

# ENTWURF

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**

**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb  
„Planungswettbewerb Fliegerhorst FFB“**

**Entwurf der Auslobung  
Stand 14.03.2023**

**REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN NACH KA 07.03.2023 FARBLICH MARKIERT**

ENTWURF

# ENTWURF

## Hinweise

Der Genderdoppelpunkt : symbolisiert die Vielfalt von unterschiedlichen Geschlechtsidentitäten. Er erzeugt damit Sichtbarkeit auch für trans:, inter: und nicht-binäre Menschen. Damit sind auch die Personenstandseinträge „divers“ und „ohne Angabe“ berücksichtigt.

Alle Wettbewerbsbeteiligten willigen durch ihre Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Verfahren beim betreuenden Büro bgsm Architekten Stadtplaner in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Kontaktdaten, Berufsbezeichnung, Kammermitgliedschaft etc. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten durch formlose schriftliche Mitteilung auf Wunsch gelöscht werden. Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

Noch zu klärende Textstellen in diesem Entwurf sowie Anmerkungen sind *kursiv* gesetzt. **GROSS- BUCHSTABEN** kennzeichnen vorgesehene bildliche Erläuterungen. Einzelne Abbildungen im Textentwurf dienen dem besseren Verständnis und stellen nicht das endgültige Layout dar.

## Tag der Auslobung

*Datum*

## Ausloberin

Stadt Fürstenfeldbruck  
Hauptstr. 31  
82256 Fürstenfeldbruck

## Wettbewerbsbetreuung

bgsm  
Architekten Stadtplaner  
Weißburger Platz 4  
81667 München  
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40  
mail@bgsm.de

## Qualifizierung

Versand der Bekanntmachung EU Amtsblatt	<i>Datum</i>
Ende der Bekanntmachungsfrist	<i>Datum</i>
Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer	<i>Datum</i>

## 1. Wettbewerbsstufe

Preisrichtervorbesprechung	<i>Datum</i>
Ausgabe der Unterlagen	<i>Datum</i>
Auftaktkolloquium	<i>Datum</i>
Abgabetermin	<i>Datum</i>
Preisgerichtssitzung	<i>Datum</i>
Ausstellung / Präsentation	<i>Datum</i>

## 2. Wettbewerbsstufe

# ENTWURF

Wettbewerbsstart

*Datum*

Schriftliche Rückfragen

*Datum*

Abgabetermin (Pläne)

*Datum*

Abgabetermin (Modell)

*Datum*

Preisgerichtssitzung

*Datum*

Ausstellung / Präsentation

*Datum*

ENTWURF

# ENTWURF

## Inhalt

1	Anlass und Ziel des Wettbewerbs .....	6
2	Die Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck .....	7
3	Der Fliegerhorst Fürstentfeldbruck .....	7
4	Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung .....	8
4.1	Gebäudebestand, Denkmalschutz .....	8
5	Rahmenbedingungen für die Planungen .....	11
5.1	Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
5.1.1	Regionalentwicklung .....	11
5.1.2	Flächennutzungsplan .....	11
5.1.3	Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Landkreis Fürstentfeldbruck .....	11
	und Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Fürstentfeldbruck .....	11
5.1.4	Bebauungsplan Gemeinde Maisach .....	12
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	12
5.3	Natur und Umwelt .....	13
5.4	Verkehr und Mobilität .....	15
5.5	Immissionen .....	16
6	Planungsprogramm .....	17
6.1	Leitlinien für die Entwicklung des Fliegerhorsts .....	17
6.2	Städtebauliche Qualitätsziele .....	20
6.3	Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit .....	21
6.4	Wohnen und Arbeiten .....	23
6.4.1	Differenziertes Wohnungsangebot .....	23
6.4.2	Gewerbeflächen .....	24
6.4.3	Technologiepark .....	24
6.4.4	Weiternutzung Blaues Palais .....	25
6.4.5	Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen .....	25
6.4.6	Quartierszentrum / Nahversorgung .....	26
6.4.7	Soziale Infrastruktur .....	26
6.4.8	Flächenübersicht .....	29
6.5	Freiraum .....	31
6.6	Mobilität .....	32
6.7	Lärmschutz .....	35
6.7.1	Weitere Anforderungen .....	36
7	Beurteilungskriterien .....	37
8	Allgemeine Bedingungen .....	37
8.1	Bestätigung .....	37
8.2	Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 .....	37
8.3	Wettbewerbsgegenstand .....	37
8.4	Wettbewerbsart .....	37

# ENTWURF

8.5	Wettbewerbsbeteiligte .....	38
8.5.1	Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung .....	38
8.5.2	Wettbewerbsteilnehmende .....	38
8.5.3	Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung .....	39
8.6	Bearbeitungshonorare und Preise .....	41
8.7	Wettbewerbsunterlagen .....	41
8.8	Wettbewerbsleistungen .....	41
8.9	Ausblick auf Wettbewerbsleistungen 2. Wettbewerbsstufe (Änderungen und Ergänzungen vorbehalten) .....	43
8.10	Anonymität, Kennzeichnung der Arbeiten .....	44
8.11	Termine 1. Wettbewerbsstufe .....	44
8.11.1	Startkolloquium .....	44
8.11.2	Einlieferung .....	44
8.12	Zulassung der Arbeiten .....	45
8.13	Abschluss des Wettbewerbs .....	45
8.13.1	Beauftragung durch die Ausloberin .....	45
8.13.2	Vergütung der weiteren Bearbeitung .....	46
8.13.3	Eigentum, Rücksendung .....	46
8.13.4	Nutzung, Urheberrecht .....	46
8.14	Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung .....	46
8.15	Prüfung .....	46
8.16	Datenschutz .....	47

# ENTWURF

## 1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck westlich von München steht vor einer planerischen Herausforderung, die prägenden Einfluss auf die Zukunft der Stadt und ihren weiteren Umkreis haben wird: die Umwandlung des bisher militärisch genutzten Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck in eine zivile Nutzung.

Ausgangspunkt dafür ist die Strukturreform der Bundeswehr, die eine deutliche Truppenreduzierung und die Umsetzung eines neuen bundesweiten Stationierungskonzeptes vorsieht. Im Oktober 2011 wurde vom Bundesministerium der Verteidigung bekannt gegeben, dass es die vollständige Auflösung der im Gemeindegebiet Fürstenfeldbruck liegenden militärischen Liegenschaften am „Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ vornehmen wird.

Mit der Konversion von der militärischen in die zivile Nutzung fällt die **Liegenschaft Fliegerhorst** zurück in die kommunale Planungshoheit der Stadt Fürstenfeldbruck und damit in die eigenverantwortliche Gestaltung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zukunft des Geländes.

Die Stadt Fürstenfeldbruck möchte frühzeitig Konzepte für eine nachhaltige und geordnete Entwicklung der freiwerdenden Fläche entwickeln. Sie hat sich daher entschieden, auf der Grundlage bereits erfolgter Voruntersuchungen einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben.

Ziel ist es, ein überzeugendes Gesamtkonzept zu finden, das die vielseitige Geschichte des Fliegerhorsts aufgreift, neuen Raum für Wohnen und Arbeiten schafft, das unverwechselbare Freiraumqualitäten anbietet und wegweisend in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung ist.

Als besondere Herausforderungen der Planungsaufgabe seien genannt:

- Überwindung der isolierten Insellage des Areals, Verknüpfung mit der Kernstadt.
- Beachtung regionaler bzw. landkreisweiter Abhängigkeiten und die Harmonisierung grundsätzlicher Entwicklungsvorstellungen für angrenzende Bereiche in den Nachbarkommunen.
- Integration umfangreicher denkmalgeschützter Strukturen im Wettbewerbsgebiet.
- Entwicklung eines innovativen und zukunftsfähigen Mobilitätskonzepts, das die Belange der Stadt Fürstenfeldbruck und der benachbarten Kommunen gleichermaßen berücksichtigt
- Entwicklung eines attraktiven Freiraumkonzepts, das einerseits den Ansprüchen des Natur- und Artenschutzes Rechnung trägt und andererseits dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung gerecht wird.

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, sich an der IBA Metropolregion München mit innovativen Projekten zum Thema „Verkehrsräume“ zu beteiligen. Das Areal Fliegerhorst bietet sich hierfür vorrangig an.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst den südlichen Bereich des Fliegerhorstes mit einer Fläche von rd. 192 ha. Die Gesamtgröße des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck beträgt rd. 447 ha, davon liegen rd. 192 ha auf Fürstenfeldbrucker Gemarkung, die restlichen Flächen befinden sich auf Maisacher Flur.

Interessensverbände, Vereine und Institutionen, aber auch die gesamte Bürgerschaft sowie die benachbarten Kommunen sollen über den gesamten Planungszeitraum Gelegenheit haben sich aktiv an der Entstehung des neuen Stadtquartiers zu beteiligen. Gemeinsam mit den Planungsteams sollen zukunftsweisende Ideen und Lösungen entwickelt werden.

**ORTHO-LUFTBILD MIT UMGRIFF WETTBEWERBSAREAL**

# ENTWURF

## 2 Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck liegt im Dreieck zwischen München, Augsburg und dem Fünf-Seen-Land. Das Stadtgebiet erstreckt sich über rd. 32,53 km<sup>2</sup> und bietet 39.844 Einwohner:innen ein Zuhause. Arbeitsplätze vor Ort oder im Raum München und eine hohe Freizeit- und Lebensqualität mit viel Natur in unmittelbarer Nähe zeichnen die Stadt aus.

Erstmals urkundlich im Jahr 1306 erwähnt, blickt die Stadt auf eine über 700 Jahre währende Geschichte zurück.

Eng verbunden ist sie seit jeher mit der Entwicklung des Zisterzienser-Klosters Fürstenfeld, das 1263 entstand und beherrschende Kraft bis zur Säkularisation im Jahr 1803 war. 1908 wurden die beiden Teile zu Fürstenfeldbruck vereint, 1935 erfolgte die Stadterhebung, 2006 die Ernennung zur Großen Kreisstadt.

Im Verlauf der Zeit hat sich die Stadt in alle Richtungen sehr heterogen entwickelt. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Baustile und Stadträume dokumentiert die unterschiedlichen Zeiten, in denen die bauliche Entwicklung jeweils stattgefunden hat.

**ÜBERSICHTSPLAN, FOTOS**

## 3 Der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck

Der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck liegt im Nord-Osten des Stadtgebiets unmittelbar an der Stadtgrenze zu den Nachbarkommunen Maisach, Olching und Emmering.

Er ist im Jahr 1935 im Rahmen des NS-Aufrüstungsprogramms, das u.a. die Errichtung von zahlreichen autarken Fliegerhorsten in ländlichen Regionen, die gleichzeitig im Bereich von Rüstungszentren lagen umfasste, entstanden. Die Luftkriegsschule 4 in Fürstenfeldbruck war einer dieser Standorte und ein militärisches Prestigeprojekt der NS-Diktatur in Bayern.

Ab 29. April 1945 befreite die amerikanische Armee Fürstenfeldbruck von der NS-Herrschaft. Seit diesem Tag wurde der Fliegerhorst von der amerikanischen Luftwaffe als Einsatz- und Nachschubflughafen genutzt.

Ab 1953 wurde der Fliegerhorst ein bedeutendes Ausbildungszentrum sowohl für die USA als auch andere NATO-Staaten. Ab 1956 konnten dort deutsche Piloten ausgebildet werden. Fürstenfeldbruck ist bis heute die zentrale Ausbildungsstätte für den Offiziersnachwuchs der deutschen Luftwaffe.

Sowohl in der NS-Zeit als auch in der Nachkriegszeit (bis in die 1990er Jahre) war der Fliegerhorst der größte Arbeitgeber am Ort und spielte in der Ortsgeschichte eine wesentliche Rolle.

Mit dem Olympia-Attentat 1972 erlangte die Stadt Fürstenfeldbruck binnen weniger Stunden traurige Berühmtheit. Die in München begonnene Geiselnahme von 11 israelischen Sportlern durch die Terrorgruppe „Schwarzer September“ nahm auf dem Rollfeld des Fliegerhorsts ein blutiges Ende. Die Gedenkstätte vor dem Haupttor des Fliegerhorstes ist ein zentraler Erinnerungsort.

**2003** wurde im Zuge der strukturellen Reorganisation der Bundeswehr der militärische Flugverkehr eingestellt. 2007 folgte die Abtrennung des auf Maisacher Flur gelegenen und in der Folge für den Flugbetrieb entwidmeten Bereichs der Landebahnen vom südlichen, weiterhin militärisch genutzten Fliegerhorst in Fürstenfeldbruck. Die militärische Freigabe der Flächen ist für das Jahr 2026 geplant.

# ENTWURF

Für eine vertiefte Betrachtung der Geschichte des Fliegerhorstes wird auf die Publikation „Gelebte Geschichte – Der Fliegerhorst und die Stadt Fürstenfeldbruck – Geschichte, Erinnerung und Zukunft“ verwiesen (*Anlage x*).

## SCHRÄGLUFTBILD

### 4 Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die südliche Hälfte der Gesamtanlage des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck und damit gut ein Drittel von dessen Ausdehnung, ca. 182 ha von rd. 506 ha. Wie bereits beschrieben, liegt hier der Großteil der Gebäude. Derzeit befindet sich das Wettbewerbsgebiet überwiegend im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Das Gebiet wird im Osten und Süden von Ackerland der Nachbarkommunen Emmering und Olching, im Norden von den Flächen des „Fahrsicherheitszentrum Maisach“ und Flächen des ehemaligen Flugplatzes (FFH-Gebiet) sowie im Westen von Wohn-, Gewerbe- und Waldstrukturen der Stadt Fürstenfeldbruck begrenzt.

Das Wettbewerbsgebiet ist heute von mehr als 200 Gebäuden unterschiedlicher Typologien geprägt, die über das gesamte Gebiet verteilt sind. Südlich der O-W-verlaufenden Haupterschließungsachse befinden sich hauptsächlich die Ausbildungs-, Wohn- und Versammlungsstätten, nördlich dieser Achse überwiegend die Flugbetriebs- und Versorgungsbauten sowie Sportanlagen. Die Gebäude sind in weiten Teilen noch militärisch genutzt, einzelne Gebäude sind aber auch an zivile Nutzer vermietet. Das Sportgebiet wird von verschiedenen Sportvereinen benutzt.

Die ehemals von den stationieren Soldaten und deren Familien errichteten Wohnsiedlungen im südwestlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets liegen außerhalb des eingezäunten Militärgeländes und beherbergen mittlerweile eine Wohnnutzung für die Allgemeinheit. Weiter westlich befindet sich, in Waldstrukturen eingebettet, das Gewerbegebiet Hasenheide, u.a. mit Nahversorgungseinrichtungen. Ein weiterer Ausbau der Einzelhandelsnutzungen ist an diesem Standort nicht vorgesehen.

Die Firma BMW nutzt derzeit im Rahmen einer befristeten Baugenehmigung zwei ehemalige Flugzeughallen am nordöstlichen Randbereich für das „Fahrsicherheitszentrum Maisach“.

Im Zentralbereich des Fliegerhorstes mit Flugzeugplatz, Flugzeughangars, Versorgungsbauten, Sportanlagen, Unterkunfts- und Ausbildungsbauten stellen die ehemalige Luftkriegsschule, der sogenannte „Kilometerbau“ sowie das „Blaues Palais“ die bedeutsamsten Bauten des Wettbewerbsgebiets dar.

## ERLÄUTERUNGSPLAN

### 4.1 Gebäudebestand, Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand im Wettbewerbsgebiet nimmt etwa 40 % der gesamten Gebäudegrundflächen ein. Er ist umfangreich dokumentiert, alle aus Sicht der Ausloberin für den Wettbewerb erforderlichen Unterlagen sind in *Anlage x* zusammengefasst.

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat in einer Studie die Potenziale für eine Nachnutzung von Bestandsgebäuden untersuchen lassen. (*Anlage x Studie Petzet Architekten*). Die in der Studie erarbeiteten Nutzungsvarianten sind als Anregungen zu verstehen. Im Wettbewerb können weitere/andere Nutzungen vorgeschlagen werden.

# ENTWURF

Da die Wettbewerbsleistungen primär im städtebaulichen Planungsmaßstab bewegen und der Umfang der Abgabeunterlagen begrenzt ist, genügen hierfür knappe, aber nachvollziehbare textliche und/oder skizzenhafte Erläuterungen. Bei sämtlichen Nachnutzungen von Gebäuden sind - unabhängig von den Entwurfsmaßstäben des Wettbewerbs - bereits jetzt schon die erforderlichen energetischen Sanierungen mitzudenken.

Die Eintragung in die amtliche Denkmalliste der zwischen 1935 und 1937 entstandenen Bauwerke erfolgte in den 1990er Jahren. Die denkmalgeschützten Bestandsbauten im Wettbewerbsgebiet sind in der Denkmalliste wie folgt beschrieben.

## Ehemalige Luftkriegsschule

Die Luftkriegsschule 4 zählt zu den Prestigebauten der Luftwaffe in Bayern. Sie wurde zwischen 1935 und 1937 nach den Plänen von Ernst Sagebiel und Robert Roskothen errichtet. Der Kernbereich der Luftkriegsschule ist der Schulbereich in Form einer Dreiflügelanlage, die einen großen Paradeplatz umfasst. Im Nordflügel befinden sich Repräsentationsräume und die Kommandantur, im Westflügel ist der Lehrsaaltrakt untergebracht. Im Süden liegen die Unterkünfte und Versorgungseinrichtungen für die Flugschüler.

## Kilometerbau

Namensgebend für dieses Gebäude, in dem einst die stationierten Einheiten untergebracht waren, ist seine Länge von rund 820 m. Der Baukörper ist im Erdgeschoss verputzt, im Obergeschoss mit einer waagrechten Stülpschalung verkleidet. An der Nordseite befinden sich fassadenhohe Eingangsverglasungen mit vorgelegten dreiseitigen Granitstufenanlagen. An der Südseite sind die Außenwände zweigeschossig verputzt und unterbrechen somit das lange Band der Holzschalung im Obergeschoss. Der Grundriss des Baus sieht einen O-W-verlaufenden Mittelflur mit nach Norden und Süden gelegenen Stuben ab. In der Mitte des Baus befinden sich Küchen-, Aufenthalts- und Speisesäle. An drei Stellen des Baus gibt es Durchfahrten, die segmentbogig ausgeführt sind.

