



Gemeinde Kirchheim b. München



Nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb
Ortserweiterung Kirchheim b. München

A U S L O B U N G

Ausloberin



Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim b. München

Auslobung - Wettbewerbsbetreuung

Schober Architekten
Architektur + Stadtplanung
Augustenstraße 73
80 333 München

Telefon 089 52314307
info@schober-stadtplanung.de
www.schober-stadtplanung.de

Petra Schober, Dipl. Ing. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL
Constanze Arenz-Kulkarni, Dipl. Ing. Architektin

Der Wettbewerb wird gefördert mit „Zuschüssen des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen“



München, den 07. Dezember 2010

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

	Termine im Überblick	4
1.	Anwendung und Anerkennung der RPW 2008	4
2.	Gegenstand und Art des Wettbewerbs	4
3.	Wettbewerbsart	5
4.	Zulassungsbereich und Wettbewerbssprache	5
5.	Wettbewerbsbeteiligte	5
6.	Wettbewerbssumme	9
7.	Wettbewerbsunterlagen	10
8.	Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	10
9.	Termine	13
10.	Weitere Bearbeitung	14
11.	Bekanntmachung des Ergebnisses, Ausstellung	14
12.	Prüfung	15
13.	Bestätigung	15

TEIL II - WETTBEWERBSAUFGABE

1.	Wettbewerbsort	18
2.	Historie und Siedlungsentwicklung	18
3.	Städtebau und Ortsbild	19
4.	Nutzungen	21
5.	Eigentum	24
6.	Verkehrerschließung	25
7.	Vorhandene Planungen	28
8.	Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs	31
9.	Wettbewerbsaufgabe	33
10.	Wohnquartiere	34
11.	Öffentliche Einrichtungen	36
12.	Versorgung/Einkaufen	38
14.	Schallschutz	40
15.	Nachhaltigkeit: Demografie, Energieeffizienz und Ressourcenschonung	41

TEIL III - RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

1.	Fokusbereich	44
2.	Ergänzungsbereiche	45

TEIL IV - BEURTEILUNGSKRITERIEN

1.	Beurteilungskriterien	46
----	-----------------------	----

TEIL I - ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Termine im Überblick	Tag der Auslobung	:	11. November 2010
	Tag der Bekanntmachung	:	
	Ausgabe der Unterlagen	:	18. Dezember 2010
	Dateien als Download	:	
	Verbindliche Teilnahmeerklärung per Fax	:	22. Dezember 2010 17.00 Uhr
	Schriftliche Rückfragen bis per Email oder Fax	:	20. Januar 2011 17.00 Uhr
	Kolloquium mit Rückfragenbeantwortung	:	25. Januar 2011 15.00 Uhr
	Abgabetermin Planunterlagen persönlich bis 17.00 Uhr oder Poststempel	:	01. April 2011
	Abgabe Modell	:	08. April 2010
Preisgericht (2-tägig)	:	20./21. Mai 2011	
Ausstellung: Ort und Termin wird noch bekanntgegeben			

- 1. Anwendung und Anerkennung der RPW 2008**

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2008 in der vom BMVBS am 12.09.2008 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 01.04.2009 zugrunde soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung des Teils 1 der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 4 BauKaG); die Auslobung wurde dort registriert unter der **Nr. 2010/10.16**.

Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an. Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 und 2 RPW).
- 2. Gegenstand und Art des Wettbewerbs**

Vor dem Hintergrund des beabsichtigten Bevölkerungswachstums und des räumlichen Zusammenwachsens der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten lobt die Gemeinde einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb aus.

Ziel ist es, für das weitläufige Areal zwischen den beiden Gemeindeteilen einen in Abschnitten umsetzbaren „Masterplan“ zu erhalten, der innovative und nachhaltige Wege der Ortsentwicklung aufzeigt und dadurch das Image Kirchheims als sehr guter Wohnstandort weiter untermauert. Ferner soll die Planung Modellcharakter aufweisen und der angestrebten Vorreiterrolle im Hinblick auf nachhaltiges und generationengerechtes Bauen gerecht werden.

Gegenstand des Wettbewerbs ist neben der städtebaulichen Planung von anspruchsvollen Wohnquartieren die Landschaftsplanung für einen verbindenden, identitätsstiftenden Ortspark.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst einen „Fokusbereich“ von ca. 96 ha sowie zwei „Ergänzungsbereiche“ von zusammen ca. 32 ha.
Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil II ausführlich beschrieben.

3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt (RPW).
Es wurden 30 Teilnehmer mittels vorgeschaltetem Auswahl- / Losverfahren ermittelt; 10 Teilnehmer wurden geladen.

Tag der Auslobung

Tag der Auslobung ist der 11.11.2010

4. Zulassungsbereich und Wettbewerbs-sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens für das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).
Die Auslobung wird in deutscher Sprache ausgegeben. Die Wettbewerbs-sprache ist deutsch, das Verfahren ist anonym.

5. Wettbewerbsbeteiligte

5.1 Ausloberin und Vertreter

Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim b. München

Vertreten durch:
Herrn Ersten Bürgermeister
Heinz Hilger

Mit der Abwicklung des Wettbewerbsverfahrens ist beauftragt:

Schober Architekten
Architektur + Stadtplanung
Augustenstraße 73
80 333 München

5.2 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

- Franz Damm, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, München
- Robert G. König, Architekt, Bauamtsleiter Kirchheim b. München
- Bernhard Landbrecht, Architekt / Stadtplaner, München
- Stephan Lintner, MR, Oberste Baubehörde, München
- Dorica Žagar, Architektin / Stadtplanerin, München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter

- Jochen Rümpelein, Landschaftsarchitekt, Freising
- Jakob Oberpriller, Stadtplaner / Architekt, Hörmannsdorf

Stellvertretende Fachpreisrichter

- Jochen Baur, Architekt / Stadtplaner, München
- Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin/Stadtplanerin, München

Sachpreisrichter

- Heinz Hilger, 1. Bürgermeister, Gemeinde Kirchheim b. München
- Dr. Rainer Knüppel, VFW-Fraktion
- Maximilian Böttl, 2. Bürgermeister, CSU-Fraktion
- Stephan Keck, SPD-Fraktion

Ständig anwesende Stellvertretende Sachpreisrichter

- Anton Kiendl, LWK-Fraktion
- Susanne Merten-Wente, NU-Fraktion
- Dagmar Wieching, ÖDP/GRin
- Sandra Wagner, Grüne/FDP

Sachverständiger Berater (ohne Stimmrecht)

- Michael Angelsberger, Verkehr (Büro Lang + Burkhardt)
- Hana Riemer/Julia Drittenpreis, Nachhaltigkeit und Energie (Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik, Prof. Gerhard Hausladen, TU München)
- Gerhard Steger, Schallschutz (Steger&Partner GmbH Lärmschutzberatung)

Vorprüfung

- Schober Architekten, München

5.3 Wettbewerbsteilnehmer und Teilnahmeberechtigung

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er gibt mit der Wettbewerbsarbeit eine Erklärung gemäß Anlage ab.

Teilnahmeberechtigt sind insgesamt 40 Arbeitsgemeinschaften; 30 Bewerber, die aus den eingegangenen Bewerbungen (Arbeitsgemeinschaften) gemäß §10 VOF, §3 Abs.2 RPW durch Auswahl/Los bestimmt wurden sowie zusätzlich 10 gesetzte Bürogemeinschaften.

Aus dem Kreis der Bewerbungen der Arbeitsgemeinschaften (AGs) wurden am 16. Dezember 2010 30 Teilnehmer mit einer Anzahl an Nachrückern, durch Auswahl-/ Losverfahren bestimmt.

- Bewerbergruppe A - „kleine Bürostrukturen“ : 8 AGs
- Bewerbergruppe B - „junge Büros“: 8 AGs
- Bewerbergruppe C - „Sonstige“: 14 AGs

Die ausgewählten Wettbewerbsteilnehmer (AGs) wurden von der Wettbewerbsbetreuung spätestens am 18. Dezember 2010 über ihre Teilnahme-möglichkeit informiert.

Dem Auswahlgremium, bestehend aus unabhängigen Fachleuten und einem Vertreter der Ausloberin, gehörten an:

Walter Rohwer, Bauamt Kirchheim bei München
Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner, Wörthsee
Prof. Jörg Homeier, Architekt, München

Die Teilnehmer (Arbeitsgemeinschaften) müssen bis zum 22. Dezember 2010, 17.00 Uhr, ihre verbindliche Teilnahmeerklärung anhand der vorgegebenen Faxvorlage an die Wettbewerbsbetreuung Schober Architekten, Faxnummer, **0049 (89) 52 31 43 08**, faxen. Alle Mitverfasser (Architekten / Landschaftsarchitekten und ggf. Stadtplaner) sind anzugeben!

Für den Fall, dass ausgewählte Wettbewerbsteilnehmer von dem Verfahren zurücktreten, werden die Nachrücker in der Reihenfolge ihrer Ziehung zum Wettbewerb zugelassen.

Sowohl die aus den Bewerbungen ausgewählten Teilnehmer als auch die geladenen Teilnehmer dürfen keine anderen als die in der Bewerbung genannten Personen der Arbeitsgemeinschaft Architekt/Stadtplaner/Landschaftsarchitekt am Wettbewerb beteiligen (Mitverfasser).

Gesetzte Arbeitsgemeinschaften:

- Amman Albers Stadtwerke, Architekten, Zürich
Schweingruber Zulauf, Landschaftsarchitekten, Zürich
- architekten franke + messmer, Emskirchen
Architekten Rößner und Waldmann, Erlangen
Landschaftsarchitekten Tautorat, Fürth
- deffner voitländer architekten, Dachau
lohrer.hochrein landschaftsarchitekten, München
- florian kriegler architektur und städtebau, Darmstadt
Landschaftsarchitekten Grabner-Huber, München
- Hess / Talhof / Kusmierz Architekten und Stadtplaner, München
Erdmann Kicherer Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, München
- Janson + Wolfrum, Architektur + Stadtplanung, München
Agence Ter, Karlsruhe
- Koch+Partner Architekten und Stadtplaner GmbH, München
Rainer Schmidt, Landschaftsarchitekten, München
- Maurer + Frick Architekten, München
Landschaftsarchitektur Stiegler, Rosenheim
- MORPHO-LOGIC, Architektur und Stadtplanung, München
Lex Kerfers-Landschaftsarchitekten, Bockhorn
- nbundm Architekten, neuburger, bohnert und müller, München
michellerunschalk landschaftsarchitektur und urbanismus

Teilnahmeberechtigt sind in den EWR / GPA-Staaten ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“, „Landschaftsarchitekt“ und „Stadtplaner“ berechtigt sind. Ist die Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, Landschaftsarchitekt oder Stadtplaner, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L255 S. 22) entspricht.

Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsaufgabe müssen die an die natürlichen Personen gestellten Anforderungen erfüllen. Arbeitsgemeinschaften, bei denen jedes Mitglied die Anforderungen erfüllt die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden, haben einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen. Die Voraussetzung für die Teilnahmeberechtigung muss am Tag der Bekanntmachung vorliegen.

Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft von Architekten und Landschaftsarchitekten wird zwingend vorgeschrieben. Stadtplaner (als Mitverfasser) sind nur in der Arbeitsgemeinschaft Architekt / Landschaftsarchitekt teilnahmeberechtigt und in der verbindlichen Teilnahmeerklärung zu benennen. Bei entsprechender Mehrfachqualifikation können die Fachrichtungen auch in Personalunion abgedeckt werden.

Den Teilnehmern wird die Hinzuziehung weiterer Fachplaner als Fachberater aus den Bereichen energieeffizienter Städtebau und Verkehrsplanung empfohlen. Sonderfachleute und Fachberater etc. unterliegen nicht den Teilnahmeberechtigungen. Die Zusammensetzung der Arbeitsgemeinschaft darf nicht im Verlauf des Verfahrens verändert werden.

Mehrfachteilnahmen von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft haben das Ausscheiden aller Mitglieder zur Folge. Beteiligt sich eine Gesellschaft am Wettbewerb, so können sich einzelne Gesellschafter nicht ebenfalls am Wettbewerb beteiligen.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung/Auslobung erfüllt sein.

- 5.4 Teilnahmehindernisse Liegen in der Person des Teilnehmers Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.
6. **Wettbewerbssumme** Als Preissumme (mit Ankäufen) steht insgesamt ein Betrag von 95.000,00€ netto zur Verfügung.

1.Preis	24.000.- €
2.Preis	19.000.- €
3.Preis	14.000.- €
4.Preis	11.500.- €
5.Preis	7.500.- €
Anerkennungen	19.000.- €

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

7. Wettbewerbsunterlagen

Unter:

<http://www.kirchheim-heimstetten.de>

stehen den Teilnehmern folgende Unterlagen ab dem 18.12.2010 zum Download zur Verfügung:

Auslobungstext mit folgenden Teilen:

Teil I	Allgemeine Bedingungen
Teil II	Wettbewerbsaufgabe
Teil III	Raumprogramm
Teil IV	Beurteilungskriterien

Anlagen zum Download:

• Digitale Flurkarte (DFK) mit folgenden Eintragungen: Abgrenzung des WB-Gebietes, Referenzmaß	dxs
• Luftbild	jpg
• Flächennutzungsplan	jpg
• Bebauungsplan 75 „Zentraler Grünzug“	pdf
• Bebauungsplan 77 „Lärmschutz Autobahn“	pdf
• Bebauungsplan 8 „Lindenviertel“	pdf
• Stellplatzsatzung	pdf
• Skizze: Standort Mobilfunk-Masten	pdf
• Schematische Darstellung der Nutzungen und Planungen in der Umgebung	pdf
• Verkehrskonzept, Lang + Burkhardt, Oktober 2010	pdf
• Schallgutachten, Ingenieurbüro Steger & Partner	pdf
• Formblatt Verfassererklärung	pdf
• Fotos des Wettbewerbsgebietes	jpg
• Semesterentwurf TUM „next stop fidschi“ WS 2009/2010	pdf
• Präsentation Bürgerbeirat	pdf
• Geothermienetz: Bauabschnitte	pdf
• Veröffentlichung „Energie und Ortsplanung“	pdf
• Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028; Auszug für die Gemeinde Kirchheim b.München	pdf

8. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

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 verschiedenen arabischen Ziffern, rechts oben angeordnet. Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfs-teilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zugelassen. Nicht geforderte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Planformat

Alle Wettbewerbsleistungen sind auf 2 Plänen im Querformat (90 cm x 150 cm) darzustellen. Diese Maße sind zwingend einzuhalten.

