

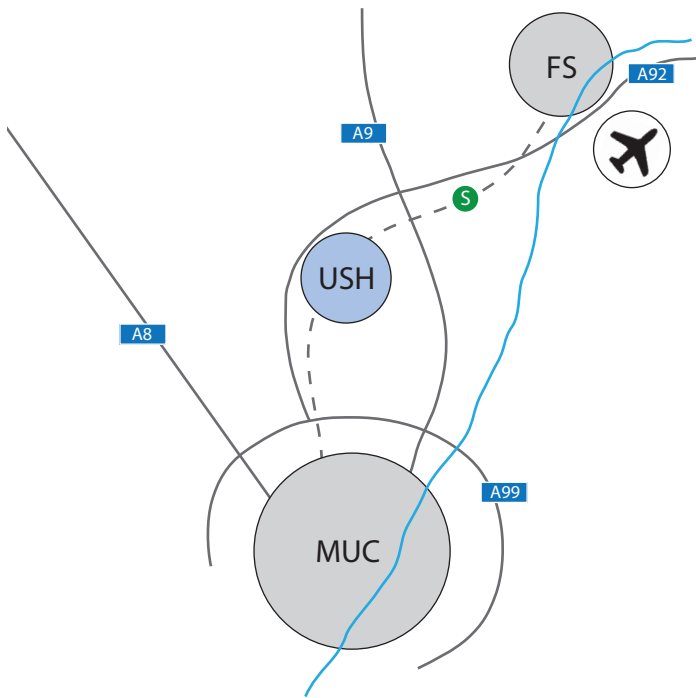


# NEUENTWICKLUNG STADTZENTRUM UNTERSCHLEISSHEIM

Aufgabenstellung  
zur Weiterentwicklung

Stand 05.08.2019





### Auftragegeberin

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

### Verfahrensbegleitung

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: 05.08.2019

# Inhalt

<b>Teil A   Hinweise zur Weiterentwicklung.....</b>	<b>8</b>
zu 3.2 Nutzungen und Nutzungsverteilung .....	8
zu 3.3 Städtebau .....	8
zu 3.4 Erschließung .....	9
zu 3.5 Grün- und Freiraum.....	9
zu 3.6 Immissionsschutz.....	9
zu 3.7 Vorbeugender Brandschutz .....	9
<b>Teil B  Allgemeine Bedingungen.....</b>	<b>10</b>
1. Gegenstand des Auftrags .....	10
2. Beteiligte .....	10
3. Bearbeitungshonorar .....	10
4. Bearbeitungsunterlagen .....	11
5. Wettbewerbsleistungen & Kennzeichnung .....	11
6. Termine.....	13
7. Weitere Beauftragung und Urheberrecht .....	13
8. Prüfung.....	13



# Termine

---

**Digitale Bereitstellung der Aufgabenstellung** 05.08.2019

---

**Rückfragen können jederzeit schriftlich gestellt werden.** laufend

Die Beantwortung wird allen Büros zur Verfügung gestellt. Rückfragen sind per E-Mail zu richten an:  
[wb\\_ush@dragomir.de](mailto:wb_ush@dragomir.de)

---

**Abgabe Planunterlagen** 01.11.2019

bei persönlicher Abgabe bis spätestens: 16.00 Uhr  
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Str. 29, 80335 München  
ÖPNV Haltestelle: Stiglmairplatz

---

**Abgabe Modell** 08.11.2019

bei persönlicher Abgabe bis spätestens: 16.00 Uhr  
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Str. 29, 80335 München  
ÖPNV Haltestelle: Stiglmairplatz

