Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH
und
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Rottachsiedlung“ in Kempten



Luftbild: atlas.bayern.de

Entwurf der Auslobung
Stand: 12.10.2026

Hinweise

Der Genderstern * 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.

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

Ausloberinnen

Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH
Allgäuer Straße 1
87435 Kempten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
(BImA)
Ellerstraße 56
53119 Bonn

in enger Abstimmung mit der Stadt Kempten

Wettbewerbsbetreuung

bgsm Architekten Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Weißenburger Platz 4
D - 81667 München
Tel. +49/(0)89/447712-3, Fax +49/(0)89/447712-40
mail@bgsm.de

Termine

Preisrichtervorbesprechung (Online)	08.10. 2026, 9:00 – 12:00 Uhr
Ausgabe der Unterlagen	03.11. 2026
Rückfragenkolloquium (Präsenz)	24.11. 2026, 14:00 – 17:00 Uhr
Abgabe der Pläne	18.01. 2027
Abgabe des Modells	25.01. 2027
Preisgerichtssitzung	23.02. 2027, ganztags

1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs 5
2 Allgemeine Bedingungen 5
2.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 5
2.2 Wettbewerbsgegenstand 5
2.3 Wettbewerbsart 6
2.4 Wettbewerbsbeteiligte 6
2.4.1 Ausloberinnen, Wettbewerbsbetreuung 6
2.4.2 Wettbewerbsteilnehmende 6
2.4.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung 7
2.5 Wettbewerbssumme netto (Bearbeitungshonorare und Preise) 8
2.6 Wettbewerbsunterlagen 8
2.7 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung 9
2.8 Termine 12
2.8.1 Rückfragenkolloquium (online) 12
2.9 Einlieferung 12
2.10 Zulassung der Arbeiten 13
2.11 Abschluss des Wettbewerbs 13
2.11.1 Beauftragung durch die Ausloberin 13
2.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung 13
2.11.3 Eigentum, Rücksendung 13
2.11.4 Nutzung, Urheberrecht 14
2.12 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung 14
2.13 Prüfung 15
2.14 Bestätigung 15
2.15 Datenschutz 15
3 Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung 15
4 Grundlagen für die Planungen 16
4.1 Planerische Grundlagen 16
4.1.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 16
4.1.2 Bebauungspläne 16
4.1.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 17
4.1.4 Städtebauliche Studie Rottachsiedlung Kempten 17
4.2 Eigentumsverhältnisse 18
4.3 Klima 18
4.4 Verkehrliche Erschließung 18
4.5 Verkehrsbelastungen 19
4.6 Immissionen 19
4.7 Denkmalschutz 20
4.8 Baugrund, Hydrologie, technische Infrastruktur (Sparten) 20
5 Planungsprogramm 21
5.1 Allgemeine Planungsziele 21
5.2 Wohnen 22
5.3 Sonstige Nutzungen 23
5.4 Grün- und Freiraum 24
5.5 Mobilität 24
5.6 Nachhaltigkeit, Klimaschutz und energieeffizientes Bauen 25

5.7 Lärmschutz 26
5.8 Barrierefreiheit 27
5.9 Vorbeugender Brandschutz 27
5.10 Abstandsflächen 28
6 Beurteilungskriterien 28

Die Anlagen stehen für die Dauer des Verfahrens zum Download bereit unter:
https://cloud.bgsm.de/index.php/s/m654LmQxxKsBB7E

Die Modelleinsatzplatte wird durch die Modellbaufirma ausgeliefert.

1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Sozialbau Kempten GmbH ist Eigentümerin einer Teilfläche der sog. Rottachsiedlung in Kempten. Eine weitere Teilfläche befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Beide Eigentümer planen eine städtebauliche Neuordnung der Siedlung.

Das ca. 3 ha große Planungsgebiet liegt im nördlichen Innenstadtrandgebiet von Kempten im Gebiet östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und westlich der Rottachstraße. Die zu Beginn der 1950er Jahre für Heimatvertriebene errichtete Siedlung in Zeilenbauweise weist größtenteils einen sehr geringen Wohnstandard auf. Die Gebäude können technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll saniert oder gar aufgestockt werden. Daher soll die bestehende Bebauung rückgebaut und durch Neubauten mit einem zeitgemäßen Wohnungsmix ersetzt werden.

Die Rottachsiedlung wird in Kempten als Teil der jüngeren Stadtgeschichte wahrgenommen. Es kann eine Fragestellung des Wettbewerbs sein, wie der Charakter der Bestandssiedlung in eine neue Siedlungsstruktur überführt werden kann.

In einer vorbereitenden städtebaulichen Studie wurde ermittelt, dass unter Berücksichtigung planerischer Anforderungen sowie des differenzierten Umgangs mit den Qualitäten und der Identität des Ortes eine erhebliche Steigerung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum erreicht werden kann.

Um für die anspruchsvolle Planungsaufgabe eine in jeder Hinsicht optimale Lösung zu finden, wird ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb gemäß RPW 2013 ausgelobt. Basis für die Wettbewerbsauslobung ist der Beschluss des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Kempten zur Quartiersentwicklung Rottachsiedlung vom 16.06.2026.

ABB 1.: LUFTBILD

2 Allgemeine Bedingungen

2.1 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. XXXXXX* registriert.

Ausloberinnen, Teilnehmende sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

2.2 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche Konzeption für das Gebiet westlich der Rottachstraße in Kempten. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Ziffer 5 der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

2.3 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als nicht offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgelobt. Die Übereinstimmung der Auslobung mit den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) wurde von der Architektenkammer Bayern geprüft und bestätigt. Der Wettbewerb ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

2.4 Wettbewerbsbeteiligte

2.4.1 Ausloberinnen, Wettbewerbsbetreuung

Ausloberinnen

Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH
Allgäuer Straße 1
87435 Kempten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
(BImA)
Ellerstraße 56
53119 Bonn

in enger Abstimmung mit der Stadt Kempten

Wettbewerbsbetreuung

bgsm Architekten Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Weißenburger Platz 4
D - 81667 München
Tel. +49/(0)89/447712-3, Fax +49/(0)89/447712-40
mail@bgsm.de

2.4.2 Wettbewerbsteilnehmende

Zur Teilnahme am Wettbewerb werden folgende Planungsteams aus den Fachbereichen Stadtplanung / Architektur / Landschaftsarchitektur eingeladen:

1 03 Arch. GmbH, München
mit Elke Berger studio B Landschaftsarchitektur, München
2 Beer Bembé Dellinger, München
mit BEM Burkhardt | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner Part mbB, München
3 bogevischs buero, München
mit reSET-land Landschaftsarchitekten, München
4 DTFLR Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH, Bregenz
mit PLANSTATT SENNER GmbH, Überlingen
5 F64 Architekten, Kempten
mit adlerolesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg
6 Hähnig | Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Tübingen
7 Lehmann, Tabillion & Castorph Architektur Stadtplanung, München

mit BL9 Landschaftsarchitekten, München
8 MH Architekten PartGmbB, Kempten
mit Lars Consult GmbH, Memmingen
9 Palais Mai GmbH, München
mit grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, Freising
10 UTA Architekten und Stadtplaner BDA, Stuttgart
mit Hannes Hörr Landschaftsarchitektur, Stuttgart

Die eingeladenen Büros haben ihre Teilnahme erklärt. Alle Teilnehmenden haben ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Sie geben eine Erklärung gemäß Anlage ab (Verfassererklärung, s. Anlage 19). Liegen in der Person von Teilnehmenden Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

2.4.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Die genannten Personen erklären sich damit einverstanden, dass ihre Namen in Veröffentlichungen der Ausloberinnen in Zusammenhang mit dem Planungswettbewerb genannt werden können.