## Schwimm- und Sporthalle

Die für sportliche Zwecke dienenden Gebäude bestehen aus einer Dreiflügelanlage mit zwei höheren Walmdachgebäuden und einem dazwischen liegenden, erdgeschossigen Verbindungsbau. Im südlichen Baukörper ist die Schwimmhalle untergebracht, im nördlichen die Turnhalle. Westlich des Verbindungsbaus schließt sich eine Terrasse an, die tribünenartig zum Sportfeld abgetreppt ist.

## Werfthalle

Die Werfthalle wurde einst von Ernst Sagebiel als funktioneller Industriebau in stützenfreier Konstruktion entworfen. Wie bei allen Flugzeughallen befinden sich breite Glieder-Schiebetore über die gesamte Breite der Halle. Die Werfthalle ist sehr hoch, so dass eine obenliegende Belichtung über Stahl- und Glasfenster möglich ist. Um die eigentliche Halle sind zweigeschossige Randzonen gelegt, in denen die erforderlichen Büro-, Sozial-, Lager- und Werkstatt Räume untergebracht waren. Ab 2009 wurde die Halle als Ausbildungsstätte für Gefechtsstände genutzt.

## Flugzeughallen (Hangars)

Am nördlichen Rand des Wettbewerbsgebiets befinden sich drei Flugzeughallen. Ähnlich wie bei der Werfthalle werden durch die Nutzung bedingt, die Stahl- und Fachwerkträger über die lange Seite des Gebäudes mit stützenfreien Öffnungen und riesigen Schiebetoren zum Flugfeld gespannt. Die Flugzeughalle auf Fürstenfeldbrucker Flur hat zweigeschossige Randzonen, die jedoch bis an die Traufe des Daches reichen. Somit ist die Belichtung der Halle nur über die Giebel möglich.

# ENTWURF

Die beiden Hallen auf Maisacher Flur besitzen eingeschossige Randzonen, so dass hier eine umlaufende Oberlichtung möglich ist. Diese sind heute im Rahmen einer befristeten Baugenehmigung an das Fahrsicherheitstraining von BMW vermietet.

## Flugleitung mit Feuerwache

Dieser historische Bau ist ein zweigeschossiger Pultdachbau mit östlich anschließendem, dreigeschossigem Tower. Westlich davon befindet sich die Feuerwache.

Nördlich des Gebäudes erinnert eine Gedenktafel an den gescheiterten Befreiungsversuch der Israelis, die während der Olympiade 1972 als Geiseln genommen wurden.

## Wach- und Torhaus und Gedenkstätte

Das Wach- und Torhaus, das die Funktion einer Passstelle innehat, befindet sich am Eingang des Fliegerhorstes und stellt einen wichtigen Bestandteil des Gebietes dar. Es ist als erdgeschossiges Walmdachgebäude auf winkelförmigem Grundriss konzipiert. Im Norden öffnet sich der Baukörper in eine große offene Halle mit Nagelfluhpfeilern. Unmittelbar nördlich der Hauptwache entstand 1999 die Gedenkstätte für die Opfer des Olympia-Attentats von 1972.

## Unterkünfte

Im südwestlichen Bereich des Fliegerhorsts befinden sich drei zweigeschossige Satteldachbauten, die als Offiziersunterkünfte genutzt werden. Die Baukörper besitzen über die ganze Südseite eine aufgeständerte und überdachte, laubengangartige Balkonanlage. Der Grundriss der Unterkünfte ist zweibündig angelegt. Im Süden befinden sich die Offiziersappartements, im Norden die Sanitärräume.

## Offizierskasino

Im Südwesten des Gebiets befindet sich das Offizierskasino. Es ist als zweigeschossiger Satteldachbau auf winkelförmigen Grundriss konzipiert. Im Norden befindet sich der Küchen- und Wirtschaftstrakt, im Süden die Speise- und Aufenthaltsräume. Die Südfront ist mit einer langen Balkonanlage gestaltet. Der wichtigste Raum ist das Kaminzimmer, das noch über die originale historische Ausstattung verfügt.

## Krankenhaus

Das zweigeschossige Satteldachhaus im Süden des Fliegerhorst-Areals ist als Dreiflügelanlage konzipiert worden.

## Offiziersschule

Die Offiziersschule („Blaues Palais“) ist zwischen 1971 und 1977 nach den Plänen des Münchner Architekten Prof. Kurt Ackermann entwickelt worden. Das Planungskonzept sieht eine konzentrierte und räumliche Gruppierung von Baukörpern mit geringer Höhenentwicklung vor, die sich in die Landschaft einfügt und durch ihre Maßstäblichkeit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nimmt. Alle Baukörper sind nach einem klaren Entwurfsprinzip auf einem Grundraster aufgebaut. Durch die Gruppierung der Unterkünfte um das Hörsaalgebäude werden kurze Wegeverbindungen erreicht.

Die Offiziersschule stellt einen sehr erhaltenswerten Gebäudekomplex im Wettbewerbsgebiet dar (*Anlage x*).

## Landschaftsgarten Blaues Palais

Der von Günther Grzimek gestaltete Landschaftsgarten samt Parkskulpturen wurde 2018 mit in die Bayerische Denkmalliste aufgenommen.

## Bodendenkmal Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

# ENTWURF

Südlich an das Wettbewerbsgebiets angrenzend befindet sich, in der Gemeinde Emmering, eine keltische Siedlung und Körpergräber.

Eine detaillierte Darstellung der denkmalgeschützten Gebäude und der denkmalpflegerischen Interessen kann der Studie „Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische und differenzierte denkmalpflegerische Untersuchung“ entnommen werden.

Darüber hinaus sind die Kirche, **das Schulgebäude („Richard-Higgins-Gebäude“)**, sowie **der Flugzeughelicopter auf Fürstenfeldbrucker Flur** zu beachten.

## Gedenkstätte Olympia Attentat

Eine Gedenkstätte im **alten Tower** erinnert an das Olympia Attentat 1972. Ein Bereich des Rollfeldes unmittelbar nördlich der Gedenkstätte, der Schauplatz des Attentats war, ist ebenfalls Bestandteil dieses Erinnerungsortes. In der Gedenkstätte befindet sich bereits heute eine Ausstellung, eine Erweiterung dieser Einrichtung **zu einem Dokumentationszentrum** ist geplant. Die Integration der Gedenkstätte und der zugehörigen Freifläche in das städtebauliche Konzept ist Aufgabe des Wettbewerbs.

**KARTE DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN, FOTOS**

## 5 Rahmenbedingungen für die Planungen

### 5.1 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 5.1.1 Regionalentwicklung

Für den Bereich des Fliegerhorst-Areals werden im Regionalplan (2019) folgende Ziele formuliert:

- Entwicklung des Stadt- und Umlandbereichs von München als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum sowie als Verkehrsverflechtungsraum.
- Anstreben der Sicherung und Weiterentwicklung von Standorten für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Region, insbesondere durch den Ausbau des ÖPNV.
- Erhalt und Aufbau eines zusammenhängenden Netzes von Grünzügen und Freiflächen.
- Anbinden von innerörtlichen Grünflächen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft.

#### 5.1.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 stellt das Wettbewerbsgebiet mit der Signatur „Fläche für Gemeinbedarf-Luftverkehr“ dar. Ebenso sind große Bereiche als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Die Neuaufstellung des FNPs ist zeitnah geplant.

Die Flächennutzungspläne der angrenzenden Gemeinden sehen in nächster Umgebung des Fliegerhorsts verschiedene Nutzungen vor, deren Folgen für das auf dem Gelände des Fliegerhorstes entstehende Quartier berücksichtigt werden sollen (siehe Karte), soweit sie nicht als „Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen“ Teil der Wettbewerbsaufgabe sind (siehe Ziffer 6.4.5).

**ABB FNP FFB + NACHBARKOMMUNEN (MONTAGE)**

#### 5.1.3 Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Landkreis Fürstenfeldbruck und Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Fürstenfeldbruck

# ENTWURF

Die Anfang 2017 erschienene räumliche Entwicklungsstrategie (RES) für den Landkreis Fürstenfeldbruck definiert Ziele und konkrete Handlungsempfehlungen für die zukünftige räumliche Entwicklung im Landkreis Fürstenfeldbruck und somit auch für das Fliegerhorst-Areal (siehe Anlage x).

Die im RES enthaltenen Inhalte dienen als Grundlage für die Auslobung und wurden z.T. in das vorliegende Planungsprogramm eingearbeitet.

Parallel zum städtebaulichen Ideenwettbewerb im Bereich des Fliegerhorstes bereitet die Stadt Fürstenfeldbruck die Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für das gesamte Stadt vor. Das ISEK soll fachübergreifend Strategien und Leitlinien für die Entwicklung der Gesamtstadt formulieren, respektive bestehende Untersuchungen weiterentwickeln, raumbezogene Entwicklungen perspektivisch aufzeigen und in einem gesamt-räumlichen Konzept darstellen. Wie viele andere Kommunen steht auch die Stadt Fürstenfeldbruck in der Metropolregion München vor kontinuierlich wachsenden Herausforderungen. Maßgeblich sind hierbei die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, der Demografische Wandel, eine zu gestaltende Verkehrswende sowie die komplexen Aufgaben, die mit dem Klimawandel einhergehen.

## 5.1.4 Bebauungsplan Gemeinde Maisach

Der ursprünglich militärisch genutzte Flugplatz Fürstenfeldbruck, der größtenteils in der Gemarkung Maisach liegt, soll durch Ansiedlung von neuen Nutzungen soweit nicht als FFH-Gebiet ausgewiesen wieder für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden. Hierfür möchte die Gemeinde Maisach mehrere Bebauungspläne aufstellen. Im Umgriff der Bebauungspläne der Stadt Maisach sind folgende Nutzungen vorgesehen: die Anlage von Sportanlagen, die Errichtung von Versorgungsflächen für erneuerbare Energien, Wohnnutzung und ein interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam mit der Stadt Fürstenfeldbruck (siehe Ziffer 6.4.3).

## 5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Fürstenfeldbruck ist überzeugt davon, dass ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg des Projekts "Fliegerhorst" in der Begegnung und dem Austausch von Bürger:innen sowie der Einbindung wichtiger Stakeholder liegt. Der gesamte Prozess der Rahmenplanung wird von einem intensiven Dialog mit Bürger\*innen sowie städtischen und regionalen Stakeholdern begleitet, der bereits vor dem Start des Wettbewerbs begonnen hat:

Die Beteiligung der Bürger:innen wurde in unterschiedlichen Veranstaltungsformen über einen Zeitraum von über fünf Monaten durchgeführt. Die Formate fanden sowohl digital wie in Präsenz statt und erstreckten sich über Workshops, Informationsrundfahrten, Info-Märkte bis zu aufsuchenden Dialogangeboten. Dabei gab es gezielte Rückmeldemöglichkeiten, die durch ein Büro für Bürger:innendialoge erfasst und strukturiert wurden.

Um die Interessen der Öffentlichkeit bereits in einer frühen Planungsphase zu berücksichtigen, fanden die Inhalte der Rückmeldungen Eingang in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs. Die gesammelten Ergebnisse liegen der Auslobung in Form eines Bürger:innenprotokolls bei (Anlage x). Zudem wurden Aussagen aus dem Bürgerprotokoll unmittelbar den entsprechenden Kapiteln der Auslobung zugeordnet. Sie geben einen Einblick in die Wünsche und Bedürfnisse der Fürstenfeldbrucker Stadtgesellschaft und bieten, auch wenn sie z.T. nicht im Planungsstadium des Wettbewerbs abgebildet werden können, Umsetzungsideen für nachfolgende Planungsschritte.

# ENTWURF

Nach der Verkündung der Juryergebnisse der ersten Wettbewerbsstufe wird ebenfalls ein umfassender Bürger:innendialog stattfinden. Dessen Ergebnisse werden in gleicher Weise in die Aufgabenstellung der zweiten Wettbewerbsstufe einfließen.

## 5.3 Natur und Umwelt

### Naturraum, Geomorphologie und Topografie

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der Münchner Schotterebene und ist weitgehend eben, ausführliche Darstellung siehe „Naturschutzfachliche Bestandserhebung im Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ (AVEGA 2015). Entlang des südlichen Randes des Wettbewerbsgebiets verläuft der Übergang der Niederterrasse und der oberen Fürstenfeldbrucker Terrasse. Dadurch ist der Süden des Gebiets im Unterschied zum nördlichen Teil vergleichsweise hügelig. Ansonsten ist das Gebiet, entsprechend dem Charakter der Münchener Schotterebene, nahezu eben.

Im Norden, auf Maisacher Gemeindegebiet, ist der Fliegerhorst Teil des FFH-Gebiets „Flughafen Fürstenfeldbruck 7733-371“ und steht nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unter Schutz.

Die Höhendifferenz reicht von rd. 521,0 m ü. NN von der Zenettistraße bis auf rd. 517,0 m ü. NN. Der überwiegende Teil des Wettbewerbsgebiets ist bebaut oder anderweitig durch Sportflächen oder Straßen und Plätze versiegelt (ca. 40 %). Größere unversiegelte Bereiche findet man im Bereich der Waldflächen im Westen des Planungsgebiets.

Das westliche Waldgebiet und die im Ostteil befindlichen Magerrasenreste und Extensivwiesen stellen die wertvollsten Bestände dar. Dies gilt sowohl für die Flora und Vegetation als auch im Hinblick auf die Habitatansprüche für Fledermäuse und Vögel. Auch für die Herpetofauna ist dieses Areal als Vorrangfläche zu sehen.

### Boden und Grundwasser

Die Böden des Fliegerhorstes sind den Pararendzinen zuzuordnen und haben sich zu humösen Ackerpararendzinen entwickelt. Im gesamten Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, zu dem auch das o.g. FFH-Gebiet zählt, herrschen diese flachgründigen, kalkreichen und nährstoffarmen Böden vor. Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung sind die unbebauten Flächen weitgehend extensiv v.a. ohne großen Düngereintrag genutzt worden. Dementsprechend hat sich eine seltene Vegetation nährstoffarmer, kalkreicher Standorte entwickelt. Dazu zählen in den gehölzfreien Bereichen die für das o.g. FFH-Gebiet relevanten Trockenrasen und Flachlandmähwiesen, die sich auch im Untersuchungsgebiet aufgrund der langjährigen Mahdnutzung entwickelt haben. Allerdings führte die engräumige Siedlungsstruktur mit Gebäuden und Straßen, die das Untersuchungsgebiet sehr stark splitten, zu einer kleinflächigen, parzellierten Ausbildung der wertgebenden Gesellschaften.

Der Südabschnitt und großflächig der Westen des Untersuchungsgebiets werden von Gehölzen dominiert. Unter den standörtlichen Voraussetzungen ist die potenzielle natürliche Vegetation ein wärmeliebender Kalk-Buchenwald mit Resten von Eichen- Trockenwäldern auf sehr flachgründigen und wärmebegünstigten Standorten. Letztere haben ihren süddeutschen Verbreitungsschwerpunkt in Teilen Frankens.

### Vegetation

Die Vegetation wurde zuletzt im Jahr 2008 im Rahmen einer Baumkartierung aufgenommen. Neben den großen, zusammenhängenden Waldflächen im Westen des Wettbewerbsgebiets bestehen ca.

# ENTWURF

400 Baumgruppen, deren Artenzusammensetzung jedoch nicht spezifiziert wurde. Bei den Solitärbäumen ist als Leitbaumart der Ahorn zu nennen. Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn bestimmen das Landschaftsbild des Fliegerhorstes. Daneben ist auch ein großer Bestand an Eichen und Kiefern zu verzeichnen. Bei der Gehölzzusammensetzung des Waldes im Westen handelt es sich überwiegend um naturferne Kiefern- und Fichtenaufforstungen und edellaubholzeichen Beständen aus Esche, Eiche, Hainbuche und Ahorn sowie um kleinere Heckenstrukturen und Feldgehölze.

Von diesem Waldbild setzt sich die Fläche westlich des Sommerkellerweges ab. In diesem Bereich gibt es ein Vorkommen eines geschützten Eichen-Trockenwaldes aus alten Kiefern und Eichen mit z.T. Stammdurchmesser über 80 cm. Dieser Waldtyp zählt zu einer äußerst seltenen Waldgesellschaft im Naturraum. Neben diesem geschützten Baumbestand gibt es am Waldrand stellenweise auftretende, thermophile Säume, die gesetzlich geschützt sind. Ansonsten ist das Wettbewerbsgebiet von Extensivwiesen und Kalkmagerrasen (östlicher Wettbewerbsbereich) bestimmt, die teilweise dem Artenschutz unterliegen (s. Anlage...).

Im Norden geht das Wettbewerbsgebiet in Wiesenflächen (Magerrasenreste, Extensivwiesen) auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Maisach über.

## Artenschutz

Im Wettbewerbsgebiet, vor allem im westlichen zusammenhängenden Waldgebiet, wurden Vorkommen diverser nach FFH-Richtlinie streng geschützten Arten gefunden.

Fledermausvorkommen wurden sicher nachgewiesen, der Schwerpunkt der Fledermausvorkommen liegt vor allem im westlichen zusammenhängenden Waldgebiet. Entscheidend zum Erhalt der Fledermauspopulationen ist die Verbesserung des Altbaum- und Totholzangebots im westlichen Waldbereich. Darüber hinaus sollte der Laubholzanteil gefördert werden. Das FFH-Gebiet stellt ein wichtiges Jagdgebiet vor allem in Waldrandlage dar. Des Weiteren wurden zwei Reptilienarten (Zauneidechse und Schlingnatter) auf dem Untersuchungsgebiets gefunden, welche schützenswert sind. Hinzu kommen verschiedene Amphibien wie beispielsweise der Laubfrosch. Aus avifaunistischer Sicht steht der Erhalt des zusammenhängenden Waldgebiets im Westteil im Vordergrund. Auf die aktuellen Waldstrukturen sind verschiedene Arten angewiesen. Siehe hierzu Anlage x Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung.

ABB: FFH-GEBIET

## Biotop und Schutzgebiete

Aufgrund besonderer Standortbedingungen haben sich im Wettbewerbsgebiet naturschutzfachlich besonders wertvolle Biotop entwickelt, die empfindlich sind gegen Störungen durch Erholungsnutzung, insbesondere auch durch das Betreten der Flächen (Biotop s. Anlage x). Die Freiraumplanung soll hier ein besonderes Augenmerk auf die Vernetzung dieser Biotop legen. Unter Einbeziehung eines zwischen Naturerlebnis und Schutz der Natur abgewogenen Umfangs von Zutrittsmöglichkeiten soll ein möglichst großer zusammenhängender ökologischer Schutzraum entstehen.