Plangrundlage ist die zur Verfügung gestellte digitale Flurkarte (DFK). Alle Pläne sind zu norden und mit Maßstabsangaben zu versehen.

Rahmenplan

Schwarzplan M 1 : 5.000

- Strukturplan des Wettbewerbsgebietes und der Umgebung

Lageplan M 1 : 2.000

Darzustellen ist die letzte Entwicklungsstufe der Bebauung mit

- Einbindung in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen
- Darstellung der Baukörper mit Anzahl der Geschosse und Dachform
- Darstellung der Nutzungsstrukturen
- Darstellung der Grünstrukturen
- Verkehrliche Erschließung und Anbindung an das bestehende Netz
- Darstellung des Ruhenden Verkehr
- Darstellung des Fuß- und Radwegenetzes
- Darstellung der Ergänzungsbereiche (Baufelder, Erschließung und Nutzungen)

Bauabschnitte M 1 : 5.000

Darstellung der einzelnen Bauabschnitte in allen Entwicklungsstufen jeweils in einer eigenen Plandarstellung mit der Bebauung, der jeweils notwendigen Erschließung sowie den Grünstrukturen. Jeder Bauabschnitt muss in sich selbst sowie im Zusammenspiel mit den weiteren Bauabschnitten funktionieren und umsetzbar sein.

Schnittansicht M 1 : 500

- mind. 1 aussagekräftiger Querschnitt mit Ansicht im Bereich Staatsstraße mit der Anbindung an die Bebauung sowie Aussagen zum Lärmschutz und zu eventuellen Querungsmöglichkeiten

Städtebauliche Vertiefung

Vertiefungsausschnitt M 1 : 500 im 1. Wohnbauabschnitt (Größe: max A2)

Darstellung der Typologie eines charakteristischen Wohnbereichs innerhalb des 1. Wohnbauabschnitts mit Anbindung an den Bestand mit

- schematischer Darstellung der Grundrisstypen mit Nutzungen, Eingängen und privaten Freiflächen
- Darstellung der öffentlichen Räume, Straßen, Fußwege, Grün- und Freiflächen
- Darstellung der verkehrlichen Erschließung und des ruhenden Verkehrs

Verschattungsnachweis (1. Bauabschnitt)

mit Darstellung der

- Baukörperkonfiguration mit Dachform und Anzahl der Vollgeschosse
- Verschattung am 17. Januar, 12.00 Uhr

Ansicht/Schnitt M 1 : 500 (Vertiefungsausschnitt)

2 Schnittansichten (Längs- und Querschnitt) mit Anbindung an den Bestand

Nachhaltigkeit

Energieeffizienz und Demografie

Die Themen Energieeffizienz und Maßnahmen zur Ressourcenschonung werden anhand der oben beschriebenen Darstellungen des Gesamtgebietes und (detaillierter) anhand des Vertiefungsausschnittes und des Verschattungsnachweises beurteilt.

Folgende Kriterien werden hierbei berücksichtigt:

- Städtebauliche Energieeffizienz
- Lösungsansätze zur Optimierung der passiven Strategien zur Energieeinsparung anhand der Baukörperanordnung- und -ausformung
- Potenziale aktiver Solarenergienutzung
- Maßnahmen zur Schonung der Ressource Regenwasser
- Ausmaß des Flächenverbrauchs, Angemessenheit der baulichen Dichte

Das Thema demografische Nachhaltigkeit wird anhand der im Lageplan und im Vertiefungsausschnitt dargestellten Ansätze beurteilt. Folgende Kriterien werden dabei berücksichtigt:

- Integration innovativer Wohnmodelle und Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnungsgrößen
- fußläufige Verknüpfungen und kurze Wege zu den Nahversorgungseinrichtungen, Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum

Erläuterungen

Erläuterungen

Erläuterungen (z.B. zu Bauabschnitten, Wohntypologien, Erschließungssystem, Lärmschutz...) in Form von Texten, Bildern und Piktogrammen sind in das Planlayout zu integrieren.

Modell

Modell M 1 : 2.000

Das Massenmodell ist als einfaches Arbeitsmodell auszubilden; Grundlage ist die mitgelieferte Modellplatte.

Berechnungen

Plansatz Vorprüfung (Berechnungspläne)

Grundlage der Pläne für die Vorprüfung muss eine Kopie der Präsentationspläne auf einfachem Papier sein. Folgende Flächen bzw. Angaben sind in den Vorprüfungsplänen oder in eigenen Berechnungsplänen zur nachvollziehbaren Überprüfung deutlich abzugrenzen bzw. zu kennzeichnen:

- Anzahl der Geschosse und Angaben zur Nutzung für alle Geschosse
- Die angedachte Grundstücksteilung ist darzustellen
- Verkehrsflächen
- Stellplatznachweis öffentlich und privat (Parkdecks/Tiefgaragen/ öffentl. Straßenraum, Fahrradabstellplätze, etc.) entsprechend der Stellplatzsatzung
- Flächen für Tiefgaragen sind mit Angabe der Stellplatzanzahl darzustellen
- Private und öffentliche Erschließung soll differenziert dargestellt werden
- Private und öffentliche Grünflächen sollen differenziert dargestellt werden
- Abstandsflächen

Ermittlung und Eintrag in vorgefertigtes Berechnungsblatt

- Grundflächen, Grundflächenzahl, Bruttogeschossflächen und Geschossflächenzahl differenziert nach Wohnformen und Nutzungen sowie Gesamtflächenbedarf
- Anzahl der Wohneinheiten differenziert nach Wohnformen (FH, MFH)
- Die Prüf- und Berechnungspläne sind auf DIN A4 mit Heftrand gefaltet abzugeben.

Verfassererklärung etc.

Verfassererklärung

- Undurchsichtiger, neutraler Umschlag mit der Verfassererklärung

CD-ROM

Sämtliche Pläne und Berechnungen sind als PDF-Dateien in Originalgröße auf CD-ROM abzugeben. Die Dateien sind wie folgt zu kennzeichnen: *Kennzahl.Dateiname.Dateityp* (Beispiel: 123456.Plan1.pdf).

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Es ist ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen auf einem separaten DIN A4 Blatt zu erstellen.

Die Kennzahl muss von außen gut sichtbar auf alle Umschläge, Kartons oder Rollen geschrieben werden, insbesondere wenn diese getrennt verschickt werden.

9. Termine

s.S. 4 („Termine im Überblick“)

9.1 Rückfragen / Kolloquium

Rückfragen können per Email (wettbewerbe@schober-stadtplanung.de) oder Fax (089 / 52 31 43 -08) bis zum 17.01.2011 an Schober Architekten gerichtet werden.

Die Rückfragen werden im Rahmen des Kolloquiums beantwortet und allen am Verfahren Beteiligten im Protokoll schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

9.2 Einlieferungstermin

Einlieferungstermin für die Planunterlagen ist der 01.04.2011. Spätestens an diesem Tag ist die Wettbewerbsarbeit einzureichen. Der Entwurf kann entweder persönlich abgeliefert oder an unten stehende Postadresse aufgegeben werden. Die persönliche Abgabe ist am 01.04.2011 bis spätestens 17:00 Uhr im Büro Schober Architekten möglich.

Schober Architekten
Architektur + Stadtplanung
Augustenstraße 73
80 333 München

U-Bahn Haltestelle Theresienstraße
Kurzes Parken im Hof möglich!

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig von der Uhrzeit; bei Ablieferung bei der Ausloberin die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Der Teilnehmer hat in jedem Fall dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da ein Tagesstempel auf dem (Post-) Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. In jedem Fall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen.

- Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer. In allen Fällen sind die Wettbewerbsbeiträge für den Empfänger porto- und zustellfrei einzusenden. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.
- 9.3 Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen
Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die
- den formalen Bedingungen entsprechen
 - in wesentlichen Teilen dem Leistungsumfang entsprechen
 - termingerecht eingegangen sind
 - keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- Es werden keine bindenden inhaltlichen Vorgaben gemacht, die bei Nichteinhaltung zum Ausschluss führen
10. **Weitere Bearbeitung**
Die Ausloberin wird, wenn die Aufgabe (Masterplan) realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einem der Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen.
- 10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung
Im Falle einer Beauftragung wird der dem Wettbewerbsteilnehmer zuerkann- te Preis nicht auf das Architektenhonorar angerechnet.
- 10.3 Eigentum Rücksendung und Haftung
Die mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.
Nicht prämierte Arbeiten können vom 06. bis 24. Juni 2011 nach telefo- nischer Absprache bei der Ausloberin abgeholt werden. Nicht abgeholte Arbeiten werden nur unter der Voraussetzung einer versandfähigen Verpa- ckung an den Wettbewerbsteilnehmer zurückgesandt. Eine darüber hinaus- gehende Aufbewahrung bei der Ausloberin ist nicht vorgesehen.
- 10.4 Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung
Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urhe- berrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW.
11. **Bekanntmachung des Ergeb- nisses, Ausstellung**
Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs, unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung, den Teilnehmern durch Übersen- den des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

Eine Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten nach Abschluss des Wettbe- werbsverfahrens ist geplant. Ort, Ausstellungsdauer und Öffnungszeiten stehen noch nicht fest und werden rechtzeitig bekannt gegeben.
12. **Prüfung**
Eine Nachprüfmöglichkeit des Verfahrens besteht im Anwendungsbereich der VOF über die zuständige Vergabekammer.

13. Bestätigung

Der vorstehenden Auslobung hat der Gemeinderat von Kirchheim b. München in seiner Sitzung vom 09.11.2010 zugestimmt.



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Heinz Hilger

Wettbewerbsgebiet

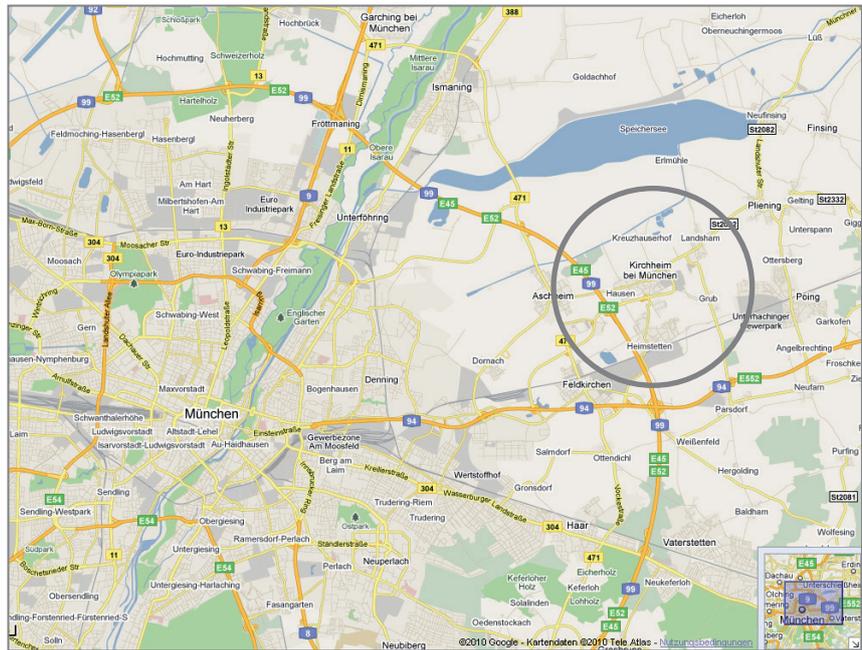
-  Fokusbereich
-  Ergänzungsbereich
-  von Bebauung frei zu haltender Bereich
-  Grenze Gemeindegebiet





TEIL II - WETTBEWERBSAUFGABE

Abb. 1: Lage der Gemeinde Kirchheim b. München; Quelle: google



1. Wettbewerbsort

Die Gemeinde Kirchheim b. München liegt ca. 16km nordöstlich des Zentrums von München im Regierungsbezirk Oberbayern. Das Gemeindegebiet beträgt knapp 16 km² und umfasst die Ortsteile Kirchheim, Heimstetten und Hausen; es erstreckt sich vom Gewerbegebiet Heimstetten im Süden bis zum Speichersee im Norden.

Kirchheim b. München ist sowohl räumlich als auch funktional eng mit den beiden Nachbargemeinden Aschheim und Feldkirchen verbunden. Dies reicht von (geplanten) Straßen- und Wegeverbindungen über Grünflächen wie dem Erholungsgebiet Heimstettener See, das alle drei Gemarkungen umfasst, bis hin zum „Zweckverband weiterführende Schulen im Osten des Landkreis München“. Das neueste Beispiel der interkommunalen Zusammenarbeit ist das 2008 ins Leben gerufene Geothermie-Projekt der drei Kommunen (AFK Geothermie). Im Sinne der angestrebten nachhaltigen Planung ist es daher unerlässlich, im Rahmen des Wettbewerbs auch diese Nachbargemeinden, insbesondere im Hinblick auf den Verkehr, in die grundsätzlichen Überlegungen miteinzubeziehen.

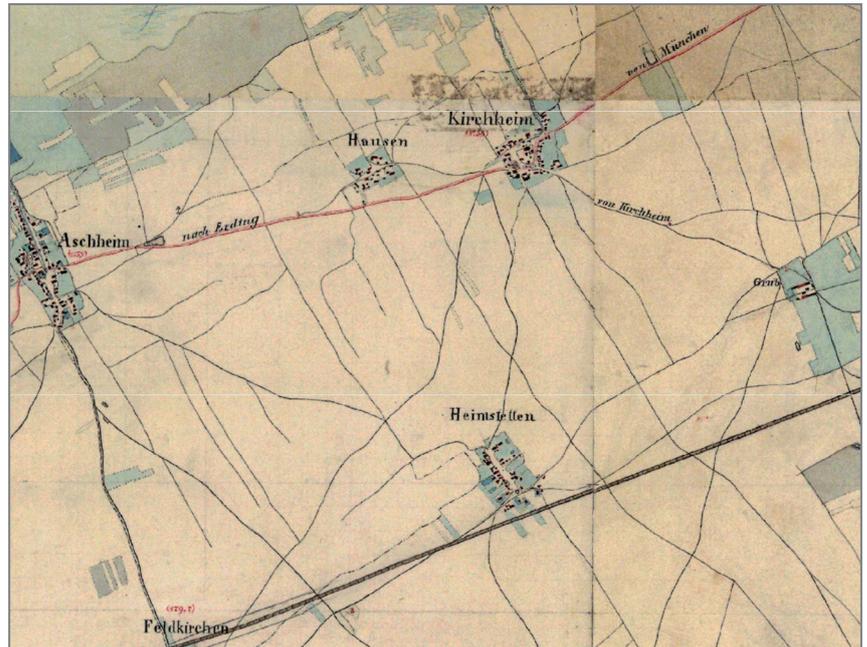
Verkehrlich ist Kirchheim durch die A 99 und die nahe A 94 sehr gut an das Fernverkehrsnetz angebunden. Durch die S2 ist Heimstetten außerdem direkt an das Münchner ÖPNV-Netz angebunden; der Hauptbahnhof München und damit der Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn ist in nur 25 Minuten erreichbar.