Fachpreisrichter*innen
1 Markus Abler, Architekt, Sozialbau Kempten GmbH
2 Michaela Ausfelder, Architektin, München
3 Prof. Dietrich Fink, Architekt und Stadtplaner, München
4 Tim Koemstedt, Stadtplaner, Baureferent Stadt Kempten
5 Mechthild von Puttkamer, Landschaftsarchitektin, Starnberg
6 Prof. Peter Schlaier, Architekt, Stuttgart
7 Prof. Dr. Christina Simon-Philipp, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
8 Johann Spengler, Architekt und Stadtplaner, München

ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter*innen
- Stephan Bartzack, Architekt, Sozialbau Kempten GmbH
- Florian Eggert, Architekt, Leitung Stadtplanungsamt, Stadt Kempten
- Sophia Hartwig, Landschaftsarchitektin, Stuttgart
- Charlotte Reith, Architektin, München

stellvertretende Fachpreisrichter*innen
- Heidi Schmitt, Architektin, Stadtplanungsamt, Stadt Kempten
- Ulrike Fukas, Architektin, München
- Jan Günther, Landschaftsarchitekt, M. Sc Urban Design, Starnberg

Sachpreisrichter*innen
1 Thomas Heubuch, Sozialbau Kempten GmbH
2 Doris Schönberger-Rau, Architektin, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
3 Christoph Gehr, Fachgebietsleiter, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
4 Christian Schoch, Oberbürgermeister
5 Andreas Kibler, Mitglied des Stadtrats, Freie Wähler

6 Helmut Berchtold, Fraktionsvorsitzender, CSU
7 Thomas Hartmann, Mitglied des Stadtrats, Grüne

ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter*innen
- Stephan Hengge, Architekt Sozialbau Kempten GmbH
- Swantje Meiners, Architektin, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Ilona Stangler, Hauptstellenleiterin, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Annabelle Rohm, Stadtplanungsamt, Stadt Kempten
- Tillmann Ritter, Heimatpfleger Kempten

stellvertretende Sachpreisrichter*innen
- Martin Langenmaier, Sozialbau Kempten GmbH
- Thomas Landerer, Fraktionsvorsitzender, Freie Wähler
- Sibylle Knott, 2. Bürgermeisterin, CSU
- Theo Dodel-Hefele, Mitglied des Stadtrats, Grüne

sachverständige Berater*innen (ohne Stimmrecht)
- N.N.

Vorprüfung
bgsm Architekten Stadtplaner, München
ggf. unter Hinzuziehung von sachverständigen Berater*innen und weiteren Fachleuten

2.5 Wettbewerbssumme netto (Bearbeitungshonorare und Preise)

Bearbeitungshonorare	60.000 €
(Bei 10 Planungsteams 6.000 € je Team)	
1. Preis	20.000 €
2. Preis	12.000 €
3. Preis	8.000 €
Wettbewerbssumme netto	**100.000€**

Sofern Wettbewerbsteilnehmende Umsatzsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Preissumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen und auch Anerkennungen zu vergeben. Der Netto-Betrag der ausgelobten Preissumme kommt in jedem Fall zur Verteilung.

2.6 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

A Auslobungsbroschüre
- Allgemeine Bedingungen
- Wettbewerbsaufgabe
- Beurteilungskriterien

B als Anlagen zum Download

01 Auslobungsbroschüre als pdf-Datei
02 Unterlagenpaket Lageplan mit Baumbestandsplan / Schwarzplan/
03 Luftbild
04 Flächennutzungsplan
05 ISEK 2014 Kempten
06 Städtebauliche Studie Rottachsiedlung
07 Rechtskräftige Bebauungspläne
08 Analyse Verkehrsbelastung
09 Schallgutachten KlingConsult
10 Spartenplan
11 Denkmalschutz Bayern Atlas
12 Baugrunduntersuchung
13 Klimaplan 2035 Kempten
14 Richtlinien für die Feuerwehr
15 Stellplatzsatzung Stadt Kempten
16 Klimaschutz
17 Musterdatei für die Ebenenbelegung bei den digitalen Prüfplänen (s. Punkt 2.7 H)
18 Vordruck Flächen- und Stellplatzbilanz
19 Vordruck Verfassererklärung
20 Baumgutachten

Die Anlagen stehen für die Dauer des Verfahrens zum Download bereit unter:

https://cloud.bgsm.de/index.php/s/m654LmQxxKsBB7E

Hinweis: Bei Differenzen zwischen dem Auslobungstext und den Anlagen gilt der Auslobungstext vorrangig.

C Modelleinsatzplatte M 1:500

Die Modelleinsatzplatte wird durch die Modellbaufirma ausgeliefert.

Die für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dateien sowie ihr Inhalt dürfen nur in Zusammenhang mit dem Wettbewerb verwendet werden. Ohne ausdrückliche Genehmigung der Ausloberinnen dürfen sie nicht verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.
Nach Abschluss und Beendigung der Arbeiten sind die Teilnehmer verpflichtet, die übergebenen Daten auf allen elektronischen Speichermedien ohne zusätzliche Aufforderung zu löschen. Alle Unterlagen der Ausloberinnen sind vertraulich zu behandeln. Veröffentlichung oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Ausloberinnen.

2.7 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Die Wettbewerbsarbeiten sind anonym einzureichen. Sämtliche Teile der Arbeiten sowie ihre Verpackungen dürfen keine Hinweise auf Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Teilnehmenden tragen. Dies gilt auch für das Modell.

Alle Unterlagen sind rechts oben - das Modell an seiner Unterseite - durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern in einer Gesamtgröße von maximal 1 x 6 cm zu kennzeichnen. Verpackungen und Datenträger sind ebenfalls mit der 6-stelligen Kennzahl zu versehen. Für Dateinamen ist die folgende Konvention zu verwenden: Kennzahl, Leistung. Format, z.B. 123456_Plan1.jpg, etc. Nur bei Einhaltung der Namenskonventionen ist die richtige Zuordnung der Beiträge garantiert.

Jedes Planungsteam 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.

Die Leistungen sollen auf max. 3 Präsentationsplänen DIN A0 Hochformat dargestellt werden. Jedes Teilnehmerteam darf nur einen Entwurf einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Es sollen die von den Ausloberinnen gelieferten Plangrundlagen verwendet werden. Die Präsentationspläne sind gerollt, die Prüfpläne gefaltet abzugeben.

Folgende Leistungen sind einzureichen:

A Strukturplan M 1:2.500

- städtebauliches, landschaftsplanerisches, funktionales und nutzungsbezogenes Konzept für das gesamte Wettbewerbsgebiet mit Darstellung der konzeptionellen Grundideen des Entwurfs und Darstellung der Verknüpfungen über das Wettbewerbsgebiet in die umliegenden Bereiche hinaus (großräumige Wege- und Grünverbindungen und sonstige Beziehungen)

B Lageplan M 1:500 (Gesamtgebiet, genordet)

- städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf für das gesamte Wettbewerbsgebiet als Dachaufsicht
- Darstellung der Baukörper und der Dachformen mit Angaben zur Nutzung der Gebäude, zur Anzahl der Geschosse, zu Gebäude- und Geländehöhen sowie zu unterbauten Flächen
- Darstellung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen (Abgrenzung, Nutzung, Gestaltung)
- Darstellung der Erschließung (Kfz, Radfahrer, Fußgänger, ÖPNV) mit erforderlichen Anlieferungen, dazu Darstellung der Parkierungsanlagen (oberirdisch, unterirdisch, mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten, einschließlich Besucherstellplätze)
- Baumbestand (Erhalt und Neupflanzung)
  Spielflächen nach BayBO

C Schnitte und typologische Layouts M. 1:500

- Geländeschnitte zur Erläuterung des Entwurfskonzepts, mindestens aber ein Ost-West- und ein Nord-Süd-Schnitt, jeweils mit Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes
- Schematischer Erd- und Regelgeschossgrundriss von je einer Hausgruppe in Binnen- und in östlicher Randlage. Die Grundrissdarstellung soll die typologische Struktur der Gebäude aufzeigen, wie beispielsweise Abgrenzung und Größe der Wohnungen, Erschließung, Außenanlagen.