---

**Beurteilungsgremium inkl. Vorstellung der Entwürfe durch die Büros** 18.11.2019

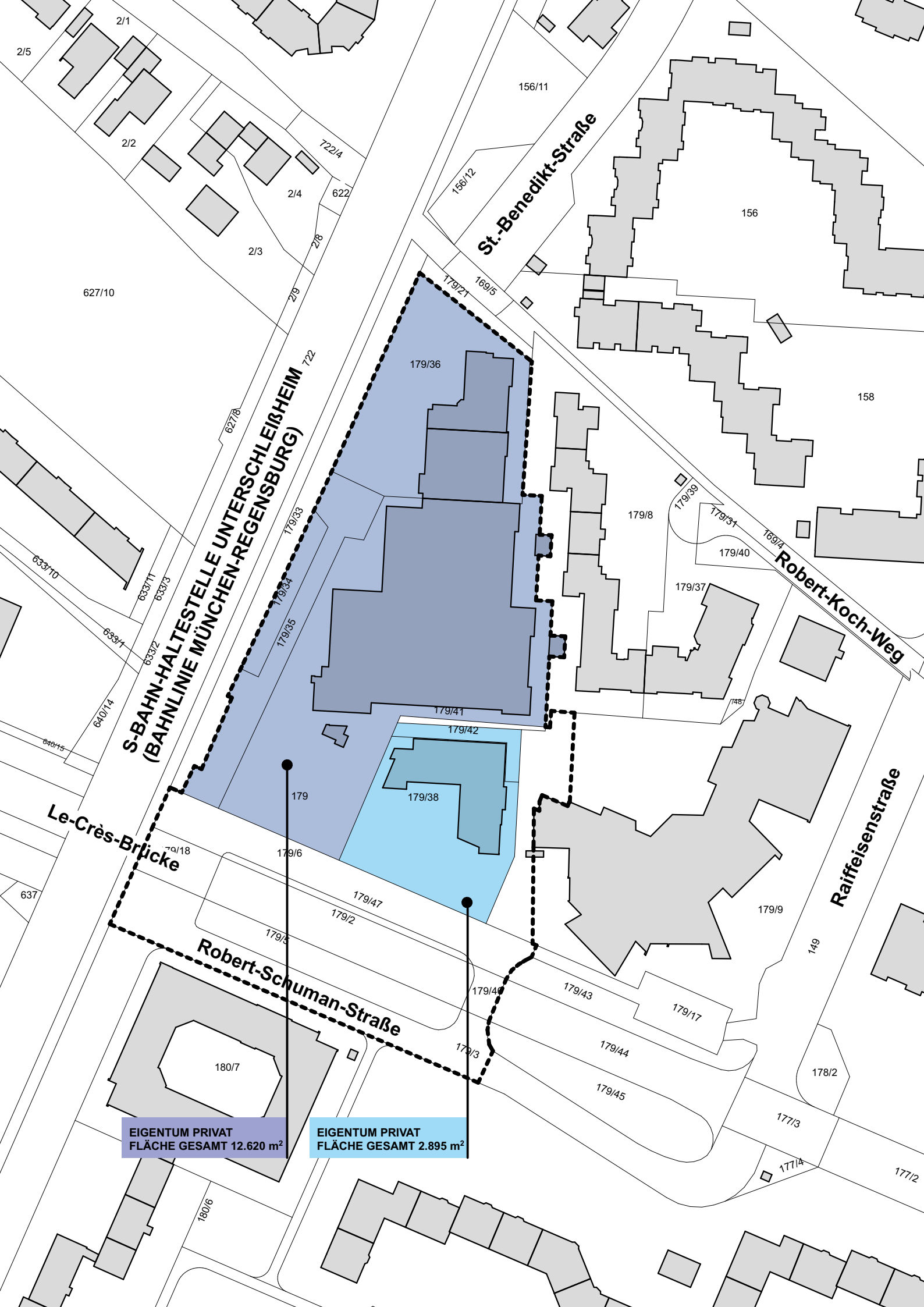
Nichtöffentliche Sitzung im  
Rathaus Unterschleißheim, Festsaal, EG  
Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim  
Beginn 9:00 Uhr | ganztägig

