

# **Franziskuswerk Schönbrunn**

im Auftrag der  
Franziskanerinnen von Schönbrunn



**Franziskanerinnen  
von Schönbrunn**

## **Auslobung**

**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer  
Realisierungswettbewerb Schönbrunn**

## Teil 2 Wettbewerbsaufgabe

An dieser Stelle wird die Wettbewerbsaufgabe in ihren Grundzügen beschrieben. Weitere Vorgaben und Anregungen zum Wettbewerb durch den Auslober werden in der Unterlage „Vorgaben und Anregungen des Auslobers“ gegeben. In dieser Unterlage werden auch weitere auf der Auslobungs-CD vorhandene Unterlagen referenziert.

### 2.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Ein wesentliches Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines geeigneten Konzepts für die Gestaltung der Ortschaft Schönbrunn, das die inhaltlichen Vorgaben des Auslobers unter architektonischen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten umsetzt.

Inhaltliches Ziel der Planungen ist dabei die Transformation eines aus einer abgeschlossenen und separierenden Anstaltskultur hervorgegangenen Ortsbildes hin zu einem ländlich geprägten, barrierefreien und nachhaltigen Sozialraum. Dieser verfügt über möglichst viele Attraktoren für die künftig dort lebenden Menschen mit und ohne Behinderung (ca. 1.500 Personen bis ins Jahr 2050).

Die Erkenntnisse aus dem Wettbewerb sollen im Anschluss in einen Masterplan für die zukünftige Entwicklung des Franziskuswerks übergeführt werden.

*Detailliertere Informationen sind der Unterlage „Vorgaben und Anregungen des Auslobers“ zu entnehmen.*

### 2.2 Wettbewerbsort

#### 2.2.1 Schönbrunn: Lage, Eckdaten, geschichtliche Entwicklung

Schönbrunn gehört zu Gemeinde Röhrmoos und liegt im oberbayerischen Landkreis Dachau. In Schönbrunn leben derzeit 799 Personen, davon 687 Menschen mit Behinderung.

Die Ortschaft Schönbrunn umfasst eine Gesamtfläche von ca. 45 Hektar (Flächen der Kongregation und privater Besitz).

In der Ortschaft befinden sich Gebäude unterschiedlicher Nutzung (Franziskuswerk, Kongregation, Privat, ...), Gewerbe sowie technische Einrichtungen des Franziskuswerks.

*Detailliertere Informationen sind der Unterlage „Vorgaben und Anregungen des Auslobers“ zu entnehmen.*

### **2.2.2 Verkehr und Erschließung**

Der Ort Schönbrunn ist von Süden, von Osten und vom Norden her an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt vorwiegend über eine Buslinie mit der Haltestelle Schönbrunn am südlichen Ortsrand und über einen Pendelbus des FWS im Probebetrieb zur S-Bahn-Linie S2 Röhrmoos und Hebertshausen.

Über ein Rad- und Fußwegnetz ist der Ort sowohl Richtung Dachau als auch Richtung Röhrmoos angebunden.

Haupterschließungsstraße für den innerörtlichen Verkehr ist die Victoria-von-Butler-Straße. Generell liegen alle Flächen des Franziskuswerks in einem verkehrsberuhigten Bereich. Neben der Victoria-von-Butler-Straße stellen die Unertl-, die Kaiser- sowie die Monsignore-Seidinger-Straße öffentliche Straßen dar.

*Detailliertere Informationen sind der Unterlage „Vorgaben und Anregungen des Auslobers“ zu entnehmen.*

### **2.2.3 Bestehende und zukünftige Bebauung**

Im Ort Schönbrunn befinden sich neben Gebäuden und Häusern von Privatpersonen verschiedenste Gebäude und Liegenschaften, die vom Orden, dem Franziskuswerk, den Handwerksbetrieben etc. genutzt werden.

Neben Bestandgebäuden, befinden sich Vorhaben aktuell im Bau, andere im Rückbau. Auch gibt es Gebäude mit zukünftig unveränderter Nutzung, mit zukünftig anderer Nutzung bzw. mit zukünftig noch keiner neuen bzw. offener Nutzung.

*Detailliertere Informationen sind der Unterlage „Vorgaben und Anregungen des Auslobers“ zu entnehmen.*

### **2.2.4 Baumbestand und Freianlagen**

Die Freiflächen der Grundstücke bestehen aus Rasenflächen mit Durchwegung und aus Parkplätzen, öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen. In den Freiflächen befinden sich mitunter große alte Bäume. Der Baumbestand und Hinweise auf die derzeitige Gestaltung der Flächen können den beiliegenden Unterlagen zu Grünflächen/Baumbestand entnommen werden. Der Baumbestand und die Freianlagen sind sinnvoll in dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept zu berücksichtigen.

gen. Feste Vorgaben dazu bestehen nicht, jedoch sind die erhaltenswerten Bäume in die Planung mit einzubeziehen.

