

AUSLOBUNG

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für innerörtliche Potentialflächen mit städtebaulichem und landschaftsplanerischem Realisierungsteil „Alte Holzschleiferei“

Ausloberin: **Gemeinde Hebertshausen**
vertreten durch den ersten Bürgermeister Richard Reischl
Am Weinberg 1, 85241 Hebertshausen, Deutschland

Verfahrensbetreuung: **Drees & Sommer**
vertreten durch Herrn Franco Patane
Geisenhausenerstraße 17, 81379 München, Deutschland



Abb. 1: Perspektive: Krautgartenstraße in Richtung Nordosten. Quelle: Eigene Aufnahme Drees & Sommer, November 2020.

Abgabe der Beiträge bis spätestens:

19.02.2021, 12:00 Uhr

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

<u>GRÜßWORT DES ERSTEN BÜRGERMEISTERS DER GEMEINDE HEBERTSHAUSEN,</u>		
<u>RICHARD REISCHL</u>	<u>2</u>	
<u>1</u>	<u>AUSLOBERIN</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>ANLASS UND ZIEL</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</u>	<u>5</u>
<u>4</u>	<u>WETTBEWERBSART</u>	<u>8</u>
<u>5</u>	<u>ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN</u>	<u>8</u>
<u>5.1</u>	<u>TEILNEHMER UND TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN</u>	<u>8</u>
<u>5.2</u>	<u>TEILNAHMEBERECHTIGUNG</u>	<u>9</u>
<u>5.3</u>	<u>ZULASSUNG</u>	<u>9</u>
<u>5.4</u>	<u>BEURTEILUNGSKRITERIEN</u>	<u>10</u>
<u>6</u>	<u>TEILNEHMENDE BÜROS</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>PREISGERICHT</u>	<u>10</u>
<u>7.1</u>	<u>FACHPREISRICHTER (ALPHABETISCH SORTIERT) – MIT STIMMRECHT</u>	<u>11</u>
<u>7.2</u>	<u>SACHPREISRICHTER (ALPHABETISCH SORTIERT) – MIT STIMMRECHT</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>WETTBEWERBSSUMME</u>	<u>12</u>
<u>9</u>	<u>VORPRÜFUNG</u>	<u>12</u>
<u>10</u>	<u>ÜBERGEORDNETE TERMINE</u>	<u>13</u>
<u>10.1</u>	<u>AUSGABE DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN</u>	<u>13</u>
<u>10.2</u>	<u>RÜCKFRAGEN</u>	<u>14</u>
<u>10.3</u>	<u>ABGABETERMINE</u>	<u>14</u>

Inhaltsverzeichnis

<u>10.4</u>	<u>SITZUNG DES PREISGERICHTS</u>	<u>14</u>
<u>10.5</u>	<u>AUSSTELLUNG</u>	<u>15</u>
<u>10.6</u>	<u>RÜCKVERSAND WETTBEWERBSARBEITEN</u>	<u>15</u>
<u>10.7</u>	<u>VERTRAULICHKEIT</u>	<u>15</u>
<u>11</u>	<u>WETTBEWERBSLEISTUNGEN</u>	<u>15</u>
<u>11.1</u>	<u>ALLGEMEINE GRUNDLAGEN</u>	<u>15</u>
<u>11.2</u>	<u>EINZUREICHENDE UNTERLAGEN</u>	<u>15</u>
<u>11.3</u>	<u>PLANLAYOUT</u>	<u>17</u>
<u>11.4</u>	<u>UNTERLAGENVERZEICHNIS</u>	<u>21</u>
<u>11.4.1</u>	<u>ÜBERGEORDNET (GESAMTER WETTBEWERBSUMGRIFF)</u>	<u>21</u>
<u>11.4.2</u>	<u>REALISIERUNGSTEIL</u>	<u>21</u>
<u>11.5</u>	<u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GEFORDERTEN DARSTELLUNGEN:</u>	<u>21</u>
<u>12</u>	<u>BEAUFTRAGUNG</u>	<u>23</u>
<u>13</u>	<u>URHEBERRECHT</u>	<u>23</u>
<u>13.1</u>	<u>NUTZUNG BEI WEITERER BEAUFTRAGUNG</u>	<u>23</u>
<u>13.2</u>	<u>NUTZUNG OHNE WEITERE BEAUFTRAGUNG</u>	<u>23</u>
<u>13.3</u>	<u>VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER</u>	<u>23</u>
<u>1</u>	<u>GEMEINDE HEBERTSHAUSEN: EINORDNUNG UND LAGE</u>	<u>25</u>
<u>1.1</u>	<u>LAGE UND GRÖSSE</u>	<u>25</u>
<u>1.2</u>	<u>KURZCHARAKTERISTIK REGION</u>	<u>25</u>
<u>1.3</u>	<u>BEVÖLKERUNGSZUSAMMENSETZUNG/ DEMOGRAFIE</u>	<u>26</u>
<u>1.4</u>	<u>VERKEHRLICHE ANBINDUNG</u>	<u>26</u>
<u>1.5</u>	<u>SONSTIGE INFRASTRUKTUR</u>	<u>27</u>
<u>1.6</u>	<u>FAZIT</u>	<u>27</u>

Inhaltsverzeichnis

<u>2</u>	<u>ABGRENZUNG WETTBEWERBSGEBIET</u>	<u>27</u>
<u>2.1</u>	<u>INNERÖRTLICHE LAGE DES WETTBEWERBSGEBIETS</u>	<u>28</u>
<u>3</u>	<u>RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB</u>	<u>30</u>
<u>3.1</u>	<u>REALISIERUNGSTEIL „ALTE HOLZSCHLEIFEREI“</u>	<u>30</u>
<u>3.1.1</u>	<u>HISTORIE UND BESTAND</u>	<u>30</u>
<u>3.2</u>	<u>BAURECHTLICHE SITUATION</u>	<u>31</u>
<u>3.3</u>	<u>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</u>	<u>31</u>
<u>3.4</u>	<u>VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG</u>	<u>31</u>
<u>3.5</u>	<u>VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>31</u>
<u>3.6</u>	<u>ENERGIEVERSORGUNG</u>	<u>32</u>
<u>3.7</u>	<u>TOPOGRAPHIE UND OBERFLÄCHEN</u>	<u>32</u>
<u>3.8</u>	<u>BODENVERUNREINIGUNG/ ALTLASTENGUTACHTEN</u>	<u>32</u>
<u>3.9</u>	<u>MÜHLBACH</u>	<u>33</u>
<u>3.10</u>	<u>VEGETATION UND ARTENSCHUTZ</u>	<u>33</u>
<u>3.11</u>	<u>NACHBARBEBAUUNGEN</u>	<u>34</u>
<u>4</u>	<u>PLANUNGSZIELE</u>	<u>35</u>
<u>4.1</u>	<u>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE</u>	<u>35</u>
<u>4.2</u>	<u>PLANUNGSZIELE REALISIERUNGSTEIL</u>	<u>36</u>
<u>4.2.1</u>	<u>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE REALISIERUNGSTEIL</u>	<u>36</u>
<u>4.2.2</u>	<u>ZIELE IM STÄDTEBAULICHEN KONTEXT (REALISIERUNGSTEIL)</u>	<u>36</u>
<u>4.2.3</u>	<u>NUTZUNGSVERTEILUNG REALISIERUNGSTEIL</u>	<u>37</u>
<u>4.3</u>	<u>PLANUNGSZIELE WOHNGBIETE „AM ANGER“, TORSTRASSE, KRAUTGARTENSTRASSE</u>	<u>38</u>
<u>4.3.1</u>	<u>TEILBEREICH „AM ANGER“:</u>	<u>39</u>
<u>4.3.2</u>	<u>TEILBEREICH „TORSTRASSE“</u>	<u>39</u>



Inhaltsverzeichnis

<u>4.3.3</u>	<u>TEILBEREICH „KRAUTGARTENSTRAßE“</u>	<u>40</u>
<u>4.4</u>	<u>PLANUNGSZIELE BEREICH SÜDLICHES GEWERBEGEBIET</u>	<u>40</u>
<u>4.5</u>	<u>FREIRAUMKONZEPT</u>	<u>40</u>
<u>4.6</u>	<u>VERKEHRSKONZEPT</u>	<u>41</u>
<u>4.7</u>	<u>PARKIERUNGSKONZEPT</u>	<u>42</u>
<u>4.8</u>	<u>ÖPNV</u>	<u>43</u>

TEIL C FORMBLÄTTER

TEIL D DIGITALE ANLAGEN

Gemeinde Hebertshausen

Nicht-offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Grußwort des Ersten Bürgermeisters

Grußwort des ersten Bürgermeisters

Gemeinde Hebertshausen

Nicht-offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Grußwort des Bürgermeisters



Grußwort des ersten Bürgermeisters der Gemeinde Hebertshausen, Richard Reischl

Wandel, ein gewichtiges Wort. Normal denkt man dabei an große Veränderungen in der Welt und spricht in diesem Zusammenhang von einschneidenden Ereignissen. Oft wird der Wandel ausschließlich mit negativen Aspekten versehen und daher abgelehnt. Dies ist ausdrücklich nicht unser Wunsch - wir wollen auch einen Wandel.

Ich darf Sie einladen, an diesem Wandel teilzunehmen, und uns zu unterstützen, mit Ansätzen für eine gute Zukunft für unsere Gesellschaft, in der auch noch wichtige Fragen von morgen möglichst schon beantwortet sind.

Ich möchte ausdrücklich betonen, dass nicht nur unsere Bevölkerung davon profitieren soll, sondern auch im besonderen Maße die Lebensqualität und damit der Umgang mit unseren Ressourcen und unserer Natur. Auch Verantwortung soll sich in den Wettbewerbsbeiträgen herauskristalisieren für einen gediegenen Lebensabend, ein glückliches Aufwachsen und Leben in unserer Gemeinde. Am Ende müssen Strukturen geschaffen werden, die die Gesellschaft zusammenbringen, Werte wie Miteinander und Füreinander zeigen und den Menschen deutlich in den Mittelpunkt setzen.

Dies alles wünsche ich mir von diesem Wettbewerb. Ich freue mich sehr auf die kommende Zeit.

Vielen Dank, dass Sie mitwirken. Ich bin sehr gespannt auf Ihre Umsetzungen in unserem Ideen- und Realisierungswettbewerb.

Allen Teilnehmern wünsche ich viel Erfolg!

Ihr

Richard Reischl
Bürgermeister, Gemeinde Hebertshausen

Gemeinde Hebertshausen

Nicht-offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Teil A – Auslobungsbedingungen

Teil A

Auslobungsbedingungen

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



1 AUSLOBERIN

Gemeinde Hebertshausen

vertreten durch den ersten Bürgermeister, Herrn Richard Reischl
Am Weinberg 1, 85241 Hebertshausen, Deutschland

Verfahrensbetreuung:

Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH

vertreten durch Herrn Franco Patane, Projektleitung
Geisenhausenerstraße 17, 81379 München, Deutschland

Ansprechpartner:

Franco Patane
Tel.: +49-172-7997527
franco.patane@dreso.com

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Der Wettbewerb wird durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert.
Zuschüsse des Landes für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen.

2 ANLASS UND ZIEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Die Gemeinde Hebertshausen im Landkreis Dachau bei München hat es sich zur Aufgabe gemacht, ihre Ortsmitte zu stärken und den Hauptort lebenswert zu gestalten. Zur Verfolgung dieses Ziels wurde ein integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung erarbeitet. Begleitet wurde die Gemeinde dabei durch das Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH aus München. Das ISEK wurde durch Zuschüsse des Landes für modellhafte Planungen und Forschungen unterstützt.

Im Rahmen des ISEK wurden für den Hauptort Handlungsfelder und Ziele sowie notwendige Maßnahmen zum Erreichen der Ziele formuliert. Die zukünftige Gemeindeentwicklung wird durch einen umfangreichen Maßnahmenkatalog konkretisiert. Festgehalten wurden dabei u. a. die Bevorzugung von innerörtlichen Potentialflächen zur Schaffung von bedarfsgerechtem und attraktivem Baulandangebot, das gleichzeitig auch die Ortsmitte in ihrer Funktion unterstützt. Um verschiedene Bevölkerungs-, Alters-, und Einkommensgruppen zu stärken, sollen vielfältige Wohnraumangebote entwickelt werden.

Die Angebotsvielfalt für Senioren, Kinder und Jugendliche sowie die Angebote im kulturellen Bereich sollen weiterentwickelt werden. Das Verkehrsaufkommen und die daraus entstehende Lärmbelastung sind möglichst verträglich zu gestalten. Zudem soll ein schlüssiges Fuß- und Radwegenetz die innerörtliche Verflechtung und die Anbindung an Naherholungsflächen attraktiv gestalten. Prägende Landschaftselemente der Gemeinde, wie Mühlbach und Amper sollen behutsam ausgebaut und vernetzt werden, um den Bewohnern ein vielfältiges und naturnahes Naherholungsangebot zu ermöglichen. Zudem ist der Grünraum ein ortsbildprägendes Element, das den ländlichen Charakter der Gemeinde unterstreicht. Der Ausbau von Arbeitsplätzen vor Ort soll die Attraktivität der Gemeinde erhöhen. Dabei ist auf eine verträgliche und sich in das Landschafts- und Ortsbild integrierte Entwicklung zu achten, die eine Belastung für Anwohner auf ein Minimum reduziert.