Landschaftlich liegt das Gemeindegebiet im östlichen Teil des Naturraums „Münchner Ebene“. Das Gebiet ist nahezu eben und besteht größtenteils aus Schotterflächen, die im Norden in Niedermoorgebiete übergehen.

2. Historie und Siedlungsentwicklung

Das heutige Gemeindegebiet ist seit frühester Zeit durchgängig besiedelt - die ältesten Funde gehen auf die Glockenbecherkultur ca. 2500 v. Chr. zurück. Spuren von Hügelgräbern und Urnenfeldern aus der Bronzezeit belegen dies. Auch in der Römerzeit bleibt die Gegend durch den Handel auf der Römerstraße ein beliebter Siedlungsraum.

Abb. 2: Historische Karte, Urpositionsblätter 1817-1872; Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Nach dem Krieg jedoch wächst die Einwohnerzahl durch Aussiedler aus den Ostgebieten von knapp 700 auf 1200 Einwohner rapide an; dadurch wird der Bau von ersten reinen Wohnsiedlungen nötig - der Charakter der vormals rein landwirtschaftlich geprägten Gemeinden beginnt sich nachhaltig zu verändern.

Ende der 1960er Jahre erlebt das Münchner Umland einen wahren Siedlungsboom, von dem auch Kirchheim und Heimstetten profitieren. Nicht zuletzt durch die Anbindung an das S-Bahn-Netz 1972 wächst die Bevölkerung explosionsartig an, so dass 1985 bereits über 10.000 Einwohner gezählt werden können. Im Zuge der Gebietsreform werden Heimstetten und Kirchheim mit dem dazugehörigen Hausen im Jahr 1978 zu einer Gemeinde zusammengefasst. In den letzten 20 Jahren jedoch stagniert die Einwohnerentwicklung - heute zählt die Gemeinde ca. 12.240 Einwohner.

3. Städtebau und Ortsbild

Die historischen Ortsmitten von Kirchheim, Heimstetten und Hausen zeugen noch heute von den bäuerlichen Ursprüngen und sind nach wie vor im Ortsbild ablesbar. Neben diesen historischen Mitten hat sich mit dem Ende der 1980er Jahre entstandenen „Räterzentrum“ eine neue, funktionale Mitte in Heimstetten entwickelt; das wieder belebte Brunnen-Einkaufszentrum stellt ein Quartierszentrum für den Kirchheimer Südwesten dar.

Bis Mitte der 1970er Jahre findet das moderate Wachstum noch vorrangig im Anschluss an die Ortskerne und den S-Bahn-Haltepunkt statt. Ab Mitte der 1970er bis in die späten 1980er Jahre werden jedoch zunehmend Flächen bebaut; die entstandenen „inselartigen“ Quartiere sind klar in der Bebauungsstruktur ablesbar. Die Bewohner identifizieren sich stark mit „ihren“ Quartieren, die jeweils einen eigenen Namen tragen.

Bereits seit Anfang der 1970er Jahre gibt es Überlegungen, die beiden damals noch eigenständigen Gemeinden zusammenwachsen zu lassen und eine neue „Ortsmitte“ zwischen den Gemeinden entstehen zu lassen. Der

Abb. 3: Städtebau und Ortsbild



Bau der Grund- und Hauptschule 1971 ist der erste Schritt in diese Richtung, Ende 1974 entsteht östlich daran anknüpfend das „Lindenviertel“ und 1982 das Gymnasium. Seit nunmehr 30 Jahren sind die Planungen zur „Neuen Ortsmitte“ jedoch in der Schwebe - Lindenviertel und Schulen liegen daher noch immer insulär zwischen den beiden Ortsteilen und sind von Feldern und Wiesen umgeben.

In den 1980er Jahren ist unter anderem die Siedlung „Das Dorf“ nach holländischem Vorbild entstanden. Seit den 1990er Jahren sind kaum noch neue Wohnquartiere entstanden, da sich die Überlegungen auf die inzwischen eingestellte „Neue Ortsmitte“ fokussierten. Im Jahr 2000 wurde mit „Heimstetten West“ das letzte größere Wohngebiet erschlossen; bis heute ist das Gebiet noch nicht vollständig aufgefüllt. Im Ortsteil Heimstetten konnte 2009 der Bebauungsplan 89 aufgestellt werden; dabei handelt es sich um eine Nachverdichtung mit Wohnen, 2 Arztpraxen und einem Tagescafé. Derzeit befinden sich noch mehrere Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren, darunter ein größeres Wohngebiet südlich des Ortsteils Hausen. Zudem sind Flächenreserven in bestehenden Bebauungsplänen vorhanden (s. Abb. 3). Im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung

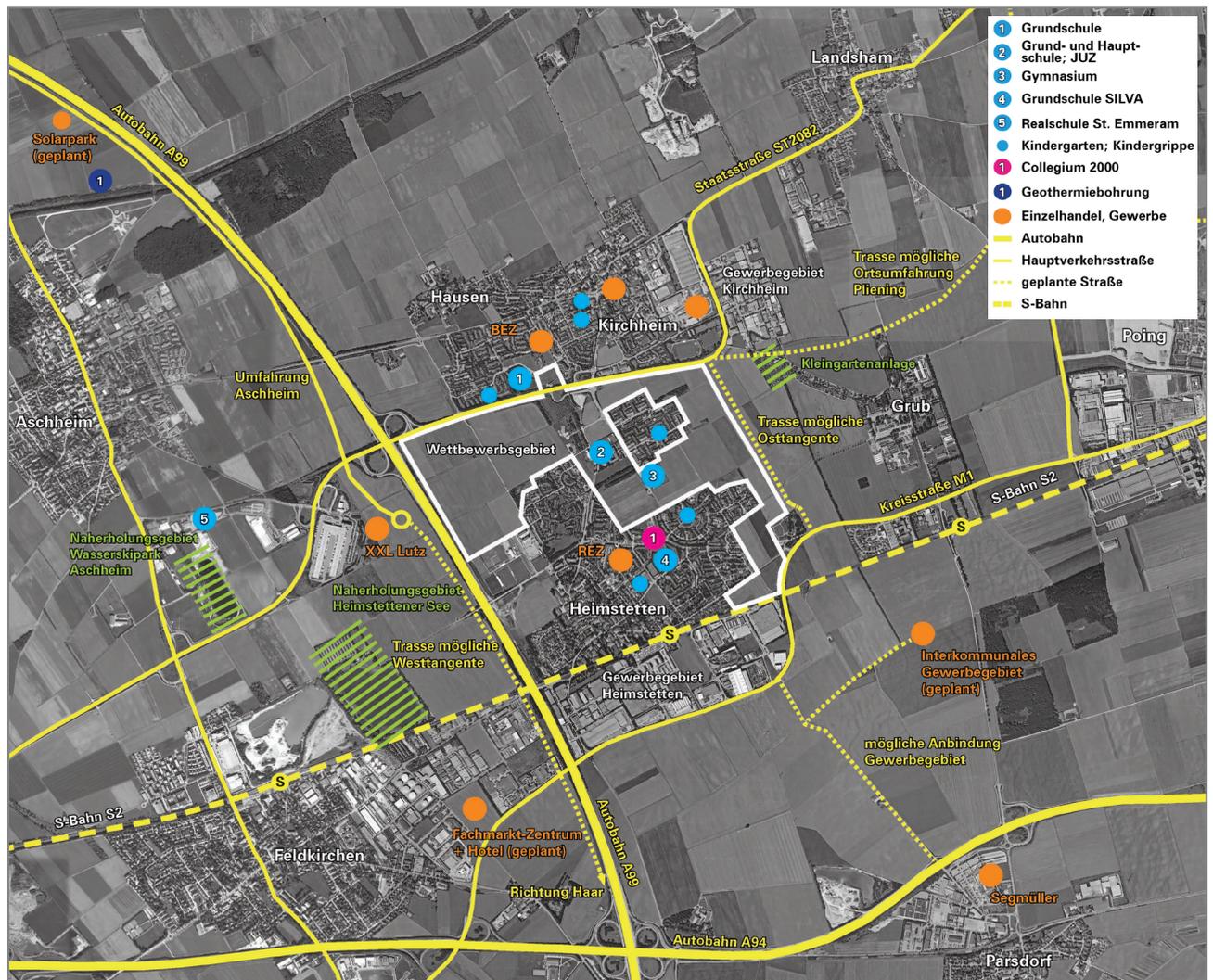


Abb. 4: Nutzungen und Planungen in und um Kirchheim b. München

möchte die Gemeinde diese Bebauungspläne nun vorrangig umsetzen. Dies wurde auch bei der Ermittlung des angestrebten Einwohnerzuwachses für das Wettbewerbsgebiet berücksichtigt.

Ein zentrales Anliegen der Gemeinde zur Sicherung der Identität und des gewachsenen Ortsbildes ist die Stärkung der bereits vorhandenen funktionalen und historischen Ortsmitte (s. Abb. 1). Im jetzigen Wettbewerb wird daher ganz bewusst auf eine „neue“, einzelhandels- und dienstleistungsgeprägte Ortsmitte verzichtet.

4. Nutzungen

Öffentliche Einrichtungen

Eine Besonderheit Kirchheims liegt in der ehemaligen Selbständigkeit der beiden Ortsteile begründet: Viele Einrichtungen sind doppelt vorhanden, wie z.B. die Feuerwehr und die Sportvereine. Das Rathaus ist momentan aus Platzgründen auf mehrere Standorte verteilt: Das Haupt- und Bürgermeisteramt sowie die Kämmerei befinden sich in der Ortsmitte Kirchheims; das Bauamt und das Umweltamt sind derzeit im Räterzentrum untergebracht. Die Sitzungen des Gemeinderates finden mangels eines eigenen Saals norma-

licherweise in der Silva-Grundschule im Ortsteil Heimstetten statt. Schon lange gibt es daher den Wunsch in der Gemeinde, das Rathaus an einem zentralen Ort zusammenzufassen. Ein geeigneter Standort dafür soll im Rahmen des Wettbewerbs auch unter Berücksichtigung des Realisierungshorizontes von ca. 5 Jahren gefunden werden. Der Punkt „Rathaus mit Bürgersaal“ wird unter 5.6 näher beschrieben.

Kirchheim b. München verfügt über eine vorbildliche soziale Infrastruktur; ein Großteil der Einrichtungen liegt direkt im oder in unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet:

Die Kinder- und Familienfreundlichkeit der Gemeinde spiegelt sich im differenzierten Bildungs- und Betreuungsangebot vor Ort wider: Auf das Ortsgebiet verteilen sich 6 Kindergärten sowie 2 Krippen; aktuell ist eine weitere Krippe in Planung, die bis 2013 fertig gestellt werden soll. Zudem sind 2 Grundschulen und eine Grund- und Hauptschule am Ort vorhanden. Die weiterführenden Schulen sind im „Zweckverband“ zusammengefasst und dementsprechend auf die beteiligten Gemeinden verteilt. Das Gymnasium Kirchheim mit derzeit ca. 1300 Schülern befindet sich mittig im Wettbewerbsgebiet; die St. Emmeram-Realschule liegt im benachbarten Aschheim. Ergänzt wird das Angebot durch das Jugendzentrum, das nahe der Grund- und Hauptschule im Wettbewerbsgebiet gelegen ist.

Mit dem „Collegium 2000“ unterhält die Gemeinde zudem eine eigene Seniorenwohnanlage mit Pflegebereich; diese befindet sich am südlichen Rand des Wettbewerbsgebietes.

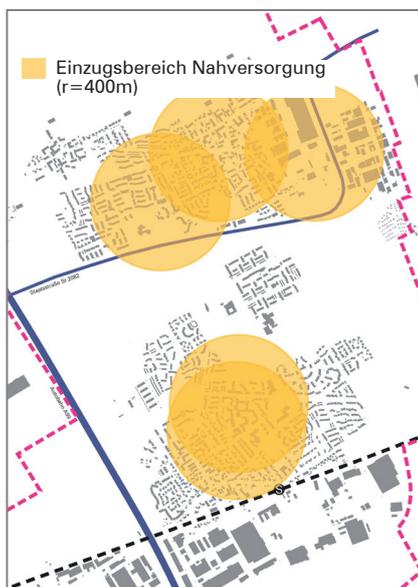
Einzelhandel und Gewerbe

Die Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten sind bis auf das Lindenviertel momentan gut mit wohnortnaher Versorgung abgedeckt (s. Abb. links):

Der Ortsteil Kirchheim verfügt über einen historisch gewachsenen Ortskern, der mit seinen Läden die Nahversorgung gut wahrnimmt; ein Discounter und ein Vollsortimenter im Gewerbegebiet ergänzen das Angebot. Das wieder mit Einzelhandel besetzte Brunnen-Einkaufszentrum dient der Nahversorgung der südwestlichen Wohnquartiere.

Im Lindenviertel sind Ladenflächen für einen kleinen Einkaufsmarkt vorhanden. Diese Fläche steht immer wieder leer, da das Einzugsgebiet des Lindenviertels heute anscheinend nicht ausreichend ist.

Im Ortsteil Heimstetten stellt das in den 1980er Jahren entstandene Räter-



Einkaufszentrum (REZ) den zentralen Versorgungsbereich dar. Darüber hinaus kann die historische Ortsmitte an der Hauptstraße mit Bäcker, Metzger und Obstladen einen Teil der täglichen Versorgung abdecken.