---

**Bürgerinformation und Ausstellung der Arbeiten** 02.12.2019

---

**Behandlung im Stadtrat** 18.12.2019



**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 m<sup>2</sup>**

**EIGENTUM PRIVAT  
FLÄCHE GESAMT 2.895 m<sup>2</sup>**

2/5  
2/1  
2/2  
2/3  
2/4  
2/8  
2/9  
2/10  
627/10  
722/4  
622  
156/11  
156/12  
156  
158

633/10  
633/11  
633/3  
633/2  
633/4  
640/14  
640/15  
637

180/7  
180/6

179/21  
169/5  
179/36  
179/33  
179/34  
179/35  
179/41  
179/42  
179/38  
179/8  
179/39  
179/31  
179/40  
169/4  
179/37  
179/43  
179/44  
179/45  
179/17  
179/18  
179/6  
179/47  
179/2  
179/46  
179/43  
179/44  
179/45  
179/3  
179/4  
179/3  
179/4  
179/3  
179/9  
149  
178/2  
177/3  
177/4  
177/2

# Präambel

In vorliegender Aufgabenstellung zur Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses sind die wesentlichen Änderungen und Hinweise unter Punkt „Teil A - Hinweise zur Weiterentwicklung“ dargestellt.

Diese stellen vor allem Ergänzungen und Präzisierungen zu einzelnen Punkten der Auslobung des abgeschlossenen Wettbewerbsverfahrens dar. Daher gilt es zu beachten, dass alle Inhalte und Aussagen unter Teil I des Auslobungsdokuments des Wettbewerbs weiterhin Gültigkeit haben, sofern diese nicht durch die vorliegende Aufgabenstellung geändert oder konkretisiert werden.

Zudem sind wichtige Hinweise und Anregungen aus der Ausstellungseröffnung (25.06.2019) und dem Bürgerworkshop (28.06.2019) in das vorliegende Aufgabenstellung eingeflossen. Die Dokumentation dieser Veranstaltung erhalten die teilnehmenden Büros und das Beratungsgremium als weitere Anlage.

Darüber hinaus sind vor allem auch die individuellen schriftlichen Beurteilungen aus der Preisgerichtssitzung des Wettbewerbs inkl. der dort genannten Kritikpunkte im Rahmen der Weiterentwicklung der Arbeiten zu beachten.

# Teil A | Hinweise zur Weiterentwicklung

## zu 3.2 Nutzungen und Nutzungsverteilung

Die Dichte sollte kritisch hinterfragt werden hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung und Reaktion auf die umliegende Nachbarschaft. Dabei soll die Gesamtgeschossfläche reduziert werden.

Die weiteren Ausarbeitungen sollen sich am bisherigen unteren Wert des abgeschlossenen Wettbewerbs „Neuentwicklung Stadtzentrum USH“ orientieren:

Geschossfläche Gesamt	
Fl. Nr. 179 + 179/36 + 179/35 + 179/34	ca. 37.000 m <sup>2</sup>
Fl. Nr. 179/38 + 179/42	ca. 7.700 m <sup>2</sup>
Nutzungsverteilung:	
Einzelhandel	ca. 8.500 m <sup>2</sup>
Wohnnutzung (ca. 70 % nach Abzug des Einzelhandels)	ca. 25.340 m <sup>2</sup>
Gewerbenutzung (ca. 30 % nach Abzug des Einzelhandels)	ca. 10.860 m <sup>2</sup>

Es ist Entwurfsaufgabe das optimale Maß der baulichen Nutzung für diese spezifische Situation zu ermitteln.

Eine Reduktion der Geschossfläche sollte, sofern entwurfsbedingt sinnvoll, vor allem bei der Gewerbenutzung erfolgen.