Angesichts des starken Einwohnerzuwachses im Einzugsbereich der Stadt München stehen viele Umlandgemeinden vor der Herausforderung, neue innerörtliche Flächen zur Wohnbauentwicklung zu aktivieren. Die Gemeinde Hebertshausen verfolgt das Ziel, ein bedarfsgerechtes und attraktives Baulandangebot zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig den Ortskern in seiner Funktion als Zentrum der Gemeinde zu stärken.

Mit der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs geht die Gemeinde einen wichtigen Schritt zum Erreichen dieser Ziele an.

3 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde, mit Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 1. Oktober 2013 eingeführt, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



An der Vorbereitung des Teils 1 der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 1 Satz 4 BauKaG); die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr. 2020/11.16.

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

Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs:

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für ca. 26 Hektar innerörtliche Potentialflächen, inkl. **städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil** für das Areal der „Alten Holzschleiferei“, ca. 2 Hektar Grundstück.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Gemeinde Hebertshausen

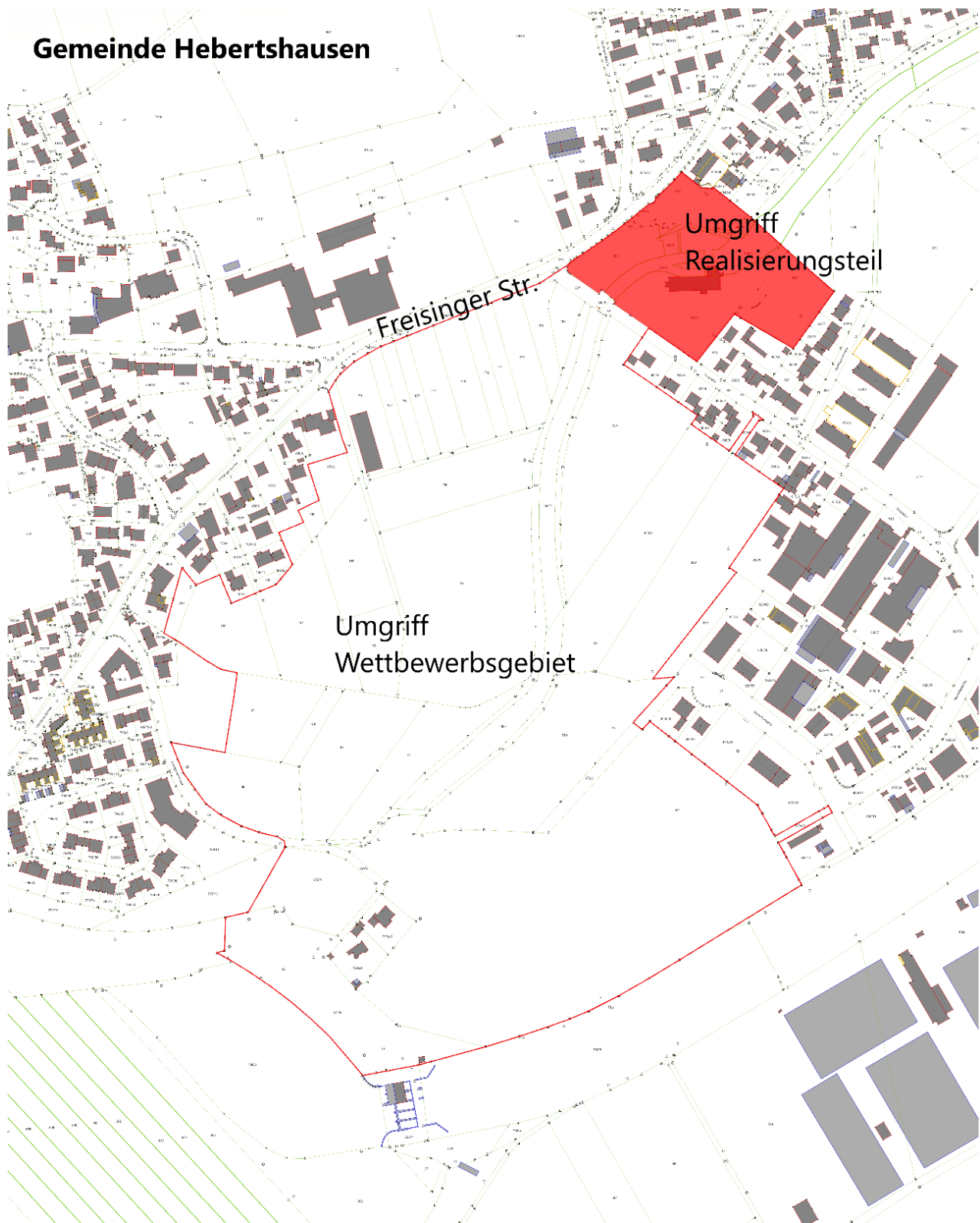


Abb. 2: Umgriff Wettbewerbsgebiet Hebertshausen. Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer auf Basis DWG Datei, Gemeinde Hebertshausen

4 WETTBEWERBSART

Der Wettbewerb wird als **anonymer, nicht-offener Ideenwettbewerb mit städtebaulichem Realisierungsteil nach RPW 2013** mit vorgeschaltetem Präqualifikationsverfahren (Teilnahmewettbewerb) durchgeführt. Der Planungswettbewerb ist anonym (RPW § 1 (4)).

Der vorgeschaltete Teilnahmewettbewerb wurde am 13.11.2020 abgeschlossen. Am 19.11.2020 wurden **15 Teilnehmer** für das Wettbewerbsverfahren zugelassen. Alle zugelassenen Teilnehmer erfüllen die Teilnahmebedingungen der Ausloberin. 11 Teilnehmer wurden per Losverfahren am 19.11.2020 ausgewählt.

In einer Preisgerichtssitzung am **21.04.2021** werden bis zu vier Preisträger ermittelt und für das Verhandlungsverfahren ausgewählt.

Verhandlungsverfahren / Auftrag:

Mit den aus dem Planungswettbewerb ermittelten bis zu vier Preisträgern wird gesondert verhandelt, mit dem Ziel einer Folgebeauftragung: Für das Areal der „Alten Holzschleiferei“ soll ein **Vorentwurf eines Bebauungsplans** erarbeitet werden.

5 ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN

5.1 TEILNEHMER UND TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN

Allgemein

Zur Teilnahme berechtigt sind interdisziplinäre Bewerber oder interdisziplinäre Bewerbergemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzungen sind die Berechtigungen zur Führung der folgenden Berufsbezeichnungen gemäß Rechtsvorschrift des EU-Herkunftsstaates:

- **Architekt und Landschaftsarchitekt und Stadtplaner**
oder
- **Architekt und Landschaftsarchitekt**

Erfüllt ein Bewerber die fachliche Voraussetzung allein oder zusammen mit fest angestellten Mitarbeitern ist er allein teilnahmeberechtigt. (Der bzw. die Mitarbeiter(in) ist bzw. sind dann in der Verfassererklärung explizit zu nennen.)

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen der zu benennende bevollmächtigte Vertreter und der oder die Verfasser der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2013/55/EU - „Berufsanerkennungsrichtlinie“ - gewährleistet ist.

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben. Sachverständige, Fachplaner, Berater müssen die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen.

5.2 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und in der Verfassererklärung (Teil C, Formblatt 3) zu bestätigen. Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung erfüllt sein. Mehrfachbewerbungen oder -teilnahmen von natürlichen oder juristischen Personen oder Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft haben das Ausscheiden aller Beteiligten zur Folge.

Die Qualifikationen sind per Kopie der Eintragungsurkunde oder sonstiger Befähigungsnachweise nachzuweisen.

Berufliche Qualifikation

Ist bei **natürlichen Personen** die Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Stadtplaner, Architekt, Landschaftsarchitekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2013/55/EU „Berufsanerkennungsrichtlinie“ und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L255 S. 22) entspricht.

Für **Juristische Personen** sind die formalen Anforderungen erfüllt, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Weiter muss für die Wettbewerbsteilnahme ein verantwortlicher Berufsangehöriger benannt sein, der in seiner Person die Teilnahmevoraussetzungen erfüllt, die an die natürlichen Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Bewerbergemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt.

5.3 ZULASSUNG

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die jeweils

- fristgerecht eingegangen sind
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang und der Aufgabenstellung entsprechen

Außer den Verfahrensregeln des Teils A enthält die Auslobung keine bindenden Vorgaben.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



5.4 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Neben der Gestaltung des städtebaulichen Ensembles, der Verkehrsanbindung und der landschaftlichen Einbindung legt die Ausloberin besonderen Wert auf einen funktionellen, ganzheitlichen und nachhaltigen Entwurf.

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Leitbild und Einbindung in den Gesamtort
- Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Biodiversität
- Zukunftweisende, lebendige und integrative Quartiere
- Verkehrskonzept auf Basis innovativer Mobilitätsformen
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs

6 TEILNEHMENDE BÜROS

Die Anzahl der Teilnehmer ist auf **maximal 15 Büros** beschränkt. Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden von der Ausloberin vorab vier Büros (alphabetisch sortiert) ausgewählt:

1.	Beer Bembe Dellinger
2.	Dragomir Stadtplanung GmbH
3.	H2R Architekten und Stadtplaner BDA Partnerschaftsgesellschaft mbB
4.	Dr. Wolfgang Wackerl, Büro für strategische Projektentwicklung

Tabelle 1: Teilnehmende Büros

In der Präqualifikationsphase wurden weitere 11 Teilnehmer EU-weit ausgewählt.

7 PREISGERICHT

Das Preisgericht wird die Entwürfe fachlich bewerten und eine Empfehlung aussprechen, auf welcher Grundlage die weitere Verhandlung / Bearbeitung erfolgen sollte. Die Preisgerichtssitzung findet am 21.04.2021 statt und wird von Drees & Sommer protokolliert.

Am **22.10.2020** fand mit den unten genannten Preisrichtern eine Preisrichtervorbesprechung statt.

7.1 FACHPREISRICHTER (alphabetisch sortiert) – mit Stimmrecht

1.	Frau Marion Linke , Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin BDLA, Landshut
2.	Herr Georg Meier , Architekt und Stadtplaner, Kreisbaumeister des Landkreises Dachau, Dachau
3.	Herr Prof. Christian Schiebel , Architekt und Stadtplaner, Regierung v. Oberbayern, München
4.	Frau Prof. Dr. Christina Simon-Philipp , Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
5.	Herr Prof. Kunibert Wachten , Architekt und Stadtplaner, Dortmund

Tabelle 2: Auflistung Fachpreisrichter

Die Fachpreisrichter benennen jeweils einen Stellvertreter/-in.

- **Ständig anwesende Fachpreisrichterin ohne Stimmrecht:**
Frau Franziska Klepper, Architektin, Regierung v. Oberbayern, München

7.2 SACHPREISRICHTER (alphabetisch sortiert) – mit Stimmrecht

1.	Herr Martin Gasteiger , Zweiter Bürgermeister Gemeinde Hebertshausen
2.	Frau Marese Hoffmann , Kreisrätin, stellv. Landrätin
3.	Frau Marianne Klaffki , Stellv. Landrätin und Gemeinderätin
4.	Herr Richard Reischl , Erster Bürgermeister Gemeinde Hebertshausen

Tabelle 3: Auflistung Sachpreisrichter

- Stellvertretende Sachpreisrichter werden bei Bedarf aus dem Kreis der Sachverständigen ohne Stimmrecht hinzugezogen.
- **Ständig anwesende Sachpreisrichterin ohne Stimmrecht:**
Frau Hedwig Messner, Bauamt Gemeinde Hebertshausen

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



- **Beisitzer ohne Stimmrecht:**
Herr Thomas Wallner, Architekt.
Mitglieder unterschiedlicher Fraktionen der Gemeinde Hebertshausen: Herr Stefan Dubitzky, Frau Gabriele Michal und Herr Michael Vogl
- **Sachverständige Berater:**
Herr Hanns-Martin Römisch, Architekt, München

8 WETTBEWERBSSUMME

Die Wettbewerbssumme beträgt **insgesamt 150.000 €** zzgl. gesetzlicher MwSt

Als Preise sind vorgesehen (Preissumme):

1. Preis, 40%	30.000 €
2. Preis, 30%	22.500 €
3. Preis, 20%	15.000 €
4. Preis, 10%	7.500 €

Tabelle 4: Aufteilung Wettbewerbssumme

Sofern die Wettbewerbsarbeiten gemäß Kapitel 5.3, Teil A der Auslobung, zugelassen werden, erhält jeder Teilnehmer zusätzlich eine **Aufwandsentschädigung in Höhe von 5.000 € netto**.