D städtebauliche Perspektiven

- eine skizzenhafte Vogelperspektive aus südwestlicher Richtung
- skizzenhafte Fußgängerperspektive(n) nach Wahl

Format jeweils max. DIN A 3. Die Perspektiven sollen der Verdeutlichung der stadträumlichen Qualitäten und der Freiraumqualitäten des Entwurfs dienen. Fotorealistische Renderings sind nicht erforderlich und darüber hinaus ausdrücklich ausgeschlossen.

E Erläuterungen

- zeichnerische und textliche Erläuterungen zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfskonzept
- vertiefende Erläuterungen zu Aufgabenstellungen, deren Lösungen in den geforderten Lageplänen nicht darstellbar sind
- vertiefende Erläuterungen zu den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen (Abgrenzung, Nutzung, Gestaltung, Aufenthaltsqualitäten, Regenwassermanagement etc.)
- vertiefende Erläuterungen zum Themenkomplex Nachhaltigkeit
- vertiefende Erläuterungen zur Mobilität (Kfz, Radfahrer, Fußgänger, ÖPNV, ruhender Verkehr, Mobilitätsangebote)
- Erläuterungen zum vorbeugenden Brandschutz (Flächen für die Feuerwehr, Schleppkurven)

Alle textlichen Erläuterungen auf den Plänen sind bitte zusätzlich auf Beiblättern im Format DIN A 4 abzugeben.

F Prüfpläne / Flächenbilanz / Stellplatznachweis

Für die Vorprüfung sind Prüfpläne (digital) mit Eintragung der nachgefragten Flächen und Flächenwerte und aller für ihre Ermittlung relevanten Maße anzugeben, dazu ausgedruckt der ausgefüllte Vordruck der städtebaulichen Kenndaten (s. Anlage 18)

- Rechnerischer Nachweis des Nettobaulandes, der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen
- Rechnerischer Nachweis der Geschossflächen GF nach BauNVO, getrennt nach Nutzungen, und der überbauten und zusätzlich unterbauten Flächen
- Rechnerischer Nachweis der Anzahl der Wohnungen, getrennt nach Gebäudetypologien
- Baumbilanz
- Rechnerischer Nachweis der oberirdischen und unterirdischen Kfz-Stellplätze

G Verkleinerungen auf Papier

- alle Präsentationspläne verkleinert ausgedruckt auf DIN A3 (2-fach)

H digitale Abgabe

- alle Präsentations- und Prüfpläne in Originalgröße sowie im Format DIN A3, jeweils als pdf- und jpg-Dateien (jeweils 300 dpi)
- alle relevanten Planinhalte (Strukturkonzept, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf, städtebauliche Perspektiven, etc.) als einzelne Bilddateien im jpg-Format (jeweils 300 dpi)
- alle Lagepläne gesondert als dwg-Dateien mit farbiger Hervorhebung der für die Vorprüfung maßgeblichen Flächentypen (Ebenenbelegung gemäß Musterdatei (s. Anlage 17). Die 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)

Die digitale Abgabe kann über folgenden Upload-Link eingereicht werden:
https://cloud.bgsm.de/index.php/s/LaZ7TjGqyDgeLXD

I Unterlagenverzeichnis
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen auf separatem Blatt DIN A4

J Verfassererklärung
- Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (s. 19), abzugeben in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag

K Modell M 1:500
- Massenmodell, weiß, auf der mitgelieferten Einsatzplatte

2.8 Termine

2.8.1 Rückfragenkolloquium

Am 24.11.2026 veranstalten die Ausloberinnen ein Rückfragenkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um 14:00 Uhr zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Planungsteams werden um 14:30 Uhr hinzugebeten. Die Anwesenheit mindestens einer Vertreter*in je Team wird erwartet.

Das Kolloquium dient der Diskussion der Aufgabenstellung und der Beantwortung von Rückfragen. Schriftliche Rückfragen können bis zum 19.11.2026 per Mail an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden. Die Ergebnisse der Diskussion und die Antworten auf die Rückfragen werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

2.9 Einlieferung

Einlieferungstermin für die Planunterlagen ist der 18.01.2027, Einlieferungstermin für das Modell ist der 25.01.2027. Spätestens an diesen Tagen sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Ausloberinnen an die Postadresse der Verfahrensbetreuung aufzugeben:

bgsm Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
D-81667 München

Bis jeweils spätestens 17:00 Uhr können die Arbeiten auch direkt bei der Verfahrensbetreuung abgegeben werden. 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 bei der Verfahrensbetreuung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Die Abgabeleistungen in Dateiform (Punkt 2.7 H) sind fristgerecht am Tag der Abgabe unabhängig der Uhrzeit unter Angabe der Kennzahl über folgenden Upload-Link einzureichen:

https://cloud.bgsm.de/index.php/s/LaZ7TjGqyDgeLXD

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.

2.10 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen und
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen 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.

2.11 Abschluss des Wettbewerbs

2.11.1 Beauftragung durch die Ausloberin

Die Ausloberinnen werden, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert wird und sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts eine*n Preisträger*in mit städtebaulichen Leistungen für das Wettbewerbsgebiet beauftragen.
Die zu vergebenden Leistungen umfassen mindestens die Vervollständigung des Wettbewerbsbeitrags zum städtebaulichen Entwurf nach Merkblatt 51 und Merkblatt 52 der AKBW. Nach Erfordernis können weitere städtebauliche Leistungen beauftragt werden, wie z.B. Gestaltungshandbuch.
Die Sozialbau beabsichtigt, Preisträger des Wettbewerbs nach Möglichkeit bei der Realisierung von Gebäuden zu beteiligen. Ein verbindliches Auftragsversprechen für die Gebäude- bzw. Freianlagenplanung kann an dieser Stelle jedoch nicht abgegeben werden.

2.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung nach dem Vergabeentscheid werden die im Rahmen des Wettbewerbs bereits erbrachten Leistungen der Preisträger*in bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars und des zuerkannten Preises (anteilig für die beauftragten Leistungen) nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

2.11.3 Eigentum, Rücksendung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberinnen. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei zurückgesandt. Wettbewerbsarbeiten, die ohne geeignete, für den Rückversand wiederverwendbare Verpackung abgegeben werden, müssen durch das teilnehmende Team nach entsprechender Aufforderung abgeholt werden.

2.11.4 Nutzung, Urheberrecht

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der teilnehmenden Teams gilt § 8 Abs. 3 RPW mit den nachfolgenden Ergänzungen/Änderungen:

Die/der beauftragte/n Preisträger räumt den Ausloberinnen und der Stadt Kempten für den Bereich der beauftragten Leistung ein inhaltlich und zeitlich unbeschränktes und unwiderrufliches Nutzungs- und Verwertungsrecht an den in den eingereichten Unterlagen enthaltenen urheberrechtlich geschützten Leistungen ein, insbesondere das Recht, die Wettbewerbsarbeit der Teilnehmenden im Ganzen oder in Teilen für den vorgesehenen Zweck zu nutzen (also insbesondere zur Grundlage des Bauleitverfahrens zu machen), das Recht zur Vervielfältigung und zur Veröffentlichung, insbesondere auch für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit oder der Behördenkommunikation sowie als Grundlage für Untersuchungen und Planungen im Umfeld des Planungsgebietes zu nutzen.

Die Wettbewerbsteilnehmenden sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit oder deren Bearbeitung/Änderung zu gestatten; §14 des Urheberrechtsgesetzes bleibt unberührt.

