft über den Knoten-Punkt Robert-Koch-Weg/Raiffeisenstraße. Der Robert-Koch-Weg dient momentan ausschließlich der Erschließung der oberirdischen Parkplätze des Rathausplatzes 2 und 3. Eine Erschließung des Wettbewerbsgebiets über die nördlichen gelegenen St.-Benedikt-Straße ist aufgrund des aktuellen Baus einer neuen barrierefreien Querung der Bahn über Rampenanlagen nicht mehr möglich.

Die Tiefgaragen für das Rathaus und IAZ haben jeweils separate Ein- und Ausfahrten, wobei die Tiefgaragen miteinander verbunden sind. Weitere Stellplätze sind oberirdisch verortet und nehmen einen hohen Flächenanspruch ein. Unter der Le-Crès-Brücke befindet sich ein Park-and-Ride Parkplatz der Deutschen Bahn, der unverändert erhalten werden sollte (85 Stellplätze).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

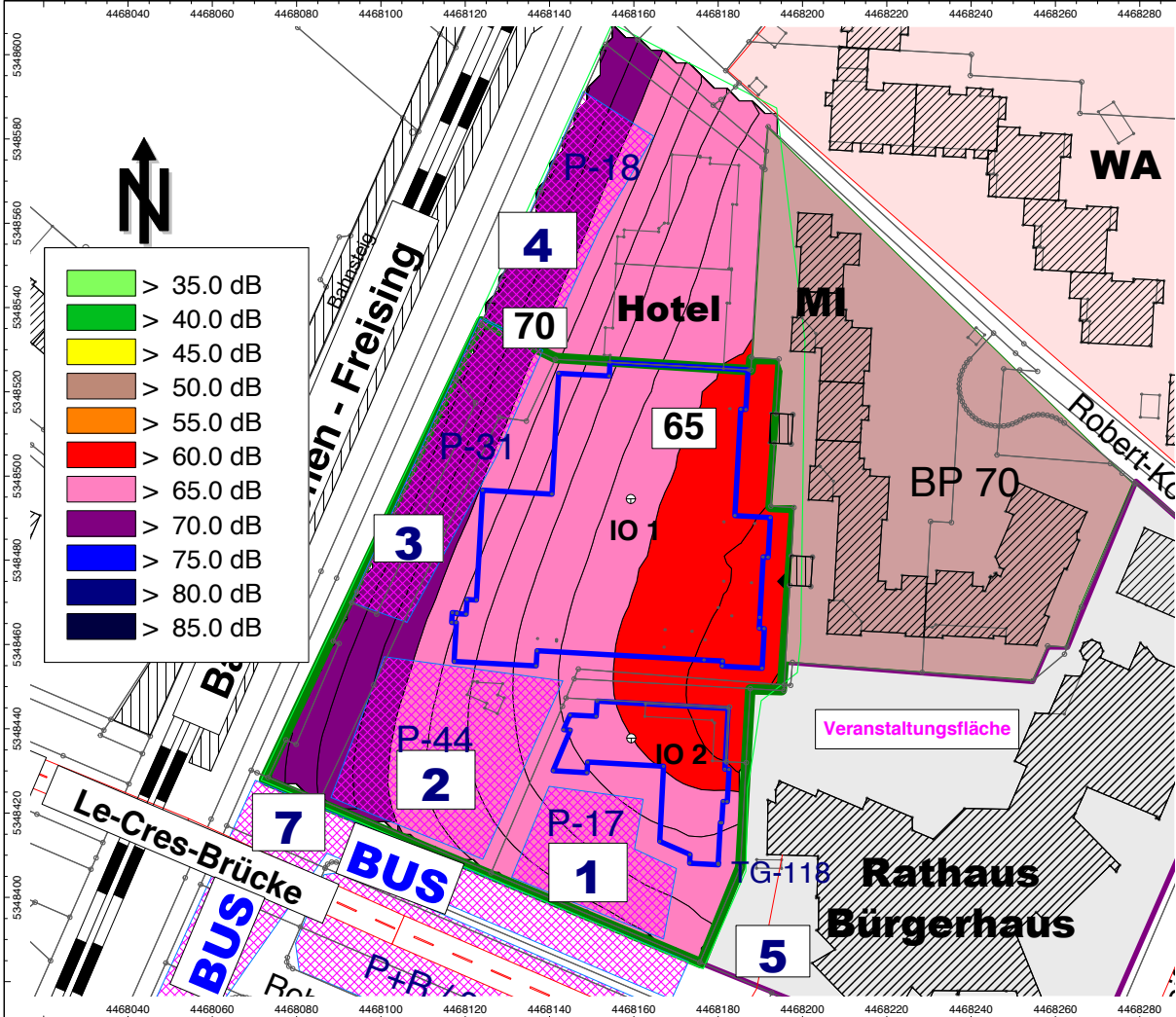
Das Areal ist durch die unmittelbare Lage am S-Bahnhalft der S-Bahn-Linie S1 mit direkter Anbindung zur Münchener Innenstadt und zum Flughafen München im 20 Minuten Takt sehr gut angebunden. Nach Fertigstellung der zweiten S-Bahn-Stammstrecke wird dieser auf 15 Minuten verkürzt. Der S-Bahnhof wurde vor kurzem barrierefrei ausgebaut.

Darüber hinaus halten verschiedene Buslinien an den Bushaltestellen beidseits der S-Bahn unter der Le-Crès-Brücke, welche von dort das gesamte Stadtgebiet bedienen und Dachau, Haimhausen und Garching anfahren.

Radverkehr

Wichtige Radwegeverbindungen bestehen im Norden über den Robert-Koch-Weg und im Süden über die Robert-Schuman-Straße. Die Unterführungen des S-Bahnhofs sind barrierefrei ausgebaut, jedoch müssen Radfahrer*Innen absteigen, um die Unterführung zu nutzen.

Ein Bike-Sharing-Angebot mit MVG Mieträdern wurde von Seiten der Stadt Unterschleißheim eingerichtet und umfangreiche überdachte Fahrradabstellplätze an der S-Bahn-Haltestelle geschaffen.



Anlage 1.1b
Immissionsbelastung Tag
 öffentlicher Verkehr
 Schiene, Straße, Parkplatz

Projekt:
 Architektenwettbewerb
 Neuentwicklung Stadtzentrum
 Unterschleißheim

Auftraggeber:
 Stadt Unterschleißheim
 Rathausplatz 1
 85716 Unterschleißheim

Auftragnehmer:
 C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH
 Oberer Graben 3a
 85354 Freising

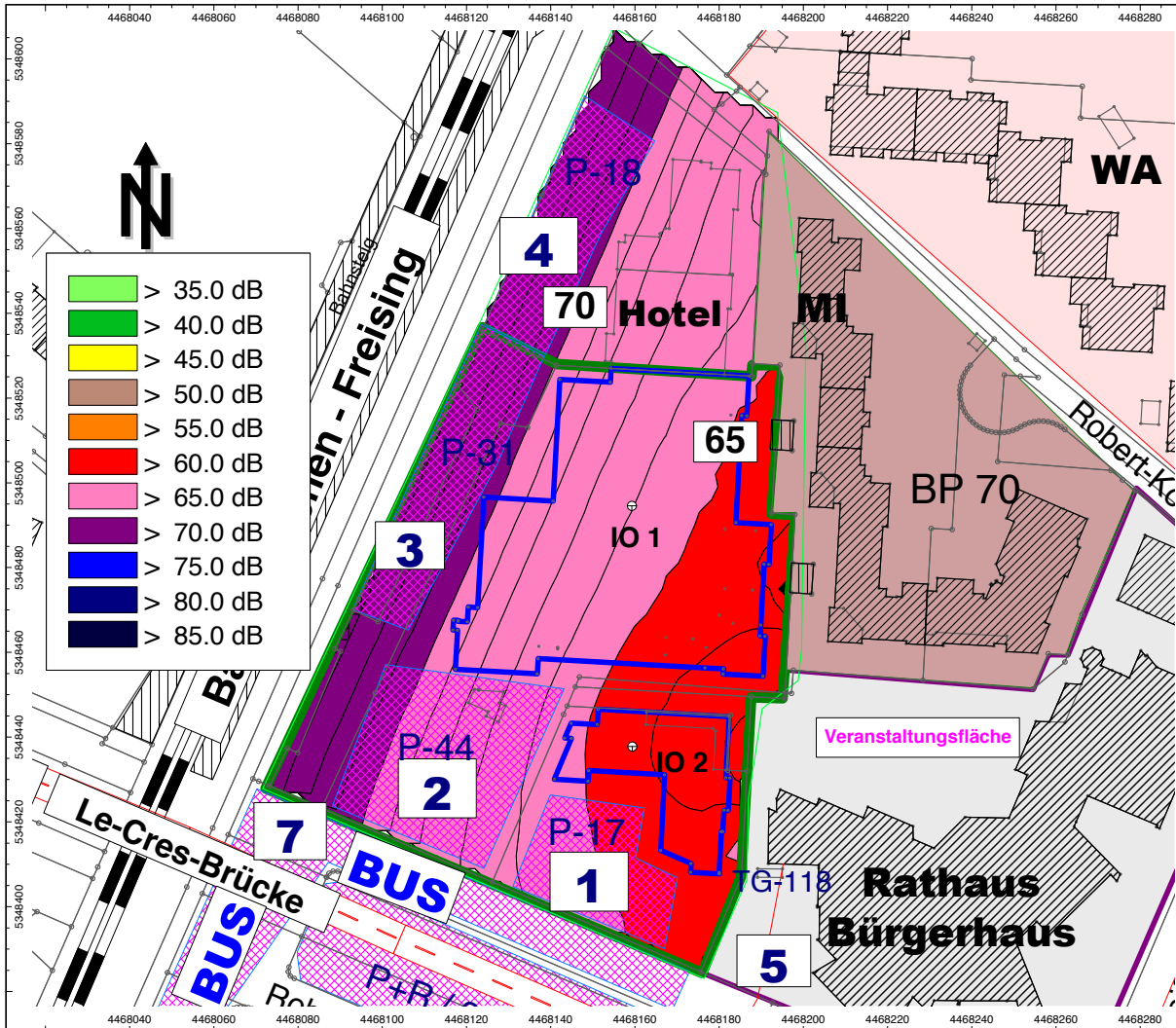
Richtwert
 DIN18005 / 16.BlmSchV
 WA: 55/59 dB(A)
 M1: 60/64 dB(A)
 GE: 65/69 dB(A)

Nr. 1 bis 4 öffentlicher Pkw-Parkplatz
 Nr. 5 Tiefgaragenzufahrt
 Nr. 6 P-R-Anlage
 Nr. 7 Bushaltestelle

Maßstab: 1 : 1250
 (DIN A4)

Freising, den 16.11.18

Programmsystem:
 Cadna/A für Windows
 1820-2018 C2017-157 V01 (Schall03-2014).cna.