Südlich der S-Bahn erstreckt sich das Gewerbegebiet von Heimstetten. Noch sind zahlreiche Gewerbeflächenreserven vorhanden. Das Gewerbegebiet von Kirchheim befindet sich östlich des Zentrums zu beiden Seiten der Staatsstraße St 2082.

In Bezug auf die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung kann man die Entwicklung in den Nachbargemeinden Feldkirchen, Aschheim und Poing nicht außer Acht lassen; hier wurden in den letzten Jahren immense Flächen ausgewiesen; das bekannteste Beispiel ist die Ansiedlung des Möbelhauses XXL Lutz auf Aschheimer Gebiet an der Anschlussstelle Kirchheim b. München. In unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Heimstetten ist in Feldkirchen ein Fachmarktzentrum mit einem Low-Budget-Hotel in Planung. Die Gemeinden Poing und Vaterstetten planen ein interkommunales Gewerbegebiet mit über 100 ha, das zwischen der S-Bahn und der A 94 entstehen soll.

Kirchheim b. München grenzt sich ganz bewusst von diesem im Umkreis stattfindenden Verdrängungswettbewerb ab. Ziel der Gemeinde ist es, die gute, vor Ort vorhandene Versorgung zu stärken. Erst nach einem erfolgten Einwohnerzuwachs möchte man das Angebot maßvoll ergänzen. Im gewerblichen Bereich möchte Kirchheim mit den vorhandenen Flächenreserven sorgsam umgehen und vor allem hochwertiges, Arbeitsplatz intensives Gewerbe ansiedeln.

Wohnen und Einwohnerentwicklung

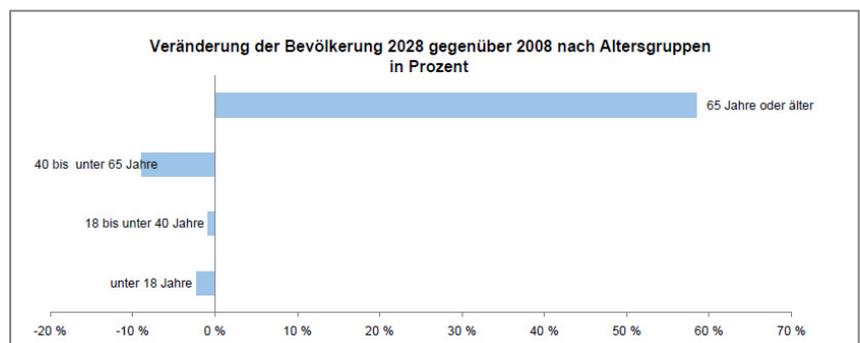
Der Großteil der Wohngebiete in den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten ist in den 1970er Jahren entstanden. Die Quartiere sind geprägt durch verdichteten Einfamilienhausbau (Reihen- und Kettenhäuser) sowie einen moderaten Anteil an Mehrfamilienhäusern (ca. 30% der Einwohner wohnt in Mehrfamilienhäusern).

Derzeit sind Anzeichen eines einsetzenden Generationenwechsels in diesen Quartieren festzustellen: Die „Kinder“ sind größtenteils aus dem Haus, die Häuser werden zunehmend zu groß für die verbliebenen Bewohner und daher letztendlich verkauft. Dies führt auf der einen Seite dazu, dass neue Familien in die bestehenden Quartiere ziehen und die Einwohnerzahl wieder steigt; zum Anderen benötigen die bisherigen Bewohner auf ihre neuen Bedürfnisse maßgeschneiderte Angebote: Viele schätzen den Wohnstandort

**Demografische Entwicklung bis 2028
Prognose für Kirchheim b. München**

Die Bevölkerungsvorausberechnung ist eine Modellrechnung; sie zeigt, wie sich die Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen, Annahmen entwickeln würde.

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, Demografisches Profil für die Gemeinde Kirchheim b.München, April 2010



Kirchheim b. München und möchten auch im Alter dort wohnen bleiben - bisher fehlen allerdings entsprechende Angebote wie hochwertige, zentrumsnahe Wohnungen, die barrierefrei erschlossen sind.

Grün- und Freiflächen

Am südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der „zentrale Grünzug“ (B-Plan Nr. 75). Auf der „Räterwiese“ im Zentrum von Heimstetten sind ein Basketball- und ein Fußballplatz in den Grünzug integriert, westlich schließt sich das Sportgelände des SV Heimstetten an. Der Gemeindeteil Kirchheim verfügt über eine eigene Sportanlage, die nördlich des Wettbewerbsgebietes an der Staatsstraße liegt.

In den Quartieren sind jedoch abgesehen von Spielplätzen kaum öffentliche Freiflächen vorhanden; seit langem gibt es daher die Überlegung, einen „Grünzug/Ortspark“ anzulegen, der allen Einwohnern zur Erholung und für Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen soll (s. Wettbewerbsaufgabe).

Freizeit und Erholung

Mit dem „Heimstettener See“ im Westen - im Volksmund „Fidschi“ genannt - und dem „Speichersee“ im Norden stehen zwei hochwertige Naherholungsgebiete zur Verfügung.

Der Heimstettener See befindet sich westlich der A99 in unmittelbarem Anschluss an das Gewerbegebiet von Heimstetten bzw. Feldkirchen. Von Heimstetten aus ist der See über einen neu angelegten Fuß- und Radweg oder per PKW über einen Feldweg in Verlängerung der Bajuwarenstraße erreichbar. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist über das Gewerbegebiet und die Feldkirchener Straße gegeben. Rund um den See befindet sich ein voll ausgebautes Erholungsgebiet von ca. 12,6 ha mit Liegewiese, Badeinsel, Spielplätzen, Bolzplatz, Grillzone und Biergarten. Während die Wasserfläche hauptsächlich auf Heimstettener Gemarkung liegt, umfasst das Erholungsgebiet im Uferbereich auch Flächen auf Feldkirchener und Aschheimer Gemarkung.

Etwas nördlich befindet sich mit dem „Wasserskipark Aschheim“ ein weiterer Baggersee mit angegliederten Freizeiteinrichtungen; direkt am See gibt es einen Hochseilgarten, Beachvolleyballplätze sowie mehrere Strandbars.

Im äußersten Norden des Gemeindegebietes liegen Speichersee und Fischteiche am Isarkanal. Neben der Funktion als Naherholungsgebiet dient der Speichersee der Wasserregulierung der beiden Kraftwerke, dem Hochwasserschutz und der natürlichen Nachklärung der Münchner Abwässer.

Im Osten von Poing rundet der „Wildpark Poing“, der vor allem bei Familien mit Kindern sehr beliebt ist, das Freizeitangebot ab.

5. Eigentum

Die Gemeinde Kirchheim b. München ist auf den unbebauten Grundstücken im Umgriff des jetzt ruhenden Bebauungsplanes Nr. 93 „Neue Ortsmitte“ zu 1/3 Miteigentümer (vgl. S.18, Abb. 1, „Abgrenzung Aufstellungsbeschluss“). Die übrigen unbebauten Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

6. Verkehrserschließung

Im Rahmen des Wettbewerbs ist es Aufgabe der Teilnehmer, ein in sich schlüssiges Verkehrskonzept zur Erschließung der Wohngebiete und Vernetzung zu den bestehenden Ortsbereichen zu entwickeln. Durchgangsverkehr ist aus den Wohngebieten herauszuhalten. Anlässlich des Wettbewerbs hat die Gemeinde durch die Planergemeinschaft Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger/Lang + Burkhardt/Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak ein Verkehrsgutachten anfertigen lassen. Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden kurz wiedergegeben; das Gutachten liegt der Auslobung als Anhang bei.

6.1 Motorisierter Individualverkehr

Überörtliche Erschließung

Die Lage der Gemeinde ist gekennzeichnet durch die Nähe zum Autobahnring A99 mit gleichnamiger Anschlussstelle an die Staatsstraße St 2082, die das Gemeindegebiet durchquert und den nördlichen Rand des Wettbewerbsgebiets darstellt. Entlang der St 2082 (Oskar-von-Miller-Straße) gibt es von West nach Ost fünf Anschlüsse: Höhe Heimstettener Moosweg (sog. „Kirchheimer Ei“), der höhenfreie Anschluss Höhe Heimstettner Straße, Höhe Dieselstraße/Florianstraße (signalisierter Anschluss), Höhe Fraunhofer Straße (künftig signalisiert) und Höhe Erdinger Straße.

Die St 2082 bildet durch ihre hohe bis sehr hohe Verkehrslast und durch ihre zum Teil im Geländeeinschnitt verlaufende Trassenführung eine starke Zäsur zwischen den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten. Ein vierstreifiger Ausbau der Staatsstraße, wie im FNP gezeigt, wird vom Gemeinderat abgelehnt. Im Zusammenhang mit der damals anvisierten Einhausung der St 2082 in der Planung „Neue Ortsmitte Kirchheim-Heimstetten“ von Goergens und Miklautz wurde von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium davon Abstand genommen, Flächen für eine zweite Tunnelröhre freizuhalten (Ergebnis der Besprechung vom 02.04.2007). Gemäß BayStrWg Art. 23 gilt beidseitig des Fahrbahnrandes ein Anbauverbot von 20 m Breite.

Im Wettbewerbsgebiet selbst befinden sich der höhenfreie Anschluss an der Heimstettner Straße (westlich der Überführung) und der höhengleiche Anschluss am Heimstettener Moosweg.

Die Belastung der St 2082 liegt derzeit am östlichen Ortsrand bei 16.000 bis 16.500 Kfz/Tag, nach der Einmündung Münchner Straße sinkt die Belastung auf 14.000 bis 14.500 Kfz/Tag. Im weiteren Verlauf Richtung Westen ist eine stetige Zunahme zu verzeichnen. Im Bereich der höhenfreien Anschlussstelle an der Heimstettner Straße ist die Staatsstraße mit 19.000 bis 23.000 Kfz/Tag belastet, westlich des sog. Kirchheimer Eies mit knapp 29.000 Kfz/Tag. Gemäß Aussagen von Prof. Kurzak wird es mit Fertigstellung des letzten Teilstückes der Flughafentangenten Ost (FTO) im Frühjahr 2011 auf der Staatsstraße St 2082 zu Entlastungen kommen.

Die Kreisstraße M1 tangiert das Gemeindegebiet im Süden. Die Erdinger Straße – Münchner Straße im Norden Richtung Aschheim ist als Gemeindeverbindungsstraße ausgewiesen.

Der überwiegende Ziel- und Quellverkehr aus der Gemeinde Kirchheim orientiert sich in bzw. aus Richtung München, was an der beschriebenen Belastungssituation der St 2082 deutlich zu erkennen ist. An den beiden Anschlussstellen, die das Wettbewerbsgebiet direkt mit der Staatsstraße verknüpfen, fahren bzw. kommen 80 bis 85 % der Kfz nach bzw. aus Westen.

Zur Entlastung vom überörtlichen Verkehr werden in der Gemeinde zwei Trassen für eine Ortsumgehung diskutiert: Im Osten der Gemeinde als Verbindung zwischen der Staatsstraße St 2082 und der Kreisstraße M1 oder im Westen entlang der A99 als Fortführung des Aschheimer Teilstücks mit Fortsetzung in Richtung Haar. Die Umgehung Aschheim wurde im Juli 2010 eingeweiht.

Eine Osttangente wie im FNP dargestellt wird im Wesentlichen zu Verlagerungen im überörtlichen Verkehr führen, d.h. zusätzlichen Verkehr wird auf die Staatsstraße in bzw. aus Richtung Autobahnanschluss Kirchheim gelenkt. Die gewünschte Qualität der Osttangente - nämlich die Entlastung im Gemeindegebiet - wird nur bedingt erreicht werden. Die Orientierung der Kirchheimer Bevölkerung liegt in bzw. aus Richtung München. Der Vorteil ist, es entsteht dadurch eine Verbindung zwischen den beiden Gewerbegebieten südlich der Bahntrasse und im Nordosten des Gemeindegebiets. Die Anbindung an die Staatsstraße muss höhenfrei - das heißt durch ein Brückenbauwerk - erfolgen (auf Höhe des Gruber Weges und der Sportanlage Kirchheim).

Die Autobahnparallele (Westtangente) mit Anschluss an die Kreisstraße M1 wird einen Teil des Ziel- und Quellverkehr aus dem Landkreis Ebersberg aus Kirchheim herausleiten. Mit der Westtangente wird auch eine Verbindung zwischen den beiden Kirchheimer Gewerbegebieten und dem Gewerbegebiet Feldkirchen geschaffen.

Die Nachbargemeinde Pliening verfolgt eine Ortsumfahrung der Ortsteile Pliening und Landsham (die St 2082 verläuft durch beide Ortsteile). Die favorisierte Variante würde in Kirchheim an die bestehende St 2082 auf Höhe des Gruber Weges und der Sportanlage Kirchheim anschließen. Der Anschluss muss höhenfrei ausgebaut werden. Bei Umsetzung der Osttangente würde sich ein vierarmiger höhenfreier Knotenpunkt ergeben.

Im Zuge der Planung des interkommunalen Gewerbegebiets zwischen Grub und Parsdorf südlich der Bahntrasse ist eine Anbindung an die Kreisstraße M1 auf Höhe der Marsstraße im Gespräch.

Straßennetz im Wettbewerbsgebiet

Die Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen für den motorisierten Verkehr ist momentan nur über zwei Straßen gegeben: Der Heimstettener Moosweg verläuft am westlichen Ortsrand und schließt über das Kirchheimer Ei an die Münchner Straße im Norden des Gemeindegebiets an. Die Querung des Kirchheimer Eies ist aufgrund der hohen bis sehr hohen Verkehrslast der St 2082 mit spürbaren Wartezeiten verbunden und für Radfahrer/Fußgänger gefährlich. Diagonal durch das Planungsgebiet verläuft die Hauptstraße, die in ihrem Verlauf weitestgehend der historischen Wegeverbindungen zwischen den beiden Ortsteilen folgt. Im nördlichen Abschnitt knickt die Hauptstraße ab, mündet in die Heimstettner Straße, die Richtung Nord die Staatsstraße über ein Brückenbauwerk quert. Die Hauptstraße ist untergeordnet angebunden.

