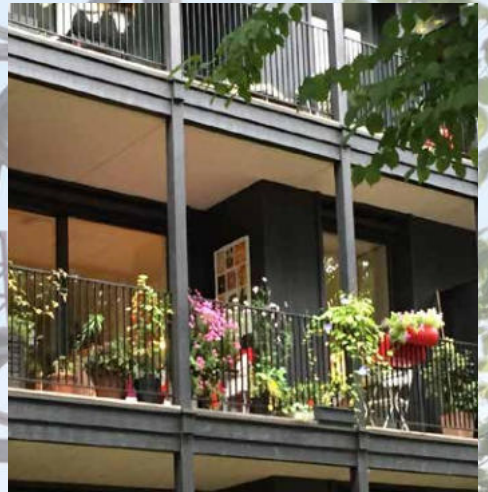


# **MD-Papierfabrik Leitlinien Zukunftsquartier**

**Große Kreisstadt Dachau**





#### Herausgeberin

Große Kreisstadt Dachau  
Stadtbauamt  
Abteilung 5.1, Stadtplanung  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau  
Tel.: 08131 75-110  
E-Mail: [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de)

#### Verfasser:innen

Das Expertengremium

bgs

Architekten Stadtplaner  
Weißburger Platz 4, 81667 München

lohrer . hochrein

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Bauerstr. 8, 80796 München

Das Werk ist in allen seinen Teilen urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung der Großen Kreisstadt Dachau unzulässig.

Der Genderdoppelpunkt : symbolisiert die Vielfalt von unterschiedlichen Geschlechtsidentitäten.

Damit sind auch die Personenstandseinträge „divers“ und „ohne Angabe“ berücksichtigt.

Stand

23.02.2024



# INHALT

A.	Einleitung	A. 1	Einführung	4
		A. 2	Ausgangslage und Zielsetzung	5
		A. 3	<b>Kurzfassung</b>	7
B.	Stadtplanerisches Konzept	B. 1	Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept	10
		B. 2	Denkmalschutz	12
		B. 3	Inklusion	14
		B. 4	Nutzungsprogramm	18
		B. 5	Erschließung und Mobilität	20
		B. 6	Klimaangepasste Quartiersentwicklung	23
		B. 7	Wegeverbindung	24
		B. 8	Topografie und Höhenkonzept	26
C.	Gestaltungskonzept			
	Identität und Erscheinungsbild	C. 1	Identität	28
		C. 2	Licht und Beleuchtung	31
		C. 3	Kunst im Quartier	32
		C. 4	Materialität und Farbe	34
	Baukörper	C. 5	Städtebauliche Kanten und Akzentpunkte	36
		C. 6	Baukörpertypologien	38
		C. 7	Staffelgeschosse	40
		C. 8	Balkon, Loggia, Vordach	42
		C. 9	Grundrissflexibilität	44
		C.10	Dächer	46
		C.11	Werbeanlagen	49
		C.12	Nebenanlagen	50
	Freiraum	C.13	Öffentliches Grün	52
		C.14	Privates Grün	56
		C.15	Übergänge vom öffentlichen zum privaten Raum	58
		C.16	Öffentliche Verkehrsflächen	60
		C.17	Plätze	62
		C.18	Leitbaum- und Vegetationskonzept	64
		C.19	Wasserflächen (Oberflächenwasser)	66
		C.20	Rettungswegekonzept	68
		C.21	Belagskonzept und Ausstattung	70
	Ökologie und Nachhaltigkeit	C.22	Fassadenbegrünung	72
		C.23	Wassermanagement, Versickerungsflächen	74
		C.24	Regenerative Energie	76
		C.25	Nachhaltigkeit	78
D.	Umsetzung und Prozess	D. 1	Konkurrierende Verfahren zur Sicherung der städtebaulich-freiraumplanerischer Qualität	80
		D. 2	Realisierung und Bauabfolge	84
		D. 3	Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan	86
E.	Abschließende Stellungnahme			88
Anlage	Expertengremium			

## A.1 EINFÜHRUNG

Anlass für eine Nachnutzung des MD-Geländes in Dachau war die Aufgabe der industriellen Nutzung MD-Papierfabrik seitens der Eigentümerin.

Die MD-Papier GmbH entschied sich 2007 für die Entwicklung des Areals einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb „MD-Gelände in Dachau“ durchzuführen.

Ziel des Wettbewerbs war und ist es, ein innerstädtisches, urbanes Quartier mit vielfältigen Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Handel, Gewerbe und Kultur sowie Ergänzungsfunktion für die Innenstadt zu entwickeln. Darüber hinaus soll unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit ein gutes Angebot an attraktiven und vielseitig nutzbaren Grün- und Freiflächen geschaffen werden.

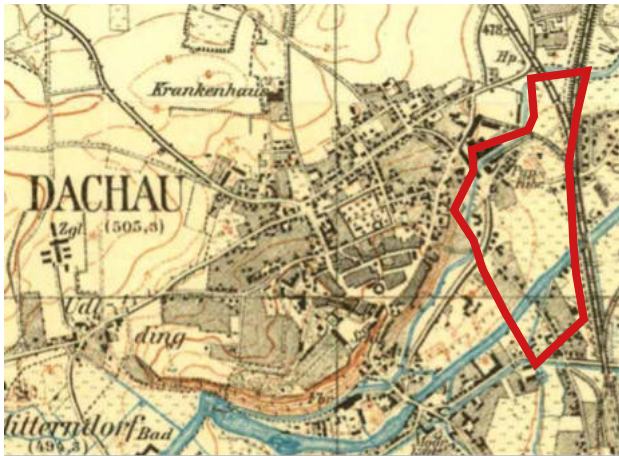


Abb.A.1.1 Lage und Flächengröße von Quartier und Altstadt Dachau 1930

Hier wird ein bedeutsames Neubauquartier entstehen, das - zwischen der Amper, dem Altstadtring und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gleisanlagen der Fern- und Schnellbahnen gelegen - eine historisch einmalige Erweiterungsmöglichkeit im zentralen Stadtbereich darstellt und herausragende Qualitäten für die Stadt Dachau und ihre Bürger:innen, sowie die zukünftigen Bewohner:innen im Quartier schaffen soll.

Die vorliegenden Leitlinien leisten einen wichtigen Beitrag zur Qualitätssicherung für dieses Zukunftsquartier.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung gilt es zukunftsweisende und nachhaltige Wohnstandorte, fortschrittliche Arbeitsplätze und moderne soziale Einrichtungen (Kinderbetreuung, Pflegeeinrichtungen) zu realisieren. Zudem sind attraktive Einkaufsmöglichkeiten, vielseitige Freizeit- und Kulturangebote und die Wirtschaft stärkende Gewerbebetriebe umzusetzen.

Besondere Bedeutung hat auch die Gestaltung des Grün- und öffentlichen Raums mit einem vielfältigen Angebot an Verkehrs- und Naherholungsflächen.

Unter Berücksichtigung eines ressourcenschonenden Naturschutzes, insbesondere einer wassersensiblen Entwicklung mit dezentralen Lösungen zum Umgang mit Regenwasser, wird hier eine nachhaltige Entwicklung gesichert.

Die Leitlinien treffen gestalterische und fachlich aktuelle Aussagen zu qualitätvoller Bebauung, zu Freiräumen und zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Straßenverkehrsflächen.

Insbesondere zu zukunftsorientierter und qualitätsvoll gestalteter Unterbringung von Auto und Rad und zur kompakten, vielseitig nutzbaren Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiflächen werden entsprechende Anregungen geleistet.

Mit kurzen Erläuterungen zu wesentlichen Gestaltungselementen der Gebäude und des Freiraumes wird ein Gestaltungsrahmen aufgezeigt, an dem sich die Stadt Dachau, Bauherr:innen, Architekt:innen und Freiraumplan:innen orientieren können.

So besteht die Möglichkeit bei allen Beteiligten ein gemeinsames Verständnis für die übergeordneten gestalterischen Aussagen zu entwickeln, die der städtebaulich - freiräumlichen Planung zu Grunde liegen.

Die Leitlinien sollten das Ergebnis einer lebendigen Vielfalt in einem harmonischen, zeitgemäßen und langfristig qualitätvollen Zusammenspiel der prägenden Elemente aus Architektur, Freiraum und Mobilität an diesem besonderen Ort in Dachau sein.



Abb.A.1.2 Lage des Plangebietes



## A.2 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

### STÄDTEBAULICHE AUSGANGSLAGE

Das Planungsgebiet der „Ehemaligen MD-Papierfabrik“ weist eine Größe von ca. 18 ha (180.000 m<sup>2</sup>) auf.

Es liegt zentrumsnah und fußläufig gut erreichbar am nordöstlichen Fuße des Schlossbergs mit der Altstadt von Dachau.

Die MD-Papierfabrik hat die Entwicklung und das Stadtbild von Dachau mehr als 100 Jahre in bedeutender Weise mitgeprägt. Das ehemals dicht mit Gebäuden bestandene Areal liegt seit der endgültigen Aufgabe der industriellen Nutzung im Jahr 2007 brach. Mittlerweile ist der Gebäudebestand mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäudeteile abgebrochen.

Das Zukunftsquartier umfasst die weitläufigen, ehemals industriell geprägten Flächen der MD-Papierfabrik inklusive der Lagerflächen im Süden, sowie einige private Grundstücke im Bereich der Ostenstraße / Ludwig-Thoma-Straße.

Darüber hinaus liegen im Umgriff die öffentlichen Verkehrsflächen von Ludwig-Thoma-Straße, Konrad-Adenauer-Straße, Freisinger Straß, Erich-Ollenhauer-Straße und Ostenstraße.

Weiter sind Teilflächen der Amper und ihrer Uferbereiche und die das Gebiet querende S-Bahnstrecke Dachau-Altomünster Bestandteil des Gebietes.

### STÄDTEBAULICHES UMFELD

Nördlich angrenzend finden sich Wohngebiete, die zum Teil im Zuge der Aufwertung des Umfelds des Bahnhofes Dachau-Stadt ab 2012 entstanden sind. Im Osten jenseits der Bahnlinie und südlich der Amper liegen Wohngebiete mit vorwiegend Einzelhausbebauung. Südwestlich beginnen beidseits der Ludwig-Thoma-Straße und der Martin-Huber-Straße die Randbereiche der Unteren Innenstadt.

### CHRONOLOGIE PLANUNGSPROZESS

- 2007 Durchführung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb „MD-Gelände in Dachau“
- 29.01.2008 Stadtratsbeschluss Beauftragung Bauleitplanung mit dem Siegerentwurf der Büros Trojan + Trojan, Darmstadt, und Lohrer Hochrein, Landschaftsarchitekten, München
- 2015 informelle Bürgerbeteiligung nach dem Wettbewerb
- 2016 ergänzende Bürgerbeteiligung zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- bis 2017 Erarbeitung und Abstimmung der Grundlagen, Erstellung Vorentwurf Bebauungsplan durch die beiden Siegerbüros
- ab 2017 Eigentümer:innenwechsel und Ausscheiden eines der beiden Planungsbüros
- Weiterentwicklung und Aktualisierung der städtebaulichen Konzeption
- Beauftragung von bgsm, Architekten und Stadtplaner und lohrer.hochrein, Landschaftsarchitekten zur Erstellung eines aktualisierten Vorentwurfs „Bebauungsplan mit Grünordnung“ unter Berücksichtigung

von Belangen der Nachhaltigkeit, angepassten Zielen der Stadtentwicklung und der Stärkung einer stadtgestalterischen Aufwertung.

- 13.06.2022 Entwurf Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 144/08 „Ehemalige MD-Papierfabrik“
- Oktober/November 2022 Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1) und 4(1) Baugesetzbuch

### ZIELSETZUNG, QUALITÄTSSICHERUNG

Die Große Kreisstadt Dachau beabsichtigt die hohe Qualität des städtebaulichen Entwurfs, der aus dem Ideenwettbewerb hervorgegangen ist, bei der weiteren Entwicklung im öffentlichen und privaten Raum zu sichern und bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Angesichts der überragenden Bedeutung des Plangebiets für die Gesamtstadt und insbesondere für die Altstadt, legt die Stadt Dachau besonderen Wert darauf eine entsprechend hohe städtebauliche und stadtgestalterische Qualität im öffentlichen und privaten Raum zu erzielen.

Daher hat sich der Stadtrat entschlossen, über die durchzuführenden Bauleitplanverfahren mit den entsprechenden rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus, zusätzliche Instrumentarien einzustellen, die eine identitätsbildende Stadtgestalt und eine sinnvolle Vernetzung mit den umliegenden Stadtgebieten gewährleisten.

### BERUFUNG EXPERTENGREMIUM

Zur Qualitätssicherung bei der Realisierung und Gestaltung des Zukunftsquartiers wurde im April 2023 ein Expertengremium berufen. Dieses setzt sich zusammen aus:

- freischaffenden Architekt:innen, Stadtplaner:innen, Landschaftsplaner:innen, Künstler:innen, auch mit Erfahrung bei kommunalen Planungen
- Vertreter:innen des Architekturforums Dachau und der Eigentümerin

Als Grundlage für eine umfassende Qualitätssicherung hat das Expertengremium in Zusammenarbeit mit den beauftragten Planungsbüros die vorliegenden Leitlinien erarbeitet.

Sie ergänzen den Bebauungsplan und es werden kurze Erläuterungen zu wesentlichen Gestaltungselementen beispielsweise der Gebäude, des Freiraumes oder der Straßenverkehrsflächen gegeben.

Ziel der Leitlinien ist es Aussagen, Vorgaben und Empfehlungen zu formulieren. Diese sollen in den entsprechenden Realisierungsverfahren (Ideen- und Realisierungswettbewerbe) und bei den Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus werden Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgeschlagen, um entsprechende qualitätssichernde Maßnahmen auch planungsrechtlich bzw. in städtebaulichen Verträgen verbindlich sichern zu können.

Das Expertengremium wird im Anhang vorgestellt.

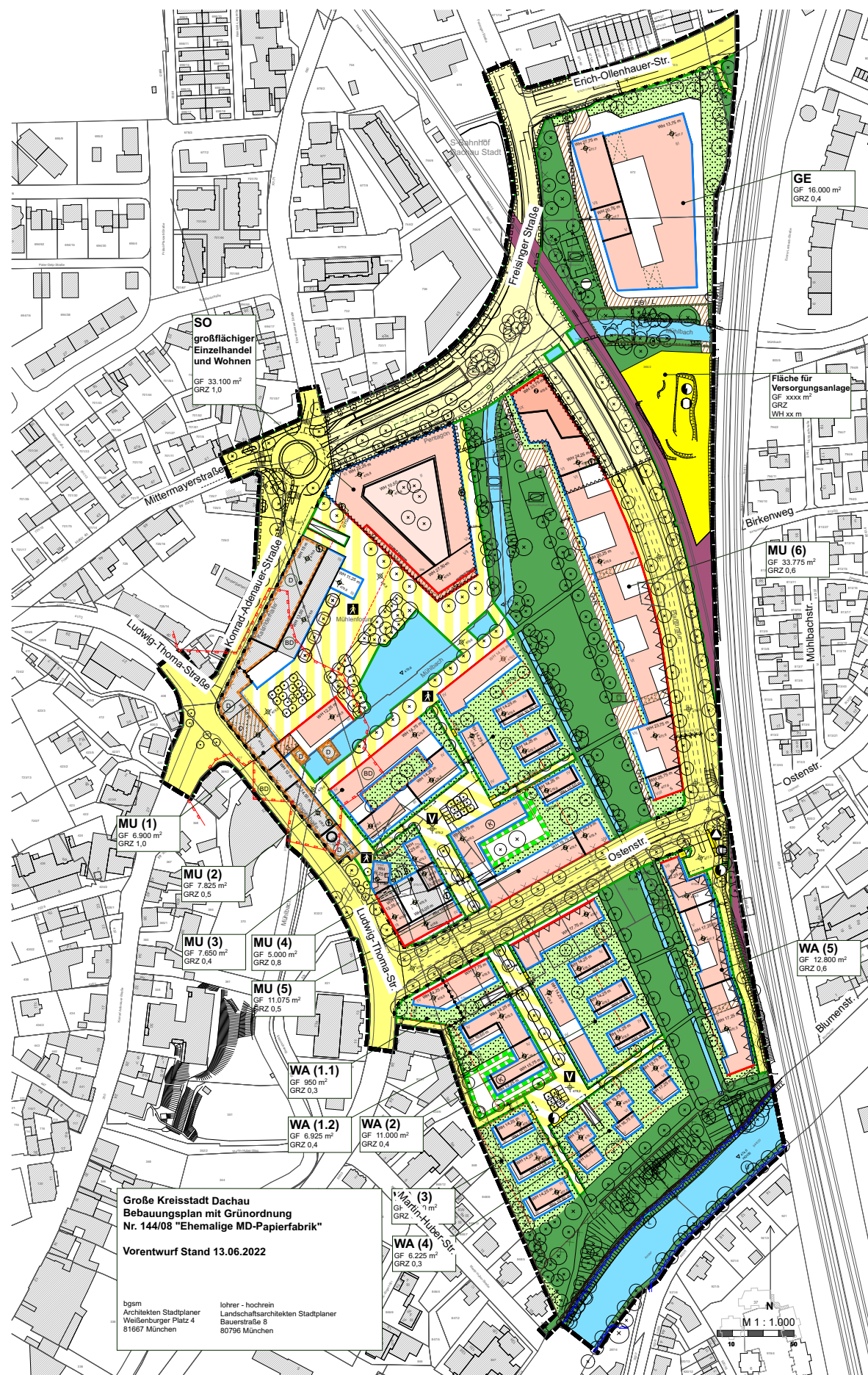


Abb. A.3 Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung (Stand 13.06.2022).



## A.3 KURZFASSUNG

Zweck der vorliegenden Leitlinien für das MD-Gelände ist das Erreichen einer urbanen, zeitgemäßen und lebendigen Vielfalt im Zusammenspiel der prägenden Elemente aus Industriedenkmalern, neuer Architektur, Wasser, Grünflächen und zukunftsgerechter Mobilität an diesem besonderen Ort in Dachau.

Hier werden circa 900 Wohnungen und circa 1.400 Arbeitsplätze entstehen, darüber hinaus Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung, ein kulturelles Angebot mit Museum und Veranstaltungsmöglichkeiten, sowie wichtige soziale Einrichtungen wie ein Jugendkulturzentrum.

Die räumlichen Voraussetzungen für die gewünschte Vernetzung und städtebauliche Ergänzung der Stadt werden erreicht durch:

- das sogenannte Mühlenforum als öffentlicher Quartiersschwerpunkt mit kulturellen Einrichtungen, grünem Stadtplatz und Wasserfläche im Nordwesten des Quartiers
- Umbau der nördlichen Bahnquerung mit neuem Tunnelbauwerk und Straßenneubau im Osten des Quartiers
- Baufelder im Norden entlang der Freisinger Straße und Erich-Ollenhauer-Straße (SO und GE), die entsprechend ihrer Nutzung als großflächiger Einzelhandel oder als Gewerbestandort ein eigenes Gewicht entwickeln
- ein urbanes Mischgebiet südlich an den Stadtplatz angrenzend (MU2-MU5), mit unterschiedlichen Baufeldern für Zeilen- und Straßenrandbebauung und Gruppierungen um einen Wohnhof
- ein Wohngebiet südlich der Ostenstraße (WA1-WA4) mit straßenbegleitenden Gebäuden, einen Wohnhof im Innern des Quartiers, sowie individuellen Zeilen- und Punkthäusern
- östlich davon langgestreckte Bauräume mit differenzierter Bebauung für Wohnen, Arbeiten, und soziale Einrichtungen
- ein großzügiger, teils platzartiger, teils parkartiger Grün- und Freiraum, der sich in Nord-Südrichtung bis zu den Ampereien erstreckt.

### GESTALTUNGSKONZEPT GEBÄUDE

Bedeutende Raumkanten werden aufgrund des Denkmalschutzes und des Immissionsschutzes durch Baulinien gesichert. Die Höhenfestlegungen für die Bebauung im Westen orientieren sich an den angrenzenden Stadtbereichen. Wichtige Blickbeziehungen zur Altstadt bleiben erhalten.

Im Teilquartier Forum beginnt die „Transformation“ von der Industrienutzung zum Leben in größerem Einklang mit der Natur. Hier dominieren historische Putzfassaden kombiniert mit „Stahl und Schraube“, doch weisen naturbelassenes Holz und Pflanzen bereits auf die zunehmende Naturnähe im Süden des Quartiers hin. In den mittig gelegenen Teilquartieren Mühlbach und

Bahnrand vermischen sich die Themen „Industrie“ und „Landschaft“. Die Putzfassaden werden von Norden nach Süden zunehmend mit naturbelassenem Holz kombiniert und sind stärker begrünt. Auch die Freiraumgestaltung wird nach Süden naturnäher.

Im Teilquartier Amper im Süden wird die „Transformation“ vollendet, hier dominieren Holz und Landschaft, Fassadenbegrünung und Wasser. „Stahl und Schraube“ kommen allenfalls noch als Reminiszenz vor.

Das ganz im Norden gelegene Teilquartier für Gewerbe bewahrt den historischen gewerblich-industriellen Charakter des Standortes und überzeichnet den Gestaltungsgedanken „Stahl und Schraube“ in moderner Interpretation. Mit dem vorgesehenen Hochpunkt erfolgt eine sichtbare Akzentuierung mit Wirkung der Dachmarke nach außen, bleibt den historischen Gebäuden in ihrer gestalterischen Aufmerksamkeit aber untergeordnet. Die besondere Begrünung und die weitestmögliche offene Führung des Mühlbachs verweist bereits auf die Transformation in ein nachhaltigeres Hier und Jetzt.

### INKLUSION

Das neue Quartier soll inklusiv und vielfältig sein. Eine Ausrichtung auf das Gemeinwohl ist für eine sozial verantwortliche Entwicklung des Stadtteils entscheidend. Ziel ist es, neben einem ausdifferenzierten Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen auch den Zugang zu gemeinschaftlichen Einrichtungen, Versorgung, Kultur, Bildung und Arbeit für jedermann zu ermöglichen. Der Barrierefreiheit kommt dabei in allen Bereichen eine zentrale Bedeutung zu. Besondere Aufmerksamkeit gilt zudem der aktiven Beteiligung der Bewohner:innen an der Gestaltung ihres Stadtteils.

Ein Quartier, das die Vielfältigkeit seiner Bewohner:innen von Anfang an berücksichtigt und gleichzeitig anpassungsfähig bleibt, wird nachhaltig attraktiv sein und zur Identifikation beitragen. Ziel ist es, ein sozial gemischtes Quartier für alle Generationen mit einer lebendigen Nachbarschaft zu schaffen, das auch über das Stadtviertel hinweg in die bestehenden Strukturen integriert ist.