### Einzelhandel

- Die gesamte Flächengröße für den Einzelhandel der gezeigten Entwürfe soll möglichst beibehalten werden.
- Der Drogeriemarkt soll ca. 550m<sup>2</sup> - 800m<sup>2</sup> VK haben.
- Sollten Teile der Einzelhandelsflächen im UG nachgewiesen werden, so ist das entsprechende Geschoss ebenfalls darzustellen.
- Die Einzelhandelsflächen sind eindeutig zu beschriften und inkl. einer Begrenzung der erforderlichen Nebenraumzonen darzustellen.
- Hierzu gehört auch die eindeutige Zuordnung der Lagerflächen und der erforderlichen Anlieferungszonen zu den einzelnen Einheiten.
- Die Lagerflächen müssen räumlich getrennt für jede Einheit nachgewiesen werden.
- Anlieferung:
  - Die Flächen mit der Fl. Nr. 179 + 179/36 + 179/35 + 179/34 und die Flächen mit der Fl. Nr. 179/38 + 179/42 müssen grundsätzlich getrennt anlieferbar sein.
  - Eine gemeinsame Anlieferung für alle Grundstücke kann nur erfolgen, wenn diese an der Robert-Schuman-Straße geplant wird, und diese für die Flächen mit Fl. Nr. 179/38 + 179/42 zudem eigenständig betrieben werden kann. Sollte von der gemeinsamen Anlieferung auch Flächen im Norden beliefert werden, so aknn dies nur über kurze unterirdische Strecken erfolgen. Voraussetzung ist, dass kein EZH weit entfernt im Norden des Gebiets verortet ist.
  - Die Anlieferungszonen sind so zu situieren, dass entspre-

chende Müllcontainer angedient werden können.

- Die Schleppkurven sind nachzuweisen.
- Auch eine Anlieferung mit Lastkraftwagen bis 40 Tonnen Gesamtgewicht und entsprechende Ladetaschen (25m Tiefe) müssen dargestellt werden.
- Hierbei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass bei Rangiervorgängen keine Fuß- und Radwege gekreuzt werden dürfen.

### Hotelnutzung

- Die Zimmeranzahl für das Hotel soll auf 120 - 140 Zimmer reduziert werden. Die Geschossfläche für das Hotel kann somit entwurfsbedingt entsprechend proportional reduziert werden.
- Bei der Gebäudekubatur des Hotels ist zu berücksichtigen, dass ausreichend belichtete Fassadenflächen vorhanden sind um ein effizienten Hotelgrundriss mit entsprechender Anzahl an Zimmern zu ermöglichen. Hierbei sollten auch lärmabgewandte Fassadenseiten zur Verfügung stehen.
- Es sind die erforderlichen gastronomischen Angebote, Lobby und Aufenthaltsbereiche, etc. mit zu berücksichtigen und sinnvoll zu integrieren.

### Gastronomische Nutzung

Zur Sicherstellung einer belebten Stadtmitte ist aus dem Flächenkontingent der Gewerbeflächen die Schaffung von Gastronomie vorzusehen, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich ist, Ausschankflächen ermöglichen und zumindest zur Hälfte nicht nur als Tagesgastronomie ausgestattet ist.

### Wohnnutzung

- Die Anzahl und Situierung der Erschließungskerne sollte in Bezug auf die Gliederung der Obergeschosse und der verschiedenen Wohnungsangebote überprüft werden. Hierbei ist die Unterteilung in unterschiedliche Wohneinheiten darzustellen.
- Wohnungsbezogene Freibereich in den Obergeschossen sollten in den Schemadarstellungen ebenfalls dargestellt werden.
- Die Attraktivität der Eingangssituation auf EG Niveau sollte bedacht werden inkl. der erforderlichen Nebenanlagen für Kinderwagen, Fahrräder, Briefkasten etc.
- Die hohen Lärmschutzanforderungen für die Wohnnutzung ist zu beachten. Hierfür sollten entsprechende konzeptionelle Ansätze aufgezeigt werden.

## zu 3.3 Städtebau

### Dichte

- Es ist zwingend erforderlich auch nicht versiegelte oder unterbaute Bereiche vorzusehen um eine GRZ kleiner als 1,0 zu erreichen. Zielgröße sollte eine GRZ von maximal 0,9 sein. Eine Vollversiegelung ist nicht zulässig.
- Es sollten überdachte Bereiche, Arkaden oder ähnliche wettgeschützte Wege und/oder Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum mitgedacht werden.