Die Teilnehmenden gewährleisten, dass ihre Leistungen frei von Rechten Dritter sind. Beauftragen die Teilnehmenden freie mitarbeitende Personen mit der Erstellung von Wettbewerbsergebnissen oder diesbezüglichen Teilleistungen, so stehen sie dafür ein, dass die Einräumung der urheberrechtlichen Befugnisse im oben genannten Umfang auf die Ausloberinnen und die Stadt Kempten durch die frei mitarbeitende Person erfolgt.

Die Ausloberinnen können eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon für die Bauleitplanung nutzen und auch ändern, wenn sichergestellt ist, dass der Wettbewerbsteilnehmer*in eine der Leistung entsprechende Vergütung erhält.

2.12 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberinnnen werden das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmenden 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.

Mit Einreichen ihrer Wettbewerbsbeiträge erteilen die Wettbewerbsteilnehmenden der Stadt Kempten 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.

2.13 Prüfung

Eine Nachprüfmöglichkeit des Verfahrens besteht über die VOB-Stelle der Regierung von Schwaben sowie die Zentrale Vergabeprüfstelle im Bundesministerium der Finanzen. Die Entscheidungen des Preisgerichts über die Rangfolge der Arbeiten sind endgültig.

2.14 Bestätigung

Der Stadtrat der Stadt Kempten hat in seiner Sitzung vom 29.10.2026 der Auslobung des Wettbewerbs zugestimmt.

2.15 Datenschutz

bgsm Architekten Stadtplaner führen im Rahmen der Wettbewerbsbetreuung eine automatisierte Datei, in der personenbezogene Daten gespeichert und verarbeitet werden. Die Wettbewerbsbeteiligten stimmen diesem Vorgehen durch ihre Mitwirkung im Verfahren zu. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, E-Mail, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch durch formlose schriftliche Mitteilung gelöscht werden. Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

3 Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung

<u>Plangebiet</u>

Das Planungsgebiet, die sog. "Rottachsiedlung", befindet sich nördlich des historischen Stadtkerns von Kempten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 3 ha wurden hier in den Jahren 1952/53 Wohnungen für Heimatvertriebene in dreigeschoßiger Zeilenbauweise errichtet. Im Erdgeschoß sind vereinzelt kleinere Gewerbeeinheiten mit Einzelhandel / Dienstleistung eingestreut.

<u>Umgebung</u>

Nördlich des Areals befindet sich der 1804 angelegte, teilweise denkmalgeschützte Katholische- bzw. Zentralfriedhof, der das Planungsgebiet zugleich gegenüber dem viel befahrenen Adenauerring im Norden abschirmt.
Im Osten begrenzt die Rottachstraße das Wettbewerbsgebiet. Die stark befahrene Straße stellt eine Barriere gegenüber dem östlich gelegenen Erholungsraum an der Iller an, der hinter einer lockeren drei- bis viergeschossigen Zeilenbebauung mit Geschoßwohnungen anschließt. Hier befindet sich auch eine im Jahr 1942 erstellte Kleingartenanlage.

Der Straßenraum der Rottachstraße ist heute wesentlich vom fahrenden Verkehr geprägt. Eine Neugestaltung und Begrünung wird derzeit erwogen, im Wettbewerb ist zunächst vom aktuellen Zustand auszugehen.

Im Süd-Westen, gen Stadtzentrum, wurde bis 2009 auf einem ehemaligen Kasernenareal ein Wohnquartier mit 3-geschossigen Solitärbauten mit Geschosswohnungsbau errichtet. Im Süd-Osten befinden sich, ebenfalls auf dem ehemaligen Kasernenareal, staatliche Einrichtungen wie das Wasserwirtschaftsamt, das staatliche Bauamt Kempten, das Hauptzollamt und die

Verkehrspolizeiinspektion sowie, in der ehemaligen fürstlichen Residenz, das Amts- und Landesgericht Kempten. Westlich des Plangebiets wurde mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges Gelände des Klinikums Memminger Straße“ zuletzt moderne Wohnbebauung entwickelt.

Die Innenstadt mit zentralen Versorgungseinrichtungen liegt südlich des Wettbewerbsgebiets und ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Westlich des Plangebiets befindet sich ca. 15 Gehminuten entfernt das Nahversorgungszentrum Pettenkoferstraße.

Mehrere Kindergärten befinden sich fünf Gehminuten entfernt südlich bzw. westlich des Planungsgebiets. Auch ein Bolzplatz liegt in fünfminütiger Entfernung südlich, weitere Freizeitanlagen wie Spielplatz oder Sportanlage sind östlich der Iller angesiedelt.

ABB. 2 SCHWARZPLAN
ABB. 3 ÜBERSICHTSPLAN
ABB.: 4 FOTOS

4 Grundlagen für die Planungen

4.1 Planerische Grundlagen

4.1.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (Anlage 4) mit integriertem Landschaftsplan vom 17.07.2026 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Auch die unmittelbar angrenzenden Gebiete östlich und westlich sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet. Im Verlauf der Rottachstraße ist eine Grünverbindung dargestellt. Der Friedhof wie auch die Schrebergartenflächen im Norden und Nord-Osten sind als Grünflächen mit Zweckbestimmung (Friedhof bzw. Dauerkleingärten) dargestellt. Dort befinden sich sieben amtlich kartierte Biotope. Ein Großteil der Kleingärten- und Friedhofsflächen im Nord-Osten ist zusätzlich als Überschwemmungsgebiet der Iller und Erholungsgebiet gekennzeichnet. Südlich des Plangebietes sind weitere Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung und Kindergarten dargestellt. Im näheren Umfeld befinden sich im Süd-Osten und Süd-Westen Bodendenkmäler.

ABB. 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.1.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet selbst besteht derzeit Baurecht gemäß §34 BauGB. Im Umfeld des Wettbewerbsgebiets bestehen **folgende rechtskräftige** Bebauungspläne (Anlage 7):

<u>Bebauungsplan Nr. 382 „Prinz-Franz-Kaserne“</u>
Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 setzt im Westen ein allgemeines Wohngebiet und im Osten und Süden ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die maximale Zahl der Geschosse III+D.

ABB 6: B-PLAN Nr. 382

<u>Bebauungsplan Nr. 382 „Prinz-Franz-Kaserne“ 1. Änderung</u>

Der zuletzt im Jahr 2006 geänderte Bebauungsplan setzt 17 Solitärbauten mit IV-Geschossen fest. Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Obstwiese und eine Stadtteilbibliothek.

ABB 7: B-PLAN Nr. 382, 1. ÄND.

Bebauungsplan Nr. 384 „Ehemaliges Gelände des Klinikums Memminger Straße“
Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest mit max. V Geschossen fest. Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 1,2, die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Im Bereich WA1 sind die Dachformen und -neigungen der denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten. Im WA2 - WA4 sind Walm- und Flachdächer zulässig, sowie Dachneigungen bis zu 28 Grad. Im WA3 sind zusätzlich noch Satteldächer zulässig. Die Erschließung erfolgt über die umlaufenden Straßenverkehrsflächen.