Die Wiesenflächen (Magerrasenreste, Extensivwiesen) im Norden des Wettbewerbsgebiets auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Maisach stehen gemäß FFH-Richtlinie unter Schutz. Sie dürfen nicht betreten werden, auch die Anlage von Wegen ist in diesem Bereich nicht gestattet.

ABB.: WERTGEBENDE FLÄCHEN

# ENTWURF

## Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen, Kontaminationsflächen

Im Wettbewerbsgebiet sind Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen sowie Kontaminationsflächen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Entwicklung eine Sanierung erfolgt.

### Bürger:innenprotokoll:

„Neben dem Umweltbeirat, wiesen auch einzelne Bürger:innen auf die Altlasten-Problematik hin. Gerade die Rückstände von Löschschaum und der damit verbundenen PFAS-Belastung sollten bereits in einem frühen Planungsstadium berücksichtigt werden.“

## Potenziale für erneuerbare Energien

Nach den Ergebnissen des Energienutzungsplans 2011 hat die Solarenergie (Strom, Wärme) das größte Potenzial im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck. Daneben sind Erdwärmekollektoren im Wettbewerbsgebiet grundsätzlich möglich. Zu den Potenzialen der Tiefengeothermie hat die Stadt ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Konventionelle Windkraftanlagen sind im Siedlungsraum generell problematisch. Vorschläge zur Anwendung innovativer Lösungen zur Nutzung von Windkraft sind jedoch erwünscht (z.B. Kleinwindkraftanlagen)

Erkenntnisse zu möglicherweise nutzbarer Abwärme oder Prozesswärme von Betrieben in Nähe des Plangebiets liegen nicht vor.

Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz; der Aufbau eines oder mehrerer regenerativ beheizter Nahwärmenetze wäre dagegen möglich.

## 5.4 Verkehr und Mobilität

### ÖPNV

Das Wettbewerbsgebiet besitzt keine direkte Anbindung an den schienengebundenen Verkehr, es befindet sich im Zwischenraum zweier S-Bahnlinien (S3 und S4). Auf der Trasse der S 3, u.a. mit Halt in Maisach, Gernlinden und Olching, verkehrt zusätzlich der Regionalverkehr nach Augsburg und Ulm sowie der Fernverkehr Richtung Stuttgart. Auf der Trasse der S 4 verkehrt zusätzlich der Regional- und Fernverkehr München-Lindau. An dieser Strecke befindet sich der S-Bahnhalt Fürstenfeldbruck.

Die dem Wettbewerbsgebiet nächstgelegenen Stationen sind die S-Bahnhöfe Maisach und Gernlinden (beide S 3), die in ca. 5-10 Minuten mit dem Auto oder einer zukünftig einzurichtenden Buslinie bzw. in ca. 15 Min. mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Eine S-Bahn-Anbindung Fliegerhorst ist im Programm „Bahnausbau Region München, 2021“ des Bayerischen Ministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr gelistet. Die Machbarkeit soll überprüft werden.

Die direkte ÖPNV-Anbindung des Wettbewerbsgebiets erfolgt über die Buslinie 815, die den Fliegerhorst mit dem Bahnhof Fürstenfeldbruck verbindet, sowie über die Buslinien 836 und 873 mit Verbindungen nach Geiselbullach, Buchenau, Maisach und Fürstenfeldbruck.

### PLAN ÖPNV

### MIV

Das Wettbewerbsgebiet ist gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Südlich des Fliegerhorstes verläuft eine der Hauptverkehrsadern von Fürstenfeldbruck, die Bundesstraße 471, die sich von Nordosten bis Südwesten des Stadtgebiets erstreckt. Der Fliegerhorst ist von Westen über die

# ENTWURF

Anschlussstelle (AS) Fürstenfeldbruck-Ost und die anschließende Von-Gravenreuth-Straße bzw. Straße der Luftwaffe direkt an die B 471 angebunden. Auch die Verbindung zum Stadtgebiet Fürstenfeldbruck und zur Gemeinde Emmering erfolgt hier.

In Richtung Nordosten bindet die B 471 den Fliegerhorst an die Bundesautobahn A8 an und stellt Verbindungen nach Dachau und weiter um das Stadtgebiet von München her.

Der Bund beabsichtigt einen 4-streifigen Ausbau der B 471. Im Zuge dieser Maßnahme soll der Anschluss der B 471 an den Fliegerhorst Fürstenfeldbruck umgebaut werden.

Weitere übergeordnete Straßen im Umfeld des Fliegerhorstes sind die Bundesstraße B 2 mit Verbindung bis Mammendorf sowie die Staatsstraße St2054 und St2345, die von der AS Fürstenfeldbruck-Nord bzw. von der AS Olching/Maisach um den Fliegerhorst und um den im Norden anschließenden ehemaligen Flugplatz Fürstenfeldbruck herumführen.

Das Wettbewerbsgebiet grenzt von drei Seiten an die Nachbarkommunen Maisach, Olching und Emmering und ist verkehrsmäßig deshalb nur von Westen über die Zenettistraße und Von-Gravenreuth-Straße an das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck angeschlossen. Innerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden sich die in O-W-Richtung verlaufende Hauptachse der Marseillestraße („Straße der Luftwaffe“) sowie kleinere untergeordnete Straßen in Nord-Süd-Richtung.

## PLAN MIV

### Aktuelle Verkehrsplanungen der Nachbargemeinden

Die 3,6 km lange Südumfahrung der Gemeinde Maisach, welche über das Areal des ehemaligen Flugplatzes Fürstenfeldbruck geht, wurde bereits umgesetzt. Ein Teil der Rollbahn wurde hierfür genutzt. Ziel der geplanten Maßnahme war die Auslagerung des Durchgangsverkehrs.

### Ruhender Verkehr

Die derzeitige Parkierungssituation im Wettbewerbsgebiet sieht überwiegend großflächige, oberirdische Stellplatzflächen vor, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung überplant werden sollen.

### Fuß- und Radverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist an das Radverkehrsnetz **angebunden**. **Südlich des Fliegerhorstes führt ein Feldweg als Teil des landkreisweiten Radwegenetzes in Ost-West-Richtung bis nach Gernlinden. Im landkreisweiten Radwegkonzept wird eine Verbindung westlich der von-Gravenreuth-Straße in Richtung Bahnhof Fürstenfeldbruck geprüft. Die Verbindung in Richtung Innenstadt über die Maisacher Straße wird nördlich der B471 mit einem Schutzstreifen geführt, südlich der B471 werden zurzeit Maßnahmen zur Verbesserung der Radverkehrssituation erarbeitet. Ein das Stadtgebiet umfahrender Rad-Ring soll im Zuge der lokalen Radwegweisung berücksichtigt werden.**

Die Erschließung innerhalb des Wettbewerbsgebiets beschränkt sich auf straßenbegleitende Fußwege. Der Radverkehr wird auf den Straßenflächen abgewickelt. Vereinzelt gibt es im Wettbewerbsgebiet eher untergeordnete Wegeverbindungen, wie z.B. an der südlichen Wettbewerbsgrenze oder im Bereich des Waldes westlich der bestehenden Sportanlagen.

## PLAN RADROUTEN

## 5.5 Immissionen

### Verkehrslärm

# ENTWURF

Auf das Planungsgebiet wirken der Verkehrslärm der B 471 im Süden (tags 55dB(A) und nachts 48 dB(A)) sowie der nördlich verlaufenden Südumfahrung Maisachs ein.

## Gewerbelärm

Derzeit ist das Wettbewerbsgebiet insbesondere den Lärmbelastungen des nordöstlich des Gebiets gelegenen BMW-Fahrsicherheitszentrum Maisach ausgesetzt. Das BMW-Fahrsicherheitszentrum wird jedoch mit Abzug der Bundeswehr aufgelöst. Das Fahrtraining des Polizeipräsidiums München soll jedoch am westlichen Ende des Rollfeldes und in der westlichen Shelterschleife fortgeführt werden. Hierzu liegt ein prognostisches Lärmgutachten vor.

Westlich an das Wettbewerbsgebiet grenzt das Gewerbegebiet Hasenheide an, von diesem gehen durchschnittliche für Gewerbegebiete typische Lärmeinwirkungen aus.

## Sportlärm

Die denkmalgeschützten Sportflächen im Binnenbereich des Wettbewerbsgebiets (Sportgelände mit Außen-Sportflächen, Schwimm- und Sporthalle) sollen auch weiterhin betrieben werden. Der insbesondere bei Vereinssportnutzung abends und am Wochenende auftretende Lärm (Freiflächen und Stellplatzanlagen) muss bei benachbarter Wohnbebauung beachtet werden.

## 6 Planungsprogramm

### 6.1 Leitlinien für die Entwicklung des Fliegerhorsts

Mit dem Beschluss von Leitlinien am 24. September 2019 hat der Stadtrat die Entwicklungsperspektiven und den langfristig strategischen Handlungsrahmen gemäß der räumlichen Entwicklungsstrategie für den Fliegerhorst festgelegt. Die nachfolgenden Leitlinien, die aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie heraus entwickelt wurden, bilden die Grundlage für die Aufgabenstellung des Wettbewerbs:

#### Grundlegendes

Der ehemalige Fliegerhorst stellt eine einmalige Entwicklungschance für den Landkreis Fürstenfeldbruck dar, dessen Potenzial dann voll ausgeschöpft werden kann, wenn seine Entwicklung auf allen Ebenen genau durchdacht wird. Zudem ist es einer der am besten geeigneten Standorte für interkommunale Zusammenarbeit. Qualitätssichernde Maßnahmen wie Wettbewerbe, Plangutachten, städtebauliche Entwicklungskonzepte, Pilotprojekte, interkommunaler Wissenstransfer, Diskussion zur Baukultur und ein Gestaltungsbeirat sollen im Planungsprozess angewandt werden. Dabei werden die Belange des Klimaschutzes, der Grauen Energie sowie die Nutzung der Energiestandards berücksichtigt. Ebenso liegen der Entwicklung Konzepte zur An- und Einbindung an das Stadtgebiet, zur stufenweisen Realisierung sowie eine wirtschaftliche Entwicklungsstrategie zugrunde. Zuständigkeit und Koordinierung: Die entwickelbare Fläche des Fliegerhorsts liegt zum größten Teil auf der Flur der Stadt Fürstenfeldbruck, die planerisch bereits in Vorleistung gegangen ist (VU, 2014) und deshalb möglichst eine federführende Rolle bei der Entwicklung des Fliegerhorsts innehaben sollte.

#### Leitlinie Planungskultur

Um ein engagiertes (zum Teil auch jüngeres) Publikum der Bürgerschaft und allgemein Interessierte zu erreichen, werden neue Wege der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelotet. Um alternative, städtebauliche Lösungsmöglichkeiten für den Standort Fliegerhorst diskutieren zu können, wird ein planerisches Konkurrenzverfahren (z. B. städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb) zum geeigneten Zeitpunkt durchgeführt.

# ENTWURF

## Leitlinie Städtebau

Bei der Entwicklung des Fliegerhorsts wird ein identitätsstiftendes Ortsbild gemäß aktueller Rahmenbedingungen (Nutzungsmischung, bauliche Dichte, etc.) für ein urbanes Quartier geschaffen und entwickelt. Auf dem Fliegerhorst werden künftig viele verschiedene Nutzungen aufeinandertreffen. Um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden neuen Einwohner und Beschäftigten zu vermeiden, werden integrierte, übergemeindlich abgestimmte Planungen von Wohn- und Arbeitsplatz entwickelt. Die Standortgemeinden, der Landkreis sowie weitere Betroffene setzen sich von Anfang an dafür ein, das Mobilitätsbedürfnis möglichst nachhaltig befriedigen zu können. Das Angebot von Wohnen und Arbeiten sowie weiterer sinnvoll ergänzender Nutzungen ermöglichen kurze Wege insbesondere dadurch, dass hier gewohnt und gleichzeitig gearbeitet werden kann. Geschäfte mit Artikeln für den täglichen Bedarf verhindern, dass längere Fahrten in Kauf genommen werden müssen. Die bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude und prägnanten Freiräume werden als identitätsstiftende Gebäude in das zu entwickelnde Quartier einbezogen.

Lagespezifische Ortsidentitäten und prägende räumlicher Strukturen werden auf ihre Qualitäten und die Alltagstauglichkeit hin geprüft, entsprechend erhalten und weiterentwickelt. Eine Entwicklung auf allen Ebenen wird genau durchdacht und die interkommunale Zusammenarbeit daran ist selbstverständlich.

## Leitlinie Landschaft und Freiraum

Die gebietstypischen, kleinräumlichen Strukturen der Kulturlandschaft werden gesichert. Identitätsstiftend sind die bestehenden Frei- und Waldflächen sowie Blickbeziehungen in den umliegenden Landschaftsraum, welche Beachtung in der weiteren Planung finden. Vielfältige landschaftliche und naturräumliche Qualitäten werden zur langfristigen Sicherung der Lebens- und Naherholungsräume im Landkreis gezielt weiterentwickelt. Um den Nutzungsdruck abzufedern, werden die Freiräume differenziert zониert und qualitativ aufgewertet. Durch die besondere Standortbedingung haben sich im Bereich des Fliegerhorsts naturschutzfachliche besonders wertvolle Biotope entwickelt, die empfindlich gegen Störungen durch Erholungsnutzung, insbesondere auch durch das Betreten der Flächen, sind. Multifunktionale Flächen werden gefördert und weiterentwickelt, um den vorhandenen Raum bestmöglich auszunutzen. Mit den natürlichen Ressourcen wird respektvoll umgegangen, bereits geschützte Flächen und Landschaftsbestandteile beachtet und sinnvoll ergänzt, um eine nachhaltige Landschaftsentwicklung zu garantieren.

## Leitlinie Verkehr und Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Fliegerhorsts ist von zentraler Bedeutung für seine Entwicklung. Bereits ab Beginn der Entwicklung sollten gute Alternativen zum MIV vorhanden sein. Die Anbindung wird sowohl an die Linie der S3 als auch der S4 gewährleistet. In Richtung Fürstenfeldbruck, Maisach und Gernlinden werden sichere und attraktive Radwege sowie ein optimaler Anschluss an den Radschnellweg Richtung München geschaffen. Die Mobilität im Landkreis Fürstenfeldbruck wird durch eine starke Vernetzung geprägt und ist siedlungs- und umweltverträglich. Integrierte, übergemeindlich abgestimmte Planungen von Wohn- und Arbeitsplatzentwicklungen vermeiden zusätzlichen Verkehr. Fußläufige Mobilität wird durch kurze Wege im Quartier sowie attraktiv gestaltete öffentliche (Straßen-) Räume gefördert.

## Leitlinie Soziale Infrastruktur

Am Standort wird die erforderliche Infrastruktur durch soziale Einrichtungen, Vereine und Sport sowie wissensintensive Dienstleistungen angeboten und ggf. aus strategischer Sicht auch durch weitere Einrichtungen (z. B. Berufsschule, Kulturbausteine) ergänzt.

## Leitlinie Energie und Klimaschutz

# ENTWURF

Am Fliegerhorst sollen energieeffiziente Stadtstrukturen mit zukunftsfähigen Energiestandards ebenso berücksichtigt werden, wie erneuerbarer Energien und innovative Energiesysteme. Unter dem Gebot der Nachhaltigkeit ist der Aspekt der Grauen Energie zu beachten, der einen weitgehenden Erhalt des ausgedehnten Gebäudebestands nahelegt.

## Leitlinie Wirtschaft und Wissenschaft

Eine überregionale Bedeutung wird durch starke Unternehmen oder Forschungs-, Entwicklungs- und Innovationseinrichtungen als Zugpferde der Entwicklung gewonnen. Zur Nachnutzung eignen sich vor allem High-Tech-Unternehmen und High-Tech-affine Dienstleistungen – einige davon auch Jungunternehmen. Entscheidend ist dabei auch ein Mindestmaß an Einwohnern und Arbeitsplätzen zu etablieren, um die verkehrliche und soziale Infrastruktur auslasten zu können und einen urbanen Standort entstehen zu lassen. Die so entstehende Dichte an Kompetenzen, Vorbildern und Ausstattungsmerkmalen erlauben eine strategische Vermarktung des Fliegerhorsts als integrierter, urbaner Standort. Die Konzentration von verschiedenen Unternehmen generiert Nähevorteile für z. B. Kontakte und Kooperationen, Co-Working Spaces oder Gründerzentren, Gast/9ronomie und Catering sowie Sportanlagen.

Das Quartier schafft ein verstärktes, nachhaltiges örtliches Beschäftigungswachstum als attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort, eine lebendige Kommune und vermeidet die Entstehung einer „Schlafstadt“.

## Leitlinie Wohnen

Eine möglichst kleinteilige Parzellierung im Sinne von überschaubaren und unterschiedlich großen Baugrundstücken, z. B. für Bauträger, Genossenschaften, Baugruppen etc. insbesondere der neu zu entwickelnden Flächen fördert die Vielfalt an Bewohnerschaft und Wohnformen, an Architektur und an Stadtbild im neuen Quartier. Unterschiedliche Wohntypologien (z. B. Geschosswohnungsbau, Ein- oder Zweifamilienhäuser) und Trägermodelle (z. B. Eigentums- und Mietwohnungsbau, frei finanziert oder gefördert) mischen: Der Fliegerhorst eignet sich in bester Weise, die Teilstrategie „Vielfalt an Wohnformen“ in die Praxis umzusetzen. Es ist entscheidend, dabei verschiedene Wohntypologien und Trägerformen zu mischen sowie einen relevanten Anteil an kostengünstigem Wohnraum exemplarisch und pilothaft zu schaffen.

## Leitlinie Sport-, Freizeit und Naherholungsflächen

Bei dem Angebot für die Naherholung werden folgende Aspekte berücksichtigt:

Verträgliche, attraktive und qualitätsvolle Gestaltung der Naherholungsmöglichkeiten für alle Nutzer- und Altersgruppen, Gewährleistung und stellenweise Optimierung der Zugänglichkeit zum Landschaftsraum wie auch der Führung durch diesen – mit Ausnahme besonders sensibler Naturräume -, um Möglichkeiten zum Naturerlebnis als wichtigen Bestandteil der Naherholung zu ermöglichen. Besonders berücksichtigt werden identitätsstiftende lokale Qualitäten und übergeordnete Sichtbeziehungen bei baulichen Entwicklungen, um deren Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit zu sichern. Die Landschafts- und Naturräume werden als Erholungsmöglichkeiten und Umweltbildung weiterentwickelt und mit attraktiven Wegeverbindungen vernetzt, insbesondere für den nichtmotorisierten Freizeitverkehr.