### MOBILITÄT

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet, die Möglichkeit zur Reduktion der Stellplatzpflicht für Kfz auf max. 0,5 St/Wohneinheit, eine gute ÖPNV-Anbindung, attraktive Radabstellanlagen und die dezentrale Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote (Carsharing, Lastenräder und ggf. Mieträder) soll das Quartier hinsichtlich seines eigenen Ziel- und Quellverkehrs einen maximalen Beitrag zur Verkehrsverlagerung (Modal Shift) hin zu nachhaltiger und flächensparender Mobilität leisten. Attraktive Wegeführungen, großzügige Fußverkehrsräume, der weitgehende Entfall oberirdischer Pkw-Stellplätze und die Anordnung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen verhelfen zu attraktiven Stadträumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Aufgrund des nahegelegenen Bahnhofs Dachau-Stadt und ergänzenden Bushaltestellen an geeigneten Punkten im Quartier ist das Gebiet sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen. Bedarfsgerechte Angebote (On-Demand-Systeme) sollen ergänzt werden.

Im Quartier sollen drei Mobility-Hubs errichtet werden, an denen mindestens stationäres (E-) Carsharing und E-Lastenräder sowie ggf. Mieträder und E-Tretroller sowie übertragbare ÖPNV-Tickets bereitgestellt werden.

Das Quartier ist umgeben von Straßen des gesamtstädtischen Hauptstraßennetzes. Durch den Bau einer Unterführung in der Freisinger Straße unter der Bahn hindurch und der neuen (Staats-) Straße am Rande der Bahn entlang, kann der motorisierte Individualverkehr (MIV) zukünftig entlang dieser Straßenachsen geführt werden. Dadurch ist es möglich, dass die enge Konrad-Adenauer-Straße als „Umweltachse“ dem öffentlichen Personennahverkehr, dem Fuß- und Radverkehr sowie der Grundstückserschließung vorbehalten bleiben kann. Auch wird eine Entlastung der Ludwig-Thoma-Straße angestrebt, die attraktive Quermöglichkeiten vom neuen Quartier Richtung Altstadt ermöglichen soll.

Die Umsetzung minimaler Straßenquerschnitte leistet einen Beitrag zur Geschwindigkeitsreduktion (angestrebt wird Tempo 30 auch in den Hauptstraßen). Durch einen Modalfilter (z.B. absenkbarer Poller) in der Bahnunterführung Ostenstraße wird eine Überlastung der Ostenstraße östlich der Bahn vermieden.

#### KUNST

Dem Konzept „Von Stahl und Schraube zu Holz und Grün“ in Richtung Amper folgend sind im überwiegend für Wohnen genutzten und naturnahen Bereich künstlerische Beiträge nötig, die sich mit dem zu erwartenden Lebensalltag der neuen Bewohner und Nutzer auseinandersetzen oder sich in diesen integrieren.

Auf eine frühzeitige Einbindung der Künstler:innen in die Bauphasen bzw. Bauprojekte ist zu achten. Mit der Errichtung des neuen Quartiers besteht hier eine einmalige Chance gemeinsam mit einer frühen künstlerischen Begleitung eine bestmögliche Integration und damit identitätsstiftende Wirkung zu erreichen. Die Auswahl der Projekte erfolgt durch eine Kunstkommission, die sich zusammensetzt aus Eigentümer:innen, Fachleuten und Mitgliedern des Stadtrats.

Eine Beteiligung der Bürger:innen bei der Auswahl und Entwicklung im wohnnahen Bereich wird sehr empfohlen.

#### FREIRAUM

Der Gradient der zunehmenden Naturnähe von Nord nach Süd zeichnet sich in der Gestaltung der Quartiere und ebenso in der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume ab. Beim Mühlenforum handelt es sich um einen repräsentativen Platz, der genügend Fläche für Veranstaltungen kleineren Formats bietet. Der Mühlbach ist hier baulich gefasst und kann sich zu ei-

ner größeren Wasserfläche aufweiten. Der Platz wirkt aber nicht als steinerne Ödnis, sondern weist einen klimatisch und ästhetisch wirksamen Baumbestand und weitere Vegetationsstrukturen auf. Damit ergeben sich erste Anklänge an die zunehmenden Grünanteile und -volumina in den anschließenden Abschnitten des Grünzugs.

Der Quartierspark hat den Charakter eines naturnahen Parks mit Wegen, mit mittigem, gut zugänglichem Wasserlauf, mit Feuchtlebensräumen, mit gestalterisch gut gewählten und gesetzten Gehölzen, mit einer Vielfalt an blütenreichen Pflanzen, mit flexiblen Sitzgelegenheiten sowie mit einigen geschickt platzierten Aktivitätszonen für Spiel und Bewegung aller Altersgruppen. Der Parkcharakter soll hierbei ästhetisch dominieren, nicht die Ausstattungsgegenstände.

Die Ampelgasse ganz im Süden wird ebenfalls attraktiv, aber sehr einfach und robust gestaltet. Das Flussufer wird abgeflacht, um die Erlebbarkeit des Wassers zu verbessern. Ein Schotterweg, grobe Sitzelemente aus Stein oder Holz, ein kleiner Platz am Ufer sowie artenreiche feuchte bis trockene Gras-Krautfluren und Feuchtgebüsch sind wesentliche Elemente für die Gestaltung und zur Stärkung der Artenvielfalt.

In den Wohnquartieren wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert. Die Verwendung von Beton-Elementen soll sehr reduziert erfolgen. Schottergärten sind nicht zulässig. Einfriedungen zwischen öffentlichen/halböffentlichen und privaten Flächen sind mittels freiwachsender oder geschnittener Hecken, nicht jedoch mit Zäunen oder Mauern möglich.

Es wird auf eine wassersensible Planung und eine starkregenangepasste Bauweise und Nutzung der Gebäude geachtet, die Starkregenszenarien berücksichtigt und Gefahrenpunkte weitestgehend vermeidet. Die sogenannte Regenwasserkaskade soll – als Konzept der Schwammstadt - vollständig umgesetzt werden, von der Speicherung auf Dachflächen über Zisternen, Versickerungsflächen und (Baum-)Rigolen bis hin zu Notüberläufen.

Für den Ausgleich von höheren Versiegelungsgraden sollen auf Grundstücken dezentrale, kombinierte Maßnahmen aus oberflächennaher Rückhaltung mit hoher Verdunstungsfläche angewendet werden.

#### NACHHALTIGKEIT

Das Projekt leistet einen sichtbaren Beitrag zur nachhaltigen und zukunftsgerechten Quartiersentwicklung. Dabei wird angestrebt, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und einen klimaneutralen Gebäudebetrieb über den gesamten Lebenszyklus zu realisieren.

In Anknüpfung an die historische Nutzung der Papierfabrik werden innovative Gebäude errichtet, die nicht nur energieeffizient sind, sondern auch zu einem hohen Anteil aus nachwachsenden oder recycelten Baustoffen bestehen. Dabei wird besonders darauf geach-



### A.3 KURZFASSUNG

tet, dass die in den Gebäuden verbauten Ressourcen (Energie, Materialien, Bauteile) Teil eines zirkulären Systems bleiben. Hierzu gehört die Fähigkeit, Gebäude oder Gebäudeteile später sortenrein zu demontieren und die entnommenen Ressourcen an anderer Stelle wiederzuverwenden.

Durch die systematische Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, soll im Jahresmittel mehr Energie gewonnen werden, als verbraucht wird. Somit leistet das Quartier einen positiven Beitrag zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Neben der Realisierung klimaneutraler Gebäude gehört auch der sparsame Umgang mit der Fläche, einschließlich flächeneffizienter und flexibler Grundrisse sowie eine gute Nutzungsmischung mit vielfältigen Angeboten für den Lebensalltag, dazu.

Als Beitrag zur Klimaanpassung wird ein nachhaltiges Regenwassermanagement umgesetzt, das dem Prinzip der Schwammstadt folgt. Das Ziel ist, dass das Quartier den gleichen Wasserhaushalt aufweist wie eine unbebaute und begrünte Fläche.

Die Grundeigentümer:in hat bereits das DGNB-Vorzertifikat in Gold für nachhaltige Stadtquartiere erhalten.

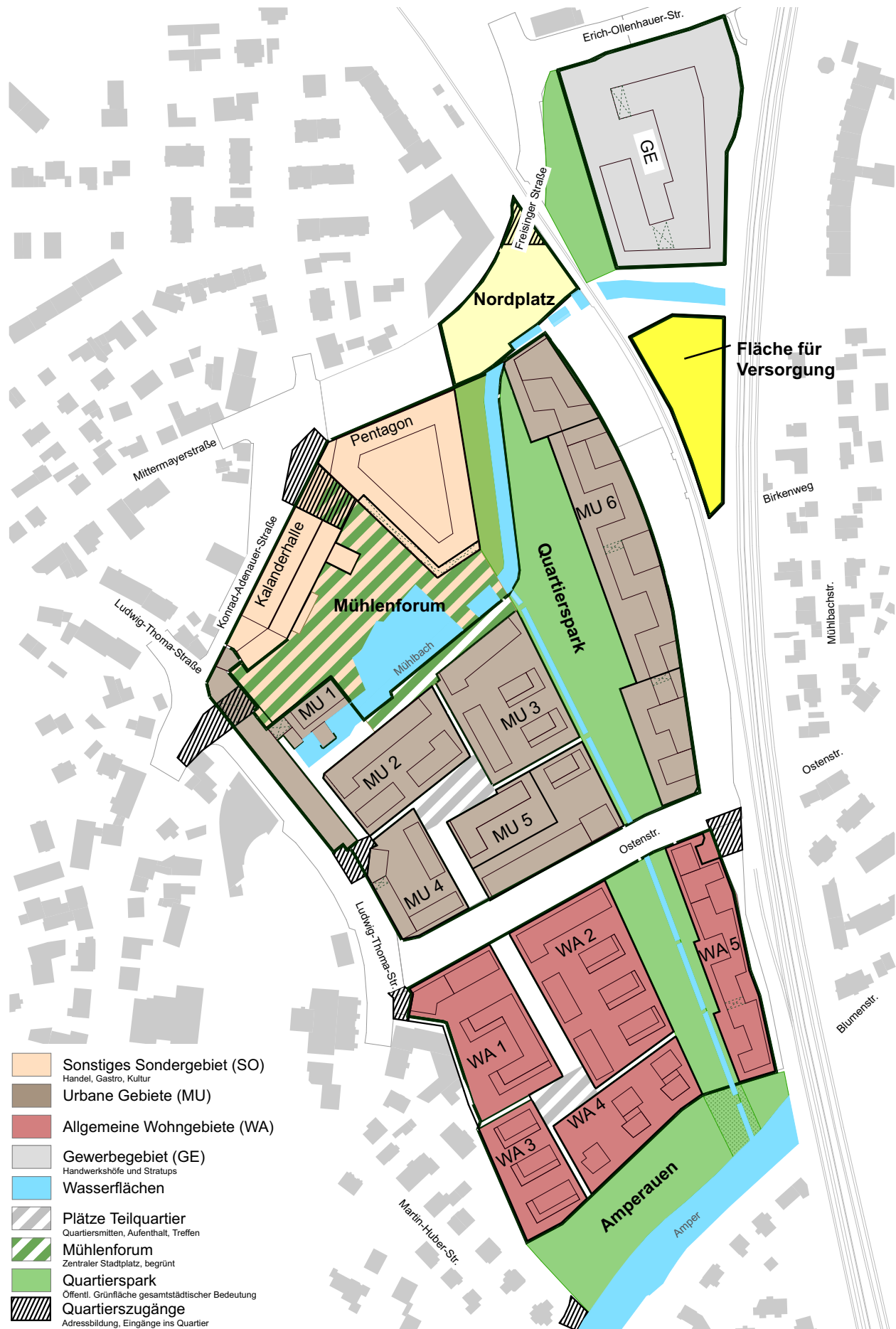


Abb. B1 Baugebiete und Freiraum



### B.1 STÄDTEBAULICH- FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT

Das Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik soll sich zu einem urbanen, zeitgemäßen und lebendigen Stadtquartier von Dachau entwickeln.

Es stellt aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Größe innerhalb des Innenstadtbereiches eine auch übergeordnet bedeutende Entwicklungsfläche zwischen der Altstadt und dem Unteren Markt mit dem S-Bahnhof sowie dem östlich angrenzenden Stadtgebiet dar. Hier werden circa 900 Wohnungen und circa 1.400 Arbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus werden die geplanten Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung, das große kulturelle Angebot mit Museum und Veranstaltungsmöglichkeiten, sowie wichtige soziale Einrichtungen wie ein Jugendkulturzentrum, für die gesamte Stadt von großer Bedeutung sein.

#### VERKEHRSANBINDUNG

Für dieses neue innerstädtische Zukunftsquartier bestehen derzeit stadträumlich teils unerwünschte Begrenzungen innerhalb des Innenstadtbereiches, wie die stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen (Ludwig-Thoma - , Freisinger Straße mit höhengleichem Bahnübergang) und die Bahntrassen. Deshalb soll bei der Entwicklung des zukünftigen Quartiers eine stadträumlich attraktive und verkehrssichere Verzahnung mit der bestehenden Altstadt und den anderen Stadtquartieren erreicht werden. Neue Verbindungen von und zur Altstadt, in Richtung Süden zum S-Bahnhof Dachau-Bahnhof, sowie in Richtung Osten und Norden erfordern eine räumliche Strategie der Überwindung dieser Begrenzungen und die Schaffung einer sicheren und gut nutzbaren verkehrlichen Einbindung des Neubauquartiers in das gesamtstädtische Wegenetz.

#### BEBAUUNGSKONZEPT

Folgende Vorhaben schaffen die räumlichen Voraussetzungen für die gewünschte Vernetzung und städtebauliche Ergänzung der Stadt:

- ein neuer Stadtplatz, das sog. Mühlenforum als öffentlicher Quartiersschwerpunkt im Nordwesten des Quartiers, in dem neben den erhaltenen Baudenkmalen eine große Wasserfläche, ein Museum, öffentliche Einrichtungen, gastronomische Nutzungen, großflächiger Handel und Büros untergebracht werden und ein Versorgungsstandort als Impulsgeber in Ergänzung zur Altstadt entsteht. Das Mühlenforum ist urbanes Zentrum und mit dem Nutzungsmix ein Ort der Begegnung und Kommunikation zwischen Anwohner:innen und Besucher:innen
- der Umbau der nördlichen Bahnquerung mit neuem Tunnelbauwerk und Straßenneubau im Osten des Quartiers
- an der Freisinger Straße zwei Baufelder mit größeren Höhenentwicklungen von bis zu 9 Geschossen als städtebaulich markante Orientierungspunkte
- ein in West-Ost-Richtung verlaufender Stadtraum an der Ostenstraße, der das Quartier in die nördlich gelegenen urbanen Baugebiete und die südlich gelegenen Wohngebiete teilt
- Zwei in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahnan-

lagen sich erstreckende, straßenbegleitende und durchgängig bebaute Baufelder, die lärmschützend wirken und Richtung Bahn einen baulich markanten Abschluss bilden

- ein großzügiger, teils platzartiger, teils parkartiger Grün- und Freiraum, der sich in Nord-Südrichtung sowie in Ost-Westrichtung entlang der Amperauen erstreckt.

#### FREIRAUM

Die zentralen öffentlichen Grünflächen bilden einen vielseitig beispielbaren, der gesamten Bürgerschaft zur Verfügung stehenden Quartierspark, mit direkter Anbindung an Altstadt und Amper. Zentrales Thema ist die Abfolge unterschiedlicher Freiräume mit jeweils eigenem Charakter (Amperauen > Quartierspark > Mühlenforum). Ebenso mitgedacht wird eine innerstädtische Raumabfolge von der Amper über das MD-Gelände und die Altstadt zum Schloss und weiter zum Hofgarten. Die stark von der Wasserlage definierte Prägung des Areals findet hier ihre Fortsetzung durch die Offenlegung des Mühlbachs und die Führung eines neuen, gestalteten Wasserlaufs (Papierbach) vom Mühlbach zur Amper.

Durch die Anordnung des Quartiersparks parallel zur Bahnrandbebauung wird ein durchgängiger Kaltluftstrom vom Waldfriedhof bis ins Quartier und zur Amper ermöglicht. Mit einer durchlässigen, zum Park geöffneten Bebauung, wird der Kaltluftstrom auch nach Westen in die Bauquartiere geleitet.

Die Amperauen werden mit einer über die gesamte Breite des Areals verlaufenden, 50 m tiefen Grünzone gestärkt, die eine Renaturierung und naturnahe Gestaltung des Uferbereichs, beispielsweise mit Kiesbänken, Flachwasserzonen und abgeflachten Ufern ermöglicht. Mit diesen Strukturen, mit attraktiven öffentlichen Plätzen und Erholungsflächen und mit sorgsam abgestimmten Wegeverbindungen in diesem „Quartier der kurzen Wege“, wird neben der erforderlichen Verzahnung mit der Gesamtstadt auch die Vielfalt und Qualität der neu realisierten Stadträume für alle Bewohner und Nutzer als Bereicherung im Alltag erlebbar werden.

Die Freiräume werden unter Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung konzipiert, und bilden einen wichtigen Baustein einer wassersensiblen Stadtentwicklung. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Stadt Dachau gewährleistet werden.

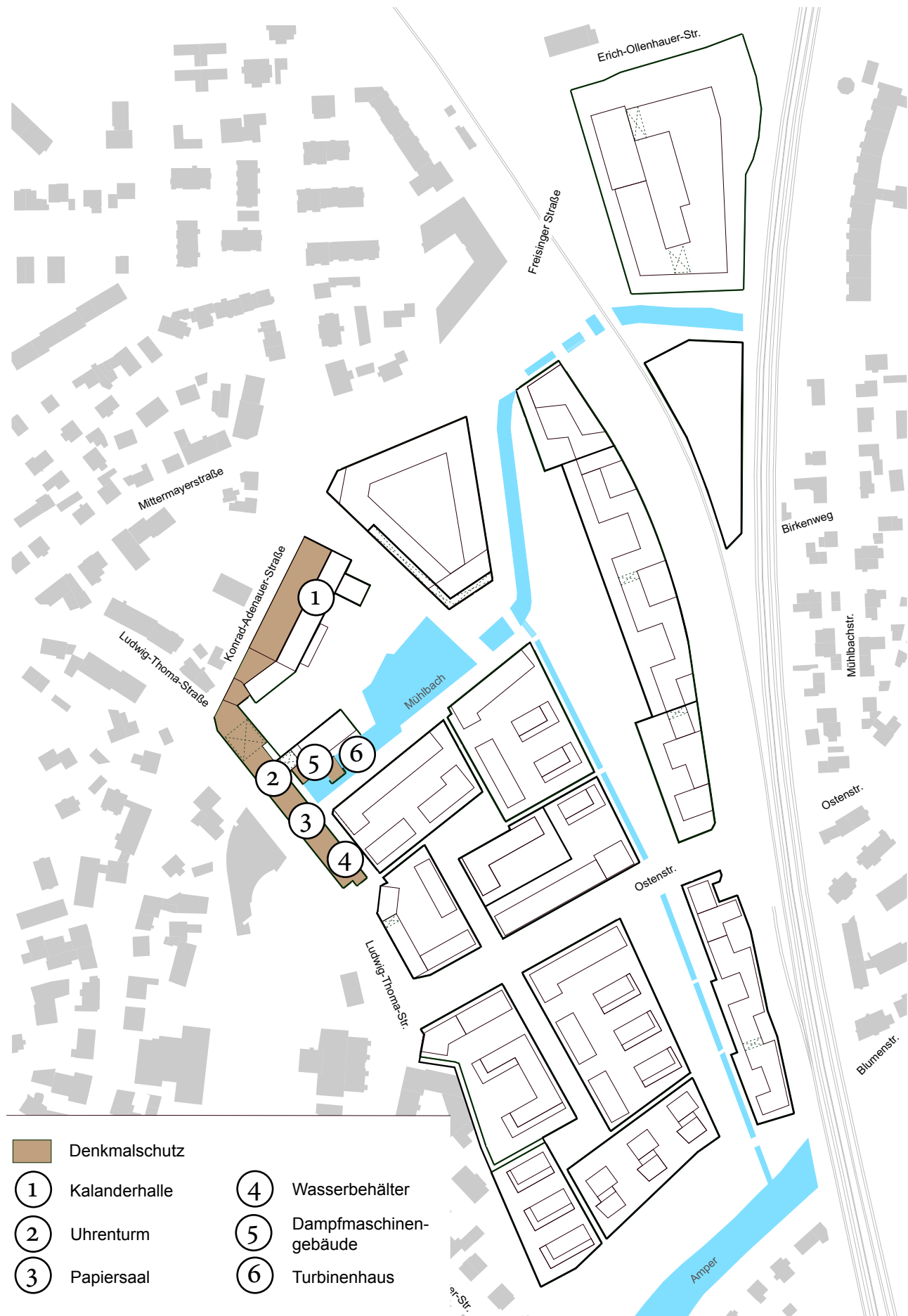


Abb. B.2.1 Denkmalgeschützte Gebäude



## B.2 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet liegen die denkmalgeschützten Bauten der ehemaligen Betriebsgebäude der München-Dachauer Papierfabrik Steinmühle.

Sie sind Zeugen der vergangenen, über einhundert Jahre dauernden Ära der industriellen Papierproduktion an diesem zentral gelegenen Standort in Dachau. Daraus ergibt sich ein besonderer kultureller und sozialgeschichtlicher Wert.

Entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Ludwig-Thoma-Straße sind sie als eine langgestreckte, winkelförmige Abfolge von unterschiedlich hohen Trakten ausgebildet. Die sogenannte Kalanderrhalle bildet im Nordosten den räumlichen Abschluss an der Konrad-Adenauer-Straße. Der erdgeschossige nördliche Abschnitt des Westflügels und der daran anschließende sogenannte Papiersaal mit Uhrenturm wurden 1885/87 errichtet und um 1920/30 um neun Achsen nach Süden verlängert. 1951 erfolgte die Erweiterung mit dem Kesselhaus, mit dem hochaufragenden Wasserturm, der „am Fabrikberg“ zusammen mit dem Uhrenturm als Merkzeichen zur Innenstadt wirkt. Im Binnenbereich befinden sich, 1884 errichtet, das ehemalige Dampfmaschinenhaus, das zuletzt das Werksmuseum beherbergte, und das noch funktionsfähige Turbinenhaus an der Staustufe des Mühlbachs. An der Südseite des ehemaligen Dampfmaschinenhaus ist das Denkmal für Louis Weinmann mit Büste von 1889 erhalten, der lange Zeit die Geschicke der MD lenkte und im Zeitalter der Industrialisierung als „Vater der Arbeiter“ viele Sozialleistungen im Unternehmen etablierte.

Die historischen Gebäude bleiben vollständig erhalten und werden zukünftig mit kulturellen und sozialen Nutzungen belebt.