Anlage 1.2b
Immissionsbelastung Nacht
 öffentlicher Verkehr
 Schiene, Straße, Parkplatz

Projekt:
 Architektenwettbewerb
 Neuentwicklung Stadtzentrum
 Unterschleißheim

Auftraggeber:
 Stadt Unterschleißheim
 Rathausplatz 1
 85716 Unterschleißheim

Auftragnehmer:
 C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH
 Oberer Graben 3a
 85354 Freising

Richtwert
 DIN18005 / 16.BlmSchV
 WA: 55/59 dB(A)
 M1: 60/64 dB(A)
 GE: 65/69 dB(A)

Nr. 1 bis 4 öffentlicher Pkw-Parkplatz
 Nr. 5 Tiefgaragenzufahrt
 Nr. 6 P-R-Anlage
 Nr. 7 Bushaltestelle

Maßstab: 1 : 1250
 (DIN A4)

Freising, den 16.11.18

Programmsystem:
 Cadna/A für Windows
 1820-2018 C2017-157 V01 (Schall03-2014).cna.

Fußgänger

Zwischen der S-Bahn-Haltestelle Unterschleißheim und dem Rathausplatz besteht eine stark frequentierte Wegebeziehung mit weiterer Verbindung zur Raiffeisenstraße. Eine zweite wichtige Wegeverbindung ist die Nord-Süd-Verbindung vom Robert-Koch-Weg hin zur Robert-Schuman-Straße. Neben diesen beiden das Wettbewerbsareal querenden Verbindungen bestehen noch nördlich entlang des Robert-Koch-Wegs und weiter über dem Weg zwischen Michael-Ende-Schule und Sehbehindertenzentrum, sowie südlich entlang der Robert-Schuman-Straße und weiter am Münchner Ring, je eine im gesamtstädtischen Kontext wichtige Fußwegeverbindung. Beide Wegeverbindungen führen durch die beiden Unterführungen der S-Bahnlinie und verbinden somit die beiden Seiten Unterschleißheims. (vgl. Radverkehr)

Im Zuge des barrierefreien Ausbaus des S-Bahnhofs wurden die beiden Unterführungen barrierefrei ausgebaut und somit diese Verbindungen noch gestärkt.

2.5 Grün- & Freiraum

Platzgestaltung Rathausplatz

Der neugestaltete Rathausplatz bietet verschiedene Sitzmöglichkeiten unter Baumgruppen und ein Wasserbecken. Im südlichen Bereich ist die Außenbestuhlung der ansässigen Gastronomie. Die Entwurfszeichnung zur Neugestaltung des Rathausplatzes ist als Anlage 7 dieser Auslobung beigelegt.

Baum- & Vegetationsbestände

Die Baum- und Vegetationsbestände sind auf Grund des hohen Verdichtungsgrades gering ausgeprägt. Auf dem Rathausplatz sind vereinzelte Neupflanzungen und entlang der Ostseite der Postbank ältere Pflanzungen vorhanden. Neben diesem Baumbestand gibt es noch vereinzelte kleinere Flächen mit niedrigen Büschen und Sträuchern an den Randbereichen.

Entlang der S-Bahn befindet sich ein breiter Grünstreifen mit dichtem Vegetationsbestand, welcher sich im Süden und Norden fortsetzt.

Die Neupflanzungen im Bereich des Rathausplatzes sind zu erhalten. Alle anderen Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet können im Rahmen des Wettbewerbs überplant werden.

Biotop- & Schutzgebiete

Im Wettbewerbsgebiet selbst gibt es keine geschützten Bereiche. Entlang der Ostseite der Bahnlinie verläuft ein Biotop, welches an der Le-Crès-Brücke sein nördliches Ende findet.

Geologie, Topographie & Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der Schotterfluren der Münchner Ebene auf einer Höhe von etwa 477 m ü. NN. Das natürliche Gelände fällt leicht nach Westen ab. Aufgrund der aktuellen Höhenlage der Tiefgarage gibt es einen Geländesprung von ca. 1,5 m auf der Westseite des IAZ runter zur dortigen Erschließungsstraße und zum Zugang zur S-Bahn. Dieser Höhenunterschied kann über eine Treppenanlage und eine Rampe überwunden werden. Vom Rathausplatz zur Robert-Schuman-Straße fällt das Gelände ebenfalls merklich ab.

Die Versiegelung im Planungsgebiet ist insgesamt sehr hoch. Der mittlere Grundwasserpegel liegt bei 470 m ü. NN. (HW 10 bei 467 m ü. NN. an der Amper).

2.6 Immissionsschutz

Detaillierte Aussagen zum Lärmschutz sind der schalltechnischen Voruntersuchungen zu entnehmen. (Anlage 10)

Verkehrslärm

Die Schallemissionen setzen sich zusammen aus dem Straßenverkehr auf dem südlich verlaufenden Münchner Ring, der westlich verlaufenden Bahnstrecke München-Freising, der südlichen Bushaltestelle und der öffentlichen Stellplätze.

Auf Grundlage der prognostizierten Schallemissionen wurde eine Berechnung der freien Schallausbreitung durchgeführt. Die Immissionsbelastung ist in nebenstehender Abbildung flächig auf Höhe des 3.OG für tags/nachts dargestellt.

Aus den Isophonenkarten geht hervor, dass tags und nachts mit einer erheblichen Immissionsbelastung auf dem Plangebiet zu rechnen ist. Vor allem durch den Schienenverkehr liegt die Immissionsbelastung an der Westfassade in Höhe von bis zu 70 dB(A) tags und nachts über 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 [1] für ein Wohn- oder Mischgebiet als auch für ein Gewerbegebiet kann nicht erreicht werden. Weitere Einschätzungen und Lösungsansätze zu diesem Sachverhalt sind im Kapitel 3.6 Immissionsschutz auf Seite 21 dieser Auslobung zu finden.

Veranstaltungen auf dem Rathausplatz

Auf dem westlich gelegenen Rathausplatz finden diverse Veranstaltungen über das ganze Jahr verteilt statt.

Die Berechnung zeigt, dass mit Überschreitungen zu rechnen ist, sofern Beschallungsanlagen oder Konzerte stattfinden. Durch eine geeignete Ausrichtung der Bühne inkl. der Lautsprecher kann dafür gesorgt werden, dass mit einer geringeren Immissionsbelastung zu rechnen ist.

Der Immissionsrichtwert für ein seltenes Ereignis kann in diesen Fällen trotzdem nicht erreicht werden. Es ist davon auszugehen, dass die „Unvermeidbarkeit“ bzw. „Zumutbarkeit“ dieser Veranstaltungen auf dem Rathausplatz begründet werden kann und somit aufgrund dieser Veranstaltungen keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Falls diese Begründung für einzelne Veranstaltungen nicht möglich ist, sollen diese ggfls. an anderer Stelle im Stadtgebiet stattfinden.

Der regelmäßige Wochenmarkt unterliegt nicht der Freizeitrichtlinie mit der morgendlichen Ruhezeit. Da ein Betrieb des Wochenmarktes erst ab 6:00 Uhr stattfindet, ist dies für die angrenzende Wohnbebauung unkritisch.

Gewerbelärm

Es liegen keine relevanten Emissionen von naheliegenden Gewerbebetrieben und der Gastronomie mit Freischankbereich vor. Die Belastung aus Gewerbelärm ergibt sich alleine aus den neu zu planenden Nutzungen (vgl. Kap. 3.6).



Abb. 3: oben: Rathausplatz Blickrichtung Postgelände Richtung Rathaus
Abb. 4: unten: Rathausplatz Blickrichtung Rathaus Richtung IAZ



3. Planungsaufgabe

3.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen sind im Rahmen des Wettbewerbs besonders zu berücksichtigen:

- Die Flächen mit Fl. Nr. 179/38, 179/42, 179/41, 179 und 179/36 sollen im engen funktionalen Zusammenhang entwickelt werden.
- Eine Realteilung zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 179/42 + 179/38 und dem Grundstück Fl. Nr. 179 muss grundsätzlich möglich sein. Die bauabschnittsweise Realisierung muss gewährleistet sein! Geringfügige Abweichungen sind unter flächengleichem Grundstückstausch möglich.
- Es soll eine städtebauliche Einheit zusammen mit dem Rathaus, der Rathäuserweiterung und dem Bürgerhaus entstehen. Eine individuelle Architektur der Gebäude ist aber vorstellbar.
- Der restliche Rathausplatz und das Rathaus sind nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Die geplante Rathäuserweiterung ist jedoch im Wettbewerb zu berücksichtigen.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich im Wesentlichen an der direkten Umgebung, einschließlich der geplanten Rathäuserweiterung orientieren. Weitere Hochpunkte sind in dieser zentralen Lage vorstellbar und Thema des Wettbewerbs.
- Die existierende Sicht- und Wegebeziehung vom Bahnhof zum Rathaus und Rathausplatz sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.
- Um den öffentlichen Raum möglichst stark zu beleben, sollen sich alle Einzelhandelsflächen und Flächen der Gastronomie deutlich zum öffentlichen Raum orientieren (z.B. Wegebeziehung Rathaus zu S-Bahn, Rathausplatz, etc.) und somit eine introvertierte innenliegende Erschließung des Einzelhandels und der Gastronomie vermieden werden.
- Überdachte Wegebeziehungen sind grundsätzlich vorstellbar und Aufgabe des Wettbewerbs.
- Die Eingangs- / Auftaktsituation von Seite des Bahnhofs soll durch eine attraktive Gestaltung und sinnvolle Nutzungsverteilung entlang der Robert-Schuman-Straße und der S-Bahn-Linie deutlich aufgewertet werden.