## Höhenentwicklung | Hochpunkte

- Die Höhenentwicklung ist durch die Entwurfsverfasser\*Innen kritisch zu hinterfragen.
- Die Entwurfsverfasser\*Innen sollte vor allem die Belange und Bedürfnisse der benachbarten Bestandsbebauung unmittelbar östlich und nordöstlich angrenzend berücksichtigen.
- Die Belichtung und Verschattung der angrenzenden Bestandsbebauungen sollte nicht gegenüber der Bestandssituation verschlechtert werden.

## Abstandsflächen

- Die Abstandsflächen nach BayBO sind zu den umgebenden privaten Grundstücken einzuhalten. Dies betrifft vor allem die östliche und nördlich angrenzende Flurgrundstücke.

## zu 3.4 Erschließung

### KFZ Erschließung | Anlieferung

- Die in der Auslobung zum Wettbewerb genannten Anforderungen an die Neuordnung der Robert-Schuman-Straße sollte eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere folgende Anforderungen:
  - drei Haltestellen für Busse sind in S-Bahn Nähe vorzusehen. Alle Busse müssen zeitgleich dort warten und unabhängig voneinander abfahren können.
  - min. vier Taxistellplätze in S-Bahn Nähe
  - Einbahnstaßensystem mit entsprechend reduzierten Fahrbahnbreiten mit sinnvoller Nutzung der freiwerdenden Flächen z.B. für Fuß- und Radverkehr
  - Schleppkurven für Sattelschlepper zur Anlieferung sind einzuhalten und darzustellen
  - kein rückwärts Rangieren über Geh- und Radwege
  - das direkte Einfahren von der Robert-Schuman-Straße in Vallerystraße sollte möglichst vermieden werden
  - Beibehaltung der P+R Anlage unter der Le-Crès-Brücke; geringfügigen Veränderungen in Form z.B. der Öffnung der Parkbuchten nach Süden sind möglich

### Stellplätze | Stellplatzschlüssel | Verteilung

- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze reduziert sich bei einer geringeren GF auf ca. 646 Stellplätze für die neuen Nutzungen. Darüber hinaus müssen weiterhin unverändert die 118 Stellplätze für das Rathaus und die 47 Stellplätze für das Ärztehaus Rathausplatz Nr. 2 in der bestehenden Rathautiefgarage beibehalten werden.
- Die 646 Stellplätze sind unter Beachtung der erforderlichen Erschließungskerne, evtl. weiteren Nutzungen im UG (Keller, EZH, Fahrradabstellräume, etc.) und den erforderlichen Rampen schematisch nachzuweisen.
- Zwischen den Tiefgaragen und dem EG Niveau sind attraktive und wettergeschützte Verbindungen für die Anbindung an den EZH und den öffentlichen Raum vorzusehen.

## Radverkehrsbeziehungen + Radabstellplätze

- Die für Unterschleißheim sehr wichtigen Radverkehrsbeziehung in Nord-Süd und Ost-West- Richtung jeweils an den Rändern und diagonal durch das Gebiet sollen berücksichtigt und barrierefrei sowie möglichst kreuzungsfrei gestaltet werden.
- Es sind ausreichend Fahrradabstellplätze vor den EZH-Flächen vorzusehen. Diese sollen überdacht und eingangsnah situiert werden. Die Unterschleißheimer Fahrradabstellplatzsatzung sieht „1 Abstellplatz je angefangene 85m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche“ vor. Das ergibt ca. 113 Fahrradstellplätze für den EZH. Aufgrund der Menge an Fahrradabstellplätzen sind von den teilnehmenden Büros kreative Lösungen für die Unterbringungen dieser Stellplätze gewünscht. Hierbei können auch größere Sammelanlagen an sinnvollen Stellen (z.B. auch als doppelstöckige Parkierungsanlagen) vorgesehen werden.
- Vor den Eingängen auf EG Niveau zu den Wohn- und Büroflächen in den Obergeschossen sind entsprechende Fahrradabstellplätze vorzusehen. Die Unterschleißheimer Fahrradabstellplatzsatzung sieht „1 Abstellplatz je angefangene 40m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche“ vor, somit ca. 395 Fahrradstellplätze, und „1 Abstellplatz je angefangene 60m<sup>2</sup> anzurechnende Bürofläche“, somit ca. 176 Fahrradstellplätze. Auch hierfür sollten kreative Lösungen zu einer sinnvollen Unterbringungen aufgezeigt werden.
- Die Fahrradabstellflächen können reduziert werden, wenn mit Synergieeffekten zu rechnen ist.

