

AUSLOBUNG

GEMEINDE UTTING AM AMMERSEE

Nichtoffener Realisierungswettbewerb

Errichtung von geförderten
Wohnungen auf dem
Schmucker-Areal



29.06.2017

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

INHALT

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

TERMINÜBERSICHT	5
AUSLOBER	6
BETREUUNG	6
GEGENSTAND UND AUFGABE	6
ART UND GRUNDLAGE DES VERFAHRENS	6
AUSWAHL DER TEILNEHMER (TEILNAHMEWETTBEWERB)	7
PREISGERICHT	7
WETTBEWERBSUNTERLAGEN	8
WETTBEWERBSLEISTUNGEN	8
ZULASSUNG DER ARBEITEN	10
BEURTEILUNGSGESICHTSPUNKTE	10
TERMINE	11
WETTBEWERBSSUMME	11
WEITERE BEARBEITUNG	12
BEKANNTGABE DER WETTBEWERBSERGEBNISSE	12
EIGENTUM, RÜCKSENDUNG	12
URHEBERRECHTE; NUTZUNG	12
NACHPRÜFUNG	13
BESTÄTIGUNG	13

TEIL B INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAULICHEN SITUATION

INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE UTTING AM AMMERSEE	15
INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERBSGEBIET (siehe auch Anlage 8)	15
INFORMATIONEN ZUM BAUPLANUNGSRECHT	17

TEIL C WETTBEWERBSAUFGABE

ALLGEMEINE ZIELSETZUNG DES WETTBEWERBS	20
MASS DER NUTZUNG, DACHFORMEN	20
RAUMPROGRAMM, WOHNUNGSSCHLÜSSEL	20
ERSCHLIESSUNG	21
PARKEN / TIEFGARAGE / NEBENANLAGEN	21
IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN	22
ENERGETISCHE ANFORDERUNGEN	22
BAUTECHNIK	22
FREIANLAGEN	23
REGENWASSERMANAGEMENT	23
SONSTIGE ANFORDERUNGEN	23

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

TEIL D ANLAGEN

Anlage 1	Digitale Flurkarte mit Umgriff Wettbewerbsgebiet und Einmündungsbereich Hechenwanger Straße (dxf).....	25
Anlage 2	Luftbild (tiff, georeferenziert).....	25
Anlage 3	Vermessungsplan mit Höhen und erhaltenswertem Baumbestand (dxf)	25
Anlage 4	Höhenentwicklung der an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Bebauung....	25
Anlage 5	Plangrundlage Schwarzplan M 1:2.000 (pdf, dxf).....	25
Anlage 6	Baugrundgutachten	25
Anlage 7	Informationen zum Moosgraben.....	25
Anlage 8	Präsentation für die Bürgerinformation zum Wettbewerb am 20.06.2017.....	25
Anlage 9	Ortsentwicklungskonzept.....	25
Anlage 10	Berechnungsblatt (doc, docx)	25
Anlage 11	Verfassererklärung (doc, docx).....	25

**UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTER WOHNUNGEN AUF DEM
SCHMUCKER-AREAL – Teil A**

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

TERMINÜBERSICHT

Diskussion Auslobung mit Gemeinderat	01.06.2017
Diskussion Auslobung in der Öffentlichkeit	20.06.2017
Preisrichtervorgespräch	26.06.2017
Beschluss EU-Bekanntmachung und Auslobung im Gemeinderat	29.06.2017
Veröffentlichung EU-Bekanntmachung	03.07.2017
Ende Bewerbungsfrist	04.08.2017
Sitzung Auswahlgremium (Teilnehmer am Wettbewerb)	16.08.2017
Aufforderung zur Teilnahme an ausgewählte Bewerber	17.08.2017
Verbindliche Teilnahmeerklärung bis	23.08.2017
Ausgabe der Unterlagen	25.08.2017
Rückfragen bis	15.09.2017
Rückfragenkolloquium	21.09.2017
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	03.11.2017
Sitzung Preisgericht	29.11.2017
Ausstellungseröffnung	KW 49

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

AUSLOBER

Gemeinde Utting am Ammersee
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Josef Lutzenberger
Eduard-Thöny-Str. 1; 86919 Utting am Ammersee

BETREUUNG

PV - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60, 80335 München

Ansprechpartner:

Judith Praxenthaler +89-539802 -70, j.praxenthaler@pv-muenchen.de

Anna-Maria Martin +89-539802-78, a.martin@pv-muenchen.de

GEGENSTAND UND AUFGABE

Der Realisierungswettbewerb wird durchgeführt, um unterschiedliche Vorentwürfe für die Errichtung von geförderten Wohnungen nach dem KommWFP auf dem sog. Schmucker-Areal im Zentrum der Gemeinde Utting am Ammersee zu bekommen.

