Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

LÄNDE UND AUMÜHLE

AM WASSER WOHNEN, GENIESSEN, KREATIV SEIN

AUSLOBUNG

NICHTOFFENER STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB MIT IDEENTEIL

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Auftraggeberin
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

vertreten durch
Oberbürgermeister Erich Raff

Ansprechpartner:
Martin Kornacher
Stadtbaurat
08141-281-4000

Betreuung / Koordination

HUMMEL | KRAUS
PLANEN | BERATEN
Hummel | Kraus GbR
Augustenstraße 73
80 333 München

Ansprechpartner:
Beate Lang, M.Sc. Urbanistik
Barbara Hummel, Dipl. Ing. Arch. Stadtplanerin
Telefon: 089 / 95 44 74 24 - 16
E-Mail:lang@hummelkraus.de

Fürstenfeldbruck/München, 19.11.2019

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Dieser Wettbewerb wird im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren der Städtebauförderung gefördert.

INHALTSVERZEICHNIS

Prolog 5

Teil I Allgemeine Bedingungen 7

1. Anwendung und Anerkennung der RPW 8
2. Gegenstand des Wettbewerbs 8
3. Wettbewerbsart 8
4. Wettbewerbsteilnehmer 9
5. Wettbewerbssumme, Preise und Anerkennungen 10
6. Wettbewerbsunterlagen 11
7. Datenschutz 11
8. Wettbewerbsleistungen 12
9. Termine 16
10. Beauftragung durch die Ausloberin 17
11. Eigentum, Rücksendung und Haftung 17
12. Urheberrecht, Nutzung 17
13. Bekanntmachung des Ergebnisses 17
14. Prüfung des Verfahrens 17
15. Bestätigung 17

Teil II Wettbewerbsaufgabe 19

Vorausgehende Erläuterungen 24

Einführung, Anlass und Ziel 24
Allgemeine Informationen zu Fürstenfeldbruck und dem Wettbewerbsgebiet 24
Vorausgegangene Untersuchungen, Stellungnahmen und relevante Vorgaben 25

Beschreibung des Wettbewerbsgebiets 31

Lage und Größe des Wettbewerbsgebiets 31
Beschreibung der relevanten Grundstücke und Gebäude der Lände und der Aumühle 31
Beschreibung der Gewässer 39
Beschreibung der Grün- und Freiflächen 41
Beschreibung der Bau- und Bodendenkmäler und des Ensembleschutzes 44
Beschreibung der Erschließung 47
Beschreibung der Brücken 52
Sonstiges 52

Entwurfsanforderungen 54

Planungsziel 54
Allgemeine Angaben zum Realisierungsteil und Ideenteil 55
Angaben zu den Realisierungsteilen 59
Realisierungsteil Bereich Lände 60
Realisierungsteil Bereich Werkskanal 64
Realisierungsteil südlich der Aumühle 68
Ideenteil 70

Teil III Beurteilungskrierien 71

Termine

Ausgabe der Unterlagen	**Dienstag,** 19.11.2019
schriftliche Rückfragen zum Kolloquium	**bis Mittwoch, 04.12.2019, bis 16.00 Uhr** an: lang@hummelkraus.de
Kolloquium Ausgabe/Versand Modellplatte	**Donnerstag, 12.12.2019** **vorherige Ortsbegehung** 15:00 Uhr Treffpunkt: vor der Aumühle, Bullachstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck **Kolloquium** für das Preisgericht ab 15:00 Uhr für die teilnehmenden Büros ab 16:30 Uhr Ort: Rathaus Fürstenfeldbruck Hauptstr. 31 82256 Fürstenfeldbruck Großer Sitzungssaal
Versand Protokoll Kolloquium	**ab Montag, 16.12.2019** Versand des Protokolls
Abgabe Pläne	**Freitag, 06.03.2020, bis 16.00 Uhr oder Poststempel** Hummel | Kraus GbR Augustenstraße 73 80333 München
Abgabe Modell	**Freitag, 13.03.2020, bis 16.00 Uhr oder Poststempel** Hummel | Kraus GbR Augustenstraße 73 80333 München
Preisgerichtssitzung	**Mittwoch, 08.04.2020, 09.00 Uhr** Ort: wird noch bekannt gegeben
Ausstellung	Termin und Ort werden noch bekanntgegeben

PROLOG

Fürstenfeldbruck ist eine dynamische Kreisstadt, attraktiv gelegen an der Amper und mit einem lebendigen historischen Ortskern. Direkt an der Amper, in nur kurzer Entfernung zur Stadtmitte, ergibt sich eine spannende Entwicklungsmöglichkeit für ein neues Quartier.

Die so genannte „Aumühle" und „Lände" liegen – beinahe idyllisch – vor den Toren der Altstadt in der Auenlandschaft der Amper. Beide Bereiche haben durch die Amper und Gewässerzweige und die inselartige Lage einen besonderen Charme. Bisher war die Lände für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt erlebbar. Ein Verein, der sich für die Belange von Musikern, Künstlern und Kulturinteressierten einsetzt, hat sich in denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Schlachthofs angesiedelt und zieht durch Veranstaltungen vor allem junges Publikum auf die Lände.

An der Aumühle wird schon seit jeher gewohnt. Mit der Nutzung der ehemaligen Mühle durch die gut angenommene Stadtbibliothek fand eine intensive Belebung dieses Teils von Fürstenfeldbruck statt.

Die bisher auf der Lände und im Bereich der Aumühle angesiedelten Stadtwerke und der Bauhof werden ausgelagert. Dadurch entsteht die Möglichkeit, an diesem besonderen Ort ein lebendiges, kreatives, innovatives und auch unkonventionelles Quartier mit dem besonderen Charme der Wasserlandschaft und der historischen Gebäude am Rand der Altstadt entstehen zu lassen.

Im Realisierungswettbewerb mit Ideenteil soll ein städtebaulicher Entwurf gefunden werden, der für diesen besonderen Standort ein überzeugendes Gesamtkonzept liefert. Die Stadt Fürtenfeldbruck wünscht sich einen innovativen Entwurf für ein lebendiges, heterogenes Gebiet, der zentrumsnahes Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Jugendkultur und Erholung mit dem anspruchsvollen Bestand von Wasserlandschaft und historischen Gebäuden vereint.

TEIL I

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1. Anwendung und Anerkennung der RPW

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

An der Vorbereitung von Teil I der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art 13 Abs. 4 BaukaG); die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2019/11.12 registriert.

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

2. Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist der

- Städtebauliche Entwurf für den Bereich Aumühle und Lände in einem Realisierungsteil und Ideenteil

Die Wettbewerbsaufgabe ist im Teil II im Einzelnen beschrieben.

3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als Wettbewerb mit Realisierungs- und Ideenteil. Das Verfahren wird durchgeführt als Einladungswettbewerb. Es nehmen insgesamt 10 Teilnehmer teil.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch, das Verfahren ist anonym.
Tag der Auslobung: Dienstag, 19.11.2019

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
vertreten durch
Oberbürgermeister Erich Raff

Ansprechpartner:
Martin Kornacher
Leitung Bauamt
Niederbronnerweg 3
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141-281-4000
E-Mail: martin.kornacher@fuerstenfeldbruck.de

Mit der Verfahrensbetreuung und Abwicklung ist beauftragt:

Hummel | Kraus GbR
Augustenstraße 73
80 333 München
Telefon +49 (89) 954 474 24-0
E-Mail: office@hummelkraus.de

Ansprechpartnerin:
Beate Lang, M.Sc. Urbanistik
Telefon +49 (89) 954 474 24-16
E-Mail: lang@hummelkraus.de

4. Wettbewerbsteilnehmer

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er gibt eine Erklärung gemäß Anlage „Erklärung über Teilnahmeberechtigung" ab.

4.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Architekten und Stadtplaner in verpflichtender Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten. Folgende Büros sind eingeladen:

1. JOTT architecture and urbanism GbR
   mit stern landschaften
2. Köstlbacher Miczka Architektur Urbanistik GbR
   mit Wamsler Rohloff Wirzmüller FreiRaum Architekten GbR
3. Metrik Architekten GmbH
   mit Landschaftsarchitekturbüro Lohde und femboeck architects
4. NUYKEN VON OEFELE ARCHITEKTEN BDA UND STADTPLANER PART GMBB
   mit BL 9 Landschaftsarchitekten Roser Cebulsky PartG mbB
5. OCTAGON Architekturkollektiv PartGmbB
   mit GM013 landschaftsarchitur bdla
6. performative architektur (Einzelunternehmen) I UTA Architekten und Stadtplaner GmbH
   mit Koeber Landschaftsarchitektur GmbH
7. Peter Haimerl . Architektur, Einzelunternehmen
   mit Burgerlandschaftsarchitekten Susanne Burger, Peter Kühn Partnerschaft
8. Sigrid Hintersteininger Architects / Inhabergeführtes Einzelunternehmen
   mit Planstatt Senner Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung
9. Trojan + Trojan Architekten + Städtebauer BDA, GbR
   mit michellerundschalk GmbH
10. Von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR
    mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH

Für den Fall, dass Teilnehmer von dem Wettbewerbsverfahren zurücktreten, behält sich der Auslober vor, bis zum Kolloquium Nachrücker zu benennen.

4.2 Teilnahmehindernisse

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

4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

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

Fachpreisrichter
1. Manuela Skorka, Stadtplanerin
2. Prof. Mark Michaeli, Städtebauer
3. Jochen Rümpelein, Landschaftsarchitekt
4. Birgit Eckert-Gmell, Architektin
5. Prof. Christian Schiebel, Regierung von Oberbayern
6. Martin Kornacher, Stadtbaurat

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter
- Barbara Brenner, Landschaftsarchitektin und Stadplanerin
- Stefanie Seeholzer, Architektin

Stellvertretende Fachpreisrichter
- werden von den Fachpreisrichtern genannt

Sachpreisrichter
1. Erich Raff, Oberbürgermeister
2. Andreas Rothenberger, Stadtrat, Referent für Bürgerbeteiligung
3. Johann Schilling, Stadtrat
4. Ulrich Schmetz, Stadtrat
5. Christian Stangl, Stadtrat, Planungsreferent

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter
- Franz Höfelsauer, Stadtrat
- Markus Droth, Referent Feste und Märkte
- Prof. Dr. Klaus Wollenberg, Referent Fürstenfeld, Kultur
- Dieter Kreis, Referent Stadtwerke
- Dr. Alexa Zierl, Referentin Umwelt, Klimaschutz, Energie

Stellvertretende Sachpreisrichter
- Andreas Lohde, Stadtrat, Referent Feuerwehr und Katastrophenschutz
- Karl Danke, Stadtrat
- Gabriele Fröhlich, Stadträtin

Sachverständige Berater, ohne Stimmrecht
- Prof. Jürgen Enninger, Berater Kultur- und Kreativwirtschaft
- Dr. Hildegard Sahler, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Jörn Weichold, 1. Vorsitzender Beirat für Menschen mit Behinderung
- Detlef Kurp, Vorsitzender Seniorenbeirat
- Joachim Mack, Vorsitzender Sportbeirat
- Regina Arndt, Vertreterin Umweltbeirat
- Fabian Eckmann, Vorsitzender Stadtjugendbeirat
- Carolin Danke, Bürgervertreterin
- Julia Preschern, Regierung von Oberbayern
- Martin Urban, Vertreter Wirtschaftsbeirat
- Andreas Mall, stellvertretender Vertreter Wirtschaftsbeirat

Vorprüfung und Auslobung
- Hummel | Kraus GbR, München (Barbara Hummel und Beate Lang)
- Daniel Pohl, Stadt Fürstenfeldbruck, Sachgebiet 41
- Johanne Schöner, Energiegutachterin, ArcheNea
- Pablo Frank, Verkehrsplaner, pslv

5. Wettbewerbssumme, Preise und Anerkennungen

Als Preissumme steht folgender Betrag zur Verfügung:

1. Preis	22.000,- €
2. Preis	14.000,- €
3. Preis	8.000,- €
Anerkennungen	11.000,- €
Preissumme gesamt netto	55.000,- €
zzgl. gesetzl. MwSt 19%	10.450,- €
Preissumme gesamt brutto	65.450,- €

Bearbeitungshonorar	je Teilnehmer	3.000,- €
	gesamt netto (bei 10 Teilnehmern)	30.000,- €
	zzgl. gesetzl. MwSt 19%	5.700,- €
	Bearbeitungshonorar gesamt brutto	35.700,- €

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Sofern mit Preisen und ggf. Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet.

6. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus diesem Auslobungstext Teil I bis Teil III und Anhang (Teil IV).

Die Wettbewerbsunterlagen stehen ab Dienstag, den 19.11.2019, den Teilnehmern zum Download zur Verfügung.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

01 Plangrundlagen	
• Grundlagenplan/Vermessungsplan	dxf/dwg/pdf
• Übersicht Modell	pdf
• Luftbild	jpg
02 Bestand und Historie	
• Auswahl Fotos	jpg
• Ansichten/Unterlagen von Bestandsgebäuden (Auswahl)	pdf
• Historischer Plan	pdf
• Plan mit Denkmälern	pdf
• Gutachten „Alter Schlachthof", Barthel & Maus, 2018	pdf
03 Informationspläne	
• Ausgleichsflächen	pdf
• Hochwassergefahrenkarte	pdf
• Baugrundgutachten	pdf
• Eigentumsverhältnisse	pdf
• Vorgabe max. Lage Tiefgarage Flurnummer 44/9	pdf
• Lage des Vorratsbehälters Sprinkleranlage Flurnummer 44/4	pdf
04 Mobilität	
• Auszug Verkehrsgutachten mit Anlagen	pdf

- Übersichtsplan Stellplätze in der Umgebung pdf
- Stellplatzsatzung pdf
- Information zu Mobilitätsstationen pdf

05 Nachhaltigkeit und Artenschutz
- Planzungsziele Nachhaltigkeit, Energieversorgung, Energiekonzept, ArcheNea pdf
- Artenschutzgutachten pdf
- Biotopbeschreibung/Biotopkartierung pdf

06 Bürgerinfo
- Dokumentation Bürgerinfo am 21.02.2019 pdf

07 Berechnungsblatt
- Berechnungsblätter, Vorlagen excel/pdf

08 Erklärungen
- Erklärung über Teilnahmeberechtigung, Vorlage pdf
- Einwilligungserklärung zur Veröffentlichung der Beiträge pdf

09 Modell
- Modellplatte M 1:500
  Die Modellplatte wird am Tag des Kolloquiums zur Mitnahme zur Verfügung gestellt oder per Post zugestellt.

7. Datenschutz

Den Teilnehmern werden die Wettbewerbsunterlagen ausschließlich zur Teilnahme am Wettbewerb zur Verfügung gestellt. Eine Weiterverarbeitung und Weiterverwendung des Datenbestandes für andere, nicht beauftragte Planungsaufgaben, ist unzulässig. Nach Abschluss und Beendigung der Arbeiten sind die Teilnehmer verpflichtet, die übergebenen Daten auf allen elektronischen Speichermedien ohne zusätzliche Aufforderung zu löschen. Grundsätzlich sind alle Unterlagen vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

8. Wettbewerbsleistungen

Plandarstellung und Planformate

Die Plandarstellung ist auf einen Plan im Querformat 0,90m x max. 1,60m zu beschränken. Für die Plandarstellung wird eine einfache und farbig zurückhaltende Darstellung erwartet. Die Planzeichnungen sind gerollt, mit der Plandarstellung nach außen, einzureichen.

Schwarzplan M 1:5.000 Realisierungs- und Ideenteil

mit Darstellung der städtebaulichen Struktur im Wettbewerbsgebiet und seinem großräumigen Umfeld (mindestens bis Rathaus, Bahnhof, Landratsamt und Amperoase).

Lageplan M 1:1.000 Realisierungs- und Ideenteil

städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept mit Darstellung
- der bestehenden und geplanten Gebäude
- der Nutzungsverteilung
- des Erschließungskonzepts und der Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz
- der Fuß- und Radwegeverbindungen mit Anbindung an Bestand

- der Anordnung und Verteilung des ruhenden Verkehrs, der Lage und Größe der Stellplatzanlagen/ggf. Tiefgaragen mit Kennzeichnung der Zu- und Ausfahrten und Darstellung der Rampenlängen (bei Sammel- und Tiefgaragen: flächenmäßiger Nachweis der Stellplätze; es sind 25 m² pro Stellplatz anzusetzen);
  Öffentliche und private Stellplätze sind differenziert darzustellen;
- der Mobilitätsstationen
- des Grün- und Freiflächenkonzepts, der Grünvernetzung und der Schutzräume
- der Darstellung der verschiedenen Funktionsbereiche, öffentlich, privat, gemeinschaftlich genutzte Bereiche, Parkplätze etc.
- der Einbindung in die Umgebung

für die geplanten Gebäude mit Darstellung:

- der Dachformen und ggf. Angabe der Dachneigungen
- der Geschossigkeit
- der Nutzungen
- Kennzeichnung der Gebäudezugänge
- Geschossfläche mit Angabe der Wohneinheiten/Nutzungseinheiten
- ggf. der Nebengebäude mit Nutzungsangabe
- Abstandsflächen

Schnitte M 1:200

Drei aussagekräftige Schnitte von charakteristischen Teilbereichen mit Darstellung der angrenzenden Bebauung/Freiflächen und des bestehenden Geländeverlaufs. Bestehende und neu geplante Gebäude sind nur schematisch mit Dachformen durch Umrisslinien darzustellen. Die Darstellung von Fassaden ist nicht zulässig. Pro Realisierungsteil ist ein aussagekräftiger Schnitt (Lage nach Wahl) darzustellen.

Erläuterungen zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Ggf. ergänzende Erläuterungen zu Dachform- u. Neigung, Ausrichtung, Stellplätzen mit E-Ladestationen (PV) und ggf. Erläuterung weiterer Maßnahmen. Hierbei sind die „Planungsziele Nachhaltigkeit, Energieversorgung, Energiekonzept" (siehe Wettbewerbsunterlagen) zu berücksichtigen.

Skizzen und Erläuterungen

Weitere Erläuterungen (z. B. städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept, Gebäudetypologien, Erschließungssystem, Energie, Umgang mit der Hochwassergefahr im Überschwemmungsbereich etc.), in Form von Texten, Bildern und Piktogrammen sind in das Planlayout zu integrieren.

Sämtliche Bezeichnungen und Angaben zu den Gebäuden, Freiflächen etc. sind unmittelbar in den Lageplan einzutragen. Legenden sind nicht erlaubt.

Piktogramm stufenweise Entwicklung

Werden Vorschläge zur stufenweise Entwicklung der Lände unter temporärer Nutzung der abzubrechenden Hallen und der temporär genutzten Freiflächen gemacht, sind die Realisierungsstufen in einem Piktogramm darzustellen.

Perspektiven

Gefordert wird jeweils eine Perspektive oder andere räumliche Darstellung in max. DIN A4 im Bereich der Aumühle und der Lände aus der Perspektive eines Fußgängers.

Modell M 1:500

Einfaches Massenmodell auf der Grundlage der ausgehändigten Modellplatte

Berechnungsblatt
s. Vorlage in der Anlage

Eintragung aller relevanten Kenngrößen:
- Geschossfläche nach § 20 BauNVO, Netto-Baugebiet, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen
- Anzahl der Wohnheinheiten
- Anzahl sonstiger Nutzungen (Kreativwirtschaft/Diensteistung etc.)
- erforderliche Stellplätze getrennt nach Nutzungen

getrennt nach den Bereichen:
- Realisierungsteil Bereich Lände
- Realisierungsteil Bereich Werkskanal
- Realisierungsteil Bereich südlich der Aumühle
- Ideenteil (hier entfallen Geschossfläche, Wohneinheiten etc.)