Die Belastung des Heimstettener Moosweges liegt südlich der Staatsstraße bei ca. 6.200 Kfz/Tag und nimmt im weiteren Verlauf Richtung Süden stetig

ab. Direkt nördlich des „Eies“ beträgt die Verkehrslast 4.900 Kfz/Tag, Höhe Münchner Straße 3.300 Kfz/Tag. Die Hauptstraße ist im Wettbewerbsbereich mit 5.500 bis 5.600 Kfz/Tag frequentiert, die nach Norden führende Heimstettner Straße ist mit 6.500 bis 6.600 Kfz/Tag (Höhe Brückenbauwerk) frequentiert.

Die südliche Abschnitt der Heimstettner Straße erschließt die zentral gelegenen Schulen sowie das „Lindenviertel“. Momentan endet die Straße am Gymnasium und wird als Fuß- und Radweg weitergeführt. Der erkennbare Kurzschluss zum Wohn- und Pflegeheim „Collegium 2000“, der im FNP gezeigt ist, ist bisher nicht realisiert worden. Seit vielen Jahren wird in Politik und Bevölkerung daher über den Ausbau dieses Abschnittes der Heimstettner Straße kontrovers diskutiert.

Derzeit ist die Heimstettner Straße Höhe Hauptstraße mit 3.800 bis 3.900 Kfz/Tag belastet, südlich der südlichen Einmündung Schlehenring mit 700 bis 800 Kfz/Tag. Die relativ hohe Belastung südlich des Schlehenringes resultiert neben dem Fahrtenaufkommen der Lehrer, dem Busverkehr zum Teil auch aus den Bring- und Holfahrten der Schüler.

6.2 ÖPNV

Kirchheim b. München ist in den öffentlichen Nahverkehr des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV) eingebunden. Durch die S-Bahn Linie S2 (Petershausen - Hauptbahnhof – Marienplatz – Ostbahnhof – Erding) wird die Haltestelle im 20-Minuten-Takt angefahren. Die Münchner Innenstadt ist stadteinwärts in 21 Minuten (Marienplatz) bis 25 Minuten (Hauptbahnhof) zu erreichen; stadtauswärts verkürzt sich die Fahrt um 1 Minute.

Die Buslinie 263 (Messestadt West (U) – Riem (S-Bahn) Dornach – Aschheim - Kirchheim – Heimstetten (S-Bahn) – Feldkirchen (S-Bahn)) durchquert das gesamte Gemeindegebiet und verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt. Der Bus dient als Zubringer zur S-Bahn Station und ist im Takt auf die S2 abgestimmt. Die Akzeptanz der Bevölkerung ist hoch, die Buslinie wird gut angenommen. Ergänzend zur Linie 263 fährt die Buslinie 463 (Markt Schwaben (S-Bahn) – Gelting – Kirchheim/Grub, Nord (S-Bahn) – Poing, Nord (S-Bahn) - Gelting – Markt Schwaben) 5-mal pro Werktag Kirchheim Nord an.

Eine Karte mit dem Linienverlauf und den Haltestelleneinzugsbereichen ist der Anlage zu entnehmen.

6.3 Fuß- und Radverkehr

Charakteristisch für die Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten sind die von Fußwegen durchzogenen, weitgehend autofrei gehaltenen Wohnquartiere. Noch fehlt allerdings ein engmaschiges Rad- und Fußwegenetz, vor allem die Verbindung zwischen den Gemeindeteilen – insbesondere zwischen dem Lindenviertel und Kirchheim – soll zukünftig gestärkt werden. Eine weitere Querung der Staatsstraße (höhenfrei) ist denkbar/sinnvoll.

Viele Schüler fahren per Rad zur Schule. Leider fehlen am Gymnasium Radstände, so dass die Räder im unmittelbaren Umfeld „wild“ abgestellt werden. Das bestehende „Fahrradparkhaus“ im Untergeschoss kann durch seine geringe Akzeptanz die Stellplatzsituation nicht verbessern. Im Rahmen

des Wettbewerbs soll ein Standort bzw. Standorte für Fahrradstellplätze geschaffen werden. Der erforderliche Bedarf liegt bei 350 Fahrradstellplätzen.

Beidseitig des S-Bahnhofs befinden sich größere Fahrradabstellanlagen; v.a. die Anlage auf der Nordseite wird sehr gut angenommen.

6.4 Stellplatzangebot

Durch die Lage im Münchner Verkehrsverbund (MVV) pendeln viele Einwohner täglich mit der S-Bahn in Richtung München. Am Parsdorfer Weg (auf der Südseite der S-Bahn Station) hat die Gemeinde einen großen Park + Ride Platz angelegt (216 Stellplätze).

In der Heimstettner Straße sind die vorhandenen 58 Stellplätze am Gymnasium während der Unterrichtszeiten erheblich überlastet. In der Folge wird die an dieser Stelle breite Straße beidseitig beparkt; auch an den Feldrändern am Wendekreis werden als Stellplätze genutzt. Bei Veranstaltungen in den Schulen (Elternabend, Informationsveranstaltungen, Aufführungen etc.) erhöht sich der Parkdruck. Im Zuge des Wettbewerbs soll daher eine adäquate Anzahl an zusätzlichen Stellplätzen geschaffen werden. Der Bedarf liegt bei ca. 100 Stellplätzen für Lehrer und 30 bis 50 Stellplätze für Besucher etc. sowie mindestens 350 Fahrradstellplätze.

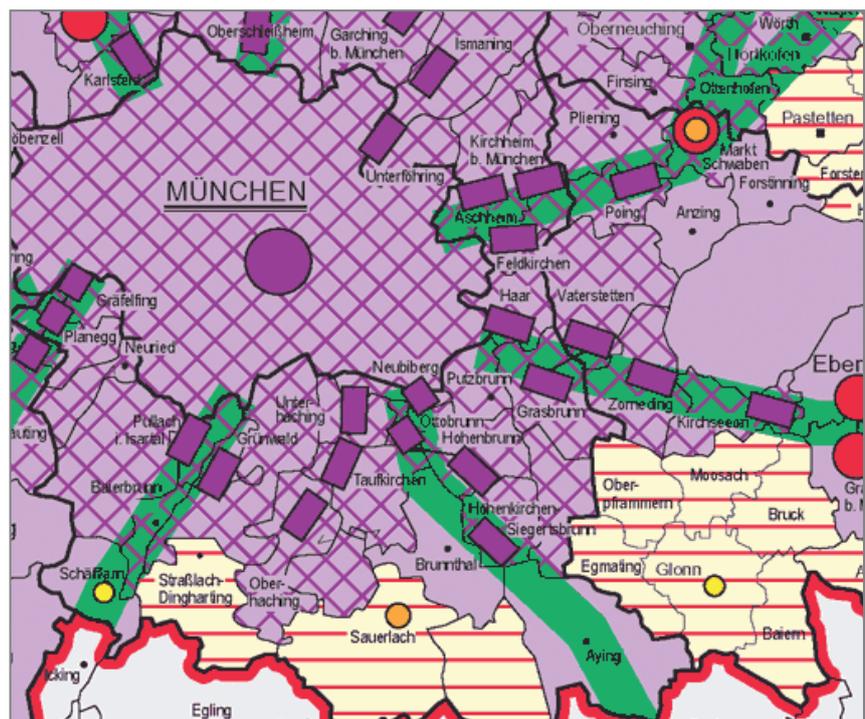
7. Vorhandene Planungen

7.1 Regionalplan München

Regionalplan

Laut Regionalplan München (19. Fortschreibung; in Kraft seit 01.12.2005) bildet die Gemeinde Kirchheim b. München einen Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt. Kirchheim liegt zudem auf einer überregionalen Entwicklungsachse. Der Regionalplan ist den Auslobungsunterlagen beigelegt.

Abb. 3: Regionalplan



7.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stammt in seiner Grundstruktur aus dem Jahr 1978 und spiegelt die damaligen Vorstellungen der „neuen Ortsmitte“ wider. Der nun ausgelobte Wettbewerb soll nicht zuletzt dazu beitragen, eine nachhaltige und zeitgemäße Form der Ortsentwicklung zu finden. Die aufgezeigten Nutzungen sind daher für den Wettbewerb nicht bindend. Mittelfristig wird es unumgänglich sein, den FNP im Hinblick auf die beabsichtigte Ortsentwicklung entsprechend anzupassen.

Bebauungspläne

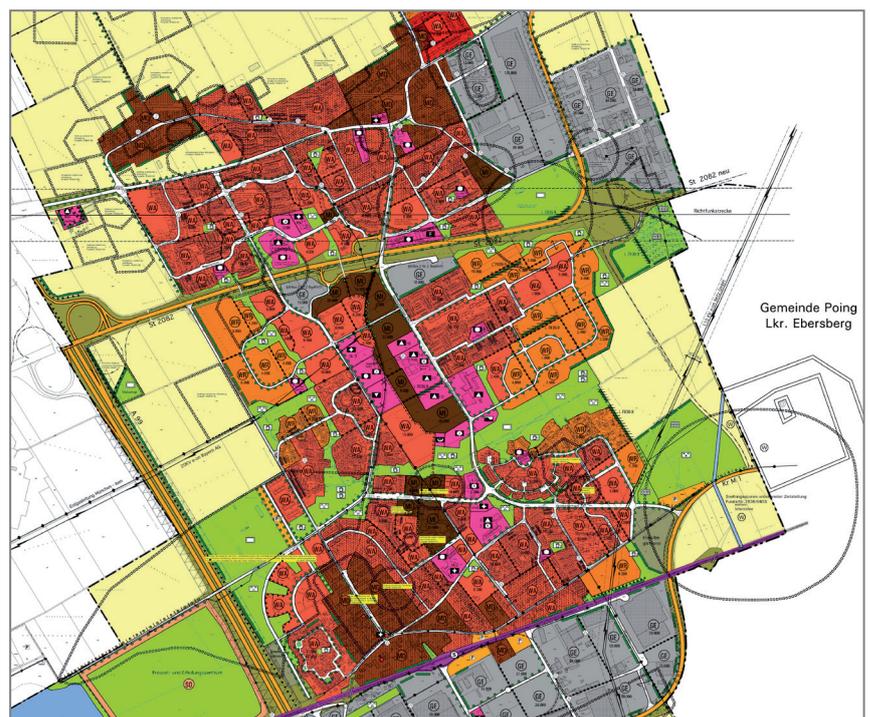
Der seit 2006 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 93 („Neue Ortsmitte“), der auf eine Überarbeitung des Plangutachtens von 1991 zurückgeht, ruht derzeit. Informationen zur alten Ortsmitteplanung sind auf der Homepage der Gemeinde (<http://www.kirchheim-heimstetten.de/rathaus-serviceportal/bauamt-infos/ortsmitteplanung/alte-ortsmitteplanung/>) abrufbar.

Die Gemeinde hat für den östlichen Bereich der Räterwiese inzwischen einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, dessen Ziel dort die Errichtung einer Kinderkrippe mit vier Gruppen, die aber erweiterungsfähig sein soll, ist (Fl. Nr. 99, Gem. Heimstetten).

Der Bebauungsplan 75 („zentraler Grünzug“) umfasst den südlichen Teil des Wettbewerbsgebietes. Er dient ausschließlich zur Information und wird wenn notwendig im weiteren Verfahren entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbs überarbeitet werden.

Für die angrenzenden Wohngebiete sind Bebauungspläne vorhanden; eine Übersicht über die vorhandenen Bebauungspläne befindet sich im Anhang; die Bebauungspläne sind zudem - sofern sie relevant für die Wettbewerbsaufgabe sind - der Auslobung beigelegt.

Abb. 4: FNP (Ausschnitt)



Mobilfunkkonzept

Im Rahmen des Mobilfunkkonzeptes sollen in den nächsten 5 Jahren fünf bis zu 50 m hohe Mobilfunkmasten auf Gemeindegebiet errichtet werden, zwei davon im Planungsgebiet: Einer in der Nähe des Autobahnanschlusses und ein weiterer am Jugendzentrum (s. Abb. 4). Der Standort „F“ an der Autobahn / Skateanlage sind bereits im Gemeinderat beschlossen worden.

Abb. 5: Standort Mobilfunkmasten (Skizze)



8. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs

Der Gemeinderat von Kirchheim b. München hat in seiner Sitzung vom 26. April 2010 beschlossen, für die zum Stillstand gekommene „Ortsmitteplanung“ einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben. Die Gemeinde möchte damit eine Vorreiterrolle auf dem Gebiet der nachhaltigen Ortsentwicklung einnehmen; im Mittelpunkt stehen dabei die Themen Energieeffizienz und demografischer Wandel.

Bei einer gleich bleibenden und zum Teil sogar rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahl bedingen die geänderten gesellschaftlichen Strukturen auch geänderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Es ist eine starke Zunahme der Single-Haushalte, der allein erziehenden Elternteile und eine immer wichtiger werdende Frage des altersspezifischen Wohnens zu verarbeiten und in neue Wohnformen umzusetzen.

Vorangegangene Planungen

Im Folgenden werden die für den Bereich zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten relevanten Planungen so gut wie möglich in chronologischer Reihenfolge dargestellt:

Die Anfänge der „neuen Ortsmitteplanung“ reichen bis in die 1960er Jahre zurück: Bereits vor der Gemeindereform, die Kirchheim und Heimstetten 1978 zu einer Gemeinde zusammenfasste, stimmen die damals noch unabhängigen Gemeinden ihre Planungen zur Ortsentwicklung ab; 1974 resultiert daraus ein erster gemeinsamer Flächennutzungsplan.

Kurz darauf - 1978 - wird der noch heute gültige Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser entspricht ebenso wie der vorangegangene FNP dem Wunsch der Gemeinde, massiv zu wachsen. Im FNP wird daher ein Einwohnerzuwachs bis auf 20.500 Einwohner im Zeitraum von 1978 bis 1990 textlich fixiert. Zentrales Element der Ortsmitteplanung ist der Wunsch nach einer neuen, gemeinsamen Ortsmitte zwischen den beiden historisch gewachsenen Orten. Diese Ortsmitte sollte neben hoch verdichtetem Wohnraum auch öffentliche Einrichtungen wie Rathaus und Bürgerhaus aufnehmen. Weiteres zentrales Element ist der Ausbau von Dienstleistung und Einzelhandel.