Die Bebauung soll sich trotz möglichst wirtschaftlicher Bauweise durch eine hohe Gestaltungsqualität auszeichnen. Wert gelegt wird darauf, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen und so situiert werden, dass sich auch eine hohe Freiraumqualität erzielen lässt. Die Bebauung und der Freiraum sollen für die Entwicklung guter Nachbarschaften besonders geeignet sein.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die im Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstücke mit den Fl.Nr. 506/6, 509 TF, 508/2, 508, 48, 50, 51 und 53. Es hat eine Größe von insgesamt knapp 13.000 m². Die Gemeinde beabsichtigt, hier mindestens 80 Wohnungen zu errichten.

ART UND GRUNDLAGE DES VERFAHRENS

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb (VgV-Verfahren) ausgelobt.

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 - Richtlinien für Planungswettbewerbe - in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde.

Der Wettbewerb ist Teil des Zuschlagsverfahrens der VgV. Die Platzierung der Wettbewerbsbeiträge wird als Teil der Zuschlagskriterien gewertet. Die Wichtung für das Kriterium „Wettbewerb“ beträgt 45 %.

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

Wettbewerbsteilnehmer, Preisrichter, sachverständige Berater und sonstige Personen erklären sich durch Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Wettbewerbsbedingungen dieser Auslobung einverstanden.

Die Bayerische Architektenkammer hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und hat beratend am Teil A der Auslobung mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer registriert.

TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Als Anforderung an den Berufsstand wird gefordert, dass die Bewerber folgende zwei Fachrichtungen vertreten: Architekt/-in und Landschaftsarchitekt/-in.

Der/die Landschaftsarchitekt/-in ist spätestens bis zum Rückfragenkolloquium zu benennen. Hierfür ist der vollständig ausgefüllte Nachweisbogen für Landschaftsarchitekten, der in der EU-Bekanntmachung als Anlage an den Bewerbungsbogen angefügt ist, bis zum 21.09. 2017 per E-Mail oder Post an die Verfahrensbetreuung zu schicken.

AUSWAHL DER TEILNEHMER (TEILNAHMEWETTBEWERB)

Die Gesamtzahl der Teilnehmer am Wettbewerb ist auf maximal 20 Teilnehmer beschränkt.

Folgende Teilnehmer werden gesetzt:

Beer Bombé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg
Betz Architekten, München
Ebe Ausfelder Partner Architekten, München
Atelier Lüps, Architektur + Stadtplanung, Schondorf
Mack Schmeller Architekten, Utting
VONMEIERMOHR Architekten, Schondorf
Zwischenräume Architekten und Stadtplaner, München

PREISGERICHT

Fachpreisrichter

Roman Dienersberger	Regierung von Oberbayern, Leiter SG Wohnungswesen
Johannes Ernst	Architekt, München
Stefan Holzfurtner	Architekt, München
Prof. Bü Prechter	Landschaftsarchitektin, München
Karin Schmidt	Architektin, München
Ulli Sommersberger	Architekt, München

Stellvertreter

Michael Deppisch	Architekt, Freising
Eva Fischer	Landschaftsarchitektin, München

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

Michael Wimmer

Architekt, München

Sachpreisrichter

Josef Lutzenberger

1. Bürgermeister

Matthias Hornsteiner

Gemeinderat

Peter Noll

Gemeinderat

Helmut Schiller

Gemeinderat

Andreas Streicher

Gemeinderat

Stellvertreter

Sabine Kaiser

Gemeinderätin

Ralf Stief

Gemeinderat

VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch den Planungsverband. Die Beiträge werden anhand von allgemeinen Prüfkriterien und Beurteilungsgesichtspunkten vorgeprüft. Die Vorprüfung erfolgt ohne Bewertungen, die dem Urteil des Preisgerichts vorgeifen könnten.

WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen (Teil A der Auslobung)
- den Informationen zur städtebaulichen Situation (Teil B der Auslobung)
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe (Teil C der Auslobung)
- den Wettbewerbsunterlagen bzw. Anlagen (Teil D der Auslobung)

WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Jeder Teilnehmer darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Insgesamt sind maximal vier gedruckte Pläne im Hochformat mit einer Fläche von 85 cm x 120 cm gerollt abzugeben. Die Pläne sind zu norden.

Verdeutlichung des Entwurfs anhand folgender Darstellungen:

1. Schwarzplan

M 1:2.000

2. Städtebauliches Konzept

M 1:500

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

Mit der Einbindung des neuen Quartiers in den Ort: Fuß- und Radwegeverbindungen, Grünvernetzungen und Kfz- Erschließungen.