Das Preisgericht kann einstimmig auch eine andere als die in der Auslobung vorgesehene Verteilung der Preise beschließen. Im Auftragsfall (Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungsteil) wird das Preisgeld nicht mit den Honoraren verrechnet, es erfolgt eine separate Vergütung.

9 VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch:

Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH

Geisenhausenerstraße 17
81379 München

- Herr Franco Patane,
- Frau Katharina Ziegltrum

Weitere Vorprüfer können bei Bedarf hinzugezogen werden.

10 ÜBERGEORDNETE TERMINE

Die nachfolgende Grafik zeigt den zeitlichen Verfahrensablauf. Im Einzelnen sind derzeit folgende Termine vorgesehen:

Öffentliche Bekanntmachung	14.10.2020
Vorbesprechung Preisgericht	22.10.2020
Versand der Auslobungsunterlagen	20.11.2020
Beginn Bearbeitungszeitraum	20.11.2020
Versand der Modelleinsatzplatten	KW 49
Rückfragen bis	04.12.2020
Kolloquium zur Beantwortung der Rückfragen	15.12.2020
Beantwortung der Rückfragen bis	23.12.2020
Ende Bearbeitungszeitraum / Abgabe der Unterlagen bis	19.02.2021
Vorprüfung der eingereichten Unterlagen bis	März/April 2021
Sitzung des Preisgerichts / Festlegung der Preisträger	21.04.2021
Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse	vsl. April – Juni 2021
Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern	vsl. April – Juli 2021
Beauftragung Preisträger mit weiteren Planungsleistungen bis	vsl. Juli 2021

Tabelle 5: Übergeordnete Terminziele

10.1 AUSGABE DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Unterlagen werden den Teilnehmern elektronisch ab dem **20.11.2020** auf der Verfahrenswebsite zur Verfügung gestellt:

<https://www.dreso.com/wettbewerbsverfahren-gemeinde-hebertshausen>

Die Auslobungsunterlagen bestehen aus:

- Teil A – B** Auslobung
- Teil C** Formblätter
- Teil D** Digitale Anlagen

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



10.2 RÜCKFRAGEN

Rückfragen sind **bis 04.12.2020** via E-Mail an

franco.patane@dreso.com und **katharina.ziegltrum@dreso.com**

einzureichen. Von Rückfragen bei der Ausloberin ist abzusehen.

Alle Antworten werden bis **spätestens 23.12.2020** schriftlich allen Teilnehmern auf der genannten Verfahrenswebsite zur Verfügung gestellt.

10.3 ABGABETERMINE

Die geforderten Planunterlagen und das Modell müssen bei Drees & Sommer in München abgegeben/versendet werden.

Zur Wahrung der Anonymität müssen die Wettbewerbsarbeiten in verschlossenem Zustand, ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser eingereicht werden. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers einzusetzen. Wettbewerbsarbeiten, die später als der Abgabetermin eintreffen, werden zur Beurteilung nicht zugelassen.

Abgabetermin Plan (Submission):

Die geforderten Unterlagen samt Unterlagenverzeichnis müssen anonymisiert bis spätestens **19.02.2021, 12.00 Uhr** eingegangen sein bei:

Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH

Franco Patane
Geisenhausenerstraße 17
81379 München
Deutschland

Abgabetermin Modell (Submission):

Das Modell muss anonymisiert bis spätestens **26.02.2021, 12.00 Uhr** eingegangen sein bei:

Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH

Franco Patane
Geisenhausenerstraße 17
81379 München
Deutschland

10.4 SITZUNG DES PREISGERICHTS

Die Sitzung des Preisgerichts findet am **21.04.2021** statt.

Abschluss des Wettbewerbs / Ergebnis:

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – **unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung** – unverzüglich mit und macht das Ergebnis zeitnah öffentlich bekannt.

10.5 AUSSTELLUNG

Alle Arbeiten der Teilnehmer im zweiten Teil werden in einer Ausstellung in Hebertshausen veröffentlicht. Ort und Zeitraum der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

10.6 RÜCKVERSAND WETTBEWERBSARBEITEN

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

10.7 VERTRAULICHKEIT

Alle Unterlagen und Informationen der Ausloberin sind vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Ausloberin.

11 WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Im Folgenden werden die geforderten Leistungen näher erläutert.

11.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die geforderten Unterlagen sind an der oberen rechten Ecke jeder Zeichnung, Plan und Textseite durch eine Kennziffer aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu kennzeichnen. Die Kennziffer wird durch den Wettbewerbsteilnehmer bestimmt.

Die Zeichnungen und Pläne sind zu norden und genordet mit Angabe des Maßstabs in einem einheitlichen Format zu liefern.

Sämtliche Zeichnungen und Pläne sind zusätzlich auch in digitaler Form abzugeben (USB-Datenträger, keine CDs). Diese sind im pdf.-Format und im tif.-Format (für die Veröffentlichung) als Dateien beizufügen. Des Weiteren sind sämtliche Pläne unter Angabe der Layerstruktur als CAD-Datei im dwg- und/oder dxf-Format abzugeben. Kennwerte, wie z.B. Flächengrößen sind auf einem separaten Layer nachvollziehbar darzustellen. Die CAD-Dateien werden nur für die Vorprüfung verwendet und nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens vernichtet.

11.2 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- **Präsentationspläne**
Ungefaltet, farbige Darstellung, vier Pläne DIN A0 (Hochformat, kein Hardcover)
- **Vorprüfpläne**
Gefaltet mit Hauptabmessungen (Pläne dienen der Dokumentation der Flächenermittlung der Teilnehmer), farbige Darstellung, vier Pläne DIN A0 (Hochformat, kein Hardcover)

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



- **Erläuterungstexte** in DIN A4 (maximal 4 Seiten)
- **Städtebauliches Modell** des gesamten Wettbewerbsgebiets inkl. Realisierungsteil, Maßstab 1:1.000
- **Verfassererklärung**

Die Unterlagen sind zusätzlich zur Papierform auch digital (USB-Datenträger, keine CDs) abzugeben. Weitere Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



11.3 PLANLAYOUT

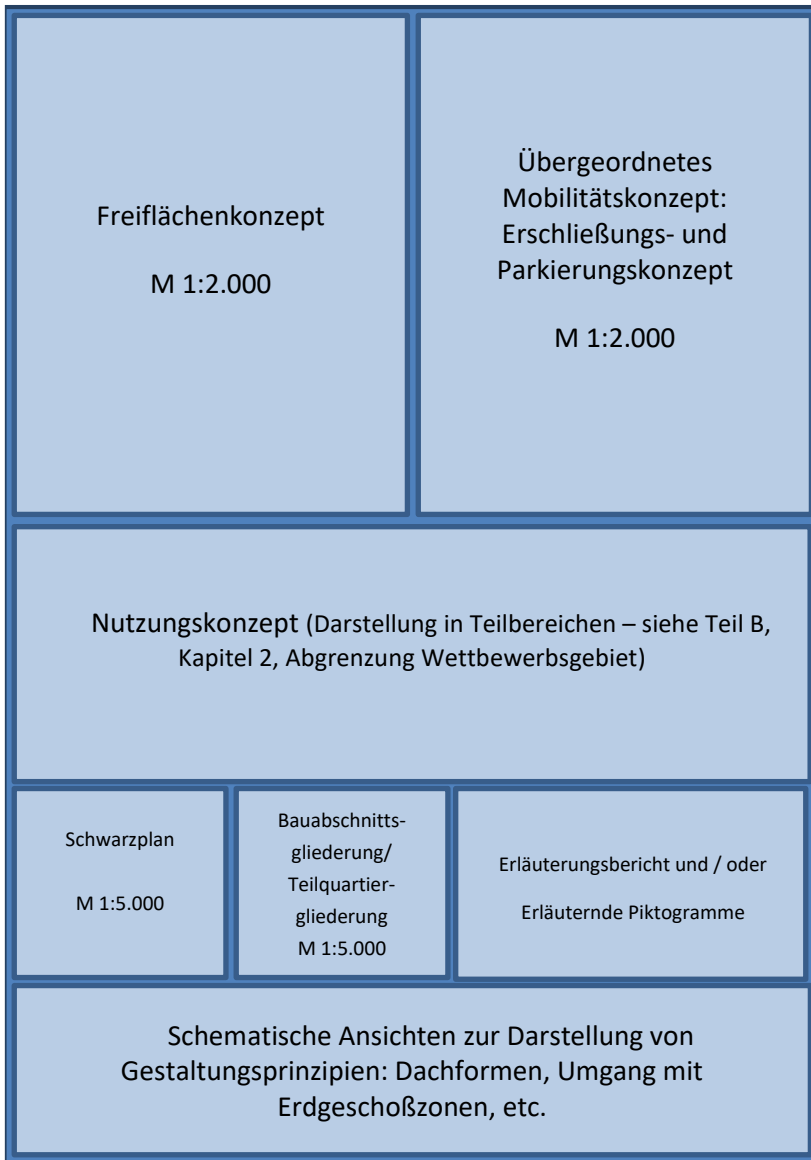
Es sind vier Pläne in A0 (Hochformat) abzugeben.

Plan 1 (Gesamter Wettbewerbsumgriff)

<p>Lageplan M 1:1.000 (Gesamter Wettbewerbsumgriff)</p>
<p>Erläuterungsbericht und / oder Erläuternde Piktogramme</p>

Vorlage Planlayout Plan 1 - Gesamter Wettbewerbsumgriff

Plan 2 Freiflächen-, Erschließungs- und Parkierungskonzept (Gesamter Wettbewerbsumfang)



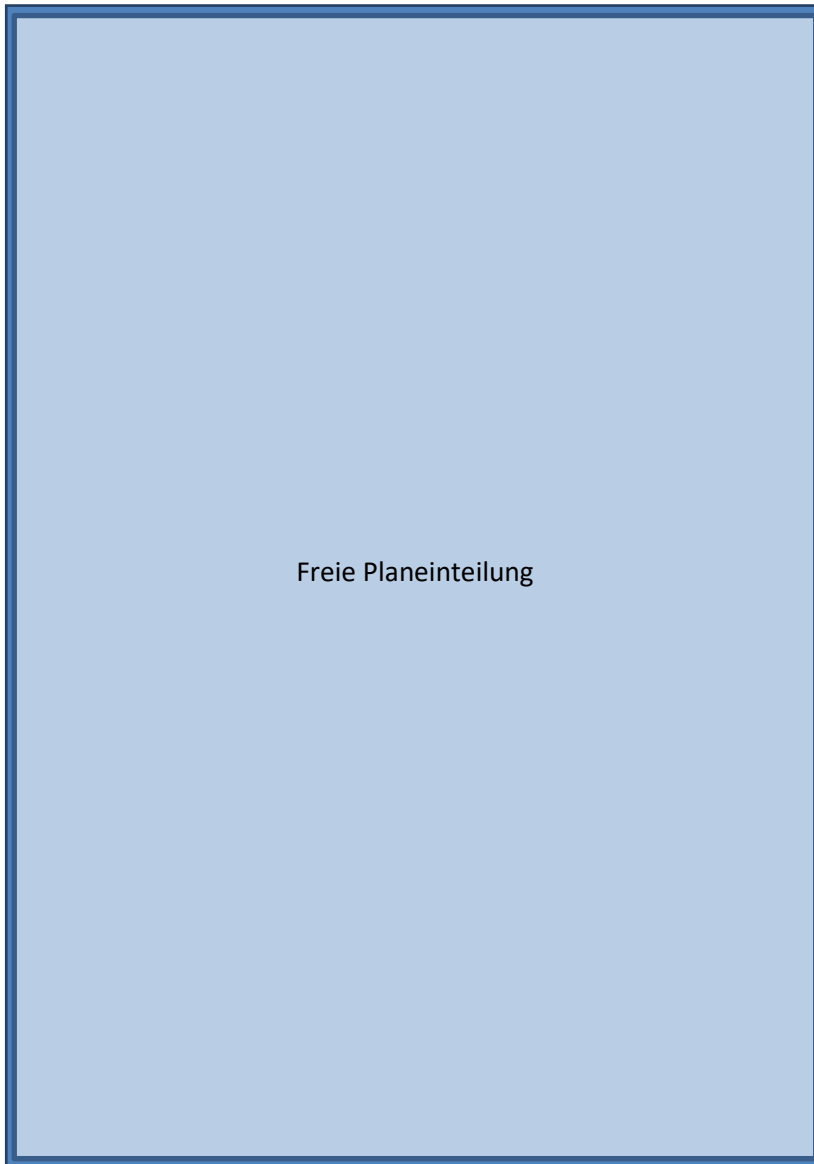
Vorlage Planlayout Plan 2 - Gesamter Wettbewerbsumfang

Plan 3 Realisierungsteil



Vorlage Planlayout Plan 3 – Realisierungsteil

Plan 4 Freie Darstellung



Vorlage Planlayout Plan 4 - Freie Darstellung

11.4 UNTERLAGENVERZEICHNIS

Mit den Plänen ist ein Unterlagenverzeichnis abzugeben, in dem sämtliche eingereichte Unterlagen vermerkt sind. Das Unterlagenverzeichnis dient zur Vollständigkeitsprüfung im Sinne des Teilnehmers.

