

2023-OBY-03

WOHNRAUMENTWICKLUNG.
NACHBARSCHAFTLICH.
KLIMARESILIENT.

DIE PFETTENSTRASSE



AUSLOBUNG

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Ausloberin

Stadt Landsberg am Lech
vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

Verfahrensbetreuung

LARS consult GmbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: +49 8331 4904-0
Telefax: +49 8331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Quelle aller verwendeten Fotos: Stadt Landsberg

STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER REALISIERUNGSWETTBEWERB

PFETTENSTRASSE

AUSLOBUNG



Inhaltsverzeichnis

A.1.	Anwendung der RPW	5
A.2.	Wettbewerbsgegenstand.....	5
A.3.	Wettbewerbsart.....	6
A.4.	Wettbewerbssprache.....	6
A.5.	Tag der Auslobung	6
A.6.	Beteiligte.....	6
A.8.	Wettbewerbsunterlagen	10
A.9.	Leistung und Kennzeichnung.....	10
A.10.	Ablauf und Termine.....	12
A.11.	Weitere Bearbeitung und Urheberrecht.....	13
A.12.	Ergebnis.....	15
B.1.	Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs.....	16
B.2.	Ziele der Planung	16
B.3.	Der Standort	18
B.4.	Aufgabenbeschreibung	26
C.	Bewertungskriterien.....	37

A. Verfahren

A.1. Anwendung der RPW

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 in der BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 in Bayern eingeführten Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung des Teils A der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 1 Satz 4 BauKaG); die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr.: 2023-OBY-03

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

A.2. Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgegenstand ist die Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts für das Gebiet „Die Pffettenstraße“ in Landsberg am Lech. Der Wettbewerb ist eingebunden in das Modellprojekt LANDSTADT BAYERN des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr.

Schwerpunkt der Aufgabe ist die Konzeption von hochwertigem Wohnungsbau mit dazugehörigen Freiflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen eines klimaresilienten, zukunftsweisenden Quartiers sowie der direkten Nachbarschaft zu einer Justizvollzugsanstalt (JVA). Die Planungsaufgabe ist in Teil B im Einzelnen beschrieben.



Abbildung 1 Plangebiet westlicher Bereich mit Bestands-Wäldchen

A.3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb „**Wohnraumentwicklung.nachbarschaftlich.klimaresilient – die Pffetenstraße**“ wird ausgelobt und durchgeführt als einstufiger, nichtoffener Realisierungswettbewerb auf den Gebieten der **städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leistungen** mit vorgelagertem Bewerbungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 RPW 2013 in Form eines kombinierten Auswahl- und Losverfahrens.

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

Durch form- und fristgerechte Einreichung der ausgefüllten und an den entsprechenden Stellen unterschriebenen Bewerbungsunterlagen können Bewerber*innen einen Teilnahmeantrag zum nichtoffenen Realisierungswettbewerb stellen.

In der Preisgerichtssitzung wird eine Preisgruppe ermittelt, die im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren eine Mehrfachbeauftragung zur Überarbeitung der Konzepte erhält. Die Arbeiten der Preisgruppe werden in einer Bürgerwerkstatt der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Anregungen fließen in die Überarbeitung im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ein. Die Ergebnisse der Überarbeitung werden in einer abschließenden Preisgerichtssitzung bewertet und eine Rangfolge ermittelt.

Die Entscheidung des Preisgerichtes unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

A.4. Wettbewerbssprache

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch, das Verfahren ist anonym.

A.5. Tag der Auslobung

Tag der Auslobung ist der **01.03.2023**

A.6. Beteiligte

A.6.1. Ausloberin

Ausloberin ist die Stadt Landsberg am Lech

vertreten durch: Frau Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

Ansprechpartner: Herr Maximilian Tobisch, maximilian.tobisch@landsberg.de

A.6.2. Verfahrensbetreuung / Koordination / Vorprüfung

LARS consult GmbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: +49 8331 4904-0
Telefax: +49 8331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de

A.6.3. Teilnehmende Planungsbüros

Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten*innen ist verpflichtend, diese sind als gleichberechtigte Partner*innen zu benennen. Die Hinzuziehung eines/r Verkehrsplaners*in sowie der Einbezug von Fachplanenden zu nachhaltigem Bauen ist zur umfassenden Bearbeitung der Anforderungen empfohlen. Die Fachplanenden sind in der Verfassererklärung mit aufzuführen.

Die Teilnehmerzahl ist auf max. 15 Planerteams aus Architekt*innen und oder Stadtplaner*innen sowie Landschaftsarchitekt*innen begrenzt.

Neben 5 bereits von der Ausloberin im Vorfeld ausgewählten Teilnehmer*innen werden 10 weitere Wettbewerbsteilnehmer*innen bestimmt: Diese 10 Teilnehmer*innen (sowie 3 Nachrückende) werden aus dem Kreis der Bewerber*innen, welche die formalen und fachlichen Anforderungen für die Zulassung vollständig erfüllen, durch das Losverfahren ermittelt.

Geladene Teilnehmer*innen

1	Alleswirdgut, München	Lex-Kerfers LA und Stadtplanerin
2	Palais Mai, München	West 8 urban design & landscape
3	03 Architekten, München	Wamsler Rohloff Wirzmüller LA
4	bogevischs buero, München	studioB Landschaftsarchitektur
5	Studio Rauch, Landsberg am Lech	NMM LandschaftsArchitektur

Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige

- natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in bzw. Landschaftsarchitekt/in und Stadtplaner/in befugt sind. Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat nicht geregelt, so erfüllen die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach Richtlinie 2013/55/EU gewährleistet ist.
- juristische Personen, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Die bevollmächtigte Vertreterin / der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person

oder die verantwortliche Verfasserin / der verantwortliche Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an die natürliche Person gestellten Anforderungen erfüllen.

- Bewerbungsgemeinschaften, die in ihrer Gesamtheit die fachlichen Anforderungen und die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden.
- Bewerbungsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung eine bevollmächtigte Vertreterin oder einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen spätestens am Tag des Bewerbungsschlusses (Schlusstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge ist der 15.02.23) erfüllt sein. Die Teilnehmer*innen haben ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Insbesondere sind Ausschlussgründe nach § 4 (2) RPW zu prüfen.

A.6.4. Preisgericht

Die Jury setzt sich aus Fachpreisrichter*innen und Sachpreisrichter*innen gem. §6 RPW 2013 zusammen und wird von Berater*innen, die nicht stimmberechtigt sind, unterstützt.

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

Fachpreisrichter*in:

1. Prof. Florian Burgstaller Architekt u. Stadtplaner
München
2. Prof. Hannelore Deubzer Architektin
München
3. Prof. Dr. Birgit Kröniger Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Freising
4. Prof. Matthias Loebermann Architekt
Nürnberg
5. Geli Salzmann Architektin und Städteplanerin
Dornbirn
6. Andreas Seidler Architekt; Regierung von Oberbayern Gebietsreferent SG 34.1
München
7. Birgit Weber, Architektin und Stadtbaumeisterin
Landsberg am Lech

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterinnen:

Doris Grabner Landschaftsarchitektin
Freising
Marina Hämmerle Architektin
Lustenau

Nicht ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter:

Felix Bembe Architekt
Greifenberg

Sachpreisrichter*in:

1. Doris Baumgartl Oberbürgermeisterin
Stellvertreter: Christoph Jell, Stadtrat
Stadt Landsberg am Lech
2. Moritz Hartmann 2. Bürgermeister
Stellvertreterin: Ulrike Gömmer
Stadt Landsberg am Lech
3. Felix Bredschneijder 3. Bürgermeister
Stellvertreter: Klaus-Dieter Völkel
Stadt Landsberg am Lech
4. Petra Ruffing Stadträtin
Stellvertreter: Harry Reitmeir
Stadt Landsberg am Lech
5. Axel Flörke Stadtrat
Stellvertreter: Jonas Pioch
Stadt Landsberg am Lech
6. Franz Daschner Stadtrat
Stellvertreter: Stefan Meisner
Stadt Landsberg am Lech

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter*in:

1. Barbara Juchem, Stadträtin

Sachverständige Berater*innen (ohne Stimmrecht):

1. Maximilian Tobisch
Referatsleiter Stadtplanung und Mobilität
Stadt Landsberg am Lech
2. Rolf Mergler-Völkl
Klimaschutz und Umwelt
Stadt Landsberg am Lech
3. Judith Mösl
Straßenbau
Stadt Landsberg am Lech
4. Katja Kaus
Referatsleiterin Untere Bauaufsichtsbehörde
Stadt Landsberg am Lech
5. Axel Wirner
Referatsleiter BayernHeim, Staatliche Wohnungsbaugesellschaften
Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
6. Michael Frenka
Sachgebietsleiter Flächensteuerung Immobilien Freistaat Bayern
Regionalvertretung München
7. Annegret Michler
Architektin und Stadtplanerin

A.7. Wettbewerbssumme

Das Preisgericht wählt eine aus drei Preisträgerinnen und Preisträgern zusammengesetzte Preisgruppe aus. Die Wettbewerbssumme beträgt 43.500,00,-€ zzgl. MwSt und wird als gleichrangige Preisgruppe auf drei Arbeiten verteilt.