Nachdem die Planungen zum Bebauungsplan 61, der eine urbane Fußgängerzone im neuen Zentrum vorsieht, 1989/90 nach einer Veränderung der Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat scheitern, wird 1992 ein städtebauliches Plangutachten für diesen Bereich ausgelobt. Aus dem Plangutachten geht das Architekturbüro Goergens + Miklauth als Sieger hervor. Der Entwurf sieht eine „Neue Ortsmitte“ mit Einzelhandelsnutzung, verdichteter Wohnbebauung, öffentlichen Einrichtungen und einem L-förmigen Grünzug vor. Nach einer grundlegenden Überarbeitung wird der Entwurf 2007 in den Bebauungsplan-Entwurf (Nr. 93) mit erweitertem Umgriff umgesetzt. (<http://www.kirchheim-heimstetten.de/rathaus-serviceportal/bauamt-infos/ortsmitteplanung/alte-ortsmitteplanung>). 2009 wird die Zusammenarbeit mit dem Büro Goergens + Miklauth eingestellt; 2010 tritt die Bauträgerseite vom städtebaulichen Vertrag zurück. Der Bebauungsplanentwurf wird seither nicht mehr verfolgt und ruht derzeit.

Nachdem die Planung im Gemeinderat 2008 erneut scheitert schlägt die Gemeinde einen neuen, auf gemeindlichen und bürgerschaftlichen Konsens abzielenden Weg ein: In 3 Gemeinderatsklausuren Ende 2008/Anfang 2009 werden gemeinsam Rahmenziele erarbeitet, die in öffentlicher Sitzung vorgestellt und beschlossen werden.

Den Auftakt für die Bürgerbeteiligung stellt im Herbst 2009 das „1. Zukunftsforum Kirchheim“ dar, gefolgt von 3 Sitzungen des einberufenen „Bürgerbeirats“. Dieser setzt sich in seinen Sitzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates auseinander und formuliert Zielvorstellungen. Die Ergebnisse werden am 23.02.2010 in einer öffentlichen Sitzung im Gemeinderat präsentiert (<http://www.kirchheim-heimstetten.de/rathaus-serviceportal/bauamt-infos/zukunftsforum-zur-ortsmitteplanung/>)

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Ortsentwicklung

Die Gemeinde beschließt schließlich im April 2010, sich dem Thema Ortserweiterung unter den veränderten, heutigen Bedingungen noch einmal neu zu stellen. Aufbauend auf den Beschlüssen des Gemeinderates und den Ergebnissen des Bürgerbeirates wird sich in der Sitzung vom 22. Juni 2010 auf Grundzüge der anvisierten Ortsentwicklung geeinigt.

Ziel des nun ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs ist es, ein tragfähiges Grundgerüst für die Ortserweiterung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten zu entwickeln. Für das Gebiet von ca. 96 ha soll ein „Masterplan“ entwickelt werden, der neue Wege eines innovativen, energieeffizienten und der demografischen Entwicklung gerecht werdenden Städtebaus aufzeigt und Grundlage für die abschnittsweise Bebauung der Flächen sein soll.

Gesucht wird eine nachhaltige städtebauliche Struktur, die eine hohe Wohnqualität erwarten lässt; allerdings soll dies nicht länger unter der Prämisse einer „neuen“, von Einzelhandels geprägten „Ortsmitte“ stattfinden. Ein wesentliches Element der angestrebten „Ortserweiterung“ ist der neu zu entwerfende „Grünzug/Ortspark“, der mit seinem Netz aus Grün- und Freiflächen nicht nur der Neubebauung, sondern der gesamten Gemeinde zu Gute kommen und dadurch identitätsstiftend wirken soll.

Ein wichtiges Symbol für den Wunsch nach einem gemeinsamen Identifikationspunkt stellt neben dem Grünzug/„Ortspark“ das geplante Rathaus mit Bürgersaal dar, das künftig allen Einwohnern als zentrale Anlaufstelle und kultureller Treffpunkt dienen soll. Hier gilt es, einen angemessenen Standort zu finden - auch im Hinblick auf die erst mittelfristige (5-7 Jahre) Umsetzbarkeit.

Die Ausloberin legt auf folgende Punkte besonderen Wert:

- Nachhaltigkeit der Entwürfe in Bezug auf Demografie und Energieeffizienz
- auf die Flexibilität des städtebaulichen Grundgerüsts und die Umsetzbarkeit in Bauabschnitten
- auf die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren
- auf die Eignung der Grundstückszuschnitte für die unterschiedlichen geforderten Haustypen (s. Aufgabe Teil II)
- auf die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des „Grünzugs/Ortsparks“
- auf ein schlüssiges Verkehrskonzept unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, die Vernetzung der Straßen zwischen den Gemeindeteilen, die Vermeidung von Durchgangsverkehr und von unnötigen Fahrten.
- auf den Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- auf den angemessenen Umgang mit Ressourcen

9. Wettbewerbsaufgabe

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche Planung von hochwertigen und innovativen Wohnquartieren sowie die landschaftsplanerische Gestaltung von identitätsstiftenden und verbindenden Grünstrukturen.

Bei einer gleich bleibenden und zum Teil sogar rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahl bedingen die geänderten gesellschaftlichen Strukturen auch geänderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Es ist eine starke Zunahme der Single-Haushalte, der allein erziehenden Elternteile und eine immer wichtiger werdende Frage des altersspezifischen Wohnens zu verarbeiten und in neue Wohnformen umzusetzen. Darüber hinaus ist es vor allem wichtig, für junge Familien differenzierte Eigentums- und Mietwohnformen anzubieten.

Im Wettbewerb sollen ökologisch verträgliche, ökonomisch effiziente und sozial durchmischte Siedlungsstrukturen entwickelt werden.

9.1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet setzt sich zusammen aus dem ca. 96 ha großen „Fokusbereich“, den es vertieft zu betrachten gilt, und 2 kleineren „Ergänzungsbereichen“ von insgesamt 32 ha, für die grundsätzliche Ideen (Nutzungsstrukturen, verkehrliche Anbindung) entwickelt werden sollen.

Mit dem großangelegten Wettbewerbsgebiet geht die Zielsetzung einher, zukunftsfähige, intelligente und verdichtete Siedlungsstrukturen in einem Gesamtzusammenhang mit den bestehenden Siedlungsgebieten zu entwerfen. Es soll jedoch nicht die gesamte Fläche des Fokusbereichs von 96 ha mit Siedlungs- und Grünflächen überplant werden. Das Freihalten möglichst großer und zusammenhängender Flächen (z.B. für Landwirtschaft) wird gewünscht.

Für den Wettbewerbsbereich soll ein Rahmenkonzept („Masterplan“) erarbeitet werden, das neue Wege eines energieeffizienten Städtebaus und einer flächensparenden Bauweise aufzeigt. Ziel ist es, die neue Bebauung bestmöglich in das vorhandene Siedlungsgefüge zu integrieren und eine nachhaltige Wohn- und Baustruktur zu entwickeln, die auch den Anforderungen der zu erwartenden demographischen Entwicklung gerecht wird (s. Demografiebericht in der Anlage).

9.2. Realisierungsabschnitte und Bearbeitungstiefe

Es ist beabsichtigt, das Areal in einzelnen Abschnitten über einen mehrjährigen Zeithorizont (10-15 Jahre) hin zu entwickeln. Die Bearbeitungstiefe ist aus diesem Grund für das Gesamtgelände auf einen städtebaulichen Rahmenplan („Masterplan“) reduziert. Dieser sollte in seiner Ausformulierung einen Flexibilitätsgrad aufweisen, der spätere Anpassungen ermöglicht, um gegebenenfalls auf veränderte Rahmenbedingungen eingehen zu können. Die Gemeinde beabsichtigt, den Rahmenplan schrittweise in Bebauungspläne umzusetzen.

10. Wohnquartiere

Städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum

Im Wettbewerbsgebiet sollen aufgelockerte, durchmischte Wohnquartiere mit hoher Wohnqualität entstehen. Es wird ein städtebauliches Grundgerüst gesucht, das die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort stärkt und die Ausbildung von Nachbarschaften fördert. Innovative Konzepte für verdichtete Bauweisen im Einfamilienhausbau werden gewünscht; daneben soll auch hochwertiger Geschosswohnungsbau entstehen. Ein Teil des Wettbewerbsgebietes soll für kleinteilige, generationenübergreifende Wohnprojekte geeignet sein.

Der öffentliche Raum soll zum gemeinsamen Aufenthalt einladen; die Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Bereichen sollen klar erkennbar und die Orientierung im Quartier leicht möglich sein. Es wird daher neben einer klaren Struktur der Bebauung auch Wert auf eine hochwertige, den Funktionen gerecht werdende Gestaltung der öffentlichen Räume gelegt.

Entwicklungsabschnitte

Es wird ein städtebauliches Gerüst gesucht, das sich auch zukünftig dem Bedarf anpassen lässt. Die bauliche Entwicklung des Areals zwischen Kirchheim und Heimstetten soll in Stufen erfolgen, um ein nachhaltiges Wachstum und die Integration der Neubürger zu fördern. Die genaue Anzahl der Abschnitte ist konzeptabhängig von den Planern zu entwickeln und im Rahmen der Erläuterungen darzustellen.

Dabei soll die Entwicklung von Süden nach Norden Priorität genießen. Ein Anschluss der Wohnbebauung an das REZ (Räter-Einkaufszentrum) ist im Sinne der Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches und der Prämisse kurzer (Versorgung-)Wege anzustreben.

Auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit nimmt die vorgeschlagene Bauabschnittsbildung einen hohen Stellenwert ein; hierbei ist auch der Erschließungsaufwand für den jeweiligen Bauabschnitt zu berücksichtigen - insbesondere im Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an die bestehenden Erschließungsanlagen.

Städtebauliche Eckdaten für den Gesamtbereich

Im Wettbewerbsgebiet soll Wohnraum für ca. 2.800 Einwohner entstehen.

Es werden keine bindenden Vorgaben zur Höhenentwicklung gemacht; die Baukörper sind jedoch harmonisch in das Ortsbild und die Umgebung einzufügen.

Verteilung der Wohnformen:

- min. 60% verdichteter Familienhausbau
- min. 20% Geschosswohnungsbau
- 20% freie Verteilung auf eine der vorgenannten Wohnformen

Annahmen für den Neubau: 3,5 EW/FH; Hauseinheit 130 m² BGF;
2,1 EW/Wohnung; durchschnittliche Wohnungsgröße: 87 m² BGF

Aus den oben genannten Vorgaben ergeben sich im Schnitt ca. 40 m² Geschossfläche je Einwohner; bei einem gewünschten Einwohnerzuwachs um 2.800 Personen entspricht dies ungefähr einem Gesamt-Geschossflächenbedarf von 112.000 m².

Umgerechnet auf die Wohnformen ergeben sich folgende Geschossflächen:

- ca. 66.000 m² verdichteter Familienhausbau
- ca. 23.000 m² Geschosswohnungsbau
- ca. 23.000 m² freie Verteilung auf eine der vorgenannten Wohnformen

Wohnformen

Haushalts-, Familien-, und Lebensformen differenzieren sich zunehmend. Obwohl das Zusammenleben in der Kernfamilie als Lebensform noch vorherrscht, nehmen andere Haushaltsformen immer mehr zu: So entstehen neue Wohnformen wie Wohn- oder Hausgemeinschaften mit Bedarf an Gemeinschaftsräumen. Eine Gruppe nimmt einen immer größeren Teil ein: Die der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese sind deutschlandweit inzwischen der häufigste Haushaltstyp; im Landkreis München sind derzeit 39,1% Einpersonenhaushalte zu verzeichnen, im Stadtgebiet sogar 46,2 % („Einpersonenhaushalte je 100 Einwohner 2006“; Quelle: BBSR Bonn 2009). Diese Haushalte bestehen aber nicht etwa vorwiegend aus Singles vor der Familiengründung - Frauen ab 55 stellen die größte Gruppe. Generell lässt sich dieser Trend so zusammenfassen: Die Zahl der Haushalte wächst, die Anzahl der Personen darin nimmt jedoch ab und die Bewohner werden durchschnittlich immer älter.

Auch in Kirchheim lässt sich dieser Trend feststellen: Wohnen in den Einfamilienhaus-Wohngebieten zum Zeitpunkt des Entstehens in den 1970er Jahren noch 3- bis 4-köpfige Familien in einem Reihnhaus, so zeigt sich heute ein anderes Bild: Die Kinder von damals sind ausgezogen, die Belegungszahl nimmt ab. Allein im „Lindenviertel“ „fehlen“ so inzwischen ca. 300 Einwohner. Zwar ist ein Generationenwechsel gerade erst im Einsetzen, in den kommenden Jahren wird sich dieser Trend jedoch verstärken; langfristig wird durch die in frei werdende Häuser nachrückenden Familien mit Kindern wieder mit einem leichten Anstieg der Einwohnerzahl in den vorhandenen Wohngebieten zu rechnen sein.

Auf diese neuen Realitäten muss sich auch die Ortsplanung einstellen, wenn sie wirklich nachhaltig - das heißt langfristig sinnvoll - sein will. Kirchheim b. München möchte sich dieser Entwicklung mit 2 Strategien stellen: Zum einen sollen junge Familien am Ort gehalten und angezogen werden; zum anderen soll auch auf die zunehmende Anzahl von kleinen Haushalten sowie auf den demografischen Wandel eingegangen werden.

Die Gemeinde möchte auch weiterhin für junge Familien als Wohnstandort interessant bleiben und daher innovative und kostensparende Wohnmodelle fördern: Eine Möglichkeit für kostensparendes Bauen stellt das Bauen in der Gruppe dar. Auf diese Zielgruppe möchte man mit maßgeschneiderten Grundstücken für verdichteten Einfamilienhausbau und für Hausgruppen zugehen. Zudem sollen Mietwohnungen für Familien entstehen. Mit diesen Wohnangeboten, gepaart mit einer vorbildlichen sozialen Infrastruktur, möchte man gezielt auf junge Familien zugehen.