## Leitlinie Baukultur

Der Fliegerhorst unterscheidet sich hinsichtlich des Ortsbildes und der vorhandenen Struktur vollständig vom Rest des Landkreises. Er besitzt eigenständige, ortsspezifische Baustrukturen, die zu knapp der Hälfte unter Schutz stehen (z.B. der „Kilometerbau“). Der Fliegerhorst muss als potenzielles „Transformationsgebiet“ in einer positiven Weise in das Bewusstsein der Bevölkerung im Landkreis gelangen.

# ENTWURF

## 6.2 Städtebauliche Qualitätsziele

Für das neue Stadtquartier wird eine städtebauliche Struktur gesucht, die prägnant und unverwechselbar ist und zugleich offen für heute noch nicht absehbare Entwicklungen. Städtebau und Freiraum sollen aus den vorhandenen Strukturen abgeleitet werden und die Geschichte des Ortes erlebbar machen.

Darüber hinaus erwartet die Stadt Fürstenfeldbruck überzeugende Antworten auf weitere grundsätzliche Fragestellungen:

- Gestaltung des Stadteingangs als Adresse des neuen Quartiers
- Gestaltung des Übergangs zwischen der Bebauung und den angrenzenden Landschaftsräumen, insbesondere zum geschützten offenen Landschaftsraum im Norden
- Umgang mit der Insellage des Areals Gestalterische Anbindung an die Stadt oder eigener Stadtteil (deutliche Zäsur zwischen Hasenheide und Fliegerhorst oder Anbindung)
- Abgleich mit bestehenden Konzepten im Stadtgebiet und mit den Interessen der Nachbarkommunen ist vorzunehmen.
- Umgang mit der Geschichte des Fliegerhorsts, insbesondere Integration der Olympia Attentat Gedenkstätte in den Fliegerhorst.

### Stufenweise Entwicklung

Um das Wettbewerbsgebiet zu gliedern und die Realisierung zeitlich zu strukturieren, ist eine Entwicklung in mehreren Stufen erforderlich. Die Größe der einzelnen Bauabschnitte erfordert wiederum eine schlüssige Untergliederung in unterschiedliche Zonen mit differenzierter städtebaulicher Dichte.

Die Entwicklungsabschnitte sind so auszubilden, dass sie jeweils eigenständig funktionieren und untereinander anschlussfähig sind. Parallel zur baulichen Entwicklung sollen im Quartier gut nutzbare öffentliche Freiflächen und lebendige öffentliche Räume für Alle entstehen.

Als erster Schritt bietet sich der Bereich entlang der Straße der Luftwaffe aufgrund der vorhandenen Verkehrserschließung und technischen Infrastruktur (Hauptsammelkanal) an.

### ABB: ENTWICKLUNGSSTUFEN

### Urbanität und Dichte

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine adäquate städtebauliche Dichte erreicht werden, die die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich hält und sich insbesondere durch eine multifunktionale Verschränkung der Nutzungen auszeichnet.

Um Identifikation sowie soziale Kontrolle zu gewährleisten und Spannungen zu vermeiden, ist eine Gliederung in überschaubare Einheiten erforderlich. Die Mischung dichter und weniger dichter Zonen ermöglicht eine angemessene durchschnittliche Dichte mit einem ausgewogenen, abwechslungsreichen Höhenspiel, unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie einer klaren Gestik zu geplanten Quartierszentren.

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ soll sich der Städtebau insbesondere durch eine feinkörnige Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, Kultur und Erholung auszeichnen. Die Intensität der Nutzungsmischung soll für bestimmte zentrale Bereiche stärker ausgestaltet werden. Im

# ENTWURF

Hinblick auf die vertikale Nutzungsmischung wird angeregt, in geeigneten Bereichen in den Erdgeschossen soziale und gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Intelligente Nutzungskonzepte und Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung sollen gleichzeitig als halböffentliche „Hybride“ zum öffentlichen Raum wirken.

## Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum soll eine klar erkennbare Prägnanz erhalten, die baulich gefasst ist und einer multifunktionalen Nutzung offen steht. Die öffentlichen Räume sollen dabei als zusammenhängendes „Gerüst“ verstanden werden, möglichst unter Einbeziehung der vorhandenen prägenden Grünstrukturen. Gute Orientierbarkeit und deutlich erkennbare Raumabfolgen sind ein wichtiges Ziel der Raumbildung. Die Proportionen von Gebäudehöhen und öffentlichem Raum sollen sowohl im kleinen als auch im großen Maßstab ausgewogen gestaltet werden.

## Parzellierung und Gebäudetypologie

Das neue Stadtquartier soll sich durch einen ausgewogenen Mix von verschiedenen Gebäudetypologien mit dem Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau auszeichnen. Neben größeren Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaus sind auch kleinteilige Strukturen in der Art verdichteter Einfamilienhäuser denkbar. Städtebauliche Dominanten in Form von Hochpunkten an prägnanten und zentralen Stellen können bewusst gesetzt werden.

Eine kleinteilige Parzellierung, die flexibel auf zukünftige veränderbare Rahmenbedingungen reagieren kann, soll dabei die Vielfalt unterschiedlicher Gebäudetypologien und einen damit verbundenen vielseitigen Trägermix unterstützen. Monotone Strukturen sollen vermieden werden. Auch die Freiräume und die Gebäude sowie deren Grundrissgestaltung sollen auf mögliche Nutzungsveränderungen reagieren können.

Die städtebauliche Grundstruktur soll auf dem Prinzip der Nachbarschaft beruhen, die die gesellschaftliche und bauliche Vielfalt widerspiegelt. Das Gesamtquartier soll durch eine Vielfalt von Nachbarschaften gebildet werden.

## 6.3 Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit

Die Themen Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit werden an den Anfang des Planungsprogramms gestellt, denn diese Querschnittsthemen prägen das gesamte Vorhaben und stehen in Verbindung zu allen anderen Teilen dieser Auslobung.

### Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtischen Klimaschutzziele werden im Stadtratsbeschluss vom 26.11.2020 wie folgt präzisiert: „Der Stadtrat beschließt, dass Fürstenfeldbruck seine Treibhausgas-Emissionen bis spätestens 2035 unterm Strich auf „Null“ reduziert (bilanzielle Klimaneutralität).“

Bei der Realisierung des neuen Stadtquartiers sollen alle Möglichkeiten zur Umsetzung der angestrebten Klimaschutzziele ausgenutzt werden. Im Hinblick auf den Klimawandel kommt ökologischen Ansätzen bei der Entwicklung der Gebäude und der Freiflächen, einschließlich der Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation, ein besonderer Stellenwert zu. Als Ansätze hierfür können genannt werden:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Multifunktionalität von Flächen und Mehrfachnutzungen von Gebäuden

# ENTWURF

- nachhaltige Mobilität, Stadt der kurzen Wege, Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr im Quartier
- dezentrale Speicherung und Versickerung von anfallendem Wasser, Nutzung von gespeichertem Wasser
- Vermeidung von Hitzeinseln
  
- Erhalt und Entwicklung zusammenhängender Gehölzflächen zur Frischluftproduktion und als Filter gegenüber dem Eintrag von Luftschadstoffen
- Verbesserung des Mikroklimas und Minimierung des Aufheizpotentials (z.B. durch Freiflächen mit hohem großkronigen Baumanteil als lokale Ausgleichsräume oder Verkehrsflächen mit hellen Oberflächen)
- Einplanung von Gründächern mit ausreichender Substratdicke (>25 cm) und einer hohen Eigenverschattung, ohne dabei auf eine externe Bewässerung durch Trinkwasser zurückzugreifen
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen
- Schaffung von durchgehenden Ventilationsbahnen und Sicherung der „Barrierefreiheit“ des nächtlichen Kaltlufttransportes (z.B. durch die Vermeidung von Riegelbebauungen entgegen der Ausrichtung der bodennahen Strömungsverhältnisse)
- kompakte und materialsensible Bauweisen, Nutzung vorhandener Bausubstanz („graue Energie“)

Mit Blick auf den Klimawandel und die zu erwartenden höheren Temperaturamplituden soll außerdem eine Antwort auf die Frage gefunden werden, welche qualitative und gestalterische Ausprägung die städtische Vegetation annehmen kann (Robustheit, Schattenspenden etc.). Insbesondere soll ein Spektrum an Stadtbaumarten gefunden werden, die den Ansprüchen an Gestaltung, geringe Pflege und Resistenz gegenüber Hitze und Schädlingen gerecht werden und die nach Möglichkeit keine Allergien auslösen.

## "Graue Energie"

Eine umfassende Bilanzierung der Treibhausgas- Emissionen muss neben der Betriebsenergie auch die „Graue Energie“, also die mit der Errichtung der Gebäude verbundenen Emissionen umfassen.

Der umfangreiche Gebäudebestand des Fliegerhorsts bietet hierfür beträchtliches Potenzial. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat die Eignung von Bestandsgebäuden für eine Nachnutzung untersuchen lassen. Die Bewertung der Eignung umfasste dabei eine Vielzahl von Kriterien, die vom Denkmalschutz über typologische Eigenschaften bis zum Erhaltungszustand reichen. Im Sinne des von Muck Petzet Architekten entwickelten Bewertungstools hat die Verwaltung eine Vorprüfung des Gebäudebestandes durchgeführt und zu erhaltende Gebäude identifiziert. Weitere Kategorien sind Gebäude, die sich möglicherweise für eine Nachnutzung eignen und einer weiteren Prüfung unterzogen werden müssen, sowie Gebäude die abgebrochen werden können. Sollten die Wettbewerbsteilnehmer städtebaulich und voraussichtlich wirtschaftlich überzeugende Konzepte zur Nachnutzung einzelner Gebäude entwickeln, kann im Rahmen des Wettbewerbs von dieser Kategorisierung zugunsten des Erhalts eines Gebäudes abgewichen werden.

Vorschläge zur Nachnutzung sind möglich und erwünscht. Da sich die Wettbewerbsleistungen primär im städtebaulichen Maßstab bewegen und der Umfang der Abgabeunterlagen begrenzt ist, genügen hierfür knappe, aber nachvollziehbare textliche und/oder skizzenhafte Erläuterungen. Bei sämtlichen Nachnutzungen von Gebäuden sind - unabhängig von den Entwurfsmaßstäben des Wettbewerbs - bereits jetzt schon die erforderlichen energetischen Sanierungen mitzudenken.

## KARTE BEWERTUNG VON GEBÄUDEN

# ENTWURF

## Energiegewinnung und -speicherung

Potenziale für die Gewinnung erneuerbarer Energien und deren Speicherung sind auszuloten und die dafür erforderlichen Flächen vorzusehen. Hierzu gehören auch die Benennung und Ausarbeitung der Rahmenbedingungen zur Nutzung dieser erneuerbaren Energien, wie z.B. der Solarenergie.

Es werden Aussagen erbeten, wie der neue Stadtteil energieträgeroffen, sparsam und ggf. sogar autark versorgt werden kann. Außerdem sind Ideen gewünscht, die helfen, den Energiebedarf zu senken.

## Soziales

Nachhaltigkeit ist auch im Sinne einer sozialen Vielfalt des neuen Quartiers erwünscht. Es soll ein inklusiver Ort für alle Alters-, Sozial- und Lebensgruppen (Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderung etc.) und Nationalitäten entstehen.

## Wirtschaftlichkeit

Nachhaltiges Planen und Bauen muss immer auch ein wirtschaftliches Planen und Bauen sein - sowohl was die Herstellung der Gebäude und Freiflächen als auch deren Unterhalt betrifft.

Eine besondere Bedeutung kommt der Wirtschaftlichkeit auch angesichts der Zielsetzung zu, dass der neu geschaffene Wohnraum für möglichst viele Bürger:innen bezahlbar sein soll.

## 6.4 Wohnen und Arbeiten

Arbeiten und Wohnen sollen im neuen Stadtteil gleichwertig nebeneinanderstehen bzw. ineinander verwoben werden. Dazu gehört die leichte Erreichbarkeit der Arbeitsplätze ebenso wie flexible Baustrukturen, die unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Insgesamt verfolgt die Stadt Fürstenfeldbruck eine Nutzungsintensität von ca. 4.000 Einwohnern und ca. 3.000 Arbeitsplätzen. Darüber hinaus sollen Potenzialflächen definiert und aufgezeigt werden, in denen dargestellt wird, wie sich das Areal in den kommenden Jahrzehnten weiter entwickeln kann. Auf diese Art und Weise sollen nachhaltige Potenziale für zukünftige Generationen geschaffen werden.

Diese Angaben dienen einer groben Orientierung. Das genaue Maß der Nutzung und das genaue Verhältnis der Nutzungsarten soll im Wettbewerb ermittelt werden. Dabei ist nicht die Maximierung der Ausnutzung entscheidend, sondern die Gesamtqualität des Konzepts unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien.

### 6.4.1 Differenziertes Wohnungsangebot

Im Wettbewerbsentwurf wird eine Auseinandersetzung mit den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Nutzer- und Altersgruppen, dem Wunsch der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nach Privatheit als auch nach Angeboten für das Entstehen sozialer Gemeinschaft erwartet. Die Verknüpfung von Wohnen, Leben und Arbeiten soll eine lebendige Nachbarschaft ermöglichen. Gefragt sind daher flexible Angebote, differenzierte Wohnkonzepte und innovative Managementansätze. Die Wohnnutzung soll einen aktiven Beitrag zu einem vielfältigen urbanen Leben im Quartier leisten.

Der Fokus liegt dabei auf besonderen Wohnmodellen, wie z.B. gewerblichen und privaten Baugemeinschaften, genossenschaftlichem Wohnen sowie Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften. Hierfür ist 1/3 des Wohnungsangebots vorgesehen. Des Weiteren sollen die Bauformen in Teilen für den geförderten Wohnungsbau nutzbar sein.

Bürger:innenprotokoll:

# ENTWURF

„Es wurde ein stärkerer Wunsch nach alternativen Wohnformen geäußert. Beispiele waren hier Raum für Tiny-Houses, bzw. die Schaffung einer Tiny-House-Siedlung.“

Die Erdgeschosszone ist ein wichtiger Faktor für die Qualität des öffentlichen Raums. Wohnverträgliche kleinteilige Gewerbenutzungen, Nahversorgung, aber auch gemeinwohlorientierte oder gemeinschaftliche Nutzungen bieten sich hierfür an.

Die Intensität der Nutzungsmischung soll für bestimmte zentrale Bereiche stärker ausgestaltet werden, Raumhöhe und Grundrisstypologie der Gebäude sollen hier Nichtwohnnutzungen ebenso ermöglichen wie qualitätsvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Privatheit.

## 6.4.2 Gewerbeflächen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck schreibt dem Standort Fliegerhorst das Potenzial zu, einen Teil der identifizierten Flächenbedarfe aufzunehmen und insbesondere durch seine außergewöhnlichen Standortfaktoren zu ergänzen. Das Areal bietet die Chance, einen in Bezug auf die Gewerbestruktur einzigartigen Standort zu entwickeln, der besondere Qualitäten aufweist: Urbanität, architektonische Besonderheiten durch eine kluge Nutzung des denkmalgestützten Gebäudebestands sowie die Möglichkeit zur Entwicklung eines nachhaltigen und „grünen“ Gewerbebestands sind Alleinstellungsmerkmale, die zu einer Adressbildung beitragen können und somit insbesondere für Unternehmen aus dem wissensintensiven Dienstleistungsbereich attraktiv sind.

Die Realisierung eines Forschungs- und Entwicklungscampus (s.u.) sowie die Schaffung moderner Büro-, Labor- und Produktionseinheiten (im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe) sollen den Standort zu einem attraktiven Arbeitsort in der Region ausbilden. Der Zielbranchenmix sieht dabei neben wissensintensiven Dienstleistungen und Forschungseinrichtungen auch die stärkere Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen durch Möglichkeiten in der Telearbeit, dem Co-Working sowie der urbanen Produktion vor. Des Weiteren kann auch für Handwerksbetriebe geeigneter Raum Berücksichtigung finden, der durch die gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen (Lager, Büro) mit einer flächensparenden und gleichzeitig bezahlbaren Bauweise (z.B. Handwerkerhof) für lokale Betriebe attraktiv ist. Für die Entwicklung der einzelnen Bereiche können folgende Flächenkennziffern (m<sup>2</sup>/Beschäftigte) als Grundlage dienen:

Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe; Baugewerbe	150
Forschung und Entwicklung; Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	80
Sonstige Dienstleistungen	75
Technologiepark:	50-75

Bei der Anordnung der Nutzungen auf dem Areal spielen insbesondere die Standortfaktoren Erreichbarkeit/Anfahrbarkeit, Sichtbarkeit sowie Minimierung der zu erwartenden Konflikte mit emissionssensiblen Nutzungen eine zentrale Rolle. Daneben ist eine direkte Anbindung an das neu zu gestaltende Quartierszentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen zielführend.

## 6.4.3 Technologiepark

Der Standort Fliegerhorst Fürstenfeldbruck soll als ein starker Gewerbebestandort auf der Achse Augsburg-München etabliert werden. Die Stadt Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Maisach streben gemeinsam die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes in Form eines Technologie- und Innovationscampus an und werden dafür einen Planungszweckverband einrichten.

# ENTWURF

In der ersten Stufe soll ein campusartiger Technologiestandort mit Hochleistungs-Zyklotron auf einer Fläche von 7 ha geplant und errichtet werden. 2,5 ha liegen im Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck und rund 4,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach. In das Nutzungskonzept sind die vorhandenen denkmalgeschützten Hallen aufzunehmen.

In einer zweiten Stufe soll die Planung um 7,5 ha im Gebiet der Gemeinde Maisach auf insgesamt 14,5 ha erweitert werden. Nach positivem Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung durch das Bundesverteidigungsministerium soll die Gesamtfläche des Technologiecampus in einer dritten Planungsstufe auf insgesamt 24 ha erweitert werden.