Hier soll, ergänzt durch einen zeitgemäßen und funktionalen Neubau, ein Museum der Arbeiter- und Industriekultur in gemeinsamer Trägerschaft von Bezirk Oberbayern, Landkreis Dachau und der Großen Kreisstadt Dachau entstehen. Die Große Kreisstadt Dachau plant darüber hinaus ein Jugendkulturzentrum.

Dadurch soll die Identifikation der Bürgerschaft mit dem neuen Quartier gestärkt und seine Attraktivität gesteigert werden.



Abb. B.2.2 Papiersaal mit Wasserbehälter (Standorte 3 & 4)



Abb. B.2.3 Dampfmaschinengebäude (Standort 5)



Abb. B.2.4 Uhrenturm (Standort 2)

### B.3 INKLUSION

Das neu geplante Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik bietet der Stadt Dachau die Chance, ein attraktives, zeitgemäßes und lebendiges Stadtviertel zu entwickeln. Die zentrale Lage, die geplanten Nutzungen und Freiräume schaffen dabei ideale Bedingungen für ein Quartier der kurzen Wege und damit eine wesentliche Grundlage für die Entstehung eines inklusiven Stadtteils. Die Ausrichtung auf das Gemeinwohl spielt dabei eine zentrale Rolle. Ziel ist neben der nachhaltigen Bereitstellung vielfältigen Wohnraums für alle sozialen Gruppen auch den Zugang zu gemeinschaftlichen Angeboten, Versorgung, Kultur, Bildung und Arbeit für alle zu ermöglichen. Besonderes Augenmerk liegt zudem auf der Mitbestimmung der Bewohner:innen bei der Gestaltung ihres Stadtteils.

Die ca. 2.000 zukünftigen Bewohner:innen werden unterschiedlichste Lebensentwürfe und Voraussetzungen mitbringen. Ein Quartier, das diese Vielfaltigkeit von Anfang an berücksichtigt und gleichzeitig anpassungsfähig bleibt, wird für alle nachhaltig attraktiv sein und zur Identifikation mit diesem besonderen Ort beitragen. Ziel ist es, ein sozial gemischtes Quartier für alle Generationen mit einer lebendigen Nachbarschaft zu schaffen, das auch über das Stadtviertel hinweg in die bestehenden Strukturen integriert ist und Attraktionen für alle bietet. Einen wichtigen Beitrag für die Integration des neuen Quartiers in den Bestand liefert das von der „stattbau münchen“ entwickelte „Nachbarschaftskonzept“, das den Aufbau eines Quartiermanagements vorsieht.

Für die Etablierung eines inklusiven Stadtteils ist es notwendig, Grundlagen sowohl im Bereich der gebauten Umwelt als auch durch niederschwellige Angebote zu schaffen. Diese Maßnahmen sollten sich durch Flexibilität auszeichnen, damit sie im weiteren Verlauf auch veränderten Bedürfnissen angepasst werden können. Zusätzlich ist zu beachten, dass die bauliche Entwicklung des Quartiers sukzessive über mehrere Jahre und voraussichtlich durch unterschiedliche Eigentümer:innen erfolgen wird.

#### VIelfalt und Gleichberechtigung

Ziel ist es, dass Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen, Fähigkeiten und in unterschiedlichen Lebensphasen gleichberechtigt am Leben teilhaben und miteinander in Kontakt treten können.

Eine Voraussetzung für eine solcherart vielfältige Gemeinschaft ist, dass unterschiedliche Nutzergruppen, unabhängig von Einkommen oder sozialen Schichten, im Quartier Wohnraum finden können. Entsprechend sind derzeit 20% der neugeschaffenen Wohnbaufläche für den geförderten Mietwohnungsbau nach dem staatlichen Modell der einkommensorientierten Förderung (EOF) und 10 % für das „Dachauer Modell zur Wohnraumförderung“ mit geförderten Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die geförderten Wohnungen sollten gleichmäßig verteilt und nicht an einer Stelle konzentriert sein. Wichtig ist zudem, dass durch die Bereitstellung eines diversifizierten Wohnraumangebotes, welches vielfältige Wohnungsgrößen, -typen und -stile bietet, verschiedenste Zielgruppen erreicht werden.

Ein wohnortnahes flexibel gestaltetes Arbeitsangebot, das auch moderne Arbeitsformen wie Co-Working oder Homeoffice berücksichtigt, kommt insbesondere Personen zugute, deren Bewegungsradius temporär oder dauerhaft eingeschränkt ist wie z.B. Eltern mit kleinen Kindern oder Menschen mit Behinderung.

#### Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Grundvoraussetzung für eine gleichberechtigte Nutzung ist die Gestaltung einer barrierefreien Umwelt. Dies betrifft bauliche Aspekte gleichermaßen wie Informations- und Kommunikationsangebote. Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sollten für alle leicht erreichbar, zugänglich und nutzbar sein.

So vielfältig Menschen sind, so vielfältig sind auch deren Anforderungen an die Umwelt. In ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen benötigen u.a. genügend Bewegungsflächen, ebene und erschütterungsarme Wege, leicht zu öffnende und zu erreichende Türen, gut zu befahrende Rampen sowie funktionierende Aufzüge. Sie sind nicht nur auf eine barrierefreie Gestaltung der Wohnung, des Arbeitsplatzes und der Infrastruktur angewiesen, sondern benötigen Barrierefreiheit auch auf dem Weg dorthin.

Für Menschen mit eingeschränkter Sehfähigkeit sind insbesondere im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Gebäuden klare Strukturen und kontrastierend gestaltete Orientierungsmöglichkeiten von Bedeutung. Bereiche, die eine Gefahr für sehbehinderte Menschen darstellen, wie z.B. Treppen oder Kanten müssen rechtzeitig taktil und kontrastierend wahrnehmbar sein. Blinde Menschen sind auf ein durchgängiges und klar verständliches taktilen Leitsystem angewiesen, das an Gefahrenstellen und weiten Plätzen durch Bodenindikatoren (nach DIN 32984) ergänzt wird.

Menschen, die nicht oder nur eingeschränkt hören können, benötigen in Gefahrenbereichen wie z.B. gemeinsam genutzten Wegen zusätzliche Sicherungsmaßnahmen, die auch für Blinde und Sehbehinderte wichtig sind. Eine klare Zuordnung der Verkehrsbereiche sowie eine Sicherung von Fußwegbereichen ohne klare Trennung zu Fahr- und Fahrradverkehr ist notwendig. Für Menschen mit visuellen und auditiven Einschränkungen ist es wichtig Informationen im 2-Sinne-Prinzip bereitzustellen.

Von einer einfachen und klaren Gestaltung der Orientierungssysteme und einer reizreduzierten Umgebung profitieren wiederum Menschen mit kognitiven Einschränkungen. Eine eindeutige und einfach zu begreifende Signaletik bei der Beschilderung ist essenziell. Klare Orientierungssysteme mit Markpunkten (Brunnen, Kunstobjekte etc.) und eine eindeutige Signaletik mit einfachen Piktogrammen sind auch für kleine Kin-



### B.3 INKLUSION

der, Ortsunkundige und Rettungsdienste hilfreich. Grundlagen für die Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Verkehrs- und Außenanlagen im öffentlich zugänglichen Verkehrs- und Freiraum werden in DIN 18040-3 formuliert.

#### BARRIEREFREIER WOHNRAUM

Barrierefreier Wohnraum und die barrierefreie Ausgestaltung des Wohnumfeldes bilden für Menschen mit Behinderung die Grundvoraussetzung für eine eigenständige Lebensführung.

Gleichzeitig bietet ein barrierefrei konzipiertes Wohnangebot mit vielseitig nutzbaren Grundrissen die notwendige Flexibilität für künftige Entwicklungen: So ist es bei einer veränderten Lebenssituation z.B. im Fall einer Erkrankung oder bei Pflegebedarf (ggf. mit ergänzenden Unterstützungsangeboten) möglich, in der eigenen Wohnung zu bleiben. Dies trägt nicht nur zu einer stabilen Nachbarschaft bei, sondern erhöht die Lebensqualität für alle.

Im geförderten Mietwohnungsbau „sind alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ zu gestalten“ (vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen 2023).

Für das „Dachauer Modell zur Wohnraumförderung“ sind keine über die BayBO hinausgehenden Anforderungen an die Barrierefreiheit vorgesehen. Für alle nicht geförderten Wohnungen gelten zunächst nur die gesetzlichen Mindestanforderungen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 48 Barrierefreies Bauen. Diese sehen eine reduzierte Barrierefreiheit für einen definierten Anteil an Wohnungen vor. Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl genutzt werden können, werden hingegen nicht gefordert.

Überschlägig berechnet sind mit den aktuellen Anforderungen (EOF-Anteil 20%) sowie den Vorgaben nach BayBO ca. 45% der vorgesehenen Wohnflächen barrierefrei bzw. teilweise barrierefrei (BayBO).

Für ein zukunftsfähiges Quartier soll ein Anteil von mindestens 75% angestrebt werden. Zusätzlich soll auch ein am örtlichen Bedarf orientierter Anteil an rollstuhlgerechten Wohnungen vorgesehen werden.

Für Wohnungen, die nach Bayerischer Bauordnung barrierefrei sein müssen, gelten reduzierte Anforderungen. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzbarkeit erscheint es jedoch sinnvoll, trotz fehlenden baurechtlichen Anforderungen auch nicht aufgeführte Bereiche wie z.B. Abstellräume, Müllplätze und Freisitze barrierefrei anzulegen.

Es sollten ausreichend barrierefreie Stellplätze in Wohnungsnähe zur Verfügung stehen, um eine gute Erreichbarkeit für Bewohner:innen mit Mobilitätseinschränkungen zu gewährleisten.

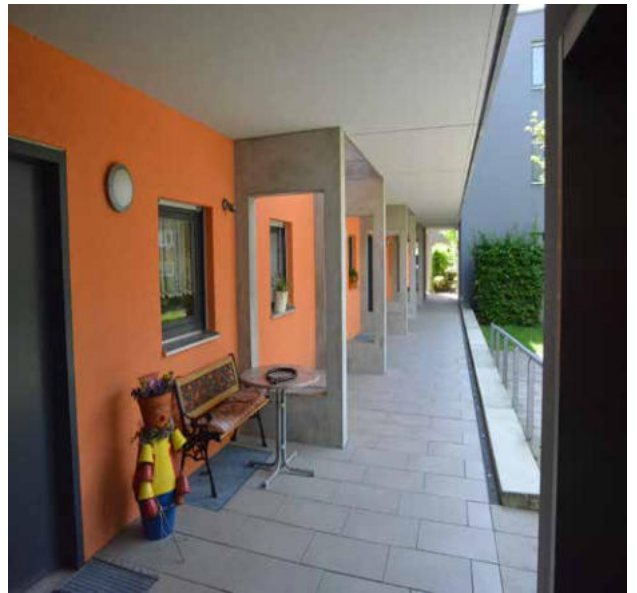


Abb. B.3.1 Großzügig gestaltete Erschließungszone

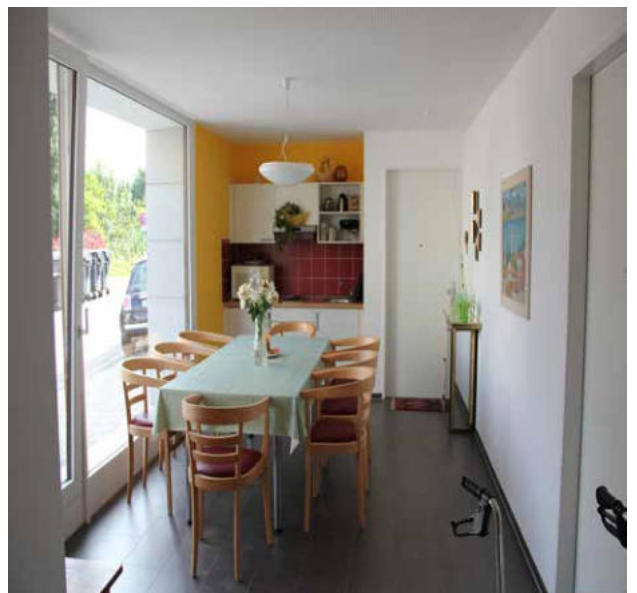


Abb. B.3.2 Cluster Wohnen, Gemeinschaftsraum



Abb. B.3.3 Übergang privat-halböffentliche Grünfläche



### STÄRKUNG DER HAUSGEMEINSCHAFT

Für eine Stärkung der Hausgemeinschaft und der nachbarschaftlichen Kontakte sind insbesondere informelle Begegnungsmöglichkeiten von Bedeutung. Sie tragen zu sozialen Kontakten bei, ohne diese zu erzwingen. Dies können z.B. großzügige Erschließungsbereiche, Gemeinschaftsterrassen oder gemeinsame Waschräume mit Zusatzangeboten sein.

### GEMEINSCHAFTLICHE ANGEBOTE

Wohnortnahe Freizeit- und Erholungsangebote steigern die Lebensqualität für alle und können auch als quartiersübergreifende Treffpunkte genutzt werden. Menschen, die sich wegen einer Behinderung oder aus anderen Gründen hauptsächlich in der Nähe der eigenen Wohnung aufhalten, sind auf wohnortnahe Freizeit- und Erholungsangebote angewiesen.

Die individuellen Erwartungen, die an die Gestaltung und Nutzbarkeit von Freizeit- und Grünflächen gestellt werden, sind so vielfältig wie die Bewohner:innenschaft. Deshalb ist es wichtig, neben Begegnungsbereichen auch Rückzugsmöglichkeiten und flexibel verwendbare Bereiche bereitzustellen.

Dem Aufbau und Erhalt einer aktiven Nachbarschaft sind allgemein zugängliche Begegnungsräume förderlich, die es Menschen aller Altersgruppen mit und ohne Behinderung ermöglichen, spontan und zwanglos miteinander in Kontakt zu kommen. Informelle Begegnungsräume begünstigen eine solche unkomplizierte Kontaktaufnahme.

Insbesondere gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen innerhalb der privaten Grünflächen stellen einen wertvollen Beitrag zum Aufbau einer lebendigen Nachbarschaft dar: Einfach zugängliche und kommunikationsfördernde Angebote wie z.B. Spiel- und Aktivplätze für alle, Gemeinschaftsgärten, Angebote wie "Essbare Stadt" oder „Urban Gardening“, sollten in die öffentlichen Frei- und Grünräume integriert werden. Insbesondere Spielflächen für Kinder mit und ohne Behinderung bieten die Möglichkeit, verschiedenste Generationen miteinander in Kontakt zu bringen.

Besondere unterstützende Maßnahmen wie etwa die Bereitstellung eines Lotsendienstes stellen für Menschen mit Behinderung eine wertvolle Hilfe dar, indem sie ganz konkret zur Alltagsbewältigung beitragen und darüber hinaus Mut machen, an sonst nicht oder nur umständlich erreichbar scheinenden Freizeitangeboten aktiv teilzunehmen.

### IDENTIFIKATION UND TEILHABE

Damit sich die zukünftigen Bewohner:innen mit ihrem Quartier identifizieren ist es wichtig diese aktiv bei Gestaltung und Entscheidungsprozessen zu beteiligen. Beteiligungsangebote bieten die Möglichkeit die Bewohner:innen untereinander zu vernetzen. Dies bildet eine wichtige Grundlage für ein lebendiges Quartier und die Entstehung einer guten Nachbarschaft. In der

Ausarbeitung des „Nachbarschaftskonzeptes“ werden hierzu erste Ziele formuliert.

### SOZIALE NETZWERKE UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Ziel ist es, Strukturen zu schaffen, die Menschen mit besonderen Bedürfnissen wie Behinderungen oder altersbedingten Einschränkungen umfassend unterstützen und gleichzeitig ihre Integration fördern. Ein Quartierskonzept für Betreuung und Unterstützung könnte z.B. auch in das geplante Nachbarschaftskonzept integriert werden. Gemeinsam mit einem Angebot an barrierefreien Wohnungen kann so ein langes selbstbestimmtes Leben unterstützt werden.

Zu empfehlen ist die Etablierung eines ausdifferenzier-ten, abgestuften und an den lokalen Bedarf angepassten Unterstützungs- und Pflegeangebots, das bspw. folgende Angebote enthalten kann:

- Offener Mittagstisch
- Angebote für Alltagsunterstützung (Nachbarschaftshilfe, Lotsendienst etc.)
- Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflege
- (betreute) Wohnangebote für Senior:innen in Verbindung mit Tagespflegeangeboten
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften (Pflege- und Betreuung auch bei stärkeren Einschränkungen)
- sozialraumorientierte Versorgungsansätze wie KDA-Quartiershäuser der 5. Generation-„Leben in Privatheit“ (Kuratorium Deutsche Altershilfe)

### ARBEITEN

Die Zugänglichkeit und die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung sind entscheidend, um Chancengleichheit und Inklusion zu fördern. Durch wohnortnahe und barrierefrei erreichbare bzw. nutzbare Arbeitsplätze wird der Alltag für Menschen mit Behinderung deutlich erleichtert.

Dies umfasst im baulichen Bereich die physische Zugänglichkeit, die durch eine vorausschauende Barrierefreiheit gewährleistet wird. Der Weg von der eigenen Wohnung bis zum Arbeitsplatz, d.h. auch der öffentliche Raum und die öffentlichen Verkehrsmittel müssen barrierefrei nutzbar sein. Für die Arbeitsplätze selbst gilt die Arbeitsstättenverordnung, die eine personenbezogene Barrierefreiheit für Arbeitnehmer mit Behinderung fordert. Für eine flexible Nutzbarkeit von z.B. Büroflächen ist es daher wichtig, die Anforderungen an Barrierefreiheit, die bauliche Voraussetzungen erfordern, von Anfang an zu berücksichtigen. Dazu gehören u.a. barrierefreie Stellplätze, ein ebener Eingang, barrierefreie Aufzüge, barrierefreie Toiletten in ausreichender Anzahl, Dimensionierung von Fluren und Räumen für Menschen, die auf rollgebundene Hilfsmittel angewiesen sind. Die frühzeitige Berücksichtigung von Barrierefreiheit hilft dabei, sowohl Kosten überschaubar zu

### B.3 INKLUSION

halten und damit spätere notwendige kostenintensive Umbaumaßnahmen zu vermeiden als auch gestalterisch ansprechende barrierefreie Lösungen von vornherein zu integrieren.



Abb. B.3.5 Gemeinschaftliche Angebote

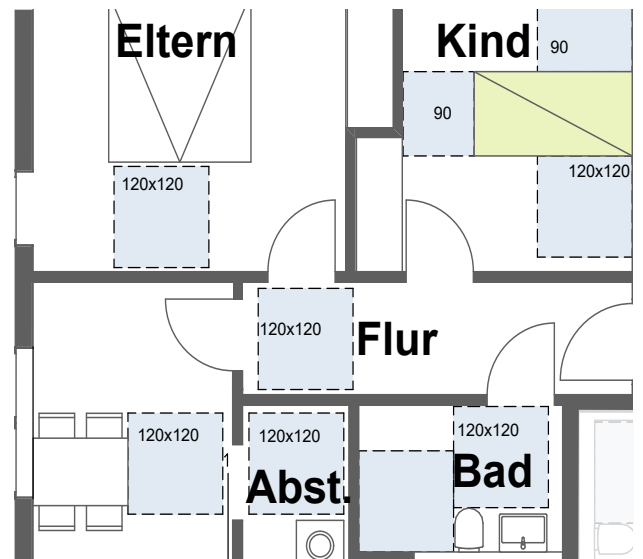


Abb. B.3.6 Grundriss und Bewegungsflächen

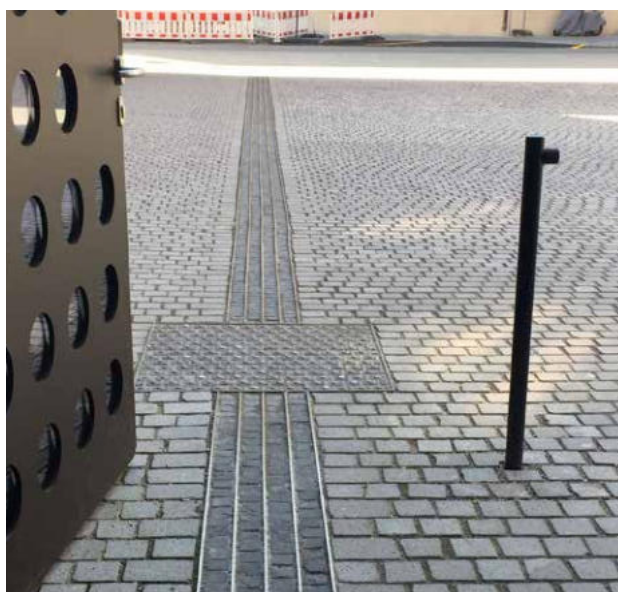


Abb. B.3.4 Orientierung-Wegeführung



Abb. B.3.7 Barrierefreier Zugang zu Gebäude (Rampe)

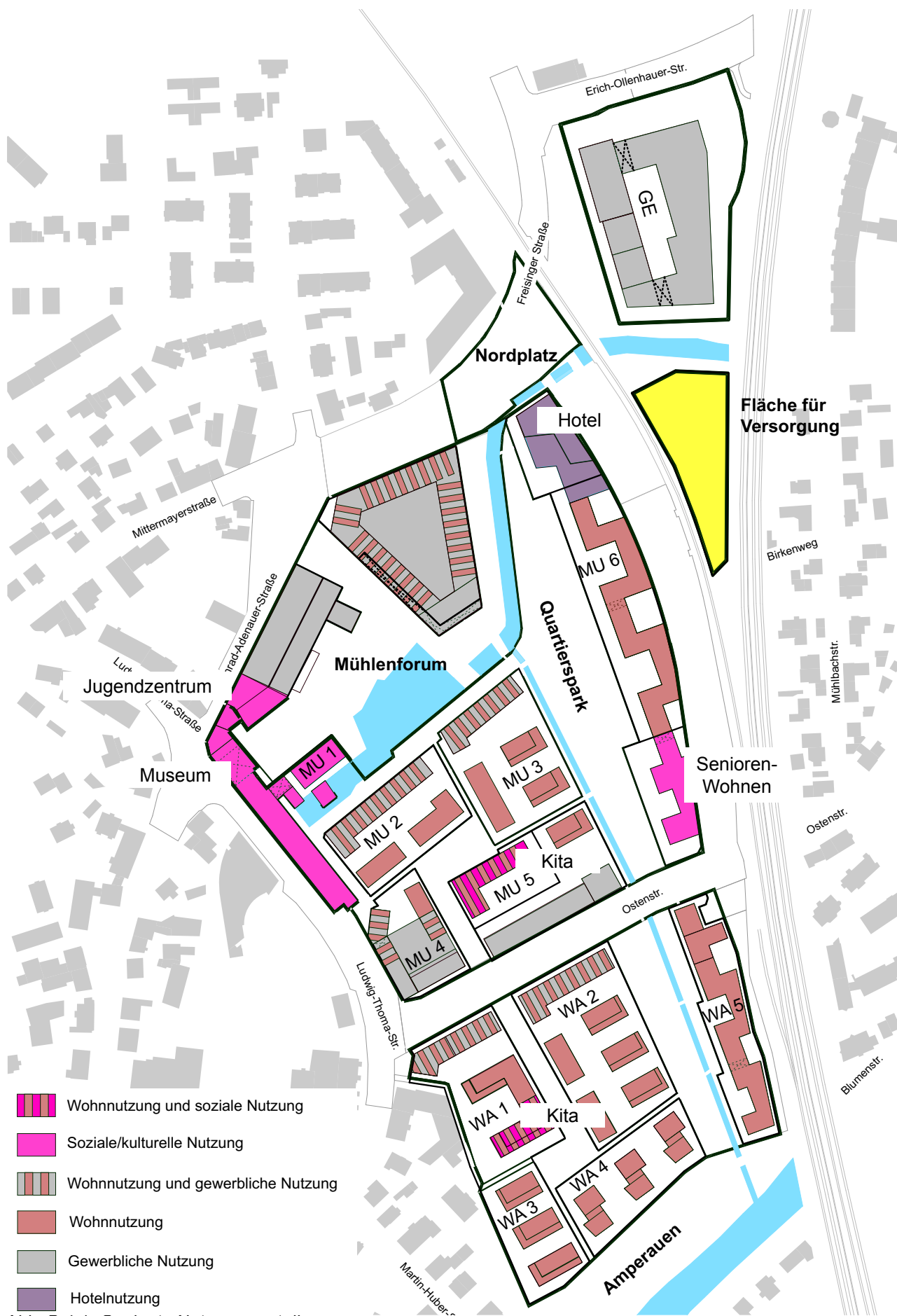


Abb. B.4.1 Geplante Nutzungsverteilung



### B.4 NUTZUNGSPROGRAMM

Mit dem Wandel einer rein industriell genutzten Fläche hin zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier (gemischtem Wohn- und Lebensort), besteht aufgrund der zentrumsnahen Lage die besondere Möglichkeit eine Entwicklung voranzutreiben, die im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Leitbilder „Stadt der kurzen Wege“ und „15-Minuten-Stadt“ stehen.