3.2 Nutzungen und Nutzungsverteilung

Im Wettbewerbsumgriff sollen folgende Nutzungen untergebracht werden:

Geschossfläche Gesamt	von	bis
Fl. Nr. 179 + 179/36 + 179/35 + 179/34	ca. 37.000 m ²	ca. 42.000 m ²
Fl. Nr. 179/38 + 179/42	ca. 7.700 m ²	ca. 8.600 m ²
Nutzungsverteilung:		
Einzelhandel	ca. 9.600 m ²	ca. 10.000 m ²
Wohnnutzung (ca. 60 % nach Abzug des Einzelhandels)	ca. 21.060 m ²	ca. 24.360 m ²
Gewerbenutzung (ca. 40 % nach Abzug des Einzelhandels)	ca. 14.040 m ²	ca. 16.240 m ²

Nachfolgend sind die spezifischen Anforderungen an die jeweiligen Nutzungen erläutert. Alle Angaben zu Geschossflächen sind grobe Orientierungswerte. Es ist Entwurfsaufgabe das optimale Maß der baulichen Nutzung für diese spezifische Situation zu ermitteln.

Einzelhandel

Um eine zeitgemäße und wohnortnahe Nahversorgung zu sichern, sind neben einem größeren Vollsortimenter auch ein Drogeriemarkt und ein Discounter sowie ein Angebot von kleinteiligen, vielfältig nutzbaren Einzelhandelsflächen für unterschiedlichste Nutzungen vorzusehen. Hierbei sind unter anderem folgende Nutzungen vorstellbar: Bäckerei, Metzgerei, Café, Restaurant, Schreibwaren, Buchhandlung, Reisebüro, Bankfiliale, Postfiliale, Textil- und Schuhgeschäfte, Apotheke, etc. Es ist eine flexible Einteilung der Ladeneinheiten hinsichtlich Größe und Anzahl der Einheiten erforderlich, um auch langfristig auf neue Anforderungen oder Betriebsformen eingehen zu können.

Folgenden Nutzungsverteilung bzgl. des Einzelhandels soll im Wettbewerbsumgriff entstehen:

- ein großflächiger Vollsortimenter mit einer VK von ca. 1.200 m² bis ca. 1.600 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 2.000 m² bis ca. 2.200 m²
- ein Lebensmittel Discounter mit einer VK von 1.000 m² bis 1.200m² und mit einer Geschossfläche von ca. 1.600 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer VK von ca. 700 m² bis ca. 1.000 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 1.000 m² bis 1.200 m²
- Mehrere kleinere Einzelhandels- und Gastronomieflächen mit einer VK von je ca. 150 m² bis ca. 400 m² mit einer gesamten Geschossfläche von ca. 5.000 m².
- Optional kann ein weiterer Fachmarkt, z.B. ein Biosupermarkt, mit einer VK von ca. 1.000 m² bis 1.200 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 1.600 m² integriert werden. Sollte dieser im Entwurf vorgesehen werden, ist die Fläche an kleinteiligen Einzelhandelsflächen entsprechend um diese GF zu reduzieren.

Innerhalb der kleinteiligen Einzelhandelsflächen ist eine Fläche für die Dienstleistungen der Post vorzusehen.

Die Einzelhandelsflächen und Flächen der Gastronomie sollen sich im Wesentlichen auf die Erdgeschosszone konzentrieren. Lager und Nebenräume können in anderen Geschossen untergebracht werden. Bei der Gestaltung der Erdgeschosszonen ist auf eine durchdachte Integration der Nutzungen und eine gute Verzahnung mit dem öffentlichen Raum zu achten, um eine möglichst große Belebung des Stadtzentrums zu erreichen.

Einzelhandelsnutzungen sowie Hotel und Gastronomie sollen eine deutliche Visibilität aufweisen und in der Geschossigkeit ablesbar sein. Dies gilt sowohl innerhalb des Stadtzentrums als auch von außen (z.B. vom S-Bahnhaltepunkt und von der Le-Crès-Brücke).

Die Erreichbarkeit der Einzelhandelsflächen soll sowohl vom Niveau des Rathausplatzes, der Tiefgarage und des S-Bahngangs bzw. der Bushaltestellen an der Robert-Schuman-Straße möglich sein.

Freischankbereiche sind ausdrücklich erwünscht, sollen aber möglichst nicht im Konflikt mit der Wohnnutzung stehen. Unerwünschte Wirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen (z.B. durch Anlieferung etc.) sind planerisch zu minimieren.

Die Anlieferung(en) für die größeren Einzelhandelsmärkte und das Hotel sollen vollständig im Gebäude integriert bzw. eingehaust werden. Für die Anlieferung(en) sind entsprechende Wenderadien und Schleppkurven für Sattelschlepper bzw. größere LKW vorzusehen. Sollte ein Rangieren erforderlich sein, ist hierbei auf eine konfliktfreie Situierung in Bezug auf Radverkehr und Fußgänger zu achten. Im Rahmen des Wettbewerbs ist zu prüfen ob ggfls. mehrere Anlieferungen sinnvoll kombiniert werden können. Die getrennte Realisierbarkeit ist dabei zu beachten. Unterirdische Verteilungen von Waren sind grundsätzlich denkbar, die maximal verträglichen Wegstrecken sind dabei aber zu berücksichtigen.

Dienstleistung und Büronutzung

Um das geplante Quartier zu einer lebendigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu ergänzen, sind neben Wohnungen auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen in Form von Büro-/ Verwaltungsflächen und Arztpraxen vorzusehen. Es ist bei der Entwicklung der Flächen auf flexibel teilbare Mieteinheiten zu jeweils ca. 300 - 400 m², attraktive Eingangssituationen und eine hochwertige Adressbildung zu achten. Die Eingänge zu den Obergeschossen, insbesondere für die medizinische Nahversorgung (Arztpraxen), sollen zu den zentralen öffentlichen Plätzen und Wegeverbindungen orientiert sein, um eine möglichst große Belebung dieser Bereiche zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollten zeitgemäße und flexible Bürotypologien bei der Wahl der Gebäudekubatur und Grundrisstiefen berücksichtigt werden (z.B. Großraumbüro oder 2-hüftige Anordnung).

Medizinische Nahversorgung / Ärztezentrum

Für die medizinische Nahversorgung sollten sich die Zugänge und Wegeverbindungen möglichst zentral zum Rathausplatz sowie der bereits bestehenden medizinischen Versorgung orientieren, um hier einen räumlich funktionalen Zusammenhang mit den bereits bestehenden medizinischen Fachrichtungen (Ärztelhaus Rathaus-

platz 2) herzustellen.

Hier können für das neu zu gestaltende Ärztezentrum ca. 8 – 12 Praxis Einheiten entstehen. Die Nutzbarkeit für dieses Gebäude soll während der späteren Detailplanung möglichst flexibel zwischen Praxen / Büros und (in den obersten Geschossen) Wohneinheiten gestaltbar sein.

Hotelnutzung

Im gewerblichen Anteil ist ein Hotel mit einer Geschossfläche von ca. 5.000 m² bis ca. 7.000 m² (ca. 120 bis ca. 170 Zimmer) zu integrieren. Für das Hotel ist insbesondere hinsichtlich der Visibilität und der geringeren Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes (im Vergleich zu einer dauerhaften Wohnnutzung) ein geeigneter Standort im Wettbewerbsumgriff zu finden.

Auch die Hotelnutzung soll zur Belebung der wichtigen öffentlichen Wegeverbindungen Flächen beitragen und kann mit einer Gastronomienutzung im EG kombiniert werden.

Wohnnutzung

Der Entwurf soll ein differenziertes Angebot an Wohnungstypen ermöglichen und so die Voraussetzungen für eine gemischte Bevölkerungsstruktur im künftigen Stadtquartier schaffen.

Es soll Wohnraum für unterschiedliche Einkommensklassen, Altersgruppen und Lebensstile geschaffen werden. Hierfür sind durch die Wettbewerbsteilnehmer geeignete Baustrukturen vorzuschlagen, die Raum für vielfältige Wohnungsgrößen und -typen bieten. Vom gesamten Wohnanteil soll ein angemessener Anteil von min. 10% für seniorengerechtes Wohnen geeignet sein.

Der Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung (SoBon) vom 27.11.2014 kommt im weiteren Verlauf der Entwicklung zur Anwendung.

Unter der Zielsetzung hoher Dichte und hoher Wohnqualität sind die Wettbewerbsteilnehmer gefordert, in Ihren Beiträgen auch neue Lösungsansätze etwa bei Erschließung, Wohnungsorientierung oder Baukörperhöhe zu prüfen.

Wichtige Voraussetzungen für die hohe Qualität jeder Wohnung sind dabei auch die geeignete Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Räume sowie vielfältige Bezüge nach außen. Die Wohnungen sollen so angeordnet werden, dass ein größtmöglicher Schutz vor Immissionen gewährleistet ist und trotz der angestrebten Dichte attraktives städtisches Wohnen mit entsprechender Besonnung und Belichtung der Wohnungen möglich ist. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch die lärmgeschützte Anordnung und Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freibereiche.

Zugunsten der späteren Realteilbarkeit des Wohnungsbaus ist eine horizontale Schichtung von Wohnen und Büro bzw. Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen zu vermeiden und wesentliche Teile des Wohnens als autarken Nutzungsbaustein zu entwickeln. Dies betrifft nicht die Nutzung des Erdgeschosses für Einzelhandel und Gastronomie im zentralen Bereich.

3.3 Städtebau

Dichte | Geschossfläche

Ein lebendiges Zentrum benötigt eine hohe städtebauliche Dichte, was einen starken Versiegelungsgrad nach sich zieht. Der Wettbewerb soll trotzdem versuchen nicht versiegelte Bereiche zu schaffen (GRZ < 1,0 ist anzustreben).