Entstehen soll auf dieser Fläche ein moderner Technologiecampus mit Forschung und Lehre, Entwicklung und Technologie in den Bereichen Medizin und Chemie. Neben dem Hochleistungs-Zyklotron sollen auf dem Gelände Labor- und Bürostandorte, ggf. eine Tagesklinik, sowie nach Möglichkeit eine attraktive soziale Infrastruktur mit Gastronomie, Betriebskindergarten etc. entstehen.

Mit der Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung wurde HENN GmbH aus München von der Biodrom Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH & Co.KG beauftragt. Das Planungsbüro erstellt eine Konzeptstudie für alle drei Entwicklungsstufen, konzentriert sich aber zunächst auf die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die erste Stufe. Ziel dieses Konzeptes ist es, einen zunächst eigenständigen Kernstandort für den Technologiecampus zu entwickeln, der als Ankerpunkt für die folgenden Entwicklungen dient.

Aufgabe des Wettbewerbes ist es, die Kerngebiet (1. Entwicklungsstufe) in das Planungskonzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet einzubinden. Die bis zur Auslobung vorliegenden Studien zu den weiteren Entwicklungsstufen sind zu beachten, können aber im Rahmen der eigenen Entwurfsideen für das Wettbewerbsgebiet angepasst werden. Ziel ist ein gestalterisch qualitativvoller Umgang mit dem Technologiepark im Gesamtzusammenhang. Dabei ist eine enge räumliche Einbindung in das Wettbewerbsgebiet ebenso denkbar wie eine bewusst inselhaftige Entwicklung. Die Fläche ist mit den einzelnen Entwicklungsstufen im beiliegenden Lageplan farblich dargestellt.

## PERSPEKTIVE TECHNOLOGIEPARK LAGEPLAN

### 6.4.4 Weiternutzung Blaues Palais

Die denkmalgeschützte ehemalige Offizierssschule der Luftwaffe "Blaues Palais" gilt als besonders erhaltenswert. Im Wettbewerb werden Vorschläge erwartet, wie dieser Gebäudekomplex mit Hörsaal-, Verwaltungs- und Wohntrakten eine attraktive Adresse für eine zukunftsfähige Nachnutzung erhalten kann, im Zusammenhang mit dem Technologiepark und einer möglichen Entwicklung auf den benachbarten „Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen“ (siehe Ziffer 6.4.5).

### 6.4.5 Entwicklungsflächen der Nachbarkommunen

Das Wettbewerbsgebiet grenzt an drei benachbarte Kommunen. Diese erwägen im Anschluss an das Fliegerhorstareal ebenfalls, gewerbliche Flächen zu entwickeln. Für die im Plan gekennzeichneten Flächen werden im Rahmen des „Schwarz-Grün-Plans“ (Ziffer 8.8.A) erste flächenhafte Entwicklungsideen für eine gewerbliche Nutzung erwartet mit Aussagen zu möglichen Bauflächen, prägenden Grünstrukturen und zur Haupterschließung.

Im Einzelnen bestehen folgende Zielvorstellungen:

# ENTWURF

- Gemeinde Maisach: Anteil am interkommunalen Projekt Technologiecampus.
- Gemeine Emmering: Gewerbliche Nutzung im Bereich zwischen dem Fliegerhorst im Norden und der Bundesstraße B471 im Süden (Im FNP als GE-Fläche bzw. Fläche für Photovoltaik dargestellt).
- Stadt Olching: Gewerbliche Nutzung auf der im Plan gekennzeichneten Fläche. Außer einer etwaigen Gebietserschließung sollen keine überörtlichen MIV-Verkehrsverbindungen auf Olchinger Flur geplant werden.

## ÜBERSICHT ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

### 6.4.6 Quartierszentrum / Nahversorgung

Zur wohnortnahen Versorgung der perspektivischen Wohnbevölkerung am Fliegerhorst sowie zur arbeitsplatznahen Versorgung der künftigen Beschäftigten ist eine Versorgungsinfrastruktur im Nahversorgungsbereich vorgesehen, die in einem Quartierszentrum gebündelt werden soll, verbunden mit einer attraktiven und identitätsstiftenden öffentlichen Platzfläche.

Gemäß Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll als wesentlicher Magnetbetrieb ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche in einer Spanne von ca. 1.000 bis 1.600 m<sup>2</sup> (ca. 1.500 – 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche) entwickelt werden. Bei der Verkaufsfläche sollte es sich im Wesentlichen um einen rechteckigen und übersichtlichen Flächengrundriss handeln. Darüber hinaus kann ein arrondierendes Angebot z.B. aus den Bereichen Lebensmittelhandwerk, Obst und Gemüse, Apotheke, Zeitungen / Zeitschriften (jeweils ca. 100 – 200 m<sup>2</sup> NF) sowie Dienstleistungen, Gastronomie das Angebot ergänzen.

Einzelhandelsbetriebe bzw. Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs sind gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck am Fliegerhorst nicht zulässig.

Damit für die Kundschaft eine möglichst hohe Attraktivität des Versorgungsstandortes entsteht und die Betriebe dadurch von Agglomerations- und gegenseitigen Kundenzuführungseffekten profitieren können, sollte eine weitgehende räumliche Konzentration der Versorgungsangebote erfolgen. Dabei ist neben einer zeitgemäßen Anordnung der Betriebe auch auf einen attraktiven öffentlichen Raum mit der Möglichkeit für eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu achten.

Um eine gute Einbindung des Nahversorgungsschwerpunktes in das Gesamtareal zu erreichen und möglichst kurze Wege zu gewährleisten, ist für den Nahversorgungsschwerpunkt ein geeigneter Standort innerhalb des Gesamtbereichs vorzusehen. Dabei ist sowohl eine Nähe zu den Wohnschwerpunkten als auch zum Arbeitsplatzschwerpunkt zu berücksichtigen. Neben der Sichtbarkeit der Angebote ist darüber hinaus eine gute Einbindung in das Wege- / Straßensystem innerhalb des Fliegerhorstes notwendig.

Die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit des Standortes sollte für alle Mobilitätsarten attraktiv gewährleistet sein. Ein besonderes Augenmerk ist auch auf eine funktionsfähige ausreichend dimensionierte und konfliktfreie Anlieferung zu legen. Für den MIV ist ein ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot zu berücksichtigen. Die Wegebeziehungen von den Stellplätzen zu den Nahversorgungsangeboten müssen direkt und übersichtlich erfolgen.

### 6.4.7 Soziale Infrastruktur

Die Entwicklung von Wohnraum in ca. 1.600 WE erzeugt einen umfänglichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Dies umfasst Bildungseinrichtungen, Gemeinbedarfs- und soziale Einrichtungen sowie Freizeit- und kulturelle Angebote für alle Altersgruppen. Dabei sollen vielfältige Synergien Multifunktionalität und Doppelnutzungen ermöglicht werden. Im Wettbewerb wird folgender Bedarf zugrunde gelegt:

# ENTWURF

## Gemeinbedarfseinrichtungen

Die aus dem neuen Stadtquartier entstehenden Bedarfe können nur durch Ergänzung der bestehenden umliegenden Gemeindebedarfseinrichtungen abgedeckt werden. Im Wettbewerb sind daher Flächen für folgende Einrichtungen vorzusehen:

### - **zweizügige Grundschule**

Für 177 Kinder:

1 Grundschule (2-zügig mit Sporthalle und Freisport, Klassenteiler 25/28)

Grundstücksfläche gesamt	ca. 10.000 qm
GF Schule	ca. 3.000 qm
GF Sporthalle	ca. 1.000 qm
Freisportflächen	ca. 4.000 qm

### - **zwei Kindertagesstätten:**

Jeweils Kindergarten mit je 3 oder 4 Gruppen GF, Kinderkrippe für 6 Gruppen, (Gebäudeintegriert oder auf eigenem Grundstück möglich)

Flächenbedarf je Einrichtung:

GF	ca. 1.800 qm
Freispielflächen	mind. ca. 1.500 qm

- Jugendzentrum GF ca. 700 qm, Freifläche ca. 300 qm

- Bürgerhaus GF ca. 2.500 qm

- Pflegewohnheim 60 - 90 Plätze GF 5.400 qm, Freifläche 300 qm

Die Lage der Einrichtungen im Quartier, Anbindung an den Fuß- und Radverkehr, sowie ÖPNV und ihre sinnvolle Einbindung in die Bauabschnittsgestaltung sind sorgfältig zu erwägen.

Eine räumliche und funktionale Kombination der Einrichtungen ist wünschenswert.

## Sportanlagen

Die bestehenden Sportanlagen im Wettbewerbsgebiet werden heute von zahlreichen Sportvereinen aus Fürstenfeldbruck und den umliegenden Gemeinden in beschränkten Zeitfenstern genutzt. Mit der Auflassung der militärischen Nutzung wird das Sport- und Freizeitangebot für den Norden Fürstenfeldbrucks sowie für die Nachbarkommune Emmering an großer Bedeutung gewinnen.

Für die vorhandenen, denkmalgeschützten Sportanlagen im Wettbewerbsgebiet sollen Konzepte vorgeschlagen werden, die sich in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügen und sich langfristig etablieren. Hierbei sind insbesondere die von der Nutzung ausgehenden Lärmauswirkungen zu beachten.

## Nutzung von Bestandsgebäuden

# ENTWURF

Gemeinbedarfseinrichtungen kommen auch als Nutzung für denkmalgeschützte Gebäude in Frage. Die öffentliche Nutzung entspricht der identitätsprägenden Gestalt der Gebäude und sichert zudem einen denkmalgerechten Umgang mit der Bausubstanz.

## Vernetzung

Eine gute Erreichbarkeit und ÖPNV- Anbindung ist für die Gemeinbedarfseinrichtungen von zentraler Bedeutung. Die Schulwegsicherheit ist in der Planung zu berücksichtigen. Angestrebt wird eine Eindämmung des Hol- und Bring-Verkehrs durch eine kluge Wegführung und Straßenplanung. Die Verschränkung der einzelnen Einrichtungen untereinander kann zudem sinnvolle Synergien hervorbringen.

## Bürger:innenprotokoll:

*„Die Bürger:innenschaft wünscht sich hier vermehrt ein breites kulturelles Angebot. Namentlich wurden eine Multifunktionshalle für Theater und Konzerte sowie Raumangebote für Künstler:innen und Musiker:innen genannt. Auch wünschten sich gerade die befragten Jugendlichen neben einem Jugendhaus noch weitere Freizeitangebote, wie bspw. einen Skatepark.“*

# ENTWURF

## 6.4.8 Flächenübersicht



# ENTWURF

## Frei- und Grünräume

### Orientierungswert

Anteil öffentlicher und privater Freiflächen:  
ca. 20qm je Einwohner  
(bsp. Für 4.000 EW = 80.000qm =8ha)

### Spielflächenangebot in Altersklassen

## Mobilität

### Kfz-Stellplätze

Wohnen: 0,8 Stellplätze pro WE  
1 Besucherstellplatz pro 6 WE

### Fahrradstellplätze

je 25 m<sup>2</sup> Wohneinheit davon 20% für Besucher  
Stellplätze für Lastenräder

### Mobilitätsstation(en)

max. 200 m Abstand zu den Wohngebäuden

Kleine Mobilitätsstationen können auch Hubs aus z.B.  
Fahrradstellplätze, Lastenfahrradstellplätzen und E-  
Scootern u.ä. sein.

# ENTWURF

## 6.5 Freiraum

### Landscape First

Zentrale und identitätsstiftende Elemente für das neue Quartier sollen der Freiraum sowie der öffentliche Raum sein. Die Flächen sollen eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität bieten und vielseitig und von allen Bevölkerungsgruppen nutzbar sein. Sie sollen Freiraum für Erholung, Sport und Freizeit bieten und nach Möglichkeit versiegelungsarm, naturnah und landschaftsbezogen gestaltet werden.

Die Entwicklung der landschaftlichen Freiräume ist gemäß dem Motto „landscape first“ so früh wie möglich, spätestens mit dem ersten Realisierungsabschnitt zu erfolgen. Vorschläge zur Gestaltung der Freiräume sind ausdrücklich erwünscht.

In Ziffer 5.3 dieser Auslobung wurden bereits umfangreiche Aussagen zu Natur und Landschaft getroffen. In Bezug auf die spezifisch landschaftsplanerischen Aspekte der Konversion werden folgenden wesentlichen Planungsziele formuliert:

- Umgang mit den schützenswerten Grünstrukturen: Im Wettbewerbsgebiet (Wald im Westen, Trockenrasenflächen, Schützenswerter Baumbestand): Wie können die Anforderungen des Naturschutzes und Naherholungs- und Freizeitnutzungen in Einklang gebracht werden und mögliche Synergien erzeugt werden?
- FFH-Gebiet auf Maisacher Flur: Erlebarmachung des Landschaftsraums bei gleichzeitiger Gewährleistung des Schutzes (Betretungsverbot)
- Ausgleichflächen: Im Wettbewerbsgebiet sollen Ausgleichflächen für das Projekt Fliegerhorst angeboten werden. Darüber hinaus ist ein Potenzial an Ausgleichflächen für weitere Projekte wünschenswert.
- Bewahrung von markanten Sichtachsen: insbesondere ins nördlich gelegene FFH-Gebiet sowie ins Tertiärhügelland (Maisach); Um die Identität des Raumes zu stärken, ist die Qualität der offenen Landschaft langfristig zu sichern und bestehende, visuelle Bezüge zu bewahren. Hierfür bietet sich an, bewusst Fragmente ehemaliger Nutzungen in die Gesamtkonzeption miteinzubeziehen.

Große Teile des Plangebiets sind als öffentliche Frei-, Grün- und Ausgleichflächen vorzusehen. Diese dienen als „grüne Lunge“ des neuen Quartiers und sollen der Freizeitgestaltung und Naturerholung sowie als Ausgleichflächen für die Bebauung dienen.

Wesentlich zur Vereinbarung von Erholungsnutzung und Naturschutz sind direkt wohnungsbezogene und –nahe Erholungsangebote und die Möglichkeit zu Natur- und Landschaftserlebnis ohne Störung und Belastung der naturschutzfachlich besonders wertvollen FFH-Flächen. Dies ist auch bei der Vernetzung der Erholungsorte und –räume sowie bei der Anbindung an das Freizeitwegenetz zu berücksichtigen. Auch im restlichen Planungsgebiet soll der Gedanke der Biotopvernetzung berücksichtigt werden.

### Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünbereiche sollen den Wohnungsbau begleiten. Es sollen Bereiche für intensive Erholungsnutzung und lärmintensives Spiel ebenso vorgehalten werden wie Flächen, die Ruhezone bieten. Die privaten Grün- und Freiflächen sollen klar gegenüber den öffentlichen Flächen abgegrenzt und dennoch funktionell mit ihnen verknüpft sein. Neben geschützten, privaten Bereichen wie Wohnungsgärten, Balkonen, Dachterrassen etc. können Gemeinschaftsgrünflächen vorgesehen werden. Die Entwicklung von genügend Grün- und Freiflächen für das sich entwickelnde Standquartier ist besonders wichtig.

# ENTWURF

## Spiel und Sport

Das Thema Spielen soll in allen Grün- und Freiflächen berücksichtigt werden. Auch hier sind grundsätzlich die Benennung von Themen und deren Einbindung in die Grün- und Freiflächen ausreichend. Auf eine angemessene Ausstattung ist zu achten. Detailaussagen zu den einzelnen Spielflächen sind Aufgabe der sich anschließenden Planungsphasen und nicht Gegenstand der Aufgabenstellung in der ersten Wettbewerbsstufe. Die Berücksichtigung eines attraktiven Spiel- und Sportangebots für alle Alters- und Mobilitätsgruppen ist auch hier selbstverständlich. Die bestehende Sportanlage soll erhalten werden.

Die Spielfelder sollen dabei so angeordnet werden, dass ein Freiraum entsteht, der wenig von Umzäunungen geprägt und möglichst durchlässig ist. Gleichzeitig soll jedoch eine unbefugte Nutzung der Sportanlagen verhindert werden. Die Spielfelder können auch einzeln und dezentral im öffentlichen Freiraum angeordnet werden. Ein Bezug zu den notwendigen Funktionsanlagen wie Vereinsheime und Umkleiden soll gegeben sein.

## Regenwasserversickerung („Schwammstadt“)

Für den Umgang mit Niederschlagswasser sollen im Rahmen des Wettbewerbs vorbildliche Lösungen gefunden werden, die die erforderlichen offenen Versickerungs- bzw. Stauflächen gestalterisch überzeugend in ein Freiraumkonzept integrieren. Dabei ist ein durchgängiges grünblaues Netzwerk zu schaffen. Die Anlage von grundwassergespeisten Wasserflächen wird aufgrund der Altlastensituation eher kritisch beurteilt.

Da nur Schmutzwasser in den Abwasserkanal eingeleitet werden darf, ist ein Entwässerungskonzept sowohl für öffentliche als auch private Bereiche zu erarbeiten. Übergeordnetes Ziel ist es, ein komplett oberflächiges und dezentral in das Gesamtgebiet integriertes Regenwasserkonzept zu entwickeln, das auf flächiger Versickerung und Verdunstung beruht. Von unterirdischen Entwässerungselementen wie Rigolen soll in diesem frühen Planungsstadium abgesehen werden.

Für das Regenwassermanagement sind verschiedene Lösungen zu bündeln. Um den Regenrückhalt zu fördern, sollen Dächer beispielsweise überwiegend extensiv begrünt werden. (Die Überlagerung der Gründächer mit Photovoltaik ist dabei möglich.) Oberflächen sollen so wenig wie möglich versiegelt und porös gestaltet werden.

## 6.6 Mobilität

Der Stadtrat hat am 30.11.2021 den Grundsatzbeschluss für die Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) gefasst ([Anlage x](#)). Dieser Beschluss ist Grundlage des nachfolgenden Planungsprogramms Mobilität.

Es entsteht ein innovatives, eigenständiges, gemischt genutztes Quartier der kurzen Wege, in dem Wohnen und Arbeiten eng verzahnt sind und von Beginn an Nahversorgung und soziale Infrastrukturen geschaffen werden. Eine hochwertige Anbindung ist Voraussetzung für die Entwicklung. Ein attraktiver ÖPNV sichert die Verbindung ins Stadtzentrum und die Region, ein direkter S-Bahn-Anschluss wird angestrebt. Der Radverkehr wird innerhalb des Fliegerhorstes sowie ins Stadtzentrum und ins Umland attraktiv vernetzt.

# ENTWURF

Der Kfz-Verkehr wird direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Quartiers soll stark autoreduziert sein. Das bedeutet eine klare Priorisierung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs. Der Umweltverbund soll über Mobilitätsstationen deutlich in den Fokus rücken.

## Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Dem Erläuterungsplan können die vorhandenen Bushaltestellen im Umfeld des Wettbewerbsgebietes entnommen werden. Das Wettbewerbsgebiet soll darüber hinaus durch neue Bustrassen erschlossen werden. Hierfür sind neue Haltepunkte zu berücksichtigen:

- Verlängerung der bestehenden Buslinie 815: Die Buslinie 815, die derzeit am Rand des Fliegerhorsts endet, sollte bis in den Fliegerhorst hineingeführt werden. Sie übernimmt zukünftig die Feinerschließung der Innenstadt und des Fliegerhorst-Areals.
- Verlegung der aufgewerteten X800 (836): Die Buslinie 836 wird zum Expressbus aufgewertet und verbindet zukünftig den Bahnhof Buchenau mit Olching und auch der Stadt Dachau. Im Zuge der Fliegerhorst-Bebauung sollte eine Verlegung der Buslinie von der B471 in den Fliegerhorst erfolgen. Eine zusätzliche Beibehaltung der Linie 836 wäre wünschenswert.
- Einführung einer neuen Buslinie X8xx: Eine neue Buslinie X8xx in hoher Taktfrequenz könnte den Bhf. Fürstenfeldbruck (S4) mit dem Bhf. Gernlinden (S3) verbinden. Es besteht so ein regelmäßiger Anschluss nach München.
- Die beiden S-Bahn-Halte Esting und Olching bieten bereits heute keine Reserven für einen weiteren Busverkehr. Daher werden sie zusätzliche Busverkehre aus dem Fliegerhorst-Areal nicht aufnehmen können.

Der maximale Einzugsradius für die Wohnbebauung soll 200m nicht überschreiten. **ÜBERSICHT NEUE BUSLINIEN AUS VEP MASSNAHMENSTECKBRIEFE S.20**

Die Bushaltestellen im Fliegerhorst sollten an einem oder mehreren ÖPNV-Knotenpunkten innerhalb des Bauvorhabens gebündelt werden, sodass häufige Abfahrten in Richtung der Zentren sowie in Richtung der Bahnhöfe möglich sind. Es wird insbesondere auch die Realisierung innovativer Fahrgastinformationssysteme vorgeschlagen, die die nächste Verbindung in Richtung München mit einem Expressbus ausweisen und den Anschluss an die S-Bahn berücksichtigen. So kann die Entscheidung der Fahrgäste zur Nutzung der Linie S3 und der Linie S4 direkt am ÖPNV-Knotenpunkt getroffen werden.

Am/an den ÖPNV-Knotenpunkt/en sollten zudem weitere Mobilitätsangebote an Mobilitäts-Stationen gebündelt werden, die Bestandteile des Mobilitätskonzeptes sind. An den Mobilitäts-Stationen sind Bikesharing-Stationen, Carsharing-Angebote, Fahrradabstellplätze, Paketstationen, Fahrradreparaturstationen und weitere Mobilitätsangebote denkbar. Je nach Größe des Bauvorhabens können korrespondierende Mobilitätsstationen direkt an der Wohnbebauung oder an der gewerblichen Nutzung sowie die Ausweisung eines Geschäftsbereichs für ein teilstationäres Bikesharing-System eine Ergänzung sein, um auch die letzte Meile von der Haltestelle mit dem Umweltverbund zu fördern. Die Umsetzung kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Mobilitätskonzepten in Teilen durch die Vorhabenträger erfolgen.

Es gibt Vorüberlegungen, das ÖPNV-Angebot künftig auch durch eine Trambahntrasse zu erweitern. (s. *Teilstrategie 4, Anlage ...*). Dadurch soll eine größere Transportkapazität als durch den Bus-Verkehr sowie durch Eigentrassierung eine hohe Fahrplanstabilität erreicht werden. Mit der Trambahn sollen der Bahnhof Fürstenfeldbruck, der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck und der Bahnhof Gernlinden

# ENTWURF

miteinander verbunden und dabei auch Siedlungsgebiete von Fürstenfeldbruck besser an den ÖPNV angebunden werden. Im Wettbewerb soll daher ein flexibles Konzept aufgezeigt werden, das einen späteren Ausbau einer Trambahntrasse ermöglicht. Hierzu bietet sich die auf dem Plangebiet vorhandene Gleistrasse an.

## Fuß- und Radverkehr

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird ein engmaschiges Netz an qualitativ hochwertigen (richtlinienkonformen) Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr gefordert. Dies soll größtenteils vom MIV unabhängig sein. Insbesondere ist die Erreichbarkeit wesentlicher Ziele (insbesondere Nahversorgung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Bushaltestellen) für den Fuß- und Radverkehr ein zentraler Faktor für die Mobilität. Darüber hinaus sollen eine intensive Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und eine schlüssige Anbindung an den Schienenverkehr und an die Stadtmitte erreicht werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Alltagsauglichkeit, die durch klare Wegeführungen und Barrierefreiheit gewährleistet werden soll. Angsträume sollen durch geeignete Sichtachsen und „soziale Kontrolle“ durch belebte Räume vermieden werden. Für die Straßen innerhalb des Quartiers sind sichere Querungsmöglichkeiten vorzusehen.

Besonders wichtig ist ein Anschluss an bestehende Wege im Umfeld. Dies umfasst Anschlüsse an die Zenettistraße und die Lützowstraße, sowie Anschlüsse in Richtung Emmering und Gernlinden.

Bei der Konzeption sollen die notwendigen Fahrradstellplätze an geeigneter Stelle sowie in über das der Satzung geforderte Maß hinaus grundsätzlich mitbedacht werden. Ein Nachweis ist jedoch im Rahmen der ersten Wettbewerbsstufe nicht erforderlich.

## MIV

Der Anschluß für den MIV erfolgt, wie bereits heute, von Westen. Für eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sind flankierende Maßnahmen vorgesehen:

- 4- bzw. 3-spuriger Ausbau der B 471 bis zur Anschlussstelle A 8 (Dachau/FFB) geplant.
- Ausbau der Anschlussknotenpunkte der B471 an die Von-Gravenreuth-Straße: Die Anschlussknotenpunkte der B471 an die Von-Gravenreuth-Straße sollten unter Berücksichtigung des Radverkehrs als LSA ertüchtigt werden. Dies dient der Vermeidung von Rückstau auf die B471.
- Ein zusätzlicher Anschluss an die B 471 im Osten über das Gemeindegebiet Maisach soll ermöglicht werden. Ob und wann ein zusätzlicher Anschluss realisiert werden kann, ist noch nicht absehbar. Das Verkehrskonzept muss daher in jedem Fall auch auf der Grundlage eines ausschließlichen Anschlusses im Westen möglich sein. Bei Realisierung des Ost-Anschlusses soll Durchgangsverkehr durch den Fliegerhorst vermieden werden, eine Durchfahrt für quartiersinternen Verkehr soll möglich sein.
- Eine Erschließung über das Gebiet der Stadt Olching ist nicht möglich.

Im Inneren sparsame Erschließung „autoarm“, das bedeutet eine größtmögliche Beschränkung auf den öffentlichen Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr. Ziel ist es das Quartier möglichst für Fußgänger, Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen zu erschließen und den motorisierten Individualverkehr im Inneren bestmöglich zu reduzieren.

Als Orientierungshilfe hinsichtlich der Planung gängiger Straßenquerschnitte wird auf die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) verwiesen. Diese ersetzt seit 2007 die EAHV (Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) und die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen). Wendeanlagen von Stichen, die länger als 50 m sind, müssen entsprechend des Bildes Nr.

# ENTWURF

57 der RAS 06 mit einem Durchmesser von 22 m (Wendekreis 4-achsiges Müllfahrzeug) ausgebildet werden.

## Ruhender Verkehr – Stellplätze

Grundsätzlich soll durch geeignete Angebote (Stärkung ÖPNV und Fuß- und Radverkehr) eine Reduktion der Anzahl der Stellplätze erfolgen. Im Konzept sind sinnvolle Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen wie der ruhende Verkehr bei der geplanten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung bewältigt werden kann.

Es gibt Vorüberlegungen (gemäß RES), die erforderlichen Stellplätze in zentralisierten Quartiersgaragen unterzubringen, um eine Verlagerung hin zur vermehrten Benutzung des ÖPNV zu erreichen. Der öffentliche Raum soll möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das Parken soll hier auf Besucherparken, Parken für Mobilitätseingeschränkte sowie für Carsharing und Anlieferungen beschränkt werden.

Zentralisierte Quartiersgaragen sind an Sammelstraßen anzuschließen. Dabei ist die Unterbringung weiterer, auch publikumsintensiver Nutzungen in den Quartiersgaragen möglich, die zur Bildung kleinerer Subzentren beitragen. Die Garagen sollen ebenso in das Liefermanagement für den neuen Stadtteil aufgenommen werden, beispielsweise als Mikro-Hubs für die Auslieferung auf der „letzten Meile“. Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Quartiersgaragen ähnlich weit von den Wohnungen entfernt liegen wie die nächste ÖPNV-Haltestelle.

Ein Nachweis zur Unterbringung der Stellplätze ist im Rahmen des Wettbewerbs nicht erforderlich. Es sollen entwurfsabhängig jedoch stark stellplatzreduzierende Maßnahmen / Alternativen vorgeschlagen und begründet werden. Hierbei wird von den Teilnehmenden Mut und Kreativität erwartet.

Für die (Freizeit-) Sportinfrastruktur wird darüber hinaus ein Flächenbedarf von ca. einem Kfz-Stellplätze je 500 m<sup>2</sup> Sportfläche und ein Bedarf von je einem Fahrradstellplatz je 200 m<sup>2</sup> Sportfläche angenommen. Sowie zusätzlich ein Kfz-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Sporthallenfläche und ein Fahrradstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Sporthallenfläche. Unterschiedliche Nutzungsintensitäten nach Tages-, Wochen- oder Jahreszeiten ermöglichen die Herstellung von Synergien, die Stellplätze sollen möglichst mehrfach genutzt werden. Gleichzeitig gilt auch hier die Vorgabe, durch eine gute Anbindung an den ÖV und alternative Verkehrsangebote die Stellplatznachfrage so gering wie möglich zu halten.

### Bürger:innenprotokoll:

*„Eine Vielzahl von Bürger:innen wünscht sich neue Radwege, bzw. Radschnellwege in und um das Wettbewerbsareal. Das Rad solle eine ernsthafte Alternative zum Auto für Pendler:innen darstellen können. Zu diesem Zweck sollen auch neue Routen und Tangenten entstehen.*

*Außerdem wurde von einigen Beiräten gefordert, dass das Fahrrad das schnellste Verkehrsmittel im Quartier werden solle.*

*Gerade moderne Rad- und Carsharing-Konzepte sind die zentralen Bürger:innenwünsche im thematischen Umfeld alternativer Mobilitätsformen. Weitergehende Ideen stellen wasserstoffangetriebene und/oder autonom fahrende ÖPNV-Fahrzeuge dar, für die ggf. notwendige Infrastrukturen einzuplanen sind.“*

## 6.7 Lärmschutz

Primäre Emissionen gehen von der B741 aus, mit einem Beurteilungspegel von 55dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts. Zusätzlich erzeugt die Südumfahrung von Maisach weitere Emissionen. Weiter sind

# ENTWURF

Emissionen durch das Fahrtraining der Bayerischen Polizei zu erwarten. Das Fahrtraining soll zukünftig in der westlichen Shelterschleife, nördlich des Gewerbegebietes Hasenheide stattfinden.

Auf den entstehenden Lärm ist durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Freiflächengestaltung zu reagieren.

Neben dem Lärm, der potenziell auf das Gelände einwirkt, ist davon auszugehen, dass auch Emissionen durch die neuen Nutzungen entstehen. Geplante Wohnnutzungen sollen vor den Geräuschen der Anlagentechnik (gewerbliche Nutzungen), des Fahrverkehrs inkl. Stellplatznutzung und Laderäuschen von möglichen gewerblichen Nutzungen geschützt werden. Die vorgesehene Nutzung, Bebauung und Erschließung soll darauf ausgerichtete Lösungskonzepte erhalten.

Auch die bereits bestehenden Wohngebiete sind hierbei besonders zu schützen.

## 6.7.1 Weitere Anforderungen

### Rettungswege / Flächen für Feuerwehr

Um Qualitätseinbußen bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei den Freiflächen, zu vermeiden, sind bereits jetzt, im frühen Stadium des Wettbewerbs, die Flächen für die Feuerwehr sowie für Krankenwagen und Ähnliches zu berücksichtigen. Die Belastung der Freiflächen des Quartiers ist dabei so gering wie möglich zu halten.

Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind die entsprechenden Regelungen zu beachten, insbesondere die Bayerische Bauordnung und die in Bayern gültigen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“.

Sämtliche Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge müssen entweder im öffentlichen Straßenraum (Gehwege ausgenommen) oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken liegen.

Nachbargrundstücke und öffentliche Grünflächen dürfen hierzu nicht herangezogen werden.

### Abstandsflächen

Um die Planungsziele zu erreichen, können die inneren Abstandsflächen auf (0,4H) verkürzt werden, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Bei Abstandsflächen zu angrenzenden privaten Grundstücken, sowie zur Mitte bestehender öffentlicher Verkehrsflächen ist die volle Abstandsfläche (1H) einzuhalten.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens bezüglich Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation und Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Netze.

### Technische Infrastruktur

Einige der vorhandenen technischen Infrastruktur, müssen im Zuge der Planung erneuert und auf die geplanten Nutzungen abgestimmt werden. Hierzu gehören die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen. Zukünftig wird das Abwassernetz von den Stadtwerken FFB betrieben und wenn möglich eine komplette Regenwasserversickerung bzw. Wiederverwertung und Verdunstung angestrebt.

Ideen zur energetischen Gebäudeertüchtigung und möglicher Nutzung von Geothermie oder weiteren erneuerbaren Energien sollen mitgedacht werden.

### Bürger:innenprotokoll:

# ENTWURF

„Einige Bürger:innen sprachen sich für die Nutzung von Geothermie auf dem geplanten Quartier aus. Neben dem Nutzen einer Wärmespeicherung, wurden auch die Potenziale eines Solarthermie-Felds und einem zentralen Kälte-Wärmenetz erwähnt.“

## 7 Beurteilungskriterien

Die Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Städtebauliche Struktur und Gestalt, Umgang mit dem baulichen und freiräumlichen Bestand
- Siedlungs- und Nutzungsstruktur
- Erschließungskonzept
- Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung
- Immissionsschutz
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- ggf. weitere Kriterien

## 8 Allgemeine Bedingungen

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine andere Gewichtung vorzunehmen.

### 8.1 Bestätigung

Der Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck hat in seiner Sitzung vom (Datum) der Durchführung des Wettbewerbs zugestimmt (s. Anlage x).

### 8.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 22.02.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung der Allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW 2013, Art. 13 Abs. 4 BauKaG). *Die Auslobung wurde dort unter der Nr. .... registriert.*

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

### 8.3 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes für das ca. 200 ha umfassende Fliegerhorst-Areal in Fürstenfeldbruck.

### 8.4 Wettbewerbsart

# ENTWURF

Das städtebauliche Konzept für die Rahmenplanung wird in einem Planungsverfahren erarbeitet, das zwei aufeinander aufbauende Planungswettbewerbe (Wettbewerbsstufen 1 und 2) und eine Bürgerbeteiligung zwischen den Wettbewerbsstufen umfasst.

Das gesamte Planungsverfahren ist im Einzelnen wie folgt aufgebaut:

- 1) Offenes Bewerbungsverfahren zur Auswahl von (*Anzahl*) Teilnehmern in der ersten Wettbewerbsstufe. (*Anzahl*) weitere Teilnehmer wurden vorab ausgewählt (siehe Ziffer 5.4.2).
- 2) Anonymer Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 (1. Wettbewerbsstufe): In der abschließenden Preisgerichtssitzung werden (*Anzahl*) gleichrangige Preisträger bestimmt, die den Teilnehmerkreis der nachfolgenden 2. Wettbewerbsstufe bilden.
- 3) Bürgerbeteiligung nach Abschluss der 1. Wettbewerbsstufe. Im Rahmen einer Veranstaltung während der Beteiligungswoche nehmen die Preisträger persönlich zu ihren Projekten Stellung.
- 4) Anonymer Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 (2. Wettbewerbsstufe): In der abschließenden Preisgerichtssitzung werden Preisträger in einer Rangfolge ermittelt. Das Preisgericht spricht eine Beauftragungsempfehlung aus.
- 5) Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern der 2. Wettbewerbsstufe.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Tag der Auslobung ist der (*Datum*) (Absendung der Bekanntmachung).

Die vorliegende Auslobung ist verbindlich für die 1. Wettbewerbsstufe. Sie gibt einen Ausblick auf die 2. Wettbewerbsstufe.

## **8.5 Wettbewerbsbeteiligte**

### **8.5.1 Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung**

#### Ausloberin

Stadt Fürstenfeldbruck  
Hauptstr. 31  
82256 Fürstenfeldbruck

#### Wettbewerbsbetreuung

bgsm Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4, 81667 München  
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40  
mail@bgsm.de

### **8.5.2 Wettbewerbsteilnehmende**

Für die Teilnahme am 1. Wettbewerb sind insgesamt (*Anzahl*) Planungsteams vorgesehen.

Folgende Teams sind vorab ausgewählt (alphabetische Reihenfolge):

- Teleinternetcafe
- Studio Westendorf
- Kees Christanse KCAP
- *N.N.*
- *N.N.*

# ENTWURF

Die weiteren Teilnehmenden wurden in einem europaweit offenen Bewerbungsverfahren ermittelt (alphabetische Reihenfolge):

- N.N.

Der Wettbewerb wird als interdisziplinärer Wettbewerb für Architektur-/Stadtplanungsbüros und Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt. Die Hinzuziehung von Verkehrsplanern als Fachberater/innen wird dringend empfohlen.

## Persönliche Erklärung

Jede Teilnehmer:in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er/sie gibt eine Erklärung gemäß Anlage ab (Verfassererklärung, siehe Anlage). Liegen in der Person des Teilnehmer/ der Teilnehmerin Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme Wettbewerb ausgeschlossen.

## **8.5.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung**

Die Mitglieder des Preisgerichts wurden vor der endgültigen Abfassung dieser Broschüre gehört.