Das Areal der ehemaligen Papierfabrik grenzt unmittelbar an die östliche Seite der Altstadt von Dachau an. Somit besteht die Möglichkeit Nutzungen zu verorten, die im Kontext zur Altstadt eine innerstädtische Ergänzung zeitgemäßer gewerblicher Angebote und Wohnformen ermöglichen. Eine Neustrukturierung des Geländes ist daher nicht als eine autarke Entwicklung zu betrachten, sondern als integrierter neuer Baustein in der Innenstadt von Dachau mit dem Potenzial das innerstädtische Leben Dachaus mit neuen Formen von Wohnen und Arbeiten zu beleben.

In diesem Kontext wurde daher von der Stadt Dachau das Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung mit 60% / 40% festgelegt. Um diese Durchmischung in Abstimmung mit den sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet sicherzustellen, sind im Bebauungsplan entsprechende Mindestanteile der zulässigen Geschossfläche für die einzelnen Nutzungen festgesetzt. Die Geschosshöhen sind so zu organisieren, dass insbesondere im Erdgeschoss flexible Nutzungen möglich sind. Dem Ziel einer sozialen Durchmischung folgend, werden mindestens 30% der entstehenden Wohnbauflächen für geförderten Wohnungsbau bereitgestellt.

#### MÜHLENFORUM

Die zentrale Mitte des neu entstehenden Quartiers liegt im Nordwesten des Plangebietes. Das dort geplante „Mühlenforum“ mit seinem öffentlichen Platz wird durch neue Fuß- und Radwegeverbindungen seiner Lage gerecht, indem u.a. eine neue Anbindung von der Altstadt entlang des Mühlbachs bis zum S-Bahnhof Dachau Stadt geschaffen wird. An diesem Weg reihen sich attraktive, publikumswirksame Nutzungen. Neben kulturellen und sozialen Nutzungen sind in der „Kalanderrhalle“ und dem „Pentagon“ großflächige Einzelhandelsangebote vorgesehen (SO). Die Obergeschosse bieten Platz für Wohnungen, Dienstleistungen und Büros. Südlich des Mühlbachs soll die Bebauung zudem einen erdgeschossigen Anteil gewerblich-urbaner Nutzungen erhalten (MU 2 und 3).

#### GEBIETE MIT MISCHNUTZUNG

Weiter nach Süden sind bis zur Ostenstraße die Urbanen Gebiete (MU 4 und 5) und südlich der Ostenstraße bis zur Amper Wohngebiete (WA 1 - 4) ausgewiesen. Aufgrund der bedeutenden Verkehrslage und der Belastungen durch Verkehrslärm ist entlang der Ostenstraße teils nur gewerbliche, teils gemischte Nutzung vorgesehen. Im Innenbereich bzw. zum Grünzug hin,

ist die Bebauung hingegen, mit einem deutlichen Schwerpunkt auf Wohnen ausgebildet.

Im nördlichen Bereich des MU 6 ist ein Beherbergungsbetrieb angedacht, Dazwischen soll Wohnnutzung entstehen.

#### WOHNGBIETE

Südlich der Ostenstraße sind Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die Bebauung entlang der Ostenstraße soll z.B. erdgeschossig Gewerbeflächen, flexibel nutzbare Gemeinschaftsflächen oder soziale Einrichtungen aufnehmen. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen.

#### GEWERBESTANDORT

Auf den sogenannten „Mayr-Terrassen“, im Dreieck zwischen den Bahntrassen und der Erich-Ollenhauer-Straße, wird im nördlichen Teilbereich ein Gewerbestandort (GE) für Handwerk und produzierendes Gewerbe ausgewiesen.

#### FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Südlich davon ist in ohnehin stark immissionsbelasteter Lage eine Fläche für Versorgungsanlagen der Stadtwerke Dachau (BHKW etc.) geplant.

#### SOZIALE EINRICHTUNGEN

Innerhalb des Gesamtquartiers sind zwei, je 4-gruppige Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen. Ein Standort befindet sich im nördlichen Teil im MU 5, im südlichen Teil ist die Einrichtung im WA 1.2 integriert. Der Bedarf an Plätzen für Grundschüler ist über die bestehenden Schulen in Dachau abgedeckt.

Am südlichen Ende des MU 6 ist die Realisierung einer Einrichtung für Senior:innenwohnen vorgesehen.

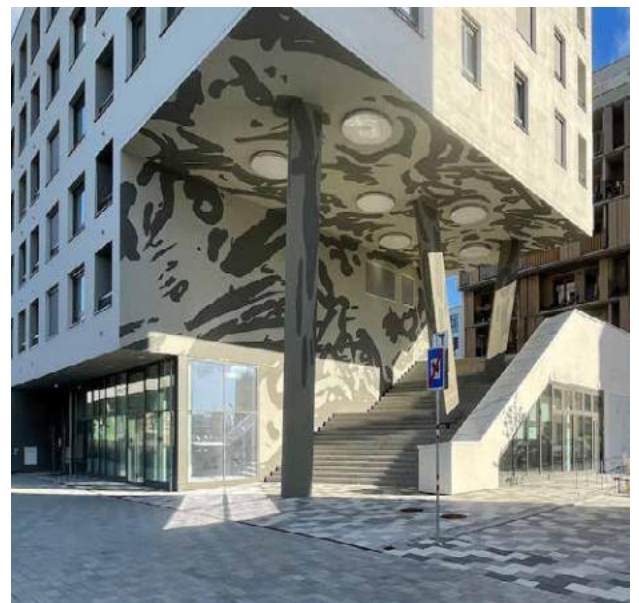


Abb. B.4.2 Urbane Nutzungsmischung  
(Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen)

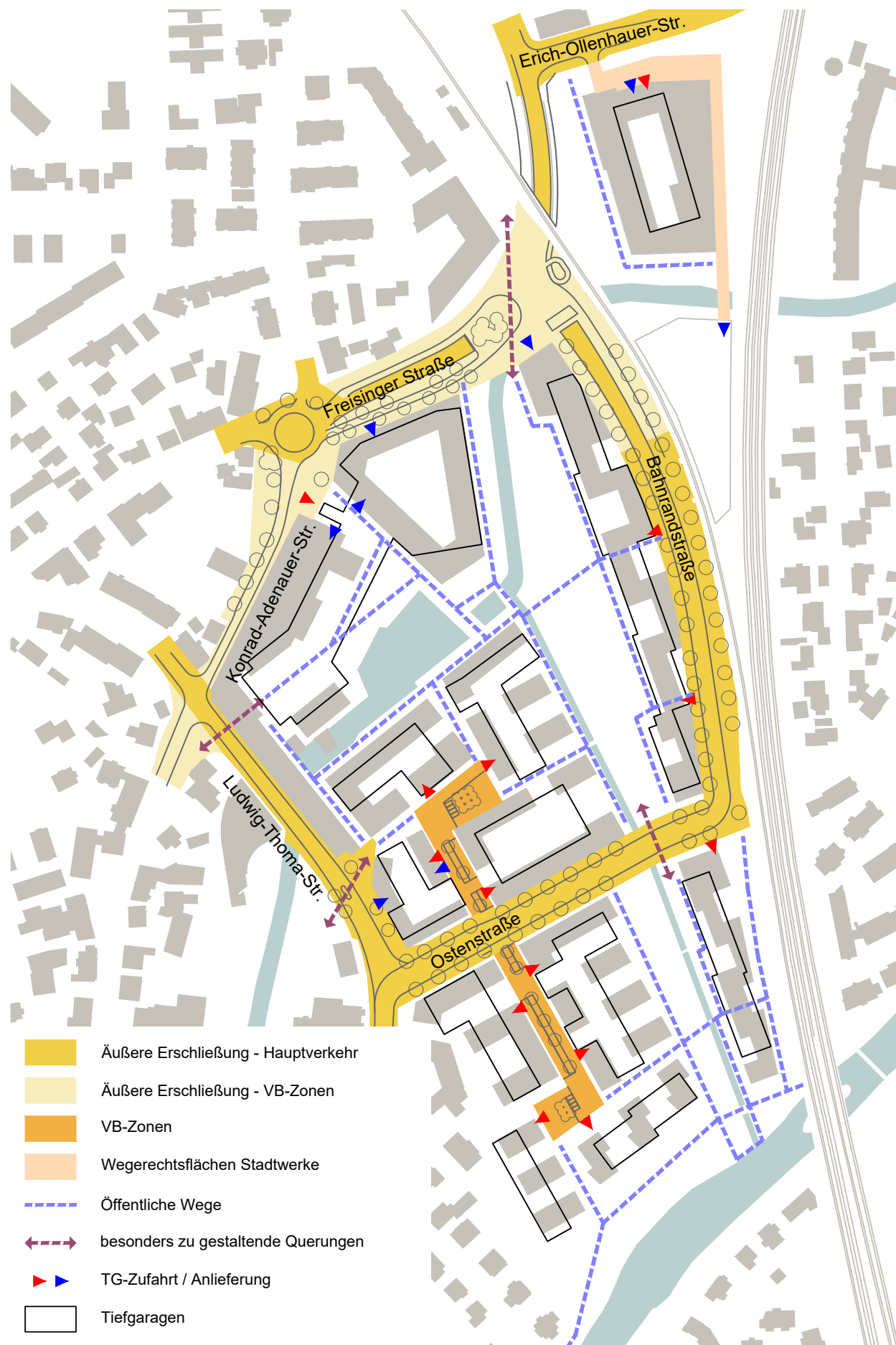


Abb. B.5.1 Erschließungsflächen

### B.5 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Das Quartier folgt dem städtischen Leitbild „Mobilität und Verkehr für eine lebenswerte Stadt. Dachau – eine Stadt der kurzen Wege, in der wir uns gerne bewegen.“ Als wichtige Zielsetzungen ergeben sich daraus die Steigerung der Verkehrssicherheit, der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung der Interessen des Wirtschaftsverkehrs.

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet, die Reduktion der Stellplatzpflicht für Kfz, eine gute ÖPNV-Anbindung, attraktive Radabstellanlagen und die dezentrale Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote (Carsharing, Lastenräder und ggf. Mieträder) soll das Quartier hinsichtlich seines eigenen Ziel- und Quellverkehrs einen maximalen Beitrag zum Modal Shift (Verkehrsverlagerung) hin zu nachhaltiger und flächensparender Mobilität leisten.

Durch attraktive Wegeführungen, großzügige und barrierefreie Fußverkehrsräume, den weitgehenden Entfall von oberirdischen Kfz.-Stellplätzen und die Anordnung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen werden attraktive Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Entstehen soll ein Baugebiet mit barrierefreien Bautypologien für Wohnen, Arbeiten und Versorgung, sowie ein barrierefreies Fuß- und Radwegenetz im Planungsgebiet und dessen Vernetzung mit den umgebenden Stadt- und Landschaftsgebieten.

#### MIV-ERSCHLIESSUNG

Mit der Erschließung des Quartiers wird einerseits eine optimale Anbindung des Quartiers an die Altstadt angestrebt, andererseits wird ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des gesamtstädtischen Hauptstraßennetzes geleistet. Durch den Bau einer Unterführung der Freisinger Straße unter der Bahn hindurch entlastet die neue Straßenführung die Konrad-Adenauer-Straße. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird zukünftig in der Hauptsache über die Freisinger Straße, die neue (Staats-) Straße am Rande der Bahn und die Ostenstraße geführt. Dadurch ist es möglich, dass die enge Konrad-Adenauer-Straße als „Umweltachse“ dem öffentlichen Personennahverkehr, dem Fuß- und Radverkehr sowie der Grundstückerschließung vorbehalten bleiben kann. Auch wird eine Entlastung der Ludwig-Thoma-Straße angestrebt, die attraktive Querungsmöglichkeiten vom neuen Quartier Richtung Altstadt ermöglichen soll.

Die Gestaltung dieser Straßen orientiert sich an der Hierarchie der Erschließung, ist auf schnelle Durchquerung des Quartiers angelegt und vollzieht eine teilweise Trennung der Verkehrsarten.



Abb. B.5.2 Mobilitäts- und E-Ladestationen

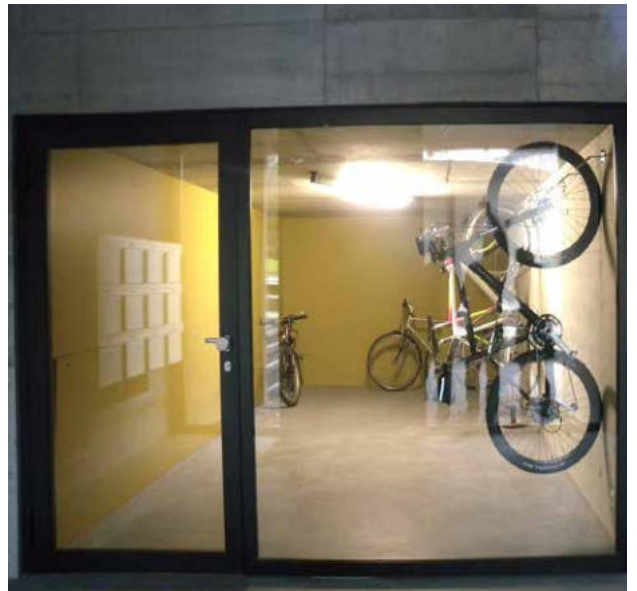


Abb. B.5.3 Fahrradabstellplätze im Gebäude



Abb. B.5.4 Beispiel: Mischverkehrsfläche



## B.5 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Die Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf das Mindestmaß, der in den Regelwerken enthaltenen Maßangaben, leistet einen Beitrag zur Flächenreduzierung und Geschwindigkeitsreduktion (Tempo 30 auch in den Hauptstraßen). Durch einen Modalfilter (z.B. versenkbarer Poller) in der Bahnunterführung Ostenstraße wird eine Überlastung der Ostenstraße östlich der Bahn vermieden.

Im Gegensatz hierzu dienen die beiden Stichstraßen der inneren Erschließung, sind auf den örtlichen Ziel- und Quellverkehr angelegt und als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) mit Aufenthaltsqualitäten gestaltet.

### ÖPNV-ERSCHLIESSUNG UND NEUE MOBILITÄT

Durch den nahegelegenen Bahnhof Dachau-Stadt und 2 Bushaltestellen im Quartier (Ludwig-Thoma-Str./Ostenstraße und Freisinger Straße nördlich Pentagon) ist das Gebiet gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Eine zusätzliche Haltestelle ist in der Ostenstraße vor dem Kopfgebäude des WA 5 (in Verbindung mit der Querungsstelle am Quartierspark) erforderlich, um ein verbessertes Angebot bei der Benutzung des ÖPNV zu gewährleisten. Bedarfsgerechte Angebote (On-Demand-System) sollen ergänzt werden.

Im Quartier sollen 3 öffentliche Mobilitätsstationen errichtet werden, an denen mindestens stationäres (E-) Carsharing und E-Lastenräder sowie ggf. Mieträder und E-Tretroller bereitgestellt werden (eine Station im Bereich Pentagon, je eine Station an den kleinen Quartiersplätzen/Wendebereichen der Verkehrsberuhigten Bereiche).

Abhängig von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der vertraglichen Regelungen für den späteren Betrieb sind alternativ privat gemanagte Angebote in den Tiefgaragen denkbar. Zusätzlich können Maßnahmen des Mobilitätsmanagements (z.B. Duschen für Mitarbeiter:innen) ergriffen werden.



Abb. B.5.5 Abstellplatz Lastenräder



Abb. B.5.6 Fußwege



Abb. B.5.7 „Carsharing“

## B.6 KLIMAANGEPASSTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Gemäß Klimagutachten 2020 war beim Gelände der ehemaligen MD-Papierfabrik aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der großen Gebäudevolumina sowohl am Tage als auch in der Nacht eine starke klimatische Belastung festzustellen. Gegenüber diesem Ausgangszustand führte die umfassende Umstrukturierung zwar zu einer Verbesserung der klimatischen Situation, die Analyse zeigte jedoch noch Schwachstellen auf, insbesondere am Mühlenforum, östlich der Bahnrandbebauung und in den kleinteiligen Quartieren im Westen.

Bereits vor der Erstellung der Leitlinien wurden daher auf der Ebene der Bauleitplanung verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung vorgenommen:

- In den Teilquartieren MU 2 bis MU 5 und WA 1 bis WA 4: Verbesserung der Ost-West-Durchlüftung durch 90°-Drehung der Baukörper und Abstufung der Baukörper entlang der Ostseite zum Quartierspark hin
- Am Mühlenforum: schattenspendende Baumpflanzungen in Gruppen (Hitzeinsel mildern)
- Verstärkte Baumpflanzungen in den öffentlichen und privaten Freibereichen unter Beachtung der Strömungsrichtung
- Großflächige Dach- und Fassadenbegrünung

Das neue Quartier folgt den Ansprüchen einer klimarechten Entwicklung. Ziel hierbei ist es sommerliche Hitzeinseln zu vermeiden, Maßnahmen gegen zunehmende Dürreperioden und Starkregenereignisse zu initiieren, sowie aktiv das Mikroklima durch Verdunstung und Entsiegelung zu verbessern. Auch soll die Luft durch Pflanzungen gereinigt werden.

### MASSNAHMEN

In den verschiedenen Kapiteln der Leitlinien sind weitere Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation enthalten und werden zur Umsetzung vorgeschlagen, wie z.B.:

- Verwendung von hellen Baustoffen und Farben
- Retentionsdächer auf Tiefgaragen und Dächern
- Ableitung von Straßenwasser in Baumrigolen
- Ableitung von Extremniederschlägen durch Retentionsmulden in öffentlichen Grünflächen
- Verringerung der Versiegelung in den Freiflächen durch entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen

Alle in diesen Leitlinien enthaltenen Vorgaben, Maßnahmen, Vorschläge und Empfehlungen sind gleichermaßen im Gewerbegebiet (GE) und bei der Versorgungsfläche anzuwenden.