## zu 3.5 Grün- und Freiraum

### Öffentliche Freiflächen | Platzflächen

- Im öffentlichen Raum sind Angebote für Kinder bzw. Spielflächen sinnvoll zu integrieren, möglichst in der Nähe von attraktiven Aufenthaltsbereichen.
- Des Weiteren sollte die Verschattung bzw. Begrünung der Platzflächen durch entsprechende Baumpflanzungen berücksichtigt werden.
- Die Platzgestaltung der Entwürfe in Nord-Süd-Richtung sollte überprüft werden und der Platz/Eingangsbereich von der S-Bahn Süd mit ausreichender Breite in die Verbindung zum Rathausplatz führen.

### Private Freiflächen

- Vorschläge für die Nutzung der Dächer, u.a. auch für private und gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und/oder Photovoltaikanlagen, sind gewünscht.

## zu 3.6 Immissionsschutz

- Die hohen Anforderungen an den Immissionsschutz, insbesondere für die Wohnnutzungen ist zu berücksichtigen. Es sind entsprechende konzeptionelle Überlegungen und Vorschläge für die Lösung darzulegen.

## zu 3.7 Vorbeugender Brandschutz

- Ein schlüssiges Konzept zum vorbeugenden Brandschutz ist aufzuzeigen.

# Teil B | Allgemeine Bedingungen

## 1. Gegenstand des Auftrags

Gegenstand ist die Weiterentwicklung der Ergebnisse aus dem städtebaulichen landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb zur Neuordnung des Zentrums von Unterschleißheim.

## 2. Beteiligte

### 2.1 Auftraggeberin

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

### 2.2 Verfahrensbegleitung

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

### 2.3 Teilnehmer\*Innen

Mit der Weiterentwicklung der Entwürfe beauftragt werden die drei Preisträger des stadt- und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes:

- baum-kappler architekten gmbh mit Johannes Kappler Architektur und Städtebau GmbH
- Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
- steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

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

### 2.4 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

#### Stimmberechtigte Fachleute

- Frau Ursula Hochrein  
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin, München
- Herr Prof. Ulrich Holzscheiter  
Architekt + Stadtplaner, München
- Herr Ingo Kanehl, Architekt + Stadtplaner, Köln
- Herr Stephan Rothenburg, Landschaftsarchitekt +

Stadtplaner, Grünwald

- Herr Walter Schätzler, Architekt, München
- Herr Peter Scheller, Architekt + Stadtplaner, München
- Herr Tobias de la Ossa  
Architekt und Stadtplaner, München

#### Nicht ständig anwesende Stellvertretungen für die Fachleute (ohne Stimmrecht)

- Herr Raphael Huber, Architekt, Grünwald
- Frau Tanja Scharf, Architektin, München

#### Stimmberechtigte Vertretungen des Stadtrats und der Grundeigentümer

- 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 Lealahabumrung, Grundeigentümer
- Herr Robert Müller, Grundeigentümer

**Darüber hinaus ist der gesamte Stadtrat USH zur Sitzung des Beurteilungsgremiums eingeladen (ohne Stimmrecht).**

#### Stellvertretung Grundeigentümer und Berater\*innen: (ohne Stimmrecht)

- Frau Dr. Katrin Grumme, München
- Herr Prof. Dr. Tillo Guber, Rechtsanwalt
- Herr Alfred Sauter, Rechtsanwalt