3 Preise á 14.500,00 € (netto)

43.500,00 € (netto)

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

A.8. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden am **01.03.2023** von den Verfahrensbetreuern in digitaler Form an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer als Download unter <https://lars-consult.de/ausschreibungen/landsberg-am-lech-pfettenstrasse> zur Verfügung gestellt. Die Modelle werden gesondert versandt, bzw. am Tag des Kolloquiums mitgegeben.

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobungstext, pdf
- Übersichtslageplan, pdf
- Digitale Flurkarte, dwg/dxf
- Digitales Geländemodell, dwg/dxf
- Höhenlinien (50 cm bzw. 1 m) , dwg/dxf
- Digitales Orthofoto, jpg
- Vermessung, dwg/dxf/pdf
- Fotos Plangebiet, jpg
- FNP- Fortschreibung Vorentwurf - Ausschnitt, pdf
- Bebauungsplan, pdf
- Luftbild, jpg/pdf/jgw/png
- Eigentumsverhältnisse, pdf
- Baumbestand, pdf/xlsx
- Faunistisches Gutachten, pdf
- Klimaresilienzstudie, pdf
- Verkehrsuntersuchung, pdf
- Radroutennetz, pdf
- Haltestellen ÖPNV, pdf
- Höhenbeschränkung wegen JVA, pdf (wird noch ergänzt)
- Integriertes Stadt Entwicklungskonzept ISEK, pdf
- Kita „Sonnenstrahl“, Lageplan, Ansichten, pdf
- Fotos Umgebungsmodell, Modelleinsatzplatte, jpg
- Vordruck Berechnungsformblatt; pdf, xls
- Vordruck Verfassererklärung; pdf
- Modelleinsatzplatte 1:1.000 (wird am Tag des Kolloquiums übergeben)

A.9. Leistung und Kennzeichnung

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

- **Schwarzplan M 1:5.000**
- **Gesamtkonzept** zu Bebauung und Freiflächen **M 1: 500** mit Eintragung der Baukörper mit Zonierungen und Anbindung an den öffentlichen Raum im EG, Nutzung, Bauhöhe und Dachausbildung, Charakter und Nutzung der öffentlichen und privaten Freiflächen mit Baumbestand, Neupflanzungen und den Flächen für Regenwassermanagement, der Erschließung und Vernetzung sowie der Flächen für öffentliche Verkehrsinfrastruktur, ruhenden Verkehr, Fußgänger und Radfahrer und der unterbauten Flächen sowie der Feuerwehrezufahrten
- **Wesentliche Schnitte M 1: 500**

- **Max. zwei perspektivische Skizzen** aus Fußgängerperspektive zur Darstellung der beabsichtigten Architektur und der Aufenthaltsqualität.
(Fotorealistische Darstellungen werden ausdrücklich ausgeschlossen. Sog. Übererfüllungen bzw. nicht geforderte Leistungen werden nicht in die Beurteilung miteinbezogen und abgedeckt.)
- **Systemskizzen / Themenkarten / Piktogramme** mindestens zur Erläuterung des Nutzungskonzeptes mit Ansätzen zu innovativen Wohnformen, des übergeordneten Freiraumkonzeptes mit Regenwasser- und Grauwasserkonzeptes und Durchlüftungskonzeptes, des Erschließungs- und Mobilitätskonzeptes, des Quartiersenergiekonzeptes mit Verschattungssituation
- **Einsatzmodell M 1: 1.000** als einfaches Massenmodell
- **Berechnungsblatt** gemäß Erhebungsbogen klimaorientiertes Bauen mit Tabelle zu Zahl der WE
- **Grafische Flächenbilanz M 1:1.000** (farbige Flächendifferenzierung mit folgendem, vorgegebenen Farbcode:
Verkehrsflächen gelb, Nettobauland Wohnen rot, Nettobauland Kita pink, Nettobauland sonstige, zusätzliche Nutzungen (entwurfsabhängig) orange, Freiflächen privat: hellgrün, Freiflächen öffentlich: dunkelgrün
- **Erläuterungen**, soweit erforderlich als Text auf den Plänen ggfs. auch auf Papier, aber nicht mehr als zwei DIN A4 Seiten
- **Verfassererklärung** in einem undurchsichtigen, neutralen, verschlossenem mit Kennzahl versehenen Umschlag
- **Verzeichnis** der Unterlagen

Allgemeine Anforderungen an die Unterlagen:

- Die Präsentationspläne sind in einheitlichem Format DIN A0, Hochformat ungefaltet und gerollt einzureichen. Es können maximal 3 DIN A0 Pläne eingereicht werden.
- Als Planformat wird einheitlich DIN A 0 im Hochformat vorgegeben.
- Sämtlichen Planunterlagen müssen auf CD oder USB-Stick als dxf- oder dwg-Dateien sowie als pdf-Dateien mit aussagefähigen Plänen zu Bruttobauland, Nettobauland, öffentliche Grün- und Verkehrsflächen eingereicht werden.

ZU BEACHTEN: Zur Prüfung der einzelnen Wettbewerbsbeiträge sind alle dwg-Dateien der Pläne mit den für eine Flächenberechnung notwendigen Layern zu Gebäude, Nettobauland, öffentliche Grün- und Verkehrsflächen einzureichen, damit eine digitale Prüfung der Flächen erfolgen kann (keine Layout-Dateien).

Alle zu prüfenden Flächen müssen mit geschlossenen Polylinien umgrenzt und einfach zuzuordnen und ermittelbar sein. (keine Splines verwenden!) Bearbeitungsfähige Dateien werden ausschließlich zum Zwecke der Vorprüfung verwendet und anschließend gelöscht.

- Für die Vorprüfung sind ein 2. Satz Pläne sowie farbige Verkleinerungen der Pläne auf DIN A3 erforderlich.
- Bei Versendung der Modelleinsatzplatte per DHL oder Kurier ist auf eine sichere Verpackung zu achten (möglichst: Verschraubung der Modelleinsatzplatte mit der Transportschachtel von außen in den Boden des Modells).
- Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.
- Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch Abwandlung von Entwurfsteilen durch Beibehaltung der Gesamtlösung sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.



Abbildung 2 Blick nach Osten, rechts Pffettenstraße

A.10. Ablauf und Termine

A.10.1. Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können per Email an das betreuende Büro bis zum **10.03.2023** gerichtet werden.

Die Rückfragen werden am **17.03.2023** im Rahmen eines Kolloquiums beantwortet; die Antworten werden allen am Verfahren beteiligten schriftlich mitgeteilt und werden damit Bestandteil der Auslobung.

A.10.2. Einlieferungstermine

Die Planungsunterlagen müssen bis spätestens **27.04.2023**, die Modelle bis spätestens zum **15.06.2023 jeweils bis 17:00 Uhr** im Büro LARS consult GmbH, Bahnhofstraße 22, 87700 Memmingen eingegangen sein.

Als Zeitpunkt der Einlieferung der Pläne gilt im Falle der Zustellung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Einreichung direkt bei der Vorprüfung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer müssen in jedem Fall in der Lage sein, den Nachweis über eine rechtzeitige Einlieferung zu führen. Da ein Tagesstempel auf dem Versandgut u.U. ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen. In jedem Fall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung beurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, müssen diese Arbeiten nachträglich ausgeschlossen werden. Die Ausloberin behält sich vor, während des laufenden Verfahrens unter Wahrung der Anonymität den Nachweis der rechtzeitigen Einlieferung bei den/r Teilnehmern*innen einzufordern. In allen Fällen sind die Wettbewerbsbeiträge für die Ausloberin kostenfrei einzusenden.

Pläne/Modelle, die von der/m Teilnehmer*in ohne geeignete, für den Rückversand wiederverwendbare Verpackung abgegeben werden, müssen von der/dem Teilnehmer*in nach entsprechender Aufforderung durch die Ausloberin abgeholt werden.

A.10.3. Zulassung der Arbeiten

Über die Zulassung der Arbeiten entscheidet das Preisgericht, die Entscheidungen sind zu protokollieren, bindende inhaltliche Vorgaben deren Nichteinhaltung zwingend zum Ausschluss der Bewertung führen würde, werden nicht gemacht.

Zur Beurteilung werden alle Arbeiten zugelassen, die:

- den formalen Bedingungen entsprechen
- im Wesentlichen den geforderten Leistungsumfang aufweisen
- termingerecht eingegangen sind
- die den Grundsatz der Anonymität eingehalten haben

A.10.4. Terminübersicht

Auslobung	01.03.2023
Einreichung Rückfragen	10.03.2023
Kolloquium	17.03.2023
Abgabe der Arbeiten	27.04.2023
Abgabe der Modelle	15.06.2023
Preisgerichtssitzung	26.06.2023
Bürgerwerkstatt	Juli 2023
Zukunftskonferenz StMB	17.07.2023
Bearbeitung Mehrfachbeauftragung	September /Oktober
Jurysitzung Mehrfachbeauftragung	November
Ausstellung	November

A.11. Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

A.11.1. Weitere Beauftragung durch die Ausloberin

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wird die Stadt Landsberg am Lech eine moderierte Bürgerwerkstatt durchführen, in der die Mitglieder der Preisgruppe ihre Arbeiten den Bürgerinnen und Bürgern vorstellen und mit ihnen diskutieren. Die Ausloberin erwartet eine verbindliche Teilnahme der ausgewählten Arbeitsgemeinschaften. Fragen und Antworten an die Planungsbüros werden dokumentiert und den Preisträgern zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

Die Beurteilungen des Preisgerichtes und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung fließen in die Mehrfachbeauftragung ein.