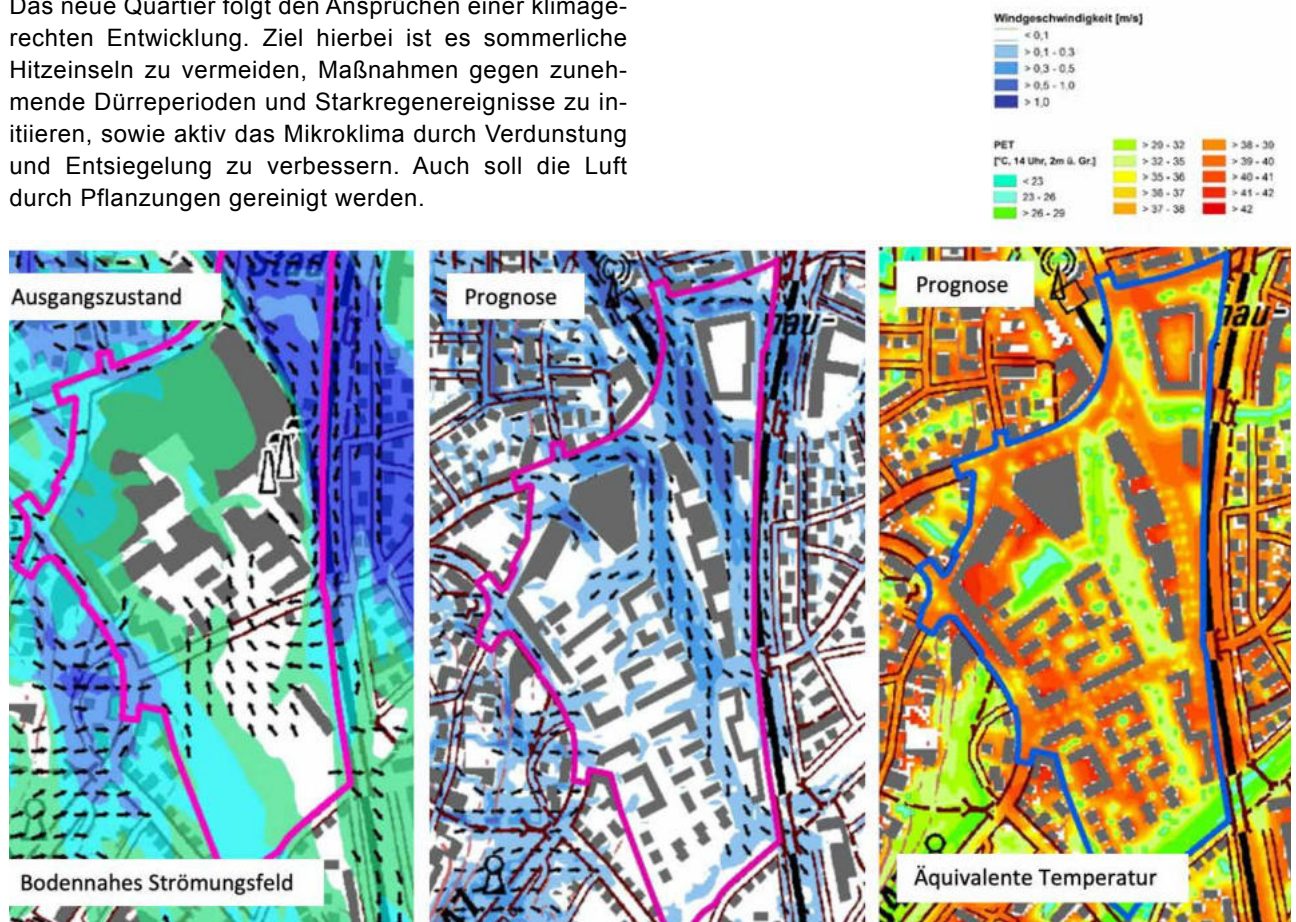


Abb. B.6.1 Klimatische Situation: Ausgangszustand und Prognose



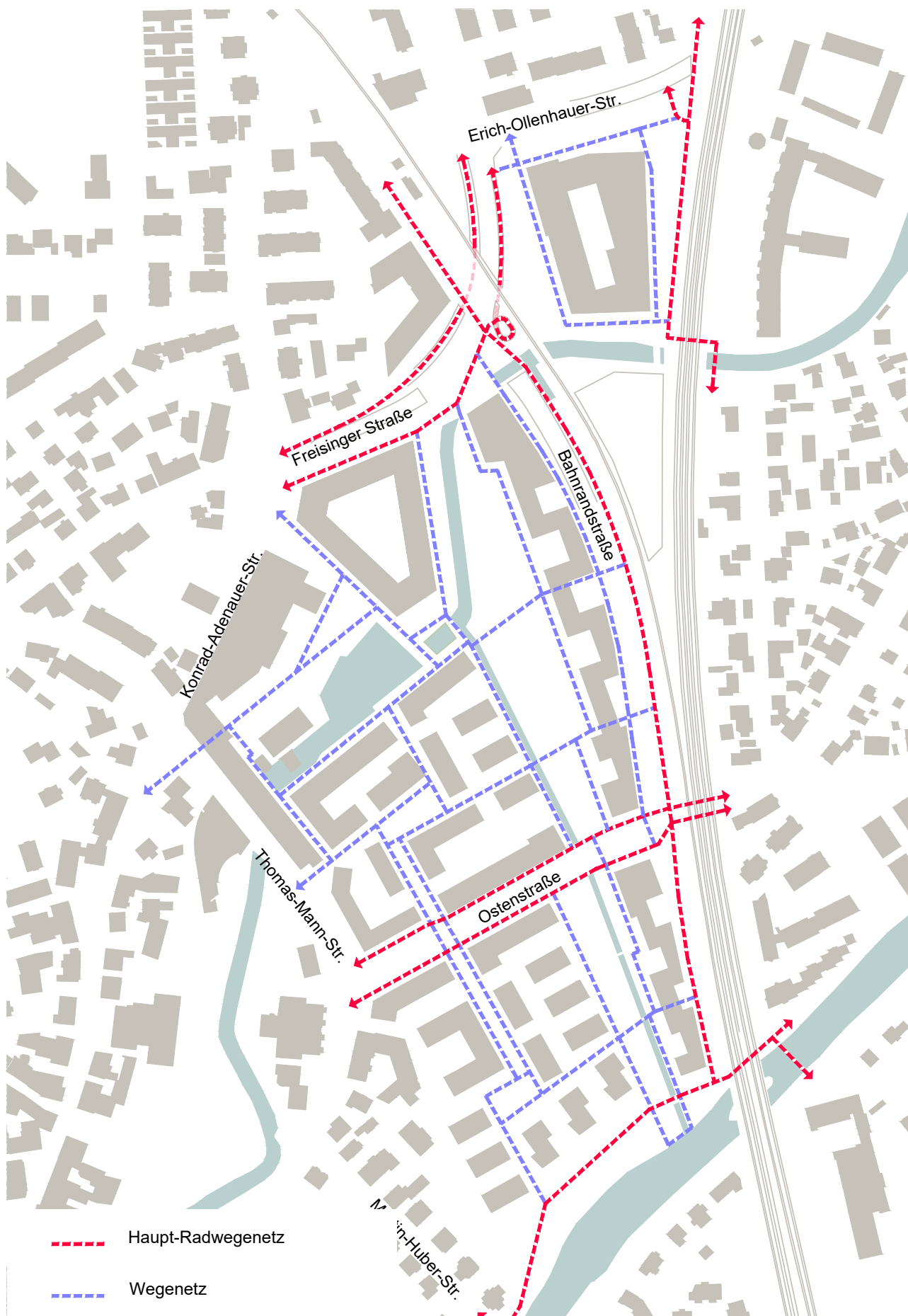


Abb. B.7.1 Übersichtsplan Wegenetz im Plangebiet / Anbindung an das Umfeld



### B.7 WEGEVERBINDUNGEN

Das Areal wird in ein gesamtstädtisches Vernetzungskonzept eingebunden. Großzügige überörtliche Fuß-/Rad-Verbindungen vom Bahnhof Dachau über die Grünanlagen zum Bahnhof Dachau-Stadt und den Waldfriedhof in Richtung offene Landschaft werden ebenso mitgedacht wie eine innerstädtische Raumabfolge von der Amper über das MD-Gelände und die Altstadt zum Schloss und weiter zum Schlossgarten (Englischer Garten).

#### FUSS- UND RADWEGE

Das gesamte Planungsgebiet wird von einem attraktiven Fuß- und Radwegenetz durchzogen, welches eine kleinteilige Vernetzung innerhalb des Quartiers sowie in die Umgebung ermöglicht.

Auf der Nordseite der Amper kann der von Osten kommende Fuß- und Radweg nach Westen bis zur Martin-Huber-Straße verlängert und durchgängig bis zur Ludwig-Thoma-Wiese geführt werden, so dass auch eine attraktive Verbindung im Freizeitradverkehr entsteht.

Die Hauptradwegeroute Nord-Süd verläuft nahezu kreuzungsfrei auf der Ostseite der Bahnrandstraße. Im Bereich der Kreuzung Ostenstraße ist eine Radquerung der Bahnrandstraße mit Bevorrechtigung des Radverkehrs erforderlich. Wenn möglich, kann der Radweg auf dem Gleiskörper, ohne Querung der Ostenstraße, geführt werden.

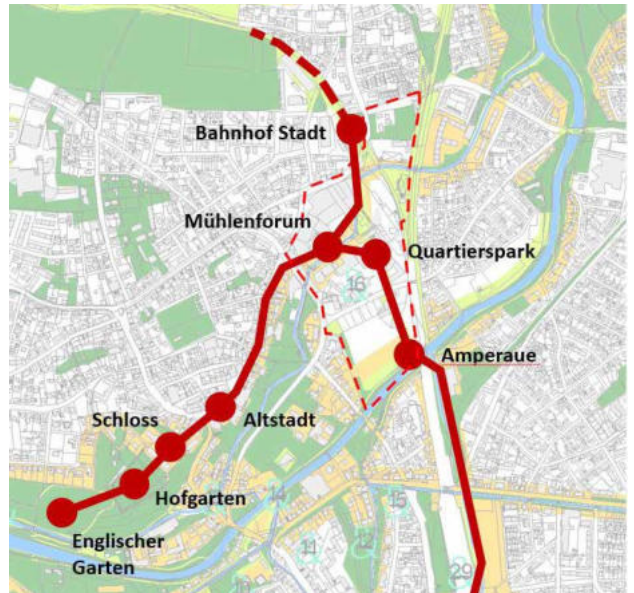


Abb. B.7.2 Gesamtstädtische Einbindung

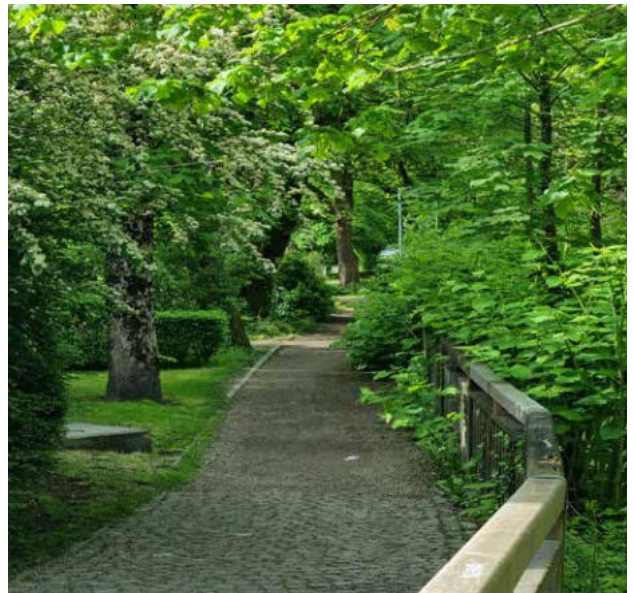


Abb. B.7.3 Anbindung Altstadt



Abb. B.7.4 Anbindung Bahnhof Stadt

26 Leitlinien MD - Papierfabrik Dachau

## B.8 TOPOGRAFIE UND HÖHENKONZEPT

Das Planungsgebiet liegt auf Füße der Dachauer Altstadt. Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süden in Richtung Mühlbach und weiter in Richtung Amper schrittweise um ca. 6,0 m ab.

Zur Anbindung des Mühlenforums an die Altstadt ist ein Höhengsprung von ca. 4 m zu überwinden. Dieser Höhenunterschied wird durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand von Kalandershalle und Papierhalle aufgenommen, hierfür sind im Gebäude liegende Treppen in Kombination mit Rampen oder Aufzug vorgesehen. Darüber hinaus ist die weitgehend barrierefreie Anbindung über die Konrad-Adenauer-Str. möglich.

Das Höhenkonzept wurde so entwickelt, dass bei extremen Starkregenereignissen ein schadloser Abfluss des Niederschlagswassers in Richtung Amper möglich ist. Soweit möglich soll Wasser in den öffentlichen Grünflächen gepuffert und zeitversetzt abgeleitet werden.

Der Höhenunterschied zwischen Höfen und Straßenraum von bis zu 0,6 m ist baulich und möglichst barrierefrei auszubilden. Rampen, Stufen oder niedrige Mauern sind möglich, wobei Höhengsprünge so zu verteilen sind, dass keine Geländer bzw. Absturzsicherungen notwendig sind.

Das Erdgeschoss-Niveau kann als Hochparterre ausgebildet sein, der Höhengsprung ist bei Eingängen innerhalb der Gebäudekubatur zu überwinden. Außenliegende Rampen/Treppen an den Gebäuden sind nicht zulässig.



Abb. B.8.2 Erhöhte Wohnhöfe (Barrierefreiheit wird an anderer Stelle gewährleistet)

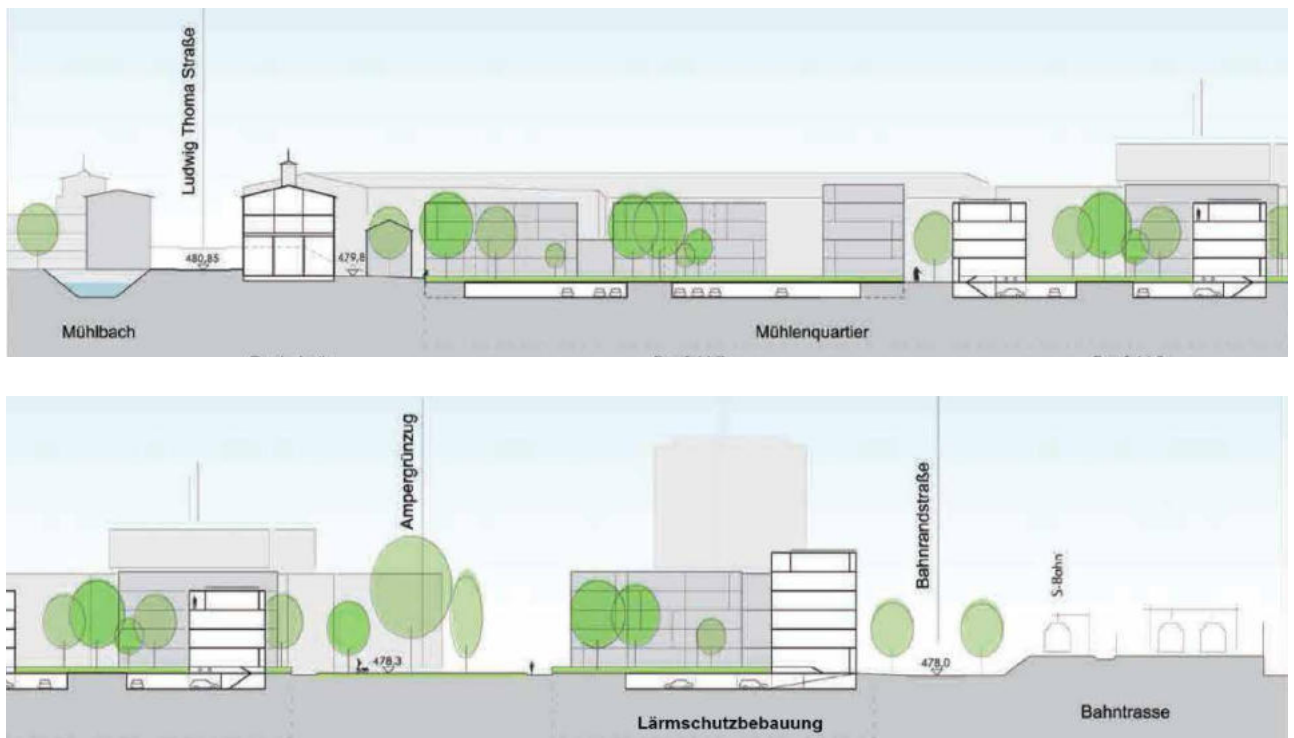


Abb. B.8.3 Schnitt West-Ost



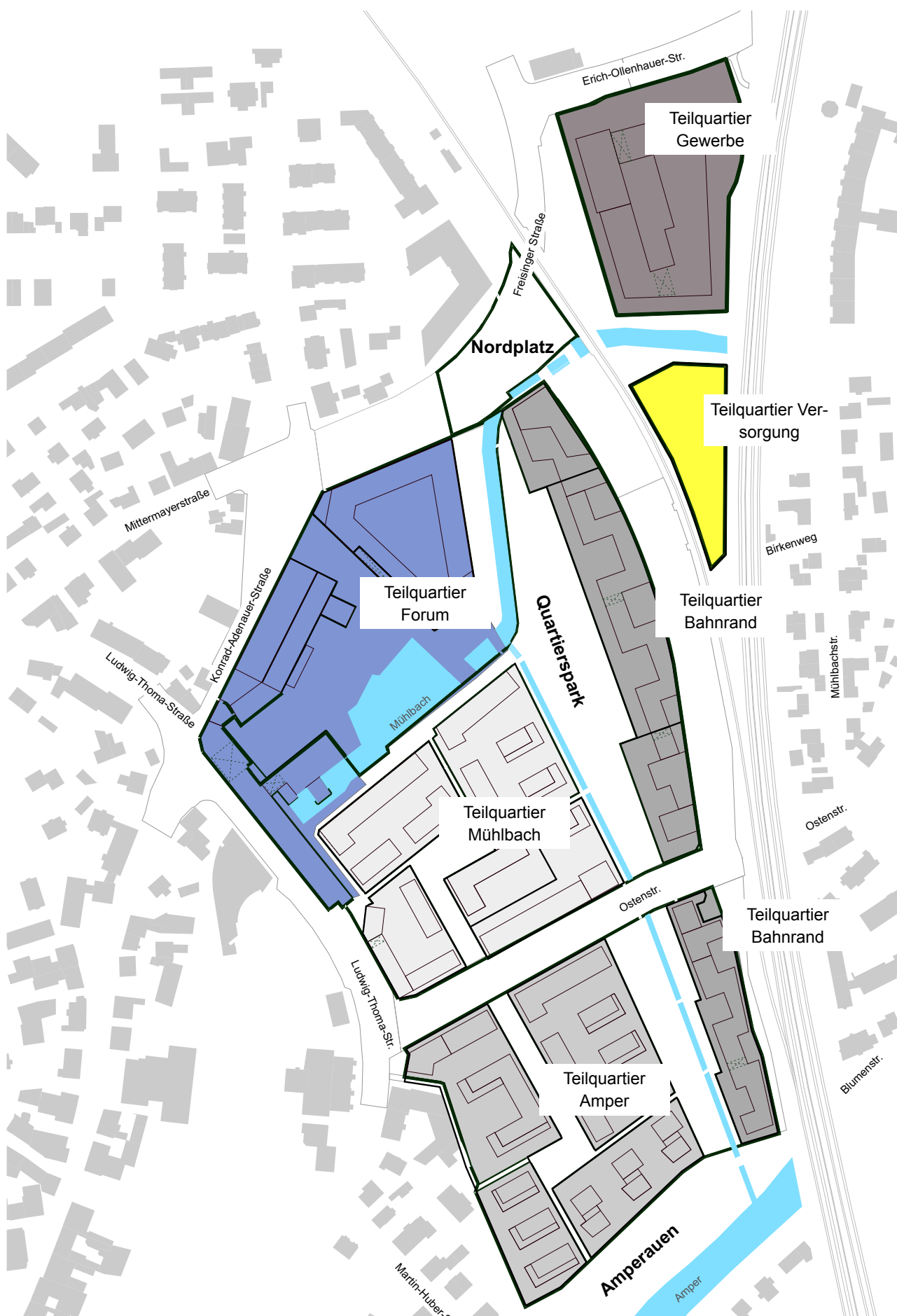


Abb. C.1.1 Identität

## C.1 IDENTITÄT

### DACHMARKE

Das Gebiet bildet eine eigene, einzigartige Identität. Sie ist aus dem Genius loci entwickelt und so unverwechselbar ist, dass sie das Quartier in seiner Einmaligkeit als ehemalige Papierfabrik Dachau erkennbar werden lässt. Einheitliche Anmutung und wiederkehrende Gestaltungselemente verbinden das gesamte Plangebiet zu einer gestalterischen Einheit. Die Varianz der eingesetzten Gestaltungselemente und ergänzende punktuelle Gestaltungsansätze, die unabhängig von den individuellen Gestaltungsabsichten in den einzelnen Quartieren von Bedeutung sind, machen das Quartier abwechslungsreich und spannend.

Zentrales Leitmotiv der Dachmarke ist die Transformation des Quartiers „Vom Industriequartier zum belebten Naturraum“, was nicht nur zeitlich, sondern auch räumlich interpretiert wird.

Vom Industriequartier zum belebten Naturraum ist von Nord nach Süd, von „Stahl und Schraube“ zu „Holz und Grün“ erlebbar. Die sukzessive Entwicklung, Aneignung und Belebung des Quartiers, aber auch zunehmende Patina, Holzalterung und Pflanzenwachstum führen den Transformationsansatz dynamisch fort. Die Durchmischung mit Kunstelementen macht den Ort zusätzlich einzigartig und unverwechselbar.

Ausgehend von der gegebenen spezifischen Charakteristik bzw. der zugedachten Funktion im Plangebiet sollen die einzelnen Teilbereiche durch einen quartiersbezogenen Material-, Gestaltungs- und Vegetationskanon eine jeweils eigene Identität erhalten bzw. ihren spezifischen Charakter zur unverwechselbaren Adresse verstärken.

### TEILQUARTIER FORUM

Das Forum ist der zentrale Auftakt und die Adresse des Quartiers. Durch seinen historischen Bezug mit den erhaltenen, denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und mit dem markanten, unverwechselbaren Wasserturm, setzt es den Startpunkt im Quartier. Hier beginnt die Transformation, die mit der Revitalisierung der historischen Gebäude und insbesondere mit der Implementierung eines Museums mit sehr starkem Orts- und Geschichtsbezug (Arbeiter- und Industriekultur) in und über die Stadt Dachau hinaus ausstrahlen soll.

Hier dominieren historische Putzfassaden kombiniert mit „Stahl und Schraube“, erste Naturansätze mit naturbelassenem Holz und naturnaher Landschaft im Freiraum sind erkennbar. Fassadenbegrünung spielt hier allenfalls eine untergeordnete Rolle.

#### Charakteristik

- Öffentlich-Gemeinschaftlich-Lebendig

#### Funktion

- Urbaner öffentlicher Stadtraum als Bindeglied zur Altstadt
- Raumbildender Abschluss durch Neubauten im Süden und Osten



Abb. C.1.2 Leitmotiv "Stahl und Schraube"



Abb. C.1.3 Leitmotiv "Holz und Landschaft"



Abb. C.1.4 Modernes, kompaktes Gewerbegebäude



### TEILQUARTIER AMPER

Im ganz im Süden liegenden Teilquartier Amper ist die Transformation vollendet; hier dominieren alleine „Holz und Landschaft“, Fassadenbegrünung und Wasser. Stahl, Schraube kommen allenfalls noch als Zitate einer vergangenen Zeit vor. Zur Amper hin ist die Landschaft das konstituierende Element, die naturbelassenen Holzfasaden der Gebäude sind vollständig begrünt und werden Teil der Landschaft.

#### Charakteristik

- Naturnah/grün - ruhig - durchlässig

#### Funktion

- Prägung durch die naturnahe Ufervegetation und die angrenzende Wasserfläche
- Kleiner Quartiersplatz und der Straßenraum bieten Flächen für gemeinschaftlichen Aufenthalt der Bewohner:innen
- Angrenzende Uferbereiche für ruhige Freiraumnutzung (z.B. Lesen, Sitzen)

### TEILQUARTIERE MÜHLBACH und BAHNRAND

In den mittig gelegenen Teilquartieren südlich des Turbinenhauses und am Bahnrand vermischen sich Industrie und Landschaft. Die Putz-Fassaden werden von Norden nach Süden zunehmend mit naturbelassenem Holz kombiniert und sind zunehmend begrünt. Die Freiraumgestaltung wird nach Süden immer naturnäher.

### TEILQUARTIERE GEWERBE / VERSORGUNG

Die nord-östlich gelegenen Teilquartiere stützen den historisch gewerblich-industriellen Charakter des Standortes fort und überzeichnen den Gestaltungsgedanken Stahl-Schraube in moderner Interpretation. Mit dem vorgesehenen Hochpunkt im Teilquartier Gewerbe erfolgt eine sichtbare Akzentuierung mit Wirkung der Dachmarke nach außen, die den historischen Gebäuden in ihrer gestalterischen Aufmerksamkeit aber untergeordnet bleibt. Die besondere Begrünung unterstreicht die Transformation ins Hier und Jetzt. Die Gebäude und Anlagen der Versorgungsfläche sind Teil des Quartiers und unterliegen bezüglich Material, Farbe und Gestaltung den Maßgaben der Leitlinien.