3. Realisierungskonzept M 1:200

Mit Grundrissen sämtlicher Geschosse, notwendigen Schnitten und allen Ansichten. Bei den Grundrissen Eintragung der Wohnungstypen, des Gemeinschaftsraums und der sonstigen Räume außerhalb der Wohnungen sowie der Nettoflächen. Eintragung der Lage der Schnitte im Erdgeschossgrundriss.

Darstellung der Qualitäten der Freibereiche mit Differenzierung in öffentliche / private Bereiche. Darstellung der Übergänge von den Gebäuden in die Freiflächen in den Schnitten.

Zusätzlich sind als Teil des Realisierungskonzepts ein Nord-Süd- und ein Ost-West-Schnitt durch das Wettbewerbsgebiet mit den Gebäuden, den Freiflächen und der an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Bebauung darzustellen.

4. Typischer Fassadenschnitt M 1:50

Inkl. Ansicht und Angabe der Materialien

5. Einfache Perspektiven / schematische Skizzen

Es sind mindestens zwei selbstgewählte isometrische oder perspektivische Darstellungen der Bebauung mit angrenzenden Freiflächen in Skizzenform anzufertigen (je Darstellung max. DIN A3-Format, keine fotorealistischen Darstellungen / Renderings).

6. Erläuterungen in Text, Bild, Piktogrammen etc.

Die Erläuterungen in Form von Text, Bild, Piktogrammen sollen die Entwurfsvorstellungen verdeutlichen und ergänzen. Die Erläuterungen sind in den Plan zu integrieren.

7. Flächen- und Kubaturermittlung

Nachweis des Raumprogramms und Wohnungsschlüssels sowie von GR Hauptgebäude, GR gesamt, BRI, BGF und NUF auf dem Berechnungsblatt (siehe Anlagen)

8. Modell M 1:500

Darstellung der Bebauung als Teil des Massenmodells für das gesamte Wettbewerbsgebiet (unter Verwendung der gestellten Modellgrundplatte). Das Modell ist in Weiß auszuführen.

KENNZEICHNUNG

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Teilen in der rechten oberen Ecke nur durch eine Kennzahl mit einer sechsstelligen arabischen Ziffer (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

VERFASSERERKLÄRUNG

Für die Verfassererklärung (Versicherung der Urheberschaft) sind die vorgegebenen Formblätter (siehe Anlagen) zu verwenden. Die Formblätter sind in einem mit der Kennzahl versehenen, nicht durchsichtigen, verschlossenen Umschlag abzugeben.

UNTERLAGEN FÜR DIE VORPRÜFUNG

- Vollständiger zweiter Satz der Wettbewerbspläne in Papierform
- Bereitstellung aller Pläne auf CD-Rom oder USB-Stick in den Formaten pdf, jpg und dwg
- Bereitstellung der Erläuterungen im Format doc/docx
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die geforderte dwg-Datei wird nur im Rahmen der Vorprüfung verwendet und nach Abschluss der Vorprüfung vernichtet.

ZULASSUNG DER ARBEITEN

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die termingerecht eingegangen sind, den formalen Bedingungen entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen. Inhaltlich bindende Vorgaben sind in der Auslobung nicht enthalten.

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

BEURTEILUNGSGESICHTSPUNKTE

Die Beurteilung der Leistungen erfolgt anhand der folgenden Kriterien (die Reihenfolge stellt keine Rangordnung dar). Eine Gewichtung und einstimmige Ergänzung erfolgt durch das Preisgericht:

- Idee
- Einbindung in die Umgebung
- Erfüllung des Raumprogramms und des Wohnungsschlüssels
- Gestaltung und Identifikation
- Funktionalität und Erschließung
- Robustheit und Flexibilität
- Nachhaltigkeit
- Energieeffizienz
- Wirtschaftlichkeit

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

TERMINE

Preisrichtervorgespräch: **26.06.2017, 9.00 Uhr, Feuerwehrhaus Gemeinde Utting**

Die Wettbewerbsunterlagen werden ab dem **25.08.2017** allen Beteiligten elektronisch zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen werden auf der Internetseite des Planungsverbands zum download bereitgestellt (abrufbar unter:http://www.pv-muenchen.de/aktuelles/wettbewerbe_vgv/wettbewerbutting)

Rückfragen: Rückfragen können bis zum **15.09.2017** ausschließlich per email an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden. (email-Adresse: j.praxenthaler@pv-muenchen.de)

Rückfragenkolloquium: **21.09.2017, 14.00 Uhr, Feuerwehrhaus Gemeinde Utting**
Abgabetermin für die Arbeiten ist der **03.11.2017, 12:00 Uhr**

Die Arbeiten müssen mit dem Kennwort „Wettbewerb Geförderte Wohnungen Gemeinde Utting“ versehen werden und bis zu diesem Termin beim Betreuungsbüro entweder per Post oder persönlich abgegeben werden (Ausschlussfrist, Versandrisiko liegt beim Teilnehmer).