Im Rahmen des **Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil** werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

11.4.1 ÜBERGEORDNET (GESAMTER WETTBEWERBSUMGRIFF)

- a. Schwarzplan M 1:5.000
- b. Lageplan M 1:1.1.000
- c. Nutzungskonzept
- d. Darstellung von Gestaltungsprinzipien (Städtebau, Freiraum, Baukörper)
- e. Freiflächenkonzept im räumlichen Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung und den Wegebeziehungen M 1:2.000
- f. Übergeordnetes Erschließungs- und Parkierungskonzept M 1:2.000
- g. Vorschlag einer Bauabschnittsgliederung/ Teilquartiergliederung M 1:5.000
- h. Piktogramme
- i. Erläuterungsbericht
- j. Weitergehende Erläuterungen, Visualisierungen sind zulässig, sofern dadurch die Plananzahl nicht überschritten wird
- k. Massenmodell M 1:1.000

11.4.2 REALISIERUNGSTEIL

- a. Lageplan M 1:500
- b. Nutzungskonzept
- c. Schematische Ansichten und Schnitte M 1:250
- d. Erschließungsnetze und Parkierungskonzept im Detail
- e. Perspektivische Darstellung

11.5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GEFORDERTEN DARSTELLUNGEN:

Lageplan:

Das Gesamtkonzept der gestalterischen und funktionalen Maßnahmen ist als genordnete Darstellung im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kontext aufzuzeigen. Die Benennung der Teilquartiere wird gefordert. (siehe Teil B, Kapitel 2, Abgrenzung Wettbewerbsgebiet).

- Angabe der Geschossigkeit und Dachform pro Baukörper (Städtebauliche Dichte und Bautypologien)
- Darstellung des Freiflächenkonzepts und der landschaftsplanerischen Leitideen im räumlichen Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung und den Wegebeziehungen inkl. grünordnerische Idee und Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Räume
- Darstellung des Erschließungsbereiches inkl. Darstellung der Fuß- und Radwegeverbindungen

Nutzungskonzept (Nutzungsmöglichkeiten, Funktionszuordnung, Gliederung der öffentlichen Räume):

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



- Darstellung der Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte pro Teilquartier
- Darstellung der Nutzungsverteilung pro Geschöß
- Darstellung der Verteilung der sozialen Infrastruktur
- Einbindung in das Ortsgefüge und in bestehende Strukturen (Wegebeziehungen)
- Schriftliche Erläuterungen als Planeinschrieb.

Schematische Ansichten und Schnitte:

Darstellungen, die zum Verständnis des Konzeptes relevant sind, also landschaftsräumliche und städtebauliche Schnitte unter Angabe der Blickrichtung (Himmelsrichtung).

Perspektivische Darstellung des Realisierungsteils

Darstellung zur Verdeutlichung der Grundidee. Es wird vorgegeben, das Areal der „Alten Holzschleiferei“ im Norden als Standort zu wählen mit einem Blickwinkel in Richtung Süden/ Südwesten/ Südosten (Fußgängerperspektive).

- Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitideen
- Qualität der freiraumplanerischen und städtebaulichen Gestaltung

Massenmodell M 1:1000

Gefordert ist ein Massenmodell für das gesamte Wettbewerbsgebiet, welches den städtebaulichen Entwurf angemessen darstellt. Jedem Teilnehmer werden in KW 49 Einsatzplatten im Maßstab M 1:1.000 postalisch zur Verfügung gestellt.

Piktogramme:

Darstellungen die zum besseren Verständnis beitragen. Der Maßstab ist frei wählbar.

Erläuterungsbericht:

Texte und Skizzen zur Erläuterung, soweit zum Verständnis des Entwurfskonzeptes erforderlich, sind auf den Plänen sowie als schriftliche Erläuterungen auf bis zu vier DIN-A4-Seiten zugelassen. Die Erläuterungen sind in **Formblatt 1** einzutragen.

Formblätter:

Die folgenden Formblätter sind von allen Teilnehmern abzugeben (siehe Teil C, Formblätter)

- **Formblatt 1:** Erläuterungen zur Gesamtidee, Nutzungs-, Erschließungs-, Freiflächen- und Energiekonzept sowohl für den gesamten Wettbewerbsumgriff als auch für den Realisierungsteil
- **Formblatt 2a:** Nachweis der Kennwerte Wettbewerbsumgriff ohne Realisierungsteil
- **Formblatt 2b:** Nachweis der Kennwerte Realisierungsteil
- **Formblatt 3:** Verfassererklärung: Die Verfassererklärung muss auf dem beiliegenden Formblatt 3 abgegeben werden. Sie ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag mit Kennzahl einzureichen

Die Teilnehmer werden aufgefordert, alle Formblätter in der Word Vorlage zu bearbeiten und dann als PDF zu speichern. Zusätzlich können Excel-Sheets mit der Herleitung der städtebaulichen Kennzahlen (Formblätter 2) abgegeben werden.

12 BEAUFTRAGUNG

Für das Areal der „Alten Holzschleiferei“ (Realisierungsteil) soll im Anschluss an den Wettbewerb ein **Vorentwurf eines Bebauungsplans** erarbeitet werden, der Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung schafft.

Aus den vier Preisträgern wird ein Büro aus dem Verhandlungsverfahren mit der Gemeinde Hebertshausen hervorgehen, das den Zuschlag für eine Folgebeauftragung erhält.

Das Honorar einer Folgebeauftragung richtet sich nach **§ 19, Abs. 1 bzw. § 21 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure**. Das Bearbeitungshonorar sowie das Preisgeld aus der Wettbewerbsbearbeitung werden nicht angerechnet.

13 URHEBERRECHT

13.1 NUTZUNG BEI WEITERER BEAUFTRAGUNG

Die Ausloberin hat das Recht, die Wettbewerbsarbeit des Wettbewerbsteilnehmers, dem weitere planerische Leistungen übertragen werden, unter Namensangabe des Teilnehmers zu veröffentlichen und für den vorgesehenen Zweck zu nutzen. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

Der Wettbewerbsteilnehmer und seine Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten, dies gilt auch für das ausgeführte Werk.

Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes ist der Wettbewerbsteilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge des Teilnehmers sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktionell oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

13.2 NUTZUNG OHNE WEITERE BEAUFTRAGUNG

Sollten eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon verwendet werden, ohne dass der Wettbewerbsteilnehmer mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wird, so kann die Ausloberin diese Arbeit im Einvernehmen mit dem Wettbewerbsteilnehmer nutzen oder ändern, wenn sie dem Wettbewerbsteilnehmer unter Anrechnung seines ihm ggf. zuerkannten Preises eine der Leistung entsprechende Vergütung gewährt.

13.3 VERPFLICHTUNG DER WETTBEWERBSTEILNEHMER

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

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Teil B

Wettbewerbsaufgabe

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



1 GEMEINDE HEBERTSHAUSEN: EINORDNUNG UND LAGE

1.1 LAGE UND GRÖSSE

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Dachau
Gemeinde:	Hebertshausen
Einwohnerzahl (30.06.2019):	5.932
Fläche des Gemeindegebietes:	29,57 km ²

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

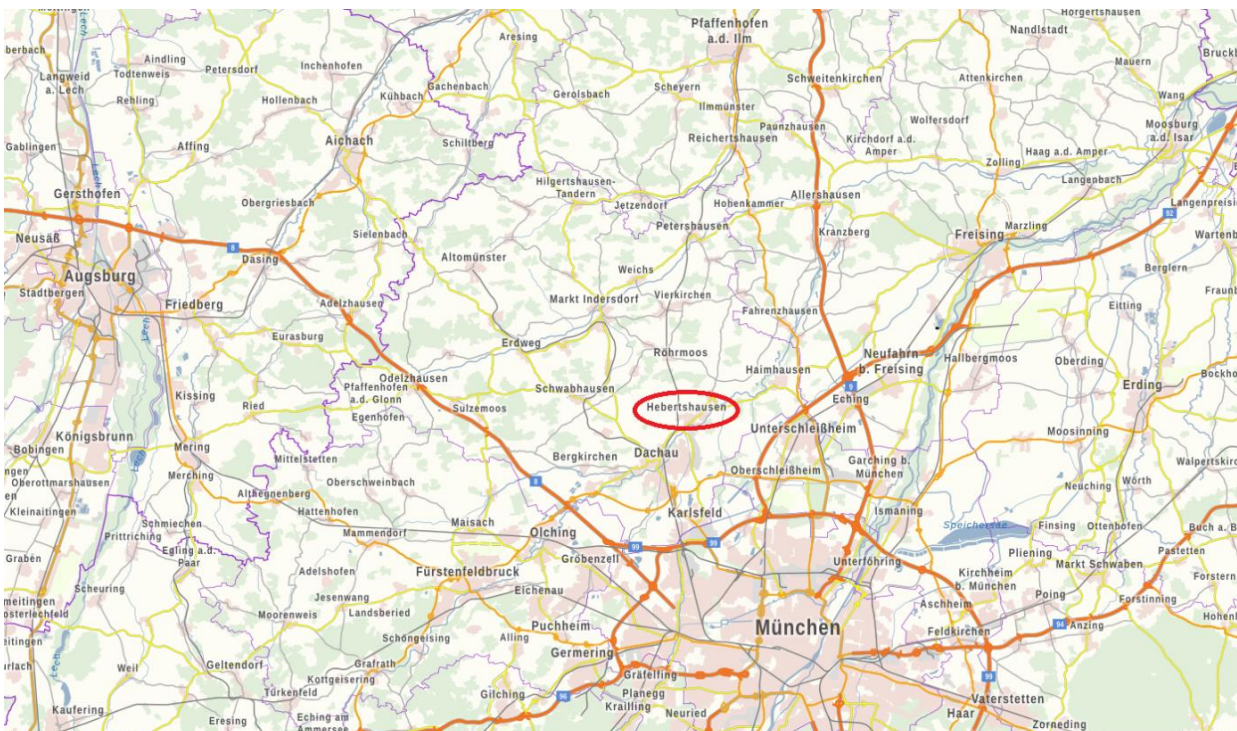


Abb. 3: Übersichtskarte Region. Quelle: Bayernatlas 2020

1.2 KURZCHARAKTERISTIK REGION

Hebertshausen in Oberbayern gehört zur Metropolregion München mit insgesamt rd. 6 Millionen Einwohnern. Die Gemeinde Hebertshausen liegt nördlich der großen Kreisstadt Dachau im gleichnamigen Landkreis Dachau. Landschaftlich geprägt ist die Gemeinde durch eine hohe Qualität des Naturraumes der Amper sowie des Dachauer Hügellandes.

Der Landkreis Dachau ist geprägt durch meist mittelständische Unternehmen; neben global agierenden High-Tech-Betrieben sind zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe im Landkreis niedergelassen. Der Fokus des Branchenmix liegt auf den Bereichen Automotive, Informations- und Kommunikationstechnologie, Dienstleistungen und Hightech sowie auf der Gesundheits- und Medizintechnik.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Im Jahr 2018 (Stand 30.06.2018) waren rd. 36 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hebertshausen im produzierenden Gewerbe, rd. 25 % im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ und rd. 21 % im Bereich „Öffentliche und private Dienstleister“ tätig. Auf die Wirtschaftszweige „Unternehmensdienstleister“ und „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ entfallen rd. 15 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort beläuft sich auf ca. 2.500 Personen.

1.3 BEVÖLKERUNGSZUSAMMENSETZUNG/ DEMOGRAFIE

Prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2037: 12,1 %

Bevölkerung nach Altersgruppen:

– unter 18	18 %
– 18 bis unter 30	13 %
– 30 bis unter 65	50 %
– 65 oder älter	19 %

Kaufkraft pro Kopf in EUR (2019) Lkr. Dachau: 29.136

Arbeitslosenquote (2018) Hebertshausen: 2,0 %

Arbeitslosenquote (2018) Bundesdurchschnitt/ Bayern: 4,8 % / 2,7 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GfK Kaufkraft Deutschland

1.4 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Entfernung zu ausgewählten Städten:

Dachau	ca. 4 km
München (Innenstadt)	ca. 20 km
Augsburg	ca. 55 km
Ingolstadt	ca. 65 km

Anbindung MIV:

Über die Anschlussstellen Oberschleißheim und Unterschleißheim besteht Anbindung an die Bundesautobahn A 92 (rd. 10 km) sowie zu den Bundesautobahnen A 99 (ca. 12 km) und A 9 (ca. 27 km). Im Umkreis von 7 bis 10 km erreicht man die Bundesstraßen B 304, B 471 und B 13.

Anbindung ÖPNV:

Hebertshausen ist über die S-Bahn-Linie S2 in den Verkehrsverbund des Großraums München (MVV) integriert. Der Bahnhof befindet sich in rd. 1,5 km Entfernung. Die Haltestelle München, Marienplatz wird in rund 30 min Fahrtzeit erreicht.