### WASSER

Die bestehende Wasserprägung ist ein weiteres bedeutendes Thema, das das Quartier verbindet. Es soll in jedem Teilbereich als wiederkehrendes „durchfließendes“ Element thematisiert werden. Es ist von Nord nach Süd zunehmend naturnah zu gestalten.

### MÖBLIERUNG / AUSSTATTUNG

Die Möblierungselemente folgen einer einheitlichen Ausstattungslinie mit hohem Wiedererkennungswert für den öffentlichen Raum. Sie folgen der Dachmarke und spielen mit den Materialien Stahl-Schraube-Holz-Grün, setzen aber gestalterische Akzente und erzeugen Aufmerksamkeit.

### „NAMENTLICHE IDENTITÄT“

Die genannten Bezeichnungen der Teilquartiere dienen der Lokalisierung im gesamten Gebiet und sind als Arbeitsbegriffe zu verstehen. Im Prozess der Identifikation der künftigen Bewohner:innen und der Bürger:innen von Dachau mit dem neuen Quartier, könnte die Namenfindung für die Teilquartiere mit einem „Bürger:innen-Wettbewerb - Ihre Ideen zur Namensgebung“ erfolgen.



Abb. C.1.5 Qualitätvoll gestaltete Versorgungsanlage

*200 Dachauer Schülerinnen und Schüler sprühen 2022 Kunstwerke zum Thema "Zukunft Wohnen" an den Bauzaun der Konrad-Adenauer-Straße. Eine Jury sowie die Öffentlichkeit wählen drei Kunstwerke aus, die Anfang Oktober mit jeweils 500 Euro für die Klassenkasse ausgezeichnet werden.*



Abb. C.1.6 Bauzaun-Kunst der Schüler:innen



## C.2 LICHT UND BELEUCHTUNG

Für das gesamte Quartier soll ein Licht- und Beleuchtungskonzept aufgestellt werden, das sowohl Umweltaspekten gerecht wird als auch die Anforderungen der Bewohner erfüllt.

Es ist ein Beleuchtungsniveau zu wählen, welches sowohl das Sicherheits- und Wohlbefinden als auch die natürliche Orientierung der Nutzer unterstützt. Dabei ist auch die Raumwahrnehmung zu berücksichtigen.

Die verschiedenen Beleuchtungssysteme sollen miteinander harmonisieren und einer identitätsstiftenden abendlichen Wirkung gerecht werden.

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

- Realisierung einer gleichmäßigen, blendfreien Grundbeleuchtung mit akzentuierter Beleuchtung wichtiger Bereiche (z.B. Treppen) und möglicher Ziele (z.B. Informationstafeln)
- Sicherheitsaspekte und Verhinderung von Angsträumen
- Einsatz von energieeffizienten Leuchtmitteln und Steuerungssystemen
- Reduktion von Lichtverschmutzung und Berücksichtigung des Artenschutzes durch umweltverträgliche Beleuchtung
- Gestalterische Integration in die Gesamtkonzeption
- Besonderes Augenmerk liegt auf der Fassadeninszenierung der denkmalgeschützten Gebäude. Sie sollen durch Licht auch nachts als prägendes Element des Quartiers erlebbar gestaltet werden und dabei mit der Konzeption der Straßenbeleuchtung eine Einheit bilden.



Abb. C.2.1 Licht als identitätsstiftendes Gestaltungselement im Petuelpark München



Abb. C.2.2 Moderne Laternen, punktuelle Akzente

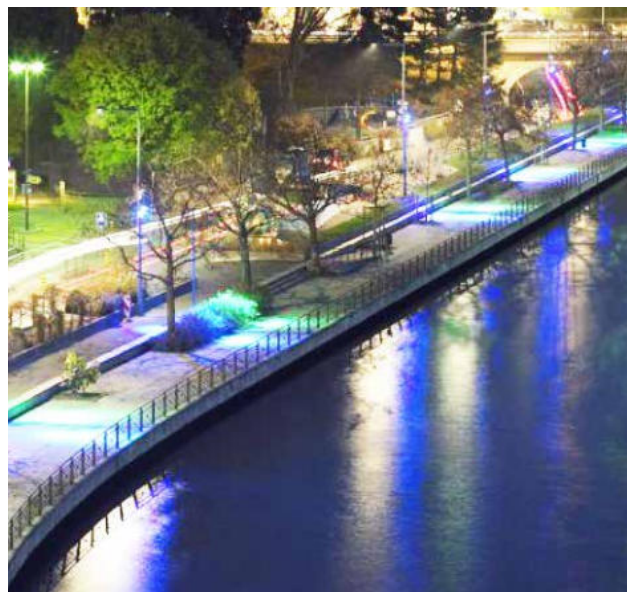


Abb. C.2.3 Stimmungsvolle Beleuchtung am Quai du Seujet, Genf

## C.3 KUNST IM QUARTIER

### KUNST IN DACHAU

In Dachau gibt es seit langem eine lebendige und bedeutende Kunstszene. Viele Künstler:innen haben zu Ihren Schaffens- und Lebzeiten hier Kunstwerke realisiert. Dieses Erbe gilt es nun in der Konzeption der neuen Quartiere weiterzuentwickeln und weiter in die Identität der Stadt Dachau einzuschreiben.

Seit um 1900 einige namhafte Künstler:innen nach Dachau zogen und dort ihrer Tätigkeit nachgingen hat die Bildende Kunst in Dachau einen besonderen Stellenwert. Nicht zuletzt, auch weil die Pflege der kunstreichen Tradition, neben der Pflege des Gedenkens an die Nazigreuel in der KZ-Gedenkstätte, auch ermöglicht ein anderes, schöneres Gesicht der Vergangenheit der Stadt zu zeigen. Der Pflege dieser Tradition hat sich die Stadt mit der Gemäldegalerie, einem Museum für Kunst eben dieser Zeit zur Aufgabe gemacht. Über die Vernetzung der ehemaligen Künstler:innenkolonien im Verbund euroArt lebt diese Tradition international bis heute weiter. Institutionen wie die Neue Galerie Dachau und vor allem die Künstlervereinigung Dachau, eine aus der Zeit um 1900 entsprungene Vereinigung von aktiven zeitgenössischen Künstler:innen, die nun seit über 100 Jahren mit aktuell über 50 Künstler:innen das öffentliche Leben der Stadt bereichert, sind auch heute noch eine Besonderheit, welche man nur in wenigen Städten der Größenordnung von Dachaus findet.

Natürlich sind im Lauf der Zeit so auch künstlerische Beiträge im öffentlichen Raum entstanden, die Dachau mitprägen. Nicht zuletzt zwei Skulpturen aus dem Projekt Dachau 95. Zuletzt dürften vor allem die temporären Beiträge des Ausstellungsprojektes RAUS in 2019 einigen Dachauer Bürger:innen im Kopf geblieben sein.

### KUNST IM ÖFFENTLICHEN RAUM / KUNST AM BAU ALS IDENTITÄTSSTIFTENDER BEITRAG

Die konsequente Pflege von architekturbezogener Kunst zählt zu den kulturpolitischen Leistungen der Bundesrepublik<sup>1</sup>, heißt es durch den wissenschaftlichen Dienst des Bundestags zur Kunst am Bau.

Kunst (im öffentlichen Raum) hat die Freiheit nicht im direkten Sinn „nutzen“ zu müssen. Sie darf schön sein, spielerisch sein, sich integrieren, interagieren, auf Vergangenes verweisen, das Leben spiegeln, stören, erinnern oder neue visuelle Marken erzeugen... Sie dient – und allein damit nutzt sie – den Blick zu öffnen. Sie ist genau dadurch ein besonderes Merkmal, welches sich in die Lebenswirklichkeit der Bewohner:innen integriert. So wird ein Quartier, ein Viertel, eine Stadt anders – besonderer – als andere vergleichbare Quartiere, Viertel und Städte. Für die Bewohner:innen dient die Kunst als identitätsstiftende Landmarke, die die Stadt lebenswerter macht. Dies dient im Nachgang eben auch der Stadt Dachau in ihrer Außendarstellung und ihrer Attraktivität für Besucher:innen und Tourist:innen.

Zu betrachten ist dabei, dass sich das Quartier in unterschiedliche Bereiche gliedert. Im öffentlichen Bereich rund um den historischen Komplex, Pentagon, Mühlenforum wären künstlerische Beiträge wünschenswert, die

den Raum gestalten und prägen. Dem Konzept „Von Stahl und Schraube zu Holz und Grün“ in Richtung Amper folgend sind im überwiegend wohnlich genutzten und naturnahen Bereich künstlerische Beiträge nötig, die sich mit dem zu erwartenden Lebensalltag der neuen Bewohner:innen und Nutzer:innen auseinandersetzen oder sich in diesen integrieren.

### UMSETZUNG VON KUNST IM ÖFFENTLICHEN RAUM / KUNST AM BAU

Der Bund gibt für seine öffentlichen Bauten nach der Richtlinie K7<sup>1)</sup> vor, 1-2 % der Bausumme für Kunst am Bau zu nutzen. Dies wird auch für die Entwicklung der Kunstprojekte im MD-Quartier empfohlen.

Auf eine frühzeitige Einbindung der Künstler:innen in die Wettbewerbe bei den Bauphasen bzw. Bauprojekte ist zu achten. Mit der Errichtung des neuen Quartiers besteht hier eine einmalige Chance gemeinsam mit einer frühen künstlerischen Begleitung eine bestmögliche Integration und damit identitätsstiftende Wirkung zu erreichen. Die Auswahl der Projekte erfolgt durch eine Kunstkommission, die sich zusammensetzt aus überwiegend Eigentümer:innen, Fachleuten und Mitgliedern des Stadtrats. Eine Beteiligung der Bürger:innen bei der Auswahl und Entwicklung im wohnnahen Bereich wird sehr empfohlen. Damit werden in konstruktiver Weise eine Identifikation und ein gemeinsamer Austausch von Bevölkerung und neuer Bewohnerschaft gewährleistet.

Anmerkung: Das Bauamt/ Die Stadt Dachau hat aus den alten MD-Hallen einige Gerätschaften (Maschinenteile, Werkzeuge, ...) zurückgehalten und gesichert. Diese stehen für eine künstlerische Weiterverarbeitung zur Verfügung.

---

<sup>1</sup> [https://www.bundestag.de/resource/blob/191482/3e0a876925952c7fe6880274e1f715fe/kunst\\_am\\_bau-data.pdf](https://www.bundestag.de/resource/blob/191482/3e0a876925952c7fe6880274e1f715fe/kunst_am_bau-data.pdf)





Abb. C.3.1 Skulptur Herbrich



Abb. C.3.4 Wandmalerei Zahel



Abb. C.3.2 Skulptur Feermann



Abb. C.3.5 Skulptur Koch



Abb. C.3.3 Skulptur Engelmann



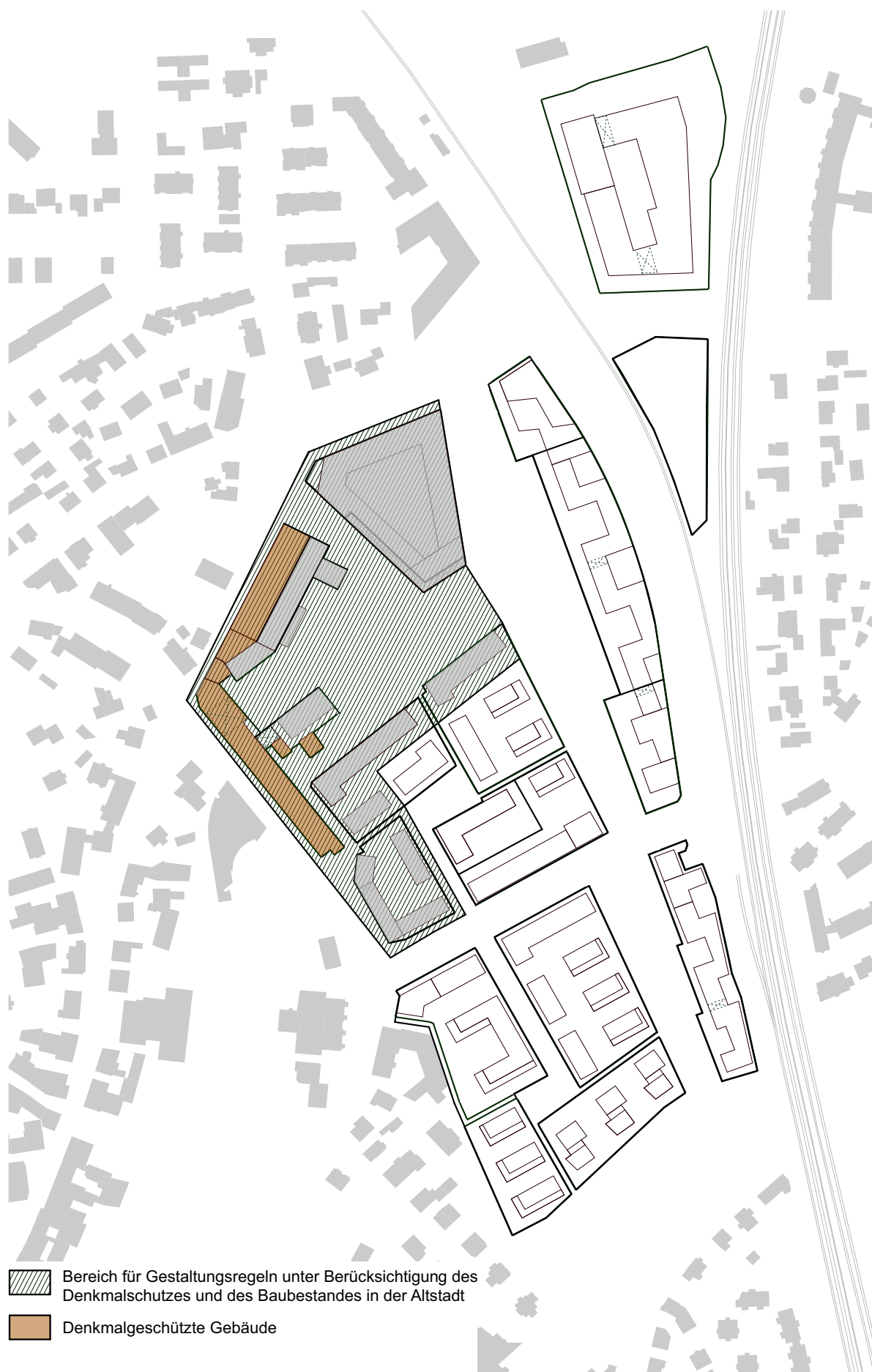


Abb. C.4.1 Materialität und Farbe

## C.4 MATERIALITÄT UND FARBE

### ZIELSETZUNG

- Beachten Denkmalschutz und Übergang zur Altstadt
- Einheit in Vielfalt durch die Reduzierung auf bestimmte Materialien und Farben
- Durch Plastizität in der Fassade entsteht ein Spiel von Licht und Schatten
- Besondere Sorgfalt bei der Gestaltung der Erdgeschosszone: wichtige Funktion in der Vermittlung zwischen Öffentlichkeit und Privatheit; Zone, die aus der Perspektive der Fußgänger:innen am meisten wahrgenommen wird

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

#### Allgemein

- Fassadenmaterialien unter Berücksichtigung von Ressourceneffizienz, Lebenszyklusbetrachtung und Wiederverwendbarkeit
- Durchgängiges Gestaltungskonzept für die Fassaden jedes Gebäudes
- Glänzende sowie reflektierende Fassadenmaterialien und Farbgebung sind unzulässig.
- Das Farbkonzept soll die Gebäude zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenfügen, das auch mit der vorherrschenden Farbgebung in den umliegenden Stadtbereichen harmonisiert
- Grundsätzlich: helle, abgetönte Farben mit einem Helligkeitsbezugswert (HBW) von 60-80 Prozent
- Holzfassaden (naturbelassen oder farbig)
- Farbkonzept/Farbmuster sind dem Eypertengremium zur Abstimmung vor Ort vorzulegen

#### Im gekennzeichneten Bereich

- Materialität und Farbe unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes und angrenzender Altstadtbereiche
- Materialität: Fassaden mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Wandflächen
- Verwendung von glatten, hochwertigen Putzstrukturen
- Grundfarbe: Helligkeitsbezugswert (HBW) von 60-80 Prozent
- Kontrastierende Akzentuierung für die sekundären Elemente (horizontale Zonierungen, Staffelgeschosse, Fensterprofile, Türen) möglich



Abb. C.4.2 Gebäude mit Holzfassade und Holzschiebeläden



Abb. C.4.3 Hochwertig gestaltete Putzfassade



Abb. C.4.4 Gestaltung urbane Erdgeschosszone

## C.5 STÄDTEBAULICHE KANTEN UND AKZENTPUNKTE

Die Bebauung, die Gebäudehöhen und ihre Orientierung stehen für die vollständige Umstrukturierung des Industrieareals hin zu der gewünschten Urbanität.

Ein innerstädtisches Quartier, dass als urban entwickelt werden soll, erfordert eine bestimmte bauliche Dichte und Höhenentwicklung, städtebaulich raumbildende Gebäudekanten (Stadtkanten) und Akzentuierungen durch Gebäudehöhen, durch öffentliche und private Räume und ihre entsprechende Nutzungsvielfalt und -dichte.

Die Struktur verhilft dem Quartier zu einer eigenen urbanen Identität und stellt Verbindungen zu den Nachbarquartieren her.

Im Plangebiet sind bedeutende Raumkanten und Akzentpunkte vorhanden, die erhalten bleiben und in die neue Struktur eingebunden werden müssen:

- Die Bahnlinie, deren Trasse in weiten Teilen über dem Geländeniveau des Gebietes liegt
- Der denkmalgeschützte Gebäudebestand entlang von Ludwig-Thoma-Straße und Konrad-Adenauer-Straße
- Der Wasserturm an der Ludwig-Thoma-Straße

### STADTPLATZ UND BAULICHE FASSUNG

Zentrale Funktion übernimmt der im Nordwesten gelegene Stadtplatz, das sog. Mühlenforum, um den sich die denkmalgeschützten Gebäude (MU 1, SO), Infrastruktureinrichtungen – soziale Einrichtung, Nahversorgung, Kultur – sowie eine große Wasserfläche als Aufweitung des Mühlbaches, das sog. Pentagon und südlich weitere gemischt genutzte Gebäude mit Wandhöhen bis zu 14,75 m gruppieren.

Die bestehende straßenbegleitende Bebauung mit Wandhöhen von 7 – 16 m grenzt das Quartier Richtung Schlossberg und Altstadt, sowie zum umliegenden Stadtraum klar ab.

Eine notwendige städtebauliche Verbindung erfolgt über eine großzügige Öffnung des Erdgeschoßbereiches an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße/Ludwig-Thoma-Straße und durch Umbau und Aufwertung der Verkehrsflächen.

### AKZENTUIERUNG IM NORDEN

Im Norden setzt ein hohes, polygonales Gebäude (sog. Pentagon, SO) mit seiner Form, Größe und Wandhöhe bis zu circa 22 m im Norden und bis zu 27,50 m im Süden ein wichtiges, in die südliche Innenstadt und die Altstadt wirkendes städtebauliches Zeichen für den Standort des Neubauquartiers im Stadtgefüge. Die südlich innerhalb des Pentagon geplante bauliche Erhöhung schafft gemeinsam mit dem nördlichen Hochpunkt im MU 6 mit einer Wandhöhe bis zu 33,70 m eine raumgliedernde Akzentuierung. Innerhalb des 18 ha großen und weitläufigen Quartieres wird an diesen zentralen Standorten ein angemessener Schwerpunkt geschaffen, der seinen geplanten urbanen Nutzungen als großflächiger Einzelhandel, Gewerbe, Büros und Hotel

einen entsprechenden baulichen Ausdruck verleiht.

Östlich der Bahnlinie ist ein circa 130 m tiefes und circa 85 m breites Baufeld mit einer Höhenentwicklung von 13,75 – 27,75 m angeordnet, um großvolumige Gebäude für gewerbliche Nutzungen unterbringen zu können. Auch hier wird eine städtebauliche Akzentuierung mit einer baulichen Erhöhung im Nordwestbereich der geplanten Bebauung mit einer Höhe bis zu 27,75 m ermöglicht, die als Sonderbau in einem stadträumlich neuen Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Bahnhof Stadt und zu den nördlich angrenzenden Stadtgebieten vermittelt.

### NEUE STADTKANTE

Auf der Ostseite des Quartiers entlang des nord-süd geführten Quartierparks, einer neuen Bahnrandstraße und entlang der höhergelegenen Bahnanlagen erstreckt sich ein circa 290 m langes und bis zu 40 m tiefes Baufeld (MU 6).

Hier ist aus Schallschutzgründen eine differenziert gegliederte und durchgehende Bebauung mit Wandhöhen von 20,25 – 25,75 m zu errichten. Diese Struktur wird auch südlich der Ostenstraße entlang der Bahnanlagen mit einer durchgehenden Bebauung mit Wandhöhen von bis zu 17,25 – 22,25 m fortgeführt.

Diese Bebauung bildet im Osten den baulichen Abschluss des Quartieres (Stadtkante) und schützt gleichzeitig aufgrund der Schallschutzwirksamkeit der Gebäude die westlich liegenden Quartiere vor Lärm des Bahnbetriebs und der Bahnrandstraße.

### RÄUMLICHE FASSUNG OSTENSTRASSE

Entlang der Ostenstraße, die als übergeordnete Verbindungsstraße höhere Verkehrsmengen aufnehmen wird, bildet die beidseitig straßenbegleitende Bebauung mit Wandhöhen von 14,25 – 25,75 m wichtige städtebauliche Raumkanten. Mit dieser Höhenentwicklung kann entsprechend der städtisch-urbanen Lage an der Straße ein klar strukturierter öffentlicher Raum geschaffen werden.

Damit wird neben einem guten Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnungen auch der erforderliche bauliche Lärmschutz gegen Verkehrslärm für das südlich gelegene Wohnquartier gesichert.

An der Nordseite der Ostenstraße werden im Bereich des Quartiersparks bauliche Hochpunkte (MU 5, MU 6) mit Wandhöhen bis zu 25,75 m situiert. Diese geplanten Gebäude dienen der Strukturierung des Straßenraums und markieren den Verlauf des Parks mit dem Querungsbereich über die Ostenstraße Richtung Süden und Amper.

Durch die differenzierten Gebäudehöhen werden je nach Standort innerhalb des Quartieres wichtige Blickbeziehungen zur Altstadt genauso berücksichtigt wie auch die jeweiligen Höhenentwicklungen der angrenzenden Baugebiete.



## C.5 STÄDTEBAULICHE KANTEN UND AKZENTPUNKTE

Gleichzeitig wird der notwendige Immissionsschutz (Verkehrs-, Bahnlärm) durch entsprechende Gebäudehöhen gewährleistet.