ABB 8: B-PLAN Nr. 384

4.1.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Kempten (Anlage 5) aus dem Jahr 2014 bietet eine umfassende Analyse der städtischen Entwicklung und formuliert Leitlinien für die Zukunft.
Das Plangebiet Rottachsiedlung findet im ISEK keine Erwähnung, jedoch können Aussagen zum statistischen Stadtteil 3, Innenstadt, getroffen werden, der im ISEK als solcher bezeichnet wird und die Rottachsiedlung einschließt. Dieser zeichnet sich durch eine hohe Attraktivität aus, was sich in einem kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg zeigt.
Zwischen 2006 und 2012 wuchs die Einwohnerzahl um 4,6%, dieser Trend scheint sich fortzusetzen. Allerdings verändert sich die Altersstruktur: Der Anteil an Kindern und Jugendlichen sinkt, während der Anteil der über 65-Jährigen steigt. Außerdem nimmt der Ausländeranteil zu. Ein wichtiges Thema ist zudem die Wohnungssituation. Der Anteil an Sozialwohnungen in der Stadt Kempten ist rückläufig, Miet- und Kaufpreise steigen. Der Bedarf an Wohnraum, insbesondere bis 2030, übersteigt das derzeitige Angebot deutlich. Die Sozialbau Kempten GmbH als größtes regionales Wohnungsunternehmen spielt eine zentrale Rolle für die Deckung dieses Bedarfs.
Im Bereich Verkehr zielt das ISEK unter anderem darauf ab, den innerstädtischen Verkehr auf den leistungsfähigen, vierspurigen Ring zu bündeln und Straßen wie die Rottachstraße zu entlasten. Dies kann für die Neuplanung des Quartiers von Bedeutung sein. In sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht weist der Stadtteil 3 überdurchschnittlich viele Kindertagesstätten auf, während die Arbeitslosenquote im Durchschnitt liegt. Das Untersuchungsgebiet Rottachsiedlung ist im ISEK nicht als Fokusgebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf ausgewiesen.

4.1.4 Städtebauliche Studie Rottachsiedlung Kempten

Im Vorfeld des Planungswettbewerbs wurde im Auftrag der Ausloberinnen eine städtebauliche Studie zur Rottachsiedlung erstellt (Anlage 6). Die Studie umfasst eine detaillierte Standortanalyse, die relevante Faktoren wie Flächennutzung, Erschließung, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz und Umweltauswirkungen beinhaltet und dabei auf externe Fachgutachten zurückgreift sowie eine Grundlagenermittlung, in der weitere Aspekte untersucht sowie Stärken und Schwächen bewertet wurden.

Die Ergebnisse der Standortanalyse und der Grundlagenermittlung wurden in die Wettbewerbsauslobung übernommen.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück zwischen dem Adalbert-Stifter-Weg und der Madlenerstraße Fl. Nr. 1786/12 mit 9.371 m²) befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die weiteren Flächen mit 13.398 m^2 im Planungsumgriff befinden sich im Eigentum der Sozialbau Kempten. Die Straßenverkehrsfläche der Kantstraße und des Adalbert-Stifter-Weg befinden sich im Eigentum der Stadt Kempten. Es ist denkbar, die öffentlichen Straßen innerhalb des Wettbewerbsgrundstücks ganz oder teilweise aufzulösen (siehe Ziffer 5.5). Die angrenzenden Baugrundstücke der beiden Ausloberinnen vergrößern sich in diesem Fall entsprechend.

ABB 9: EIGENTUMSPLAN

4.3 Klima

Die großklimatischen Verhältnisse der Stadt Kempten werden insbesondere durch die Höhe (Plangebiet ca. 665 müNN) und durch die unmittelbare Nähe zu den Alpen beeinflusst. Die Stauwirkung in diesem Bereich führt zu den recht hohen Niederschlägen mit 1300 mm/a. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,7°C relativ niedrig.

Aus kleinräumlicher Sicht stellen die Grünbereiche des Zentralfriedhofs am Gottesackerweg und des städtischen Friedhofs an der Rottachstraße bis hin zur östlich liegenden Iller Frischluftentstehungsgebiete und Kaltluftbilder dar. Die Bedeutung der Fläche im Sinne einer Frischluftzufuhr wird dennoch gemindert. Das Plangebiet hat Überwärmungspotenzial, einzelne Flächen in der nördlichen Kantstraße sowie der südlichen Gerhart-Hauptmann-Straße bilden die Klimatope „Moderate Überwärmung“ ab. Zum Beispiel durch Pflanzung klimaangepasster Bäume und Pflanzen kann einer weiteren Überwärmung entgegengesteuert werden.

Die lufthygienische Situation wird von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie von Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im Osten unmittelbar angrenzend verläuft die stark befahrene Rottachstraße mit Anbindung an den Stadtring und die nördlichen Vororte. Aufgrund der bestehenden Flächennutzung im Gebiet werden die Emissionsverhältnisse hauptsächlich vom Kfz-Verkehr bestimmt.

ABB 10: KLIMAFUNKTIONSKARTE

4.4 Verkehrliche Erschließung

<u>MIV</u>

Im Osten ist das Wettbewerbsgebiet an die Rottachstraße, im Süden an die Madlenerstraße, im Westen an die Gerhart-Hauptmann-Straße und im Norden an den Gottesackerweg angebunden. Nördlich des Friedhofs, in Anbindung an die Rottachstraße, verläuft der Adenauerring als Entlastungsstraße für die Innenstadt und Zubringer zur B12 und B19.

Die Autobahn A7 wie auch der Hauptbahnhof Kempten liegen innerhalb des 2,5 km-Radius und sind 5-10 Pkw-Minuten entfernt.

ÖPNV

Die öffentliche Anbindung ist aufgrund der zentralen Lage in Kempten sehr gut. Entlang der Rottachstraße verkehren derzeit drei, entlang der Memminger Straße zwei Buslinien, die das Gebiet mit dem Stadtzentrum, dem Hauptbahnhof sowie Stadtteilen im Norden, Süden und Osten verbinden. Darüber hinaus bestehen Umsteigemöglichkeiten zu allen weiteren Buslinien.

ABB 11: BUSHALTESTELLEN

Fuß- und Radwege

Entlang der Rottachstraße sind beidseitig befahrbare Fahrradwege, teils mit baulicher Trennung von der Fahrbahn, vorhanden. Die Madlenerstraße im Süden ist als Fahrradstraße ausgewiesen. Auch in der Gerhart-Hauptmann-Straße ist einseitig eine Fahrradspur vorhanden.
Fußwege existieren entlang allen Straßenzügen, die das Plangebiet umgeben. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes sind aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Straßen und Wege teils keine nutzbaren Fußwege vorhanden.

4.5 Verkehrsbelastungen

Die Analyse des Büro Modus Consult zu den Verkehrsbelastungen (Anlage 08) im Bereich der Rottachsiedlung zeigt deutlich auf, dass die Rottachstraße die am meisten befahrene Straße in der Umgebung des Untersuchungsgebietes ist. Diese weist im Abschnitt der Bestands- wie auch zukünftigen Bebauung ein Verkehrsaufkommen zwischen 10.000 und 12.000 Fahrzeugen in 24 Stunden auf.
Dagegen ist die Madlenerstraße mit 2,3 bis 2,7 Tausend Fahrzeugen deutlich weniger befahren. Die anderen sich im und um das Plangebiet befindlichen Straßen sind nur geringfügig verkehrlich belastet. Auch Schwerverkehrsfahrzeuge passieren überwiegend die Rottachstraße.
Die bestehende Wohnbebauung induziert in der Summe rund 450 Kfz-Fahrten pro Werktag. Aus der geplanten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes würden überschlägigen Schätzungen des Büros Modus Consult Ulm zufolge ca. 1.400 Kfz-Fahrten pro Werktag (Neuverkehr) resultieren.

Die Verkehrsknoten um das Plangebiet sind im Analyse-Nullfall 2024 grundsätzlich als leistungsfähig einzustufen.

ABB 12.: VERKEHRSAUFKOMMEN

4.6 Immissionen

Aus den Darstellungen des Fachbüros KlingConsult (Anlage 09) geht hervor, dass das Plangebiet von mäßiger bis, vor allem entlang der Rottachstraße, starker Verkehrslärmbelastung betroffen ist. Hier reichen die Werte tagsüber und im Erdgeschoss bis zu 70 dB(A). Auch entlang der Madlenerstraße werden Höchstwerte bis zu 65 dB(A) erreicht.