#### Sachverständige Berater\*Innen (ohne Stimmrecht)

- Herr Dr. Christoph Hessel, Verkehr, gevas humberg & partner
- Frau Claudia Hentschel-Huber, Lärmschutz, C. HENTSCHEL CONSULT
- Herr Robert Lang, Stadt USH, Geschäftsbereichsleitung Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt
- Herr Martin Bengler, Stadt USH, Bauordnung & Bebauungsplanung
- Frau Nicole Weiss, Stadt USH, Stadtplanung
- Herr Christian Karger, Stadt USH, Geschäftsbereichsleitung Technisches Bauamt/Liegenschaften

#### Verfahrensbegleitung

- Herr Martin Birgel, DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH
- Herr Sebastian Hagedorn, DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH
- Frau Jana Linßen, DRAGOMIR STADTPLANUNG GMBH

## 3. Bearbeitungshonorar

Jedes Teilnehmerteam das einen prüffähigen Beitrag frist- und formgerecht einreicht erhält ein Bearbeitungshonorar für die Weiterentwicklung des Konzeptes in Höhe von 15.000,- € netto.

Sofern die Teilnehmerteams MwSt. abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet.

## 4. Bearbeitungsunterlagen

Die folgenden Unterlagen liegen den Teilnehmerteams bereits seit dem Wettbewerb vor:

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

Ergänzend erhalten die Teilnehmerteams noch folgende Unterlagen:

16. Dokumentation der Beteiligungsveranstaltung
17. Protokoll der Preisgerichtssitzung

Die Teilnehmerteams versichern die von der Auftraggeberin bereitgestellten Unterlagen nur zur Bearbeitung des Beitrags 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.

## 5. Wettbewerbsleistungen & Kennzeichnung

### 5.1 Kennzeichnung

Die Anonymität wurde zum Ende des Wettbewerbs aufgehoben. Die Abgabe der weiterentwickelten Arbeiten muss somit nicht anonym erfolgen.

### 5.2 Leistungen

Jedes Teilnehmerteam darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden abgedeckt und von der Beurteilung ausgeschlossen.

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

Das Abgabeformat beschränkt sich auf **max. 3 Pläne DIN A0**. Die Abgabepläne sind auf Papier gedruckt und gerollt einzureichen. (Kein Karton, Plattenmaterial o.Ä.)

Von den Teilnehmerteams werden folgende Leistungen verlangt. Sollten Teilleistungen gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag unverändert bleiben, so sollten diese trotzdem erneut auf den Plänen abgebildet werden.

### 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 Wettbewerbsumgriffs 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)
- Darstellung des Konzepts für den öffentlichen Raum der Robert-Schuman-Straße inkl. Aussagen zu Straßenprofilierung, Verkehrsführung (inkl. Schleppkurven), Geh- und Radverkehrsführung, Bus-, Taxi und P+R Stellplätze
- 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 Wettbewerbsumgriffs 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 inkl. symbolische Darstellung der Zugangssituation

und Anlieferung der EG Einheiten + Erschließung der OGs (keine Grundrisse)

- Aufteilung der Nutzungen für **Ausschnitte eines Regelschoss** mit Angabe zu Nutzungsart und schematisches Flächenlayout **inkl. Aufteilung in Wohneinheiten** (keine Grundrisse)
- **Schematische Darstellung der** Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrten, **Erschließungskernen, weiteren Flächen, etc.** 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

Über die bereits im Wettbewerb erarbeiteten Perspektiven sind zwei neue Standpunkte zu ergänzen:

- Standpunkt unter der Le-Crès-Brücke, Blick Richtung Norden
- Standpunkt S-Bahn-Parkplatz Nord, Blick Richtung Süden

Für die besserer Vermittlung der Konzepte in der Öffentlichkeit sollen in den perspektivischen Darstellungen Aussagen zu einer möglichen Struktur, Körnigkeit und Gestaltung der Fassaden erfolgen. Hierbei sollte für einen der beiden Standpunkte (nicht für beide) jeweils zwei verschiedene Ansätze dargestellt werden. Eine entsprechende Begründung in der Darstellung sollte berücksichtigt werden.