Die Ausloberin wird die Preisträgerinnen und Preisträger anschließend zu einer honorierten Überarbeitung entsprechend der Bewertung des Preisgerichts und den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung auffordern. Zu erbringen ist die Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfes sowie die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes (jeweils als Teilleistung gem. Merkblatt 51 AKBW 2013).

Hierfür wird ein Honorar von 25.000,00 € (netto) je Entwurf zur Verfügung gestellt.

Danach wird das Preisgericht des vorangegangenen Wettbewerbs die Ergebnisse der Überarbeitung beurteilen und eine Rangfolge festlegen.

Die Ausloberin beabsichtigt weiterhin, den erfolgreich aus dem Verfahren hervorgehenden Teilnehmer*in bei planungsrechtlicher Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses mit den Planungsleistungen zur Erstellung des anschließenden Bebauungsplans (§§ 17 ff HOAI Leistungsphasen 1-3) und Grünordnungsplans (§ 24 und § 29 HOAI, Leistungsphasen 1-4) zu beauftragen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige HOAI. Ebenso ist beabsichtigt, den erfolgreich aus dem Verfahren hervorgehenden Teilnehmer*in bei späteren Verfahren zur Realisierung des Quartiers hinzu zu ziehen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Städtebauliche Entwurf / Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung im zugrunde gelegt wird.

Auf das Honorar der Planungsleistungen Bebauungsplan (§§ 17 ff HOAI Leistungsphasen 1-3) und Grünordnungsplan (§ 24 und § 29 HOAI, Leistungsphasen 1-4) wird der zuerkannte Preis nicht angerechnet.

A.11.2. Verpflichtungserklärung

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

A.11.3. Eigentum

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

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können binnen zwei Wochen nach Schluss der Ausstellung abgeholt werden, oder sie werden auf ausdrückliche Anforderung durch die Teilnehmer (innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Protokolls) zurückgesandt. Erfolgt weder eine Abholung noch eine Anforderung zur Rücksendung, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch die Ausloberin nur, wenn die Teilnehmer eine geeignete Verpackung mit abgegeben haben.

A.11.4. Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmer*innen, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

A.12. Ergebnis

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

Nach Abschluss des Verfahrens findet eine Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse statt. Ort und Zeit der Ausstellung werden den Teilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben.

A.13. Bestätigung

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 08.02.2023 der vorliegenden Auslobung zugestimmt.

B. Aufgabenstellung

„Jeder Stadtraum verfügt über ganz eigene Potentiale zur Steigerung der Wirksamkeit des Energieeinsatzes (Effizienz), zur Nutzung von Umweltenergien und damit zur Schließung bislang offener Kreisläufe (Konsistenz) und zur Veränderung der Lebensstile ihrer Benutzer (Suffizienz).“
(Fuchs Matthias, Nachhaltigkeitsorientierte Architekturwettbewerbe 2011)

B.1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs

Die Stadt Landsberg ist eine von 10 Modellkommunen, die im Modellprojekt LANDSTADT BAYERN des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ein innovatives Konzept für ein neues zukunftsfähiges Stadtquartier an der Pffettenstraße entwickeln möchte.

Ziel des Modellprojektes ist es, das Beste aus Stadt und Land zu verbinden und Innovationen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Digitalisierung, Ökologie und Kultur voranzubringen. Dabei sollen die Bereiche Leben, Arbeiten und Mobilität miteinander verknüpft und die Vorteile des Stadtlebens mit der Lebensqualität auf dem Land verbunden werden.

Gesucht wird für die Fläche an der Pffettenstraße in Landsberg am Lech in diesem Sinne ein innovatives, nachhaltiges Konzept für ein lebendiges, urbanes Wohnviertel mit eigenständigen räumlichen, gemeinschaftlichen und funktionalen Qualitäten, die zugleich die vorhandenen städtebaulichen Strukturen stärken.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat bereits in seiner Sitzung am 27.07.2016 den Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines Wohnquartiers Pffettenstraße gefasst. Beabsichtigt ist eine qualitätvolle, zeitgemäße und nachhaltige Wohnbebauung mit sozialer Infrastruktur unter Anwendung der SoBoN-Richtlinie. Das Handlungsfeld Bauen und Wohnen der Gesamtstrategie „UNSER LANDSBERG 2035 - GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN“ (<https://landsberg2035.de/hp967/Strategie-Broschuere.htm>) formuliert dazu die strategischen und operativen Ziele, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK weiter konkretisiert wurden (siehe Anlage 17).

Um eine fundierte Basis für die dafür notwendigen Änderungen der bestehenden Bebauungspläne zu schaffen, sollen qualifizierte zukunftsfähige Konzepte für eine verträgliche Bebauung und Neuordnung der Flächen gefunden werden.

B.2. Ziele der Planung

Ziel des Wettbewerbes ist die Konzeption eines zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung von qualitätvollen Grün- und Freiflächen, sowie die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes für alle Bevölkerungsgruppen. Es soll keine Verschlechterung des Naturhaushaltes und ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Neue Wohnbebauung im Bestandsgefüge bietet nicht nur die Chance, innovative Lösungen zu entwickeln und stadträumliche Verbesserungen zu erzielen, sondern auch das vorgefundene Wohnungsgemenge typologisch sinnvoll und mit besonderer Wohnqualität zu ergänzen. Dies können z.B. besonders familiengerechte, barrierefreie Wohnungen sein oder flexibel gestaltbare, langlebige Grundrisse sowie flächensparsame und Gemeinschaft fördernde Wohnformen wie Clusterwohnungen. Die Zukünftige Wohnbebauung sollte die durch die Pandemie verstärkte Verflechtung von Wohnen und Arbeiten im Homeoffice berücksichtigen, alternativ in technisch entsprechend vorbereiteten, multifunktional nutzbaren Gemeinschaftsräumen bis hin zu Co-Working-Spaces im Quartier.

In Anbetracht des Zusammenhangs zwischen Bauwesen und Klimawandel verfolgt die Stadt Landsberg am Lech eine klimaschützende sowie klimaangepasste Stadtplanung. Dazu sollen zukunftsweisende Entwurfskonzepte mit einem geringen Einsatz an Energie und Ressourcen und dabei höchstmöglicher Architekturqualität, Behaglichkeit, Gesamtwirtschaftlichkeit und Widerstandsfähigkeit gegenüber Klimaveränderung entwickelt werden. Um eine klimaorientierte Quartiers- und Gebäudeplanung zu erreichen, müssen sowohl Klimaschutz als auch Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Der Klimaanpassung kommt dabei insofern eine wichtige Rolle zu, dass die Konzepte durch die Verzahnung von Grauer (Gebäude), Grüner (Vegetation) und Blauer (Wasser) Infrastruktur bzw. die Planung nach dem Schwammstadt-Prinzip einen Beitrag zur Stadt der Zukunft unter veränderten klimatischen Bedingungen schaffen sollen. Hierbei ist mit häufigeren Extremwetterereignissen wie Trockenheit, Hitzewellen, Kältewellen oder Starkregen mit Folgen von Hochwasser und Artensterben zu rechnen.

Die Anordnung und Stellung der Gebäude, die Schaffung von Frischluftschneisen und ihrer natürlichen Kühlung, die Gestaltung der Freiräume mit Durchgrünung und deren Verzahnung mit den Gebäude, all diese Aspekte helfen den zu erwartenden klimatischen Witterungsextremen entgegen zu wirken. Die erforderlichen Maßnahmen sollen bei der städtebaulichen Setzung, in Straßenräumen, Freiräumen und Wasserflächen, mitgedacht werden.

Das Modellprojekt LANDSTADT BAYERN betrachtet die Stadt als Ganzes und prüft, ob Veränderungen zukunftsfähig sind. Dabei müssen viele Handlungsfelder wie z. B. Wirtschaft, Soziales, Kultur und Umwelt berücksichtigt werden und fachübergreifende und integrierte Entwicklungsstrategien erarbeitet werden, also Verkehrs-, Stadt- und Infrastrukturplanung aufeinander abgestimmt und effiziente, verkehrsvermeidende, kompakte Strukturen geschaffen werden. Moderne Technologien und digitale Infrastrukturen vernetzen dabei Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung und Wirtschaft und gestalten so Kommunen effizienter, klimaschonender und sozial inklusiver.

Durch die Schaffung dieser Strukturen können Menschen dezentraler wohnen und im Homeoffice arbeiten, müssen dadurch weniger pendeln und verringern dadurch ihren Ressourcenverbrauch. Neue lebendige Wohnviertel sollen im Ergebnis so attraktiv sein, dass die Menschen nicht in Ballungsräume abwandern.

Im Rahmen des Modellprojektes sollen innovative Konzepte entwickelt werden, die die Ansprüche verschiedener Generationen verbinden und Raum geben, um miteinander zu leben und voneinander zu lernen. Sie zeichnen sich durch bezahlbaren Miet- und Eigenwohnraum insbesondere auch für junge Familien und ältere Menschen aus. Im besten Fall sollen vorhandene Flächen um- und gut ausgenutzt werden und ein generationenübergreifendes, ausgewogenes Zusammenleben ermöglicht werden.