Es gilt aber auch, sich mit der zunehmenden Anzahl älterer Bewohner auseinanderzusetzen. Wie schon eingangs erwähnt steigt der Bedarf an hochwertigen Wohnungen für die Einwohner Kirchheims, denen ihr Eigenheim (inzwischen) zu groß geworden ist, die aber gerne am vertrauten Wohnort bleiben möchten. Für junge und mobile Senioren bieten sich auch gemeinschaftliche Modelle wie Wohn- oder Baugemeinschaften an. Besonders begrüßenswert sind in diesem Zusammenhang Mehrgenerationenmodelle, die eine Mischung aller Altersgruppen fördern und demografisch monostrukturierten Quartieren vorbeugen. Darüber hinaus gibt es auch ein Potenzial für betreutes Wohnen. Allerdings nicht in anonymen Großformen, sondern in kleinen, überschaubaren und gut integrierbaren Einheiten.

Nicht außen vor gelassen werden soll auch die zunehmend steigende Zahl der Einpersonenhaushalte. Auch für diese heterogene Gruppe (von jungen Erwachsenen bis hin zu alleinlebenden Senioren), soll hochwertiger Wohnraum entstehen, vorzugsweise im Zusammenhang mit öffentlichem Grün.

11. Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinbedarfseinrichtungen - allen voran das Rathaus - sollen im Zuge der baulichen Entwicklung für das Wettbewerbsgebiet gebündelt und konzentriert werden. Die genaue Lage der Einrichtungen im Planungsgebiet ist den Teilnehmern überlassen:

Rathaus mit multifunktionalem Bürgersaal:

Es soll ein Standort für ein neues Rathaus gefunden werden. Ein wichtiges Element des Rathauses soll dabei ein multifunktionaler Bürgersaal sein, der nicht nur für die Sitzungen des Gemeinderates, sondern auch für Ausstellungen, kleinere Konzerte und Veranstaltungen genutzt werden kann und somit zum kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Gemeinde beiträgt. Der „Bürgersaal“ soll Platz für mindestens 250 Besucher bieten. Die Umsetzung des Rathauses ist in den nächsten fünf bis sieben Jahren geplant.

Kinderkrippen, -gärten und -tagesstätten

Die Gemeinde hat zwei Bauleitplanungen in Aufstellung (beide nicht im Wettbewerbsgebiet), in denen Baurecht für eine Kinderkrippe geschaffen werden soll, die den augenblicklichen Fehlbedarf auffängt. Eine der beiden Kinderkrippen soll bis 2013 fertig gestellt werden.

Im Wettbewerbsgebiet soll - nicht zuletzt aufgrund des zu erwartenden Zuzugs von jungen Familien in Folge des Wettbewerbs - ein „Kinderhaus“ für mindestens 6 Gruppen entstehen. Das umfassende Betreuungsangebot im „Kinderhaus“ richtet sich vom Säugling bis zum Kind im Vorschulalter. Konzeptabhängig müssen weitere Kinderkrippen, -gärten und -tagesstätten in die Quartiere integriert werden.

Grundschulen

Mit derzeit 2 Grundschulen und einer Grund- und Hauptschule ist die Gemeinde derzeit gut aufgestellt. Im Zuge des geplanten Einwohnerzuwachses sollen Flächen für die Erweiterung der Grund- und Hauptschule vorgehalten werden, um diese bei Bedarf erweitern zu können. Die Gebäude der Grund- und Hauptschule sind nicht Teil des Planungsgebietes.

Die Buslinie 263 bedient die Grundschule und das Gymnasium über die Haltestelle Lindenviertel (Hauptstraße/Heimstettner Straße). Am Morgen zwischen 7.20 und 8.15 hält der Bus zusätzlich noch an der Hauptstraße (Haltestelle Grundschule). Der Bus verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt. Ergänzend zur Buslinie 263 werden die Schulen 2-mal am Tag durch die Buslinie 463 angefahren (Haltestelle Gymnasium).

Mehrzweckhalle

Im Planungsgebiet soll mittel- bis langfristig eine Mehrzweckhalle entstehen, deren Hauptbestandteil eine 3-fach Turnhalle darstellt. Neben dem Sportunterricht sollen auch Abendveranstaltungen in der Halle stattfinden. Die für die Nutzungen benötigten Flächen sind von Wohnbebauung freizuhalten und sinnvoll an das Gymnasium anzugliedern. Bei der Anordnung ist ferner drauf zu achten, dass Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

Gymnasium und Rasenfeld

Mittig im Planungsgebiet ist das Gymnasium angesiedelt. Das Gebäude an sich ist nicht Teil des Planungsgebietes. Das Gymnasium wird derzeit von ca. 1300 Schülern besucht, die Tendenz ist nach wie vor ansteigend.

Gerade wird die Schule durch einen Anbau um zusätzlich 8 Klassenräume erweitert, der lediglich die momentane Raumnot lindern wird. Die durch den Anbau weg gefallenen Flächen fehlen den Schülern als Pausenfläche; auch die Sport- und Freiflächen sind von der Größe her nicht ausreichend dimensioniert.

Die Grundstücksgröße des Gymnasiums beträgt heute ca. 20.000 m² und ist für die Schülerzahl damit bei weitem nicht ausreichend. Es werden (ein Schülerzuwachs von ca. 200 Schülern miteingerechnet) ca. 35.000 m² Grundstücksfläche benötigt. Die damit erforderliche Erweiterungsfläche um 15.000 m² sollte einen räumlich günstigen Zuschnitt aufweisen, so dass sich die erforderlichen Nutzungen wie Stellplätze und Rasenfeld sinnvoll anordnen lassen. Die räumliche Erweiterung, die durch die zusätzlichen Schüler notwendig wird, ist nicht Teil der Planungsaufgabe und soll nicht dargestellt werden.

Im Zuge der Neuordnung des Areals durch den Wettbewerb soll die bisher unzureichende Situation im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gelöst werden: Derzeit fehlen sowohl Stellplätze für PKW als auch für Fahrräder. Diese sind in ausreichender Zahl im unmittelbaren Umfeld nachzuweisen.

Neben dem schon lange geplanten Rasenfeld sollen am Gymnasium weitere Sport- Frei- und Pausenflächen vorgehalten werden. In unmittelbarer Nähe zum Gymnasium soll in den nächsten 3 bis 5 Jahren ein Rasenfeld entste-

hen.

Jugendzentrum (JUZ)

In räumlicher Nähe zur Grund- und Hauptschule, mittig im Planungsgebiet, liegt das Jugendzentrum. Das Gebäude ist nicht Teil des Planungsgebietes. Hier ist ebenso wie bei den Sportflächen am Gymnasium darauf zu achten, dass Konflikte im Zusammenhang mit einer neuen Wohnbebauung vermieden werden.

Grünversorgung und räumliche Vernetzung

Im Zusammenhang mit den geplanten Wohngebieten soll auch die Grünversorgung ausgebaut werden. Die räumlich vernetzten Grünanlagen sollen allen Bewohnern der Gemeinde zur Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen und bis in die bestehenden Quartiere hinein ausstrahlen. Durch die Struktur der Grünanlagen sollen sowohl die neuen, als auch die bestehenden Quartiere aufgewertet und durch grüne Wege miteinander vernetzt werden. Die qualitätvollen Freiräume sollen zu einem prägenden Element im Gesamort werden und dadurch verbindend und identitätsstiftend für alle Einwohner der Gemeindeteile von Kirchheim b. München wirken. Ferner soll ein in die Grünstruktur integrierter „Grünzug/Ortspark“ dazu beitragen, den Ruf der Gemeinde als sehr guter Wohnstandort zu stärken.

Die Grünstrukturen mit dem „Grünzug/Ortspark“ sollen als informelle Treffpunkte und „grüne Kommunikationszonen“ dienen. Spielflächen und Orte der Begegnung für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen sind daher ausdrücklich erwünscht. Ferner ist es möglich, weitere Nutzungen (z.B. öffentliche Einrichtungen, Sportstätten oder Gastronomie) in die Freiflächen zu integrieren.

Die Gemeinde legt dabei Wert auf eine pflegeleichte, auf den lokalen Gegebenheiten aufbauende Grünstruktur, die sich in einem der Größe der Gemeinde angemessenen finanziellen Rahmen erstellen und unterhalten lässt. Von den Teilnehmern werden auch Aussagen zur anvisierten zeitlichen Umsetzung erwartet.

Ortsränder und Wege in die Landschaft

Die Ortsränder sollen als erlebbarer Übergang von den Wohnquartieren in die freie Landschaft oder gegebenenfalls den „Grünzug/Ortspark“ ausgebildet werden. Die Wegeverbindungen in die Landschaft sollen zukünftig gestärkt werden. Es werden diesbezüglich nicht nur für den Fokusbereich Aussagen erwartet, sondern auch für die beiden Ergänzungsbereiche.

12. Versorgung/Einkaufen

Die Ortserweiterung und die bauliche Entwicklung in diesem Areal sollen nicht unter der Maßgabe erfolgen, einen weiteren „Zentralen Versorgungsbereich“ mit Einzelhandel und privaten Dienstleistungen zu schaffen, der in Konkurrenz zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen treten kann.

In einer ersten Ausbaustufe sollen vor allem die Funktionen Wohnen und Gemeinbedarf realisiert werden. In einer späteren Ausbaustufe (**nach** erfolgten Einwohnerzuwachsen) ist der weitere Ausbau der Nahversorgung zu berücksichtigen. Dabei geht es um die Integration moderner Betriebsformate (ggf.

Lebensmitteldiscounter) in die bauliche Entwicklung. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist genauso zu berücksichtigen, wie eine gute Anbindung an das örtliche Straßennetz, das ÖPNV-Netz sowie die Lage der vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen. Als Standort kommen daher ausschließlich Flächen an der Staatsstraße in Frage. Dabei ist zu beachten, dass keine direkte Erschließung über die St 2082 möglich ist.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist es Aufgabe der Teilnehmer, ein in sich schlüssiges Verkehrskonzept zur Erschließung der Wohngebiete und Vernetzung zu den bestehenden Ortsbereichen zu entwickeln. Die Verkehrsererschließung der Wohnquartiere soll die Belange **aller** Verkehrsteilnehmer berücksichtigen; das Erschließungssystem soll effizient und flächensparend sein und eine gute Orientierbarkeit fördern. Eine Vernetzung mit den bestehenden Ortsbereichen ist zu entwickeln. Durchgangsverkehr ist aus den Wohngebieten herauszuhalten.

Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr wird der Ausbau des bestehenden Wegenetzes angestrebt, um die Durchlässigkeit zu fördern und die schnelle Erreichbarkeit der Ziele im Planungsgebiet und in der Umgebung zu garantieren. Vor allem die Wegebeziehungen zwischen den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten, zur S-Bahn sowie in die Landschaft sollen verbessert und gestärkt werden. Eine zusätzliche höhenfreie Querung der Staatsstraße zur besseren Verknüpfung der beiden Ortsteile ist möglich.

Besonderes Augenmerk liegt auf der sicheren Gestaltung des Schulweges zur Grund- und Hauptschule sowie Gymnasium. Der Verkehr soll entschleunigt werden, der Schulweg zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterstützt werden. Im Zusammenhang mit der angestrebten Stärkung des Rad- und Fußverkehrs gilt es bei der Gestaltung der Wohnquartiere darauf zu achten, dass genügend gesicherte Abstellmöglichkeiten für Räder etc. zur Verfügung stehen. Gerade im Hinblick auf ältere Bewohner und junge Familien (Kinderwagen) soll die Gestaltung barrierefrei sein.

Erschließung ÖPNV

Die Gemeinde Kirchheim ist in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert. Die durch das Gemeindegebiet verkehrende Buslinie 263 dient als Zubringer zur S-Bahnlinie S2. Im Wettbewerbsgebiet befinden sich derzeit die Haltestellen Lindenviertel, Hauptschule (Halt nur am Morgen während der Schulzeit) und Räterzentrum.

Erschließung Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung, d.h. Erschließung auf das übergeordnete Straßennetz, soll weiterhin über die beiden bestehenden Anschlüsse an die Staatsstraße St 2082 (Kirchheimer Ei am Heimstettener Mosweg und höhenfreier Anschluss an der Heimstettener Straße) erfolgen. Ein zusätzlicher Anschluss im Osten kann in Betracht gezogen werden; dabei ist anzumerken, dass eine Osttangente erst langfristig umzusetzen sein wird und wie im Abschnitt 6 beschrieben zusätzlichen Verkehr auf die Staatsstraße lenken wird.

Bei einer ergänzenden Erschließung über eine Osttangente ist zu bedenken, dass bis zur Fertigstellung einer solchen die Erschließung über das beste-

hende ortsinterne Straßennetz gegeben sein und funktionieren muss.

Der Verlauf der Rampen am höhenfreien Anschluss kann überdacht werden; bei einem Eingriff sind die erforderlichen Abstände zu benachbarten Knotenpunkten einzuhalten und die erforderlichen Längen der Ein-/Ausfädelspuren zu beachten. Das bestehende Brückenbauwerk ist in seiner Durchfahrtsbreite auf max. 3 Fahrspuren beschränkt.

Das Kirchheimer Ei, heute schon nahe an der Leistungsgrenze, wird mittelfristig zu einem höhenfreien Anschluss auszubauen sein; der spätere höhenfreie Ausbau ist nicht Bestandteil des Wettbewerbs, die freizuhaltenen Flächen sind im Plan markiert. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung mit Kreisverkehr oder mit einer Lichtzeichenanlage ist nicht möglich (Aussage Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau).

Der Ziel- und Quellverkehr des 1. Bauabschnittes, der Kirchheim verlässt, soll weitestgehend über den bestehenden höhenfreien Anschluss abgewickelt werden, um das Kirchheimer Ei nicht stärker zu belasten. Je höher der Druck auf das Kirchheimer Ei wird, um so eher wird ein höhenfreier Ausbau erfolgen müssen.

In einer späteren Ausbaustufe ist der Ausbau der Nahversorgung zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass keine direkte Erschließung über die St 2082 möglich ist.

Bei der Erschließung der neuen Quartiere und der Verknüpfung mit dem bestehenden ortsinternen Straßennetz ist zu beachten, dass kein Schleichverkehr in die Quartiere geführt wird. Eine mögliche „Öffnung“ der Heimstettner Straße zwischen dem Gymnasium und dem Collegium 2000 ist entwurfsabhängig.