### Modell M 1:500

**Aktualisiertes Massenmodell mit Darstellung von:**

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

### 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 für die **Robert-Schuman-Straße**:  
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 ggfs. 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)
- 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 Verfahrensbetreuung stellt sicher, dass die mit den weiterentwickelten Arbeit eingereichten editierbaren Dateien nur zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet werden.

## 6. Termine

### 6.1 Versand der Aufgabenstellung für die Weiterentwicklung der Entwürfe : 05.08.2019

### 6.2 Rückfragen | Kolloquium:

Rückfragen zur Aufgabenstellung können schriftliche per E-Mail an die Verfahrensbetreuung gerichtet werden: [wb\\_ush@dragomir.de](mailto:wb_ush@dragomir.de)

Die Beantwortung der schriftlich per E-Mail gestellten Rückfragen der Teilnehmenden erfolgt per E-Mail an alle Teilnehmerteams.

### 6.3 Abgabetermine

Einlieferungstermin für die Planunterlagen und die Unterlagen für die Vorprüfung ist der **Freitag**

**01.11.2019 spätestens bis 16:00 Uhr.**

Das Modell ist einzureichen bis zum **Freitag**

**08.11.2019 bis spätestens 16:00 Uhr.**

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

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 Teilnehmerteams 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 Beratungsgremium

### 6.4 Beurteilungsgremium

Die Sitzung des Beurteilungsgremiums findet am

**18.11.2019 ab 09.00 Uhr (ganztäglich)**

im Rathaus der Stadt USH, Festsaal EG, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim statt.

Die teilnehmenden Büros werden gebeten dem Beratergremium und dem Stadtrat Unterschleißheim ihre Arbeiten zu erläutern. Hierfür sind voraussichtlich ca. 20 min für die Vorstellung und 10 min für Rückfragen vorgesehen. Ein detaillierter Ablaufplan wird allen teilnehmenden Büros rechtzeitig bekannt gegeben.

### 6.5 Ausstellung & Weitere Bürgerbeteiligung

Im Anschluss an die Sitzung des Beratergremiums wird eine erneute Ausstellung und Information der Bürgerinnen und Bürger am 02.12.2019 stattfinden. Hierzu werden die Büros erneut zur Vorstellung ihrer Arbeiten eingeladen

## 7. Weitere Beauftragung und Urheberrecht

### 7.1 Beauftragung durch die Auftraggeberin

Die Auftraggeberin beabsichtigt mit dieser Beauftragung zur Weiterentwicklung der Arbeiten die konzeptionellen Lösungen für das Wettbewerbsareal soweit zu verfeinern, dass dieses als Grundlage für Entscheidungen des Stadtrats zur weiteren Entwicklung des Areals legen.

Falls über diese Weiterentwicklung hinaus zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs, auch als Grundlage für einen Bebauungsplan, weitere Planungsleistungen (z.B. Konzeptüberarbeitung, Rahmenplanung) erforderlich werden, beabsichtigt die **Auftraggeberin** hiermit eines der teilnehmenden Büros unter Berücksichtigung der Empfehlung **des Beratergremiums** zu beauftragen.

### 7.2 Eigentum, Rücksendung, Haftung

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin.

Die Auftraggeberin beabsichtigt für die anschließende Bürgerinformation eine 3D Animation in Form eines kurzen Films oder eines virtuellen 3D Modells von der weiter zu verfolgenden Arbeit erstellen zu lassen, um den Bürgerinnen und Bürgern einen besseren Eindruck von der Arbeit vermitteln zu können. Die Verfasserinnen erklären sich bereits hierfür die erforderlichen Daten bereit zu stellen und bei der Erstellung hinsichtlich der gestalterischen Begleitung mitzuwirken.

### 7.3 Urheberrechte, Nutzung

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

## 8. Prüfung

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