Die Adresse lautet:
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung per Post etc. als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Preisgerichtssitzung: **29.11.2017**

WETTBEWERBSSUMME

Der Auslober stellt eine Wettbewerbssumme von 80.000 € netto zur Verfügung. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	32.000 €
2. Preis	20.000 €
3. Preis	12.000 €

Für Anerkennungen werden insgesamt 16.000 € zur Verfügung gestellt.

Sofern die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Teilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, eine andere Aufteilung der Preissumme durch einstimmigen Beschluss vorzunehmen.

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

WEITERE BEARBEITUNG

Der Auslober wird bei Weiterführung der Planungen, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, nach der Durchführung der Auftragsverhandlungen gemäß den Vorschriften der VgV einem der Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen Planungsleistungen gemäß HOAI 2013 Teil 3. Objektplanung, § 34 Leistungsbild Gebäude sowie § 39 Freianlagen, jeweils für die Leistungsphasen 2 bis 9, übertragen. Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise Beauftragung vor. Bei Nichtrealisierung besteht kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

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

BEKANNTGABE DER WETTBEWERBSERGEBNISSE

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum werden nach der Preisgerichtssitzung bekannt gegeben.

EIGENTUM, RÜCKSENDUNG

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

Der Rückversand der nicht prämierten Arbeiten richtet sich nach § 8 (4) RPW 2013. Die Rücksendung erfolgt kostenfrei, sofern eine versandfähige Verpackung (z.B. Planrolle) mitgeliefert wurde.

URHEBERRECHTE; NUTZUNG

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW 2013.

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil A

NACHPRÜFUNG

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber dem Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen.

Eine Nachprüfmöglichkeit des Verfahrens besteht im Anwendungsbereich der VgV über die zuständige Vergabekammer Südbayern.

BESTÄTIGUNG

Der vorstehenden Auslobung hat der Gemeinderat von Utting am Ammersee in seiner Sitzung vom 29.06.2017 zugestimmt. Die Bestätigung erfolgt durch die Unterschrift des Ersten Bürgermeisters.



Josef Lutzenberger
Gemeinde Utting am Ammersee
Erster Bürgermeister



TEIL B INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAULICHEN SITUATION

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil B

INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE UTTING AM AMMERSEE

Die Gemeinde Utting am Ammersee mit ihren gut 4.500 Einwohnern liegt am Westufer des Ammersees zwischen den Gemeinden Schondorf und Dießen. Sie ist ein bevorzugter Wohnstandort und weist überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse auf.

Der ursprüngliche Ortskern der Gemeinde Utting hat sich im Quartier zwischen Schondorfer Straße, Ludwigsstraße und Seefelderhofberg befunden. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts ist die Gemeinde stark in Richtung Bahnhof gewachsen, wodurch sich auch das Geschäftszentrum in diese Richtung verschoben hat.

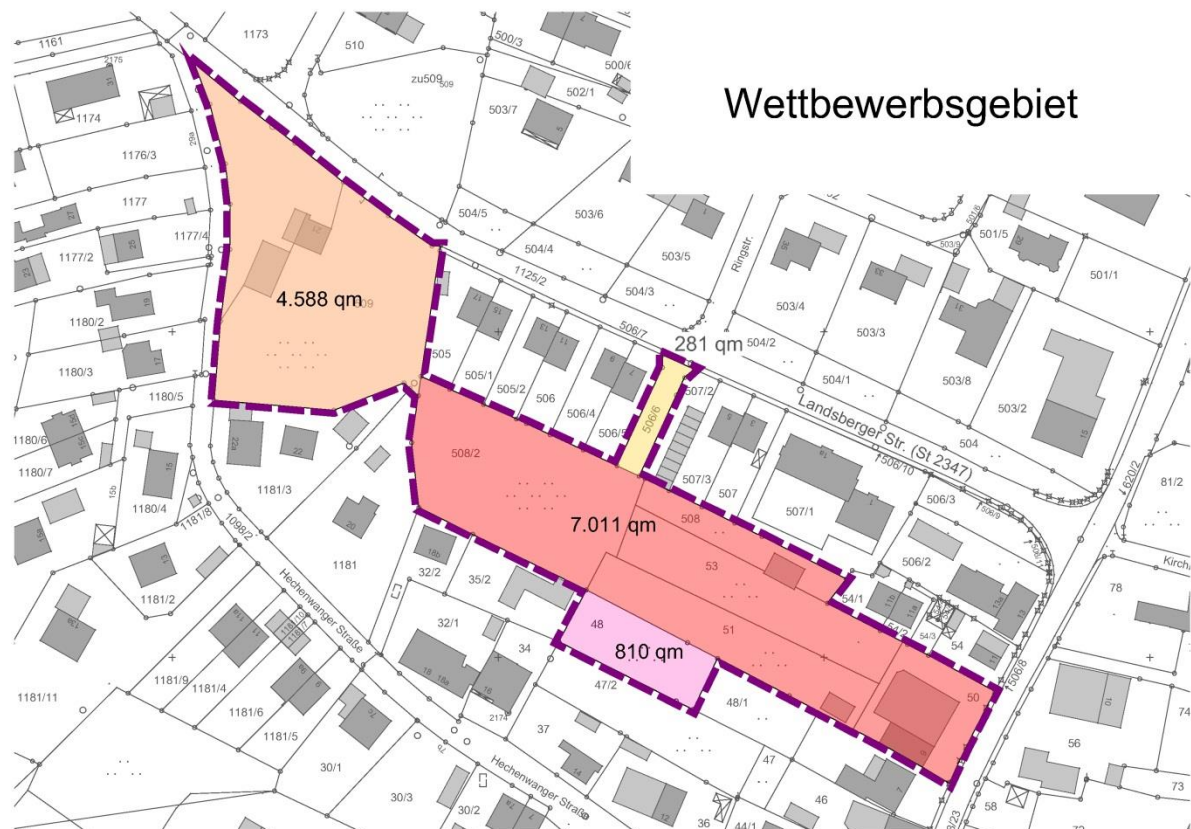
Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof, der an die Zugstrecke Augsburg-Weilheim eingebunden ist. Über die Staatstraße 2055 (Schondorfer Straße) erfolgt die Anbindung nach Norden an die Autobahn A96 sowie nach Süden in Richtung Dießen.

INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERBSGEBIET (siehe auch Anlage 8)



Das Wettbewerbsgebiet umfasst die gemeindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 506/6, 508/2, 508, 48, 50, 51 und 53 sowie den südlich der Landsberger Straße befindlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 509 mit einer Fläche von insgesamt knapp 13.000 m².

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil B



Das Wettbewerbsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Utting und erstreckt sich von der Abzweigung Hechenwanger Straße/Landsberger Straße über die rückwärtigen weitgehend unbebauten Grundstücke bis zur Schondorfer Straße.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Wohnungsbau. Nördlich angrenzend befinden sich entlang der Landsberger Straße Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Der südliche Bereich beidseits der Hechenwanger Straße ist weniger dicht schwerpunktmäßig mit Einfamilienhäusern bebaut. Entlang der Schondorfer Straße sind entsprechend der zentralen Lage des Wettbewerbsgebiets auch gewerbliche/gastronomische Nutzungen ansässig.

Das Plangebiet schließt an mehrere öffentliche Verkehrsflächen an: Für den westlichen Bereich kann sowohl die Landsberger als auch die Hechenwanger Straße zur Erschließung herangezogen werden. Auf die beengten Straßenverhältnisse der Hechenwanger Straße wird hingewiesen. Der östliche Bereich kann direkt von der Schondorfer Straße erschlossen werden. Der mittlere Bereich kann über das gemeindliche Grundstück 506/6 an die Landsberger Straße angebunden werden. Sowohl die Landsberger Straße als auch die Schondorfer und die Hechenwanger Straße können zur Erschließung herangezogen werden. In den genannten Straßen (Landsberger Straße, Schondorfer Straße, Hechenwanger Straße) liegen auch die Versorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Strom sowie Erdgas.

Das Wettbewerbsgebiet ist derzeit weitgehend unbebaut. Noch vorhandene Gebäude werden vor der Neubebauung abgebrochen.

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil B

Der in den Luftbildern noch erkennbare Baumbestand im Planungsgebiet ist mittlerweile fast vollständig entfernt worden. Aussagen zu den noch vorhandenen erhaltenswerten Bäumen sind der entsprechenden Anlage zur Auslobung zu entnehmen.

An der Grenze der beiden Grundstücke Fl.Nrn. 508/2 und 509 befindet sich der teilverrohrte Moosgraben. Dieser Graben entwässert im Freispiegel von Süden nach Norden. In einem hydrologischen Gutachten wurde festgestellt, dass der Graben voraussichtlich keine Kapazitäten für weitere Einleitungen hat, also nicht als Vorfluter für die Entwässerung des Schmucker-Areals genutzt werden kann. Dieser Sachverhalt wird mit dem Wasserwirtschaftsamt nochmal besprochen; die Ergebnisse werden in die Anlagen aufgenommen (Anlage 7).

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. drei Meter ab. Die genauen Höhen sind dem Vermessungsplan zu entnehmen, der zu den Anlagen der Auslobung gehört.