Für die Fl. Nr. 179, 179//36, 179/35 und 179/34 ist eine Geschossfläche zwischen ca. 37.000 m² und ca. 42.000 m² anzustreben. Auf den Fl. Nr. 179/38 und 179/42 wird eine Geschossfläche zwischen ca. 7.700 m² bis ca. 8.600 m² angestrebt.

Höhenentwicklung | Hochpunkte

Bezüglich der Höhenentwicklung ist das Zusammenspiel mit der umgebenden Bebauung zu beachten.

Die Erweiterung des Rathauses ist ausdrücklich zu berücksichtigen, da diese in einer Variante einen Hochpunkt von bis zu zehn Geschossen vorsieht. Somit entsteht neben dem Wettbewerbsgebiet zeitnah eine neue städtebauliche Dominante.

Ziel der Entwürfe ist die Entwicklung einer urbanen Dichte, die dem Zentrum Unterschleißheim entspricht. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich im Wesentlichen an der direkten Umgebung, einschließlich der geplanten Rathausenerweiterung, orientieren.

Weitere Hochpunkte sind in dieser zentralen Lage vorstellbar und Thema des Wettbewerbs.

Bei der Positionierung weiterer möglicher Hochpunkte ist zum einen auf die Sichtbarkeit des neuen Stadtzentrums z.B. von der Le-Crès-Brücke aber auch auf die umliegenden Lärmquellen und deren Auswirkung auf die möglichen Nutzungen und deren Orientierung zu achten.

Auf Grund eines anderen Projektes in Unterschleißheim wurde 2012 ein Bürgerentscheid durchgeführt, welcher Hochhäuser über 50 Meter Gebäudehöhe ausschloss. Dieser Entscheid hat heute zwar keine rechtliche Bedeutung mehr, sollte aber von den Teilnehmenden in die Überlegungen einbezogen werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBO sind insbesondere zu den umgebenden privaten Grundstücken einzuhalten. Die Abstandsflächen können unter Beachtung einer ausreichenden Belichtung der Wohnnutzungen im Wettbewerbsumfang und zu öffentlichen Flächen unterschritten werden.

Gebäudeerschließung | Orientierung der Nutzungen

Der Erschließung der unterschiedlichen Nutzungen wird im Vorlauf des Wettbewerbs ein hoher Stellenwert zugeschrieben, weshalb sich in den Entwürfen klare Aussagen wiederfinden sollten.

Alle Einzelhandelsflächen sollen sich deutlich zum öffentlichen Raum orientieren und somit eine introvertierte innenliegende Erschließung des Einzelhandels vermeiden. Überdachte Wegebeziehungen sind grundsätzlich vorstellbar und Aufgabe des Wettbewerbs.

Die Eingänge zu den Obergeschossen, insbesondere für die medizinische Nahversorgung (Arztpraxen), sollen ebenfalls zu den zentralen öffentlichen Plätzen und Wegeverbindungen orientiert sein.

Realteilbarkeit | Grundstücksgrenzen

Die Flächen mit Fl. Nr. 179/38, 179/42, 179/41, 179 und 179/36 sollen im engen funktionalen Zusammenhang entwickelt werden. Jedoch ist eine Realteilung zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 179/42+179/38 und dem Grundstück Fl. Nr. 179 zwingende Voraussetzung. Die bauabschnittsweise Realisierung muss gewährleistet sein.

Eine bauliche Verbindung zwischen den beiden Grundstücken ist nicht ausgeschlossen. Die Grundstücksgrenzen können zum Beispiel unterirdisch durch Tiefgaragen o.ä. überschritten werden, um entsprechende Anschlüsse herzustellen.

Auch Grenzbebauungen oder Überdachungen zwischen den Gebäuden sind grundsätzlich denkbar, sofern eine zeitversetzte unabhängige Realisierung gewährleistet ist.

3.4 Erschließung

KFZ Erschließung | Anlieferung

Die KFZ-Erschließung soll zukünftig über die Robert-Schuman-Straße und den Robert-Koch-Weg abgewickelt werden. Dieses hat maßgebliche Auswirkungen auf die Gestaltung des Straßenraums unter der Le-Crès-Brücke (Robert-Schuman-Straße). Neben der Anlieferung der Einzelhandelsflächen, dem Busverkehr, der Anfahrt der Tiefgaragen und P+R Stellplätzen ist auch das dortige hohe Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Die Robert-Schuman-Straße ist zukünftig im Wettbewerbsumfang als Einbahnstraßenring (gegen den Uhrzeigersinn) auszubilden um eine konfliktfreie Abwicklung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen und P+R-Plätze zu ermöglichen. Aufgrund der Organisation als Einbahnstraßenring kann die Fahrbahnbreite verringert werden. Die Parktaschen des P+R Parkplatzes unter der Le-Crès-Brücke können in diesem Zug nach Süden geöffnet werden und somit eine direkte Zufahrt ermöglichen.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist ein entsprechendes Konzept zur Neugestaltung des Straßenraums der Robert-Schuman-Straße zu erarbeiten. Hierbei gilt es die verschiedenen Nutzungsansprüche sinnvoll gegenseitig abzuwägen und entsprechend verträglich untereinander abzuwickeln.

Für die Anlieferung(en), welche nur über die Robert-Schuman-Straße (Ein- und Ausfahrt) erfolgen können, sind entsprechende Wenderadien und Schleppkurven für Sattelschlepper bzw. größerer LKW vorzusehen. Sollte ein Rangieren erforderlich sein, ist hierbei auf eine konfliktfreie Situierung in Bezug auf Radverkehr und Fußgänger zu achten.

Der Robert-Koch-Weg könnte zukünftig als Zubringer für die nördliche Tiefgaragenzufahrt des Wettbewerbsgebietes dienen. Die Einfahrt zur TG, welche ausschließlich für PKW geeignet ist, soll zwischen dem nördlichen Erweiterungsbau des Rathauses (Sparkassen-Filiale) und dem Ärztehaus (Rathausplatz 2) entstehen. Angefahren wird so die Tiefgarage des Rathauses, und des Ärzte-, Geschäfts- und Wohnhaus (z.B. Rathausplatz 2 und 3). Von dieser Tiefgarage können ggfls. auch die neuen zusätzlichen Tiefgaragen erreicht werden. Dies führt zu einer Entlastung der südlichen Zufahrt des Wettbewerbsgebietes und des Knotenpunktes Münchener Ring/Raiffeisenstraße (siehe Verkehrsuntersuchung).

Projekt: Durchführung des Wettbewerbsverfahrens Postgelände & IAZ

KENNWERTE FÜR VERKEHRSGUTACHTEN

Basierend auf gerundeten Kennzahlen aus Planungen der Eigentümer

	Postareal	IAZ	Rathaus	Ärtehaus Rathausplatz 2
Bestand				
Kunden STP. oberirdisch	6 STP.	64 STP.	-	20 STP
Mitarbeiter STP. oberirdisch	12 STP.	-	-	-
STP. unterirdisch	-	66 STP.	118 STP	27 STP

Ermittlung nach Absprache mit USH	
Wohnnutzung	Berechnung Wohneinheiten: 91qm GF/WE. Pro Wohneinheit sind mit 2,3 EW/WE zu rechnen. Auf Grund der direkten Lage an der S-Bahn-Haltestelle, der Bus-Haltstellen und den attraktiven Bedingungen für Fuß- und Radverkehr, kann für den gesamten Wohnungsbau der Stellplatzbedarf auf 0,8 STP/WE reduziert werden.
Dienstleistung/ Büro/ Verwaltung	Es ist von einem Verhältnis NF/GF von 0,8 auszugehen. Zur Ermittlung der Stellplätze wird die bay. GaStellV herangezogen, welche 1 Stellplatz je 40qm NF angibt. Hiervon sind 20% für Besucher vorgesehen und 80% für Angestellte.
Einzelhandel	Es ist von einem Verhältnis NF/GF von 0,8 auszugehen. Zur Ermittlung der Stellplätze wird die bay. GaStellV herangezogen, welche 1 Stellplatz je 40qm NF angibt. Hiervon sind 75% für Besucher vorgesehen und 25% für Angestellte.
Hotelnutzung	Zur Ermittlung der Stellplätze wird die bay. GaStellV herangezogen, welche einen Stellplätze pro sechs Hotelbetten vorsieht. Hiervon sind 75% für Besucher vorgesehen und 25% für Angestellte.
Gastronomische Nutzung	Zur Ermittlung der Stellplätze wird die bay. GaStellV herangezogen, welche ein Stellplatz je 10qm Gastfläche vorsieht.

Ermittlung Stellplätze nach Entwurf		
geplante Nutzung	GF in qm gesamt	benötigte Stellplätze
geplante Wohnnutzung	ca. 24.360	214
geplante Dienstleistung und Büronutzung	ca. 9.240	185
geplanter Einzelhandel	ca. 9.000	180
Hotelnutzung	ca. 7.000	28
Gastronomische Nutzung	ca. 1.000	100
Entwurf gesamt		707
Weiterhin bestehende Stellplätze		
Rathaus		118
Ärtehaus Rathausplatz 2		47
Stellplätze gesamt		872

Stellplätze | Stellplatzschlüssel | Verteilung

Der Stellplatzbedarf für die neuen Nutzungen errechnet sich aus der BayBO.

Eine überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs aufgrund oben genannter Zahlen zur angestrebten Geschossfläche und Art der Nutzungen ergab einen Bedarf von ca. 707 Stellplätze für die neuen Nutzungen. Dieser Umfang an Stellplätzen ist im Rahmen des Wettbewerbs zu verorten. Möglicherweise auftretende Abweichung in Hinblick auf geänderte Nutzungsverteilungen im Wettbewerb werden im Nachgang des Wettbewerbs vertieft betrachtet.