Somit werden die für ein Allgemeines Wohngebiet gültigen Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber deutlich überschritten. Zwar gehen die Berechnungen von einem unbebauten Quartier aus, dennoch gilt es, vor allem in den genannten Bereichen, Verkehrslärmbelastungen im Hinblick auf zukünftige Planungen zu bedenken. Auch nachts werden Pegelraster bis zu 60 dB(A) erreicht, welche die Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung weit übertreffen.

Für den Wettbewerb wird die Berücksichtigung von Lärmschutzthemen eine zentrale Rolle spielen (siehe hierzu Ziffer 5.7).

ABB 13.: STRASSENVERKEHRSLÄRM TAG / NACHT

4.7 Denkmalschutz

Das einzige Denkmal, das sich im Plangebiet befindet, ist das „Baudenkmal D-7-63-000-417“. Es handelt sich um den sogenannten „Flüchtlingsbrunnen“ der ehemaligen Siedlung für Heimatvertriebene. Er befindet sich an der Kantstraße und markiert hier zusammen mit einer Ladenzeile und einer Aufweitung des Straßenraums die Quartiersmitte. Das Denkmal ist mit einem figürlichen Relief verziert, das eine Szene aus dem Leben der Vertriebenen darstellt. Der Brunnen steht auf einem gemauerten Sockel und verfügt über eine vordere Brunnenschale sowie eine bronzene Inschriftentafel.
Das Denkmal wurde 1955 von Ferdinand Kuschel (1899-1966) aus Stein gefertigt. Der aus Sternberg in Mähren stammende Bildhauer und Maler fand 1946 in der Rottachsiedlung eine Bleibe. Mit dem Flüchtlingsbrunnen soll an all jene erinnert werden, die durch Vertreibung und Zwangsaussiedlung ihre Heimat verloren haben. Eine Verlegung des Brunnens an einen anderen Standort kann in Betracht gezogen werden, sofern dies für eine überzeugende städtebauliche Entwicklung unumgänglich erscheint. In diesem Fall wäre im weiteren Verfahren eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen erforderlich.

Unmittelbar nördlich der Rottachsiedlung ist das Baudenkmal „Katholische Grabstätten“ (D-7-63-000-79) angesiedelt. Die etwa 4ha große Friedhofsfläche wird, zur Gewährleistung eines harmonischen Nebeneinanders, Einfluss auf die Neubebauung, v.a. hinsichtlich der Höhenentwicklung, haben.

Weiter befinden sich die Baudenkmäler „Krankenhaus“ (D-7-63-000-143) und „Ehem. Distriktspital“ D-7-63-000-143 sowie die Bodendenkmäler „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stiftsstadt Kempten“ (D-7-8227-2000) und „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des sog. Weidachschlößle“ (D-7-8227-0157) in der Umgebung der Rottachsiedlung (siehe Anlage 11).

ABB 14.: KARTE DENKMÄLER,

4.8 Baugrund, Hydrologie, technische Infrastruktur (Sparten)

Das Wettbewerbsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 661-663 m ü. NHN und weist ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord auf. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (Anlage 12) wurden nachfolgende relevante Daten ermittelt.

Untergrundverhältnisse

Auf dem Gelände ist mit Quartärkiesen zu rechnen. Diese sind von mächtigen Beckenablagerungen (Kemptener Sande) unterlagert. Oberflächennah kommen unterschiedlich mächtige Deckschichten vor. Die Quartärkiese sind gut wasserdurchlässig und damit grundsätzlich für eine (zumindest anteilige) Versickerung von Niederschlag geeignet.

Hydrologische Verhältnisse

Bei den Baugrunduntersuchungen in Januar 2025 wurden nachfolgende Koten der Grundwasserspiegel eingemessen:

Messpunkt	Wasserstand (m) unter POK	Wasserstand (mNN)
BGW-1	3,94	657,43
BGW-2	4,59	657,74

Im Plangebiet kann die Fließrichtung des Grundwassers von SW nach NO angenommen werden. Das Grundwasser fällt von der Messstelle BGW-2 zur BGW-1 um ca. 0,3 m ab, entsprechend einem niedrigen Grundwassergefälle von ca. 0,2 %.

ABB 15.: LAGEPLAN MIT UNTERSUCHUNGSPUNKTEN UND FLIESSRICHTUNG DES GRUNDWASSERS

Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Telekomleitungen ist gesichert (Anlage 10). Der Hauptsammler für das Abwasser verläuft entlang der Rottachstraße.
Eine Umlegung der Sparten innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist möglich, sofern sich entscheidende Vorteile im Entwurf daraus ergeben.

5 Planungsprogramm

5.1 Allgemeine Planungsziele

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten hat am 16.06.2026 einen Beschluss zur Quartiersentwicklung Rottachsiedlung und zur Vorbereitung eines Planungswettbewerbs gefasst.
In der Beschlussvorlage wird Folgendes ausgeführt: "Die vorhandenen Gebäude weisen erhebliche bauliche Mängel auf. Technische und bauphysikalische Schäden sowie energetische Defizite liegen vor, sodass eine wirtschaftlich vertretbare Komplettsanierung nicht erreichbar erscheint. Die Ver- und Entsorgungsleitungen haben ihre Lebensdauer erreicht und Maßnahmen werden in den nächsten Jahren notwendig sein. Die Wohnungen sind teils ohne Dusche und Heizung ausgeführt. Die Gebäude weisen partiell enge 2,5-Zimmer-Wohnungen auf, die sich in gleichem Zuschnitt über drei Geschosse verteilen. Durch die vorherrschende hochparterre Baustruktur ist durchgängig keine barrierefreie Nutzung möglich, und die Grundrissflexibilität ist bei Sanierung durch technische Grenzen stark eingeschränkt. Zusätzlich können die Schall- und Wärmedämmungen nur begrenzt nachgerüstet werden, beispielsweise aufgrund der geringen Raumhöhen."

Im Hinblick auf größtmögliche Nachhaltigkeit wurde durch ein Fachbüro eine Bestandsanalyse mit Treibhausgasanalyse durchgeführt, gemäß welcher sich ein Neubau umweltfreundlicher und nachhaltiger gestaltet als der Erhalt der Gebäude. Die Sanierung ist demnach nicht, wie gemeinhin angenommen, klimaverträglicher, sondern weist tatsächlich schlechtere Umweltauswirkungen auf und verursacht mehr CO_2 im Vergleich zur Holzhybridbauweise. Auch beim massiven Neubau im Vergleich zur Bestandssanierung ist die CO_2-Bilanz neutral.

Aus den genannten Gründen ist für die Ausloberinnen eine Sanierung der Gebäude nicht darstellbar und sie streben deshalb eine grundlegende Neugestaltung des Quartiers an. Neben einer günstigeren Treibhausgasbilanz wird dabei die Chance gesehen, die strukturellen Defizite der Bestandsbebauung konsequent zu beheben. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Steigerung der Wohnqualität, die Minderung der erheblichen Lärmbelastung, die Schaffung barrierefreier Wohnungen sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Freiräume bei möglichst geringer Flächenversiegelung.

Die heutige Siedlungskörper bildet, vom städtebaulich- freiräumlichen Konzept bis zur Gebäudegestaltung, eine ablesbare Einheit mit eigenständiger Identität innerhalb des Stadtbildes. Im Wettbewerb wird eine Antwort auf die Frage erwartet, ob und ggf. wie die spezifische Eigenart und Qualität der Rottachsiedlung in eine neue, den heutigen Anforderungen und Rahmenbedingungen entsprechende Siedlungsstruktur übertragen werden kann und sollte.