Das Wettbewerbsgebiet ist zudem durch Buslinienverkehr mit Haltestellen an der Münchner Straße und Freisinger Straße (Haltestellen „Alte Dorfstraße“ und „Von-Mandl-Str.“, Linie 725 und 723) an den ÖPNV angebunden.

Flugverkehr:

Internationale Flugverbindungen bestehen ab dem Flughafen München Franz-Josef-Strauß in rd. 30 km Entfernung.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Weiterführende Informationen entnehmen Sie bitte Teil D, Digitale Anlagen/ 03_Informationen Gemeinde Hebertshausen

1.5 SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Entlang der Münchner Straße und Freisinger Straße befinden sich Angebote der Nahversorgung (Bäcker, Elektrofachgeschäft), Dienstleistungen (Friseur, Bank) sowie Praxen und eine Tankstelle. Der nächstgelegene Vollsortimenter und Discounter liegt im ca. 1,5 km entfernten Ampermoching. Innerhalb des Wettbewerbsgebiets, angrenzend an die Freisinger Straße, befindet sich zudem die Dr. Elisabeth-Bamberger-Schule in einer temporären Containeranlage. Der Schulstandort wird langfristig aufgelöst.

1.6 FAZIT

Grundsätzlich ist der Standort Hebertshausen auf Grund der umgebenden Nutzungen, des Bevölkerungswachstums in der Region sowie der attraktiven Landschaft für eine Wohn- und Gewerbeentwicklung als sehr gut geeignet zu beurteilen.

2 ABGRENZUNG WETTBEWERBSGEBIET

Das Gesamtareal mit einer Größe von rd. 26 Hektar gliedert sich in **fünf Teilbereiche**:

1. Areal „Ehemalige Holzschleiferei“ (Realisierungsteil)
2. Gebiet „Am Anger“
3. Gebiete „Torstraße“
4. Gebiet „Krautgartenstraße“
5. Südliches Gewerbegebiet

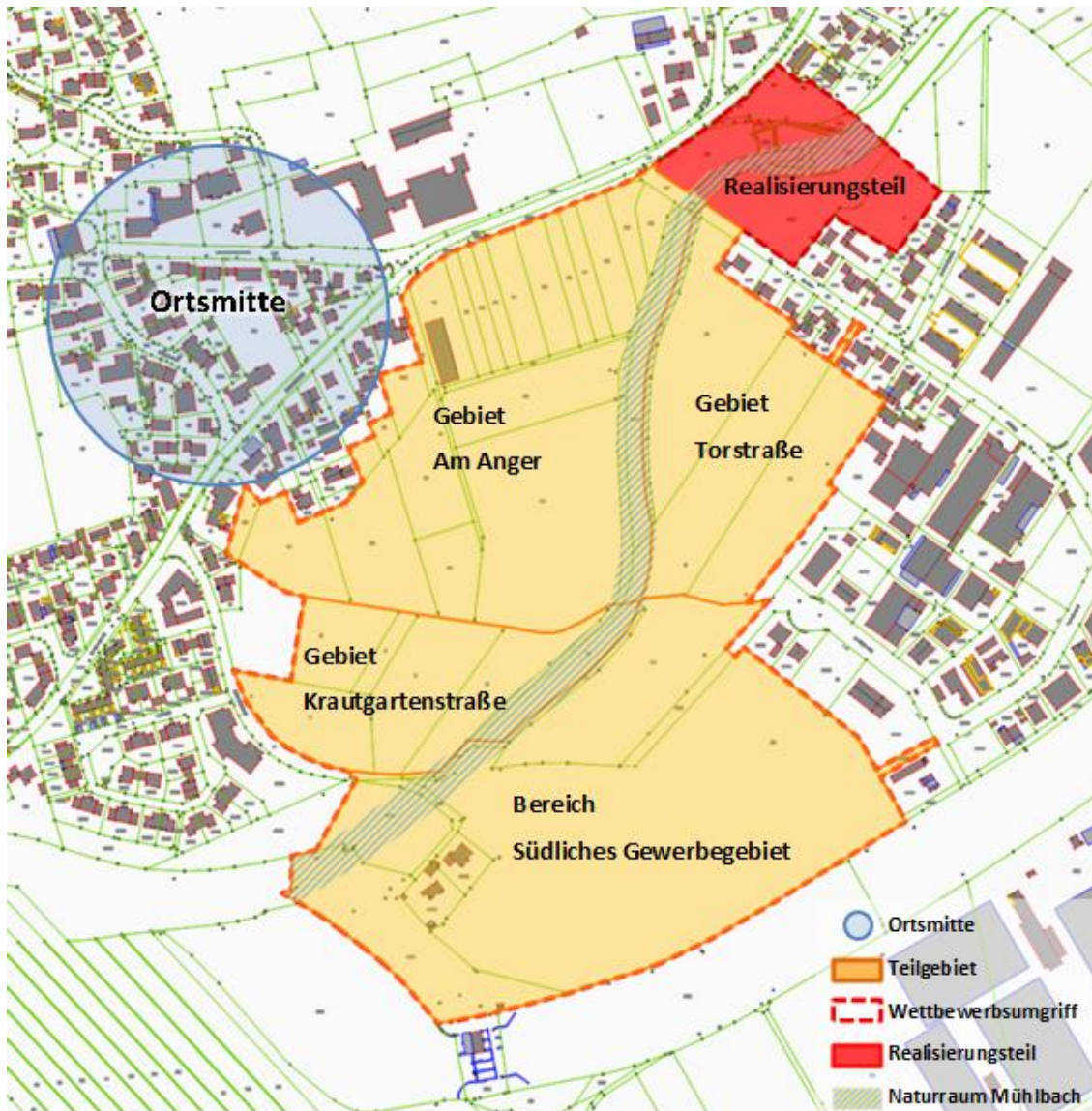


Abb. 4: Umgriff Wettbewerbsgebiet, Realisierungsteil und Teilgebiete. Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer auf Basis DWG Date, Gemeinde Hebertshausen

Die konkreten Planungsziele werden in den Kapiteln 3 und 4 näher erläutert.

Eine Besichtigung des Areals ist jederzeit möglich.

2.1 INNERÖRTLICHE LAGE DES WETTBEWERBSGEBIETS

Bei der innerörtlichen Potentialfläche, die als Wettbewerb ausgelobt wird, handelt es sich um ein insgesamt ca. 26 ha großes Gebiet.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Münchner Straße und Freisinger Straße und im Süden durch den Verlauf der Amper begrenzt. Die Entwicklung des Areals würde die beiden Ortsteile Hebertshausen und Deutenhofen vernetzen, ohne die im Nordwesten angrenzende Ortsmitte zu schwächen.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Der Mühlbach und die Amper mit ihren umgebenden Naturräumen sind zentraler Bestandteil des Untersuchungsgebiets. Nordwestlich des Mühlbaches grenzen unbebaute Mischgebietsflächen an. Im östlichen Wettbewerbsgebiet befinden sich nördlich und südlich des Mühlbaches landwirtschaftliche Nutzflächen.

Unmittelbar nördlich der Amper grenzt das im FNP als Industriegebiet ausgewiesene Areal der ehem. Kartonagenfabrik an. Diese wird im Norden durch den quer durch das Wettbewerbsareal laufenden Mühlbach begrenzt.

Bestandteil des Realisierungsteils ist die im Nordwesten des Wettbewerbsumgriffs gelegene Fläche der ehemaligen Holzschleiferei. Die Liegenschaft hat eine Grundstücksfläche von insgesamt rd. **19.500 m²**.

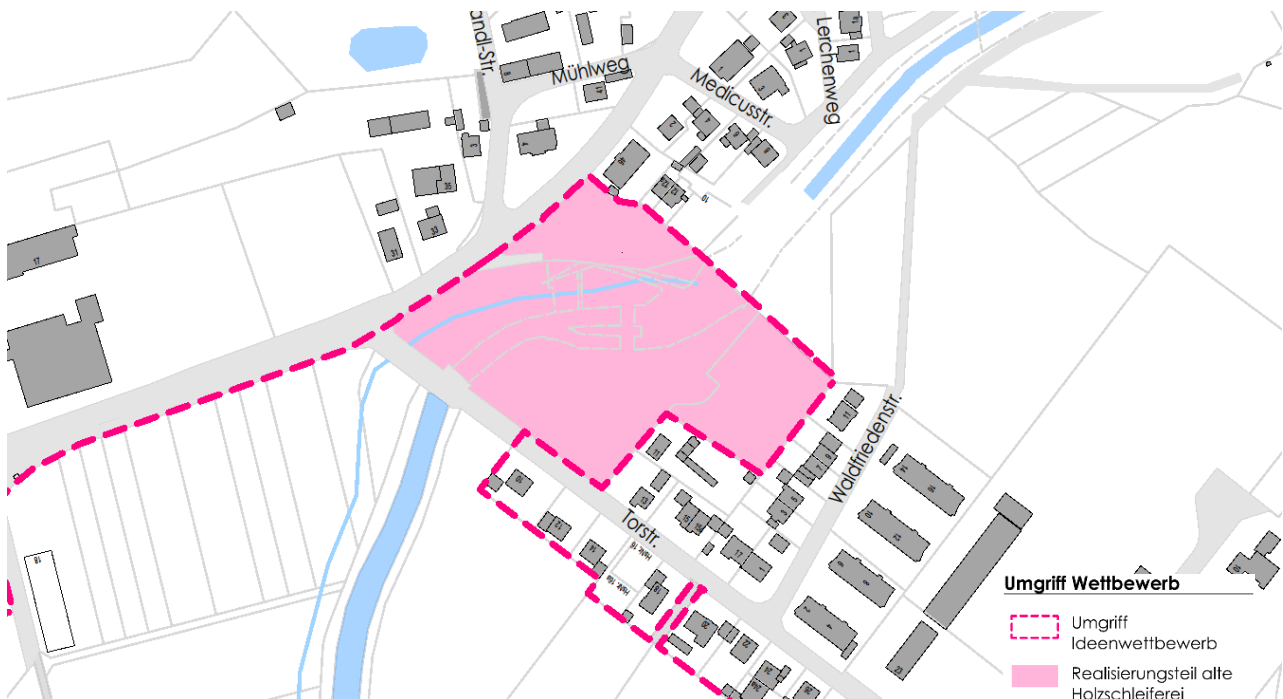


Abb. 5: Umgriff Realisierungsteil, Gemeinde Hebertshausen. Quelle: Gemeinde Hebertshausen

Die Liegenschaft der „Alten Holzschleiferei“ liegt nördlich der Torstraße. Im Nordwesten wird die Fläche durch die Freisinger Straße, im Süden durch die Torstraße und im Südosten durch ein Wohngebiet begrenzt. Der Mühlbach verläuft verrohrt von Südwesten nach Nordosten unterhalb des Grundstücks.

3 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Das übergeordnete Ziel des Wettbewerbes ist die Schaffung vielfältiger nachhaltiger und qualitativvoller Wohngebiete, die den aktuellen Entwicklungen und Bedarfen in der Gemeinde Hebertshausen gerecht werden.

3.1 REALISIERUNGSTEIL „ALTE HOLZSCHLEIFEREI“

3.1.1 HISTORIE UND BESTAND

Anstelle einer früheren Mühle ließ im Jahr 1864 Gustav Medicus die Holzschleiferei im Süden Deutenhofs errichten. Erhalten hat sich von dem heute seit Jahrzehnten leerstehenden und früher weit ausgreifenden Gebäudekomplex die Maschinenhalle von 1864/66, das Wohn- und spätere Verwaltungsgebäude von 1876 und die Turbinenhalle von 1939. Im Laufe ihrer Geschichte, vor allem in der Zeit nach 1945 haben diese Gebäude tiefgreifende bauliche Änderungen erfahren.