### Fachpreisrichter:innen (nach Anfrage)

Johannes Dachsel, Stadtbaurat (Architekt, Stadtplaner)  
Prof. Dr. Agnes Förster, Architektin und Stadtplanerin, München / Aachen (stadtstudioregion).  
Prof. Sophie Wolfrum, Stadtplanerin, München  
Ingo Schötz, Architekt, (StMB, Referatsleitung Städtebauförderung)  
Prof. Markus Neppi, Architekt und Stadtplaner, Köln (ASTOC)  
Prof. Dr. Birgit Kröniger, Landschaftsarchitektin, Freising (ver.de)  
Prof. Dr. Sigrun Langner, Landschaftsarchitektin, Leipzig (Station C 23)  
N.N. Architekt, Stadtplaner

### Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter:innen

Prof. Dr. Janna Hohn, Architektin, Frankfurt (JOTT )  
Michael Hinnenthal, Landschaftsarchitekt (Hinnenthal Schaar, München)  
Markus Reize (Stadtplaner, Stadt Fürstenfeldbruck)

### Stellvertretende Fachpreisrichter:innen

N.N., Architekt:in

# ENTWURF

N.N., Architekt:in

N.N., Landschaftsarchitekt:in

## Sachpreisrichter:innen

N.N., Oberbürgermeister\*in Stadt Fürstenfeldbruck

**Thomas Karmasin, Landrat Kreis Fürstenfeldbruck**

N.N., Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion

N.N., Mitglied des Stadtrats, Brucker Bürgervereinigung (BBV)

N.N., Mitglied des Stadtrats, Bündnis 90/Die Grünen – Fraktion

N.N., Mitglied des Stadtrats, Vertreter der übrigen Fraktionen

Georg Stockinger, Referent des Stadtrates Konversion Fliegerhorst

## Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter:innen

N.N., Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion

N.N., Mitglied des Stadtrats, Brucker Bürgervereinigung (BBV)

N.N., Mitglied des Stadtrats, Bündnis 90/Die Grünen – Fraktion

N.N., Mitglied des Stadtrats, FW-Fraktion

N.N., Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion

N.N., Mitglied des Stadtrats, ÖDP-Fraktion

N.N., Mitglied des Stadtrates, Ausschussgemeinschaft, ...

## Stellvertretende Sachpreisrichter:innen

N.N.

N.N.

## Sachverständige Berater:innen (ohne Stimmrecht)

**Nadja Krippgans, Stadt Fürstenfeldbruck, Konversion Fliegerhorst**

**Daniel Walleit, Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtentwicklung**

**Lucia Billeter, Stadt Fürstenfeldbruck, Klimaschutzbeauftragte**

**Prof. Alain Thierstein, Fachberatung regionale Verflechtungen**

**N.N., Umweltbeirat**

**N.N., Seniorenbeirat**

**N.N., Beirat für Menschen mit Behinderung**

**N.N., Sportbeirat**

**N.N., Wirtschaftsbeirat**

**N.N., Stadtjugendrat**

**N.N., Fachberater:in Verkehr**

**N.N., Fachberater:in Immissionsschutz**

**N.N., Fachberater:in, Energie**

**N.N., Fachberater:in Wirtschaftlichkeit**

**N.N., Fachberatung Denkmalschutz**

**N.N., BIMA**

**N.N., ...**

## Vorprüfung

bgsM Architekten Stadtplaner, München

ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen Berater\*innen und weiteren Fachleuten

# ENTWURF

## 8.6 Bearbeitungshonorare und Preise

### 1. Wettbewerbsstufe

Summe Bearbeitungshonorare (bei 20 Teams 10.000 € je Team)	200.000 €
5 gleichrangige Preise ohne Honorierung	
<b>Summe 1. Wettbewerbsstufe</b>	<b>200.000 €</b>

### 2. Wettbewerbsstufe

Summe Bearbeitungshonorare (bei 5 Teams 15.000 € je Team)	75.000 €
1. Preis	28.000 €
2. Preis	16.000 €
3. Preis	11.000 €
<b>Summe 2. Wettbewerbsstufe</b>	<b>130.000 €</b>
<b>Summe 1.+2. Wettbewerbsstufe</b>	<b>330.000 €</b>

*(vorbehaltlich der Zustimmung der Bayerischen Architektenkammer)*

Sofern Wettbewerbsteilnehmende Umsatzsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Preissummen jeweils durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Die Beiträge der jeweils ausgelobten Wettbewerbssummen kommen in jedem Fall zur Verteilung.

## 8.7 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Planungsteams zur Verfügung gestellt:

### A Auslobungsbroschüre

- Wettbewerbsaufgabe
- Beurteilungskriterien
- Allgemeine Bedingungen

### B als Anlagen auf CD-ROM

- Lage- und Informationsplan als dxf-/dwg-Datei
- Bestandsplan denkmalgeschützte Gebäude
- Baubestandsplan mit Bewertung
- schalltechnische Voruntersuchung
- Dokumentation Bürgerbeteiligung
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Fürstentfeldbruck
- Fahrradabstellsatzung der Stadt Fürstentfeldbruck
- Vordruck Flächen- und Stellplatzbilanz
- Musterdatei für Ebenenbelegung (s. Ziffer 2.8 H)
- Vordruck Verfassererklärung
- Auslobungsbroschüre

## 8.8 Wettbewerbsleistungen

# ENTWURF

Zur Beurteilung des Entwurfs sind folgende Leistungen nötig:

## A Leitbild

- Formulierung eines Leitbildes in textlicher und graphischer Form, das die Kernidee des Konzeptes zum Ausdruck bringt

## B Schwarz-Grün Plan M 1: 5.000

- Darstellung der räumlichen Verflechtungen zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktions-, Bbauungs- und Freiraumzusammenhänge
- Darstellung der Entwicklungsflächen in den Nachbarkommunen (siehe Ziffer 6.4.5)

## C Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf M 1: 2.500

- städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Aussagen
- zum Umgang mit dem baulichen Bestand
- zu den Baustrukturen der Gebäude (Geschossigkeit, Typologie)
- zur Nutzung, Nutzungsverteilung und Nutzungsschwerpunkten
- zur Erschließung, inkl. Anbindung an die Umgebung sowie zur Gestaltung und Gliederung
- der Verkehrsflächen im Wettbewerbsgebiet (MIV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
- zu erhaltenswerten und geschützten Landschaftsbestandteilen
- zur Lage und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen

## D Vogelperspektive

- 3D-Darstellung des gesamten Planungsgebietes als Vogelschau (Größe max. DIN A 2)

## E Erläuterungen

- zeichnerische und textliche Erläuterungen zum Entwurfskonzept (Städtebau, Freiraumplanung), textliche Erläuterungen auf den Plänen bitte zusätzlich auf Blättern DIN A 4 abgeben
- Erläuterungen zur Nutzung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen (Erschließung, Aufenthaltsqualitäten etc.)
- Aussagen zu den Realisierungsabschnitten

## F Berechnungen

- Städtebauliche Kennwerte gemäß Vordruck Flächen- und Stellplatzbilanz

## G Verkleinerungen auf Papier, Unterlagen auf Datenträger

- alle Präsentationspläne verkleinert ausgedruckt auf DIN A3
- alle Präsentations- und Prüfpläne auf Datenträger in Originalgröße sowie im Format DIN A3, jeweils als pdf- und jpg-Dateien
- Lageplan und sämtliche Grundrisse als dwg-Dateien mit Ebenenbelegung gemäß Musterdatei auf CD-ROM (die dwg-Dateien werden nur zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet)
- alle Erläuterungstexte als Textdateien
- alle weiteren Abgabeunterlagen (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung) auf Datenträger

## H digitale Abgabe

- alle Präsentations- und Prüfpläne in Originalgröße sowie im Format DIN A3, jeweils als pdf- und jpg-Dateien (jeweils 300 dpi)
- alle Lagepläne gesondert als dwg-Dateien mit farbiger Hervorhebung der für die Vorprüfung maßgeblichen Flächentypen (Ebenenbelegung gemäß Musterdatei (s. Anlage x zum Download; die

# ENTWURF

dwg-Dateien werden nur zur Vorprüfung verwendet und nach Abschluss des Verfahrens vernichtet)

- alle Erläuterungstexte als Word-Dateien
- alle weiteren Abgabeunterlagen ebenfalls in Form von Dateien (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung)Präsentationsdatei (pdf)
- Die Vorstellung der Wettbewerbsarbeiten in der Preisgerichtssitzung erfolgt durch die Wettbewerbsbetreuung. Hierfür ist von den Planungsteams eine Beamer-Präsentation einzureichen. Die Beamer-Präsentation darf ausschließlich Darstellungen enthalten, die auch auf den Präsentationsplänen zu sehen sind, und ist nach der hier beigefügten Layout-Vorgabe zu erstellen (s. Anlage x).

Die digitale Abgabe erfolgt über einen Upload-Link, der allen Planungsteams ca. 2 Wochen vor dem Abgabetermin zur Verfügung gestellt wird.

## I Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

## J Verfassererklärung

- Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (s. CD-ROM), abzugeben in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag

### **Hinweis zur Verfassererklärung:**

Die Verfassererklärung ist rechtsverbindlich zu unterzeichnen, mit der Kennzahl zu beschriften und in einen gesonderten Umschlag, der mit der Aufschrift „Verfassererklärung“ und der jeweiligen Kennzahl zu kennzeichnen ist, zu stecken und zu verschließen. Dieser Umschlag (Verfassererklärung) ist wiederum zusammen mit den Plänen und der CD-ROM in einer weiteren undurchsichtigen, neutralen Verpackung einzureichen.

Für den Wettbewerb sind maximal (Anzahl) Pläne im Format DIN A0 (quer / hoch) einzureichen. Die Pläne sind gerollt und ungefaltet abzugeben. Alle Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form auf einem Datenträger einzureichen.

Jedes Team darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind – soweit nicht ausdrücklich gefordert – unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

## **8.9 Ausblick auf Wettbewerbsleistungen 2. Wettbewerbsstufe (Änderungen und Ergänzungen vorbehalten)**

In der zweiten Wettbewerbsstufe sollten die vielversprechendsten Konzepte der ersten Wettbewerbsstufe weiter ausgearbeitet und planerisch vertieft werden. Aufbauend auf den Leistungen des Ideenwettbewerbs (Wettbewerbsstufe 1) soll eine weitere Detaillierung und Anpassung der Inhalte erfolgen.

- A Leitbild
- B Überarbeitung Strukturkonzept / Schwarz plan M 1:5.000 (inkl. Verkehrskonzept)
- C Überarbeitung Städtebaulicher Vorentwurf M 1:2.500 (Gesamtgebiet)
- D Vertiefungsbereich M 1:1.000 (1. BA mit ca.1/3 bis 1/2 der Gesamtfläche)

# ENTWURF

E drei Perspektiven

Skizzenhafte 3D-Darstellungen, davon eine Vogelperspektive

F Modell (voraussichtlich M 1:1.000) des Vertiefungsbereichs

G Erläuterungen in Text- und Skizzenform zu Erschließungs- und Mobilitätskonzept, Nutzungsbereichen, Freiraum, städtebauliches Konzept, Maßstäblichkeit, Bauabschnitten, Wirtschaftlichkeit, Energie

H Berechnungsblatt, Nachweis städtebauliche Kennwerte

## 8.10 Anonymität, Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind anonym einzureichen. Sämtliche Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keine Hinweise auf den/die Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Teilnehmer tragen.

Alle Unterlagen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern in einer Gesamtgröße von maximal 1 x 6 cm zu kennzeichnen. Datenträger sind ebenfalls mit der 6-stelligen Kennzahl zu versehen. Für einzelne Dateinamen wird um die Verwendung folgenden Musters gebeten: Kennzahl, Leistung, Format - z.B. 123456\_Praesentationsplan1.jpg.

## 8.11 Termine 1. Wettbewerbsstufe

### 8.11.1 Startkolloquium

Am (*Datum*) veranstaltet die Ausloberin in (*Ort*) ein Rückfragenkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um (*Uhrzeit*) zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Teilnehmerteams werden um (*Uhrzeit*) hinzugebeten. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters einer Vertretlerin je Planungsteam wird erwartet.

Das Auftaktkolloquium dient der Erläuterung und Diskussion der Aufgabenstellung und der Beantwortung von Rückfragen. Die Ergebnisse der Diskussion und die Antworten auf die Rückfragen werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

Am Tag des Kolloquiums wird eine gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsgrundstücks mit Bustransfer angeboten, Treffpunkt Uhrzeit Bustransfer etc. werden noch ergänzt.

Schriftliche Rückfragen können bis zum (*Datum*) an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden. Die Antworten auf die Rückfragen werden ebenfalls allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt und Bestandteil der Auslobung.

### 8.11.2 Einlieferung

Einlieferungstermin ist der (*Datum*). Spätestens an diesem Tag sind die Wettbewerbsleistungen gemäß Ziffer 8.8 kostenfrei für die Ausloberin an folgende Postadresse aufzugeben:

bgsm Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München

# ENTWURF

oder dort bis spätestens 17.00 Uhr einzureichen. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro bgs m gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Die Abgabe der Unterlagen in Dateiform (Ziffer 8.8 H der Auslobung). muss fristgerecht bis zum Tag der Abgabe über den zur Verfügung gestellten Upload-Link erfolgen. Der Link wird allen Planungsteams ca. 2 Wochen vor dem Abgabetermin zur Verfügung gestellt.

Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Es wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

## **8.12 Zulassung der Arbeiten**

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- termingerecht eingegangen sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren. Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

## **8.13 Abschluss des Wettbewerbs**

### **8.13.1 Beauftragung durch die Ausloberin**

Die Ausloberin wird, sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert wird und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht, ein Verhandlungsverfahren gem. § 17 VgV mit allen Preisträger:innen des Wettbewerbs durchführen und, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, einen oder mehrere der Preisträger:innen mit städtebaulichen Leistungen für das Wettbewerbsgebiet beauftragen. Der Beschluss zur Auftragsvergabe ist dem Stadtrat der Stadt Fürstentfeldbruck vorbehalten.

Die zu vergebenden Leistungen umfassen mindestens die Vervollständigung des Wettbewerbsbeitrags für den Vertiefungsbereich zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf nach Merkblatt 51 der AKBW als Grundlage für die Bebauungsplanung. Nach Erfordernis können weitere städtebauliche Leistungen beauftragt werden, wie z.B. integrierte Rahmenplanung, Gestaltungshandbuch.

Die Preisträger:innen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Mit der Teilnahmebestätigung am Wettbewerbsverfahren erkennen die Teilnehmenden die Regeln und Termine des Wettbewerbs an.

# ENTWURF

Die Gewichtung der im Wettbewerb zuerkannten Rangfolge beträgt bei der Auftragsvergabe mindestens 40 %. Die endgültigen Vergabeunterlagen mit den Zuschlagskriterien einschließlich des verbindlichen Vertragsentwurfs werden den Teilnehmenden am Verhandlungsverfahren zum Verfahren selbst übermittelt.

## **8.13.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung**

Im Falle einer Beauftragung gemäß Ziffer 8.13.1 Abs. 2 werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer anteilig bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars und des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

## **8.13.3 Eigentum, Rücksendung**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei zurückgesandt.

Unterlagen nicht prämierter Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb der Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den Wettbewerbsunterlagen zu verzichten. Die Unterlagen werden in diesem Fall vernichtet.

## **8.13.4 Nutzung, Urheberrecht**

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Stadt Fürstenfeldbruck kann eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon für die Bauleitplanung nutzen und auch ändern, wenn sichergestellt ist, dass der Wettbewerbsteilnehmer eine der Leistung entsprechende Vergütung erhält.

Mit Einreichen ihrer Wettbewerbsbeiträge erteilen die Wettbewerbsteilnehmenden der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck die Zustimmung zur unbegrenzten und unentgeltlichen Nutzung der enthaltenen Darstellungen (Pläne, weitere Bildmaterialien etc.) und Texte für interne und öffentliche Zwecke. Dabei können auch die Namen von Wettbewerbsbeteiligten genannt werden. Sollten Sie mit der Nennung Ihres Namens nicht einverstanden sein, teilen Sie dies bitte der Wettbewerbsbetreuung möglichst frühzeitig mit.

## **8.14 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung**

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

## **8.15 Prüfung**

Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren:

Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

# ENTWURF

Maximilianstraße 39  
80534 München  
Tel. 089/21762411, Fax 089/21762847  
vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de

## 8.16 Datenschutz

Alle Wettbewerbsbeteiligten willigen durch ihre Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Verfahren beim betreuenden Büro bgsm Architekten Stadtplaner in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Kontaktdaten, Berufsbezeichnung, Kammermitgliedschaft etc. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten durch formlose schriftliche Mitteilung auf Wunsch gelöscht werden. Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**  
**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer**  
**Planungswettbewerb Fliegerhorst FFB**  
**Anlage Abbildungen**

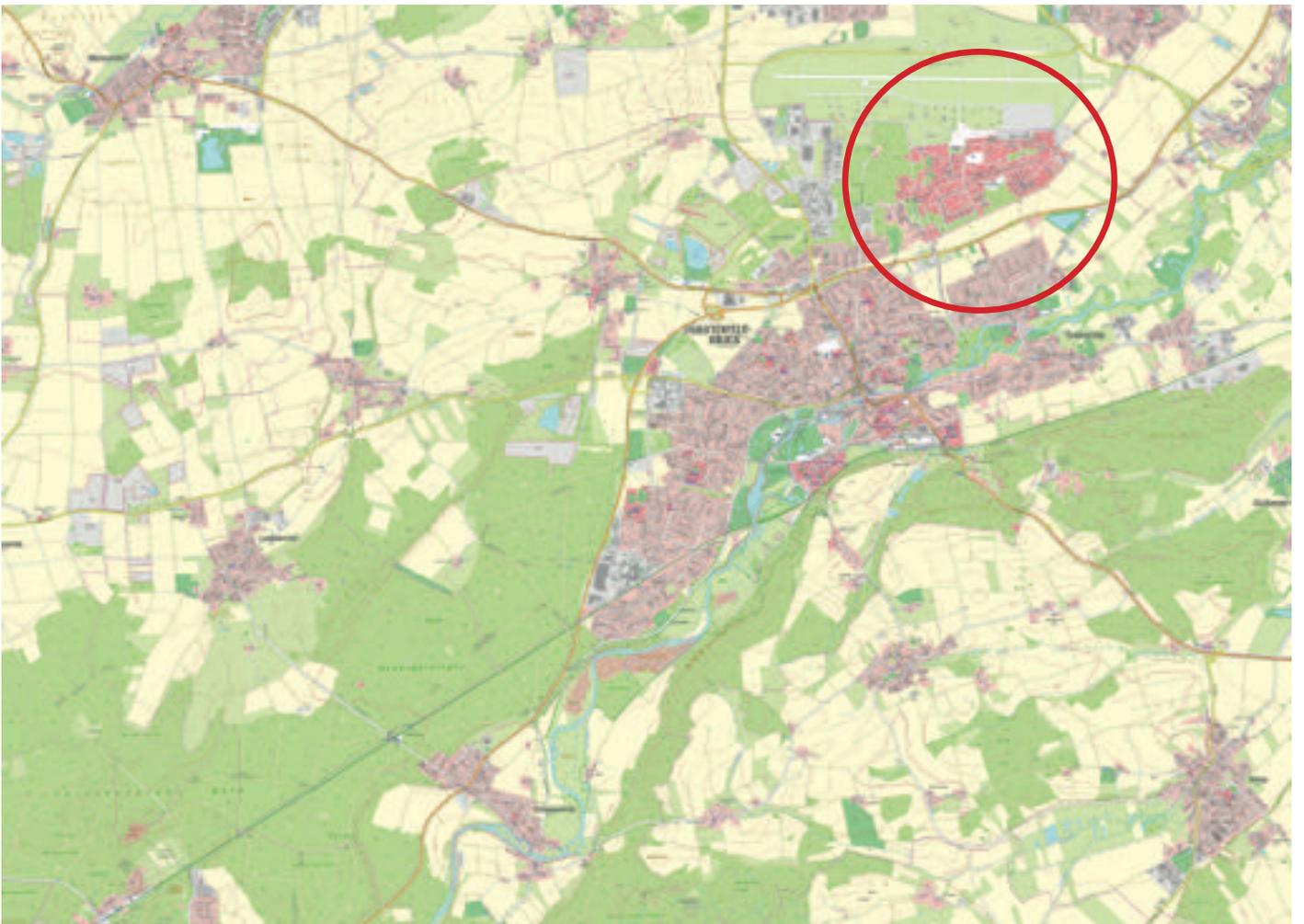


o.M. 