Ein Stellplatznachweis ist im Rahmen des Wettbewerbs nicht gefordert. Die Werte der nebenstehenden Tabelle (S. 18) dienen zur besseren Orientierung der Teilnehmenden. Der ruhende Verkehr ist überwiegend unterirdisch zu organisieren. Im Zuge der Rathausenerweiterung werden zusätzliche Stellplätze von Nöten, welche es im Rahmen des Wettbewerbs zu verorten gilt. Die bestehenden Tiefgaragen des Rathauses und des Ärzte-, Wohn- und Geschäftshauseses Fl. Nr. 179/8 + Fl. Nr. 179/37 sind zwingend unverändert in die Konzeption der Tiefgarage zu integrieren. Hierbei sollte möglichst auf bestehende Anschlusspunkte zurückgegriffen werden.

Zu den bestehenden Tiefgaragenzufahrten im Süden des Plangebietes wird am Robert-Koch-Weg eine zusätzliche Einfahrt entstehen, über welche die Tiefgarage des Rathauses angesteuert wird. Die Tiefgaragenzufahrt vom Robert-Koch-Weg kann nur für den PKW-Verkehr genutzt werden, jeglicher Anlieferungsverkehr muss über die Robert-Schuman Straße abgewickelt werden.

Alle Tiefgaragen für eine gewerbliche Nutzung (inkl. bestehender Rathautiefgarage) müssen so angelegt sein, dass sie unterirdische Verbindungen zulassen. Eine Bündelung der Zufahrten und Ausfahrten im Bereich der Robert-Schumann-Straße wäre wünschenswert. Bei einer bauabschnittswisen Realisierung ist eine Erschließung der restlichen TG Stellplätze zu berücksichtigen. Die Zufahrt zu den neuen Tiefgaragen kann über die bestehende öffentliche Rathautiefgarage erfolgen.

Aufgrund der geforderten getrennten Realisierbarkeit der beiden Vorhaben ist auch bei der Konzeptionierung der Tiefgaragen darauf zu achten, dass diese unabhängig voneinander gebaut und betrieben werden können. Hierbei ist der erforderliche Stellplatzanteil für die auf dem Grundstück befindlichen Nutzungen auch auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs sind voraussichtlich mehrere Untergeschosse erforderlich, um den Bedarf abdecken zu können.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Wettbewerbsumfang und das umgebende Gebiet zeichnen sich durch einen vielfältigen Anschluss an den ÖPNV aus. Die neu-gestaltete S-Bahnhaltestelle und die angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn sind nicht veränderbar. Der barrierefreie Ausbau ist zu übernehmen. Der Übergang vom ÖPNV zum Rathausplatz ist zu verbessern und barrierefrei zu gestalten.

Neben der S-Bahn ist auch der Busverkehr zu beachten. Im Rahmen des Wettbewerbs soll der geplante Ausbau der Bushaltestellen (Robert-Schuman-Straße) und die Anforderungen des ÖPNV berücksichtigt werden. In der

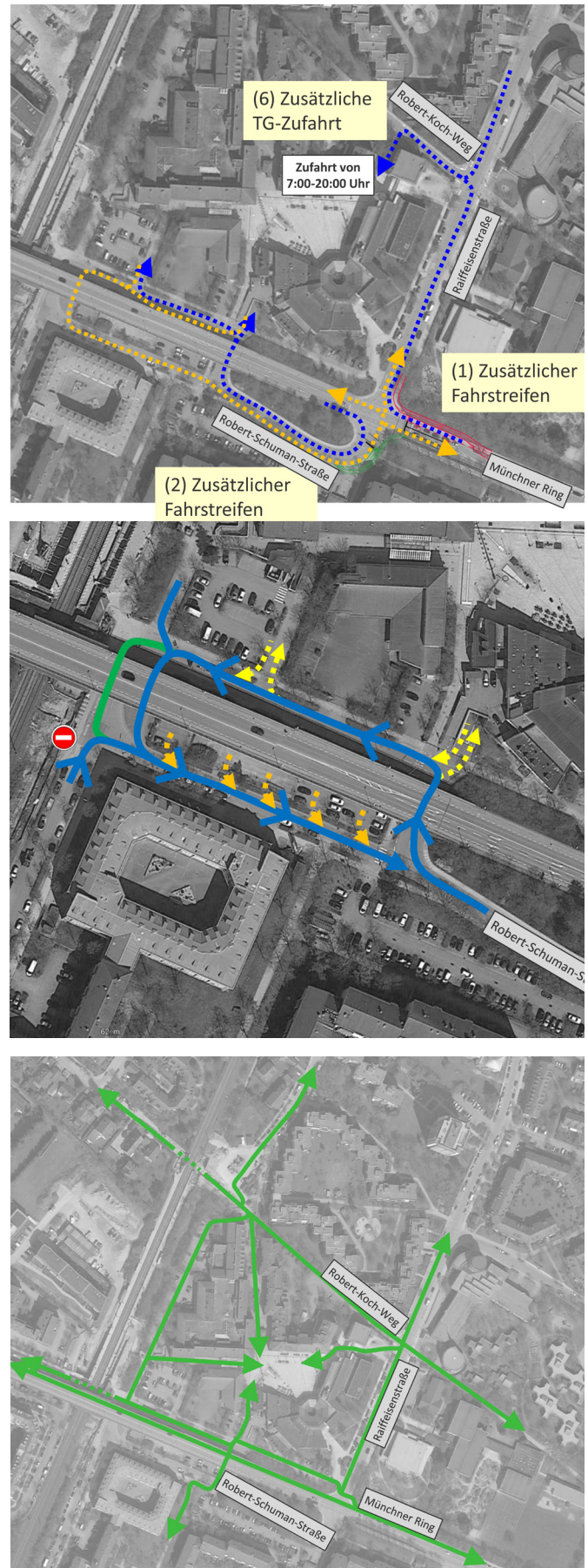


Abb. 5: oben: Radverkehrsführung Zentrum USH

Abb. 6: unten: zukünftige Erschließung inkl. zusätzlicher Tiefgaragen-Zufahrt über Robert-Koch-Weg

Abb. 7: unten: Optimierung im Bereich Robert-Schuman-Straße



Abb. 8: oben: Ärztehaus Rathausplatz 2 & 3 Blickrichtung Nordost
Abb. 9: unten: Bereich zwischen IAZ (links) und Ärztehaus (rechts) Blickrichtung Norden



Robert-Schuman-Straße sind drei Haltestellen für Busse vorzusehen. Alle Busse müssen zeitgleich dort warten können und unabhängig voneinander abfahren können. Entsprechende Wartebereiche für die Fahrgäste sind vorzusehen. Je Haltestelle ist von einem Bus mit ca. 15 -18 m Länge auszugehen.

Des Weiteren sind Aufstellflächen für ca. 4 Taxis in der Robert-Schuman Straße vorzusehen.

Radwegebeziehungen

Der Fahrradverkehr soll ein wichtiger Bestandteil der Verkehrlichen Erschließung des Gebietes darstellen, weshalb ausreichend und vorteilhaft positionierte und überdachte Radabstellanlagen eingeplant werden sollen. Diese sollten zum einen in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen der verschiedenen Nutzungen positioniert werden und gleichzeitig den öffentlichen Raum nicht negativ beeinträchtigen (Wegebeziehung, flexible Nutzbarkeit, optische Erscheinung). Die erforderliche Anzahl kann aus der angehängten Fahrradabstellsatzung der Stadt Unterschleißheim entnommen werden (Anlage 14).

Die in Kap. 2.4 dargelegten wichtigen Radwegebeziehungen durch das Wettbewerbsgebiet sowie nord- und südseitig sind zu erhalten und im Entwurf zu berücksichtigen. Hierbei spielt zum einen die barrierefreie Gestaltung als auch die Vermeidung von Konflikten mit der KFZ Erschließung, Anlieferung und Busverkehr eine wesentliche Rolle.

3.5 Grün- und Freiraum

Innerhalb des Planungsgebietes sind qualitätsvolle gemeinschaftlich genutzte Freiflächen sowie private Freiräume nachzuweisen. Aufgrund der knapp bemessenen Flächen, die diesbezüglich zur Verfügung stehen, sind hierfür innovative Lösungen gesucht, welche besonderes Augenmerk auf Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Flächen legen. Bei ihrer Gestaltung ist auf ein differenziertes und vielseitig nutzbares Angebot zu achten.

Im Rahmen des Wettbewerbs werden Lösungen gesucht, die vielfältigen Anforderungen (Gebäudeerschließung, Fahrradabstellplätze für Besucher, Müllauffstellflächen, Tiefgaragenzufahrt etc.) störungsfrei anordnen und einladend gestaltete Zugangssituationen schaffen. Ferner sind die Anforderungen an den Lärmschutz zu berücksichtigen, um die angestrebte Aufenthaltsqualität im Freiraum erzielen zu können.

Öffentliche Freiflächen | Platzflächen

Im Sinne einer attraktiven Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität liegt ein großes Augenmerk auf der Dimensionierung, Ausrichtung, Vernetzung und Gestaltung des öffentlichen Raums. Der neu gestaltete Rathausplatz ist in den Entwurf zu integrieren und schlüssig weiter zu führen.

Die wichtigen Wegebeziehungen über den Rathausplatz zur Umgebung und insbesondere zur S-Bahnhaltestelle sind dabei zu berücksichtigen und hinsichtlich einer möglichst hohen Frequentierung des Stadtzentrums als attraktive öffentliche Verbindung zu jeder Tages- und Nachtzeit zu etablieren. Hierbei spielt eine barrierefreie Gestaltung möglichst unter Verzicht auf komplizierte Rampenanlagen und/oder Umwege eine wesentliche Rolle. Dies stellt insbesondere hinsichtlich des Übergangs zu S-Bahnhaltestelle

und zur Robert-Schuman-Straße eine wesentliche Herausforderung im Wettbewerb dar. Die Platz- und Freiflächen zwischen den Gebäuden sollten nicht durch Straßen und unvermeidbaren Anlieferverkehr belastet werden.

Die Aufenthaltsqualität dieser Räume sollte im Vordergrund stehen. Hierbei gilt es auch die erforderlichen Einbauten, Feuerwehrezufahrten und Ausstattungselemente (z.B. Fahrradständer, Freischankbereiche) sinnvoll zu integrieren und gleichzeitig eine multifunktionale Nutzbarkeit des Raumes zu gewährleisten.