Die Gemeinde hat für das Wettbewerbsgebiet eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen. Das Baugrundgutachten ist der Auslobung als Anlage 6 beigelegt. Folgende wesentliche Ergebnisse wurden ermittelt:

- grobe Zweiteilung des Wettbewerbsgebiets aus geotechnischer und hydrogeologischer Sicht: Im südöstlichen Bereich liegen die Gründungssohlen für Keller / Tiefgaragen in mitteldicht gelagerten, gut tragfähigen Schottern oberhalb des Grundwasserspiegels. Im nordwestlichen Bereich sind neben mächtigen bindigen Decklagen geringer tragfähige Moräneböden bzw. ab ca. vier Meter Tiefe tertiäre Sande maßgebend. Zudem ist hier mit Grundwasserständen bis GOK zu rechnen.
- im südöstlichen Teil des Wettbewerbsgebiets liegen damit relativ gute Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser vor
- im nordwestlichen Teil des Wettbewerbsgebiets bestehen ab einer Tiefe von ca. vier Metern theoretische Versickerungsmöglichkeiten bei allerdings geringem Bemessungswert und der Notwendigkeit ins Grundwasser zu versickern (vorbehaltlich der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde)

INFORMATIONEN ZUM BAUPLANUNGSRECHT

Im derzeit im Genehmigungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplan wird der Bereich Ost als Dorfgebiet und das restliche Wettbewerbsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Nordwesten ist am Ortseingang zudem entlang der Landsberger Straße eine Grünfläche mit Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild und für den Naturhaushalt. dargestellt.

Der Bereich Ost befindet sich derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schondorfer/Dießener Straße“. Als Art der baulichen Nutzung ist hier Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt im Weiteren auf den Grundstücken Fl.Nrn. 51 und 53 Grünflächen fest.

Die Gemeinde Utting geht davon aus, dass es sich bei Bereichen West und Mitte derzeit um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich handelt.

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil B

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird die Gemeinde das Wettbewerbsergebnis zur Grundlage eines neuen Bebauungsplans für das gesamte Planungsgebiet machen. Der Flächennutzungsplan wird an den neuen Bebauungsplan angepasst werden.

Der bisher gültige Flächennutzungs- und der bisher gültige Bebauungsplan für den Teil Ost sind daher bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe nicht zu beachten.

**UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM
SCHMUCKER-AREAL – Teil C**

TEIL C WETTBEWERBSAUFGABE

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil C

ALLGEMEINE ZIELSETZUNG DES WETTBEWERBS

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke innerhalb des Wettbewerbsgebiets und beabsichtigt, im Rahmen des kommunalen Wohnungs-Förderungsprogramms (KommWFP) auf dem Areal Wohnungen zu errichten, die sie selber dauerhaft vermietet. Die Gemeinde geht bezüglich der Anzahl der neuen Wohnungen von einem 80 Wohnungen aus, der bei Beachtung aller anderen Zielsetzungen auch überschritten werden kann.

Das neue Quartier soll so gestaltet werden, dass es in das übergeordnete Wege- und Straßennetz der Gemeinde eingebunden ist. Die Bebauung soll sich bei möglichst wirtschaftlicher Bauweise durch eine hohe Gestaltungsqualität auszeichnen. Wert gelegt wird darauf, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen und so situiert werden, dass sich auch eine hohe Freiraumqualität erzielen lässt. Die Bebauung und der Freiraum sollen für die Entwicklung guter Nachbarschaften besonders geeignet sein.

MASS DER NUTZUNG, DACHFORMEN

Die Gesamtversiegelung darf nicht über 70 % der gesamten Grundstücksfläche liegen.

Die neue Bebauung soll Gebäude mit max. drei Vollgeschossen vorsehen.

Flachdächer und alle Rundformen an Dächern sind nicht gewünscht.

RAUMPROGRAMM, WOHNUNGSSCHLÜSSEL

Der Umfang der geplanten Bebauung soll sich an folgenden Eckpunkten orientieren:

- Mindestens 80 Wohnungen gemäß Wohnungsschlüssel
- Gemeinschaftsraum (80 bis 100 m², unterteilbar) zzgl. Sanitärräume (8 bis 14 m²), Vorraum / Garderobe (10 bis 20 m²), (Tee-)Küche (4 bis 12 m²) sowie einem Nebenraum (7 bis 10 m²)
- Nutzfläche (NUF, ohne Balkone, ohne UG / TG): mindestens 5.600 m²

Es soll eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen geplant werden. Folgender Wohnungsschlüssel wird angestrebt (prozentuale Anteile an der Zahl der Wohnungen):

1-Zimmer-Wohnung (ca. 35 - 42 m ²)	15 %
2-Zimmer-Wohnung (ca. 50 - 60 m ²)	30 %
3-Zimmer-Wohnung (ca. 70 - 80 m ²)	30 %
4-Zimmer-Wohnung (ca. 85 - 100 m ²)	20 %
5-Zimmer-Wohnung (ca. 110 m ² , zweites WC)	5 %