Für die Berechnung der Wohneinheiten ist von durchschnittlichen 93 m² Geschossfläche je Wohneinheit auszugehen. Für die Berechnung der Einheiten sonstiger Nutzungen ist von 84 m² Geschossfläche auszugehen.
Die Berechnung des Stellplatzbedarfs ist in der Entwurfsaufgabe formuliert.

Die Berechnungsblätter sind als pdf und digital als Excel-Tabelle abzugeben.

Nicht geforderte Leistungen
Weitergehende, über das geforderte Maß nach Art oder Umfang hinausgehende Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Abgabeunterlagen
Präsentationspläne gerollt

Modell verpackt für Transport/Versand

Unterlagen für die Vorprüfung
- ein Satz der Abgabepläne und Unterlagen in einfacher Papierqualität, auf DIN A4 mit Heftrand gefaltet
- ein Satz Prüfpläne in M 1:1.000 in einfacher Papierqualität, auf DIN A4 mit Heftrand gefaltet, mit Darstellung folgender Flächen und Kenndaten:
  - Netto-Baugebiet (rot)
  - Verkehrsflächen (gelb)
  - Öffentliche/private Grünflächen (hellgrün/dunkelgrün)
  - Geschossflächen GF nach § 20 BauNVO
  - Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit
  - Anzahl sonstige Nutzungseinheiten pro Gebäudeeinheit
  - ober- und unterirdische, private und öffentliche Stellplatzflächen

Stellplätze ggf. einer Sammelgarage und Tiefgarage sind nur flächenmäßig darzustellen
- Berechnungsblatt s. unter Leistungen

Digitale Pläne
- digitale Vorprüfpläne (dxf/dwg) und Berechnungsblätter (excel)
- Präsentationspläne
  Zusätzlich zu den geforderten digitalen Vorprüfplänen/Berechnungsblatt (s. o.) ist eine digitale Abgabe der Präsentationspläne für die mögliche

Veröffentlichung sowie der Erläuterungen gefordert: die Pläne sind in Originalgröße als PDF-Format sowie auf DIN A3 verkleinert, 300dpi im PDF-Format und Erläuterungen im PDF- und Word-Format abzuspeichern.

Alle Daten sind auf CD oder USB Stick (keine Minidisks, SD Karten etc.) mitzuliefern. Bitte kleben Sie keine Etiketten auf die CD.

Die geforderten DWG-files werden ausschließlich zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet.

Erklärung über Teilnahmeberechtigung, § 5 Abs. 3 RPW 2013
Die Erklärung über Urheberschaft und Teilnahmeberechtigung (Verfassererklärung) ist im Format DIN A4, mit Kennzahl versehen, in einem undurchsichtigen, neutralen und verschlossenen Umschlag abzugeben (s. Vordruck im Anhang).

Einwilligungserklärung zur Nutzung und Weitergabe von eingereichten Unterlagen zur Veröffentlichung
Die Einwilligungserklärung zur Veröffentlichung der eingereichten Unterlagen ist bei Zustimmung im Format DIN A4, mit Kennzahl versehen, mit in dem Umschlag der Verfassererklärung abzugeben (s. Vordruck im Anhang).

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
Es ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen auf einem separaten DIN A4 Blatt einzureichen.

Kennzeichnung
Die Dateien sind wie folgt zu kennzeichnen:
Kennzahl_Dateiname.Dateityp
(Beispiel: 123456_Plan1.pdf)

Alle Wettbewerbsleistungen müssen anonym eingereicht werden. Die Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeiten (Pläne und Modell) erfolgt im Einzelnen durch die Kennzahl (1 cm hoch, 6 cm breit), bestehend aus sechs arabischen Ziffern, rechts oben angeordnet. Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zugelassen. Nicht geforderte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

9. Termine

Eine Übersicht über die Termine ist auf Seite 4 zu finden.

9.1 Schriftliche Rückfragen

Termin s. Übersicht auf S. 4
bis 16:00 Uhr, per E-Mail an:
Wettbewerbsbetreuung: Hummel | Kraus GbR,
lang@hummelkraus.de

9.2 Kolloquium

Termin s. Übersicht auf S. 4
vorherige Ortsbegehung
Treffpunkt: siehe Übersicht auf S. 4

Kolloquium
Ausgabe der Modellplatte/alternativ Versand der Modellplatte
Die schriftlich per E-Mail gestellten Rückfragen sowie die Fragen, die mündlich im Kolloquium gestellt werden, werden während des Kolloquiums erörtert und beantwortet. Das Protokoll des Kolloquiums wird im Anschluss zeitnah zum Download bereitgestellt. Fragen und Antworten werden Bestandteil der Auslobung.

9.3 Abgabetermine

Abgabetermine s. Übersicht auf S. 4
jeweils bis 16:00 Uhr oder Poststempel
bei Hummel | Kraus GbR, Augustenstraße 73, 80333 München

Hummel | Kraus GbR
Augustenstraße 73
80333 München
Telefon 089 / 954 474 24 -12
Rückgebäude - kurzzeitiges Parken im Hof möglich;
U-Bahn-Haltestelle U2 „Theresienstraße"
Einlieferungszeiten:
Montag - Freitag 9.00 Uhr - 16.00 Uhr

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 Hummel | Kraus GbR, München Augustenstraße 73, gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Spätester Zeitpunkt ist hierfür **jeweils 16.00 Uhr** am Abgabetermin.

Der Teilnehmer muss 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. In allen Fällen sind die Wettbewerbsbeiträge für die Ausloberin kostenfrei einzusenden.

9.4 Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen

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

Darüber hinaus sind keine inhaltlich bindenden Vorgaben in Teil II der Auslobung festgesetzt, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führen.

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

9.5 Preisgerichtssitzung

Termin s. Übersicht auf S. 4

9.6 Ausstellung

Der genaue Termin und Ort werden noch bekanntgegeben.

10. Beauftragung durch die Ausloberin

Im Falle der Projektrealisierung wird die Ausloberin – unter Würdigung der Preisgerichtsempfehlung – einen der Preisträger mit den weiteren Planungsleistungen, die für die Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs notwendig sind, beauftragen:

Für den Realisierungsteil:

- Flächenplanung gemäß HOAI 2013 Teil 2
  §17 Abs. 2 - Anlage 9: Besondere Leistung:
  Städtebaulicher Entwurf im Maßstab 1:500

Entwurfsabhängig wird für Teilbereiche optional folgende Leistung vergeben:

- § 19 Abs.1: Bebauungsplanung Leistungsphase 1
- § 24 Abs.1: Grünordnungsplanung Leistungsphase 1

Im Falle einer weiteren Bearbeitung wird der den Wettbewerbsteilnehmern zuerkannte Preis auf das Honorar des Städtebaulichen Entwurfs für den Realisierungsteil angerechnet.

Im Falle einer Beauftragung muss die Wettbewerbsgemeinschaft (z. B. aus Architekt und Landschaftsarchitekt) eine Arbeitsgemeinschaft bilden. Dabei muss der Bestand der Mitglieder der Wettbewerbsgemeinschaft gewahrt bleiben.

11. Eigentum, Rücksendung und Haftung

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

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

12. Urheberrecht, Nutzung

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

13. Bekanntmachung des Ergebnisses

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

14. Prüfung des Verfahrens

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

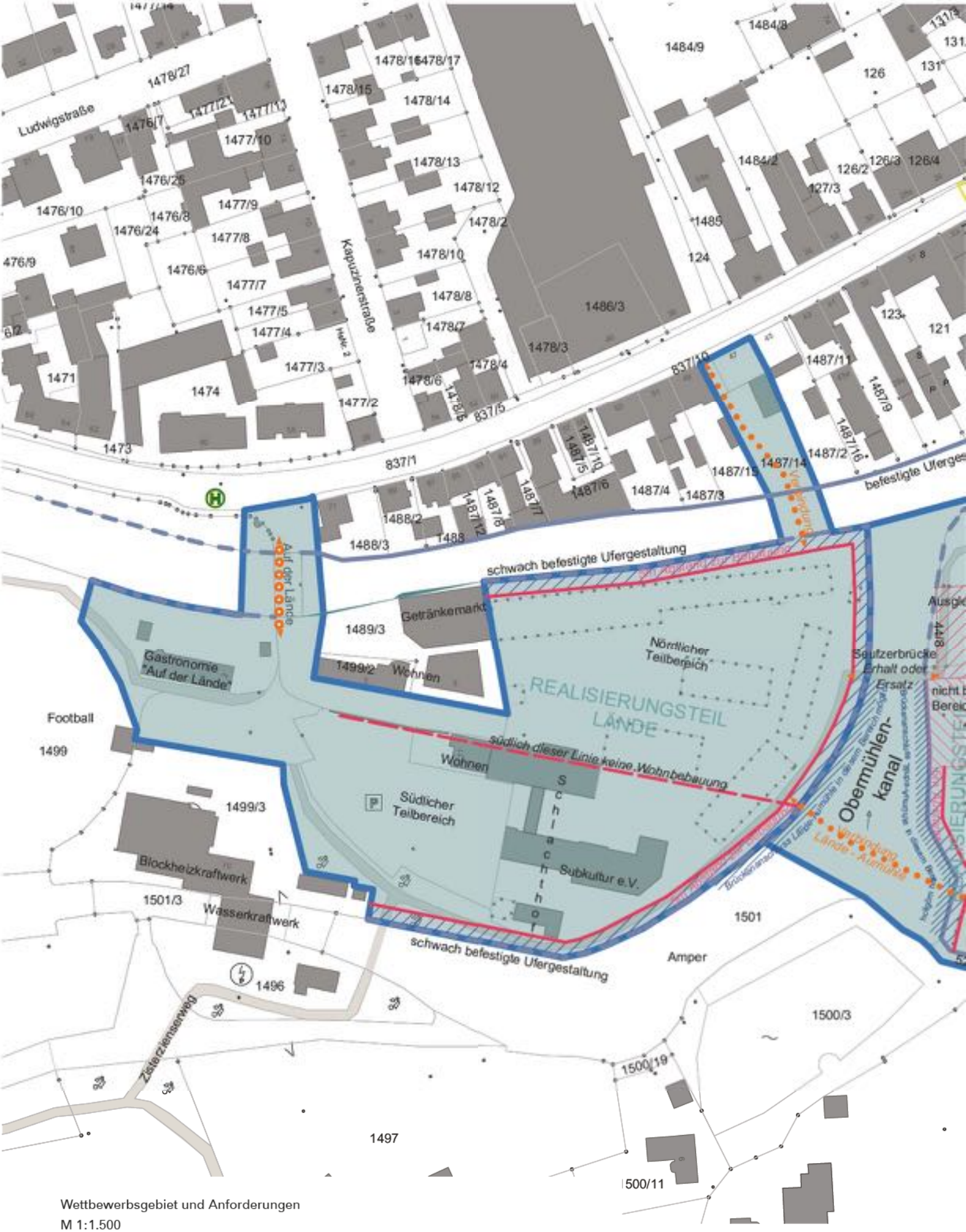
15. Bestätigung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.06.2019 der Auslobung zugestimmt.

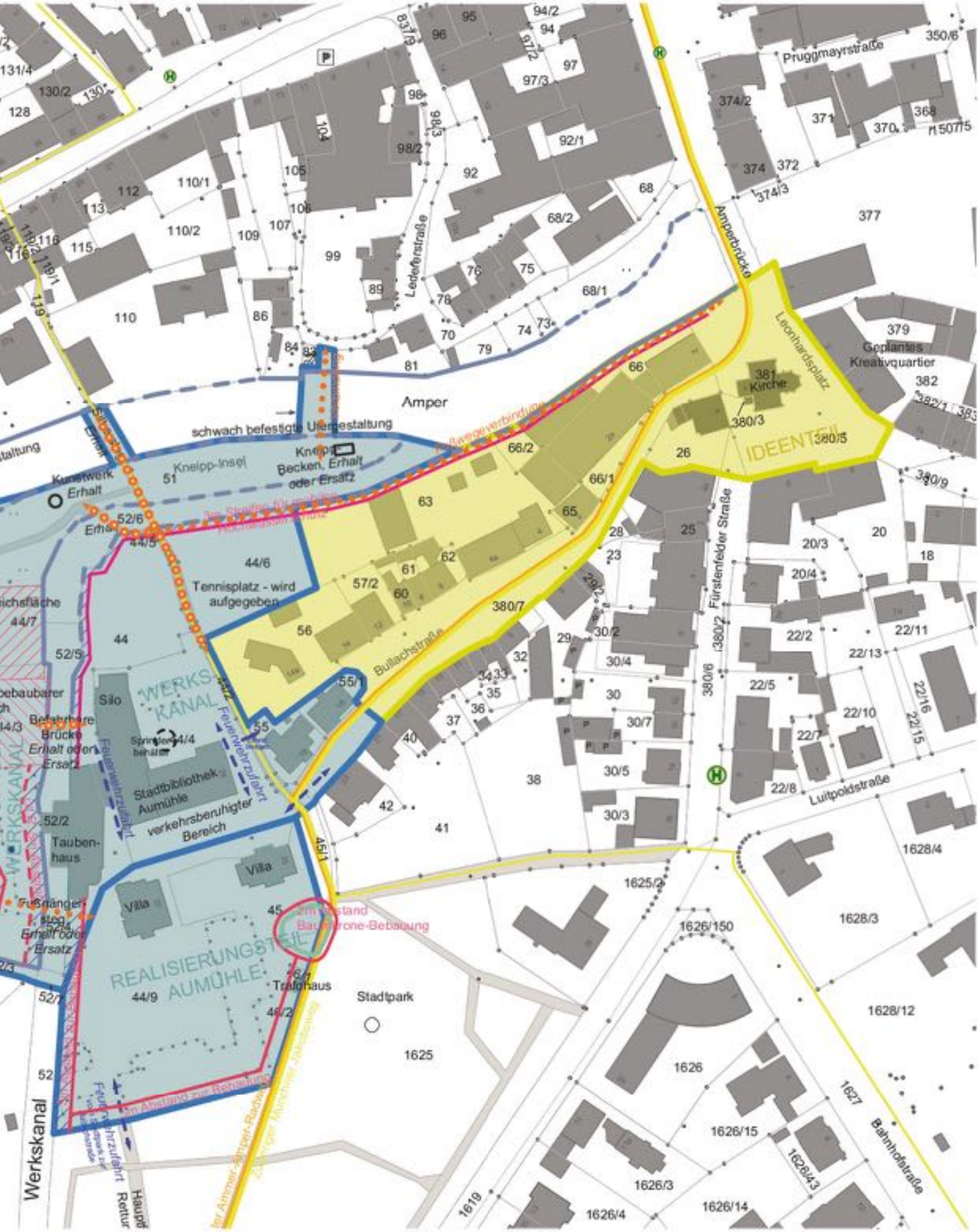
Erich Raff, Oberbügermeister

TEIL II

WETTBEWERBSAUFGABE



Wettbewerbsgebiet und Anforderungen
M 1:1.500



Amper
schwach befestigte Ufergestaltung
Kneipp-Insel
Kneipp Becken, Erhalt oder Ersatz
Kunstwerk Erhalt
Tennisplatz - wird aufgegeben
WERKSKANAL
Silo
Befahrbare Brücke Erhalt oder Ersatz
Stadtbibliothek Aumühle
verkehrsberuhigter Bereich
Taubenhaus
Villa
Fußgängerweg Erhalt oder Ersatz
REALISIERUNGSTEIL AUMÜHLE
Trafohaus
Stadtpark
Werkskanal
Bullachstraße
Ledererstraße
Amperbrücke
Leonhardsplatz
Kirche
IDEENTEIL
Geplantes Kreativquartier
Fürstenfelder Straße
Luitpoldstraße
Bahnhofstraße
Pruggmayrstraße
Feuerwehrzufahrt

TEIL II - WETTBEWERBSAUFGABE

VORAUSGEHENDE ERLÄUTERUNGEN

Einführung, Anlass und Ziel

Fürstenfeldbruck ist eine dynamische Kreisstadt, attraktiv gelegen an der Amper und mit einem lebendigen historischen Ortskern. Das Zentrum bildet mit den Gebäuden am ehemaligen Marktplatz und der Hauptstraße einen der wichtigsten Stadträume von Fürstenfeldbruck. Im Verlauf der Zeit hat sich die Stadt in alle Richtungen sehr heterogen entwickelt. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Baustile und Stadträume dokumentiert die unterschiedlichen Zeiten, in denen die bauliche Entwicklung jeweils stattgefunden hat.

Die so genannte „Aumühle" und „Lände" liegen – beinahe idyllisch – vor den Toren der Altstadt in der Auenlandschaft der Amper. Beide Bereiche haben durch die Amper und Gewässerzweige und die inselartige Lage einen besonderen Charme. Bisher war die Lände für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt erlebbar. In den letzten Jahren hat sich aber schon in denkmalgeschützten ehemaligen Schlachthofgebäuden eine Künstlerszene etabliert, die mit ihrem Angebot an Veranstaltungen äußert beliebt und auch bekannt ist.

An der Aumühle wird schon seit jeher gewohnt. Mit der Nutzung der ehemaligen Mühle durch die gut angenommene Stadtbibliothek fand eine intensive Belebung dieses Teils von Fürstenfeldbruck statt.

Mit der Auslagerung der Stadtwerke und Bauhofs, weiteren Nutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Mühle sowie Flächen für Wohnen und Kultur- und Kreativwirtschaft sollen sich die Lände und Aumühle zu einem innovativen und kreativen – und auch ungewöhnlichen – Quartier, mitten in Fürstenfeldbruck, entwickeln.

Allgemeine Informationen zu Fürstenfeldbruck und dem Wettbewerbsgebiet

Fürstenfeldbruck

- ist große Kreisstadt und Mittelzentrum
- hat ca. 38.172 Einwohner (Stand 2017)
- liegt im Regierungsbezirk Oberbayern
- befindet sich ca. 25 km westlich von München, ca. 35 km südlich von Augsburg
- ist erschlossen über die A8 und B471, die A99 und B2 und die A96 und B471
- ist mit der S-Bahn Linie S4 in ca. 30 min. mit dem München Zentrum verbunden.
- Das Wettbewerbsgebiet liegt ca. 517 m ü. NN

Das Zentrum von Fürstenfeldbruck ist die Hauptstraße, ein lang gestreckter Nord-Süd gerichteter Straßenplatz mit erheblichem Durchgangsverkehr. Die Geschäfte im historischen Zentrum liegen hauptsächlich entlang der Hauptstraße, aber auch in der Schöngeisinger Straße und Pucher Straße.

Am nördlichen Ende der Hauptstraße befindet sich das Rathaus, im Süden, jenseits der Amper, steht die Leonhardikirche am Leonhardsplatz. Die steinerne Amperbrücke am Leonhardsplatz ist die einzige zentrale Brücke für den motorisierten Verkehr in Zentrumsnähe. Die Hauptstraße ist vor allem zu den Stoßzeiten durch den sich stauenden Verkehr stark belastet.
Das Wettbewerbsgebiet Aumühle und Lände liegt ca. 300 m südwestlich der Hauptstraße südlich der Amper. Der Bereich Lände bildet eine Insel zwischen Amper und dem sogenannten Obermühlenkanal. Der Bereich Aumühle wird durch den Werkskanal geteilt. Daran angrenzend liegt der weitläufige Stadtpark sowie lockere Bebauung. Südlich der Fürstenfelder Straße befindet sich die Klosteranlage Fürstenfeld u. a. mit Einrichtungen für Veranstaltungen, Gastronomie und Fachhochschule.