So werden profilübergreifende Akzentpunkte im Bereich von städtebaulich Sonderbereichen angeordnet und beispielsweise im Wohnquartier (WA 3, WA 4) unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der angrenzenden Bereiche eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung errichtet.

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

#### Allgemein:

- Die Baulinien im Nord- und Südteil des MU 6 sowie beim Museums-Neubau im MU1 durch Baugrenzen ersetzen
- Die Baulinie auf der Ostseite des MU 6 beibehalten; Rücksprünge zwingend, jedoch flexible Ausformung zulassen



Abb. C.5.2 Städtebauliche Kante: Bahngleis



Abb. C.5.3 Städtebaulicher Akzent mit markanter Eckbebauung



Abb. C.5.1 Städtebauliche Kante: denkmalgeschützte Straßenrandbebauung



Abb. C.5.4 Neue städtebauliche Kante (Beispiel)

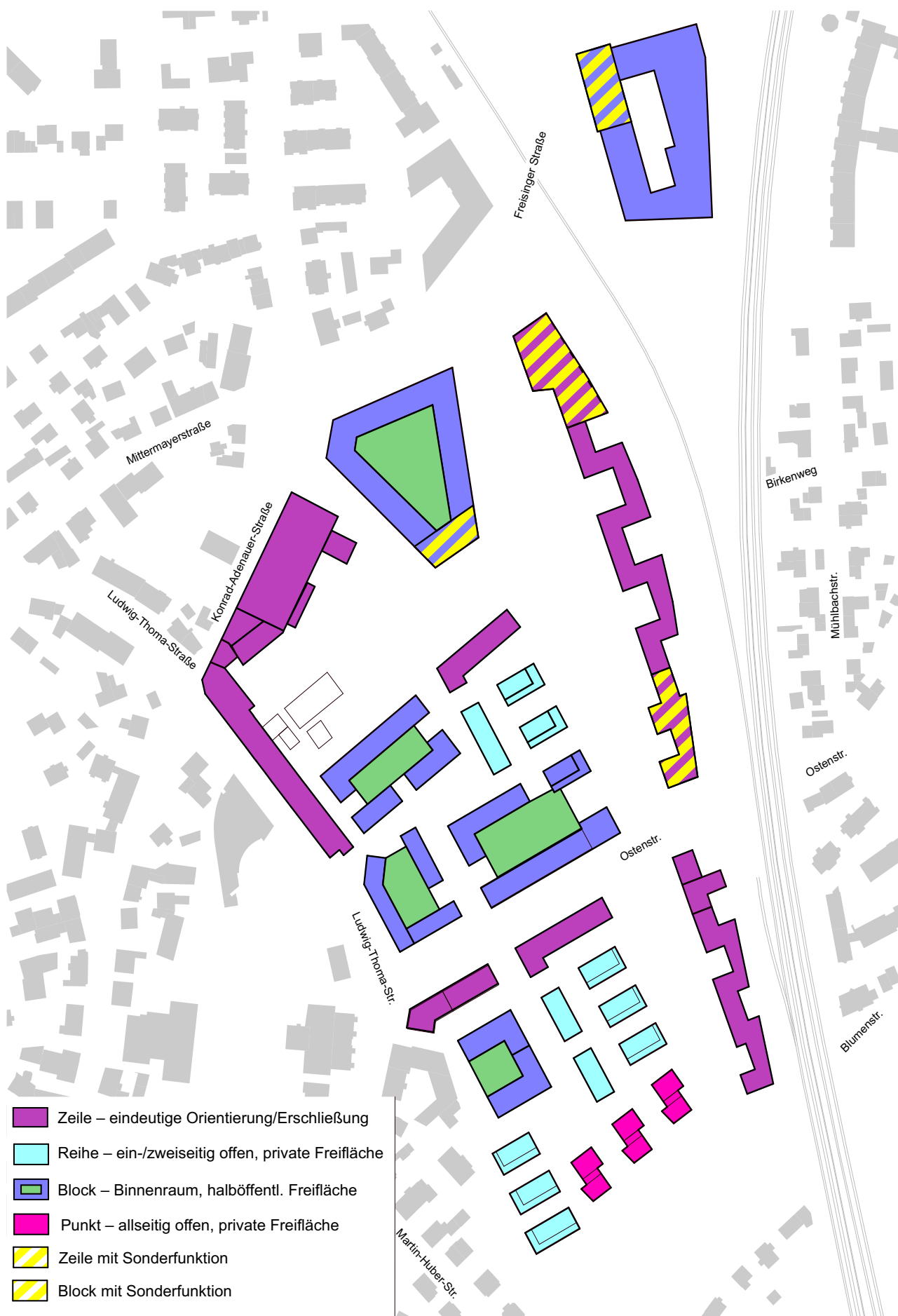


Abb. C.6.1 Baukörpertypologien

## C.6 BAUKÖRPERTYPOLOGIEN

Das Zukunftsquartier wird eine vielseitige, kompakte und klare Baustruktur in Geschossbauweise aufweisen. Das heterogene bauliche Umfeld der angrenzenden Stadtgebiete wird mit dem Ziel der Umsetzung eines urbanen Gebietes je nach städtebaulicher Situation aufgegriffen und zeitgemäß weiterentwickelt.

Darüber hinaus werden neue Nutzungen mit entsprechenden Gebäuden das Quartier ergänzen wie z.B. ein Museumsbau.

### GRUNDSÄTZLICHE GEBÄUDEFORM

Die Gebäudekörper sollen einfach, rechteckig und kompakt sein. Ein gutes Verhältnis von Außenfläche zum Volumen ist energiesparend und ermöglicht eine effiziente Grundstücksausnutzung. Die Gebäude können dennoch durch Vor- und Rücksprünge gegliedert werden, so dass geschützte Außenräume entstehen können und die Tageslichtversorgung optimiert wird.

### TYPOLOGIEN IN DEN TEILQUARTIEREN

In den südlichen Baufeldern soll durch die Baustruktur mit attraktiven Baukörpertypen wie Wohnzeilen, Winkelbebauung und Punkthäusern ein qualitativvolles, familien- und kinderfreundliches Wohnen möglich werden. Die kompakte Anordnung als Geschosswohnungsbau verhilft dem Wohnen zu einer eigenen urbanen Identität.

An der Freisinger Straße erzeugt ein autonom angeordneter Solitär, das sogenannte „Pentagon“, prägnante räumliche Akzente im Stadtbild, alle Gebäudeseiten sind sichtbar. Hier gilt es einen attraktiven Gebäudekomplex zu entwerfen, der auf seine unmittelbare Umgebung und im besten Sinne auf das ganze Quartier ausstrahlt.

Das großvolumige Baufeld, mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss, darüberliegenden Büros und Wohnungen erzeugt eine fast kerngebietstypische Vernetzung von Einkaufen, Arbeiten und Wohnen innerhalb eines Geschäftsgebäudes.

Die Dachfläche der Erdgeschosszone wird als ein großer, innenliegender Grünbereich ausgebildet, der für die Randbebauung in den Obergeschossen eine gut gestaltbare Freifläche zur wohnungsnahen oder arbeitsplatzbezogenen Erholung sowie Retentionsflächen bietet.

Die Gebäudeerhöhung im Süden des Pentagon nutzt die Höhenentwicklung und Lage und ermöglicht weite Blicke über die Gebäude an der Wasserfläche des Mühlbachs und über den Quartierspark Richtung Alpen. Angrenzend bildet ein mehrgeschossiger Kopfbau das höchste Gebäude im gesamten Gebiet und damit den städtebaulichen Auftakt einer sich entlang der Bahn erstreckenden Zeilenbebauung. Sie wird bis in den Süden des Gebiets, zum Ufer der Amper fortgeführt.

Diese Straßen- und Bahnrandbebauung bildet den erforderlichen Lärmschutz für die weiter westlich liegenden Baubereiche und verfügt über ausreichend tiefe Bauflächen für unterschiedliche Nutzungen.

Ganz im Norden des Gebiets ist ein reiner Gewerbe-

standort mit großvolumiger Bebauung vorgesehen. Der großzügige Bauraum kann, in Abhängigkeit von der Art der gewerblichen Nutzung, z.B. mit einem ebenerdigen, innenliegenden Anlieferhof gegliedert werden.

Auch hier entsteht durch die nordwestlich situierte Gebäudeerhöhung ein markanter Identifikationspunkt, der trotz der abgetrennten Lage östlich der Bahnlinie, die Zugehörigkeit zum Plangebiet erkennen lässt und zu den nördlich gelegenen Stadtgebieten vermittelt.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen und zum Mühlenforum werden straßenbegleitende, lineare Zeilenbebauungen angeordnet.

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

- Gewerbe und Flächen für öffentliche Nutzungen vorrangig in den unteren Geschossen
- Wohnen grundsätzlich in den besser belichteten, weniger immissionsbelasteten Obergeschossen
- Geschosshöhe im Erdgeschoß soll eine gewerbliche Nutzung ermöglichen.

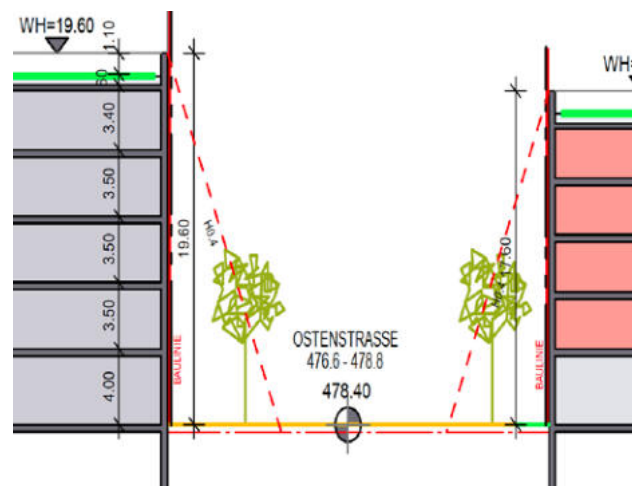


Abb. C.6.2 Beispielhafter Schnitt: Nutzungsmischung mit erhöhtem Erdgeschoss



Abb. C.6.3 Urbanes Gebäude mit flexibel nutzbarer Erdgeschosszone und Wohnen



## C.7 STAFFELGESCHOSSE

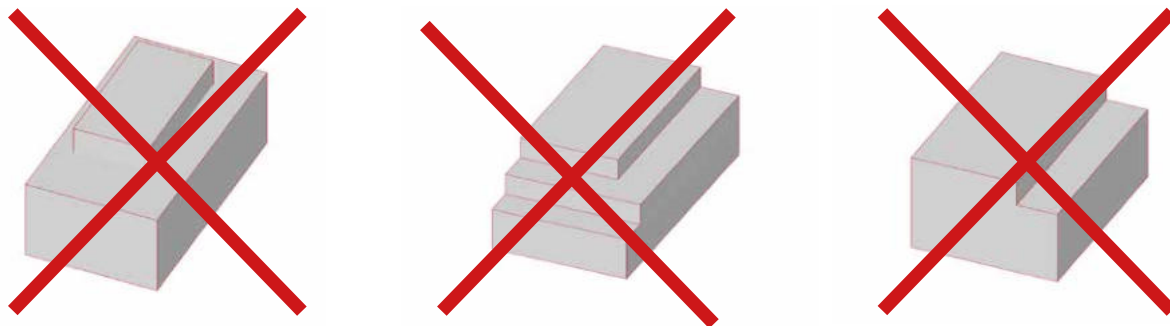


Abb. C7.1 Alternative Ausgestaltung von Staffelgeschossen

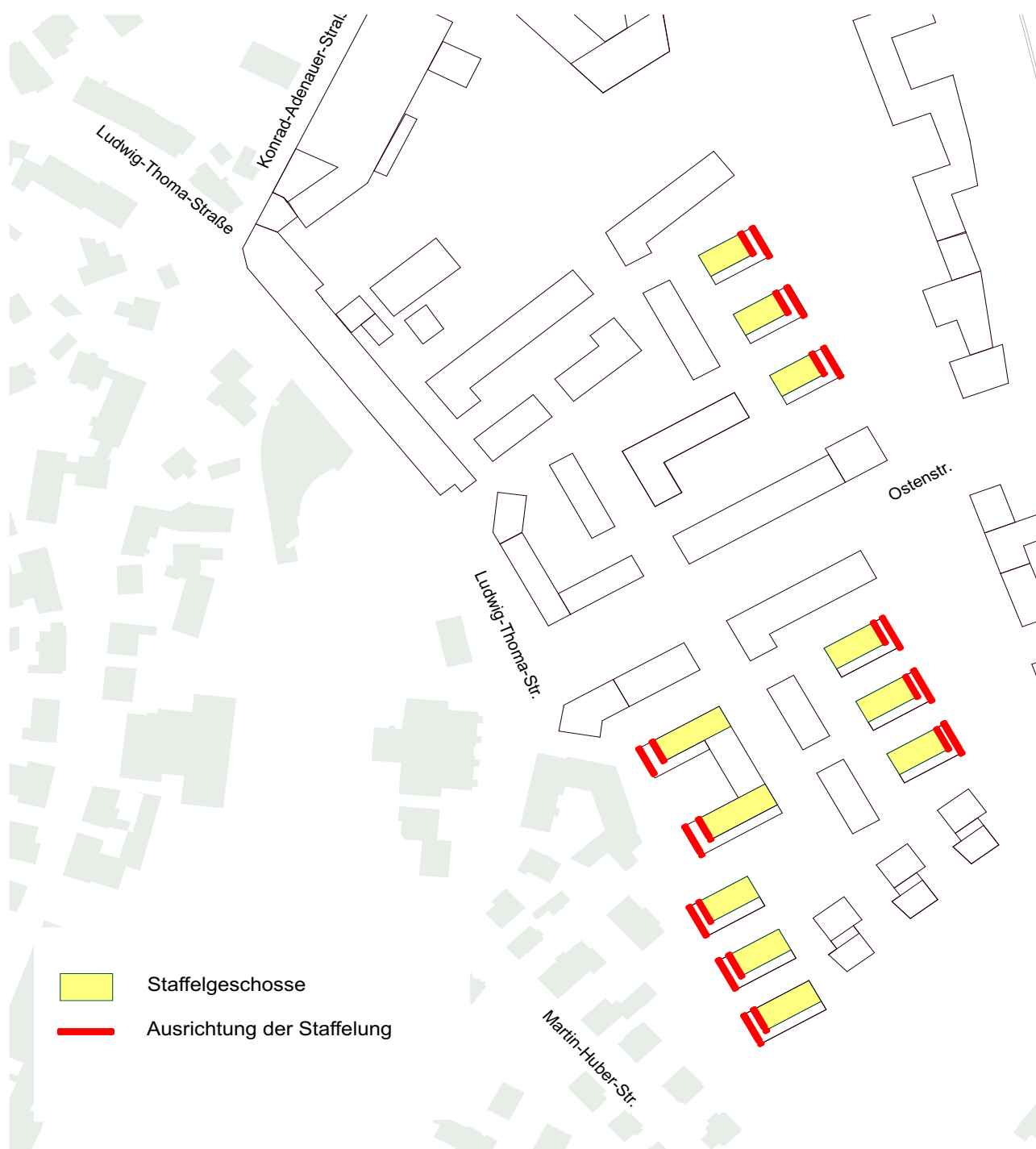


Abb. C.7.2 Staffelgeschosse

## C.7 STAFFELGESCHOSSE

Mit dem Angebot an Terrassengeschossen, die sich im Vergleich zu den darunterliegenden Geschossen einmal zurückstaffeln, entstehen differenzierte Wohngebäude und eine städtebaulich positive, abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude in Richtung öffentlicher Grünzug und Richtung westlich gelegener Nachbarbebauung.

Staffelgeschosse haben gerade Wände und Fenster und schaffen damit ein besser nutzbares Wohnungsangebot, Dachterrassen erhöhen wesentlich die Wohnqualität. Durch das Zurücksetzen der Fassade wirken die Gebäude niedriger, der Gebäudekörper wird gut gegliedert und die Nachbargrundstücke weniger verschattet. Der Baukörper wirkt aufgrund der zurückspringenden Fassade und einer klar ausgebildeten Dachkante filigran. Das Abrücken eines Terrassengeschosses vergrößert auch das Blickfeld in die Umgebung, wie beispielsweise der Blick in den Park oder zu wichtigen Gebäuden.

Der zusätzliche Freiraum, der durch das Zurücksetzen entsteht, kann für qualitativ hochwertige Außenbereiche genutzt werden, z. B. in Form von Dachterrassen.

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

- Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäuden mit der Bezeichnung „SG“ ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Fläche des Staffelgeschosses darf höchstens 70% der darunter liegenden Geschossfläche betragen und es darf sich pro Gebäude nur einmal abstaffeln.
- Die Staffelgeschosse sind an mindestens zwei Gebäudeseiten über die gesamte Länge einer Gebäudeseite, um mindestens 2,5 m von der Außenseite des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- Die Terrassen sollen 2,0 m - 3,5 m tief sein. Im Rahmen der Verpflichtung zu einer intensiven Begrünung können auch Tröge für kleinwüchsige Bepflanzung errichtet werden.
- Der Abschluss eines Staffelgeschosses ist als Flachdach oder minimal geneigtes Dach auszubilden



Abb. C.7.3 Beispiel Staffelgeschoss



Abb. C.7.4 Begrünung Staffelgeschoss

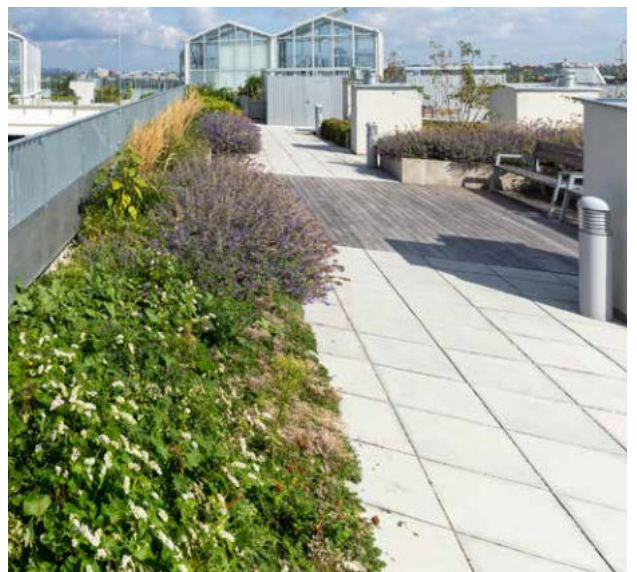


Abb. C.7.5 Begrünung Terrasse Staffelgeschoss

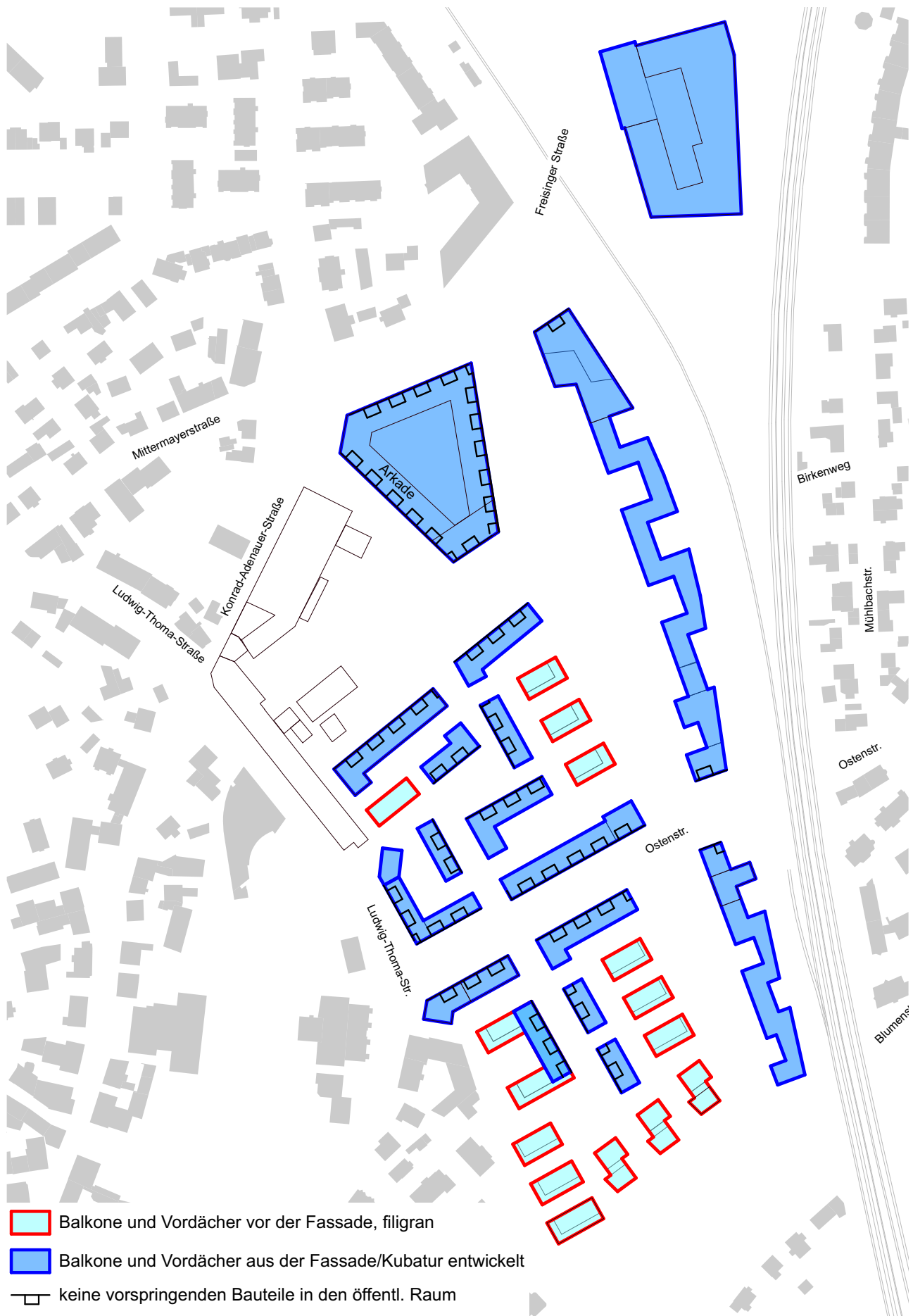


Abb. C.8.1 Balkone, Loggia, Vordach und sonstige Anbauten



## C.8 BALKON, LOGGIA, VORDACH

### BALKONE, LOGGIEN

Die Fassadengestaltung als „Gesicht“ eines Gebäudes wird neben den Fassadenöffnungen, dem Material und dem Farbspektrum ganz wesentlich durch Bauteile wie Balkone, Loggien, Dachterrassen bestimmt.

Zu den öffentlichen Räumen hin soll im Erdgeschossbereich auf Vorbauten wie zum Beispiel Balkone, Erker oder Vordächer generell verzichtet werden. Zu den privaten Freiflächen können die angrenzenden Gebäudeseiten auch im Erdgeschoss differenziert gestaltet und geöffnet werden.