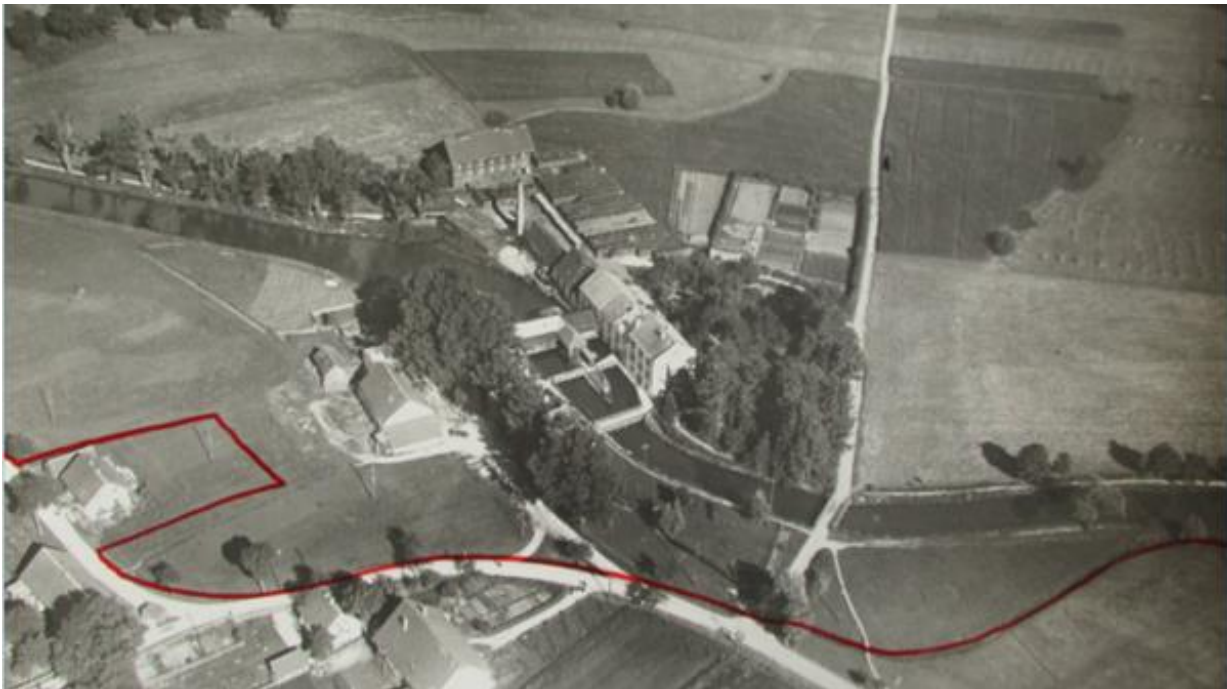


Abb. 6: Luftbild mit allen Gebäudeteilen und Verlauf Mühlbach. Quelle: Geschichtswerkstatt Dachau

Auf Grund der starken Reduzierung des historischen Baubestandes besteht daher keine Denkmaleigenschaft im Sinne Art. 1 Abs. 1 BayDSchG (geschichtliche, künstlerische, städtebauliche, wissenschaftliche oder volkskundliche Bedeutung).

Der gesamte Gebäudebestand auf dem Areal der „Alten Holzschleiferei“ wird abgerissen.

Der Bedeutung des Ortes ist angemessen Rechnung zu tragen. Rekonstruktionen werden von der Ausloberin nicht gefordert.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Es wurde eine umfangreiche historische Bestandsaufnahme der „Alten Holzschleiferei“ in enger Abstimmung mit der Geschichtswerkstatt Dachau durchgeführt. Weiterführende Informationen entnehmen Sie bitte Teil D, Digitale Anlagen/ 4_ Informationen Realisierungsteil – Alte Holzschleiferei.

Das auf dem nördlichen Flurstück 842 befindliche Wohngebäude wird im weiteren Planungsprozess ebenso vollständig zurückgebaut.

3.2 BAURECHTLICHE SITUATION

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen aktuell durch vier Gebietskategorien im Flächennutzungsplan geprägt: Mischgebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche, Industriegebiet und Naturraum (Grünflächen, Wasserflächen und Waldgebiete). Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen anstehender Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst. Die Bebauungsplanung wird im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren abschnittsweise erarbeitet (Zeitraum ca. 2022-2030).

Auf dem Areal der „Alten Holzschleiferei“ (Realisierungsteil) soll hingegen zügig nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens Baurecht geschaffen werden. Der städtebauliche Realisierungsteil dient der vorbereitenden Bauleitplanung: Der zu prämierende städtebauliche Entwurf wird die Basis für einen zu erarbeitenden Bebauungsplan schaffen. Nach dem Wettbewerb beabsichtigt die Gemeinde, die Entwicklung der Quartiersmitte zügig ab 2021 anzugehen. Die auf dem Areal der „Alten Holzschleiferei“ angedachte Nutzung resultiert aus aktueller Sicht in der Schaffung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA); auch die Schaffung eines „Urbanen Gebiets“ (MU) wäre denkbar.

3.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Gemeinde Hebertshausen ist Eigentümerin eines Großteils des im Realisierungsteil vorgesehenen Areals.

3.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Wettbewerbsareal grenzt im Norden an die Münchner Straße und Freisinger Straße (beides St 2339). Davon gehen die Krautgartenstraße im Osten und die Torstraße im Westen ab. Es besteht aktuell kein Ringschluss. Die Krautgartenstraße endet als Zufahrt zum Gelände der ehemaligen Kartonagenfabrik. Von der Torstraße wird das angrenzende Gewerbegebiet über die Gewerbestraße erschlossen. Diese endet als Sackgasse mit Wendehammer.

Es sind sichere Anbindungen (Querung der St. 2339) für Fußgänger und Radfahrer an die Ortsmitte und die umliegenden Quartiere zu schaffen.

Die am südlichen Ende der Torstraße befindliche Brücke über die Amper wurde erweitert und ist nun mit Gegenverkehr befahrbar.

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen der ehemaligen Holzschleiferei sind in Form eines Mischwassersystems entlang der Grundstücksgrenze zur Freisinger Straße sowie entlang des südlichen Teils der Torstraße an das Abwassersystem angebunden. Frischwasseranschlüsse befinden sich im Nordwesten, angrenzend an die

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Freisinger Straße. Die Anschlusspunkte der Erdgasversorgungsleitung befinden sich im Norden und im Süden des Areals.

Die übrigen Flächen im Wettbewerbsumfang sind nicht erschlossen.

3.6 ENERGIEVERSORGUNG

Für das Gebiet ist ein innovatives Energiekonzept auf Grundlage von regenerativen Energien und Fernwärme zu entwickeln. Alle Gebäudeeinheiten erhalten einen Fernwärmeanschluss an das bestehende BHKW Fernwärmenetz (Schule, Rathaus, Kindergarten), das zukünftig durch ein Biomasseheizkraftwerk erweitert wird.

Regenerative Energiequellen wie Photovoltaikanlagen sollen eingeplant werden. Für eine energieautarke Stromversorgung im Quartier werden zentrale Schwerpunktstationen mit Batteriespeicher zur Stromversorgung angestrebt. Eine strombasierte, energieautarke Umsetzung wird als wesentliches Ziel verfolgt.

Eine großflächige Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist zu berücksichtigen.

3.7 TOPOGRAPHIE UND OBERFLÄCHEN

Das Areal ist weitgehend eben und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Auf Höhe der Krautgartenstraße liegt das Plangebiet auf ca. 472 m ü. NHN, die landwirtschaftlichen Flächen sowie das Areal der ehem. Kartonagenfabrik weisen eine Höhe von ca. 470-471 m ü. NHN auf.

Die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des un bebauten Mischgebietes nördlich des Mühlbaches sind unversiegelt. Auch für die östlichen Flächen südlich des Mühlbaches trifft dies zu. Das Gelände der ehemaligen Kartonagenfabrik im Südwesten der Wettbewerbsfläche ist überwiegend versiegelt und mit Industriehallen und -anlagen überbaut.

3.8 BODENVERUNREINIGUNG/ ALTLASTENGUTACHTEN

Die Bereiche der ehem. Kartonagenfabrik und Tankstelle stellen Altlastenverdachtsflächen dar. Analyseergebnisse eines Grundwassermonitorings sind hingegen weitgehend unauffällig; diese betreffen den durch die Grundwassermessstelle erfassten Abstrombereich. Insbesondere im alten Mühlbachgerinne sind Auffüllungen vorhanden, die zu einer Gefährdung des Grundwassers führen können.

Realisierungsteil

Es liegt eine Voruntersuchung zu möglichen Altlasten zur „Alten Holzschleiferei“ vom 15.05.2015 in Form einer Beprobung durch Schürfungen vor. Dabei wurden Aschen- und Schlackenanteile, Kies mit Ziegelschutt und Papierschlamm im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Auffüllmächtigkeiten liegen lt. Einschätzung des Gutachtens bei bis zu 2 m.

Die Gemeinde Hebertshausen wird im Zuge der Entwicklung des Areals der „Alten Holzschleiferei“ eine vollständige Sanierung der Fläche durchführen.

3.9 MÜHLBACH

Innerhalb des Umgriffs des Wettbewerbs befinden sich gemäß Flächennutzungsplan keine als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Flächen.

Langfristig ist geplant, den gesamten Mühlbach (über 2 km) zu renaturieren, ihn ökologisch vielgestaltiger und durchwanderbar für heimische Fischarten zu machen. Deshalb ist bei der Planung eine Wiederöffnung und Renaturierung des Mühlbachs im Planungsgebiet der „Alten Holzschleiferei“ und im Bereich des südlichen Gewerbegebiets (Verrohrung unterhalb der Krautgartenstraße) anzustreben.

Es ist auf die Durchwanderbarkeit des Gewässers für alle heimischen Fischarten in beide Richtungen zu achten. Bisher liegt der Durchfluss ziemlich konstant bei 200 l/s. Soll mehr Wasser über den Mühlbach abfließen, wird es notwendig, die Verrohrung bei der Ausleitung aus der Amper unter der Krautgartenstraße zu vergrößern. Die Gemeinde strebt daher an, die Abflussmenge auf bis zu 1000 l/s zu erhöhen. Bei der Planung der Öffnung muss die Funktionalität für Abflussmengen von 300 bis 1000 l/s berücksichtigt werden.

Immer, wenn Gefälle ausgeglichen werden muss, sollte eine Fließkaskade mit Gumpen und jeweils durchwanderbare Schwellen geplant werden (wie bei der Planung von Umgehungsgerinnen als Wanderhilfe an Wasserkraftanlagen). Im ebenen Gelände ist eine hohe Variabilität von Breite und Tiefe des Mühlbaches gewünscht. Gumpen könnten als Orte geplant werden, die dem Zwecke der Naherholung dienen und ein begehbares Ufer mit Grünflächen vorsehen können. Schmalere Abschnitte hätten dann eine höhere Strömungsgeschwindigkeit und durch die hohe Variabilität der verschiedenen Parameter soll die Biodiversität im Wasserkörper und an den Ufern erhöht werden.

Eine detaillierte planerische Erarbeitung des Mühlbachs wird von der Ausloberin nicht erwartet; es können beispielhafte Darstellungen erstellt werden.

3.10 VEGETATION UND ARTENSCHUTZ

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden sich keine FFH (Flora-Fauna-Habitat) oder Landschaftsschutzgebiete, es grenzt jedoch ein FFH Gebiet im Bereich des Mühlbacheinlaufs/ Amperaue an. Bei Neubebauungen im Süden sind Auswirkungen auf dieses FFH Gebiet planerisch zu berücksichtigen. Es gilt, mit intensiv genutzten Bereichen (Bebauung, Infrastruktur) von diesen Strukturen, vor allem auch von der Amper als FFH-Gebiet abzurücken, um Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten und Problemen vorzubeugen. Der dortige Baumbestand kann Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit, Beschattung haben.

Der FNP weist die Fläche entlang des Mühlbaches als Biotopflächen und Flächen mit besonderer ökologischer Funktion aus. Der Waldbestand südlich des Mühlbachs und nördlich der ehemaligen Kartonagenfabrik ist als Wald mit besonderer Bedeutung gekennzeichnet.

Vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Wettbewerbsgebiets sind, wenn möglich, zu erhalten, als Lebensraum diverser Arten (Vögel, Biber, etc.) zu schützen und im Zuge der Neuplanung entsprechend auszubauen.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass es im Bereich des Mühlbachs einerseits schützenswerte Vegetationsbereiche gibt, die Grünflächen andererseits aber auch der Naherholung (Gewässerbereiche

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



erlebbar machen) dienen sollen, was durch die Schaffung von Bachquerungen und Aufenthaltsflächen ermöglicht werden sollte. Bei der Planung soll ein Uferstrandstreifen möglichst durchgehend (außer bei den Querungen) für eine naturnahe Gestaltung vorgesehen werden; die Uferbereiche sind an einigen Stellen begehbar auszugestalten mit Aufenthaltsflächen, die an Fuß- und Radwegen angeschlossen sind.

Darüber hinaus ist der Wasserlauf des Höllgrabens, der die Amperau an das umliegende Hügelland anbindet, in die Planungen einzubeziehen.

Realisierungsteil

Das Entwicklungsgebiet der „Alten Holzschleiferei“ weist keinen üppigen Baumbestand vor. Mit Ausnahme einer größeren Silberpappel ist aus aktueller Sicht kein schützenswerter Baumbestand vorhanden.

Der FNP setzt für Bereiche der Liegenschaft ein **Biotop** (Kartenblatt 7734, Biotop Nr. 0134; „Ufergehölze am Mühlbach zwischen Hebertshausen und Ampermoching) sowie Flächen mit besonderer ökologischer Funktion für den Bereich des verrohrten Mühlbaches fest. Die vor der Verrohrung des Bachlaufs bis in die 1980er Jahre gültige Biotopfläche ist im Zuge der Freilegung und Renaturierung nicht an derselben Stelle wiederherzustellen.

3.11 NACHBARBEBAUUNGEN

Quartier „Krautgartenstraße“:

Das im Westen angrenzende Quartier ist im FNP als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die Bebauung weist überwiegend verdichtete Wohntypologien (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) auf. Im Osten des Quartiers befinden sich Betreuungsangebote (heilpädagogische Tagesstätte) und Einzelhandel (Reitbedarf). Die Erschließung erfolgt über die Krautgartenstraße bzw. über die davon abzweigende Ringerschließung Auwaldring.