Vorausgegangene Untersuchungen, Stellungnahmen und relevante Vorgaben

Folgende Untersuchungen, Stellungnahmen und Vorgaben liegen vor:

Lärmgutachten

In Vorbereitung des Wettbewerbs wurden folgende Lärmgutachten erstellt:

- Rahmenplan „Lände" der Stadt Fürstenfeldbruck
  Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
  September 2008, Ingenieurbüro Greiner GbR, Gauting

- Schalltechnische Messungen nach Genehmigungsbescheid
  – viertes BHKW-Modul der Stadtwerke Fürstenfeldbruck
  September 2008, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

- Sportstätte „Auf der Lände"
  Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
  Juni 2015, Ingenieurbüro Greiner GbR, Gauting

- Geräuschemissionen im Bereich Lände und Aumühle
  aufgrund der Nutzung des Alten Schlachthofs durch die
  Musikinitiative Subkultur e.V.
  Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
  November 2017, Ingenieurbüro Greiner GbR, Gauting

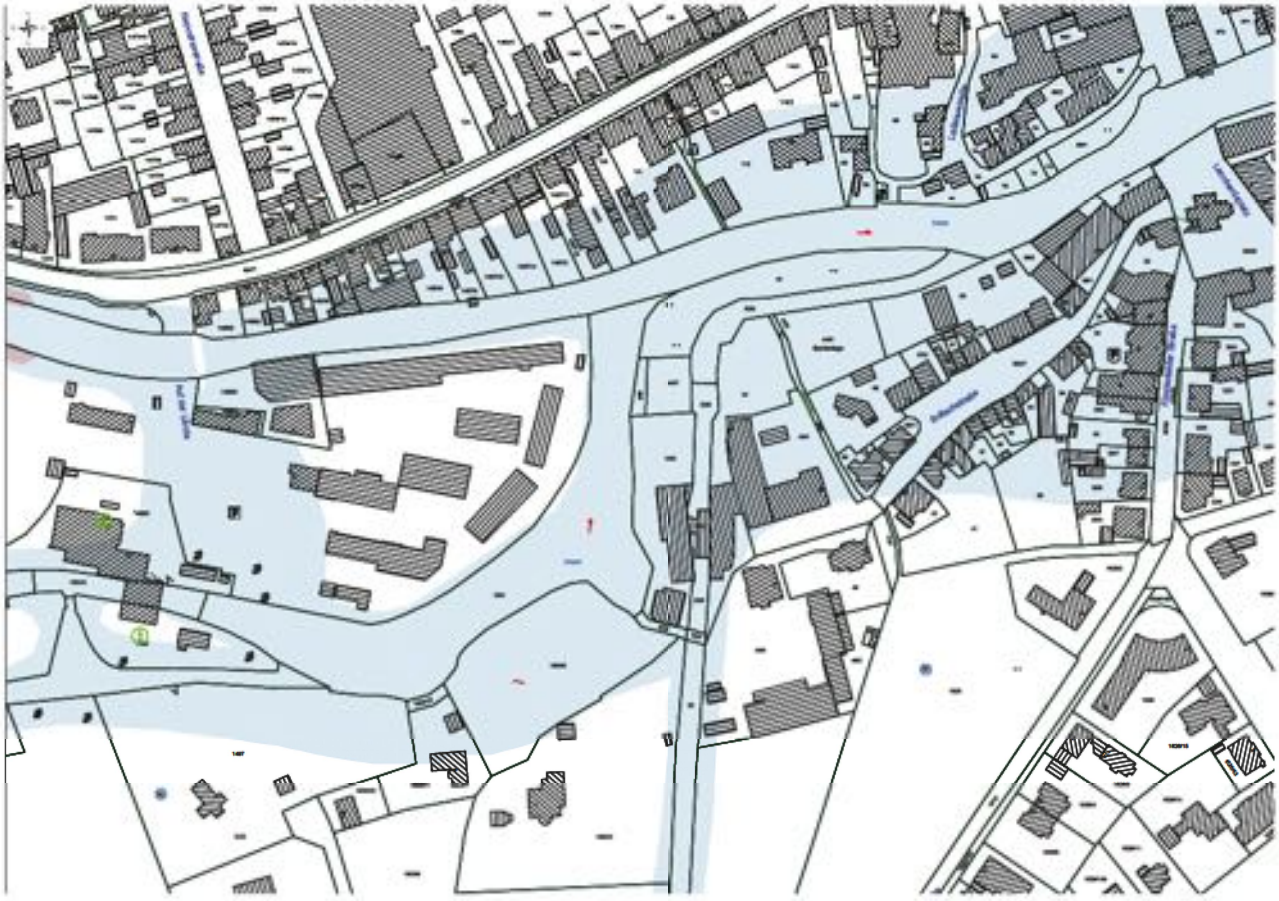
Insbesondere der Bereich Lände wird durch zahlreiche Emissionsquellen lärmtechnisch beeinflusst. Dazu zählen das Blockheizkraftwerk und das Wasserkraftwerk am südwestlichen Rand des Wettbewerbsgebiets, das westlich angrenzende Football Stadion sowie die Musikinitiative Subkultur e.V. im Alten Schlachthof, im südlichen Bereich des Realisierungsteils.

Den größten störenden Einfluss haben Veranstaltungen des Subkultur e.V. in den Nachtstunden. Daher sollten Wohnnutzungen nur nördlich der im Plan markierten Linie vorgesehen werden. Die Kraftwerke und das Football Stadion haben nur marginale Auswirkungen auf eine zukünftige Bebauung. Es ergeben sich keine zu berücksichtigenden Einschränkungen.

Im Bereich Aumühle/Werkskanal sind keine zu berücksichtigenden Einschränkungen durch Lärmemissionen zu erwarten.

Aussagen des Wasserwirtschaftsamts

Das Wettbewerbsgebiet liegt direkt an der Amper, dem Werkskanal und dem Obermühlenkanal. Große Teile davon liegen im Überschwemmungsbereich. Die genauen Flächen sind den entsprechend beigefügten Karten zu entnehmen. Die Situation ist sehr sensibel zu behandeln und erfordert erhöhte



Überschwemmungsbereich (ohne Maßstab)

Hochwasser St. Leonhard

bauliche Maßnahmen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder erweitert werden.

Aus den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts Münchens und des Sachgebiets Wasserrecht des Landratsamts Fürstenfeldbruck ergeben sich zudem folgende Anforderungen:

- Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind Veränderungen, die das Retentionsvolumen verringern, nicht zulässig.
- Im Bereich Flurstücksnr. 44/3 und 44/4 ist eine Neubebauung mit einer Grundfläche von max. 800 m² möglich.
- Tiefgarage(n) sind möglich:
  - auf der Lände
  - auf den Grundstücken Flurnummer 44/4, südlich der Villen: 44/9, 45, 46/2

  in allen anderen Bereichen sind keine Tiefgaragen möglich
- Tiefgaragenein- und ausfahrten müssen zwangsweise außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen.
- Beim Bau von Tiefgaragen müssen Maßnahmen zum Bauen im Grundwasser berücksichtigt werden.
- Das Pflanzen von zusätzlichen Gehölzen im Uferbereich ist nicht möglich.
- Untergeordnete Stufenanlagen sind möglich, sofern der Wasserabfluss nicht behindert wird. Das Errichten von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können sowie das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche ist nicht möglich.
- Entlang der Ufer muss bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 5 m zum Gewässer eingehalten werden. In Ausnahmefällen (wie dem Flurstück 44/3) kann der Abstand vereinzelt auf 3 m reduziert werden. Die Zuwegung muss für größere Geräte zum Unterhalt der Ufer gegeben sein.
- Entlang der nördlichen Kante der Flurstücke 44, 44/5, 44/6, 63 und 66/2 sind temporäre Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese müssen zum Auf- und Abbau sowie Unterhalt für größere Geräte gut zugänglich sein.

Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde

Folgende Aussagen der Unteren Naturschutzbehörden liegen vor:

- westlich des Wettbewerbsgebiets entlang der Amper befinden sich Biotopflächen (s. Anlagen Biotopkartierung und Biotopbeschreibung)
- In einer Baumkartierung, s. Anlage, sind schützenswerte Bäume gekennzeichnet, diese müssen erhalten werden.
- Bäume, die für Fledermäuse als Unterschlupf dienen oder dienen könnten sind gekennzeichnet und sollten – wenn möglich – erhalten werden.

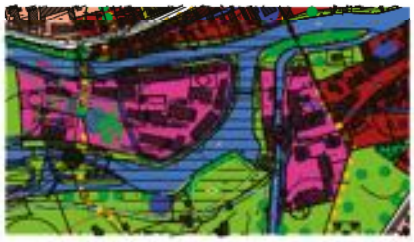
Zum Thema Ausgleichsflächen (vgl. Anlage Ausgleichsflächen) liegen folgende Aussagen vor:
Flurstücknummer 44/7:
Nutzung Grünzug. Im Rahmen des Ideenteils ist hier eine Entsiegelung und die Pflanzung von typischen Auengehölzen vorzusehen.
Flurstücknummer 1500/3:
Entwicklungsziel für diese Fläche ist, sie als Ausgleichsfläche zu nutzen. Der ökologisch wertvolle Zustand soll weiterentwickelt werden. Der Zugang für die Öffentlichkeit ist hier kein planerischer Schwerpunkt.

Bodenuntersuchungen

In Vorbereitung des Wettbewerbs wurden zwei Bodenuntersuchungen veranlasst:

- Untersuchung 1:
  Orientierende Baugrunduntersuchung Neubebauung Bullachstraße, Aumühle, Mai 2017, Kraft Dohmann Czenslik Ingenieursgesellschaft für Geotechnik mbH, München.
  Die Bodenuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
  - Der Boden ist grundsätzlich für Bebauung geeignet.
  - Aufgrund von Grundwasservorkommen ist bei Tiefgaragen und anderen Unterkellerungen eine Baugrubenumschließung vorzusehen. Bauteile unterhalb der anzunehmenden Grundwasserhochstände (518 m ü. NN (s. Anlage Baugrundgutachten) sind gegen von außen drückendes Wasser abzudichten.
  - anzunehmende Grundwasserstände:
  HGW (1999): 517,5 mNN
  MJHGW: 516,4 mNN
  MGW: 515,7 mNN

- Untersuchung 2:
  Baugrundgutachten inklusive indikativer Schadstoffanalyse Aumühle, April 2018, AquaSoli GmbH & Co.KG Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Wasserbau und Deponiebau, München
  Die Bodenuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
  - Die Baugrubensohlen werden im Bereich des Grundwassers zum liegen kommen. Eine ständige Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung wird in diesem Fall nötig sein.
  Angetroffene Grundwasserstände: zwischen 515,1 bis 515,8 m.ü.NN., es ist mit Schwankungen von 2-3m zwischen Niedrigwasser- und Hochwasserspiegel zu rechnen. Die angetoffenen Grundwasserstände lagen 2,0-3,5 m unter der Geländeoberkante.
  - Durch die Lage von geplanten Kellern und Tiefgaragen unterhalb des Bemessungswasserstandes müssen die entsprechenden Bauteile gegen Unter- und Umläufigkeiten gesichert werden. Da Teile der Untergeschosse unter dem Bemessungswasserstand liegen, müssen in diesem Fall diese wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden. Bei den Schwankungen in Bezug auf den Hochwasserspiegel ist ebenfalls davon



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan - Entwurf für Neuaufstellung

auszugehen, dass zumindest teilweise auch Oberflächenbereiche der Gebäude überflutet werden könnten.
- Bei einer Gründung im weitgestuften quartären Schotter kann diese sowohl als Punkt- oder Streifenfundament wie auch als Bodenplatte ausgeführt werden.
- An verschiedenen Stellen liegt eine Belastung mit Schadstoffen vor. Eine besondere Behandlung des Baugrunds in Hinblick auf Entsorgung muss hiermit erfolgen (keine Berücksichtigung durch die Wettbewerbsteilnehmer notwendig).

Verkehrsplanung

Zur Klärung der Erschließung und der Stellplatzsituation wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, 2018). Es ist inklusive Anlagen den Unterlagen beigelegt. Es wurde der Bestand untersucht sowie Empfehlungen ausgesprochen, welche Maßnahmen aus verkehrsplanerischer Sicht umgesetzt werden sollten. Die für die Entwurfsaufgabe relevanten Maßnahmen sind in der Entwurfsaufgabe für die jeweiligen Wettbewerbsteile erläutert und weichen teilweise nach Abwägung mit anderen Belangen von den Angaben des Verkehrsgutachtens ab.

Vorangegangene Planungen

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Planungen und Konzepte (Testentwürfe, Bebauungskonzepte u. Ä.) zu unterschiedlichen Bedingungen erstellt. Die Planungen wurden aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter verfolgt. Sie sind für den Wettbewerb nicht zu berücksichtigen.

Regionalplan

Im Regionalplan ist das Umfeld des Wettbewerbsgebiets als Teil eines regionalen Grünzugs und eines regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystems dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (letzte Änderung: 08.03.2018) sind die Realisierungsteile des Wettbewerbs als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Für die Neuaufstellung ist vorgesehen, den Bereich der Lände als gemischtes Baugebiet zu kennzeichnen. Der Bereich an der Aumühle ist weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Eine Anpassung des FNP erfolgt voraussichtlich in Folge des Wettbewerbsergebnisses.

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 33/1 „Mühlanger", 2014, Flurnummer 1497, 1500/11, 1500/9, 1500/2, 1500/18, 1500/16, 1500/12:

Der Bebauungsplan schließt an die südliche Grenze des Ideenteils an. Das gesamte Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Große Teile des Geltungsbereichs sind als „Private Grünfläche – parkartige Hausgärten – mit Pflanzbindung" festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 32/1 „Bullachstraße", nicht gesatzt

Der Bebauungsplan liegt im nordöstlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets. Er sieht ein Mischgebiet und ein besonderes Wohngebiet vor. Im Wohngebiet im südlichen Bereich ermöglicht er eine ergänzende rückwärtige Bebauung. Ein Vorentwurf wurde 2008 erstellt, bisher ist kein Satzungsbeschluss erfolgt. Die geplante Nachverdichtung wird derzeit nicht weiterverfolgt.

Eigentumsverhältnisse

Bereich Lände

Flurstück 837/1, 1499, 1508/2: Stadt Fürstenfeldbruck

Bereich Werkskanal

Flurstücke 1501, 52/6: Freistaat Bayern

Flurstücke 44/4, 44/2, 51, und 380/7: Stadt Fürstenfeldbruck

Flurstücke 44, 44/3, 44/5, 44/6, 44/7,44/8, 52/2, 52/3,, 52/4, 52/5, 52/7: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Bereich südlich der Aumühle
Flurstücke 44/9, 46/2, und 45: Wohnungsunternehmen
Flurstück 46/1: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Ideenteil
Flurstücke 380/3, 380/5, 380/7, 381: Stadt Fürstenfeldbruck
Alle weiteren Flurstücke sind in Privateigentum.

außerhalb des Wettbewerbsgebiets:
Flurstücke 1499/3 und 1496: Stadtwerke
Flurstücke 1489/3 und 1499/2: privat
Flurstücke 1500/3, 45/1, 1625: Stadt Fürstenfeldbruck
Flurstücke 1507 (Amper), 52: Freistaat Bayern

s. Anlage Eigentumsverhältnisse

Stellplatzsatzung

PKW-Stellplatzsatzung
Fürstenfeldbruck verfügt über eine PKW-Stellplatzsatzung. Sie wird den Unterlagen zum Wettbewerb beigefügt.

Für den Nachweis der Stellplätze im Rahmen des Wettbewerbs wurde ein vereinfachter Bedarf für Wohnen und Gewerbe, bezogen auf die Bruttogeschossfläche, festgelegt. Die genauen Vorgaben für den Wettbewerb sind der Entwurfsaufgabe zu entnehmen.

Fahrradabstellplatzsatzung
Fürstenfeldbruck verfügt über eine Fahrradabstellplatzssatzung. Auf ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten wird allgemein und vor allem auch im Wettbewerb Wert gelegt.

Die genauen Vorgaben für den Wettbewerb sind der Entwurfsaufgabe zu entnehmen.

TEIL II - WETTBEWERBSAUFGABE

BESCHREIBUNG DES WETTBEWERBSGEBIETS

Lage und Größe des Wettbewerbsgebiets

Das Wettbewerbsgebiet ist aufgeteilt in einen Realisierungsteil mit den zwei Teilbereichen „Lände“ und „Aumühle“ und einen Ideenteil und ist insgesamt 59.240 m² groß.

Die Flächen des Realisierungsteils (gesamt 47.514 m²) sind:

- Bereich Lände: 22.249 m²
  Flurnummern (in Teilen): 377, 1487/14, 1499, 837/1, 1507, 1508/2
- Bereich Werkskanal: 19.700 m²
  Flurnummern: 44, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 51, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 55, 55/1;
  In Teilen: 52/7, 377, 380/7, 1501, 1507
- Bereich südlich der Aumühle: 6.145 m²
  Flurnummern: 44/9, 46/2, 45, 46/1

Die Flächen des Ideenteils sind:

- 11.145 m²
- Leonhardsplatz, Bullachstraße
- Flurnummern: 26, 56, 57/2, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 66/1, 66/2, 63, 380/3, 380/7, 381
  in Teilen: 380/5, 380/6

Es folgt eine kurze Beschreibung der relevanten Grundstücke und Anwesen im und außerhalb des Wettbewerbsgebiets.

Beschreibung der relevanten Grundstücke und Gebäude der Lände und der Aumühle

Bereich Lände

Luftbild Schlachthof mit Flächenbedarf bei Open-Air-Veranstaltungen

Alter Schlachthof
Flurnummer: 1499

- Hausnummer: Auf der Lände 11, Auf der Lände 7
- Geschossigkeit: I+D
- bisherige Nutzung: ehemals Schlachthof, heute Subkultur e.V. in Hausnr. 7, und überwiegend Lagerflächen Bauhof
- größtenteils unter Denkmalschutz
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck

Der Alte Schlachthof besteht aus denkmalgeschützten und nicht denkmalgeschützten Gebäuden. Er ist seit einigen Jahren ausgesiedelt. Die denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten werden, alle anderen können abgebrochen werden. Auch die bestehende Mauer im Nordosten und die Transportbahn (Durchfahrtshöhe 4m, ausreichend für Feuerwehrdurchfahrt) zwischen den Gebäuden sind denkmalgeschützt und zu erhalten. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden 1910 von Adolf Voll im reduziert-

barockisierenden Stil erbaut. Sie werden von Subkultur e.V. heute schon genutzt. Hier finden u. a. Konzerte und Kleinkunstveranstaltungen statt. Die südlichen Außenflächen werden bei Veranstaltungen mitgenutzt. Einmal im Jahr findet eine Open-Air-Veranstaltung statt. Ein Großteil der Besucher reist zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV an.

Restaurant „Auf der Lände"
- Flurnummer: 1499
- Hausnummer: Auf der Lände 1 und 2
- Geschossigkeit: II
- bisherige Nutzung: Bayerisches Restaurant
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck, verpachtet
- Stellplätze: auf öffentlicher Parkfläche

Die Gastronomie wird von den Füstenfeldbruckern gut angenommen und soll erhalten bleiben.