Wichtig sind dabei auch neue Mobilitätskonzepte, die den Verkehr umweltverträglich gestalten. Zusätzliche Mobilitätsdienstleistungen wie Bike- und Carsharing, on-demand-Angebote oder ganz neue Mobilitätsformen sollen integriert werden. Hinzukommen können digitale Angebote wie Telemedizin oder Homeoffice, durch die Wege gänzlich wegfallen. Der Verkehr soll so strukturiert sein, dass Radfahrende, Fußgängerinnen und Fußgänger sich sicher und gleichwertig neben dem ÖPNV und Autoverkehr bewegen können. Mobilität wird dabei auch als Mittel der sozialen Teilhabe betrachtet: barrierefrei, altersgerecht, bezahlbar, sicher und verlässlich

B.3. Der Standort

B.3.1. Allgemeine Angaben

Die Stadt Landsberg am Lech, am Rand der Metropolregion München gelegen, gehört zur bayerischen Planungsregion 14 „Region München“ im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Große Kreisstadt befindet sich im Westen des Landkreises Landsberg am Lech und grenzt im Westen an den Landkreis Ostallgäu an.

Raumstrukturell ist die Stadt Landsberg am Lech in der Landes- und Regionalplanung dem „Allgemeinen Ländlichen Raum“ zugeordnet.

Als Mittelzentrum kommen Landsberg am Lech zahlreiche überörtliche Aufgaben im Verflechtungsbereich der Stadt zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes zu.

Die auf Höhe von 587m über NN gelegene Stadt zählt ca. 29.780 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2022) und bildet das Zentrum des Lechrains, der Grenzlandschaft zwischen Altbayern und Schwaben. Topographisch ist das Stadtgebiet v. a. durch die Lechauen und den Lech mit seinen spät- und postglazial entstandenen Terrassen geprägt.



Abbildung 3 Lage im Großraum München

Die Stadt ist insbesondere mit ihrer gut erhaltenen und sehenswerten Altstadt ein prosperierender, attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Es besteht erheblicher Siedlungsdruck, der mit dem Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 06.09.2022, in dem die Stadt Landsberg am Lech als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt deklariert wurde. Die private Nachfrage nach Baugrundstücken und Mietwohnungen ist groß.

B.3.2. Lage des Wettbewerbsgebietes

In einer Entfernung von ca. 1 km westlich vom Stadtzentrum gelegen soll das Areal an der Pfettenstraße zu einem zeitgemäßen Wohnquartier entwickelt werden.



Abbildung 4 Luftbild des Plangebietes mit Umgebung

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 4,4 ha und wird teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird durch die Pfettenstraße im Süden, der bestehenden Wohnbebauung entlang der Akazienstraße im Norden und im Westen durch den Fußweg entlang der Sportanlagen der Schulen begrenzt und ist von Wohnbebauung, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, (Kindergarten „Sonnenstrahl“), Kinderspielflächen, einem in nordsüdlicher Richtung verlaufendem „Grünen Band“ sowie der Justiz-Vollzugsanstalt umgeben.

Ca. 3,2 ha sind im Besitz des Freistaates, die restlichen Flächen im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech (siehe Abbildung 5).

In den nördlich angrenzenden Wohngebieten an der Ahornallee sowie an der Akazienstraße dominieren Geschosswohnungsbauten. Direkt anschließend gibt es jedoch auch Reihenhausergruppen. Im Osten sind kleinteiligere Einzel- und Reihenhauserbebauungen vorhanden. Südlich grenzen hinter der Gefängnismauer die Wirtschaftsbauten der JVA an, im südwestlichen Bereich die Tennisanlagen der JVA-Bediensteten. Westlich führt ein Fuß- und Radweg entlang, der künftig als „Grünes Band“ aufgewertet werden soll; westlich davon liegt das Schulzentrum an der Platanenstraße mit den zugeordneten Freiflächen-Sportanlagen.

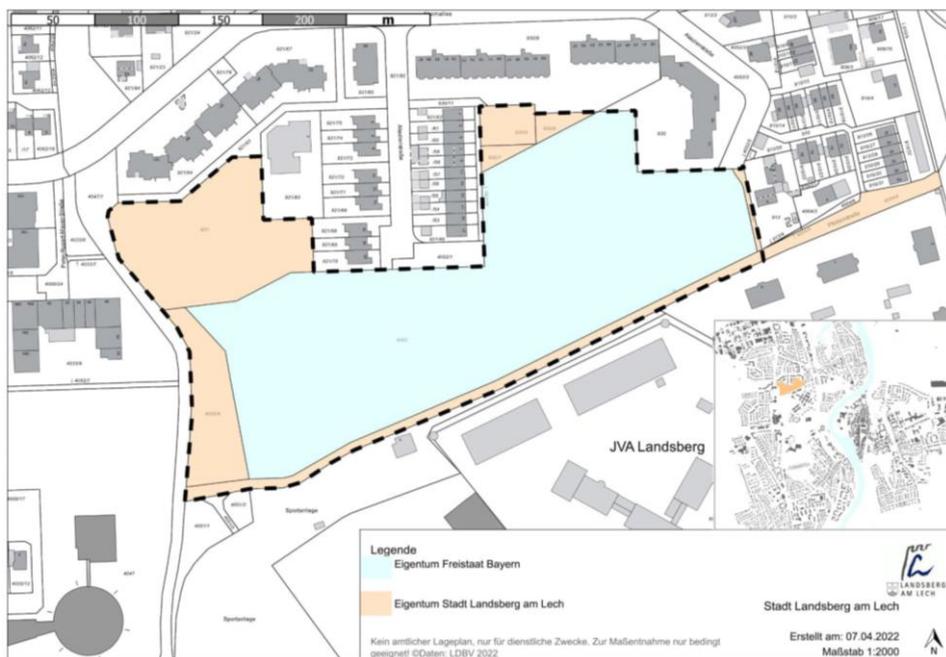


Abbildung 5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist auch Teil des Programmgebietes „Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt Landsberg West“, in dem eine Erhöhung der Wohnqualität und Nutzungsvielfalt, die Verbesserung der Generationengerechtigkeit und die Integration aller Bevölkerungsgruppen erreicht werden soll. Eine Schwerpunktmaßnahme war die Umgestaltung des Pater-Rupert-Mayer-Platzes zum Treffpunkt, Aktions- und Kommunikationsort für die umgebenden Nachbarschaften. Der Platz liegt in unmittelbarer Nähe im Westen des Gebietes an der Pfettenstraße und ist über Fußwege direkt erreichbar.

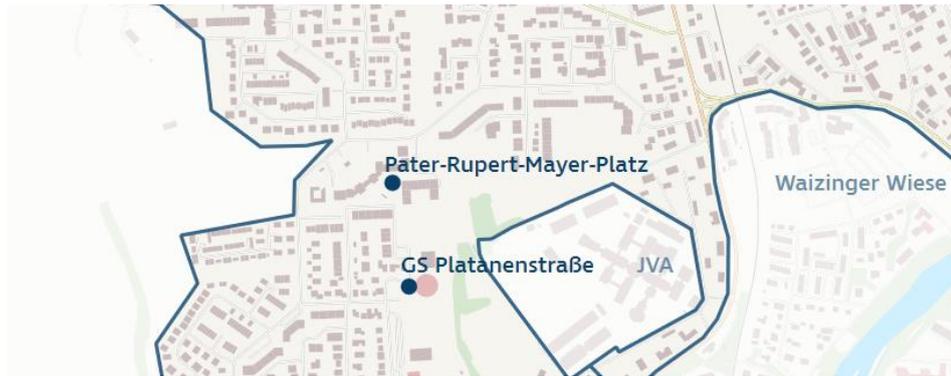


Abbildung 6 Ausschnitt Programmgebiet Soziale Stadt mit Lage des Pater-Rupert-Mayer-Platzes

B.3.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech wird derzeit neu aufgestellt. Im Vorentwurf Stand Januar 2019 ist das Plangebiet bereits als zukünftige Wohnbauflächen gekennzeichnet. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt im zentralen Bereich des Projektgebiets noch eine zu erhaltende Grünverbindung dar, die von Bebauung freizuhalten ist.

Alle Nachbarbebauungen sind mit einem rechtsgültigen, qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan belegt. Derzeit liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3051 "West III - F - 1. Änderung (JVA)" (rechtskräftig seit 09.12.1996) und setzt eine "öffentliche Grünfläche, Parkanlage" fest (siehe Abbildung 9).

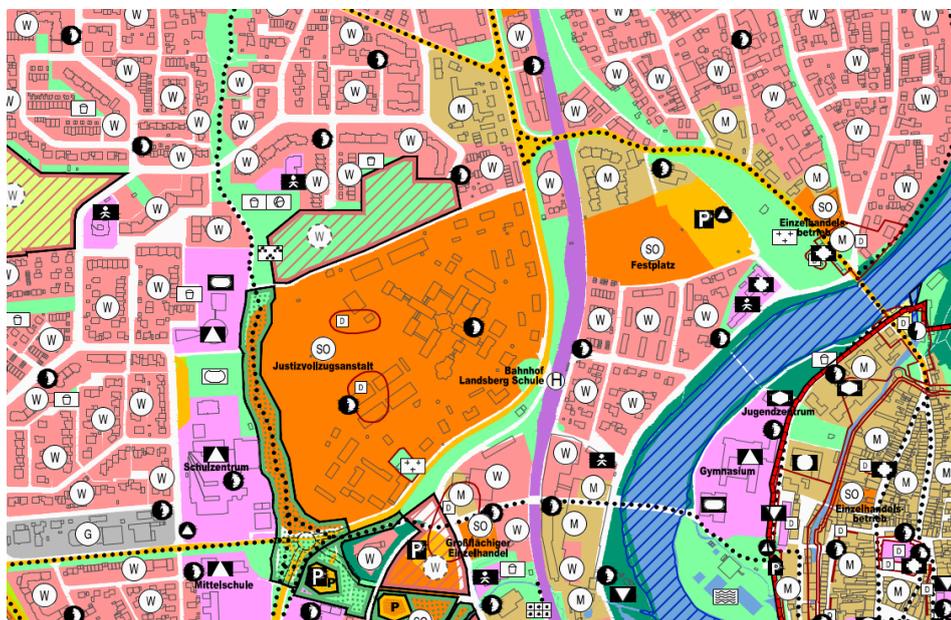


Abbildung 7 Auszug aus dem FNP in Aufstellung - Vorentwurf Stand 11.01.2019, Kling Consult

Bereits 2016 hat der Stadtrat jedoch per Grundsatzbeschluss die Entscheidung gefällt, ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Bauleitplanverfahren wird auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses geführt werden.