Bei der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für den Ergänzungsbereich an der A99 ist darauf zu achten, dass aufgrund von Vorgaben des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, verkehrsintensive Nutzungen nicht möglich sind.

14. Schallschutz

Mit der Autobahn A 99 und der Staatsstraße 2082 grenzen zwei stark frequentierte Verkehrswege unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet. Die Werte gehen derzeit von einer Belastung von DTV 23.100 Kfz/24 h auf der Staatsstraße 2082 (Abschnitt westlich Heimstettner Straße bis Heimstettner Moosweg) und von DTV 170.000 Kfz/24 h auf der Autobahn 99 (Abschnitt AS Kirchheim - AK München-Ost) aus.

Daraus ergibt sich für den Wettbewerbsbereich an der Autobahn / an der Staatsstraße folgender Schallemissionspegel:

Autobahn		Staatsstraße	
Lm,E (tagsüber)	82,1 dB(A)	Lm,E (tagsüber)	69,0 dB(A)
Lm,E (nachts)	76,8 dB(A)	Lm,E (nachts)	61,4 dB(A)

In der städtebaulichen Planung ist die Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. Für allgemeine Wohngebiete sollen demnach 55 dB (A) tagsüber und 45 dB nachts eingehalten werden. Zur Gewährleistung des Schallschutzes an der Staatsstraße werden im Wettbewerb entsprechende Aussagen zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik erwartet. Auch im Bereich der Autobahn ist bei der Anordnung von Nutzungen darauf zu achten, dass die Schallschutzproblematik an dieser Stelle beachtet wird.

15. Nachhaltigkeit: Demografie, Energieeffizienz und Ressourcenschonung

Die Gemeinde Kirchheim bei München befindet sich in einem Wachstumsprozess der Ortsentwicklung den sie - vor allem im Hinblick auf die Themenbereiche Energieeffizienz und demografischer Wandel - zukunftsorientiert und nachhaltig gestalten will.

Demografie

Die Gemeinde möchte nun im Rahmen des Wettbewerbs die räumlichen und sozialen Bedingungen dafür schaffen, dass im Planungsgebiet lebendige, durchmischte Quartiere entstehen, die unterschiedlichste Gesellschafts- und Altersgruppen beherbergen sollen.

Ein besonderes Augenmerk muss daher auf der Ausgestaltung der Quartiere liegen; denn insbesondere für Familien mit Kindern und für ältere Menschen bildet das Wohnquartier den unmittelbar erfahrbaren Lebensraum. Trotz aller Unterschiede ist beiden Gruppen gemeinsam das Bedürfnis nach Übersichtbarkeit, Sicherheit und Nähe. Dies sollte bei der Ausformulierung des öffentlichen Raums und bei der Anordnung und Ausformung der Baukörper berücksichtigt werden.

Essentiell für generationengerechte Wohnquartiere sind „kurze Wege“. In diesem Zusammenhang ist auf die Verknüpfung des neuen Wegenetzes mit dem Bestand zu achten - vor allem die direkte fußläufige Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich am REZ gilt es zu gewährleisten.

Um das Miteinander in den Nachbarschaften - gerade auch Generationen übergreifend - zu fördern ist es ausdrücklich erwünscht, Räume der Begegnung anzubieten. Dies können einerseits Orte zum zwanglosen Verweilen und Kommunizieren im öffentlichen Raum oder im direkten Wohnumfeld sein (z.B. Sitzmöglichkeiten an Hauseingängen, breite Laubengänge als Kommunikationszonen etc.), andererseits aber auch privat finanzierte Gemeinschaftsräume und -einrichtungen (z.B. im Zusammenhang mit Generationenwohnen oder Hausgruppen).

Nicht zuletzt aber bedarf es eines attraktiven Wohnungsangebotes, das auf die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse der künftigen Bewohner flexibel reagieren kann. Gesucht werden daher innovative Wohntypologien, die Angebote jenseits der gängigen Standards machen und eine Vielfalt an Wohnungsgrößen und Wohnformen anbieten.

Eine Möglichkeit dafür stellen Baugemeinschaften dar, die vor allem für junge Familien eine gute Möglichkeit sind, kostengünstig Wohnraum zu errichten. Ein weiterer Vorteil des Bauens in der Gruppe liegt auch im Aufbau

einer langfristigen, funktionierenden Nachbarschaft begründet. Auch Ältere schließen sich immer häufiger zum Bauen und Wohnen zusammen. In diesem Zusammenhang sind z.B. kleinteilige, gemeinschaftliche Wohnprojekte gemeint. Da besonders das Miteinander der Generationen gefördert werden soll, sind insbesondere Ansätze für Generationen übergreifende Wohnprojekte begrüßenswert.

Auch ein Angebot an hochwertigem Geschosswohnungsbau soll das Wohnungsangebot vor Ort bereichern. Zielgruppen können neben Älteren, die schon in Kirchheim wohnen und nun eine seniorengerechte Wohnung beziehen möchten, auch Berufseinsteiger und Familien sein.

Energieeffizienz

Das zweite Schwerpunktthema bezogen auf die geforderte Nachhaltigkeit ist das Thema Energieeffizienz. Damit ist neben einer Energie und Ressourcen schonenden Bauweise und einer kompakten Gebäudestruktur vor allem eine flächensparende Bauweise mit einem minimierten Anteil an versiegelten Flächen gemeint.

Die Energieeffizienz wird im Rahmen des Wettbewerbs auf der städtebaulichen Ebene geprüft. Neben der Ausbildung der einzelnen Baukörper und der nutzungsbedingten Qualität der räumlichen Zusammenhänge im Hinblick auf die Besonnung, Tageslichtnutzung und Begrenzung der gegenseitigen Verschattung durch benachbarte Baukörper, bzw. Bäume kommt der vorhergesehenen Energieversorgung über Nahwärme eine große Bedeutung zu.

Das Wettbewerbsgebiet soll über ein Geothermie-Nahwärmenetz des interkommunalen Energieversorgers AFK-Geothermie versorgt werden. Die AFK-Geothermie wurde 2008 von den die Nachbargemeinden **Aschheim**, **Feldkirchen** und **Kirchheim** gegründet. Seit Ende letzten Jahres werden die ersten Häuser mit Wärme versorgt. Das Versorgungsnetz der Nahwärmeleitungen wird derzeit weiter ausgebaut. Die im Anhang zu findende Karte mit den bisher umgesetzten und noch geplanten Bauabschnitten der Fernwärmeversorgung zeigt, dass die erschlossenen Gebiete stellenweise bereits bis an das Wettbewerbsgebiet heran reichen. Die städtebauliche Konzeption des Gesamtgebietes sollte deshalb der Nahwärmeversorgung z.B. durch kurze Trassenführung (Länge des Einzelabschlusses) und hohe Energieabnahmedichten (GRZ/GFZ) Rechnung tragen. Für optimale Netzumsetzungsplanung ist zudem wichtig, dass die aufeinander folgenden Bauabschnitte ein zusammenhängendes Wachstum von innen nach außen ermöglichen.

Das Geothermie-Projekt findet auch über die Gemeindegrenzen hinweg Anerkennung: Im Dezember 2009 wurden die Gemeinden von der Agentur für erneuerbare Energien gemeinsam zu „Energie-Kommune des Monats“ ernannt.

Neben der Nutzung der Geothermie über ein Nahwärmenetz sind ergänzende Wege der nachhaltigen Entwicklung denkbar. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung. Durch eine entsprechende städtebauliche Planung soll die aktive und passive Nutzung der Solarenergie durch Verlustminimierungs- und Gewinnmaximierungsprinzipien optimiert werden.

Abschließend lässt sich sagen, dass Nachhaltigkeit - so wie hier gefordert - sich als übergeordnetes Prinzip versteht, das einen verantwortungsvollen Umgang mit allen Ressourcen fordert. In der Gesamtkonzeption sollten deshalb auch die Belange zur Schonung der Ressource Wasser getroffen werden.

TEIL III - RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM

1. Fokusbereich

WOHNQUARTIERE

- für mindestens 2.800 Einwohner
- 60% verdichtete Familienhäuser
- 20% Mehrfamilienhäuser
- 20% zur freien Verfügung

Gesamt-Geschossflächenbedarf von ca. 112.000 m²:

- ca. 66.000 m² verdichteter Familienhausbau
- ca. 23.000 m² Geschosswohnungsbau
- ca. 23.000 m² freie Verteilung auf eine der vorgenannten Wohnformen

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Rathaus

- Grundstücksfläche mindestens 6.000 m²
- 5.200 m² BGF inklusive eines multifunktionalen Bürgersaals mit Bühne, Foyer und Nebenräumen für 250 Personen
- überirdisch 40 Stellplätze; die restlichen Stellplätze für Rathaus und Bürgersaal sollen in einer Tiefgarage angeordnet werden und müssen nicht nachgewiesen werden

Gymnasium

- Erweiterungsbedarf Grundstücksfläche von 15.000 m² für: Frei- und Pausenbereiche sowie ein Rasenfeld (60 m x 90 m) und sonstige Sportflächen, ca. 100 Stellplätze für Lehrer und 30 bis 50 Stellplätze für Besucher (der bestehende Parkplatz mit 58 Stellplätzen darf überplant werden) sowie ca. 350 Fahrradstellplätze

Mehrzweckhalle

- Nördlich des Sportgeländes des SV Heimstetten Erweiterungsbedarf Grundstücksfläche von ca. 35.000m² für mögliche Sportflächen
- Vorhalteflächen für eine Mehrzweckhalle (bestehend aus einer Dreifachturnhalle plus Nebenräumen und den zusätzlich nötigen Räumen für eine multifunktionale Nutzbarkeit) in der Nähe des Gymnasiums
- nachzuweisen sind 70 PKW-Stellplätze und 70 Fahrradabstellplätze; durch die zu Grunde gelegte Zuschauerkapazität von 300 Besuchern entsteht ein weiterer Bedarf an 30 Stellplätzen

Kinderbetreuung

- 1 „Kinderhaus“ mit einer Grundstücksfläche von 4.000 m²
- 1 Kinderkrippe, mit einer Grundstücksfläche von 1.000 m²
 - + 1 Kindergarten, mit einer Grundstücksfläche von 2.000 m²
 - + 1 Hort, mit einer Grundstücksfläche von 2.000 m²oder 2 Kinderhäuser

EINZELHANDEL (NACH ERFOLGTEN EINWOHNERZUWÄCHSEN MÖGLICH)**Nahversorger mit Standort an Staatsstraße**

- Größe: Für Kirchheim sind nach derzeitigem Stand landesplanerisch noch folgende Verkaufsflächen maximal zulässig. Bei großflächigem Einzelhandel ist die im LEP geforderte integrierte Lage zu beachten:
- Discounter BGF ca. 1.600 m² **oder** Supermarkt BGF ca. 2.200 m²
- Parkplatzfläche für ca. 100 Stellplätze

GRÜNVERSORGUNG UND „GRÜNE WEGEVERBINDUNGEN“

- Grünversorgung in den Quartieren und Grünvernetzung der Quartiere mit identitätsstiftender Grünanlage („Ortspark/Grünzug“)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Erschließungskonzept für die Wohnquartiere
- Stellplätze für die Wohngebiete laut Stellplatzsatzung (auf den privaten Grundstücken)
- Fuß- und Radwegenetz

2. Ergänzungsbereiche

In den beiden Ergänzungsbereichen sollen grundsätzliche Ideen zur Nutzung aufgezeigt werden.

Darstellung von Baufeldern mit:

- Nutzung
- übergeordneter Erschließung

ERGÄNZUNGSBEREICH AN DER AUTOBAHN

Bei der Anordnung von Nutzungen im Ergänzungsbereich sind neben den Belangen des Lärmschutzes auch die Vorgaben der Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Aufgrund von Vorgaben des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, sind verkehrsintensive Nutzungen in diesem Bereich nicht möglich.

ERGÄNZUNGSBEREICH AM SÜD-ÖSTLICHEN ORTSRAND

Im Vordergrund steht in diesem Bereich die Arrondierung der vorhandenen Wohnquartiere, sowie die Formulierung eines Ortsabschlusses zur Landschaft hin; eine attraktive fußläufige Anbindung des Friedhofs an das Ortsgebiet ist anzustreben. Darüber hinaus werden Aussagen zum Umgang dem im FNP angedeuteten Kurzschluss der Heimstettner Straße zur Kreisstraße erwartet. Bei der Anordnung von Nutzungen ist die diagonal querende Starkstromleitung inklusive der nötigen Abstandsflächen zu berücksichtigen.

TEIL IV - BEURTEILUNGSKRITERIEN

1. Beurteilungskriterien

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

Städtebauliche Struktur und Gestalt

- Einfügen in die umgebende Ortsstruktur
- Qualität der städtebaulichen Struktur
- Aufenthaltsqualität und Gestaltung des öffentlichen Raums
- Adress- und Nachbarschaftsbildung
- Eignung für innovative Wohnformen wie „Einheimischenmodell“, „Baugruppen“ und „Generationenwohnen“

Funktionalität und Nutzungskonzept

- Funktionalität und zukünftige Flexibilität
- Abschnittsweise Realisierbarkeit
- Schallschutz

Energetisches Konzept und Nachhaltigkeit

- städtebauliche Energieeffizienz
- Gebäudeausrichtung und Effizienz der Gebäudestruktur
- Ausmaß des Flächenverbrauchs, Angemessenheit der baulichen Dichte
- Soziale Integration und demografische Nachhaltigkeit

Freiraumqualität

- Naturräumliche und freiräumliche Qualität
- Attraktivität der Freizeitnutzungen
- Grün-Vernetzung
- Ökologische Wertigkeit
- Erlebbarkeit der Siedlungsgrenze

Verkehrskonzept

- Effektivität des Erschließungssystems
- Orientierbarkeit und Wegeführung
- Erreichbarkeit der Ziele für den Fuß- und Radverkehr
- Vermeidung von Durchgangsverkehr (MIV)
- Integration des ruhenden Verkehrs

Wirtschaftlichkeit

- Kosten- und Erschließungsaufwand der Wohngebiete
- sinnvolle Grundstücksausnutzung
- Herstellungs- und Unterhaltskosten der öff. Grünflächen

Allgemeine Anforderungen

- Einhaltung des Programms und der städtebaulichen Kennzahlen
- Vollständigkeit der geforderten Leistungen