Diverse Bauhofgebäude
- Flurnummer: 1499
- Geschossigkeit: überwiegend I-II, ein Gebäude IV
- bisherige Nutzung: Werkstätten, Lager- und Verwaltungsgebäude, Leerstand
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck
- werden abgebrochen

Mit der Auslagerung des Bauhofs werden diese Gebäude nicht mehr benötigt. Zwischennutzung der Hallen durch z. B. startup-Unternehmen sind je nach Realisierungsmöglichkeiten wenn möglich erwünscht.

Sonstiges
Der Bereich um die Lände war lange Zeit der eigentliche Haupt-Amperübergang – bis zum Bau der ersten Amperbrücke im Mittelalter. Dabei spielte wohl eine Rolle, dass die Amper hier flacher war und durch die Inseln leichter zu überqueren. Betrachtet man die Karte genau, laufen bis heute die Hauptverkehrsachsen auf die Lände zu. Dazu gehört neben Landsberger-, Puchermühl- und Maisacher Straße auch der Weg, der von Gelbenholzen kommt.

Bereich Aumühle

Ehemalige Mühlenanlage „Aumühle"
Die Aumühle besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit und Nutzung. Es handelt sich um eine ehemalige Mühlanlage, die in historisierenden Industrieformen errichtet wurde. Ein Großteil der Anlage ist denkmalgeschützt. Als älteste Mühle am Ort wurde sie 1331 erstmals urkundlich erwähnt. Die gegenüberliegenden Villen gehören zur ehemaligen Mühlenanlage.
Aus neuerer Zeit stammt der Bibliotheksanbau, der östlich an den denkmalgeschützen Bauteil angebaut wurde.

Die Bullachmühle, später Aumühle, wird erstmals 1321 urkundlich erwähnt. Sie ist eine der drei Mühlen am Ort, die das Kloster entlang des Amperlaufs betreibt. 1364 verkauft das Kloster die Mühle an einen Privatbesitzer. 1789 heiratet Bernhard Aumiller aus Emmering die Witwe des Bullachmüllers Koeniger. Aumillers Nachkommen betreiben die Mühle bis 1928. In diesem Zeitraum kommt es zu Umbauten, 1897 baut Bernhard Aumiller die Mühle völlig neu. Es folgen weitere Anbauten. Auch der stadtbildprägende Siloturm entsteht 1897 und wird 1916 von sechs auf zwölf Kammern erweitert.

1928 erwirbt die Gemeinde Fürstenfeldbruck die gesamte Anlage. Zunächst weiterhin als Mühle genutzt, folgen verschiedene andere Nutzungen.

Die Bestandsgebäude sind geprägt von Bau- und Umbaumaßnahmen der Aumillerschen Ära, mit typischen Merkmalen der Industriearchitektur jener Zeit: Holz, Eisen, Gusseisen, Zierfassaden und -aufbauten, einfache Anbauten, technische Einbauten, die in Fragmenten noch vorhanden sind.

1986 wird das Architekturbüro PLANKREIS mit der Objektplanung und -realisierung beauftragt, um das Gebäude für die Stadtbibliothek umzunutzen. Ziel ist es, einen für Fürstenfeldbruck wichtigen Bereich aufzuwerten und historische Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen.

1989, kurz vor Abschluss der Umbauarbeiten, kommt es zu einem großen Brand, der starke Beschädigungen am Gebäude nach sich zieht. Der Stadtrat beschließt den sofortigen Wiederaufbau unter Aufrechterhaltung der ursprünglichen Konzeption. Die vertraute Stadtsilhouette mit den markanten Türmen soll wieder hergestellt werden. 1990 ist der erste Bauabschnitt abgeschlossen und die Stadtbibliothek kann öffnen, 1993 ist der Umbau fertig gestellt.

Weitere Informationen zur Geschichte der Aumühle unter:
http://www.stadtbibliothek-fuerstenfeldbruck.de/ffb-stadtbibliothek/web.nsf/id/pa_de_die_aumuehle_ueber_uns_die_aumuehle.html

Taubenhaus

- Flurnummer: 44
- Geschossigkeit: IV, vorderer Anbau II
- bisherige Nutzung: seit mehreren Jahren leerstehend
- Eigentümer: Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- denkmalgeschützt
- Oskar von Miller, der bereits früh in Fürstenfeldbruck Wasserkraft nutzte, um Energie zu gewinnen, hatte im Taubenhaus seine Werkstatt.
  Weitere Infos zur besonderen Rolle des Ehrenbürgers der Stadt:
  https://www.merkur.de/lokales/fuerstenfeldbruck/fuerstenfeldbruck-ort65548/oskar-von-miller-wasserkraftpionier-bleibt-in-fuerstenfeldbruck-unvergessen-12309993.html
- künftige Umnutzung mit Büros/Gewerbe/Gründerzentrum/Coworking-Spaces oder mögliche Erweiterung der Stadtbibliothek mit Räumen für Literaturpädagogik und Gruppenarbeitsplätzen angedacht.

Durchfahrt östlich Taubenhaus

- 3,50 m hoch und breit
- Feuerwehrzufahrt Richtung Norden
- Überbau entspricht I-II Geschossen

Turbinenhaus

- Flurnummer: 52/2
- das Turbinenhaus ist über den Werkskanal hinweg gebaut
- Geschossigkeit: entspricht ca. I Geschoss
- bisherige Nutzung: Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- Eigentümer: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Stadtbibliothek Eingangsgebäude
- Flurnummer: 44/4
- Geschossigkeit: V
- bisherige Nutzung: Stadtbibliothek
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck
- denkmalgeschützt

Ehemaliges Getreidesilo
- Flurnummer: 44/4
- Geschossigkeit: Höhe entspricht ca. VII
- bisherige Nutzung: Stadtbibliothek
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck
- denkmalgeschützt

Rückwärtige Anbauten
- Flurnummer: 44/4
- Geschossigkeit: überwiegend II
- bisherige Nutzung: Stadtbibliothek
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck
- denkmalgeschützt

Östlicher Anbau
- Flurnummer: 44/4
- Hausnummer: Bullachstraße 26
- Geschossigkeit: II+D
- bisherige Nutzung: Stadtbibliothek, im östlichen Teil auch Wohnnutzung
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck

Während des Umbaus des Mühlensilos 1989 wurde ein großer Teil des Gebäudes durch einen Brand zerstört. Nach dem Wiederaufbau befindet sich heute die Stadtbibliothek Fürstenfeldbruck mit einem vielfältigen Medienangebot und Lesecafé in den Räumen.

Vorratsbehälter für Sprinkleranlage
- Flurnummer: 44/4
- unterirdisch, Lage ist den Unterlagen beigefügt
- versorgt die Sprinkleranlage in der Stadtbibliothek

Denkmalgeschützte Villa, Bullachstraße 25
- Flurnummer: 45
- Geschossigkeit: II+D
- bisherige Nutzung: Wohngebäude und Sitzungssaal Stadtwerke
- denkmalgeschützt
- Eigentümer: künftig Wohnungsunternehmen

Denkmalgeschütze Villa Bullachstraße 27
- Flurnummer: 44/9
- Geschossigkeit: II+D
- bisherige Nutzung: Kundencenter der Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- denkmalgeschützt, ehemals Müllerwohnhaus/Direktionsvilla
- außergewöhnlicher, sehr alter Dachstuhl
- Eigentümer: künftig Wohnungsunternehmen

Die beiden Villen gehören zur ehemaligen Mühlenanlage.
Sie werden voraussichtlich zu Wohnzwecken und einem Gewerbeanteil von 10 % (beispielsweise Praxen oder dem Gebiet dienliche gewerbliche Nutzung) umgenutzt. Dies ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Bullachstraße 27, südliches Winkelgebäude
- Flurnummer: 44/9
- Geschossigkeit: II-III
- bisherige Nutzung: Verwaltung, Werkstätten, Garagen, Lagerräume
- Eigentümer: künftig Wohnungsunternehmen

Das Gebäude wird abgebrochen.

Gebäude am Werkskanal
- Flurnummer: 44/9
- Geschossigkeit: I
- bisherige Nutzung: Garagen
- Eigentümer: künftig Wohnungsunternehmen

Die Gebäude werden abgebrochen.

Trafohäuschen
- Flurnummer: 46/1

Das Gebäude muss erhalten bleiben.

Betriebsgebäude der Stadtwerke
Flurnummer: 44, 44/2, 44/3, 44/4, 44/7
Westlich und nördlich der Mühlenanlage befinden sich verschiedene Gebäude der Stadtwerke, die ausgelagert werden. Die Gebäude werden abgebrochen. Die Erschließung der Stadtwerke erfolgte über die Bullachstraße.
Der gesamte Bereich der Stadtwerke ist entsprechend der Nutzung großflächig versiegelt. Neben Garagen und Lagergebäuden liegen hier:

Verwaltungsgebäude der Stadtwerke
- Flurnummer: 44/3
- Geschossigkeit: II+D
- bisherige Nutzung: Verwaltungsgebäude der Stadtwerke
- Eigentümer: Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- liegt im Überschwemmungsgebiet
- wird abgebrochen

Nebengebäude
- Flurnummer: 44/3
- Geschossigkeit: I-II
- bisherige Nutzung: Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- Eigentümer: Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- liegt im Überschwemmungsgebiet
- wird abgebrochen

Geschäftsgebäude, Bullachstraße 16
- Flurnummer: 55/1
- Geschossigkeit: III
- Nutzung: Verwaltung, Dienstleistung
- Eigentumer: privat
- Villa (Baujahr 1899), errichtet vom Aumühlenbesitzer Aumiller

Geschäftsgebäude, Bullachstraße 18
- Flurnummer: 55
- Geschossigkeit: III
- Nutzung: Verwaltung, Dienstleistung
- Eigentumer: privat
- ehemals stand hier das Wirtschaftsgebäude der benachbarten Villa; 1983 wurde es abgerissen und das Grundstück neu bebaut

Die Gebäude Bullachstraße 16 und 18 springen aus der Häuserreihe vor in die Bullachstraße und bilden so mindestens seit dem 19. Jahrhundert eine markante Engstelle.

Entlang der Bullachstraße

Wohngebäude

Entlang der Bullachstraße befinden sich zahlreiche Wohngebäude, überwiegend in Reihenbebauung, teilweise auch freistehend.
- Flurnummern: 56, 57/2, 60, 61, 62, 63, 65, 42, 41, 40, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 29, 29/2
- Geschossigkeit: II-III
- bisherige Nutzung: überwiegend Wohnen
- Eigentümer: privat

Die Gebäude bleiben in ihrer bisherigen Form und Nutzung bestehen.

Tennisplatz
- Flurnr. 44/6
- Eigentümer: Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- wird wenig genutzt und aufgegeben

Bereich Leonhardsplatz

Leonhardsplatz

Der Leonhardsplatz liegt direkt südlich der Amper an der denkmalgeschützten Amperbrücke, über die man auf die Hauptstraße und damit in das Stadtzentrum gelangt. Der Platz ist stark vom Verkehr geprägt: Von Osten kommend macht die B2, Münchner Straße eine Kurve nach Norden auf die Amperbrücke. Von Süden mündet die Fürstenfelder Straße ein. Nördlich davon mündet die von Westen kommende, nach dem Platz benannte Straße ein. Weiter westlich wird sie zur Bullachstraße und führt Richtung Aumühle. Zwischen dieser Straße und der Fürstenfelder Straße besteht ein Fußweg. Somit ist die Kirche fast komplett von Straßen umgeben. Auf den Seitenbereichen wird geparkt. Die historische Platzgestalt ist heute kaum noch wahrzunehmen. An den Platz grenzen Wohnhäuser mit Geschäften usw. im Erdgeschoss sowie ein Hotel an.

St. Leonhard (Leonhardi-Kirche)
- Flurnummer: 381
- Kirchengebäude und Kirchturm
- Nutzung: Nebenkirche der Kath. Pfarrei St. Magdalena
- Eigentümer: Stadt Fürstenfeldbruck
- denkmalgeschützt; Auszug aus der Denkmalliste:
  quergelagerter Hallenraum mit polygonal schließendem Chor und wuchtigem Westturm, Fassadengestaltung durch Blendfelder und -maßwerk, im spätgotischen Stil, geweiht 1440, 1854 regotisiert; mit Ausstattung.

Die Kirche St. Leonhard steht am südlichen Ufer der Amper in hervorgehobener Position direkt hinter dem namengebenden Flussübergang. Sie bildet städtebaulich den Zugang zum historischen Ort. Es bestehen von verschiedenen Stellen Sichtbeziehungen zum Kirchturm und zum Kirchengebäude.

Gebäude Umfeld Leonhardsplatz

Praxis
- Flurnummer: 66/1
- Hausnummer: Leonhardsplatz 2a
- Geschossigkeit: II
- Nutzung: Radiologie Oberbayern West

Ristorante Venezia
- Flurnummer: 66/2
- Hausnummer: Leonhardsplatz 2a, Rückgebäude
- Geschossigkeit: II
- Nutzung: Italienisches Restaurant mit Sitzbereich zur Amper

Wohnhaus, Leonhardsplatz 2
- Flurnummer: 66
- Geschossigkeit: II+D
- Nutzung: Wohnnutzung
- unter Denkmalschutz; zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, 1723

Wohnhaus, Leonhardsplatz 4
- Flurnummer: 26
- Geschossigkeit: II+D
- Nutzung: Wohnnutzung
- unter Denkmalschutz; ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 1560, später verändert

Wohn- und Geschäftshaus, Leonhardsplatz 4a
- Flurnummer: 26
- Geschossigkeit: III+D
- Nutzung: überwiegend Wohnnutzung, Steuerberatung
- angrenzend Garagen

Schöngeisinger Straße

Wohn- und Geschäftshaus, Schöngeisinger Straße 47
- Flurnummer: 1487/14
- Nutzung: EG Bio-Supermarkt, Obergeschosse Wohnen
- Im Hinterhof Stellplätze für Supermarkt
- Wegerecht für die Öffentlichkeit von der Amper zur Schöngeisinger Straße
- Bestand bleibt erhalten

Außerhalb Wettbewerbsgebiet

Getränkemarkt, Auf der Lände 3
- Flurnummer: 1489/3
- Geschossigkeit: II
- Nutzung: Getränkemarkt
- Eigentümer: privat
- ca. 10 Kundenstellplätze

Der Getränkemarkt bleibt erhalten. Die Erschließung muss gesichert sein.

Wohnhaus, Auf der Lände 3
- Flurnummer: 1499/2
- Geschossigkeit: IV
- bisherige Nutzung: Wohnungen
- Eigentümer: privat

Das Wohngebäude bleibt erhalten. Die Erschließung muss gesichert sein.

Wohnhaus, Auf der Lände 5
- Flurnummer: 1489/3
- Geschossigkeit: II+D
- bisherige Nutzung: Wohnungen
- Eigentümer: privat

Das Wohngebäude soll erhalten bleiben. Die Erschließung muss gesichert sein.

Blockheizkraftwerk
Im Kraftwerk „Auf der Lände" wird die Wärme mittels Gas-Blockheizkraftwerken (Kraft-Wärme-Kopplung) und Gas/Öl-Kesseln erzeugt. Eine Veränderung ist nicht geplant.

- Flurnummer: 1499/3
- Hausnummer: Auf der Lände 10
- Geschossigkeit: II

Blick von der Brücke „Auf der Lände" nach Osten

Wasserkraftwerk
- Flurnummer: 1496
- Hausnummer: Auf der Lände 10
- Geschossigkeit: II

Die Anlage wurde 1919 als Elektrizitätswerk errichtet und 1946-49 neu konzipiert. Das große Südfenster des Haupthauses gibt den Blick auf die zwei Turbinen frei. Eine Veränderung ist nicht geplant.

Die Lärmemissionen des Blockheizkraftwerks und des Wasserkraftswerks sind zu berücksichtigen.

Bebauung entlang der Schöngeisinger Straße
Entlang der Schöngeisinger Straße befinden sich zahlreiche Wohn- und Geschäftsgebäude:
- Geschossigkeit: II+D - IV+D
- Bauweise: überwiegend geschlossene Bauweise
- Die Bebauung ist zur Schöngeisinger Straße hin orientiert, zur Amper befinden sich Gärten, Haupt- und Nebengebäude,
- zur Amper hin Gärten.

Bebauung entlang Ledererstraße
- Geschossigkeit: II-VI
- Bauweise: überwiegend geschlossene Bauweise
- zur Amper hin Ufermauer, vereinzelt Stege und Bootshäuser

Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Fürstenfelder Straße

Entlang der Fürstenfelder Straße befinden sich weitere Wohn- und Geschäftsgebäude. Es besteht ein nicht gesatzter Vorentwurf für einen Bebauungsplan, der im Bereich der Flurnummern 30 und 30/4 eine ergänzende Bebauung ermöglicht. Derzeit wird eine Nachverdichtung in diesem Bereich nicht weiterverfolgt.

Beschreibung der Gewässer

Das Wettbewerbsgebiet ist stark geprägt von Amper, den Seitenkanälen, Stegen und Brücken. Es folgt eine Beschreibung der Gewässer im Wettbewerbsgebiet:

Amper

- Die Amper fließt von West nach Ost.
- Durch den Ammersee werden Kiesel der Alpen an der Amper abgelagert. Daher konnte die Bebauungsstruktur Fürstenfeldbrucks im Vergleich zu Städten wie München viel stärker und dichter an das Wasser herranrücken.
- Auch sind Ereignisse wie Hochwasser stärker kalkulierbar, da der Ammersee als Vorfluter dient und die Stadt mehr Zeit als andere hat, um Maßnahmen zum Schutz einzuleiten.
- Ufermauern: zur nördlichen Bebauung an der Schöngeisinger Straße (westlich der „Seufzerbrücke"), südliches Ufer im Bereich Flurnr. 1489/3
- Befestigungen durch Steinblöcke: überwiegend entlang der südlichen Ufer, entlang des nördlichen Ufers östlich der „Seufzerbrücke"
- An der Kneipp-Insel überwiegend natürlich gestaltete Uferböschungen mit Bewuchs
- Das nördliche Ufer und das auf der Lände fällt mehrere Meter ab, zur Kneippinsel und dem Bereich Aumühle wird es deutlich flacher.

Werkskanal, Blick von Norden auf Gebäude nördlich des Taubenhauses

Historische Postkarte mit Darstellung der Amper, Blick auf St. Leonhard

Werkskanal, Blick nach Norden

Blick von der „Seufzerbrücke" nach Norden

Obermühlenkanal

- verläuft südlich der Lände und erzeugt damit die Insel
- mündet zwischen Lände und Aumühle in die Amper.
- speist das Wasserkraftwerk
- das Ufer ist überwiegend mit Steinblöcken befestigt. An vielen Stellen ist es stark überwuchert
- von der Lände fällt die Böschung einige Meter ab, das südliche Ufer ist flacher

Werkskanal

- betrieb früher die Aumühle
- kommt von Süden, wo er das Klostergelände quert und verläuft westlich entlang des Stadtparks (hier ist er naturbelassener), schafft eine kleine Insel auf dem Mühlengelände, die sogenannte Kneippinsel, und mündet nordöstlich hinter dem Silbersteg wieder in den Hauptarm der Amper
- Überlauf in den Obermühlenkanal
- Überlauf, der den Teich auf Flurnr. 1500/3 speist
- Das Ufer ist im südlichen Bereich stark befestigt bzw. eingemauert, im nördlichen Bereich natürlicher in die Auenlandschaft integriert. Es fällt weniger als einen Meter ab, im nördlichen Bereich stellenweise mehr.