Im Sinne des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und des sommerlichen Wärmeschutzes durch Verschattung sind auch entsprechende Baumpflanzungen in den öffentlichen Freiflächen vorzusehen. Hierbei ist auf die Unterbauung durch Tiefgaragen o.ä. Rücksicht zu nehmen,

Private Freiflächen

In Abhängigkeit der jeweiligen Entwürfe sind für die privaten Freiflächen die maximal möglichen Flächengrößen darzustellen. Diese sollen sowohl wohnungsbezogene Freibereiche als auch private gemeinschaftlich nutzbare qualitätsvolle Freiflächen beinhalten.

Dachgärten bzw. die gemeinschaftliche Nutzung der Dachlandschaft sind ausdrücklich erwünscht, um den Mangel an privaten Freiflächen möglichst zu kompensieren. Eine Zonierung mit entsprechend ausgestalteten Übergängen von wohnungsbezogenen Freibereichen zu gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freiflächen und zu gemeinschaftlich genutzten Erschließungsflächen wird erwartet. Wohnungsbezogene Freibereiche in Form von Balkonen, Loggien und Dachterrassen in angemessener Tiefe sind vorzusehen.

Für die gemeinschaftlichen Freiflächen gilt es vielfältige Nutzungen zu ermöglichen, um den Bewohnern ein differenziertes Angebot an Erholungs-, Aufenthalts- und Spielbereichen bieten zu können.

Aussagen zu einzelnen Freiraumelementen wie Großbäume, Hecken, Abgrenzungen, die Gestalt gebende Funktionen übernehmen und unterschiedliche Freiraumnutzungen definieren, werden erwartet. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist auf die Unterbauung durch Tiefgaragen oder Gebäude Rücksicht zu nehmen,

Versiegelung

Ein lebendiges Zentrum benötigt eine hohe städtebauliche Dichte, was einen starken Versiegelungsgrad nach sich zieht. Der Wettbewerb soll trotzdem versuchen nicht versiegelte Bereiche zu schaffen (GRZ < 1,0 ist anzustreben). Dies wird vor allem auch aufgrund der überwiegend erdgeschossig anzuordnenden Einzelhandelsflächen und der großen Tiefgaragenflächen innovative Lösungen erfordern. Da aber eine vollflächige Versiegelung weder bauplanungsrechtlich umsetzbar, noch von Seiten der Stadt gewünscht ist, müssen zwingend auf jedem Grundstück auch unversiegelte Bereiche vorgesehen werden. In welchem Umfang dies möglich ist, ist entwurfsabhängig, sollte aber möglichst großflächig sein.

Aufgrund der angestrebten Realteilbarkeit und getrennten Realisierung trifft dies auf beide Bereiche unabhängig voneinander zu. Unterbaute aber begrünte Bereiche (z.B. über Tiefgaragen) können bei einer Erdreichüberdeckung von min. 80 cm anteilig angerechnet werden.



Abb. 10: oben: Le-Crès-Brücke Blickrichtung Valerystraße
Abb. 11: unten: Robert-Schuman-Straße Blickrichtung Westen



3.6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Entwürfe müssen mehrere Lärmquellen beachten und Lösungen vorschlagen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren. Die Bahnlinie westlich des Wettbewerbsgebietes dient, neben der S-Bahnerschließung, dem Güterverkehr, was starke Auswirkungen auf die umliegende Bebauung nach sich zieht. Die Werte aus der Schalltechnischen Untersuchung (Anhang 09) für das momentane IAZ sind ebenfalls für das Hotel nördlich des IAZ anzuwenden.

Entlang der S-Bahn-Linie soll möglichst ein grundrissorientierter Lärmschutz entwickelt werden bzw. durch entsprechende Nutzungsverteilungen innerhalb des Gebiets auf die Anforderungen reagiert werden.

Aufgrund von Lärmwerten > 70 dB(A) tags/nachts ist die alleinige Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf die bahnzugewandte Seite nicht möglich. Durch eine entsprechende Gebäudeabschirmung und Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass alle Aufenthaltsräume (Schlaf-, Wohn- und Büroräume) über lärmabgewandten Seiten belüftet werden können. Dies ist unabhängig vom Abstand zur Bahnlinie.

Aufgrund von Lärmwerten > 65 dB(A) nachts können nach Süden zur Le-Crés-Brücke keine Schlafräume orientiert werden. Die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit vorgelagerten verglasten Loggien oder vorgehängten Lärmschutzelementen ist dort möglich.

Gewerbelärm

Überschreitungen durch Gewerbelärm sind nur aus den neu zu schaffenden Nutzungen zu erwarten.

Die Anlieferung(en) für die größeren Einzelhandelsmärkte und das Hotel sollen zusätzlich vollständig im Gebäude integriert bzw. eingehaust werden, um die gewünschte Dichte und damit die unmittelbare Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen zu ermöglichen.

Aufgrund der bereits aus dem Verkehrslärm entstehenden hohen Anforderungen an den Lärmschutz sollte die Anfahrt (Rangieren) zu den Anlieferzonen über die bahnzugewandte Seite bzw. über die Robert-Schuman-Straße erfolgen (siehe Kapitel 3.4).

3.7 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind sowohl im Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Neuplanung der Gebäude, für die Tiefgaragen als auch bei den Überlegungen zum Freiraumkonzept zu berücksichtigen. Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind die eingeführten technischen Baubestimmungen einzuhalten. Entsprechende Rettungswege sind vorzusehen.

Für Gebäudeteile, die nicht über entsprechende Rettungswege mit Leiterfahrzeugen zu erreichen sind, sind alternative Rettungskonzepte z.B. über einen zweiten baulichen Rettungsweg, Sicherheitstreppehäuser o.ä. darzustellen.

Bei der Planung der Tiefgaragen sind notwendige Fluchttreppehäuser in den Gebäuden unterzubringen.

Aufgrund der hohen Anforderungen an den Schallschutz werden auf der bahnzugewandten Seite überwiegend nicht offenbare Festverglasungen, geschlossene Loggien oder vorgehängte Fassadenelemente erforderlich sein,

was eine Rettung über Anleitern nicht möglich macht. Daher sind besondere Lösungen, wie z.B. Sicherheitstreppehäuser etc. erforderlich.

Die in den Anlagen zur Auslobung beigefügten Planungshinweise zu Feuerwehrezufahrten sind bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen (vgl. Anlage 12). Die Lage der bestehenden Feuerwehrezufahrten sind in der Anlage 15 zu entnehmen.

3.8 Nachhaltigkeit | Energie

Im Wettbewerbsentwurf sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für Klima- und Ressourcenschutz geschaffen und grundlegende Aussagen getroffen werden, wie den Nachhaltigkeitsaspekten in der Planung begegnet werden kann.

Neben dem Aspekt einer umweltfreundlichen und energiesparenden Mobilität spielt im Kontext der Nachhaltigkeitskriterien insbesondere auch der sparsame und effiziente Umgang mit Energie eine wichtige Rolle. Dabei sind vor allem die energetische Optimierung bei der Anordnung und Ausformung der Baukörper (kompakte Bauformen, Südorientierung) und Anordnung der Bäume (Begrenzung von Verschattungen), ein flächensparendes Erschließungskonzept und eine energiesparende Bauweise (z.B. Vermeidung von Klimaanlage) von Bedeutung.

Im Rahmen des Wettbewerbsentwurfs soll auch der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger in Betracht gezogen werden, wo diese die im Planungsgebiet vorhandenen Energieträger sinnvoll ergänzen können. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang der von der Stadt vorangetriebene Ausbau der Fernwärmeversorgung (Geothermie).

Darüber hinaus ist im Sinne der Nachhaltigkeit ein Konzept mit Gebäudestrukturen, die den ggfs. in der Zukunft sich ändernden Anforderungen, mit geringem Aufwand anpassbar sind, anzustreben.

3.9 Gender Mainstreaming

Die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungsgruppen, Altersklassen und Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Dies schließt das objektive und subjektive Sicherheitsempfinden ebenso mit ein, wie eine durchgehend barrierefreie Gestaltung.

Teil B | Allgemeine Bedingungen

1. Anwendung und Anerkennung der RPW

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

An der Vorbereitung von Teil I der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art 13 Abs. 4 BauKaG); die Auslobung wurde dort unter der Nr. 2018/10.12 registriert.

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

2. Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche Neuordnung des Zentrums von Unterschleißheim. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil A im Einzelnen beschrieben.

3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als Ideenwettbewerb. Das Verfahren wird durchgeführt als Einladungswettbewerb. Insgesamt werden neun teilnehmende Büros geladen. Der Zulassungsbereich umfasst die EWR-Staaten. Das Verfahren ist anonym.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Tag der Auslobung: 22.11.2018

4. Wettbewerbsbeteiligte

4.1 Ausloberin

Stadt Unterschleißheim,
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Christoph Böck
Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Ansprechpartnerin:

Frau Nicole Weiss
Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim
T +49. 89. 31009. 123 , E-Mail: nweiss@ush.bayern.de

4.2 Wettbewerbsbetreuung:

Beauftragt für die Verfahrensbetreuung und Abwicklung ist:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH
Nymphenburger Str. 29, 80335 München
T +49. 89. 189339. 0, F +49. 89. 189339.50
office@dragomir.de, www.dragomir.de

Ansprechpartner:

Sebastian Hagedorn, M.Sc. Raumplanung und Raumordnung
T +49. 89. 189339. 69, E-Mail:hagedorn@dragomir.de

4.3 Teilnehmer*Innen

Jede/r Teilnehmer/in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.

Teilnahmeberechtigt sind Architekt*Innen bzw. Stadtplaner*Innen, Landschaftsarchitekten*Innen. Die Federführung liegt bei den Architekten*Innen bzw. Stadtplanern*Innen.