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil C

Gewünscht ist zum einen eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, zum anderen werden Konzepte erwartet, die die Zusammenlegung oder Trennung von Wohnungen mit geringem Aufwand möglich machen. Weiter soll auch die Möglichkeit bestehen, Wohngemeinschaften zu bilden.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zu planen (gemäß DIN 18040-2, Basisstandard). Insgesamt zwei Wohnungen sind behindertengerecht (Elektrofahrrad) zu planen; diese sollten mindestens drei Zimmer haben (gemäß DIN 18040-2, R-Standard).

Für den Gemeinschaftsraum erscheint eine Lage an der Schondorfer Straße günstig, damit Parken (fünf Stellplätze) und Anlieferung möglichst störungsfrei ablaufen können.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals für den motorisierten Verkehr soll schwerpunktmäßig von der Landsberger Straße - im zentralen Plangebiet in Verbindung mit Grundstück Fl.Nr. 506/6 - erfolgen. Eine untergeordnete Anbindung an die Schondorfer Straße und an die Hechenwanger Straße ist denkbar.

Das neue Quartier ist von motorisiertem Verkehr weitgehend freizuhalten. Die Verkehre sollen möglichst frühzeitig in die Parkmöglichkeiten geleitet werden. Die internen Verkehrsflächen sollen im Wesentlichen dem nicht motorisierten Verkehr zur Verfügung stehen.

Im Einmündungsbereich der Hechenwanger- in die Landsberger Straße ist der in den Wettbewerbsunterlagen schraffierte Bereich (siehe Anlage 1) so zu planen, dass dort langfristig ein Umbau der Kreuzung möglich ist.

PARKEN / TIEFGARAGE / NEBENANLAGEN

Nachzuweisen sind 1,25 Stellplätze pro Wohnung zuzüglich 15 % für Besucher und Gemeinschaftsstellplätze und weitere vier Behindertenstellplätze.

Drei bis vier Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszustatten; diese Stellplätze sollten an der Schondorfer Straße liegen.

Die Gemeinde geht derzeit davon aus, dass die Stellplätze vorwiegend in einer oder in mehreren Tiefgaragen untergebracht werden. Alternative Parkieranlagen können aber untersucht und bei Vereinbarkeit mit den gewünschten Quartiersqualitäten angeboten werden. Die genaue Aufteilung der nachzuweisenden Stellplätze auf die unterschiedlichen Arten von Parkieranlagen wird den Entwurfsverfassern überlassen.

Die Zufahrten zu den Parkieranlagen sollen möglichst von der Landsberger Straße her erfolgen. Alle Zufahrten müssen so angeordnet werden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind.

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil C

Aufgrund der Baugrundverhältnisse soll im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets möglichst keine Tiefgarage errichtet werden.

Den Gebäuden sinnvoll zugeordnet und gut erreichbar sind 120 überdachte bzw. unterirdische Fahrradstellplätze einzuplanen. Hier soll auch die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur für E-Bikes möglich sein.

Für die Abfallentsorgung gibt es derzeit vier verschiedene Fraktionen. Für das Planungsgebiet werden vier Restmülltonnen, zehn gelbe Tonnen, zehn blaue Tonnen und 10 Biotonnen benötigt. Nachzuweisen sind überdachte und abschließbare Abstellplätze für diese Tonnen, die so situiert sind, dass die Müllfahrzeuge nicht in das Quartier hineinfahren müssen. Benötigt wird eine „Tonnengrundfläche“ von insgesamt 50 m².

Für alle Nebenanlagen ist ein Konzept zu entwickeln, wie die hierfür erforderlichen Bauten in das übergeordnete Gestaltungs- und Freiraumkonzept integriert werden.

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Falls in der jeweils ersten Baureihe zur Landsberger Straße (Fl.Nr. 509) und Schondorfer Straße (Fl.Nr. 50) Schlaf- und Kinderzimmer auf der Seite, die der Straße zugewandt ist, geplant werden, ist darauf zu achten, dass die notwendigen Fenster zur Belüftung auf eine straßenabgewandten Seite orientiert sind.

Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Fenster mit integrierter Lüftungseinheit oder vorgelegerten Wintergärten bzw. verglasten Loggien zu versehen.

ENERGETISCHE ANFORDERUNGEN

Es wird großen Wert auf eine ökologische und effiziente Energieversorgung gelegt. Zur Deckung der Spitzenlast soll Gas genutzt werden. Der restliche Energiebedarf ist aus nachwachsenden Rohstoffen zu decken.