Die Neugestaltung des Quartiers ermöglicht eine Nachverdichtung und Mehrung der Wohnungsanzahl sowie Stärkung der Freiraumqualitäten. Die Frage einer angemessenen städtebaulichen Dichte ist dabei eine wesentliche Aufgabenstellung des Wettbewerbs. Auf der Grundlage vorausgehender Studien, aktueller Projekte in Kempten und der spezifischen Standortbedingungen kann nach Auffassung der Auslober und der Stadt Kempten eine Geschossflächenzahl von mind. ca. 1,6 bis 1,8 als Orientierungswert gelten, eine Abweichung nach unten oder nach oben ist aber nicht ausgeschlossen. Das Maß der Nutzung, die Maßstäblichkeit und die Höhenentwicklung im Wettbewerbsgebiet sollen einerseits dem Prinzip eines nachhaltigen kompakten und flächensparenden Städtebaus entsprechen und zugleich in einen gut nachbarschaftlichen Dialog mit den angrenzenden Bestandsquartieren treten. Insbesondere gegenüber dem denkmalgeschützten Friedhof im Norden ist eine moderate Höhenentwicklung angebracht, die vier Geschosse nicht überschreitet.

Gewünscht ist in jedem Fall ein einheitliches, zusammenhängendes Konzept für das gesamte Planungsgebiet, bei dem die Grenze zwischen den beiden Teilgebieten gewissermaßen unsichtbar bleibt. Gleichwohl müssen die Teilgebiete der beiden Auslober jeweils eigenständig und unabhängig voneinander realisierbar sein, auch unterschiedliche Geschwindigkeiten der in der Realisierung sind zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Themen Erschließung, Stellplatznachweis, Grünflächen und Spielangebote.

5.2 Wohnen

Die Ausloberinnen wollen Angebote für verschiedene Haushaltstypen und -größen, Einkommen und Altersgruppen schaffen. Dabei soll der Wohnungsmix die soziodemographische Struktur abbilden und zusätzlich Raum für flexible Nutzungen schaffen.
Eine variable, wirtschaftliche Grundstruktur des städtebaulich-freiräumlichen Konzeptes soll die gewünschte Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypen ermöglichen. Ein Teil der Wohnungen soll im

geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden können. Für die beiden Ausloberinnen gelten dabei im Detail unterschiedliche Ziele:

Teilgebiet BImA

Die BImA schafft Mietwohnraum in gutem mittlerem Standard für Bundesbedienstete, welcher langfristig in den eigenen Bestand übernommen wird. Zur Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen und Lebenssituationen der Bewohnenden ist die Umsetzung eines bedarfsgerechten Wohnungsmixes vorgesehen:

Wohnungsmix BImA (ersetzbar/ergänzbar durch 1,5-Zi-Whg.)	Größen (ca.-Angaben)	Anteil
1-Zi. Wohnungen	ca. 25 - 40 m²	ca. 25%
2-Zi. Wohnungen	ca. 45 - 55 m²	ca. 30%
3-Zi. Wohnungen	ca. 60 - 75 m²	ca. 35%
4-Zi. Wohnungen	ca. 75 - 90 m²	ca. 10%

Für jede Wohnung soll eine zugeordnete private, nicht verlärmte Freifläche (Terrasse, Loggia, Balkon) von rund 5 m^2 vorgesehen werden. Daneben muss es gut dimensionierte, nutzbare und nicht verlärmte gemeinschaftliche Freiflächen sowie ausreichend ebenerdige Spielflächen gem. BayBO geben. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf eine funktionsfähige und attraktive Zonierung sowie auf eine hochwertige Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen den verschiedenen Freiraumtypen zu legen. Begehbare Dachgärten sollen nicht vorgesehen werden.

Teilgebiet Sozialbau Kempten

Die Sozialbau Kempten strebt an in etwa hälftig Eigentumswohnungen, die veräußert werden und Mietwohnungen, die im Anlagevermögen der Sozialbau verbleiben. Diese Mietwohnungen sollen gefördert werden, so dass eine sozialverträgliche Vermietungssituation erreicht werden kann. Die Wohnflächen- und Grundrissgestaltung soll sich dabei an den Vorgaben für sozialen/ geförderten Wohnungsbau der bay. Wohnraumförderprogramme orientieren. Die Qualitäten der Mietwohnungen sollen sich gegenüber Eigentumswohnungen nicht unterscheiden.

Folgender Wohnungsmix wird angestrebt:

Wohnungsmix Die Sozialbau	Größen (ca.-Angaben)	Anteil
2-Zi. Wohnungen	50-65 m²	ca. 30%
3-Zi. Wohnungen	70-90 m²	ca. 40%
4-Zi. Wohnungen	85-100 m²	ca. 25%
5-Zi. Wohnungen	max. 110 m²	ca. 5 %

5.3 Sonstige Nutzungen

Im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung soll an geeigneten Stellen, bevorzugt in der Erdgeschoßzone, die Möglichkeit für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen oder Gemeinschaftsräume geschaffen werden, Flexible Baustrukturen, die alternativ gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung ermöglichen, sind hier wünschenswert, um auf unterschiedliche Nachfragesituationen reagieren und Potentiale für lebendige Nachbarschaften schaffen zu können.

5.4 Grün- und Freiraum

Die Grün- und Freiraumplanung ist ein wesentlicher Faktor für die Identität und Adressbildung des neuen Quartiers. Der Freiraum muss den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnergruppen gerecht werden und zudem die Erholungsfunktion für das Wohnen und ökologische Ziele in Einklang bringen. Private und halböffentlich bzw. öffentlich nutzbare Freiflächen sollen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis angeboten werden.

Im Einzelnen gelten folgende Ziele für die Freiraumgestaltung:

- Freiraumversorgung der Bewohner *innen mit ausreichend großen, gut erreichbaren privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen;
- Multicodierte Gestaltung mit Nutzungsangeboten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen;
- Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner nach Ruhe und Privatheit sowie Schaffung belebter und sicherer öffentliche Räume durch Zonierung des öffentlich und privat nutzbaren Freiraums;
- Immissionsgeschützte Erholungsflächen;
- Barrierefreie Aufenthaltsbereiche und Wegeverbindungen;
- Beachtung der Grundsätze der Biodiversität;
- Minimierung des Versiegelungsgrades;
- Dachbegrünung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit zur Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen;
- Verbesserung der Klimafunktion durch Neupflanzung von Bäumen;
- Vernetzung mit vorhandenen Freiraumstrukturen;

Im Baumbestandsplan (Anlage 2) sind die Bäume im Wettbewerbsgebiet und die Bäume entlang des Gottesackerwegs kartiert und beschrieben. Der Erhalt von quartiersprägenden Einzelbäumen innerhalb des Wettbewerbsgebiets wird begrüßt, Baumfällungen können durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Bäume nördlich des Wettbewerbsumgriffs sind zwingend zu erhalten und der Wurzelschutzbereich im Umgriff ist entsprechend zu berücksichtigen.

5.5 Mobilität

<u>Motorisierter Individualverkehr (MIV)</u>

Für die erfolgreiche Entwicklung des neuen Stadtquartiers ist eine funktionsfähige verkehrliche Lösung eine wichtige Bedingung. Das Erschließungskonzept soll die benachbarten Wohngebiete und die Neubauten möglichst wenig belasten und zusätzlich den motorisierten Individualverkehr reduzieren. Die Erschließung für den Individualverkehr soll möglichst flächensparend und effizient sein. Innerhalb des Wettbewerbsumgriffs verlaufen die öffentlichen Straßen Kantstraße und Adalbert-Stifter-Weg. Im Zuge der Neuordnung des Quartiers ist eine vollständige oder teilweise Auflösung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche denkbar. Soweit dadurch öffentliche Straßen zu Stichstraßen werden, müssen diese Wendeflächen erhalten.

<u>Ruhender Verkehr</u>

Im Wettbewerb soll ein Mobilitätskonzept vorgeschlagen werden mit dem Ziel, Angebote zur Reduzierung der Wege im MIV zu ermöglichen und damit den Stellplatzbedarf und das Kfz-Verkehrsaufkommen zu verringern. Elemente dieses Konzepts können z.B. ein Mobilitätszentrum,

E-Ladestationen für PKW und Fahrräder, etc. sein.