Teich

- liegt in Flurnummer 1500/3
- wird von Werkskanal gespeist
- ökologisch wertvoll
- Uferbereiche natürlich gestaltet

Beschreibung der Grün- und Freiflächen

Trotz teilweiser großflächiger Versiegelungen wirken vor allem die Uferbereiche an manchen Stellen sehr grün. Besonders im Bereich der Kneippinsel, in Teilen entlang des Obermühlenkanals und auf dem Grundstück mit dem Teich Flurnummer 1500/3 hat sich eine wertvolle Auenlandschaft entwickelt. Im Folgenden werden die wichtigsten Naturräume beschrieben:

Stadtpark

- liegt angrenzend an das Wettbewerbsgebiet zwischen Fürstenfelderstraße und dem Werkskanal, südlich angrenzend an den Realisierungsteil
- wertvoller alter Baumbestand, bestehend aus heimischen und fremdländischen Gehölzen
- Infotafeln zu Gehölzen
- am westlichen Rand: Werkskanal
- durch den Park wichtige Wegebeziehungen von Zentrum über Silbersteg zur Aumühle nach Süden u. a. Richtung Kloster
- Ammer-Amper-Radweg verläuft im Park
- durch den Park führt ein Rettungsweg von Süden auf das Flurstük Nr. 44/9, der erhalten bleiben muss

Flurnummer 1500/3

- liegt südlich des Obermühlenkanals und des Wettbewerbsgebiets
- mit Teich
- derzeit nicht für Öffentlichkeit zugänglich
- ökologisch wertvoller Zustand, der weiterentwickelt werden soll
- soll langfristig Ausgleichsfläche werden

Flurnummer 44/7 mit Teilen von 44/8 und 44/3
- Ausgleichsfläche laut Ökobilanzkataster
- bisher großflächig versiegelt

Naherholungsbereiche um die Amper

Flurnummer 51, Kneippinsel
- Auenlandschaft mit Bäumen und Fußwegen östlich des Silberstegs
- zwischen Werkskanal und Amper
- im östlichen Bereich liegt ein Kneipp-Becken, das erhalten bleiben soll
- im nordwestlichen Bereich befindet sich eine moderne Skulptur, die erhalten bleiben soll

Grünbereiche mit Fußwegen entlang der Amper
- Auf der Lände, Flurnummer 1499: Nördlich des Football Stadions verläuft ein von Bäumen gesäumter Fuß- und Radweg
- Uferbereich südlich der Schöngeisinger Str., Flurnummer 1508/2: Westlich der Brücke auf der Lände verläuft entlang der Schöngeisinger Str. ein Fußgängerweg, der an der Uferseite von Bäumen begleitet wird.
- Südlich des Oberwasserkanals beginnen Grünflächen, die in Richtung Westen entlang der Amper weiterführen

Sport- und Freizeitanlagen

Tennisplatz Flurnummer 44/6
- wird aufgegeben

Außerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden sich:

American Football Stadion „An der Lände" Flurnummer: 1499
Direkt westlich angrenzend an den Realisierungsteil „Lände" liegt das Stadion des American Football Vereins „Fursty Razorbacks". Auf dem Gelände befindet sich der Football-Platz, eine Beachvolleyballanlage und kleinere bauliche Anlagen wie Tribünen und Lagergebäude. Die Sportler kommen größtenteils zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV. Auswärtsmannschaften reisen meist mit ÖPNV und Auto an. Zum Parken steht die allgemeine öffentliche (Park)fläche auf der Lände bereit. An Spieltagen sind die umliegenden Parkplätze recht stark ausgelastet.

Kletterinsel Fürstenfeld Flurnummer: 1502
Umgeben von zwei Seitenarmen der Amper befindet sich südwestlich des Wettbewerbsgebiets ein Klettergarten mit zugehörigem Kiosk mit gastronomischem Angebot und Freisitzflächen.

Frei- und Hallenbad
Westlich des Wettbewerbsgebiets, auf der anderen Seite der Amper. liegt das Frei- und Hallenbad AmperOase, das von den Stadtwerken betrieben wird. Es ist von der Lände aus in ca. 300 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

Baumbestand

Im Wettbewerbsgebiet befindet sich wertvoller Baum- und Gehölzbestand. Die geschützten Bäume sind in einem Plan (s. Anlage) gekennzeichnet und müssen erhalten werden. Einige Bäume sind aufrund ihrer Eignung für Baumhöhlen von Fledermäusen besonders schützenswert und sollten erhalten bleiben. Nur im äußersten Ausnahmefall sind sie entwurfsbedingt disponibel. Diese sind – zusammen mit den grundsätzlich geschützten Bäumen – in einem Plan (s. Anlage) gekennzeichnet.
Im Bereich der Kneippinsel hat sich eine wertvolle Auenlandschaft entwickelt. Im Bereich der Flurnummer 1500/3 ist sie Teil des insgesamt wertvollen ökologischen Zustands.

Blick auf Schlachthof von Südwesten

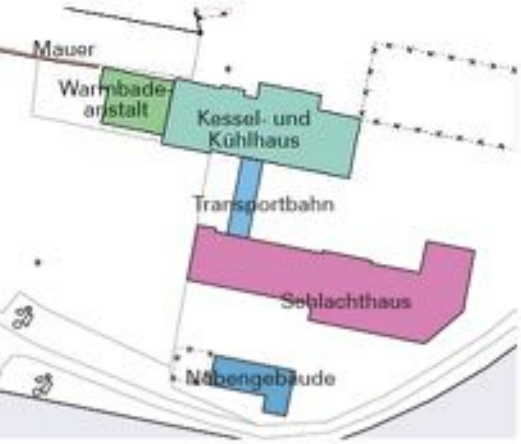
Denkmalgeschützte Villa, Bullachstr. 25

Taubenhaus (links), Stadtbibliothek (Mitte), Villa Bullachstr. 27 (rechts)

Beschreibung der Bau- und Bodendenkmäler und des Ensembleschutzes

Baudenkmäler

Es befinden sich folgende Denkmäler im Wettbewerbsgebiet:



Frühere Nutzungen der Schlachthofanlage

Ehemalige Schlachthofanlage, Flurnr. 1499, Hausnr. 11 und Nebengebäude

- ehemalige Schlachthofanlage im reduziert-barockisierenden Stil, um 1910
- Bauteile vor 1938 stehen unter Denkmalschutz;
- Linksstehender Plan zeigt die erhaltenen Bauwerke (basierend auf Gutachten von Barthel & Maus, Beratende Ingenieure, Juni 2018, s. Anlagen)
- Im ehemaligen Schlachthaus ist heute der Subkultur e. V. untergebracht
- In der ehemaligen Warmbadeanstalt befinden sich Wohnungen
- die übrigen Gebäudeteile stehen leer

Ehemalige Mühlanlage

- ehem. Mühlenanlage, sog. Aumühle oder Altmil, in historisierenden Industrieformen errichtet
- die Anlage besteht aus der Direktionsvilla, einem Wohnhaus und dem ehemaligen Mühlgebäudekomplex
- ehem. Müllerwohnhaus, dann Direktionsvilla, zweigeschossiger Satteldachbau mit rundem Eckturm und stark hervortretendem Mittelrisalit, im Kern von 1598, Umbau von Josef-Anton Weitmann, 1897
- Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit spätklassizistischen Elementen und gekreuzten flachen Satteldächern, um 1870
- ehem. Mühlgebäude, Komplex aus mehreren Bauten in historisierenden Formen, 1870 ff.; mit technischer Ausstattung

St. Leonhard am Leonhardsplatz

Aus der Denkmalliste: Kath. Filialkirche St. Leonhard, quergelagerter Hallenraum mit polygonal schließendem Chor und wuchtigem Westturm, Fassadengestaltung durch Blendfelder und -maßwerk, im spätgotischen Stil, geweiht 1440, 1854 regotisiert; mit Ausstattung.

Leonhardsplatz 2 und 4

denkmalgeschütztes Wohn- und Handwerkerhaus

Blick auf den Silbersteg

Silbersteg, Fußgängerbrücke über die Amper

Eisensteg über die Amper, sog. Silbersteg, um 1900, neubarocker Torbogen und Figur des Hl. Johann Nepomuk von 1902.

Im Umfeld des Wettbewerbsgebiets:

- Südlich des Stadtparks schließt die Klosteranlage an, von der weite Teile unter Denkmalschutz stehen. Es handelt sich um die ehem. Zisterzienserabtei Fürstenfeld, die in das 13. Jahrhundert zurück geht.
- Im Umfeld des Wettbewerbsgebiets befinden sich zahlreiche weitere Baudenkmäler aus verschiedenen Epochen.

Amperbrücke

Auszug aus der Denkmalliste:
Eisenbetonbrücke mit Widerlagern, zwei Pfeilern und Überbau aus Plattenbalken, Brüstung mit Kanzeln und Wappen, von Dyckerhoff und Widmann, bez. 1909; zugehörig Brückenfigur, Hl. Johann Nepomuk mit Flussfigur der Moldau, von Franz Hoser, 1924. Entscheidend für die Entstehung des

Marktes Bruck war der Übergang über die Amper, welcher der Siedlung den Namen gab. Mit der Brücke war eine Zollstätte verbunden. Auch die Salzhandelslinie von Reichenhall nach Augsburg führte an dieser Stelle über den Fluss. 1909 wurde die bisherige Holzbrücke durch eine Stahlbaukonstruktion ersetzt. Auf ihr steht seit 1722 eine Statue des Brückenheiligen Johannes von Nepomuk – die heute zu sehende Skulptur wurde 1924 aufgestellt. Die Brüstungen enthalten Jugendstilelemente.

Bodendenkmäler

In der Altstadt und südlich der Amper Bereich Leonhardsplatz und Bullachstraße: untertägige mittelalterliche, spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Fürstenfeldbruck

Ensembleschutz

Hauptstraße und Leonhardsplatz
Das Ensemble umfasst den ältesten Ortskern, dessen planmäßige Anlage mit erweiterter Marktstraße im 12., spätestens im 13. Jh. anzunehmen ist. Der Markt wurde 1306 zuerst genannt. Die Hauptachse der Marktstraße (Hauptstraße) wird durch die Richtung der Brücke bestimmt, deren Endpunkte durch das heutige Rathaus und die St. Leonhardskirche hervorgehoben sind. Die geschlossene Bebauung, meist aus dem 18./19. Jh. mit Bauten des 1. Drittels des 20. Jh., wird durch die zahlreichen ehem. Gasthöfe mit stattlichen Giebeln und Fassaden nachhaltig geprägt. Die übrigen Bürgerhäuser sind meist zu geschlossenen Fronten mit flächiger Putzgliederung zusammengebaut. Der Leonhardsplatz mit der freistehenden Kirche in der Mitte wird vorwiegend durch Einzelhäuser gleichen Charakters bestimmt, deren freie Lage zum Flussufer der Amper bezeichnend ist.

Villa Bullachstr. 27

Silbersteg

Taubenhaus, Aumühle und Villa von Süden

Historischer Plan, um erste Hälfte 19. Jahrhundert

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, abrufbar unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Beschreibung der Erschließung, der wichtigsten Fuß- und Radwege, der Stellplatzsituation und des öffentlichen Personennahverkehrs

Straßen

Folgende Straßen und Straßenplätze liegen im Wettbewerbsgebiet oder unmittelbar in der Nähe:

Leonhardsplatz mit Münchner Straße
- erschließt Hauptplatz
- hohes Verkehrsaufkommen während Stoßzeiten
- Leonhardsbrücke wirkt wie Engstelle

Bullachstraße
- erschließt Aumühle
- zweigt von Leonhardsplatz ab
- ist eine Stichstraße, die im Bereich der Aumühle endet
- kreuzt die Straßenführung zudem als Fuß- und Radweg nach Süden in den Stadtpark (dient hier als Feuerwehrzufahrt) und nach Norden zu Amper/Silbersteg
- im Straßenraum befinden sich öffentliche Stellplätze

Auf der Lände
- erschließt Lände
- zweigt von der Schöngeisinger Straße ab und führt über die Amper in das Wettbewerbsgebiet
- erschließt Wasserkraftwerk

Schöngeisinger Straße
- verläuft parallel zur Amper
- erschließt Bereich Lände über Brücke

Blick auf St. Leonhard von Norden

Fuß- und Radwege

Ein dichtes Fuß- und Radwegenetz durchzieht das Wettbewerbsgebiet. Es besteht aus übergeordneten oder lokalen Wegen, die das Zentrum mit dem umliegenden Grün- und Erholungsraum entlang der Amper verbinden. Sie führen auch in Richtung Kloster mit Veranstaltungsforum und in die südlichen Amperleiten.

Übergeordnete Fuß- und Radwege

- Ammer-Amper-Radweg
- Amper-Würm-Radweg
- Fünf-Seen-Radweg
- Zisterzienserweg (kein übergeordneter Weg, aber wichtige Verbindung zum Kloster und den südlichen Amperleiten)

Fuß- und Radwege Auf der Lände

- am Obermühlenkanal entlang des südlichen Ufers über die „Seufzerbrücke" in Richtung Aumühle
- von der Lände am Wasserwerk vorbei auf den Zisterzienserweg über zwei Seitenarme der Amper in die Auenlandschaft zu Grünflächen und Sportplätzen
- von der Brücke Auf der Lände, südlich der Gastronomie entlang des südlichen Ufers der Amper
- nördlich des Footballstadions entlang des Ufers in Richtung Westen zu einer Fußgängerbrücke zur AmperOase und zu weiteren Fußwegen entlang des westlichen Ufers

Fuß- und Radwege Bereich Aumühle

- übergeordneter Ammer-Amper-Radweg zweigt von der Bullachstraße ab und verläuft östlich der Villa Bullachstraße 25 in Richtung Stadtpark (gleichen Verlauf durch das Wettbewerbsgebiet nehmen der Amper-Würm-Radweg und der Fünf-Seen-Radweg)
- im Stadtpark mehrere kleinere Spazierwege sowie ein Hauptweg in Verlängerung der Bullachstraße; verläuft westlich der Villa Bullachstraße 27 in den Stadtpark; dient auch als Rettungsweg bei Noteinsätzen
- von der Bullachstraße an der Bibliothek Richtung Norden über den Silbersteg zur Schöngeisinger Straße und damit Zentrum

Fuß- und Radwege im Bereich Werkskanal

- Weg über den Silbersteg, vom Stadtpark kommend über die Amper in Richtung Schöngeisinger Str. und Innenstadt
- mehrere kleine Fußwege auf der Kneippinsel
- Verbindung von der Kneippinsel über die „Seufzerbrücke" auf die Lände

Auf der Kneipp-Insel, Kneipp-Becken

Fuß- und Radwege im Ideenteil

- kleine Fußwegeverbindungen im Bereich des Leonhardsplatzes (zwischen Bullach- und Fürstenfelder Straße sowie westlich der St. Leonhardskirche)

Fuß- und Radwege in der Nähe des Wettbewerbsgebiets

- zahlreiche Wege im Stadtpark mit Verbindungen zum Kloster Fürstenfeld im Süden und zur Fürstenfelder Straße im Osten
- zahlreiche Wege entlang der Amper und von dort aus in die Landschaft und in die Stadt

Wegerecht

Vorausschauend auf die Entwicklung auf der Lände hat die Stadt Fürstenfeldbruck auf dem Grundstück Flurnummer 1487/14 ein Wegerecht für einen Fuß- und Radweg gesichert:

- max. 2 m Breite
- genaue Lage variabel
- Steganschluss zur Lände

Auf Flurstück 66/2 besteht Wegerecht für die Öffentlichkeit, das in die Planung mit einbezogen werden soll. Es führt unter anderem über den Freisitz eines Restaurants.

- fixer, 2 m breiter Streifen entlang des Ufers

Flurnr. 1487/14 mit Wegerecht

Flurnr. 66/2 mit Wegerecht

Silbersteg von Kneipp-Insel aus gesehen

Stellplätze

Im Wettbewerbsgebiet gibt es eine Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum, die bisher nur wenig geordnet und größtenteils auch nicht exakt den Nutzern zugewiesen ist. Insgesamt gibt es etwa 136 Sellplätze (siehe Plan rechts, auch den Unterlagen beigefügt).

Stellplätze Auf der Lände

Auf der Lände befinden sich ca. 81 öffentliche Stellplätze. Die Stellplätze dienen der Gaststätte „Auf der Lände" (ca. 12 Stellplätze), dem American Football Stadion „An der Lände", dem Subkultur e.V. sowie allgemein der Öffentlichkeit.

Der Subkultur e.V. benötigt lediglich 5 Stellplätze für bspw. Bands die auf- und abbauen. Die Besucher kommen zum Großteil mit dem Rad, zu Fuß oder mit dem ÖPNV.

Stellplätze Aumühle

Im Bereich der Aumühle wird, neben den Stellplätzen auf privatem Grund, in der Bullachstraße und an der Bibliothek im öffentlichen Raum geparkt. Im Umfeld der Bibliothek stehen ca. 14 Stellplätze zur Verfügung.

Stellplätze Bullachstraße

In der Bullachstraße stehen ca. 29 Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Stellplätze Leonhardsplatz

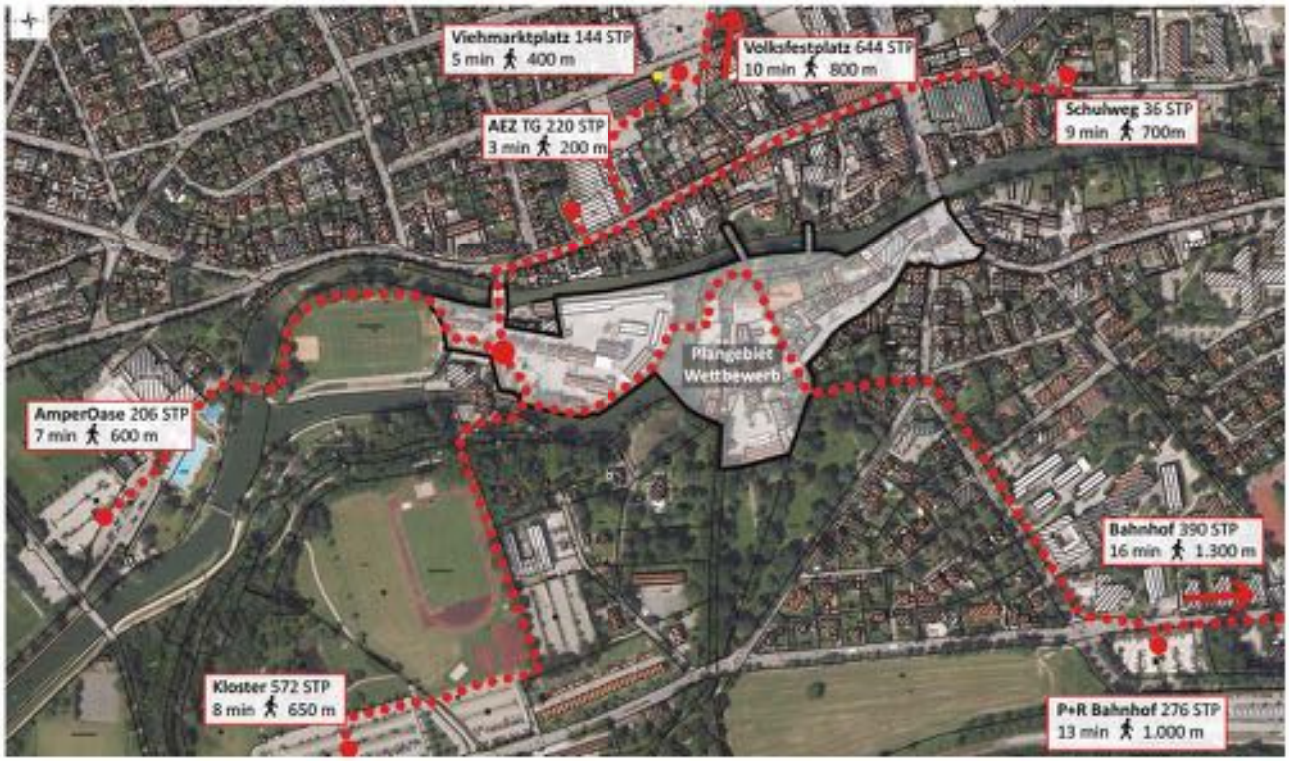
Am Leonhardsplatz stehen ca. 12 gebührenpflichtige Stellplätze öffentlich zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung des Wettbewerbsgebiets einige größere Parkplätze, beispielsweise am Bahnhof, am Kloster oder in Richtung Innenstadt (siehe Plan rechts, auch den Unterlagen beigefügt).

Öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestellen befinden sich:

- An der Schöngeisinger Straße auf Höhe der Brücke „Auf der Lände"
- an der Schöngeisinger Straße zwischen Viehmarktstraße und Lederer Straße
- an der Fürstenfelder Straße in unmittelbarer Nähe zum Leonhardsplatz



Parkplätze im Umfeld des Wettbewerbsgebiets, Stand 06.02.2019; Stadt Fürstenfeldbruck

Bestandsregelung Verkehr, Planstand 17.07.18; Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München

Beschreibung der Brücken

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich sechs Brücken unterschiedlichster Art:

Auf der Lände
- Erschließung der Lände für PKW und Fuß- und Radverkehr
- 5,50 m breit, beidseitiger Fußweg
- schlechter baulicher Zustand
- barrierefrei
- Brücke ist stark sanierungsbedürftig und soll abgebrochen werden. Sie soll an gleicher Stelle ersetzt werden

Silbersteg
- Fußgängerbrücke
- nicht barierefrei
- denkmalgeschützt
- führt zwischen Schöngeisinger Straße 29 und 31 über die Amper zu den Auengebieten und Richtung Stadtbibliothek in der Aumühle und weiter zum Stadtpark
- vom südlichen Teil gelangt man auf die Kneippinsel mit Becken zum Wassertreten; von der kleinen Brücke aus kann man einen malerischen Blick Richtung Amperbrücke genießen.

kleiner Steg neben Silbersteg
- schmaler Steg über den Werkskanal
- barrierefrei, aber sehr schmal

„Seufzerbrücke"
- mit Preisen ausgezeichnete Fußgängerbrücke
- mit innovativem Technikansatz, da statisch einseitige Belastung
- nicht barrierefrei
- kann ggf. abgebrochen werden oder durch barrierefreie Brücke ergänzt werden

Steg zu den Stadtwerken
- nördlich Taubenhaus
- führt über den Werkskanal
- befahrbar
- sanierungsbedürftig
- kann, aber muss nicht erhalten werden
- kann in der Lage verändert werden

Steg Werkskanal
- südlich Taubenhaus
- für Fußgänger ausgelegt
- kann, aber muss nicht erhalten werden

Amperbrücke
- außerhalb des Wettbewerbsgebiets
- denkmalgeschützt
- wichtige Verkehrsverbindung in das Zentrum (B2)

Sonstiges

Sichtbeziehungen
- St. Leonhard
- St. Magdalena
- Auenlandschaft
- vom Zisterziensweg südlich des Wettbewerbsgebiets zum Kloster

Überlegungen zur Weiterentwicklung im Umfeld

Für ein Quartier außerhalb des Wettbewerbsgebiets, zwischen Münchner Straße und Amper, gibt es Überlegungen zur Weiterentwicklung. Angedacht sind Nutzungen, die den neuen Kreativstandort im Bereich der Lände und Aumühle ergänzen könnten, sowie eine zusätzliche Querungsmöglichkeit über die Amper für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Kirche St. Magdalena.

Brücke „Auf der Lände"

„Seufzerbrücke"

Steg über Werkskanal auf Kneipp-Insel

TEIL II - WETTBEWERBSAUFGABE

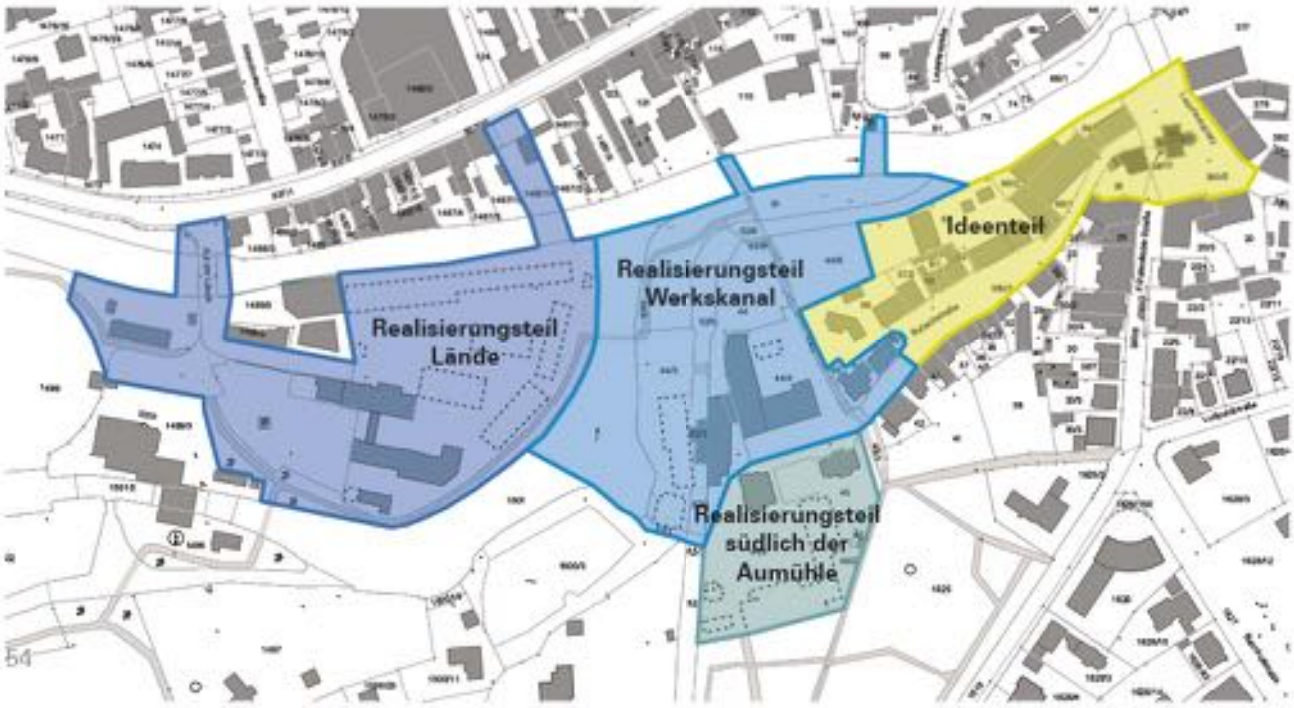
ENTWURFSANFORDERUNGEN

Planungsziel

Ziel des Wettbewerbs ist

- die gesamtheitliche Überplanung der Lände und der Aumühle zu einem lebendigen, kreativen, innovativen und unkonventionellen Quartier mit dem besonderen Charme der Wasserlandschaft am Rand der Altstadt
- Erhalt und Stärkung des besonderen „Flairs“ und der vorhandenen Gebietscharaktere (u. a. des ehemaligen Schlachthofes, der Mühle und der Gewässer etc.)
- Ergänzung des erhaltenswerten Gebäudebestands mit Neubauten, die urbanes Leben und Kreativität fördern
- Einbindung und sorgsamer Umgang mit dem wertvollen historischen denkmalgeschützten Bestandes
- Ergänzung der Nutzungen von Bestands- und Neubauten durch die Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Jugendkultur
- Schaffung von zentrumsnahen Wohnraum in reizvoller Lage
- Schaffung von Quartiersplätzen mit hoher Aufenthaltsqualität, die als Treffpunkte zur Kommunikation einladen
- Vernetzung und Ausweitung des Wegenetzes und damit Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs (autoarmes Quartier)
- Erlebbarmachung des Naturraums und der Wasserlandschaft für die Öffentlichkeit
- Erholungsraum für alle
- Schutz von wertvollen Naturräumen
- Berücksichtigung der Auflagen zum Hochwasserschutz
- Lösungen zur Unterbringung der Stellplätze

Realisierungs- und Ideenteile



- auf städtebau- und Gebäudeebene den Verbrauch von Energie zu reduzieren, Ressourcen zu schonen und erneuerbare Energien zu nutzen, im Sinne des klimagerechten Bauens
- optional stufenweise Realisierungsmöglichkeit im Bereich Lände zur Zwischennutzung von alten Hallen

Es folgt eine Beschreibung der Anforderungen getrennt nach Realisierungsteil und Ideenteil, sowie Allgemeines, das für das gesamte Wettbewerbsgebiet gilt.

Allgemeine Angaben zum Realisierungsteil und Ideenteil

Die Planung des Realisierungsteils und des Ideenteils ist im Gesamtzusammenhang des Wettbewerbsgebiets und dessen Umgebung zu konzipieren. Bestehende Gebäude und Gegebenheiten sind zu integrieren, Wege und Grünräume aufzugreifen und zu ergänzen.

Für die Realisierungsteile hat die Ausloberin konkrete Realisierungsabsichten. Für den Ideenteil sollen konzeptionelle Lösungen gefunden werden.

Übergeordnete Erschließung motorisierter Verkehr

Die Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr sind so gering wie möglich zu halten. Die Haupterschließung des Realisierungsteils Lände erfolgt über die Brücke Auf der Lände. Die Brücke wird abgebrochen und soll an gleicher Stelle neu errichtet werden. Die Haupterschließung der Aumühle erfolgt über die Bullachstraße, die vom St. Leonhardsplatz abzweigt.

Eine Verbindung von Lände und Aumühle für PKW ist nicht gewünscht (lediglich in Ausnahmefällen und für bspw. Rettungswägen sollte ein befahrbare Verbindung bestehen). In beiden Teilen sind Verkehrsflächen so gering wie möglich zu halten.

St. Leonhardsplatz

Hier soll ein öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Die Verkehrsführung soll beibehalten werden. Nach Möglichkeit soll der nördliche Leonhardsplatz zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und der Sicherheit von Fußgängern umgestaltet werden, beispielsweise durch Schaffung eines Gehweges im Bereich des Eingangs zur Leonhardikirche. Die vorhandenen Stellplätze können verlagert und reduziert werden, s. S. 68.

Bullachstraße

Die Bullachstraße ist als attraktiver öffentlicher Raum zu gestalten. Im westlichen Bereich, d. h. bei den Flurstücken 44/4, 44 umd 44/9, ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorstellbar, für den restlichen Bereich der Bullachstraße ist von Tempo 30 km/h auszugehen. Sie soll unter Einbeziehung der Kirche St. Leonhard sowie des Bereichs um die Bibliothek und der Aumühle so umgestaltet werden, dass sie einerseits der Erschließung dient, andererseits ein adäquates Umfeld für die frequentierten Nutzungen der umliegenden öffentlichen und privaten Gebäude wird.

Erschließung für Fuß- und Radverkehr allgemein

Der Fuß- und Radverkehr soll gegenüber dem motorisierten Verkehr eine deutliche Priorität bekommen. Bestehende Fuß- und Radwege sind aufzugreifen, können ergänzt oder auch verlegt werden. Es ist ein barrierefreies hierarchisiertes Wegenetz in Verbindung mit bestehenden und neuen Brücken für den Fuß- und Radverkehr für das gesamte Wettbewerbsgebiet darzustellen, das übergeordnete Hauptfuß- und Radwege sowie untergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen ausweist. Dabei sind sowohl Wege für die Freizeit zum Spazierengehen als auch attraktive direkte Wegstrecken

als wichtige Ziele in Fürstenfeldbruck und Umgebung vorzusehen. Insbesondere wird eine bessere Nord-Süd-Verbindung für Radfahrer, zum Beispiel Schüler von und zum Schulzentrum Tulpenfeld / Graf-Rasso, durch das Wettbewerbsgebiet gewünscht.

In das Konzept zu integrieren ist

- die neue Wegebeziehung über die Amper auf der Flurnummer 1487/14 mit Planung einer neuen Fuß- und Radwegebrücke. Es ist von einer Gehwegbreite von 3 m mit Gehrecht für die Öffentlichkeit über privaten Grund auszugehen. Sie führt vom Wettbewerbsgebiet zur Schöngeisinger Straße, einem Einkaufszentrum, dem Viehmarktplatz und der Stadtmitte.

- eine Wegebeziehung über die Flurnummern 66/2 und 63 mit Gehrecht von einer Gehwegbreite von 2,50 m über privaten Grund. Sie führt unter anderem über die Freisitzfläche eines Restaurants. Auf Flurnummer 63 schließt sie an einen Fußweg entlang des Ufers an, der innerhalb des für den mobilen Hochwasserschutzes freizuhaltenden, 5m breiten, Streifen (davon ca. 3m Weg, 50cm Hochwasserelemente, Rest Pufferzone/Bankettbereich) verläuft.

- Ergänzend ist eine direkte bauliche Verbindung von der Lände zur Aumühle gewünscht. In welchem Bereich diese erfolgen soll, ist im Übersichtsplan gekennzeichnet. Sie soll als Rettungsweg mit einer Tonnagebeschränkung dienen: Breite 3m, Tonnagebegrenzung 7,5t. Neben der Querungsfunktion kann die Brücke auch hochbaulich umgesetzt werden und weitere Nutzungen beinhalten.

- eine Wegebeziehung über die Amper von der Kneipp-Insel Richtung Ledererstraße, auf Flurnummer 70. Sie führt vom Wettbewerbsgebiet zur Schöngeisinger Straße und in die Stadtmitte. Der Weg bzw. die Brücke soll 3m breit sein und als Geh- und Radweg dienen.

Freibord

Bei allen Brückenneubauten muss in der Regel ein Freibord von 1,0 m zwischen dem Wasserspiegel bei HQ 100 (100-jährliches Hochwasser, liegt bei 518,0 m ü. NN) und Brückenunterkante eingehalten werden. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets, in denen das Gelände selbst unter HQ 100 liegt, sind Ausnahmen davon denkbar. In der späteren Realisierung wird das einen erhöhten Abstimmungsbedarf mit dem WWA nach sich ziehen.

Stellplatznachweis allgemein

Im Wettbewerbsgebiet soll der öffentliche Raum weitgehend frei von (privaten) Stellplätzen bleiben. Stellplätze sind sowohl für den öffentlichen als auch den privaten Bereich nachzuweisen. Private Stellplätze sind auf privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Auf eine direkte Erschließung der Stellplätze und Stellplatzanlagen ist zu achten. Für den Wettbewerb wird grundsätzlich vereinfachend auf der Basis der Stellplatzsatzung folgender Stellplatzbedarf für den Entwurf festgelegt:

- je 90m² BGF: 1 Stellplatz für jegliche Nutzung (Gewerbe, Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie etc.)
- zusätzlich 10% Besucherstellplätze

Davon abweichende oder weiterführende Bedarfe sind in den einzelnen Bereichen näher definiert.

Übergreifendes Parkraumkonzept (als Stellplatznachweis)
Für die Realisierungsteile Lände, Aumühle und Werkskanal ist ein übergreifendes Parkraumkonzept darzustellen, das den privaten und gewerblichen Stellplatzbedarf nachweist. Der Stellplatzbedarf soll in dezentralen Stellplatz-

anlagen in einer verträglichen Entfernung zur Wohnung oder anderer geforderter Nutzungen innerhalb der Realisierungsteile nachgewiesen werden. Eine Trennung nach Realisierungsteilen ist nicht notwendig. Die Vorgaben zu den Möglichkeiten von Tiefgaragen und/oder der Berücksichtigung der Vorgaben der Überschwemmungsbereiche, wo keine Tiefgaragen möglich sind, sind zu berücksichtigen.

Fahrradstellplätze

Stellplätze sind sowohl für den öffentlichen als auch den privaten Bereich nachzuweisen.Für den Wettbewerb wird grundsätzlich vereinfachend auf der Basis der Fahrradabstellplatzsatzung folgender Stellplatzbedarf für den Entwurf festgelegt:

- je 90m² BGF: 4 Fahrradstellplätze für jegliche Nutzung (Gewerbe, Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie etc.) im Außenbereich, den Gebäuden zugeordnet

Davon abweichende oder weiterführende Bedarfe sind in den einzelnen Bereichen näher definiert.

Mobilitätsstationen

Zur Stärkung der Vernetzung von verschiedenen Verkehrsträgern im Sinne eines multimodalen Mobilitätsangebots, soll die zukünftige Errichtung von Mobilitätsstationen im Wettbewerbsgebiet planerisch berücksichtigt werden. Diese Mobilitätsstationen sollen als möglicher Baustein eines zukünftigen Angebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch Landkreisebene dienen. Dabei sollen Mobilitätsstationen verschiedener Größen, wie aktuell ÖPNV Haltestellen von verschiedenen Größen (z. B. Bushaltestellen und S-Bahn Stationen), Teil eines gesamten (multimodalen) Verkehrssystems werden. Den Wettbewerbsunterlagen ist ein Verzeichnis von Publikationen zum Thema der Mobilitätsstationen beigefügt.

Unter Berücksichtigung der potenziellen Nachfrage von ÖPNV und Sharing-Angeboten im Realisierungs- sowie im Ideenteil, soll im Wettbewerb der notwendige Platzbedarf und die entsprechende Positionierung für diese Mobilitätsstationen definiert werden. Der Fokus soll dabei auf Stellplätze für Carsharing und/oder Stellplätze speziell für Fahrgemeinschaften liegen. Ein weiterer Schwerpunkt dieser Mobilitätsstationen sollen die Abstellanlagen für private Fahrräder und Leihfahrräder bilden. Die Kombination solcher Mobilitätsstationen mit anderen Nutzungen (Wohnen, Einkaufen, Freizeit) ist ebenfalls möglich.

Grundsätzlich sind die von der Stadt Fürstenfeldbruck angedachten Mobilitätsstationen in folgenden Bereichen, zentral und gut zugänglich, zusätzlich zu weiteren nachzuweisenden Stellplätzen, nachzuweisen:

- eine Mobilitätsstation im Bereich der Aumühle
  (ca. 20 Fahrradabstellplätze und ca. 5 Carsharing-Stellplätze)
- eine Mobilitätsstation im Bereich der Lände
  (ca. 20 Fahrradabstellplätze und ca. 5 Carsharing-Stellplätze)

Denkmalschutz

Alle Baudenkmäler sind unverändert zu erhalten. Der Umgang mit den Denkmälern ist ein wichtiger Teil der Entwurfsaufgabe.