Hierfür ist an zentraler Stelle ein Standort für eine Nahwärmezentrale (Holzpellets) vorzusehen. Für die Nahwärmezentrale ist ein Raum von 50 m² vorzusehen, idealerweise mit einer Raumhöhe von 2,7 m. Für das Pelletlager sind zwei nebeneinander liegende Räume mit je 8 m² einzuplanen. Für die Befüllung des Lagers ist von einer maximalen Schlauchlänge von 30 m ab Standort Liefer-Lkw auszugehen.

BAUTECHNIK

Das bautechnische Konzept soll eine wirtschaftliche Bauweise gewährleisten. Die Baunutzungskosten sind im Sinne der Wirtschaftlichkeit zu minimieren.

Die Teilnehmer können die Konstruktionsart und die Baumaterialien weitgehend selber festlegen. Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe wird jedoch bevorzugt

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil C

Kunststoff-Außendämmungen werden ausgeschlossen. Weiterhin werden Aluminium-Baustoffe in der Fassade ausgeschlossen.

FREIANLAGEN

Die Freiflächen sollen eine hochwertige Gestaltung haben. Das Areal soll über eine entsprechende Freianlagenplanung mit hoher Aufenthaltsqualität die soziale Bindung und Interaktionen der Anwohner und der übrigen Bevölkerung Uttings fördern.

Darüber hinaus sollen die Freiflächen ein hohes Maß an ökologischer Qualität aufweisen, z.B. durch Lebensraumfunktion für Vögel, Fledermäuse, Igel, Zauneidechsen und Bienen.

Sehr wichtig ist die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer von West nach Ost. Hierfür ist ein ausreichend breiter öffentlicher Fuß- und Radweg so zu planen, dass er zum einen gut angenommen wird, zum anderen die Funktionen des Quartiers nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde wünscht sich weiter eine zentrale öffentliche Spiel- und Begegnungsfläche. Diese Fläche soll so attraktiv sein, dass die Gemeinschaft im Quartier gefördert wird und sich auch die bereits ortsansässige Bevölkerung gerne dort aufhält.

REGENWASSERMANAGEMENT

An der Engstelle im Planungsgebiet verläuft derzeit verrohrt der Moosgraben, der voraussichtlich nicht als Vorfluter für die Entwässerung des Schmucker-Areals genutzt werden kann. (siehe Ausführungen in Teil B zum Punkt INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERBSGEBIET sowie Anlage 7)

Das anfallende Niederschlagswasser ist demnach voraussichtlich komplett im Wettbewerbsgebiet zu versickern. Aufgrund der hohen ökologischen Ansprüche an die Planung soll das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert und dabei die Potentiale für eine naturnahe Ausbildung von Rückhaltefläche genutzt werden.

Bei der Versickerung ist zu beachten, dass der Boden im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

SONSTIGE ANFORDERUNGEN

Zu den umgebenden Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen nach BayBO überall einzuhalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist in den Prüfplänen nachzuweisen.

Innerhalb des neuen Quartiers können die Abstandsflächen nach BayBO unterschritten werden, wenn durch die damit mögliche größere Nähe von Gebäuden zueinander wichtige Ziele der Gemeinde unterstützt werden können (z.B. räumliche Atmosphäre, Gemeinschaftsbildung, Qualität der Freiflächen). Diese Entwurfsideen sind in den Erläuterungen auszuführen.

**UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM
SCHMUCKER-AREAL – Teil D**

TEIL D ANLAGEN

UTTING AM AMMERSEE – WETTBEWERB GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AUF DEM SCHMUCKER-AREAL – Teil D

Folgende Anlagen werden **den Wettbewerbsteilnehmern** von der Wettbewerbsbetreuung **ab dem 25.08.2017** als digitale Daten zum Download zur Verfügung gestellt:

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1 | Digitale Flurkarte mit Umgriff Wettbewerbsgebiet und Einmündungsbereich Hechenwanger Straße (dxf) |
| Anlage 2 | Luftbild (tiff, georeferenziert) |
| Anlage 3 | Vermessungsplan mit Höhen und erhaltenswertem Baumbestand (dxf) |
| Anlage 4 | Höhenentwicklung der an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Bebauung |
| Anlage 5 | Plangrundlage Schwarzplan M 1:2.000 (pdf, dxf) |
| Anlage 6 | Baugrundgutachten |
| Anlage 7 | Informationen zum Moosgraben |
| Anlage 8 | Präsentation für die Bürgerinformation zum Wettbewerb am 20.06.2017 |
| Anlage 9 | Ortsentwicklungskonzept |
| Anlage 10 | Berechnungsblatt (doc, docx) |
| Anlage 11 | Verfassererklärung (doc, docx) |

Der Auslober behält sich eine Ergänzung der Anlagen vor.