Die nördlich durch die Münchner Straße, Krautgartenstraße und den Auwaldring begrenzte Fläche ist ebenfalls mit verdichteten Wohntypologien sowie Einzelhandel (Elektrofachgeschäft) im Osten bebaut.

Quartier „Am Anger“ und angrenzende Bebauung „Münchner Straße / Freisinger Straße“:

Die an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Bebauung entlang der Münchner Straße und Freisinger Straße ist durch Dienstleistungen, Gewerbe und Einzelhandel geprägt. Im rückwärtigen Bereich der Straße „Am Anger“ befindet sich eine Wohnbebauung. Hier liegt kein Bebauungsplan zu Grunde.

Quartier „Torstraße“:

Die Bebauung entlang der Torstraße und der davon abzweigenden Waldfriedenstraße (in Teilen privat) weist überwiegend Wohnbebauung auf. Die nördliche Bebauung ist durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und kleinteiligen Geschosswohnungsbau geprägt. Im Süden grenzen an das allgemeine Wohngebiet eine Mischgebietsfläche und Gewerbegebietsflächen an.

Gewerbegebiet:

Für das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Deutenhofen, Torstraße West“ erlassen. Für die Bebauung ist eine GRZ von max. 0,8 sowie eine Wandhöhe von max. 11 m und eine Firsthöhe von max. 14 m zulässig. Die Erschließung erfolgt über die Gewerbestraße und endet in einem Wendehammer.

Ortsmitte:

Die Ortsmitte überlappt nordwestlich mit den Flächen des Umgriffs für den Wettbewerb. Die Aktivierung und Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte ist ein langfristiges Entwicklungsziel der Gemeinde. Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sollen zur Belebung des Ortszentrums beitragen. Für die Flächen liegt keine Bebauungsplanung vor. Im Flächennutzungsplan ist das Areal nördlich der Freisinger Straße, entlang der Franz-Schneller-Straße und Alten Dorfstraße als allgemeine Wohnbaufläche und Dorfgebiet festgelegt. Nördlich angrenzend befinden sich Bauflächen für den Gemeinbedarf.

4 PLANUNGSZIELE

Durch die Teilnehmer sollen städtebauliche und landschaftsplanerische Bebauungsvorschläge erarbeitet werden, die in weiteren Schritten in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden können. Der Fokus der Bearbeitung soll auf der Entwicklung einer überzeugenden und eigenständigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption liegen.

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE

Bei der Analyse der Planungsziele ist das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, „ISEK“ (Stand 2019, siehe Teil D, Digitale Anlagen/ 02_Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass darin formulierte Planungsziele in Bezug auf städtebauliche Kennzahlen keine Gültigkeit haben. Es gelten die Angaben in der Auslobung.

Die im Folgenden formulierten Planungsziele gelten übergeordnet für alle fünf Teilbereiche:

1. Areal „Ehemalige Holzschleiferei“ (Städtebaulicher Realisierungsteil)
2. Gebiet „Am Anger“
3. Gebiete „Torstraße“
4. Gebiet „Krautgartenstraße“
5. Südliches Gewerbegebiet

Die Gemeinde wünscht sich ein deutliches Leitbild des Entwurfes mit einer klaren Adressbildung und dem Ziel, ökologische sowie nachhaltige Quartiere zu schaffen.

Mit vielfältigen Nutzungskonzepten der Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung, Freiraum und Kultur sollen lebendige Quartiere entstehen. Die hochwertige Freiraumstruktur der Amper und des Mühlbaches soll als identitätsstiftendes und ortsbildprägendes Element in allen Bereichen im Fokus stehen

Ein wichtiges Anliegen ist die Entwicklung des Quartiers für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen. Auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist daher ebenso zu achten wie auf ein kindgerechtes und familienfreundliches Umfeld. Es sind pro Teilbereich Betreuungseinrichtungen für Kinder in ausreichendem Umfang einzuplanen.

Durch den Wettbewerb soll die bestehende Ortsmitte der Gemeinde gestärkt und erweitert werden. Aus der Zentralität des Gebiets ergibt sich die hohe Wirkung des Geländes auf das gesamte Ortsbild und somit auch der hohe Qualitätsanspruch an das gesamte Areal. Es wird das übergeordnete Ziel verfolgt,

neue, qualitätsvolle Quartiere mit einer vordergründigen Wohnnutzung zu entwickeln, die Synergieeffekte mit den angrenzenden Bereichen schaffen.

Wohntypologien sollen sich in Gestalt und Höhenentwicklung verträglich in das Ortsbild einfügen. Durch eine flächensparende Bauweise soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Die übergeordneten Planungsziele können wie folgt zusammengefasst werden:

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Leitbild und Einbindung in den Gesamtort
- Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Biodiversität
- Zukunftsweisende, lebendige und integrative Quartiere
- Verkehrskonzept auf Basis innovativer Mobilitätsformen
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs
- Abschnittsweise Realisierungsmöglichkeiten
- Funktionalität des Entwurfs

4.2 PLANUNGSZIELE REALISIERUNGSTEIL

Der Realisierungsteil dient als Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanung. Durch die Teilnehmer sollen städtebauliche Bebauungsvorschläge erarbeitet werden, die im Laufe der Jahre 2021/ 2022 in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden können.

Das Quartier soll im weiteren Verlauf in Teilen an Investoren vermarktet werden. Neben klassischen Eigentums- und Mietwohnungen möchte die Gemeinde dabei insbesondere auch innovative Wohnmodelle fördern, wie Baugenossenschaften. Zum konkreten Abwicklungsmodell (Anteil der Flächen, die auf dem Investorenmarkt platziert werden und Anteil der Teilflächen, die im Eigentum der Gemeinde verbleiben) besteht noch Klärungsbedarf.

4.2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE REALISIERUNGSTEIL

- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets mit Fokus auf vielfältigem Wohnraum
- Integrationsmöglichkeit für Kultur- und Bildungsangebote und sozialer Infrastruktur
- Schaffung eines Bezugs zum Ortskern
- Schaffung differenzierter Freiraumstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Offenlegung des Mühlbaches als wichtiges landschaftliches und identitätsstiftendes Element
- Gewährleistung der Durchwegbarkeit durch Rad- und Fußwege
- Schutz vor umgebenden Lärmemissionen
- Aufzeigen von Lösungen für den ruhenden Verkehr
- Wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen

4.2.2 ZIELE IM STÄDTEBAULICHEN KONTEXT (REALISIERUNGSTEIL)

Ziel ist die Entwicklung eines vielfältigen Areals mit einem eigenem ablesbarem Wiedererkennungswert.

Das Areal soll mit einer **Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe und Kultur** entwickelt werden. Im Vordergrund der Entwicklung steht eine **Wohnnutzung mit vielen Angeboten für Senioren und Sonderwohnangeboten**.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Es sollen Typologien eines verdichteten Wohnungsbaus (ausschließlich Geschosswohnungsbau) etabliert werden, die sich in Gestalt und Höhenentwicklung verträglich in das Ortsbild einfügen. Dabei sollte eine **oberirdische BGF von 18.000 m² (Bruttogrundfläche oberirdisch)** nicht überschritten werden.

Im Innen- und Außenbereich sollen **Begegnungsflächen** das Areal beleben. Die **Schaffung von Platzbereichen** wird von der Ausloberin gefordert.

4.2.3 NUTZUNGSVERTEILUNG REALISIERUNGSTEIL

Zur Belebung des Quartiers fordert die Ausloberin, dass Erdgeschoßbereiche für Nicht-Wohnnutzungen freigehalten werden. Die Verteilung der in nachfolgender Tabelle dargestellten Nutzungen im Quartier ist planerisch darzustellen. Dabei ist kenntlich zu machen, in welchen Geschoßen sich die einzelnen Nutzungen wiederfinden.

Nutzungsart	Angaben in m ² BGF (Bruttogrundfläche oberirdisch)
Wohnnutzung	ca. 14.000 m ²
Büronutzung	ca. 2.000 m ²
Kulturelle Nutzung (z.B. Bibliothek, Nachbarschaftstreff, Ateliers, Veranstaltungsraum)	ca. 900m ²
Nahversorgung	ca. 700 m ²
Gastronomie	ca. 200 m ²
Betreuungseinrichtung (z.B. Kindertagesstätte)	ca. 200m ²

Tabelle 6: Nutzungsverteilung Realisierungsteil

Die Größenangaben dienen als Orientierungsrahmen. In Ergänzung zu den aufgezeigten Nutzungen zeigt sich die Ausloberin offen gegenüber weiteren Nutzungsalternativen.

Wohnnutzug:

Im Vordergrund steht die Wohnnutzung. Es sollen Wohneinheiten für verschiedene Bevölkerungs-, Einkommens- und Altersgruppen entstehen, um ein sozialgerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Angebote des Einheimischenmodells sind bei der Gesamtentwicklung zu berücksichtigen.

Es sind insbesondere folgende alternative Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen zu etablieren:

- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Seniorengerechtes Wohnen/ Seniorenhausgemeinschaften
- Barrierefreie Wohnformen
- Generationsübergreifende Wohnformen

Um die angestrebte soziale Mischung zu erreichen, sind **mindestens 40%** der zu errichtenden Wohneinheiten für ein **sozialgerechtes und preisgedämpftes Wohnraumangebot** zu sichern. Sozialgerechter Wohnraum in Form von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



mit besonderen Bedürfnissen soll in zentralen Lagen mit Bezug zum Ortskern entstehen. Preisgedämpfter Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte soll unterschiedliche Wohnungsgrößen und –formen für Singles und junge Menschen (Auszubildende oder Studierende) aber auch für Alleinerziehende oder für größere Familien beinhalten. Die verschiedenen Angebote sind verteilt über das gesamte Quartier unterzubringen und nicht zu konzentrieren. Eine Mischung unterschiedlicher sozialer Milieus ist bereits auf der Maßstabsebene des Gebäudes erwünscht.

Büronutzung:

Dienstleistungen und Gewerbe sind behutsam und wohnverträglich zu integrieren; dabei ist auf eine Kleinteiligkeit der Büroflächen zur Nutzung für kleine Unternehmen und Start-Ups zu achten. In Ergänzung sind auch kleinere Dienstleitungen in Erdgeschoßzonen gewünscht.

Kulturelle Nutzung:

Für die Nutzung „Kultur und Bildung“ sind multifunktionale Räume zu planen. Mögliche Nutzungen sind Nachbarschaftstreffs, Ateliers und ein Veranstaltungssaal. Zudem wird die Integration einer Bibliothek (ca. 200 m² BGF oberirdisch) beabsichtigt. Ein Veranstaltungssaal sollte mind. 200 Personen (in Stuhlreihen oder im Stehempfang) beherbergen können.

Nahversorgung:

Es sind kleinteilige Nahversorgungsmöglichkeiten auf dem Areal zu verorten, die durch temporäre Marktnutzungen im öffentlichen Raum zur Förderung regionaler Erzeugnisse ergänzt werden sollen. Großflächige Einzelhandelsflächen sind zu vermeiden.

Gastronomie:

Gastronomische Angebote tragen zur zusätzlichen Belebung eines Quartiers bei und sind wichtige Begegnungsorte.

Betreuungseinrichtung:

Die Ausloberin erwartet einen großen Zuzug von Familien mit Kindern. Bei einem geschätzten Einwohnerzuwachs von 300 Personen geht die Ausloberin von einem Bedarf an mind. 40 Plätzen in einer Kindertagesstätte aus, was in einer Größe von mind. 200 m² BGF oberirdisch resultiert. Freibereiche für Spiel und Sport sind zu berücksichtigen. Auch weitere alternative Betreuungseinrichtungen sind denkbar.

4.3 PLANUNGSZIELE WOHNGEBIETE „AM ANGER“, TORSTRASSE, KRAUTGARTENSTRASSE

Für die drei Teilbereiche „Am Anger“, „Torstraße“, und „Krautgartenstraße“ werden Nutzungskonzepte erwartet, die eine Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Kultur ermöglichen und die Freiraumstrukturen qualitativ einbinden.

Jedes Teilquartier soll sich durch seine Vielseitigkeit auszeichnen und ein „eigenes Gesicht“ erhalten: Daher gilt es, eine gestalterische Leitidee für überschaubare Nachbarschaften mit je einem eigenen ablesbaren Wiedererkennungswert pro Teilbereich zu formulieren, die einen hohen Identifikationswert

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



schaft. Die öffentlichen Räume sollen dem ländlichen Charakter Hebertshausens entsprechen und demnach dimensioniert und gestaltet werden.

Die Geschossigkeit muss sich an der jeweiligen Umgebungsbebauung und Umfeldnutzung orientieren; dabei sind maximal sind 4 Vollgeschoße angedacht. An städtebaulich bedeutsamen Punkten sind höhere Bebauungen möglich. Durch eine angemessene Höhenentwicklung ist ein verträglicher Übergang zum Bestand und Naturraum auszubilden.