Der Entwurf sollte auf die denkmalgeschützten Gebäude Rücksicht nehmen, beispielsweise mit entsprechenden Abständen zwischen neuer und alter Bebauung, Sichtbeziehungen etc.

Barrierefreiheit

In allen Bereichen ist soweit möglich Barrierefreiheit herzustellen.

Topografie

Geländemodellierungen sind nicht erwünscht.

Rettungswege, Ver- und Entsorgung

Alle Gebäude müssen durch Rettungsfahrzeuge und zur Ver- und Entsorgung andienbar sein. Der Rettungsweg durch den Stadtpark Richtung Bullachstraße muss erhalten bleiben und kann innerhalb des Wettbewerbsgebiets erhalten oder verlegt werden. Über eine neue Brücke zwischen Lände und Aumühle soll ein neuer Rettungsweg mit Tonnagebeschränkung hergestellt werden: Breite 3m, Tonnagebegrenzung 7,5t.

Regenwasserversickerung

Das Regenwasser soll über belebte Bodenzonen versickert werden.

Freiraum und Gewässer

Es werden Vorschläge zur Gestaltung der Frei- und Grünflächen erwartet, die private und öffentliche Bereiche vorsehen und im besonderen auf den bestehenden und teilweise sehr wertvollen Naturraum und die Gewässer eingehen. Sie sollen allen Altersgruppen, insbesondere auch Jugendlichen, Räume bieten, die zum sich treffen und aufhalten einladen. Das Umfeld der Gebäude mit „kreativen", gewerblichen und öffentlichen Nutzungen ist so zu gestalten, dass eine möglichst flexible Nutzung des Außenraums möglich ist. Das Wohnumfeld ist mit privaten Bereichen zu planen. Die Übergänge von den lebendig und vielfältig öffentlich nutzbaren Flächen zu schützenswerten Naturräumen sind selbstverständlich zu gestalten. Die Fluss- und Kanallandschaft ist an geeigneten Stellen erlebbar zu machen.

Naturnahe Auenlandschaft

Rund um die Amper und die zahlreichen anderen Wasserläufe soll eine naturnahe Auenlandschaft mit Zugang für die Öffentlichkeit entstehen. Die Versiegelung ist niedrig zu halten. Das Pflanzen von einzelnen Bäumen und Baumgruppen ist erwünscht, ein waldartiger Bewuchs ist zu vermeiden. Direkt am Ufer sollen keine neuen Pflanzungen vorgenommen werden.

Es sollen attraktive Wege und Aufenthaltsbereiche für die Öffentlichkeit entstehen.

Gehölzbestand

Der Bewuchs und Baumbestand, vor allem die Uferbereiche und große Bäume, sind wertvoll und teilweise geschützt. Maßvolle Eingriffe sind entwurfsbedingt möglich. Den Anlagen ist ein Plan der schützenswerten Bäume beigefügt. Diese dürfen nicht entfernt werden.

Erlebnis Wasser

Zugänge zum Wasser sind wünschenswert. Einbauten am Ufer sind nur in geringem Umfang möglich, der Wasserabfluss darf nicht eingeschränkt werden.

Umgang mit dem Ufer

Die Ufer sollten weitgehend der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Es sind durchgängige öffentliche Fußwege entlang der Ufer gewünscht. Für Unterhaltsmaßnahmen und temporäre Hochwasserschutzmaßnahmen ist entlang der Ufer ein 5 m breiter Streifen von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Wege sind in diesem Bereich möglich.

Neupflanzungen von Gehölzen im Uferbereich sind nicht möglich. Bei durch Mauern befestigten Ufern ist davon auszugehen, dass sie im bestehenden Zustand zu erhalten sind. Natürliche Uferbereiche sind weitgehend zu erhalten, im geringen Umfang können Stufen und ähnliche Anlagen im Uferbereich geplant werden, solange der Wasserabfluss nicht behindert wird.

Ausgleichsfläche Flurnummer 44/7
Die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 44/7 soll als Teil der naturnahen Auenlandschaft gestaltet werden. Sie soll vollständig entsiegelt werden.

Sichtbeziehungen

Wichtige Sichtbeziehungen sind aufzugreifen und in die Planung einzubeziehen.

Nachhaltigkeit, Energieversorgung, Energiekonzept

Die Stadt Fürstenfeldbruck legt bei der Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen Wert auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Vorgabe ist bei durch Bauleitplanung neu geschaffener Geschossfläche die Herstellung des KfW-Effizienzhausstandards 55.

Daher wird im Wettbewerb ein Konzept erwartet, das auf städtebaulicher Ebene den Verbrauch von Energie reduziert, Ressourcen schont und erneuerbare Energien nutzt. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- kompakte Gebäudeformen - kleines A/V-Verhältnis
- städtebauliche Struktur, die Verschattung durch Abstände und Stellung der Gebäude berücksichtigt
- Nutzung von Solarenergie (PV) unter Berücksichtigung der Dachform, -gestaltung, -neigung sowie der Gebäudeorientierung und der Bepflanzung im Quartier (dies bedeutend nicht zwingend eine Südausrichtung der Gebäude)
- im Hinblick auf die denkmalgeschützten Gebäude im Umfeld ist ein sensibler Umgang mit Photovoltaik-Flächen notwendig
- städtebaulichen Dichte zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur optimalen Anbindung an das Fernwärmenetz

Auch die Bepflanzung im Gebiet und Begrünung an Gebäuden soll zur Nachhaltigkeit im Wettbewerbsgebiet beitragen:

- Dachbegrünung (auch in Kombination mit Photovoltaik)
- Fassadenbegrünung

Oberflächenversiegelung ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Darüber hinaus soll Elektromobilität durch die Kombination mit Photovoltaik und die Bereitstellung von entsprechenden Stellplätzen (Elektroautos und Pedelecs) ebenso wie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden (siehe auch Mobilitätsstationen und Erschließung).

Angaben zu den Realisierungsteilen

In den beschriebenen Teilflächen des Realisierungsteils sind unterschiedliche Nutzungen sowie unterschiedliche Anforderungen zu berücksichtigen. Wesentliche Ziele des Wettbewerbs in den Realisierungsteilen sind

- das Ausloten der ortsverträglichen Dichte
  (bauliche Hochpunkte an geeigneter Stelle sind möglich),
- die Darlegung der Möglichkeiten der Erschließung
- die Schaffung von sinnvollen, einzeln entwickelbaren Bauflächen
- die geschickte Unterbringung der erforderlichen Stellplätze
- die Gestaltung von naturnahen, teilweise auch geschützten, öffentlichen und privaten Freiflächen und
- die Gestaltung eines Gesamtkonzepts im Zusammenhang mit dem Ideenteil.
- Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind Veränderungen, die das Retentionsvolumen verringern, nicht zulässig

Realisierungsteil Bereich Lände

22.249 m²

Flurnummer 1499 nördlicher Teilbereich

Im Teilbereich Flurnummer 1499 südlich der Amper und nördlich der denkmalgeschützten Gebäude soll nach Abbruch der nicht denkmalgeschützten Gebäude ein lebendiges Gebiet mit Wohnen (auch experimentelle Wohnformen, bspw. zeitlich begrenztes Künstlerwohnen mit Ateliers) sowie mit Kleinkunst, Jugendkultur, Gastronomie und nicht störendem Gewerbe aus der Kultur- und Kreativwirtschaft unter Einbeziehung der einzigartigen Lage entstehen. Der Anteil Wohnen soll in diesem Bereich 80% der geplanten Geschossfläche betragen. Geplant ist, es als urbanes Gebiet auszuweisen. Der Idee des urbanen Quartiers folgend soll auch baulich eine urbane Dichte erzeugt werden.

- BGF maximal 6.750 m² (zusätzlich zu zu erhaltenden Bestandsgebäuden, auf Basis eines Probeentwurfs ermittelt)
- Tiefgarage möglich
- Lage und Kubatur der Gebäude ist Wettbewerbsaufgabe.

Eine stufenweise Entwicklung der neuen Gebäude ist – wenn möglich – unter Berücksichtigung der bestehenden Hallen erwünscht, so dass die Hallen temporär vor dem sukzessivem Abbruch z. B. von Startup-Unternehmen zwischengenutzt werden können. Sollte dazu von denTeilnehmern ein Vorschlag gemacht werden, sind die Realiserungschritte in einem Piktogramm darzustellen. Die stufenweise Entwicklung mit der temporär begrenzten Nutzung der (noch) bestehenden Halle ist eine Option, muss aber nicht erfüllt werden.

Flurnummer 1499 südlicher Teilbereich

Im südlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1499 ist Kleinkunst, Jugendkultur, Gastronomie, nicht störendes Gewerbe aus der Kultur- und Kreativwirtschaft erwünscht. Aus schallschutztechnischen Gründen ist jedoch kein Wohnen vorzusehen. Die im Grundlagenplan eingetragene Linie kennzeichnet die Grenze zur Wohnbebauung.

- BGF maximal 750 m²
  (zusätzlich zu zu erhaltenden Bestandsgebäuden)
- zuzüglich Sportlerhaus 500 m2
- Tiefgarage möglich
- Lage und Kubatur der Gebäude ist Wettbewerbsaufgabe.

Kultur- und Kreativwirtschaft

In den Bereichen mit einer lebendigen Mischung aus Kultur- und Kreativwirtschaft, Kleinkunst, Gewerbe usw. sollen neben den klassischen Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft unter anderem auch Handwerksbetriebe, Betriebe aus dem sozialen Bereich bzw. kultur- und kreativwirtschaftsnahe Dienstleister integriert werden. Eine Definition für Kultur- und Kreativwirtschaft folgt:

„Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen.[1] Das wesentliche Kriterium der Definition ist der erwerbswirtschaftliche Charakter der Unternehmen. Zu diesem Kreis der Unternehmen gehören demnach alle marktwirtschaftlichen Unternehmen, die mehrwertsteuerpflichtig sind oder die mit Kunst, Kultur und Kreativität Geld verdienen wollen. Nicht zu diesem Kreis zählen all jene Unternehmen oder Einrichtungen, die sich weitgehend nicht durch den Markt finanzieren, sondern durch öffentliche Finanzierung getragen, durch Gebührenfinanzierung unterhalten oder durch gemeinnützige Gelder bzw. private Geldgeber gefördert werden.[2]“

[1] Wirtschaftsministerkonferenz (2009), Leitfaden zur Erstellung einer statistischen Datengrundlage für die Kulturwirtschaft und eine länderübergreifende Auswertung kulturwirtschaftlicher Daten, Köln.

[2] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Monitoringbericht Kultur- und Kreativwirtschaft 2017, Kurzfassung, Berlin.

Die Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft
Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, 2009

Denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Schlachthofs

Die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Schlachthofs werden teilweise schon und sollen künftig von der Kreativwirtschaft, Jugendkultur o. ä. weiter und intensiver genutzt werden. Im südlichsten Gebäude bietet es sich an, eine kleine Gastronomie mit Freisitzmöglichkeit zu etablieren. Es ist vom Fortbestand des Subkultur e.V. auszugehen. Im Gegensatz zum Bestand im ehemaligen Schlachthaus soll er den gesamten südlichen Schlachthofsteil nutzen. Subkultur e. V. kann und soll bei der Entwicklung des neuen Quartiers als wichtiger Impulsgeber dienen, so dass sich weitere Kulturschaffende und Kreative hier ansiedeln. Er ist als wichtiger elementarer Bestandteil des neuen kreativen Quartiers zu verstehen.

Luftbild Schlachthof mit Flächenbedarf bei Open-Air-Veranstaltungen

Die Gebäude sind mit ihrer öffentlichen Nutzung in die Freiflächenplanung einzubinden, die Freiflächenplanung soll auf die „kreative" Nutzung eingehen. Der Zugang zum Subkultur e. V. (ehemaliges Schlachthaus) soll aus Lärmschutzgründen von Süden her erfolgen. Die bisher bei Open Air-Veranstaltungen genutzten Freiflächen sollen in gleichwertiger Weise auch weiterhin zur Verfügung stehen. Dafür können temporär auch Parkplätze herangezogen werden. Es wird gewünscht, den Bereich für Open Air-Veranstaltungen flexibel durch mobile Abtrennungen eingrenzen zu können. Hierfür ist kein Nachweis zu führen.

Im Vorbereich zur Subkultur muss es eine Anfahrt- und Wendemöglichkeit für einen Lkw (7,5 t) geben.

Kindertagesstätte

Es ist eine Kindertagesstätte einzuplanen. Die Kindertagesstätte ist für 2 Kindergartengruppen mit insgesamt ca. 50 Kindern sowie 2 Krippengruppen mit insgesamt ca. 25 Kindern auszulegen, ingesamt also für ca. 75 Kinder:

- BGF: ca. 700 m²
  (sind in der max. BGF des betroffenen Teilbereichs zu berücksichtigen)
- Freiflächen: ca. 8 m²/Kind enstpricht 600 m²
- Grundriss über zwei Geschosse möglich
- kann in Baukörper eingeschoben werden
- Lage im Realisierungsteil Lände frei wählbar
- Bei Unterbringung im nördlichen Teilbereich ist eine Kombination mit Wohnen denkbar, im südlichen Bereich wird ein freistehendes Gebäude gewünscht

- Anbau an Kessel- und Kühlhaus mit Rücksicht auf Denkmalschutz möglich
- aus Vermarktungsgründen möglichst in Randbereich
- Anfahrtsbereich mit max. vier Kurzzeitparkplätzen für Eltern im Eingangsbereich
- Nachweis von 3 Stellplätzen für Mitarbeiter

Sportlerhaus

Für die „Razorbacks", die im Football-Stadion ihre Spiele austragen, ist in der Nähe ein Sportlerhaus (Umkleiden, Duschen, WC, Lager und Büroräume) darzustellen. Da ein eventueller Umzug des Football-Vereins noch nicht auszuschließen ist, muss das bauliche Gesamtkonzept auch ohne Sportlerhaus stimmig sein. Folgende Eckpunkte gelten:

- BGF: ca. 500 m²
- mehrgeschossig möglich
- Stellplätze sind nicht nachzuweisen

Zusätzliches Angebot an Nutzungen/Gebäuden auf Flurnummer 1499

Entwurfsabhängig kann/können über den beschriebenen Bedarf an Nutzungen hinaus ein Gebäude/mehrere Gebäude mit nicht störendem Gewerbe auf dem Grundstück Flurnummer 1499 angeboten werden. Der daraus resultierende Stellplatzbedarf ist flächenmäßig im Stellplatzkonzept nachzuweisen.

Gaststätte Auf der Lände

Die gut angenommen Gaststätte „Auf der Lände" soll erhalten und integriert werden und ein attraktives Umfeld mit Freisitz erhalten.

Stellplatznachweis

Stellplätze für die Bebauung der Flurnummer 1499

Der Stellplatznachweis ist in einem Parkraumkonzept für die Realisierungsteile zu erstellen.

Der Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage ist in diesem Bereich möglich. Die Lage, die Anzahl der Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten und Ausgänge sind darzustellen. Es gelten folgende Vorgaben:

- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten dürfen nicht im Überschwemmungsgebiet liegen.
- Die Erschließung und die Lage von ggf. Tiefgaragen/Sammelgaragen ist mit den Angaben der Anzahl der Stellplätze anzugeben.
- Eine Tiefgarage/Sammelgarage ist nur flächenmäßig darzustellen. Pro Stellplatz ist von 25 m² auszugehen.
- Tiefgaragen sind eingeschossig zu planen.
- Der anzunehmende Stellplatzschlüssel ist unter Pkt. „Stellplatzsatzung" zu entnehmen.

Öffentliche Stellplätze

Es sind mindestens 25 öffentliche oberirdische Stellplätze in das Freiraumgestaltungskonzept zu integrieren. Sie dienen der Gaststätte, der Subkultur, weiteren neuen Nutzungen sowie der allgemeinen Öffentlichkeit.

In der Nähe der kulturell und durch Kreative genutzten Schlachthofgebäude (Subkultur e. V.) sind ca. 40 Stellplätze, ggf. in einer Tiefgarage, nachzuweisen. Fünf der insgesamt 25 öffentlichen oberirdischen Stellplätze sind in der direkten Nähe des Subkultur e.V. nachzuweisen. Da davon auszugehen ist, dass viele Besucher mit dem Fahrrad kommen, sind ca. 70 Fahrradstellplätze in der Freianlagenplanung zu berücksichtigen.

Uferbereich Überschwemmungsbereich

Entlang der Ufer ist mindestens ein 5 m breiter Streifen von Bebauung und Gehölzen für Unterhaltsmaßnahmen freizuhalten. Ein Fuß- und Radweg in diesem Bereich ist möglich.
In geringem Umfang können Stufen und ähnliche Anlagen im Uferbereich geplant werden, solange der Wasserabfluss nicht behindert wird. Der Zugang ans Wasser soll an geeigneter Stelle möglich sein, das Schwimmen soll jedoch nicht gefördert werden.

Entlang aller Ufer sollten öffentliche Wege führen. Private Gärten und ähnliches sollten nicht bis ans Ufer reichen.

Brücke über die Amper „Auf der Lände"

Anstelle der bisherigen Brücke „Auf der Lände" soll an gleicher Stelle ein Neubau erfolgen. Gewünscht wird die Gestaltung ohne Trennung der Verkehrsteilnehmer.

Für eine bessere und zusätzliche Anbindung der Lände und dem Zentrum wünscht sich die Ausloberin eine neue Wegebeziehung mit Brücke über die Amper von der Schöngeisinger Straße zur Lände mittels eines Wegerechts auf dem Grundstück Flurnummer 1487/14.

Fußgängerweg zur Schöngeisinger Straße

Die Bebauung auf Flurnummer 1487/14 bleibt erhalten. Weg und Brücke sollen 3m breit sein.

Grün- und Freiflächen

Öffentlicher multifunktionaler Platz
Im Bereich des heutigen Parkplatzes im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Schlachthofs, soll eine attraktive, multifunktionale öffentliche Freifläche mit Aufenthaltsqualität entstehen.

Halböffentliche und private Freiflächen
Es ist ein Freiflächenkonzept mit öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen zu entwerfen, das u. a. den Wohnungen private grüne Bereiche ermöglicht, der Künstlerszene ausreichend und flexiblen Raum gibt und dem „kreativen" Charakter des Viertels entspricht.

Fuß- und Radwege

s. Pkt. Übergeordnete Erschließung Fuß- und Radverkehr

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zwischen den Neubauten und zu den Bestandsgebäuden des ehemaligen Schlachthofs können entwurfsbedingt unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterschritten werden. Von Seiten der Stadt Fürstenfeldbruck ist eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 gewollt, um tatsächliche Urbanität aufgrund der Dichte zu erhalten.

Die regulären Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden Flurnr. 1489/3 und 1499/2 müssen eingehalten werden. Dabei sind auch die Abstandsflächen, die von den bestehenden Gebäuden ausgelöst werden, zu berücksichtigen.

Erschließung von Gebäuden in der Umgebung

Getränkehandel und Wohngebäude Flurnummer 1489/3 und 1499/2
Die Erschließung des Getränkehandels und der Wohngebäude muss gewährleistet werden.

Wasser- und Blockheizkraftwerk
Die Andienung zum Wasser- und Blockheizkraftwerk durch Wartungsfahrzeuge muss gewährleistet sein. Ausgehende Emissionen (insbesondere Lärm) sind zu berücksichtigen.