Seitens Ausloberin werden neun Teilnehmende eingeladen. Diese sind:

- baum-kappler architekten gmbh
mit Johannes Kappler Architektur und Städtebau GmbH
- BLAUMOSER Architekten
- Georgens Miklautz und Partner GmbH
- HWKN - HOLLWICH KUSHNER ARCHITECTURE DPC
- Mahl Gebhard Konzepte
mit OSA Ochs Schmidhuber Architekturgesellschaft mbH
- pmp Architekten GmbH
- Robert Meyer Architekten
- stark architekten
- steidle architekten Gesellschaft von Architekten
und Stadtplanern mbH

Jeder Teilnehmer gibt bei Abgabe der Wettbewerbsarbeit eine „Erklärung über Teilnahmeberechtigung“ ab (Verfassererklärung § 5 Abs. 3 RPW 2013). Die Erklärung über die Teilnahmeberechtigung ist von allen Entwurfsverfassern zu unterzeichnen.

Weitere Fachleute dürfen als Berater hinzugezogen werden. Mitarbeiter/Innen, Fachberater/Innen etc. unterliegen nicht den Teilnahmeberechtigungen.

Teilnahmehindernisse

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

4.4 Preisgericht, Sachverständige & Vorprüfung

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

Fachpreisrichter*Innen

- Frau Ursula Hochrein
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin, München
- Herr Prof. Ulrich Holzscheiter
Architekt + Stadtplaner, München
- Herr Ingo Kanehl, Architekt + Stadtplaner, Köln
- Frau Prof. Christa Reicher
Architektin + Stadtplanerin, Aachen
- Herr Stephan Rothenburg
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, Grünwald
- Herr Walter Schätzler, Architekt, München
- Herr Peter Scheller, Architekt + Stadtplaner, München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter*Innen (ohne Stimmrecht)

- Herr Tobias de la Ossa
Architekt und Stadtplaner, München
- Herr Michel Hinnenthal, Landschaftsarchitekt, München
- Herr Raphael Huber, Architekt, Grünwald
- Herr Clemens Nuyken
Architekt + Stadtplaner, München
- Frau Tanja Scharf, Architektin, München

Sachpreisrichter*Innen

- Herr Erster Bürgermeister Christoph Böck, SPD
- Frau Katharina Bednarek, Stadträtin USH, Bau- und Liegenschaftsreferentin, SPD-Fraktion
- Frau Brigitte Weinzierl, Stadträtin USH, CSU-Fraktion
- Herr Martin Reichart, Stadtrat USH, Bau- und Liegenschaftsreferent, Fraktion FB
- Herr Christian Lealahabumung, Grundeigentümer
- Herr Robert Müller, Grundeigentümer

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter*Innen (ohne Stimmrecht)

- Herr Zweiter Bürgermeister Stefan Krimmer, CSU
- Frau Sybille Bichlmeier, Stadträtin USH, SPD-Fraktion
- Herr Ludwig Pettinger, Stadtrat USH, CSU-Fraktion
- Herr Bernd Knatz, Stadtrat USH, ÖDP-Fraktion
- Herr Peter G. Neumann, Grundeigentümer
- Frau Dr. Katrin Grumme, München

Sachverständige Berater*Innen

- Herr Dr. Christoph Hessel, Verkehr,
gevas humberg & partner
- Frau Claudia Hentschel-Huber, Lärmschutz,
C.HENTSCHEL CONSULT
- Herr Markus Wotruba, EZH, BBE Handelsberatung
- Herr Dr. Martin Kattner, EZH,
GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung
- Herr Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub / Herr Prof. Dr. Tillo Guber,
Rechtsanwälte Grundeigentümer, München
- Herr Alfred Sauter
Rechtsanwalt Grundeigentümer, München
- Herr Robert Lang, Stadt USH, Geschäftsbereichsleitung
Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt
- Herr Martin Bengler, Stadt USH,
Bauordnung & Bebauungsplanung
- Frau Nicole Weiss, Stadt USH, Stadtplanung
- Frau Susanne Kagerer, Stadt USH, Technisches Bauamt
- Herr Christian Karger, Stadt USH, Geschäftsbereichslei-
tung Technisches Bauamt/Liegenschaften

Vorprüfung

- Herr Martin Birgel
DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH, München
- Herr Sebastian Hagedorn
DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH, München
- Frau Veronika Maier
DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH, München

5. Wettbewerbssumme, Preise und Bearbeitungshonorar

Die gesamte Wettbewerbssumme beträgt 75.000,- € inkl. MwSt. und verteilt sich wie folgt:

1. Preis	14.400,- € netto
2. Preis	10.080,- € netto
3. Preis	6.480,- € netto
Anerkennung insgesamt	5.040,- € netto

Bearbeitungshonorar 27.000,- € netto
(je Teilnehmer 3.000,- € netto)

Teilnimmerteams, die einen prüffähigen Wettbewerbsbeitrag abgeben und in der Preisgerichtssitzung bewertet werden, erhalten ein Bearbeitungshonorar von 3.000,- €.

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

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

6. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen stehen den Teilnehmern*Innen in der KW 47 zum Download zur Verfügung. Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern*Innen kostenlos zur Verfügung gestellt:

1. Auslobungstext
2. Verfassererklärung
3. Tabelle zum Flächennachweis (zusätzliche Vorgaben zur Darstellung im Prüfplan)
4. Mustervorlage Prüfplan
5. Katasterplan mit Grundstücksgrenzen, Wettbewerbsumgriff, Bestandsbauten und Darstellung des Umgriffs der Rathausenerweiterung (dwg,dxf)
6. Orthogonales Luftbild (pdf)
7. Sanierung Rathausplatz Unterschleißheim (pdf)
8. Fotos des Wettbewerbsgebietes (ZIP-Datei mit mehreren jpg)
9. Verkehrsgutachten (gevas humberg & partner)
10. Schalltechnische Voruntersuchung (C. Hentschel Consult)
11. Grundrissplan Tiefgarage Rathaus (dwg/pdf)
12. Planungshinweise für Feuerwehrezufahrten
13. Zeichnung Le-Crés-Brücke
14. Fahrradabstellsatzung

15. Plan mit Feuerwehrezufahrt Rathausplatz
16. Variantenuntersuchung Erweiterung Rathaus
17. LoD2 3Dshape-Daten (zip-Format)
18. LoD2 Verpflichtungserklärung Teilnehmer

Die Teilnehmerteams versichern die von der Ausloberin bereitgestellten Unterlagen zum o.g. Wettbewerb nur zur Bearbeitung des Wettbewerbs zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten sind die überlassenen Daten und Unterlagen zu löschen bzw. zu vernichten.

7. Wettbewerbsleistungen & Kennzeichnung

7.1 Kennzeichnung

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

7.2 Wettbewerbsleistungen

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

Als Unterlage für alle Plandarstellungen sind die von der Ausloberin gelieferten Dateien zu verwenden. Farbige Darstellungen sind gewünscht. Lageplan und Grundrisse sind genordet aufzutragen.

Das Abgabeformat beschränkt sich auf max. 2 Pläne DIN A0. Die Abgabepäne sind auf Papier gedruckt und gerollt einzureichen. (Kein Karton, Plattenmaterial o.Ä.)

Von den teilnehmenden Büros werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

Schwarzplan M 1:2.000

Mit Darstellung der neu geplanten Baukörper und Umgebungsbaukörper in schwarz auf weißem Grund. (Überlagerungen mit anderen Zeichnungen sind zu vermeiden)

Gesamtplan M 1:500

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept für die Flächen des gesamten Wettbewerbsumfangs mit Darstellung der Baukörper und Freiflächen im übergeordneten Zusammenhang.

Folgende Inhalte sind darzustellen:

- Situierung der Gebäude
- Dachform und Anzahl der Geschosse
- Nutzungsart der Gebäude
- Überdachungen/Arkaden etc.
- Erschließung und Eingänge, inkl. Zufahrten und Anlieferbereiche (symbolisch)
- Verkehrsfläche mit Angabe zur Straßenprofilierung + Zonierung (Bereiche für Fahrbahn, Fußgänger, Fahrradfahrer, Baumstandorte, Parkierung, Bushaltestellen)
- Situierung der öffentlichen und privaten KFZ-Stellplätze inkl. Zu- und Ausfahrten
- Lage von Tiefgaragen inkl. Zu- und Ausfahrten, Rampen, Umgriff der Tiefgarage gestrichelt

- erhaltener Baumbestand und Neupflanzungen mit Angaben zu Baumart
- Situierung öffentlicher Grün- & Platzflächen mit Angaben zur Zonierung, Nutzungsmöglichkeiten, Spielplätze inkl. Altersangaben, etc. als Symbole oder textlich
- Fuß- und Radwegebeziehungen mit Anschlüssen an vorhandene Wege
- Anschluss des Wettbewerbsgebiets an den Bestand inkl. Übergänge zu den angrenzenden Straßen- und Freiräumen

Vertiefung Gesamtareal M 1:500

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept für die Flächen des gesamten Wettbewerbsumfangs mit Darstellung der Baukörper, der Nutzung und der Grün- und Freiflächen.

Folgende Inhalte sind darzustellen, es sind keine Grundrisse zu entwickeln:

- Aufteilung der Nutzungen der Erdgeschosszonen mit Angabe zu Nutzungsart und schematisches Flächenlayout der Verkaufsflächen + Gesamtnebenraumzonen (keine Grundrisse)
- Aufteilung der Nutzungen für 500m² Regelgeschoss mit Angabe zu Nutzungsart und schematisches Flächenlayout (keine Grundrisse)
- Symbolische Darstellung der Zugangssituation und Anlieferung der EG Einheiten + Erschließung der OGs (keine Grundrisse)
- Platzierung der Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen

Schnitte M 1:500

- 1 Schnitt in Ost-West-Richtung durch Planungsgebiet mit Rathaus inkl. Rathausplatz im Osten und Bahnlinie im Westen
- 1 Schnitt in Nord-Süd-Richtung durch Planungsgebiet mit Darstellung der Le-Crès-Brücke im Süden

Die genaue Lage der Schnittlinien ist frei wählbar. Folgende Inhalte sind jeweils darzustellen:

- alle geschnittenen Gebäude; inkl. Tiefgaragen
- Darstellung der Dachformen bzw. Nutzungen der Dachflächen
- der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf
- die Anschlüsse an das Umfeld

Städtebauliche Perspektiven

Größe max. DIN A3 aus Fußgänger-Augenhöhe mit folgenden Standpunkten:

- Standpunkt Rathausplatz mit Blick auf zukünftige neue Gebäudefassung des Rathausplatzes
- Standpunkt S-Bahn-Haltestelle mit Blick nach Osten auf neue Gebäude
- keine detaillierte Fassadengestaltung; keine fotorealistische Darstellung, z.B. in Form einer Skizze oder Collage

Modell M 1:500

Massenmodell mit Darstellung von:

Gebäuden, Bäumen, öffentlichen Plätzen, Straßenräumen, öffentlichen Grünflächen, prägenden Ausstattungselementen.