Neben Typologien eines verdichteten Wohnungsbaus (Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie Geschosswohnungsbau) sollen auch vereinzelt Einfamilienhäuser etabliert werden. Für die drei Teilbereiche „Am Anger“, „Torstraße“ und „Krautgartenstraße“ gilt übergeordnet folgender Verteilungsschlüssel von Wohntypologien

- **ca. 50% Geschosswohnungsbau**
- **ca. 40% Doppel- und Reihenhäusern** sowie alternative Typologien
- **max. 10% Einfamilienhäuser**

Ähnlich wie beim Areal der „Alten Holzschleiferei“ steht eine Wohnnutzung im Vordergrund. Teile der Erdgeschoßzonen sind für Nicht-Wohnnutzungen freizuhalten. Eine entsprechende Belegung ist durch gewerbliche Angebote zu schaffen.

4.3.1 TEILBEREICH „AM ANGER“:

Durch die Ansiedlung ergänzender Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen entlang der Münchner/ Freisinger Straße soll in diesem Bereich die Versorgungssituation im Ort verbessert werden. Entsprechende Potenzialflächen in zentraler Lage mit möglichst direkter Lage an der Münchner Straße und in der Nähe zum Ortskern sind für eine zukünftige Realisierung von Konzepten zur Verbesserung der Nahversorgung (kleinteiliger Einzelhandel) im Ort vorzuhalten.

Es wird die Schaffung einer **BGF von insgesamt max. 60.000 m²** (oberirdische Bruttogrundfläche) als Planungsziel formuliert.

Dabei gilt folgender Verteilungsschlüssel: **Mind. 80 % der BGF** ist für **Wohnzwecke** vorzusehen. Die Verteilung weiterer Nutzungen (Büro- und Dienstleistung, Nahversorgung/ Gastronomie, soziale Nutzungen, kulturelle/ sonstige Nutzungen) kann sich an der Verteilung gemäß Realisierungsteil (siehe 4.2) orientieren.

4.3.2 TEILBEREICH „TORSTRASSE“

Hier ist auf die bestehende, angrenzende Wohnbebauung im Nordosten sowie auf das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet städtebaulich zu reagieren.

Es wird die Schaffung einer **BGF von insgesamt max. 30.000 m²** (oberirdische Bruttogrundfläche) als Planungsziel formuliert. Es gilt der Verteilungsschlüssel des Teilbereichs „Am Anger“.

4.3.3 TEILBEREICH „KRAUTGARTENSTRAßE“

Der Bebauungsplan „Krautgartenstraße, Ärztehaus“ (siehe Teil D, Digitale Anlagen/ 07_Informationen Nachbarbebauung) befindet sich in Aufstellung und ist bei der Planung des Teilbereichs hier zu beachten.

Im Flächennutzungsplan wird der Teilbereich „Krautgartenstraße“ als „**Potenzialfläche Mischgebiet**“ (siehe auch ISEK, S. 39) ausgewiesen. In diesem Quartier ist daher der Anteil an gewerblichen Flächen deutlich höher anzusetzen. Es wird die Schaffung einer **BGF von insgesamt max. 15.000 m²** (oberirdische Bruttogrundfläche) als Planungsziel formuliert. Davon sind **max. 60 % der BGF für Wohnzwecke** vorzusehen; weitere Flächen sind vorwiegend für gewerbliche Einheiten zu planen.

4.4 PLANUNGSZIELE BEREICH SÜDLICHES GEWERBEGEBIET

Im südlichen Gewerbegebiet stehen Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Vordergrund. Gefordert sind hochwertige Büronutzungen, die durch untergeordnete Wohnbauflächen für Betriebsangehörige ergänzt werden sollen. Es sind sinnvolle, an die bestehende Umgebungsbebauung und an die neuen Wohnquartiere angepasste Übergangsbereiche zu schaffen.

Lager-, Logistik- oder Industriebetriebe mit hohen Emissionen oder Flächenbedarfen werden ausgeschlossen. Der Fokus liegt auf die **Schaffung von nicht störendem Gewerbe** in Einklang mit der naturräumlichen Wertigkeit des Areals und der somit möglichen hohen Wertigkeit des Standorts für die anzusiedelnden Firmen. Auch hier ist auf die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität durch eine attraktive Freiraumgestaltung der Uferbereiche, sowohl für die dort Arbeitenden als auch für die Bewohner zu achten.

Es wird das Ziel verfolgt, eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen zu generieren, u.a. durch die Schaffung einer hohen oberirdischen **BGF von insgesamt rd. 70.000 m²** mit einem geringen Erschließungsflächenanteil je Arbeitsplatz. Davon sind ca. 15.000 m² BGF für Geschößwohnungsbau (untergeordnete Wohnbauflächen für Betriebsangehörige) an den Wasserbereichen vorzusehen.

Die im Bereich südlichen Gewerbegebiets befindlichen Bestandsgebäude dienen der Wohnnutzung und sind städtebaulich entsprechend zu integrieren. Alle weiteren Gebäude werden im weiteren Planungsprozess zurückgebaut und sind planerisch nicht zu berücksichtigen.

Die Ausloberin erwartet, dass die Nutzungsverteilung **in allen Teilbereichen des Wettbewerbsumfangs** aufgezeigt wird:

- Darstellung der Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte in den Teilquartieren
- Bei unterschiedlichen Nutzungen auf Gebäudeebene: Darstellung der Nutzungsverteilung pro Geschöß

4.5 FREIRAUMKONZEPT

Die Uferbereiche der Amper und des Mühlbaches sind als hochwertige Freiräume für die Naherholung sowie zum Schutz von Flora und Fauna zu stärken und ggf. gezielt zu gestalten.

Die einzelnen Wohngebiete sollen ein zusammenhängendes System von privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen schaffen. Die Anknüpfung an bestehende Freiraumstrukturen soll hergestellt und eine

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



attraktive Durchwegung und Verbindung der neuen Wohnquartiere mit den benachbarten Vierteln sowie den vorhandenen und geplanten Erholungsflächen für Fuß- und Radverkehr sichergestellt werden.

Es wird eine Vernetzung mit den zu entwickelnden Freiräumen des Mühlbaches, der Amper und des Höllgrabens sowie die Schaffung eines größeren Freiraumzusammenhangs mit unterschiedlichen Zonen und Funktionen angestrebt. Auf eine Ausgestaltung der Übergänge von wohnbezogenen Freiflächen zu gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie öffentlichen Straßen und Grünflächen ist zu achten. Die Uferbereiche sollen bevorzugt naturnah gestaltet werden. Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche zur Erlebbarkeit des Wassers sind behutsam und punktuell zu etablieren.

Die Vegetation zwischen Mühlbach und Amper soll zur Eingrünung der Gewerbeflächen erhalten bleiben.

Realisierungsteil

Es ist mindestens ein Quartiersplatz zu schaffen, der als Begegnungsort zur Belebung des Areals beitragen soll.

Der offen zu legende Mühlbach soll erlebbar gemacht werden.

4.6 VERKEHRSKONZEPT

Die durch die Vorhaben ausgelösten Neuverkehre sind so zu lenken, dass die umliegenden Gebiete nicht zusätzlich belastet werden und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Ort erhalten bleibt.

Es soll eine möglichst flächensparende Erschließungsfläche im gesamten Quartier angestrebt werden.

Zufahrten zu den Quartieren sind auf jeweils kurzem Wege von der nächstgelegenen Hauptstraße zu realisieren. Belastungen bestehender Gebiete durch Schleichverkehre (= parallele Strukturen zur Münchner und Freisinger Straße) sind zu vermeiden.

Für die Erschließung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Quartier „Krautgartenstraße“: Erschließung über die Krautgartenstraße
- Quartier „Am Anger“: Erschließung über Stichstraße abgehend von der Freisinger Straße
- Quartier „Torstraße“: Eine oder zwei Zufahrten über die Torstraße

Es wird ein **Ringschluss zwischen Torstraße und Krautgartenstraße** angestrebt; dabei sind die Auswirkungen auf die bestehenden benachbarten Wohnquartiere und innerörtlichen Verkehrsflüsse zu berücksichtigen. Ziel ist die zukünftig bessere Abwicklung der gewerblichen Erschließungsverkehre. Zudem soll die Möglichkeit einer verkehrlichen Verknüpfung der Quartiere „Am Anger“ und „Am Krautgarten“ mit betrachtet werden.

Es ist ein **schlüssiges Fuß- und Radwegenetz innerhalb der neuen Wohngebiete mit Anschluss an die benachbarten Wohngebiete und an die Ortsmitte** mit dem Fokus der Förderung des Radverkehrs im Ort als Alternative zum Auto zu integrieren. Zudem sind die Zuwegungen zu den umliegenden

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Naherholungsgebieten an der Amper sowie zum überörtlich verlaufenden Ammer-Amper-Radweg zu berücksichtigen.

Realisierungsteil

Der motorisierte Individualverkehr soll weitestgehend reduziert werden, um ein **verkehrsberuhigtes Quartier** zu schaffen. Die Erschließung des Areals soll ausschließlich über die Torstraße erfolgen. Für Fuß- und Radverkehr ist eine Durchwegung zu gewährleisten.

Im Zuge der Bauleitplanung ist durch verkehrsrechtliche Gutachten die Entwicklung im Detail zu untersuchen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Einmündungsbereich in die Torstraße verkehrssicher (v.a. Einhaltung Sichtdreieck) herzustellen ist. Hierbei ist zu beachten, dass eine Linksabbiegespur an der Freisinger Straße einzuplanen ist. Primär wird aus aktueller Sicht (ohne Vorliegen eines Gutachtens) eine Zufahrt bevorzugt; verkehrsrechtlich könnte aber, sofern erforderlich, eine weitere Zufahrt auf das Gelände von der Freisinger Straße geschaffen werden. Der ruhende Verkehr soll flexibel und zukunftsfähig sein, um hochwertige Straßenräume mit einer ausreichenden Begrünung und Aufenthaltsbereiche für eine gute Nachbarschaft gewährleisten zu können

4.7 PARKIERUNGSKONZEPT

Grundsätzlich ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen zu beachten (siehe Teil D, Digitale Anlagen/ 3_Informationen Gemeinde Hebertshausen). Diese kann durch Vorlage eines **schlüssigen und nachhaltigen Mobilitätskonzeptes**, welches von der Ausloberin erwartet wird, unterschritten werden. Gefordert sind vielfältige Ideen zu Sharing Angeboten in allen Teilbereichen sowie ein übergeordnetes Mobilitätskonzept für das gesamte Wettbewerbsareal.

Ein wesentlicher Bestandteil des Mobilitätskonzeptes soll die Unterbringung von Stellplätzen in oberirdischen Quartiersgaragen sein, dies betrifft Gebäude oder Anlagen aus mehreren Gebäuden auf einem Grundstück mit mehr als 4 Wohneinheiten. Bei Wohntypologien mit 1-4 Wohneinheiten kann davon abgewichen werden.

Es ist angedacht, die Quartiersgaragen multifunktional auszubilden und eine Rückbaubarkeit zu gewährleisten, um auf veränderte Mobilitätsbedürfnisse entsprechend reagieren zu können. Die Quartiersgaragen können als multifunktionale „Mobilitäts-Hubs“ und Orte der Begegnung fungieren.

Tiefgaragen sind ohnehin auf Grund der vorliegenden Grundwassersituation ausgeschlossen. Es sind ausreichend Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vorzusehen, ohne jedoch die Aufenthaltsqualität und Sicherheit einzuschränken. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Stellplätze sind funktional und gestalterisch sinnvoll zu gruppieren.

Fahrradstellplätze sind dezentral einzuplanen und sinnvoll zu integrieren. Es sind sowohl Fahrradstellplätze in den Gebäuden als auch im Außenbereich über das Quartier verteilt vorzusehen.

Realisierungsteil

Der ruhende Verkehr ist weitestgehend in einer **zentralen, oberirdischen Quartiersgarage** zu organisieren. Bei der Planung des Quartiersgarage ist auf eine verträgliche Größe und Höhe zu achten; bei der Positionierung des Parkhauses ist zudem die lärmabschirmende Wirkung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Fahrradstellplätze: siehe oben.

4.8 ÖPNV

Es sind Bushaltestellen an der Münchner Straße und Freisinger Straße vorhanden. Vorschläge für weitere ÖPNV Haltestellen und/ oder weitere Ideen zur Reduzierung des MIV im Wettbewerbsgebiet sind im Rahmen innovativer Mobilitätsvorschläge zu erarbeiten.

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Teil C

Formblätter

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Teil D

Digitale Anlagen

Gemeinde Hebertshausen

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischen Realisierungsteil



Unterlagenverzeichnis Digitale Anlagen

- 1_Bildmaterial
- 2_Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
- 3_Informationen Gemeinde Hebertshausen
- 4_Informationen Realisierungsteil - Alte Holzschleiferei
- 5_Planungsgrundlage
- 6_Flächennutzungsplan
- 7_Bebauungspläne Umgebung