Realisierungsteil Bereich Werkskanal

19.700 m²

Flurnummern 44/3 und in Teilen 44/4

Im Bereich rund um die Aumühle und den Werkskanal soll das urbane, kreative Quartier auf der Lände über den Obermühlenkanal hinweg in Richtung des Taubenhauses und der Bibliothek fortgeführt werden. Gewünscht wird, ebenso wie auf der Lände, eine lebendige Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Es soll eine möglichst belebte und flexible Erdgeschoss-Zone mit z. B. Gastronomie sowie Kultur- und Kreativwirtschaft entstehen.

- überbaubare Grundfläche: Flurnummer 44/3 und 44/4 zusammen maximal 800 m²
- Nicht-Wohnen-Anteil: ca. 50%, entwurfsabhängig
- Lage und Kubatur ist Wettbewerbsaufgabe
- bauliche Hochpunkte an geeigneter Stelle sind vorstellbar
- im Parkraumkonzept ist darzustellen, wo die benötigten Stellplätze untergebracht werden können
- Tiefgarage und Unterkellerungen sind auf Flurnummer 44/3 nicht möglich
- eine Tiefgarage auf Flurnummer 44/4 ist nur möglich, wenn die Zufahrt außerhalb des Überschwemmungsbereichs liegt
- die Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden der Stadtbibliothek können entwurfsbedingt unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterschritten werden
- innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind Veränderungen, die das Retentionsvolumen verringern, nicht zulässig

Bebauung Flurnummer 44/3

Der im untenstehenden Plan gelb schraffierte Bereich (nördlicher Teilbereich Flurnummer 44/3) soll aus baurechtlichen und hochwasserschutztechnischen Gründen nicht bebaut werden.

Einschätzung des Baurechts am Werkskanal. Darstellung der Stadt Fürstenfeldbruck.

Tiefgarage

Tiefgarage und Unterkellerungen sind auf Flurnummer 44/3 nicht möglich. Eine Tiefgarage auf Flurnummer 44/4 ist nur möglich, wenn die Zufahrt außerhalb des Überschwemmungsbereichs liegt.

Im Bereich der Flurnummer 44/4 liegt unterirdisch ein Vorratsbehälter für eine Sprinkleranlage in der Bibliothek. Bei dem Bau einer Tiefgarage kann der bestehende Behälter verlegt werden, muss aber innerhalb der Tiefgarage wieder vorgesehen werden. Den Anlagen ist ein Plan mit dem bestehenden Vorratsbehälter beigefügt.

Vorhandene Gebäude

Taubenhaus und Bibliothek

Das sogenannte Taubenhaus soll künftig zu einem Büro- und Dienstleistungszentrum/Gründerzentrum mit Co-Working-Spaces umgebaut werden. Die Bibliothek soll erweitert werden. Dies ist nicht Wettbewerbsaufgabe.

Das Umfeld soll jedoch entsprechend der erweiterten und bestehenden Nutzungen attraktiv gestaltet werden. Eine Annahme für die künftigen Gebäudezugänge soll von den Teilnehmern getroffen werden.

Turbinenhaus

Das Turbinenhaus (Flurnummer 52/2) soll erhalten bleiben.

Bullachstraße 16 und 18

Die beiden Gebäude sollen erhalten bleiben.

Freiflächen

Quartiersplatz im Umfeld der Bibliothek

Im Umfeld der Bibliothek und der denkmalgeschützten Villen soll - auch im Kontext mit dem Realisierungsteil südlich der Aumühle - ein Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der als Treffpunkt zur Kommunikation einlädt und das denkmalgeschützte Ensemble sowie die öffentlichen Nutzungen mit den Neubauten und privaten Bereichen auf adäquate Weise in Verbindung setzt.

Im Bereich südlich der Bibliothek soll ein attrakiver Vorplatz mit Außenterrasse für ein Lesecafé entstehen.

Lesegarten im Norden der Bibliothek

Auf der Nordseite der Bibliothek soll ein Lesegarten integriert werden.

Umfeld um den Werkskanal

Die Flächen sollen weitgehend entsiegelt werden und zu einer grünen Auenlandschaft umgestaltet werden. Öffentliche Wege sind vor allem entlang der Gewässer vorzusehen.

Bereich Tennisplatz

Der Tennisplatz soll zu Gunsten einer öffentlichen Freiraumnutzung aufgegeben werden. Gewünscht ist in diesem Bereich ein Park für die Öffentlichkeit, der als naturnahe Auenlandschaft zu gestalten ist und in die Umgebung eingebunden ist. Gewünscht werden außerdem Spiel- und Aufenthaltsflächen mit Zugang zum Wasser.

Ausgleichsfläche Flurnummer 44/7

Die ökologische Ausgleichsfläche auf Flurnummer 44/7 soll als Teil der naturnahen Auenlandschaft gestaltet werden. Sie soll vollständig entsiegelt werden.

Zufahrtsmöglichkeit Flurnummer 55
Nördlich des Gebäudes Bullachstr. 18 sollen auf der Flurnummer 55 auf privatem Grund 2 Stellplätze entstehen. In der Freiflächengestaltung ist hierfür eine Zufahrtsmöglichkeit zu gewährleisten.

Kneipp-Insel
Die Kneippinsel zwischen Werkskanal und Amper bzw. Obermühlenkanal soll im nördlichen Bereich zu einer naturnahen Auenlandschaft mit Zugang für die Öffentlichkeit umgestaltet werden. Die Versiegelung ist niedrig zu halten. Das Pflanzen von einzelnen Bäumen und Baumgruppen ist erwünscht, ein waldartiger Bewuchs ist zu vermeiden. Direkt am Ufer sollen keine neuen Pflanzungen vorgenommen werden. Die nördliche Böschung des Werkskanals ist naturnah zu gestalten.

Die bestehende Kneippanlage ist dringend sanierungsbedürftig. Es wird auch in Zukunft eine Kneippanlage gewünscht. Sie kann bei Neuplanung in der Lage verändert werden. Zusätzliche zurückhaltende Elemente wie Sitzbänke und Ähnliches sind möglich.

Brücken und Wegeverbindungen

Vorhandene Wegebeziehungen sollen aufgegriffen und ergänzt werden. Im Folgenden wird erläutert, wie mit den Bestandsbrücken umgegangen werden soll, sowie welche Brückenneubauten geplant werden sollen:

„Seufzerbrücke"
Die „Seufzerbrücke" kann erhalten oder abgebrochen werden. In jedem Fall ist eine barrierefreie Erschließung für Fuß- und Radverkehr über den Obermühlenkanal zu planen. Entwurfsbedingt kann eine zweite, ergänzende Brücke oder ein Ersatzbau für die „Seufzerbrücke" geplant werden.

Silbersteg
Der Silbersteg bildet eine wichtige Wegebeziehung von und zum Zentrum. Er ist zu erhalten und in das Wegenetz einzubinden. Dabei ist auf seinen Denkmalschutzstatus Rücksicht zu nehmen.

Brücke zu den ehemaligen Stadtwerken
Die Brücke steht zur Disposition. Sie dient als Erschließung/Rettungsweg und Feuerwehrzufahrt über den Werkskanal. Diese Funktion muss auch bei Abbruch und Neubau gewährleistet sein.

Brücke zum ehemaligen Verwaltungsgebäude der Stadtwerke
Die Brücke dient als fußläufige Erschließung. Sie kann erhalten bleiben oder durch einen Neubau, auch an anderer Stelle, ersetzt werden.

Über Obermühlenkanal vom Schlachthof zum Taubenhaus/Bullachstraße
Es wird ein Vorschlag für eine neue Brücke als direkte Fuß- und Radwegeverbindung über den Obermühlenkanal zwischen Schlachthof und Taubenhaus gewünscht. Sie soll eine Verbindung zwischen den kreativen Nutzungen auf der Lände und am Werkskanal bilden. Sie soll auch als Rettungsweg mit Tonnagebeschränkung nutzbar sein (Breite 3m, Tonnagenbeschränkung 7,5t). Zusätzlich zur Querungsfunktion kann die Brücke auch hochbaulich umgesetzt werden:

- Nutzung: z. B. Gewerbe, Gastronomie
- entwurfsbedingt Stellplatznachweis notwendig

Im Grundlagenplan ist der Bereich gekennzeichent, in dem sich die Brückenkonstruktion befinden soll.

Eine hochbauliche Umsetzung der Brücke bedarf bei der Realisierung intensiver Abstimmung mit verschiedenen Stellen (u. a. Wasserwirtschaftsamt). Das Konzept muss auch ohne Realisierung des hochbaulichen Anteils des Brückenbauwerks funktioneren.

Brücke von der Kneipp-Insel zur Ledererstraße

Von der Kneipp-Insel soll eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Lederer Straße (Flurnummer 70) geplant werden. Breite: 3m

Uferbereich Überschwemmungsbereich

Entlang des Ufers zum Obermühlenkanal ist mindestens ein 5m breiter Streifen von Bebauung und Bepflanzungen für Unterhaltsmaßnahmen freizuhalten. Ein Fuß- und Radweg in diesem Bereich ist möglich. Am Ufer zum Werkskanal kann der Abstand stellenweise unterschritten werden. Ein Anbau an das Bestandsgebäude auf Flurnummer 52/2 ist möglich. Eine Überbauung des nördlichen Überlaufs (unterhalb des Sitzungssaals) ist wie im Bestand möglich. Der südliche Überlauf ist wie im Bestand zu erhalten.

In geringem Umfang können Stufen und ähnliche Anlagen im Uferbereich geplant werden, solange der Wasserabfluss nicht behindert wird. Der Zugang ans Wasser soll an geeigneter Stelle möglich sein.

Entlang der Ufer sollten öffentliche Wege führen. Private Gärten und ähnliches sollten nicht bis ans Ufer reichen.

An der südlichen Böschung des Werkskanals bis zur Bebauung zum Gebäude im Bereich des Flurstücks 66/2 wird ein mobiler Hochwasserschutz installiert. Dafür und für die Andienung ist ein 5m breiter Streifen am Ufer von Bebauung freizuhalten. Ein 3m breiter Bereich zur Anlieferung der mobilen Hochwasserschutzelemente (diese haben eine Breite von 50cm) ist vorzusehen. Er soll gleichzeitig als Fußweg entlang des Ufers dienen. Die Lage muss nicht zwangsweise direkt entlang der Böschung verlaufen, sondern kann je nach Konzept von diesem Verlauf abweichen.

Rettungswege, Ver- und Entsorgung

Alle Gebäude müssen durch Rettungsfahrzeuge und zur Ver- und Entsorgung andienbar sein. Die Zufahrt kann östlich der Aumühle oder über eine tiefergelegte Durchfahrt zwischen Taubenhaus und Stadtbibliothek erfolgen.

Realisierungsteil südlich der Aumühle

6.145 m²

Flurnumer 44/9, 45, 46/1, 46/2 380/7 Teilbereich

Südlich der Aumühle sollen Geschosswohnungen von einem Wohnungsunternehmen entwickelt werden. Die zwei denkmalgeschützten Villen sind städtebaulich zu integrieren, die besondere Lage am Park und Kanal und gegenüber der denkmalgeschützten Aumühle ist mit einzubeziehen. Das sich hier entwickelnde Wohngebiet soll eine eigene Identität erhalten, die den Bereich um die Aumühle mit den öffentlichen Nutzungen ergänzt. Für jede Wohnung ist eine Freisitzmöglichkeit in Form von Balkonen, Loggien, Terrassen geplant.

Wohnungskategorien

Geplant sind drei unterschiedliche Wohnungskategorien

- 1/3 betreute Wohnformen
- 1/3 freifinanzierter Wohnungsbau
- 1/3 Wohnungen mit einkommensorientierter Wohnförderung (EOF)

Die Wohnungen können gemischt untergebracht werden, sie sind nicht nach den Kategorien zu trennen.

Zusätzlich ist ein Nicht-Wohnen-Anteil von 10 % vorgesehen, beispielsweise für Dienstleistungen etc.

In den beiden Villen werden Wohnungen und Dienstleistungen angeboten, dies ist nicht Wettbewerbsaufgabe. Der daraus resultierende Bedarf an Stellplätzen muss jedoch im Stellplatzbedarf mit nachgewiesen werden.

Städtebau, Lage und Kubatur

Der Bereich südlich der Aumühle liegt zwischen der Aumühle und dem Stadtpark. Lage und Kubatur der Gebäude sind Wettbewerbsaufgabe. Es werden Lösungen unter anderem zu einer ortsverträglichen Dichte, der Integrierung der Villen und einer Überleitung in den angrenzenden Park erwartet.

- BGF maximal 4.470 m²
  (zuzüglich 830 m² BGF der Bestandsvillen)
- Wohnen und 10% Dienstleistung
  (zusätzlich zu den BGF der Villen)
- eingeschossige Tiefgarage möglich, s. Anlage
- Lage und Kubatur der Gebäude ist Wettbewerbsaufgabe
- bauliche Hochpunkte an geeigneter Stelle sind vorstellbar
- zur Errichtung einer notwendigen MiP-Wand müssen 5m Abstand der Bebauung zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Integrierung Villen und Aumühle

Da die Aumühle und die Villen historisch zusammen gehören, ist ein städtebaulicher und gestalterischer Zusammenhang herzustellen. Im alten Dachstuhl der Villa mit der Hausnr. 27, vermutlich der älteste erhaltene Dachstuhl in Fürstenfeldbruck, ist eine kulturelle Nutzung oder ähnliches denkbar. Zusätzlich sind die Villen mit in den Kontext der neuen Wohnbebauung zu setzen.

Freiflächen

Öffentliche, halböffentliche und private Freiflächen

Der Bereich Aumühle befindet sich im Übergang vom Park zur Stadt. Wünschenswert ist ein grünes privates Umfeld für die künftigen Bewohner sowie eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit. Wichtige Wegebeziehungen sind aufzugreifen und zu ergänzen. Eine Einzäunung ist nicht beabsichtigt.

Schutz der erhaltenswerten Bäume

Zum Schutz der erhaltenswerten Bäume darf der Kronenbereich nicht über-/und unterbaut werden. Zu den Kronenbereichen sind mind. 2 m Abstand einzuhalten (siehe auch Vorgabe zur Lage der Tiefgarage und geschützter Baumbestand).

Fuß- und Radwege

Das vorhandene Wegenetz soll aufgegriffen und erweitert werden.

Rettungswege

Der Hauptweg im Stadtpark, der von der Bullachstraße Richtung Süden abzweigt, dient u. a. als Rettungsweg. Die Lage ist im Wettbewerbsgebiet disponibel, der Anschluss an den Rettungsweg im Stadtpark ist zu gewährleisten.

Werkskanal Uferbereich und Überschwemmungsgebiet

Der Überschwemmungsbereich des Werkkanals greift auf das Grundstück Flurnummer 44/9. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

Zum Ufer ist ein von Bebauung freizuhaltender Abstand von 5,00 m für Unterhaltsmaßnahmen einzuhalten.

Stellplatznachweis

Private Bewohner- und Gewerbestellplätze

Die Stellplätze für den Bereich südlich der Aumühle sind auf den Flurnr. 44/9, 45, 46/2 nachzuweisen. Zum Nachweis der Bewohnerstellplätze ist eine eingeschossige Tiefgarage im gekennzeichneten Bereich (s. Karte S. 20) möglich. Einzuhalten ist:

- 5m Abstand zum Werkskanal, zu den denkmalgeschützten Villen und zur Trafostation (Flurnummer 46/1)
- 2m Abstand zum Kronenumfang des großen Baums südlich Bullachstr. 25
- je 90m² BGF: 1 Stellplatz für jegliche Nutzung (Gewerbe, Wohnen)
- zusätzlich 10% Besucherstellplätze
- je 90m² BGF: 4 Fahrradstellplätze für jegliche Nutzung (Gewerbe, Wohnen)
- Für die Nutzungen in den zwei denkmalgeschützten Villen entsteht der Bedarf von 8 Stellplätzen, der als Teil des Parkraumkonzepts mit nachgewiesen werden muss.
- Die Erschließung und die Lage der Tiefgaragen, mit den Angaben der Stellplätze ist anzugeben. Die Tiefgarage ist nur flächenmäßig darzustellen und nur im gekennzeichneten Bereich möglich (s. Plan); pro Stellplatz ist von 25m² auszugehen.

Stellplätze im Umfeld der Bibliothek/Taubenhaus

- Mobilitätsstation (20 Fahrradstellplätze, 5 Car-Sharing-Stellplätze)
- zusätzlich 29 öffentliche Stellplätze (können ggf. auch in Parkdeck/Tiefgarage untergebracht werden)
- zusätzlich 25 Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen können in den öffentlichen Stadtpark übergreifen.

Die Abstandsflächen zwischen den Neubauten und zu den Villen (Bullachstr. 25 und 27) können entwurfsbedingt unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterschritten werden.

Ideenteil

11.145 m²

Die Flächen des Ideenteils setzen sich aus bebauten und unbebauten Flächen zusammen und sollen im Zusammenhang mit den Realisierungsteilen zu einem Gesamten überplant werden.

Ziel ist es, insbesondere die Erschließungsflächen im Bereich des Leonhardsplatzes und der Bullachstraße mit einer höheren Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer zu gestalten. Bestehende und neue Nutzungen müssen aufeinander abgestimmt werden.

Vorhandene und neue Gebäude

Vorhandene und neue Gebäude, bestehende und neue Nutzungen sollen in das Gesamtkonzept integriert werden.

Freiflächen

Erschließung

Die Erschließung für motorisierten Verkehr erfolgt über die Bullachstraße. Sie soll niveaugleich ausgebaut werden.

Der Bereich um die Leonhardskirche soll als Platz gestaltet werden, der sich über die Münchner Straße hinweg fortsetzt. Der Verlauf der Münchner Straße muss erhalten bleiben. Die Fahrbahnen müssen deutlich erkennbar sein. Ein niveaugleicher Ausbau ist gewünscht.

Im nördlichen Bereich des Leonhardsplatz soll die Übersichtlichkeit und Sicherheit für Fußgänger verbessert werden, beispielsweise durch Schaffung eines Gehweges im Bereich des Eingangs zur Leonhardskirche.

Entlang des Wassers soll eine öffentliche Wegeverbindung hergestellt werden. Private Gärten sollen nicht bis an das Wasser reichen.

Öffentiche Stellplätze

Für den Bereich der Bullachstraße sind mindestens 29 öffentliche Stellplätze vorzusehen. Mindestens 10 davon sind direkt in der Bullachstraße im öffentlichen Raum nachzuweisen, die übrigen können auch in zumutbarer Nähe im Realisierungsteil, ggf. in einer Sammelstellplatzanlage, untergebracht werden.

TEIL III

BEURTEILUNGSKRITERIEN

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden gemäß nachfolgend aufgeführter Gesichtspunkte qualitativ beurteilt. Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben vorbehaltlich Gewichtung oder geringfügiger Veränderungen durch das Preisgericht aus dem Vergleich der Wettbewerbsarbeiten.

Gesamtkonzept (Realisierungsteile und Ideenteil)

- Qualität des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts
- Umgang mit Bestand und Denkmälern
- Qualitative Umsetzung der Planungsziele
- Erschließung und Wegenetz
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Nutzung
- Nachhaltigkeit
- Barrierefreiheit
- Programmerfüllung

Realisierungsteil

- Städtebauliche und freiraumplanerische Qualität
- Nutzungsverteilung, Funktionalität
- Parkraumkonzept

Fürstenfeldbruck
Stadt - Land - Fluss

AUSLOBUNG

STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB MIT IDEENTEIL
LÄNDE UND AUMÜHLE

HUMMEL | KRAUS
PLANEN | BERATEN