Die Einsatzplatte für den Modellbau wird voraussichtlich in der KW 50 an alle Teilnehmer versandt.

Erläuterungen & Piktogramme

Erläuterungen mit Aussagen zum städtebaulichen, landschaftsplanerischen und gestalterischen Konzept in Form von Text (max. 2 DIN A4 Seiten), Piktogrammen und Skizzen. Alle Texte, Piktogramme und Skizzen sind in das Planlayout zu integrieren.

Es sind insbesondere folgende Punkte darzustellen:

- Entwurfs-/Leitidee
- Nutzungskonzept:
Piktogramm zur Verteilung der verschiedenen Nutzungen
- Wohnungsmix/Wohnungstypen:
Piktogramm zur Verteilung der verschiedenen Wohnungstypen (unterschiedliche Wohnungsgrößen, geförderte Wohnungen, seniorengerechte Wohnungen)
- Öffentlicher Raum:
Piktogramm zur Veranschaulichung der verschiedenen Nutzungsangebote und Funktionen in den öffentlichen Freiflächen und der Zonierung der verschiedenen Bereiche
- Privates Freiflächenkonzept:
Piktogramm zum Angebot an gemeinschaftlichen und privaten wohnungsbezogenen Freiflächen inkl. Aussagen zu nutzbaren Dachflächen
- Verkehrs- und Erschließungskonzept:
Piktogramm inkl. Aussagen zum Fuß- & Radverkehr, ruhendem Verkehr (Parkierungskonzept), Tiefgaragenzufahrten, Regelungen zur Verkehrsführung, Abwicklung des Busbahnhofs etc.
- Rettungskonzept:
Piktogramm zur Rettungswegen inkl. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge und ggfls. erforderlichen Auflagen für die Nutzungen (durchgesteckte Wohnungstypen, 2. baulicher Rettungsweg, Sicherheitstreppe etc.)
- Umsetzungskonzept:
Piktogramm mit Darstellung der möglichen stufenweisen Realisierung des Entwurfskonzepts

Zusätzliche Unterlagen für die Vorprüfung:

- Prüfplan im M 1:1.000 (Darstellung nach Mustervorlage; siehe Anlage 4) mit Darstellung: aller für die Flächenprüfung relevanten Flächengrößen und wichtigen Maßangaben zu deren Ermittlung, entsprechend vorgegebener Farbkodierung und aller Abstandsflächen
- Detaillierte Flächenberechnungen & Aufschlüsselungen gemäß Vorgaben in einer Tabelle (siehe Anlage 3)
- ein Satz Pläne in Originalgröße auf dünnem Papier gefaltet mit Heftrand
- ein Satz Pläne verkleinert auf DIN A3 auf dünnem Papier gefaltet mit Heftrand

- Erläuterungstext separat im DIN A4-Format (max. 2 Seiten DIN A4)
- Verfassererklärung auf beiliegendem Formblatt (in undurchsichtigem, neutralem, verschlossenem Umschlag, versehen mit der Kennziffer)
- digitaler Datenträger (CD oder USB-Stick; keine Mini-CD) mit folgenden Inhalten:
 - alle Pläne in Originalgröße in den Formaten pdf und jpg
 - Gesamtplan im DWG Format
 - Prüfplan im DWG Format
 - alle Planzeichnungen, Skizzen, perspektivischen Darstellungen etc. als separate Dateien im pdf und jpg zu Veröffentlichungs- und Dokumentationszwecken
 - Erläuterungstext im Word- bzw. pdf-Format
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Die Wettbewerbsbetreuung stellt sicher, dass die mit den Wettbewerbsunterlagen eingereichten editierbaren Dateien nur zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet werden.

8. Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

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

Weitere inhaltlich bindende Vorgaben werden nicht festgelegt.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht; die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, werden protokolliert.



Abb. 12: oben: Zufahrt Tiefgarage Rathaus
Abb. 13: unten: Zufahrt Tiefgarage IAZ



9. Termine

9.1 Ausgabe der Unterlagen: 22.11.2018

9.2 Rückfragen | Kolloquium:

Rückfragen zur Aufgabenstellung können bis zum 04.12.2018 bis spätestens 16:00 Uhr per E-Mail an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden:

wb_ush@dragomir.de

Zur Beantwortung der schriftlich per E-Mail gestellten Rückfragen der Teilnehmenden findet am 19.12.2018 im Rathaus der Stadt Unterschleißheim, großer Sitzungssaal, EG, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim ein Rückfragenkolloquium statt. Es beginnt für die Jury um 08:30 Uhr, für die Teilnehmer um 09:30 Uhr. Im Zuge des Rückfragenkolloquiums besteht für Teilnehmer*innen im Vorfeld die Möglichkeit einer eigenständigen Ortsbesichtigung. Das Protokoll zum Rückfragenkolloquium mit den Antworten auf die Rückfragen wird anschließend allen am Verfahren Beteiligten per E-Mail zugesickt. Ergänzende Unterlagen werden zum Download zur Verfügung gestellt. Das Protokoll wird damit Bestandteil der Auslobung.

9.3 Abgabetermine

Einlieferungstermin für die Planunterlagen und die Unterlagen für die Vorprüfung ist der 12.02.2019 spätestens bis 16:00 Uhr. Das Modell ist bis zum 19.02.2019 bis spätestens 16:00 Uhr einzureichen.

Alle Unterlagen sind einzureichen bei:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29, 80335 München
ÖPNV-Haltestelle Stiglmaierplatz
Einlieferungszeiten bei persönlicher Abgabe:
Montag - Freitag 9:00 - 16:00 Uhr

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

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der obenstehend angegebenen Adresse abgegeben wird, das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird. Die Teilnehmer*innen sorgen dafür, dass Sie den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen können. Da der Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Über die Zulassung rechtzeitig bei der Post oder anderen geeigneten Beförderungsdiensten eingelieferten Wettbewerbsarbeiten, die später als 14 Tage nach dem Einlieferungstermin eintreffen, entscheidet das Preisgericht.

9.4 Preisgerichtssitzung

Die Behandlung der Wettbewerbsbeiträge in der Preisgerichtssitzung erfolgt anonym. Die Preisgerichtssitzung findet am 21.03.2019 ab 09.00 Uhr (ganztägig) im Rathaus der Stadt USH, Festsaal EG, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim statt.

9.5 Ausstellungseröffnung & Ausstellung

Die Ausstellungseröffnung mit Präsentation der Entwürfe durch die Preisträger findet am 22.03.2019 um 18.00 Uhr im Festsaal der Stadt Unterschleißheim, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim statt. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters der prämierten Büros ist daher zu diesem Termin verpflichtend.

Alle Wettbewerbsbeiträge mit Modellen werden anschließend im Zeitraum vom 22.03.2019 bis zum 29.03.2019 im Festsaal der Stadt Unterschleißheim, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim ausgestellt. Die Ausstellung ist jeweils werktags von 09.00 Uhr bis 18.00 Uhr öffentlich zugänglich.

10. Weitere Beauftragung und Urheberrecht

10.1 Beauftragung durch die Ausloberin

Die Ausloberin beabsichtigt mit diesem Wettbewerb konzeptionelle Lösungen für das Wettbewerbsareal zu finden und somit die Grundlage für weitere Entscheidungen zu legen. Der Wettbewerb ist als Ideenwettbewerb ausgebaut, da die Ausloberin derzeit kein konkretes Auftragsversprechen für eine weitere Beauftragung geben kann. Falls zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs, auch als Grundlage für einen Bebauungsplan, weitere Planungsleistungen (z.B. Konzeptüberarbeitung, Rahmenplanung) erforderlich werden, beabsichtigt die Ausloberin hiermit einen der Preisträgerinnen oder Preisträger unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts zu beauftragen.

10.2 Eigentum, Rücksendung, Haftung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und ggf. Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können binnen zwei Wochen nach Schluss der Ausstellung bei der Wettbewerbsbetreuung abgeholt werden oder werden bei schriftlicher Anfrage zurückgesandt. Erfolgt dies nicht, erklären die Teilnehmer*innen damit, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Modelle, die ohne geeignete, für den Rückversand wieder verwendbare Verpackung abgegeben werden, müssen innerhalb von zwei Wochen nach Ausstellungsschluss von den Teilnehmenden abgeholt werden.

10.3 Urheberrechte, Nutzung

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

11. Bekanntmachung des Ergebnisses

Die Ausloberin wird den teilnehmenden Büros das Ergebnis des Wettbewerbs durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen. Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss ausgestellt. Siehe hierzu Punkt 9.8 der Auslobung.

12. Prüfung

Eine Nachprüfmöglichkeit des Verfahrens besteht bei Verfahren unterhalb des Schwellenwerts nicht.



Abb. 14: oben: Baustelle Fußgängerunterführung Robert-Koch-Weg - Bergstraße
Abb. 15: unten: Rückwärtige Anlieferbereich Hotel Blickrichtung Nordost



Teil C | Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach folgenden Gesichtspunkten bewertet:

- Qualität der konzeptionellen Leitidee
- Städtebauliche Struktur und räumliche, gestalterische Qualität
- Qualität der vorgeschlagenen Bebauung und Nutzungen
- Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung
- Qualität und Funktionalität der Erschließung und verkehrlichen Lösung
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit
- Programmerfüllung

Die speziellen Kriterien ergeben sich aus dem Aufgabentext sowie aus dem Vergleich der eingereichten Vorschläge. Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

Das Preisgericht behält sich vor, die Kriterien weiter zu differenzieren, ggf. zu ergänzen und zu gewichten.