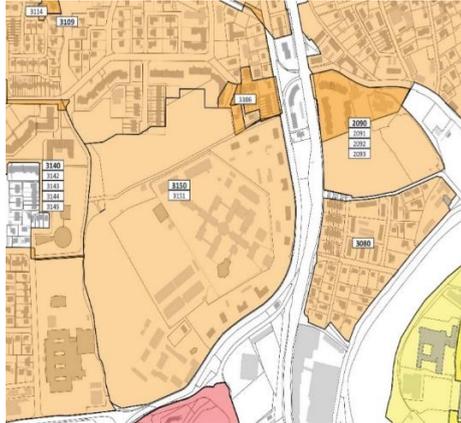


Abbildung 8 Übersicht der Bebauungspläne im Umfeld



Abbildung 9 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 3051 "West III - F - 1. Änderung (JVA)"

B.3.4. Verkehrsnetz und Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Pfettenstraße und der Akazienstraße erschlossen, wobei die Hauptlast der Erschließung von der Akazienstraße übernommen wird. Die Pfettenstraße mündet nach ca. 150 m in den Hindenburgring.

Die Akazienstraße verbindet über die Ahornallee und die Iglinger Straße das Planungsgebiet mit dem überörtlichen Straßensystem. In ca. 1 km Entfernung besteht Anschluss an die Autobahn A 96. Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt 60 km, zum Oberzentrum Augsburg 40km.

Der öffentliche Verkehr wird über Buslinien u.a. am Hindenburgring, sowie die Bahnlinie Landsberg-Augsburg mit der Haltestelle Landsberg Schule sichergestellt.

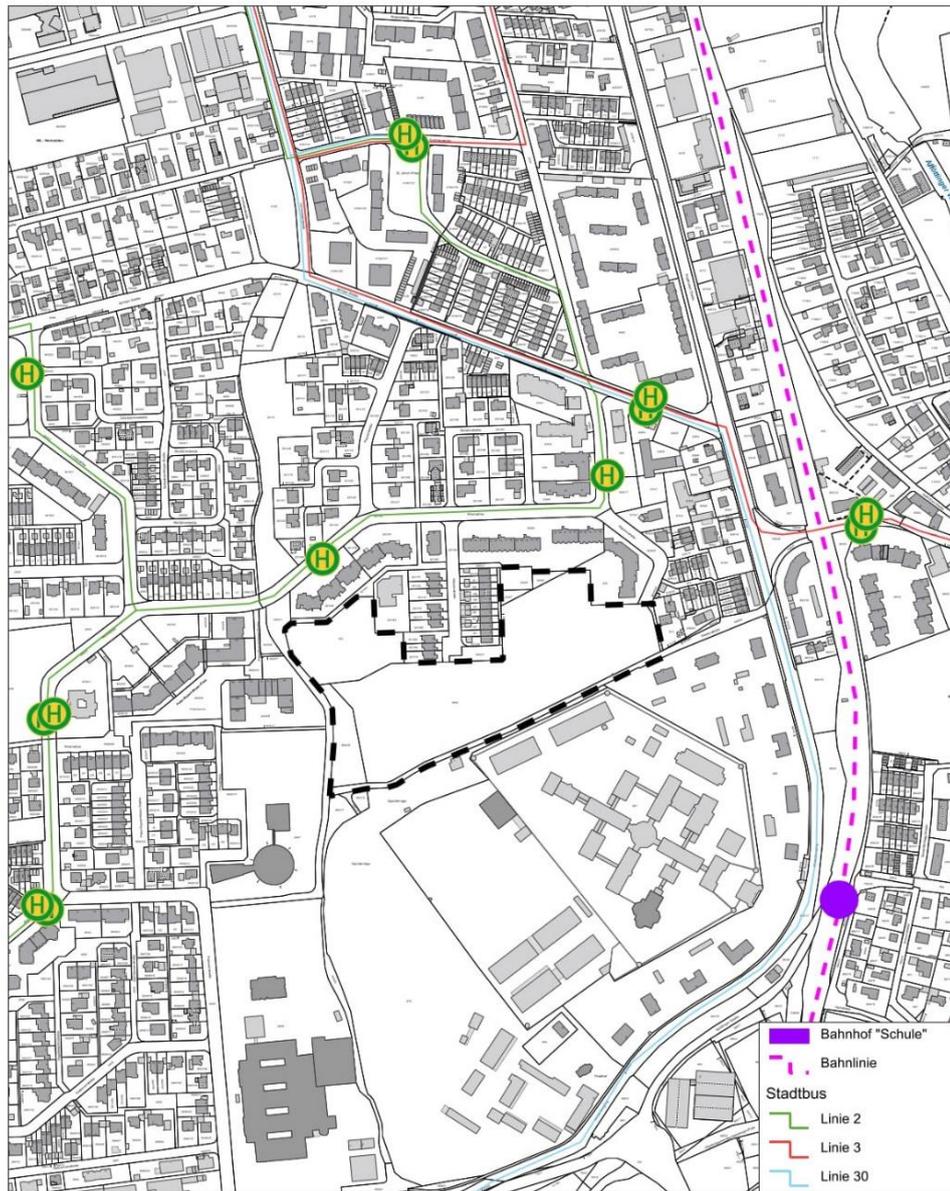


Abbildung 10 Anbindung ÖPNV

Der Fuß- und Radwegverkehr ist über eine Nord-Südtrasse an der Frühlingsstraße und über eine Unterführung / Brücke an der JVA mit Verbindung zur Altstadt gut angeschlossen. Der 2021 fertiggestellte Lady-Herkomer-Steg verbessert zusätzlich die Anbindung an die Altstadt.

Der Sparten-Anschluß des Quartiers ist vorbereitet und problemlos möglich. Im Westlichen grünen Band ist eine 20kV-Trasse vom Industriegebiet in die Altstadt vorgesehen.

B.3.5. Landschaftsplanerische Grundlagen

Das Planungsgebiet wurde bisher überwiegend als landwirtschaftliche Grünlandfläche und als Kinderspiel- und Bolzplatz genutzt. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände, das Richtung Osten leicht abfällt. Im Südwesten befindet sich eine bestehende kleine Mischwaldfläche. Die Grenzen des Planungsgebietes sind mit teilweise wertvollen Laubgehölzen versehen (siehe Baumbestand Anlage 10).

Als wichtiges topographisches Element ist die Lechhangkante zu erwähnen, die sich an der Westseite des Planungsgebietes befindet und in Nord-Süd-Richtung verläuft. Entlang dieser Hangkante verläuft das Grüne Band, das als Rad- und Fußwegverbindung für die Stadtteile genutzt wird und im FNP mit dieser Funktion verzeichnet ist.

In einer Studie zur Klimaresilienz, die das Planungsgebiet detailliert betrachtet, werden die Bestandssituation und die Auswirkungen einer potentiellen Bebauung genau untersucht. Die Funktion des Planungsgebietes für das Mikroklima ist demnach möglichst zu erhalten.

2018 wurde ein faunistisches Gutachten erstellt, das einige Fledermaus- und Vogelarten kartierte. Nach derzeitigem Kenntnisstand dienen einige Gehölzstrukturen bestimmten Fledermausarten als potenzielle Leitstrukturen sowie als Nahrungshabitat. Darüber hinaus werden Gehölzstrukturen des Gebietes von Vögeln genutzt und bieten entsprechende Brut- und Nahrungshabitate. Da es sich um eine der letzten größeren, Grünflächen handelt, die in Bezug auf die Nahrungsverfügbarkeit für die dort vorkommenden innerstädtischen Brutvogelarten (insbesondere die beiden Sperlingsarten) eine Rolle spielt, wird empfohlen, die extensiven nördlichen Bereiche sowie die Gehölzstrukturen des Wäldchens zu erhalten.

Die im Nachgang des Gutachtens erfolgte Ansiedlung von Störchen auf dem Turm der JVA, wird in einem im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden Gutachtens untersucht werden.

B.3.6. Baugrund und Bodenbeschaffenheit

Die Versickerung von Oberflächenwasser muss durch geeignete Freiflächengestaltung und Oberflächenentwässerung gesichert werden. Eine eigene Baugrunduntersuchung für das Plangebiet liegt bislang noch nicht vor, jedoch kann von sehr guter Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Der Grundwasserspiegel liegt etwa in 15 bis 20 m Tiefe.