Um eine Vergleichbarkeit der Wettbewerbsbeiträge zu gewährleisten, ist im Wettbewerb jedoch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze grundsätzlich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (15) abzuleiten:

Wohnen	1 Stpl. je WE
Besucherstellplätze	0,1 Stpl. je WE

Für die überschlägige Ermittlung der Wohnungsanzahl ist im Wettbewerb eine durchschnittliche Geschoßfläche GF von 90 m² je Wohneinheit anzunehmen. Flächen für optionale Nichtwohnnutzungen sind zur Vereinfachung der Wohnfläche zuzuschlagen.

Für den ruhenden Verkehr kommen grundsätzlich unterschiedliche Konzepte in Frage, dezentrale Lösungen mit direkt zugeordneten Stellplätzen in Tiefgaragen (z. B. im Verkaufswohnungsbau) ebenso wie die Bündelung der Stellplätze in Quartiersgaragen, ggf. gekoppelt mit weiteren Mobilitätsangeboten. Dabei ist zu beachten, dass der Stellplatznachweis für die Teilgebiete der Sozialbau und der BImA jeweils eigenständig erfolgen muss. Eine gemeinsame Parkierungsanlage ist daher nicht möglich, auch aufgrund der voraussichtlich unterschiedlichen Geschwindigkeiten in der Umsetzung. Großflächige oberirdische Parkierungsanlagen sollen vermieden werden. Ziel ist die Minimierung der Flächenversiegelung bei gleichzeitig wirtschaftlicher Abbildung der Stellplätze.

Zusätzliche Besucherstellplätze sind oberirdisch vorzusehen und können im öffentlichen Straßenraum liegen. Die Zufahrten zu Tiefgaragen und Parkhäusern sind möglichst so anzuordnen, dass der KFZ-Verkehr innerhalb des Quartiers minimiert werden kann und Lärmschutzanforderungen, auch gegenüber der Bestandsbebauung, berücksichtigt werden.

Für jede Wohnung mit mehr als 30 m² Wohnfläche sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kempten zwei Fahrradstellplätze vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können in Kellergeschossen untergebracht werden, wenn diese über die Tiefgaragen erreichbar sind. Zusätzlich sind oberirdisch an den Hauszugängen Fahrradstellplätze für Besucher in ausreichender Zahl vorzusehen. Ergänzende Sharing- / Ladeangebote sind gewünscht.

<u>ÖPNV</u>
Das Wettbewerbsgebiet ist durch die Konzentration von Regionalbusfahrten in der Rottachstraße gut an den ÖPNV angebunden.

<u>Fuß- und Radverkehr</u>
Die Förderung der Nahmobilität gewinnt zunehmend an Bedeutung und erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller beteiligten Verkehrsarten. Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung für den Fuß- und Radverkehr fördern. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives und engmaschiges Wegenetz entstehen, das es erlaubt, wichtige Punkte auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und zu vernetzen.

5.6 Nachhaltigkeit, Klimaschutz und energieeffizientes Bauen

Erklärtes Ziel der Stadt Kempten ist es, bis 2035 klimarelevante Emissionen vollständig zu vermeiden (siehe Anlage 16). Der Klimaplan 2035 weist dabei als Ziel im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung die Klimaneutralität von Neubaugebieten aus.

Die im Weiteren dazu genannten Kriterien sind als Anhaltspunkte für den städtebaulich-freiräumlichen Entwurf zu verstehen. Die Nennungen sind dabei nicht abschließend:

Klimaschutz und Klimaanpassung

- Sorgsamer Umgang mit Grund und Boden
- Multifunktionalität von Flächen
- Weitgehende Reduzierung von motorisiertem Individualverkehr im Quartier
- Dezentrale Verdunstung, Speicherung und Versickerung von anfallendem Wasser (Schwammstadtprinzip), sofern geologisch umsetzbar
- Vermeidung von Hitzeinseln und Schaffung von kühlen Orten
- kompakte und materialsensible Bauweisen,
- Gewährleistung einer guten Belüftung (z.B. durch strömungsparallele Gebäude)
- Durchgrünung des Quartiers (nachts: Abkühlung, tagsüber: Schatten)
- Klimaangepasste Bauweise

Energiegewinnung und -speicherung

Die Versorgung mit nachhaltiger Heizenergie ist voraussichtlich durch den Anschluss an das städtische Fernwärmenetz möglich. Potenziale für die Gewinnung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) und deren Speicherung sollen ausgeschöpft und die dafür erforderlichen Flächen vorgesehen werden.

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, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.
Wesentliche Faktoren für die Wirtschaftlichkeit sind das Angebot an vermarktbaren Bauflächen und die Herstellungs- und Unterhaltskosten für die städtische Infrastruktur, aber auch die Intelligenz und Anpassungsfähigkeit städtebaulicher Strukturen, die auf lange Sicht Attraktivität und Funktionalität gewährleisten.

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 werden, der das Zusammenleben fördert. Das städtebaulich- freiräumliche Konzept soll dies unterstützen.

5.7 Lärmschutz

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt. Wesentliche Aussagen wurden in die Auslobung übernommen, die vollständigen Untersuchungen liegen bei (s. Anlage 09).

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Ein Abrücken der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen von den Lärmquellen ist im erforderlichen Maße nicht sinnvoll möglich, auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden / Wällen sind wenig wirksam und aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Die Realisierbarkeit von Wohnnutzung ist nach den Voruntersuchungen trotz der zum Teil hohen Lärmbelastung möglich. Hierfür muss die künftige Bebauung in angemessener Weise reagieren. Dies beinhaltet zum Beispiel die Gebäudestellung und –höhe, die Grundrissorientierung sowie die Anordnung von ausreichend geschützten Außenwohnbereichen. Aus der schalltechnischen Voruntersuchung ergeben sich folgende Hinweise:

- Entlang der umgebenden Straßen, insbesondere aber an der Rottachstraße, muss eine möglichst geschlossene und hohe abschirmende Bebauung errichtet werden.
- Eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) muss an lärmabgewandten Seiten erfolgen.
- Die Lüftung schutzbedürftiger Wohnräume und insbesondere zum Schlafen gedachter Räume soll zu abgeschirmten Bereichen erfolgen und möglichst weitgehend über natürliche Lüftungen realisiert werden.
  Vorgelagerte Wintergärten und Loggien, die nicht selbst Aufenthaltsräume darstellen, können als Schallschleusen dienen und haben für dahinterliegende Aufenthaltsräume die gleiche Bedeutung wie andere passive Schallschutzeinrichtungen. Im Vergleich mit Schallschutzfenstern können sie gewisse Vorteile bieten und sich in ihrer Wirkung gebäudenahen Schutzeinrichtungen, wie z.B. abgeschirmten Terrassen, annähern.

5.8 Barrierefreiheit

Die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zum barrierefreien Bauen müssen eingehalten werden können. Insgesamt wird eine barrierearme Gestaltung angestrebt.

5.9 Vorbeugender Brandschutz

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“ (Anlage 14).

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 klar erkennbar nachzuweisen. Die Belastung der Freiflächen des Quartiers ist dabei so gering wie möglich zu halten.

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.

5.10 Abstandsflächen

Nach außerhalb sind die Abstandsflächen entsprechend der Vorgabe der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsgrundstückes ist stellenweise eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe möglich, wenn die ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen gewährleistet ist und keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

6 Beurteilungskriterien

Die Entwürfe werden nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebauliche Struktur, Raumqualität und Gestalt, Einbindung in die Umgebung
- Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung
- Schlüssigkeit der Konzepte Klimaschutz und -anpassung
- Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Erschließungs- und Mobilitätskonzept
- Lärmschutz
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Realisierbarkeit, abschnittsweise Realisierbarkeit

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