*Details zum Baubestand sind den Anlagen zu entnehmen.*

### **2.2.5 Topografie**

Die Umgebung von Schönbrunn wird geprägt durch das leicht hügelige Relief und die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der anstehenden ertragreichen Böden.

*Details zum Geländeverlauf sind dem beigefügten Vermessungsplan zu entnehmen.*

### **2.2.6 Ver- und Entsorgung, Sparten**

Die Gebäude sind an das Versorgungsnetz für Trinkwasser, Strom, Kommunikationstechnik sowie Abwasser und teilweise Gas und Fernwärme angeschlossen. Eine Besonderheit ist, dass das Versorgungsnetz aktuell für die im Sondergebiet des Flächennutzungsplans liegenden Gebäude auf privatem Grundstück des Ordens liegt und sich auch in Privatbesitz befindet.

## **2.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **2.3.1 Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist ein Großteil der Flächen als Sondergebiet ausgewiesen. Im nördlichen Dorfbereich ist ein Mischgebiet und entlang der Kaiserstraße ein Wohngebiet ausgewiesen.

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Wettbewerb ist festzulegen, welche Änderungen in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten sind. Gemeindeseitig ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans abgestimmt.

*Details sind dem Flächennutzungsplan im Anhang zu entnehmen.*

### **2.3.2 Satzungen der Gemeinde Röhrmoos**

Folgende Satzungen der Gemeinde Röhrmoos sind im Anhang vorhanden:

- Stellplatzsatzung von 2009
- Entwässerungssatzung EWS von 2006
- Erste Änderung der Entwässerungssatzung von 2009

*Details sind dem Anhang zu entnehmen*

- Eine Baumschutzverordnung existiert nicht.
- Eine Freiflächengestaltungssatzung existiert nicht.

## 2.4 Planungsaufgabe Rahmenbedingungen und Ziele

*An dieser Stelle wird ein kurzer Überblick gegeben. Detailliertere Informationen zu Planungsaufgaben, den Rahmenbedingungen, den Zielen, Motiven sowie zum Leitbild, sind der Unterlage „Vorgaben und Anregungen des Auslobers“ zu entnehmen.*

### **Ziele des Auftraggebers/Auslobers**

Im Wesentlichen leiten den Auftraggeber/Auslober folgende Motive und Hintergründe und geben die generelle Stoßrichtung für den Wettbewerb vor:

- **Planungsziel ein attraktiver, barrierefreier Sozialraum**
- **Ineinandergreifen von Unternehmenswandel und Ortsentwicklung**
- **Zusammenhang von Wohnen, Leben und Infrastruktur**

Vor dem Hintergrund dieser Motivlage haben die Auftraggeber des Wettbewerbs ein **Leitbild** mit inhaltlichen Leitgedanken und Gestaltungsvorgaben entwickelt, das ebenfalls in der oben genannten Unterlage ausgeführt ist.

## 2.5 Hinweise für neue Wohnbauflächen:

Folgende Richtwerte gelten für **Entwicklungsgebiete für Wohnbauflächen**:

- Einfamilienhausbebauung: Grundstücksgröße ca. 500 m<sup>2</sup> je EFH,
- Doppelhausbebauung: ca. 300m<sup>2</sup> Grundstückgröße je DHH,
- Reihenhausbebauung: ca. 250m<sup>2</sup> Grundstücksgröße je Reihenhaus.

Für die Bebauungsdichte gilt ein qualitativvolles städtebauliches Gesamtbild. Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baunutzungsverordnung bestimmt.

Im **Geschosswohnungsbau** sollen im Bereich der dörflichen Mitte (Areal Dorfmitte 1 und evtl. auch Areal Dorfmitte 2) geeignete Vorhaben platziert werden (größere mehrgeschossige Wohngebäude). Die gebäudlichen Strukturen, sollen sich dabei in die Umgebung einfügen und dem Gedanken „neuer innovativer Wohnformen“ folgen.

Insgesamt ist die Schaffung von mehreren Gebäuden vorzusehen, in denen insgesamt bis zu 350 Menschen mit und ohne Behinderung wohnen können.

## Teil 3 Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich nach folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren, eventuell zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen. Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

- Erreichen der städtebaulichen/landschaftsplanerischen und funktionalen Zielsetzung
- Einhaltung der Rahmenbedingungen der Ausschreibung
- Qualität der städtebaulichen/landschaftsplanerischen Struktur und Gestalt
- Qualität, Gestalt und Funktionalität der Grün- und Freiflächenplanung
- Funktionalität der Erschließung
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit



# Anhang Lageplan mit Zukunftsflächen