In einem Teilbereich der Fl.Nrn. 4004/4, 4052 und 4052/8 Gem. Landsberg befindet sich eine im Altlastenkataster unter der Nr. 18101001 erfasste Altlastenverdachtsfläche (Siehe Markierung in Abbildung 11). Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die während des 2. Weltkrieges bereits bestanden hat und deren Verfüll-Inventar und Abgrenzung bisher nicht geklärt ist.



Abbildung 11 Altlastenverdachtsfläche

Die Fläche ist mit einem Feldgehölz bewachsen, das auch aus diesem Gesichtspunkt heraus erhalten werden soll. Im Zuge des folgenden Bauleitplanverfahrens wird bei einer baulichen Nutzung des näheren Umfelds im Umkreis von ca. 70 Metern eine Vorerkundung zur Klärung des Schadstoffpotentials (Grundwassergefährdung und Bodengas) durchgeführt werden.

B.3.7. Immissionen und Schallschutz

Ein Immissionsschutzgutachten wird im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Wettbewerb erstellt. Es ist von Emissionen vom Hindenburgring, der eingleisigen Bahnstrecke Kaufering-Schongau, den Werkstätten der JVA sowie dem Bolzplatz im nordwestlichen Teilbereich auszugehen. Die Tennisplätze des Justiz e.V., derzeit südwestlich des Planungsgebiets gelegen, werden voraussichtlich mittelfristig an einen anderen Standort im Stadtgebiet verlegt. Emissionen von der A96 und weiteren Straßen dürften nach vorsichtiger Einschätzung nur untergeordnete Bedeutung haben.

B.3.8. Vorgaben der JVA

Zur südlich benachbarten JVA sind eine Reihe von Vorgaben (siehe Winkelbetrachtungsstudie in Anlage 16) einzuhalten. Der südliche Bereich entlang der Pffetenstraße mit einem Abstand von 20 m Entfernung von der nördlichen Gefängnismauer ist von Bebauung freizuhalten und muss aus Sicherheitsgründen von der JVA jederzeit gut einsehbar sein. Eine Bepflanzung mit sichteinschränkenden Pflanzen (Bäume, Sträucher, Hecken usw.) ist ab einer Entfernung von 15 m von der Gefängnismauer möglich. Zu Grunde gelegt wird dabei ein voraussichtlicher, zukünftiger Mauerverlauf, der in Abbildung 12 bereits berücksichtigt wurde.



Abbildung 12 Von Bebauung (20 m) bzw. Bepflanzung (15 m) frei zu haltender Bereich

Die Einsehbarkeit des Geländes der JVA von den neu geplanten Gebäuden muss ebenfalls zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Insassen aus Datenschutzgründen verhindert werden, daher ist die mögliche Bauhöhe im Wettbewerbsgebiet je nach Abstand zur JVA beschränkt. Hierzu wurde in Vorfeld eine Winkelbetrachtungsstudie mit Zonierungsplan und Höhenvorgaben erstellt, die zu berücksichtigen sind, um Einblicke auf die Insassen der JVA zu verhindern. Die Winkelbetrachtungsstudie in Anlage 17 gibt dazu genaue Vorgaben.

B.4. Aufgabenbeschreibung

B.4.1. Übergeordnete Vorgaben

Zur Versorgung der Bevölkerung mit qualitativem und bezahlbarem Wohnraum werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Pffetenstraße, die sich zum Teil in staatlichem und zum Teil in städtischem Besitz befinden, zu einem attraktiven neuen Wohnquartier mit eigenständigem Charakter entwickelt.

Ein gezielter Einsatz qualitativer städtebaulicher und freiräumlicher Konzeptionen kann das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Bewohner*innen steigern und einen wertvollen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten. Die stadtklimatische Lage (siehe Klimaresilienzgutachten Anlage 12) dient dabei als Planungsgrundlage. Kaltluftentstehungsgebiete, Windrichtung, Freihaltung von Frischluftschneisen und Milderung von Wärmeinseln sind in das Konzept einzubinden.

Wesentlicher Teil der Planungsaufgabe für das Gebiet an der Pffetenstraße ist, im Spannungsfeld zwischen Wohnungs- und Freiraumqualität einerseits und angemessener Dichte andererseits ein Konzept zu entwickeln, das die teils gegensätzlichen Anforderungen in ein ausgewogenes Verhältnis bringt und sich in die bestehende Stadtstruktur gut einfügt.

B.4.2. Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie dem Kindergarten „Sonnenstrahl“ mit Außenspielbereich und -Erweiterung (siehe Anlage 18), weiteren Kinderspielflächen, einem in nordsüdlicher Richtung verlaufendem „Grünen Band“ sowie der Justiz-Vollzugsanstalt umgeben. Der Städtebau des Projektgebiets soll einen guten Übergang zum Kontext ermöglichen und das Quartier insgesamt weiterentwickeln. Zudem sollen bestehende Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen gestärkt und gewachsene Strukturen beibehalten werden.

Es wird eine angemessene Reaktion auf die Höhenentwicklung und vorhandene Dichte der Umgebung erwartet, bei gleichzeitig möglichst guter Flächennutzung. Es sollen attraktive, hochwertige und familienfreundliche Wohnformen ermöglicht werden, die mit gut nutzbaren Freiflächen ausgestattet werden.

Mit der Neubebauung des Geländes durch ein ansprechendes Wohnquartier besteht die Chance zur Gestaltung und Aufwertung des Stadtteils entlang der JVA. Der Freiflächenplanung kommt auf Grund der direkten Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten und der Vernetzung ebenfalls hohe Bedeutung zu.

Die künftigen Baustruktur soll die im noch rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan dargestellte Grünverbindung (siehe Abbildung 13) berücksichtigen und dabei das Nadelöhr zum freien Feld im Westen, das durch die Bebauung an der Pater-Rupert-Mayer-Straße entsteht, aufnehmen.



Abbildung 13 Ausschnitt aus Landschaftsplanerischem Ortsentwicklungskonzept März 2000

Durch Ausformung der Grünflächen um die zukünftigen Gebäude kann eine Staffelung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Freiräumen entstehen. Mit zahlreichen Gemeinschaftsflächen und einer Platzsequenz, die eine öffentliche Durchwegung erlaubt, können soziale Begegnungen stattfinden und Solidarität gelebt werden. So kann eine Vermittlung zwischen den bestehenden umliegenden Bebauungen

stattfinden und das neue Quartier in den Dialog mit den benachbarten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur treten.

Die Herausforderung der besonderen städtebaulichen Situation, die sich aufgrund der direkten Nähe der Justizvollzugsanstalt im Süden ergibt, soll nicht als Hindernis, sondern als besondere Chance betrachtet werden. Die Restriktionen bzgl. Gebäudehöhen und -ausrichtung (siehe Ziffer B.3.8) bieten Raum für innovative Ansätze des Städtebaus.



Abbildung 14 Blick auf Nordost-Ecke der JVA

Die städtebaulichen Setzungen sollen durch die Orientierung der Hauptflächen nach Süden (+/- 30 Grad) ein möglichst hohes Solarpotential ausnutzen. Aus dem Blickwinkel der Kaltluftversorgung sollten Nord-Süd ausgerichtete Riegelbebauungen ebenfalls vermieden werden. Gegebenenfalls daraus entstehende Konflikte zu einer sinnvollen städtebaulichen Struktur sind dabei abzuwägen.

B.4.3. Nutzungen und Gebäudetypologie

Die Ausloberin wünscht sich eine kompakte Bauweise mit einem differenzierten Wohnungsangebot und unterschiedlichen Wohnbauformen.

Die Wohnungen sollen ein vielfältiges Angebot für alle Lebensphasen aufweisen. Anstatt die verschiedenen Altersgruppen durch die Anordnung der Wohnformen räumlich zu trennen, sollte die Chance eines neuen Wohnquartiers genutzt werden, um für Menschen aller Lebensphasen Wohnmöglichkeiten schaffen. Von der Single-Wohnung bis zu großen Grundrissen für Familien, von einer ausreichenden Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen bis zum Betreuten Wohnen, von Spielflächen bis hin zu Pflegeheimplätzen, sollen alle Ansprüche der Bewohner innerhalb des Quartiers aufgegriffen und thematisiert werden. So können die Bedürfnisse aller Altersgruppen befriedigt und damit theoretisch ein ganzer Lebenszyklus an der Pfettenstraße durchschritten werden.

Anzudenken wäre gegebenenfalls auch eine modulare Bauweise, die Option bietet für eine hohe Flexibilität der Grundrisse. Dadurch können Wohnsituationen kurzfristig an veränderte Lebenssituationen angepasst und ein generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglicht werden.

Die Wohneinheiten werden voraussichtlich als geförderter Mietwohnungsbau realisiert. Die zukünftigen Wohnungsgrundrisse müssen daher größtenteils den Anforderungen des BayWoFG sowie den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2022 entsprechen. Die

Bauvorhaben sollen in realteilbarer Form in überschaubaren Größenordnungen realisiert werden können.

Neben den zugehörigen privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen soll auch eine sechsgruppige Kindertagesstätte mit ca. 1.400 m² BGF (Bruttogrundfläche DIN 277) entstehen. Optimalerweise sollte diese im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Einrichtung an der Akazienstraße realisiert werden.

Generell sollen mindestens ca. 10 m² Außenspielfläche für ein Kind vorgesehen werden, was eine erforderliche Außenspielfläche von 1100 m² ergibt. Wenn die neue Kindertagesstätte in räumlichem Zusammenhang mit der bestehenden Kindertagesstätte geplant werden sollte, kann die aktuell zusätzliche, eingezäunte Außenspielfläche der bestehenden Einrichtung mitgenutzt werden.