Abbildung 2  
Übersichtsplan

o.M. 



Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck

Impressionen Stadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße Fürstenfeldbruck  
Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck



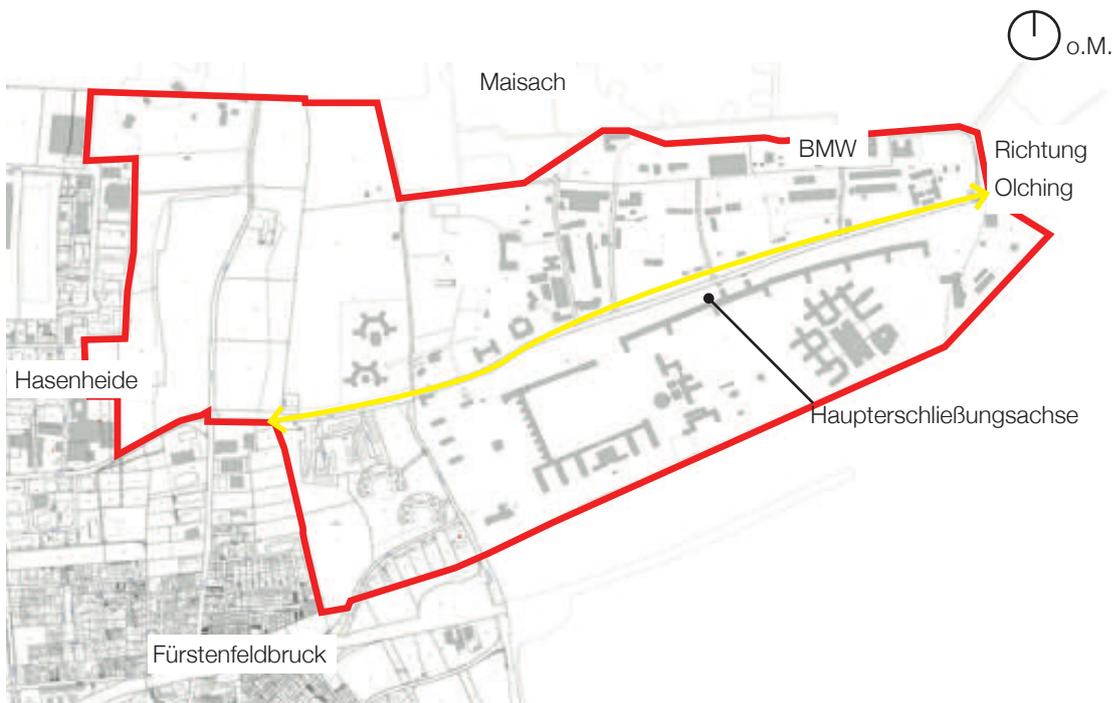
Kloster Fürstenfeld  
Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck



Blick auf die Amper  
Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck



Abbildung 4  
Haupterschließungsachse



Kartengrundlage: Stadt Fürstfeldbruck

Unter Denkmalschutz stehende  
Gebäude und Flächen



Gebäudebestand / Denkmalschutz



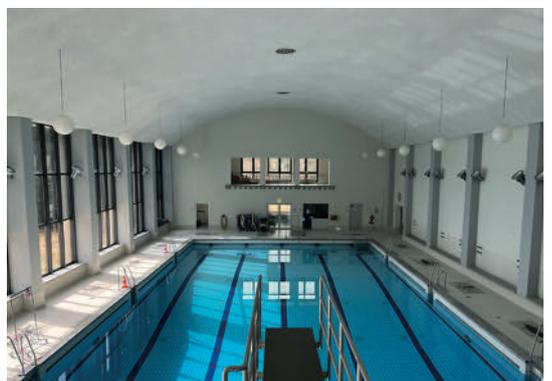
Ehemalige Luftkriegsschule  
Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck



Schwimm- und Sporthalle  
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Ehemalige Luftkriegsschule, Hörsaalgebäude  
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Schwimmhalle  
Quelle: eigene Aufnahme (2022)



Kilometerbau  
Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck



Werfthalle  
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Kilometerbau  
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Werfthalle  
Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung

Gebäudebestand / Denkmalschutz



Flugleitung mit Feuerwache

Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Krankenhaus

Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Ehemaliger Tower

Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck



Blaues Palais (Landschaftsgarten)

Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Offizierswohnbau

Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Blaues Palais

Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck



Offizierskasino

Quelle: Fotodokumentation im Rahmen der Denkmaluntersuchung



Fliegerhorstkirche

Quelle: Konversion Fürstenfeldbruck



Abbildung 9  
FFH Gebiet (gelb)

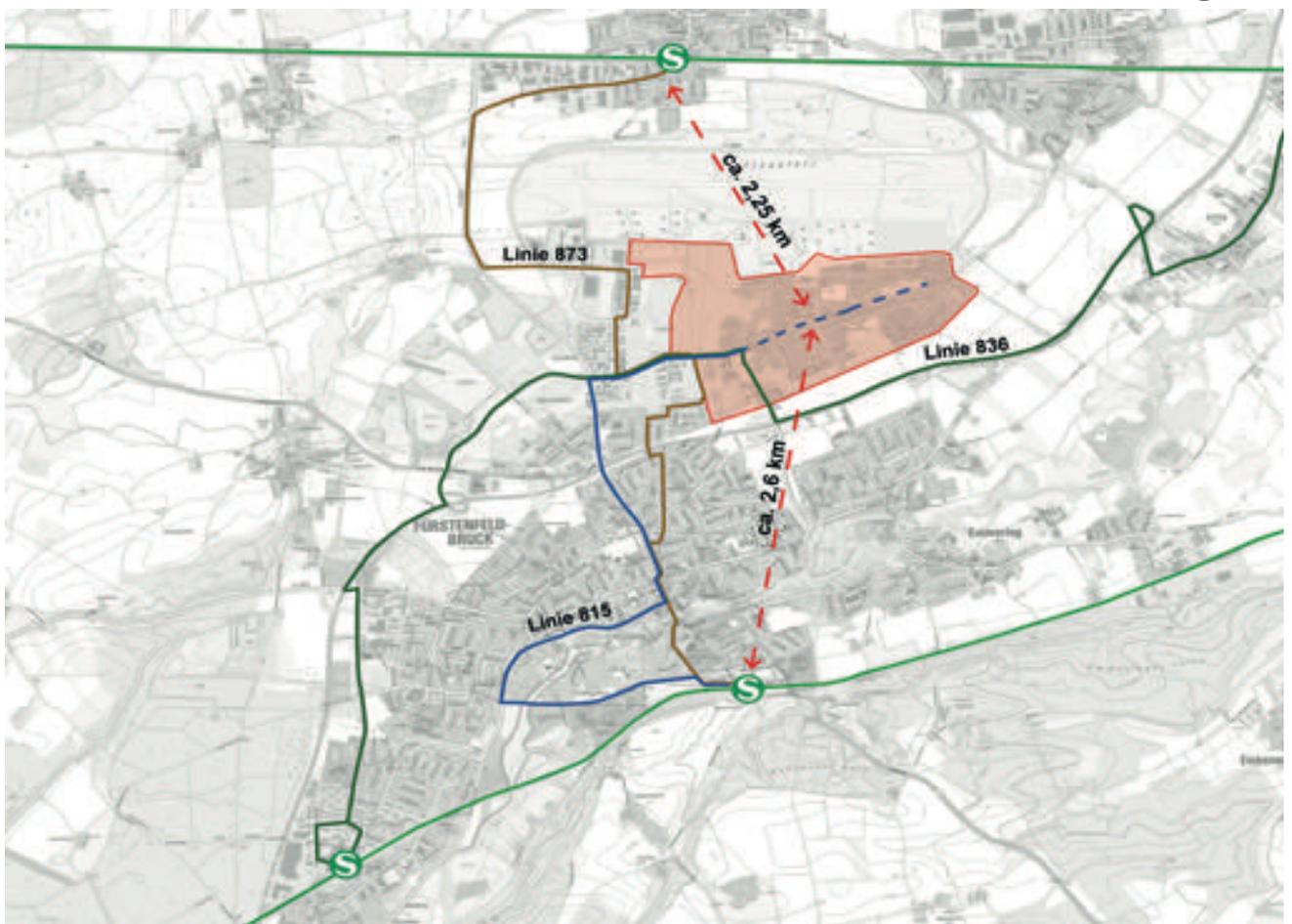


Quelle: Naturschutzfachliche Bestandserhebung im Fliegerhorst Fürstenfeldbruck  
Stand 2015

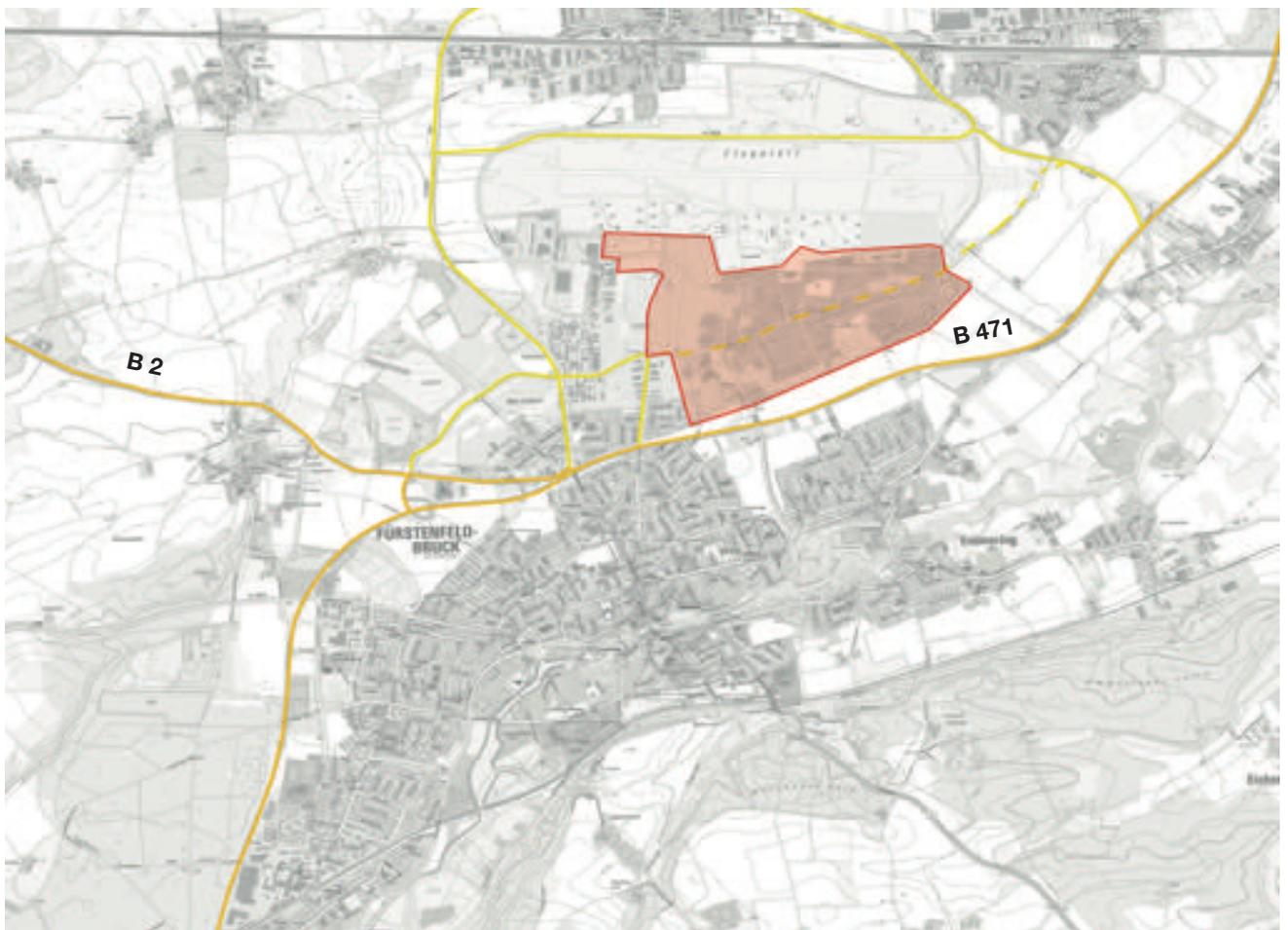
Abbildung 10  
wertgebende Flächen

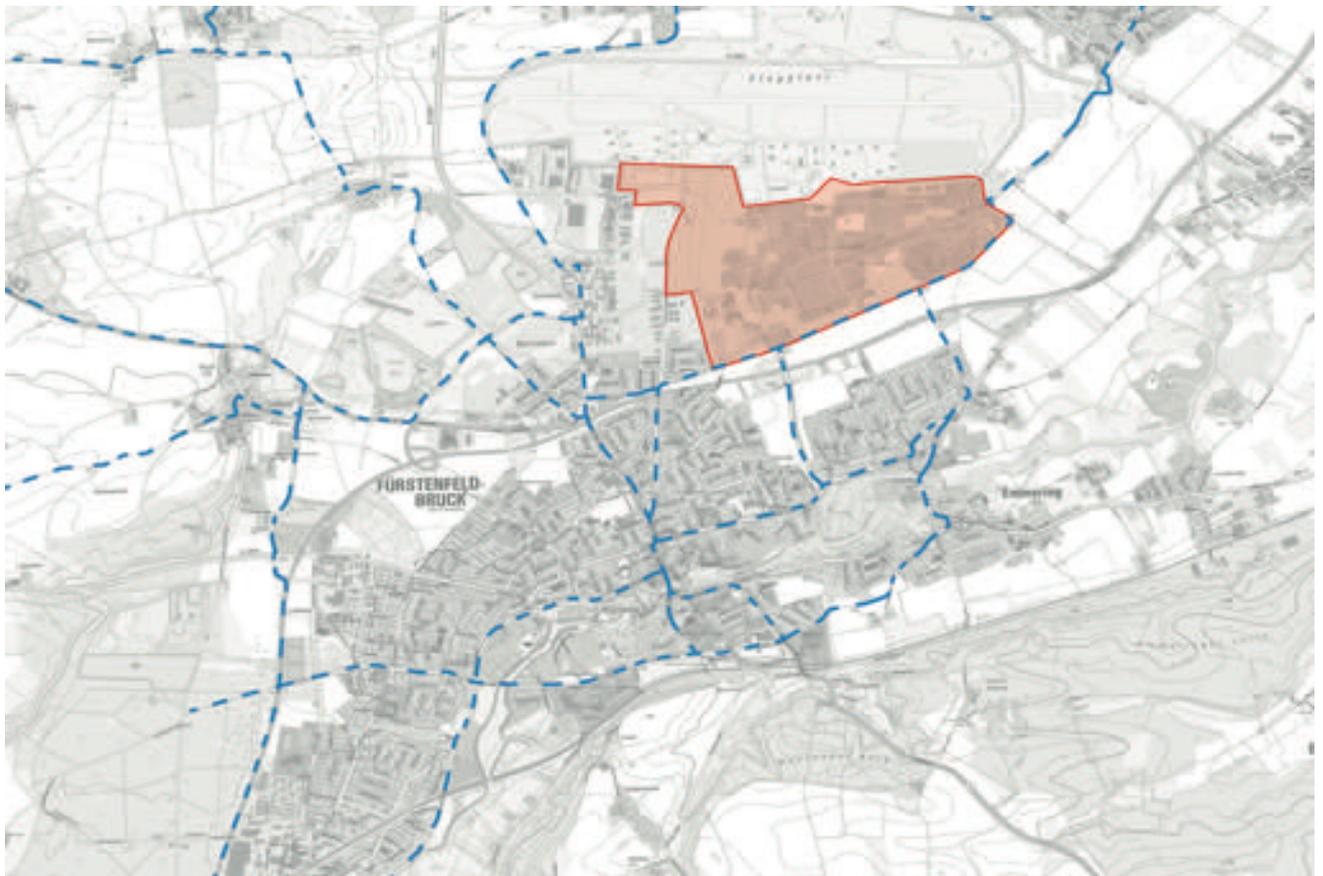


Quelle: Naturschutzfachliche Bestandserhebung im Fliegerhorst Fürstenfeldbruck  
Stand 2015



o.M. 





# Abbildung 14

## Gebäudebestand