Abbildung 15 Bestehende Kindertagesstätte mit Außenspielflächen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Landsberg (Juli 2022) setzt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 Metern vom Projektgebiet das Nahversorgungszentrum „Iglinger Straße“ fest. Dies besteht aus einem Magnetbetrieb in Form eines spezialisierten Supermarkts (ca.670 m² Verkaufsfläche) sowie verschiedenen kleinteiligen Nutzungen, wie einer Apotheke, einer Tankstelle und einer Bäckerei. Damit kann generell von einer wohnortnahen Grundversorgung in fußläufiger Entfernung ausgegangen werden. Dennoch könnte ein Quartierladen eine sinnvolle Ergänzung zur Infrastruktur des Projektgebiets darstellen. Das Konzept des Urban Gardening könnte neben der Produktion eigener Lebensmittel den gemeinschaftlichen Verantwortungssinn für die Natur stärken.

Darüber hinaus soll ein Treffpunkt für Menschen unterschiedlichen Alters in Form nutzungsneutraler Orte für soziale Interaktion vorgesehen werden, die im Quartier identitätsstiftend wirken. Angebote für Coworking- Spaces, Sharing Zentralen und andere innovative Ansätze sind erwünscht. Im Westen des Plangebietes liegt der Pater-Rupert-Maye-Platz, der mit dem Quartiersmanagements im Landsberger Westen zu einem sozialen Treffpunkt entwickelt wird.

Die bestehende Freizeithütte im Süd-Westen des Plangebietes stellt einen

Treffpunkt für Jugendliche der Umgebung dar und soll in ihrer Funktion erhalten bleiben. Sie kann entwurfsabhängig verlegt werden, wobei Immissionsschutz aber auch soziale Aspekte zu beachten sind.

Das kleine Feldgehölz soll in jedem Fall als öffentliches Grün erhalten bleiben und in die Freiraumplanung einbezogen werden.



Abbildung 16 Bestehende Jugend-Freizeithütte

Die neuen Gebäude sollen in energieeffizienter Holzbauweise mit einem minimalen CO₂-Fußabdruck in Bau und Betrieb, in weiten Teilen aus nachwachsenden Rohstoffen, errichtet werden. Die Dach- und Fassadenflächen sollen einen Mehrwert für das Quartier bieten. Das kann durch Bestückung mit PV-Modulen, Schaffung extensiver oder intensiver Begrünung bis hin zu Dachgärten oder Blau-Grünen Dächern erfolgen. Zum anfallenden Grauwasser durch den Gebäudebetrieb wird ein Konzept zur Nutzung und Aufbereitung gewünscht.

Schlussendlich ist eine Trafostation (Maße ca. 4m x 5m) innerhalb eines Gebäudes oder freistehend zu berücksichtigen. Die genaue Lage ist weiteren Verfahren mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

B.4.4. Grün- und Freiflächen, Ökologie

Es soll ein hochwertiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiflächen konzipiert werden. Die wichtigsten Funktionen des Freiraumsystems sind dabei die Erholung, der Klimaschutz, die Klimaanpassung und die Biotopvernetzung. Das Freiraumsystem soll zwischen Bestand und Neubau vermitteln und eine funktionale Vernetzung der Fuß- und Radwegverbindungen in N-S und O-W Richtung ermöglichen.

So sollen wertvolle Freiräume, wie der Pater-Rupert-Mayer-Platz westlich des Planungsgebietes, die Spielplätze an der Ahornallee und an der Akazienstraße, das Wäldchen mit der Jugend-Freizeit Hütte sowie den Nord-Süd-verlaufenden Grünzug von der Iglinger Straße bis zum südlichen

Hindenburgring vernetzt werden.

Bereits im städtebaulichen Konzept und der Freiflächenplanung ist auf ein geeignetes Regenwassermanagement zu achten. Hierfür sollen Ansätze der „Schwammstadt“ in der Freiraumgestaltung, der Gestaltung von Dachflächen sowie der Begrünung angewendet werden. Gewünscht sind innovative Konzepte, die das Potential des Regenwassermanagements für eine klimaresiliente Planung aufzeigen.

Das Niederschlagwassers ist dauerhaft im Gebiet möglichst ortsnah, oberflächlich und naturnah zurückzuhalten und zu versickern (Retention, Speicherung, Verdunstung und Versickerung). Das Entwässerungssystem sollte der natürlichen Entwässerungsleistung im Status Quo möglichst nahekommen. Technische und unterirdische Anlagen, wie z.B. Rigolen sollen hierbei möglichst vermieden werden. Die Entwässerung auf privaten Freiflächen soll ohne Einschränkung von deren Nutzbarkeit und ohne Einschränkung der vorgesehenen Baumpflanzungen erfolgen.

In den Freiflächen sind Aufenthalts- und Spielbereiche für alle Altersgruppen vorzusehen. Die Kinderspielplätze Nordwest, Nordost, der Rodelhügel, das kleine Wäldchen sowie der Bolzplatz sollen erhalten bleiben. Diese Einrichtungen sollten nach Möglichkeit qualifiziert und aufgewertet werden.

Auf die Qualität der halböffentlichen und privaten Freiflächen wird besonders Wert gelegt. Für jede Wohnung soll ein privater Freiraum als Balkon, Terrasse oder ein privater Garten vorgesehen werden. Die Ausloberin erwartet sich sorgfältig gestaltete Übergänge von wohnungsbezogenen Freibereichen zu öffentlichen Freiflächen

In den Planzeichnungen sind öffentliche, halböffentliche und private Freiräume differenziert und nachvollziehbar darzustellen. Rettungswege in Innenhöfen oder Gebäudezwischenräumen sollen möglichst vermieden werden.

Dachgärten müssten die Vorgabe der Winkelstudie bezüglich der Einsehbarkeit der JVA berücksichtigen.

Sonnenschutz durch Gebäude oder Bäume sowie starre oder flexible Verschattungssysteme gestalten auch für empfindliche Menschen den Aufenthalt im Freien angenehmer. Zudem sollte der Freiraum Sitzmöglichkeiten und Sonnen- und Niederschlagsschutz anbieten. Durch eine entsprechende Freiraumgestaltung sind Wärmeinseln sowie starke Windgeschwindigkeiten zu vermeiden.

Die wertvollen Teilbereiche des Bestandes, unter anderem der Mischwaldbereich im südwestlichen Areal, sind zu erhalten und sinnvoll in das Gesamtkonzept zu integrieren und aufzuwerten. Der zukünftige Vegetationsanteil soll darüber hinaus durch Neupflanzungen und Aktivierung von Fassaden- und Dachflächen möglichst hoch sein. Dabei ist ein ausreichender Abstand jeglicher Bebauung oder Versiegelung von Bestandsbäumen zu wahren (nach DIN 18920:2014-07 mindestens 1,5 m Abstand von der Kronentraufe eines Baumes). Um Großbaumpflanzungen zu ermöglichen soll auch auf unterbaufreie Bereiche zwischen den Gebäuden bzw. in den Innenhöfen geachtet werden. Die Baumhöhen und ihre Schattenwurf sind in der Planung zu berücksichtigen.

Die Grünflächen sollen auch Aspekte der Biodiversität berücksichtigen und vielfältige Lebensräume für möglichst viele standortgerechte Tier- und Pflanzenarten entstehen lassen.

Quartiersübergreifend ist ein sparsamer Umgang mit dem Grund und Boden vorzusehen. Dabei soll trotz Nachverdichtung die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Voraussichtlich anfallender Erdaushub soll direkt in die Freiraumgestaltung miteinbezogen und vor Ort wiedereingesetzt werden. Dabei ist auf die Erlebbarkeit der bestehenden Topographie des Geländes, insbesondere die Lechhangkante, zu achten. Die Neuplanung soll sich in das natürliche Gelände einfügen.



Abbildung 17 Mischwald mit Jugend-Freizeithütte, Rad- und Fußweg, Grundschule an der Platanenstraße

Um negative Auswirkungen auf das Stadtklima / Mikroklima zu verhindern, müssen die Planungshinweise des Klimaresilienzgutachtens (siehe Anlage 12) beachtet werden:

In der Gesamtschau während einer austauscharmen Nachtsituation ist das Plangebiet im Kontext der Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes als heterogen und sensibel zu charakterisieren. Die städtebauliche Entwicklung ist insofern entsprechend ebenso sensibel durchzuführen. Dabei sollte im Entwurf die Gebäudeausrichtung Berücksichtigung finden. Quer- bzw. Riegelbebauungen in Nord-Süd Richtung sind zu vermeiden. Die zukünftige Siedlungsstruktur sollte die Strömungssituation berücksichtigen und entsprechende Freiräume mit entsprechenden Durchströmungsmöglichkeiten schaffen. Gegebenenfalls ist dies auch mit den Retentionspotentialen entsprechend des durchgeführten BlueSpot Mappings (siehe Anlage 12) verknüpfbar.

Die Analyse zur Identifikation der BlueSpots (natürliche Senken) ist eine Worst-Case Betrachtung, die das Rückhaltevermögen einer bestehenden

Geländeformation im Kontext der Einzugsbereiche bzw. gefährdeter Überschwemmungsbereiche aufzeigt. Die Methode berücksichtigt dabei nicht ggfs. vorhandene Versickerungsmöglichkeiten auf Vegetationsflächen oder Kanableitungen.

Mit Hilfe des Blue Spot Mappings wurden die hochwasserempfindlichen Bereiche bei Starkregenereignissen identifiziert. Im Plangebiet besteht eine Aufteilung des Raums in zwei voneinander getrennte Oberflächeneinzugsgebiete mit unterschiedlichem Versickerungs- und Speicherpotential. Zum einen das in Abb. 15 dargestellte westlich gelegene, grüne Gebiet, welches ein gutes Speichervermögen hat und der nord-östlich gelegene, rot dargestellte Bereich mit sehr geringem Wasserhaltevermögen. Die Umgebung dieses Bereiches ist stärker vom Spillover (Überlaufen des BlueSpots) betroffen (siehe Anlage 12).

Insofern sollte vor dem Hintergrund der Überschwemmungsprävention dem östlichen BlueSpot eine besondere planerische Berücksichtigung zu teil werden. Der westliche BlueSpot ist planerisch unproblematisch, stellt jedoch ein größeres natürliches Retentionspotential dar, welches im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet genutzt werden kann.

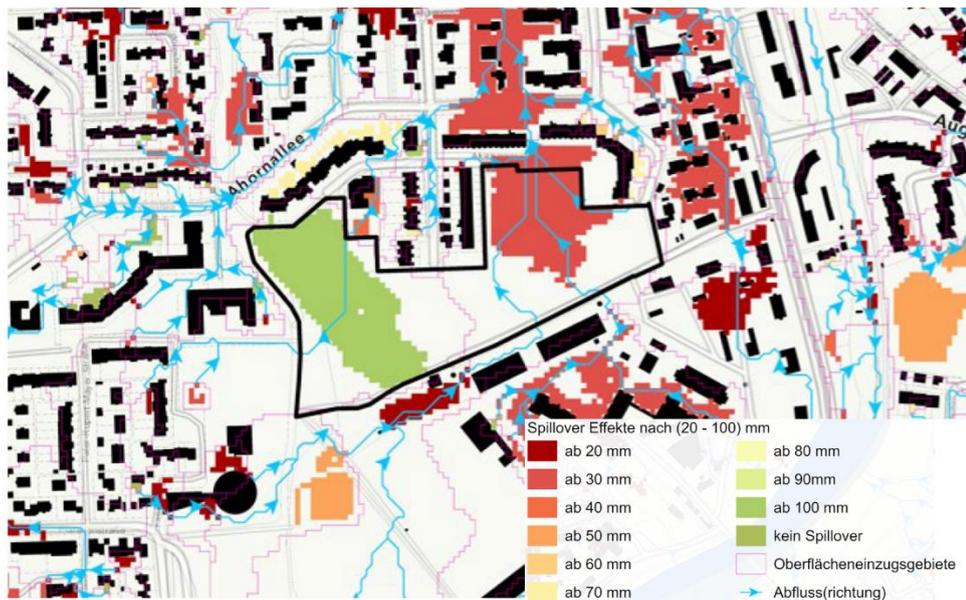


Abbildung 18 Detailausschnitt Themenkarte Starkregen, Klimagutachten Anlage 12

Das Plangebiet entfaltet seine lokalklimatische Ausgleichswirkung im Verbund mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen. Der hohe Vegetationsanteil der Fläche fördert die nächtliche Abkühlung und der Raum stellt ein klimatisches Verbindungselement zwischen dem unbelasteten Außenraum und dem belasteten Siedlungsraum dar. Planerisch sollte sich der hohe Vegetationsanteil im zukünftigen Entwurf wiederfinden.

Versiegelte Flächen sollten im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Verwendete Materialien und Farben sollten so gewählt werden, dass sie zum einen nur eine geringe Wärmespeicherkapazität aufweisen, gleichzeitig muss der Funktionserhalt der Flächen sichergestellt werden (z.B. Aufenthaltsqualität von Aufenthaltsflächen). (Nähere Erläuterungen siehe Anlage 12)

B.4.5. Energetische Aspekte

Eine intelligente Vernetzung von Wärme, Energie und Infrastruktur innerhalb und außerhalb des Quartiers ermöglicht ein zukunftsweisendes und gleichermaßen zukunftsicheres Konzept, das die Attraktivität des Quartiers in Landsberg am Lech weiter steigert.

Langfristiges Ziel der Stadtwerke der Stadt Landsberg am Lech ist, ein flächendeckendes Fernwärmenetz über das gesamte Stadtgebiet zu ziehen. Mittelfristig müssen jedoch kleinere Netze als Inseln aufgebaut werden, die zu einem späteren Zeitpunkt als „Satelliten“ miteinander verbunden werden könnten. Für das Quartier an der Pffettenstraße wurden bislang als Energiequelle ein Erdwärmesystem in Tiefe oder auch Pellets, kombiniert mit Luftwärmepumpen andiskutiert.

Die Ausloberin wünscht für das Plangebiet ein innovatives Energiekonzept mit Ausschöpfung von Potentialen zur regenerativen Energieerzeugung und -speicherung und einem geringen CO₂-Fußabdruck, der gegenüber den gesetzlichen Vorgaben bei Neubauten und modernisierten Bestandsgebäuden deutlich gesenkt werden soll.

Entsprechende Flächen für eine Energiezentrale sind im Konzept vorzusehen.

B.4.6. Erschließung

Der öffentliche (Straßen-) Raum ist als Teil des Wohnumfeldes zu sehen und mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Es ist ein übergeordnetes Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches die umliegende Infrastruktur unter Gewährleistung der Barrierefreiheit berücksichtigt. Im Quartier ist ein flächenhaftes Vorrangnetz für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen. Dabei sollte insbesondere auf attraktive, sichere und direkte Wegeverbindungen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität geachtet werden, um den Anteil an Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu erhöhen.



Abbildung 19 Blick über die Pffettenstraße nach Osten

Eine fußläufige Anbindung des neuen Quartiers zur Kernstadt / Altstadt über die Fußgängerunterführung am Hindenburgring und der Augsburgstraße

ist zu berücksichtigen. Der städtische Radroutennetz-Plan sieht den Radweg im Westen des Planungsgebietes als Bestandteil des Hauptnetzes und die Pffetenstraße als Bestandteil des Sammel- und Erschließungsnetzes an. Diese Funktionen sind beizubehalten und durch eine geeignete Gestaltung nachzuweisen.

Zur Verkehrserschließung liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2020 vor, das die Anbindung des neuen Quartiers an die Akazienstraße vorsieht. Dabei ist abhängig vom Entwurf zu prüfen, ob Ringstraßen- oder Sackgassenlösungen sinnvoll sind (siehe Anlage 13). Die südlich des Wettbewerbsgebiets gelegene Pffetenstraße soll dabei nur Notfall-Funktionen erhalten.



Abbildung 20 Blick nach Osten über das Gesamtgelände

Grundsätzlich soll der bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen auf Schleppkurven und Wendeflächen von Sonderfahrzeugen (Müll- und Rettungsfahrzeuge) geachtet werden.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl einzuplanen, mind. 1 Fahrradabstellplatz je 40 m² GF. Die Fahrradabstellplätze sollen wettergeschützt und in kurzer Distanz zu den betreffenden Wohnungen angeordnet werden. Die Fahrradabstellplätze sind im Lageplan darzustellen

Der ruhende Verkehr soll sich dem öffentlichen Raum unterordnen. Die notwendigen Stellplätze und Besucherstellplätze sind in gemeinschaftlich organisierten Parklösungen (Tiefgaragen oder alternative Anlagen) unterzubringen. Lieferbereiche und Behindertenstellplätze können in angemessener Dimensionierung im Straßenraum angeordnet werden.

Der Bedarf an Kfz- Stellplätzen ist für den Wettbewerb zur Vergleichbarkeit der Arbeiten wie folgt zu kalkulieren: Je 90 m² GF ist von 1 Stellplatz auszugehen. Im weiteren Planverfahren sollen dann unter Berücksichtigung der Vorgaben der aktuellen Mobilitätssatzung (Stand 25.05.2021) konkrete Mobilitätskonzepte zur Reduzierung von Stellplätzen eingebunden werden.

Flächen für die Zu- und Ausfahrten zu den Stellplatzanlagen sind im Lageplan darzustellen, Flächen für die Tiefgaragen sind mit einer Strichlinie zu markieren. Bei der Planung von gemeinschaftlichen Tiefgaragen ist auf ausreichende Möglichkeiten zur Realteilbarkeit zu achten.

B.4.7. Stufenweise Realisierung

Die Realisierung soll auch stufenweise in Bauabschnitten möglich sein. Die städtebauliche Planung muss hierauf reagieren und sinnvolle, in sich funktionsfähige Teilabschnitte schaffen, die entsprechend gekennzeichnet werden sollen. Insbesondere müssen die städtebaulichen Strukturen, die Erschließung, die Parkierung und auf die möglichen Bauabschnitte angepasst werden



Abbildung 21 Blick nach Südwesten mit Mischwald, Hangkante und Schulgelände

C. Bewertungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach einheitlichem Maßstab unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Die Reihenfolge der untenstehenden Auflistung stellt keine Gewichtung dar.

Städtebauliche Leitidee

Raumbildung und Baustruktur

Identität und Adressbildung

Stadtklimafaktoren / Klimaresilienz

Frei- und Grünraumkonzept

Innovationskraft und Realisierbarkeit

Wirtschaftlichkeit