Innerhalb der räumlichen Vielfalt des Quartieres sollen die privaten wohnungsbezogenen Freibereiche der Geschosse oberhalb des Erdgeschosses einheitlich innerhalb eines Gebäudes ausgebildet werden.

Es können entweder auskragende Balkone mit einer maximalen Tiefe von bis zu 2,0 m an den dafür vorgesehenen Fassadenabschnitten oder Balkonzonen aus der Kubatur heraus entwickelt werden (nicht einzeln vor die Fassade auskragend) in Verbindung mit einer Loggia mit einer Tiefe von bis zu 1,50 m.

Loggien sollen eher zu den öffentlichen Freiflächen, Balkone sollen eher zu den privaten Freiflächen orientiert werden.

Ihre Anordnung berücksichtigt dabei grundsätzlich die maßgebenden Parameter wie Ausrichtung, natürliche Belichtung, erforderliche Abstände und Platzangebot.

Erscheinungsbild, Balkonbreiten und die Tiefe der Auskragung sind zur Wahrung des angestrebten Gesamterscheinungsbildes aufeinander abzustimmen.

Balkone sollen freischwebend und nicht aufgeständert errichtet werden. Vorgestellte Balkonkonstruktionen bieten deutlich weniger Aufenthaltsqualität und sind zu vermeiden.

Es dürfen bis zu 50% der Gesamtlänge einer für Balkone zulässigen Fassade mit Balkonen belegt werden. Ein vielfältiges Bild in der Anordnung ist gewünscht. Ausnahmsweise sind hochwertig gestaltete Balkonzonen möglich.

Auf durchgehende, permanente Überdachungen der Balkone des obersten Geschosses soll im Hinblick auf die klare Ablesbarkeit der Baukörpergeometrie verzichtet werden.

Balkonbrüstungen sollten Teil der Architektur sein. Sie sollen blickdicht ausgeführt werden, z.B. mit Holzpaneelen, satiniertem Glas oder Metallgeweben.

Balkonbrüstungen sowie Absturzsicherungen bei Loggien sollten deshalb maximal einen Öffnungsanteil von 50 % aufweisen (beispielsweise ausgebildet als vertikales Geländer). Der eingeschränkte Öffnungsanteil soll vor unerwünschten Einblicken schützen und privaten Sichtschutzmaßnahmen vorbeugen.

### VORDÄCHER

Um attraktive wohnungsnahe Freiräume zu erhalten und

um niveaugleiche Übergänge bautechnisch sicher ausbilden zu können, kann eine teilweise Überdachung der Terrassen erfolgen, um sowohl bei schlechter Witterung als auch bei Mittagssonne draußen sitzen zu können.

- Vordach auch aus der Fassade entwickelt; max. Auskragung 1,40 m
- überdachte Haupt- ein und -zugänge an privaten Freiflächen möglich
- ausschließlich zurückgesetzte Hauptein- und -zugänge an öffentlichen Freiflächen und Straßenräumen

### GEKENNZEICHNETE GEBÄUDE

- Balkon aus der Kubatur heraus entwickelt; (nicht vor die Fassade gestellt) und/oder Loggia, max. Tiefe 1,50 m; keine Längenbeschränkung
- Vordach auch aus der Fassade entwickelt; max. Auskragung 1,40 m



Abb. C.8.2 Loggia mit halbtransparenten Fassadenelementen

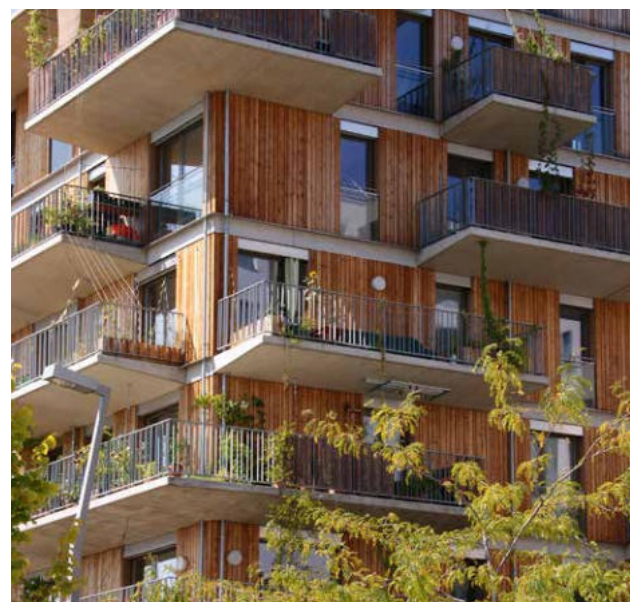


Abb. C.8.3 großzügig auskragende Balkone



Abb. C.9.1 Grundrissflexibilität

## C.9 GRUNDRISSFLEXIBILITÄT

Die Nachfrage nach Wohnraum ist seit langem weit stärker als das Angebot.

Mit der Realisierung von Wohngebäuden und Gebäuden mit Nutzungsmischung kann innerhalb des heterogenen Quartieres ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in Dachau geleistet werden.

Es soll neben der geplanten Nichtwohnnutzung qualitätsvoller Wohnraum geschaffen werden, der den unterschiedlichen Belangen und Bedürfnissen sämtlicher Bevölkerungsgruppen, Altersklassen und Geschlechtern gerecht wird.

Es wird neben Eigentums – und Mietwohnungen auch geförderter, preisgebundener Wohnraum entstehen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und –formen (Appartements, Penthouse, Familienwohnungen etc.).

Durch vorausschauende Planung können die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten deutlich flexibilisiert werden. Das Gebäude und seine Baustruktur sollen auf sich ändernde Lebens- und Wirtschaftssituationen reagieren können.

Bei den Grundrissen der Wohnungen oder Büros innerhalb der Gebäude ist auf hohe Flexibilität zu achten. Dabei sind sogenannte nutzungsneutrale Räume zu entwickeln. Dies bedeutet für den Zuschnitt einzelner Zimmer, dass sie vielseitig nutzbar und möblierbar sind. Ein Raum kann als kleiner Wohnraum, als Spiel-, Arbeits- und Schlafzimmer für Kinder und/oder als Arbeitsraum genutzt werden. Ein Büro kann als Wohnung umgenutzt werden und umgekehrt.

Darüber hinaus ermöglichen anpassungsfähige Grundrisse die bauliche Veränderung von Raum- oder Zimmergrößen. Voraussetzung dafür ist eine tragende, bauliche Grundstruktur, welche flexible Positionen für die nichttragenden Wände aufweist. So können auf der gleichen Grundfläche verschiedene Wohnungs- oder Bürotypen angeboten werden.

Bei entsprechender Konstruktion können beispielsweise offene Grundrisse entwickelt werden, die multifunktional sind und günstig zu errichten sind, da Innenwände, Türen etc. entfallen.

### FOLGENDE PUNKTE SOLLTEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

- Grundrissorientierung unter Beachtung der Schutzbedürftigkeit des Wohnens und Arbeitens, das heißt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen
- Grundrissorientierung unter Berücksichtigung von ausreichender Belichtung und Besonnung (Solarnutzung)
- Berücksichtigung von Vorgaben des geförderten Wohnraums
- Vielfältige Wohnungsgrößen (Mischung) und Anpassung von Wohnungsgrößen (Addition von Wohnungen)
- Schaffen von flexiblen Raumstrukturen

- Angebot an gefördertem und preisgebundenem Wohnraum
- Angebot an alternativen Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen)
- Berücksichtigung einer barrierefreien Erschließung sowie barrierefreier Grundrisse nach DIN 18040

Insgesamt ist ein nachhaltiges Angebot an Bauflächen zu schaffen, sodass Wohnungen und Arbeitsplätze für alle Lebensphasen und für alle Lebensmodelle entstehen. So werden hier Familien, Einheimische, junge Menschen, Senior:innen, Singles und Alleinerziehende leben, arbeiten und ihre Freizeit und Kultur genießen können.



Abb. C.9.2 Beispielhafter Grundriss EG



Abb. C.9.3 Beispielhafter Grundriss EG



Abb. C.9.4 Beispielhafter Grundriss EG





Abb. C.10.1 Vorgaben für Dachbegrünungen

## C.10 DÄCHER

Im gesamten Quartier wird im übergeordneten Zusammenspiel der klar gegliederten Baukörper mit Flachdächern in kompakter, kubischer Formensprache die angestrebte stadträumliche Vielfalt unter Berücksichtigung eines stimmigen, modernen Quartierscharakters realisiert.

### DACHFORM

Für die Neubauten im Quartier sind Flachdächer mit vielfältiger Begrünung, PV- und Erholungsnutzung vorgesehen. Flachdächer ermöglichen eine geradlinige Architektur und großflächige Fensterflächen, die für viel Tageslicht in den Innenräumen sorgen. Außerdem ermöglichen sie hohe Räume ohne Schrägen.

Die Dächer, die das Erscheinungsbild des Gebäudes als fünfte Fassade maßgeblich mitprägen, sind neben Energieversorgungsaspekten und positiver Auswirkungen auf das Mikroklima insbesondere auch wertvolle Erholungsflächen für die darunterliegenden Nutzungen wie Wohnungen und Arbeitsplätze. Besonderes Augenmerk ist auf eine hochwertige, attraktive Gestaltung und Nutzung der Dächer insbesondere der niedrigeren Gebäude und der Gewerbebauten innerhalb der einzelnen Baufelder zu achten, da sie im Blick der vielfältigen Blickbeziehungen innerhalb des Quartieres sowie aus dem umgebenden Stadtraum liegen.

### DACHAUFBAUTEN

Um die klare Baukörperform der Einzelgebäude und des Quartieres zu stärken, sollen Dachaufbauten, mit Ausnahme von funktional, technisch oder für Aufgänge für gemeinschaftliche Dachgartennutzung erforderlichen Aufbauten, minimiert werden. Bei gemeinsam genutzten Dachgärten ist die Erreichbarkeit mit dem Aufzug zu gewährleisten.

Grundsätzlich sollen zulässige Dachaufbauten so angeordnet sein, dass sie die Qualität der angrenzenden Dachterrassen und Dachgärten nicht beeinträchtigen, die Grundkubatur möglichst nicht beeinflussen und generell eingehaust werden.

Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen sollten in ein Gesamtkonzept zur Dachgestaltung integriert werden. Systeme können dabei über einer Dachbegrünung aufgeständert werden. Darüber hinaus können Systeme in Dachaufbauten (Pergola, Einhausungen von technischen Systemen, etc.) integriert werden. Insgesamt sind bei der Gestaltung von Dächern den energetischen Anforderungen eines klimagerechten Quartiers Rechnung zu tragen, insbesondere Vorgaben der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zum Anteil zu errichtender Solarsysteme sollte in den Planungen der einzelnen Gebäude Berücksichtigung finden.

Die Aufbauten sind in der Höhe bis auf maximal 3,3 m begrenzt und gegenüber dem Dachrand um das 1,5 fache ihrer Höhe einzurücken. Das Einrücken vom Dachrand vermeidet die Einsehbarkeit aus dem Straßen- und umgebenden Stadtraum.



Abb. C.10.2 artenreiche Extensivbegrünung



Abb. C.10.3 Dachgarten



Abb. C.10.4 Dachbegrünung und Photovoltaik

### DACHRANDAUSBILDUNG

Die Dachränder sind als oberer Abschluss der Baukörper gestalterisch relevant. Sie sind ein Element einer sensiblen Baukörpergestaltung. Auskragende Dachüberstände sind nicht zulässig. Die Dachränder sollen ruhig, ohne Höhenversätze ausgebildet und mit feingliedrigen Abdeckungen versehen werden. Die Außenwand soll stets flächenbündig in die Attika übergehen.

### DACHBEGRÜNUNG

Zur Verbesserung des Stadtklimas, des Wasserhaushaltes und der Stadtgestalt sind die Dachflächen zu begrünen. Dachbegrünungen schützen die Dächer vor Kälte und Hitze (besonders wichtig bei Bürogebäuden), gleichen starke Temperaturen aus und können Regenwasser zurückhalten.

Die Verwendung standortverträglicher Pflanzen in Kombination mit wasserspeichernden Mineralböden wird empfohlen. Die Begrünung von Dächern ist zudem aus ästhetischen Gründen gerade bei Nebengebäuden und flacheren Gebäudeteilen sinnvoll. Begrünte Dachflächen:

- liefern mit den festgesetzten Substrathöhen einen wichtigen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung
- fördern Verdunstungsprozesse und Abkühlung zugunsten des Mikroklimas im Quartier
- bieten Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen (Überhitzung von Bauteiloberflächen)
- tragen zur Wärmedämmung des Dachaufbaus bei
- erfüllen durch zusätzliche Anpflanzungsflächen und festgesetzte Substrathöhen eine wichtige Funktion der Biodiversität bei Pflanzen und Tierwelt (Bienenweide)
- bieten mit den vorgeschlagenen Flächengrößen eine attraktive, wohnungsnahe Ergänzung zu den stark genutzten ebenerdigen Freiflächen

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

- Dachaufbauten, technische Anlagen und Absturzsicherungen zugunsten einer Begrünung bzw. für Freiraumnutzungen und aus gestalterischen Gründen in Lage, Größe, Gestaltung und Höhe beschränken
- Grundsätzlich sind alle Flachdächer mit extensiver Begrünung mit einer Substrathöhe von mind. 12 cm zu errichten.
- Dachflächen bei den festgesetzten Staffelgeschossen und bei den gekennzeichneten gemeinschaftlichen Dachflächennutzungen sind mit intensiver Begrünung mit einer Substrathöhe von mind. 30 cm zu errichten (unter Berücksichtigung einer entsprechenden statischen Ausbildung der Gebäude).
- Der Dachinnenhof im Pentagon (SO) soll teilweise geöffnet werden, um die Anbindung an die angrenzenden öffentlichen Stadträume zu ermöglichen, Sichtbezüge herzustellen (Stadtbalkon) und die Zugänglichkeit zu verbessern.

### AUF DEN GEKENNZEICHNETEN DACHFLÄCHEN:

- Angebot an Flächen für Dachgärten von ca. 2,5 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit für gemeinschaftliche Freiraumnutzung, die über das gemeinsame Treppenhaus bzw. mit Lift barrierefrei, zugänglich sind (große Anzahl an Bewohner:innen bei gleichzeitig eingeschränkter Ausstattung mit ebenerdigen Freiflächen).
- Verpflichtende Nutzung der Dächer zur Energiegewinnung (Solarmodule) um den Vorteil einer Energiegewinnung direkt vor Ort zu realisieren. Die Dachflächen sind, je nach Gebäudenutzung und Gebäudeanordnung in Kombination von Anlagen zur Solarenergienutzung, extensiver Begrünung zur Retention von Regenwasser, mit Verschattung und Witterungsschutz, für technisch erforderliche Dachaufbauten und als Erholungsflächen für Bewohnerschaft oder Mitarbeitende zu nutzen.



Abb. C.10.5 Stadtbalkon mit Ausblick



## C.11 WERBEANLAGEN

Das Gebiet ist sowohl durch seine industrielle Vergangenheit, die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, als auch die überörtlichen Straßenzüge im Bereich Werbung und Beschilderung eine Vorprägung, ohne dass hierbei Aspekte wie Stadtbildverträglichkeit, Landschaftsbild oder Aufenthaltsqualität besonders beachtet wurden.



Abb. C.11.1 Maßstäblich gestaltete Werbeanlage

### Zukünftig sollen Werbeanlagen

- Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischen Aspekten, dem Informationsinteresse der Bevölkerung und den Interessen der Wirtschaft an der Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum einhalten
- Sich stadtbildverträglich integrieren und eine optische Dominanz im Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild vermeiden.
- Eine angemessene Benutzbarkeit der öffentlichen Räume unter den Aspekten Aufenthaltsqualität und Sicherheit ermöglichen.
- Den Schutz der Umwelt und der Gesundheit (Energieeinsparung, Lichtverschmutzung, Klimaschutz, Vermeidung von Reizüberflutung) gewährleisten

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

#### Allgemein

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und am Hauptbaukörper (nicht an Einfriedungen, Brüstungen, Bäumen etc.) zulässig
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegend Werbeanlagen, Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. oder in störender Häufung sind nicht zulässig
- Werbeanlagen sind nur im Bereich zwischen Erdgeschoß und Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig

- Die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Gesimse) darf nicht durchbrochen oder gestört werden
- Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als Schriftzüge mit gemalten oder direkt auf die Wand montierte, auch hinterleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Tiefe von 0,15 m und einer Höhe von 0,45 m zulässig
- Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen und Verklebungen freizuhalten

### Im öffentlichen Raum:

- Bei senkrecht zur Fassade angebrachten Werbeanlagen: Ausladung max. 1,20 m, seitliche Ansichtsfläche max. 1m<sup>2</sup>; Keine Leuchtkästen; Unterkante des Auslegers mind. 2,50 m über der Verkehrsfläche, ggf. Abstimmung mit Feuerwehr
- Markisen: Ausladung max. 1,20 m, Unterkante mind. 2,50 m über der Verkehrsfläche, ggf. Abstimmung mit Feuerwehr
- Ortsfeste, freistehende Stelen/Hinweisschilder, sowie Beachflags, Werbefahnen, Werbebanner und laden-eigene Fahrradständer sind unzulässig
- Warenauslagen, Gehwegaufsteller etc. nur unmittelbar vor der Fassade mit max. Tiefe von 0,80 m, soweit eine Gehwegbreite von mind. 1,50 m verbleibt; max. 50% der Schaufensterbreite, Sicherungsmaßnahmen für blinde und sehbehinderte Menschen sind vorzusehen.
- Sonstiges (z.B. Freisitzanlagen) oder temporäre Werbeanlagen gemäß Satzung der Stadt Dachau für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen

### Im gekennzeichneten Bereich

- Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes und angrenzender Altstadtbereiche



Abb. C11.2 Zulässigkeit von Werbeanlagen im Denkmalschutzbereich

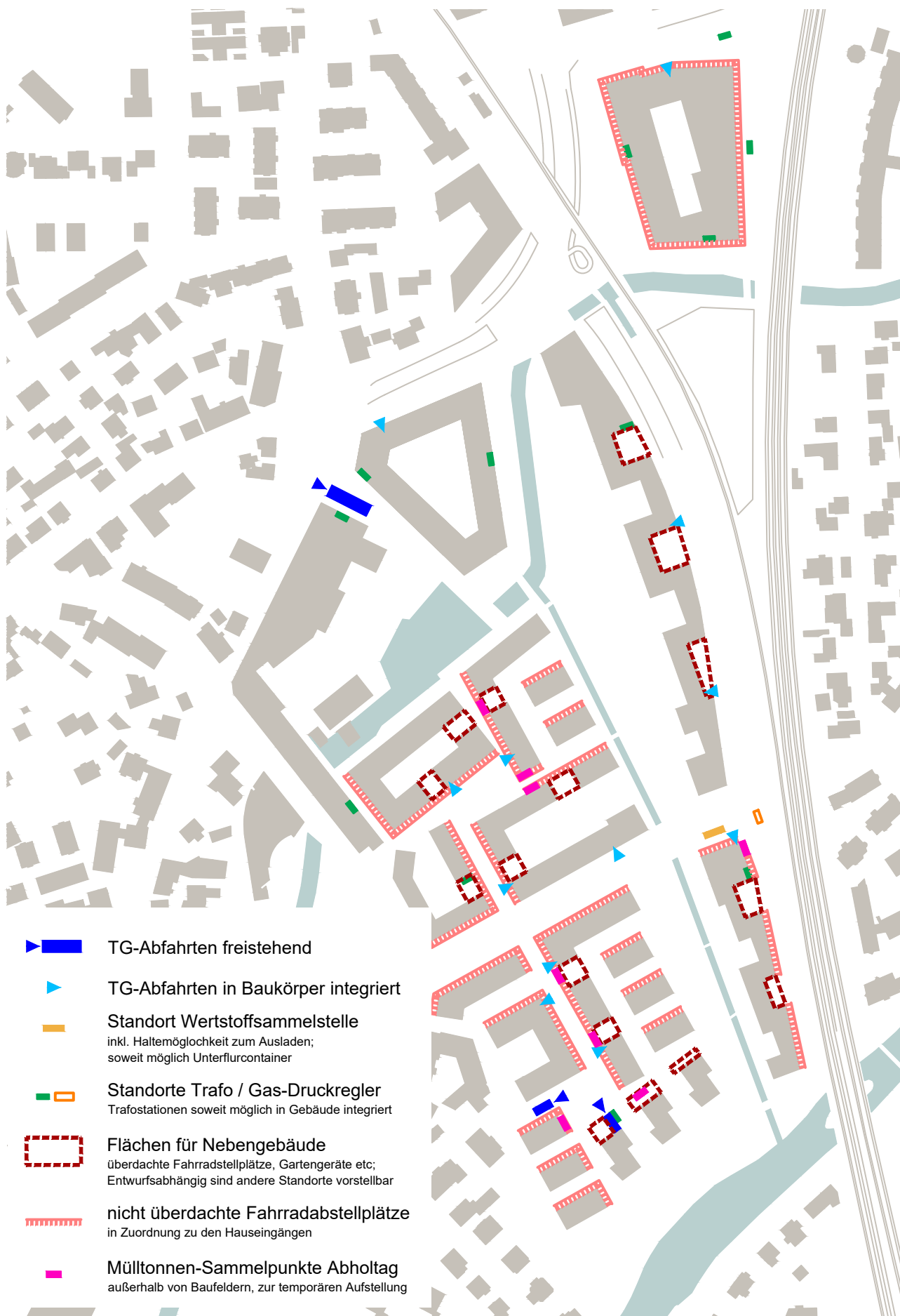


Abb. C.12.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

## C.12 NEBENANLAGEN

Aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte sind die privaten Grünflächen zugunsten von Aufenthaltsbereichen weitgehend von Einbauten und Nebenanlagen freizuhalten. Soweit möglich sollen diese in den Baukörpern oder im Tiefgeschoss untergebracht werden. Nebenanlagen sind zudem so anzuordnen, dass wichtige Blickbeziehungen in das Gemeinschaftsgrün frei bleiben und die wesentlichen Verbindungen der Grünräume erhalten bleiben.

### TG-ABFAHRTEN

Im Regelfall sind TG-Abfahrten in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen ergeben sich dort, wo die angestrebte Garagengeometrie anders nicht realisiert werden kann, sie sind in den Plänen gekennzeichnet (Mühlenforum/Pentagon, WA 1, WA 4). Freistehende Abfahrten sind als integrierter Teil der Freiflächen zu gestalten und aus Gründen der Lärminderung einzuhäusen.

### FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Da das Quartier zum Innenstadtbereich von Dachau gehört und die Altstadt, die S-Bahn und weitere Einrichtungen wie Sport-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen gut und schnell mit dem Fahrrad erreichbar sind, soll das Fahrradfahren erleichtert werden. Daher sind ausreichend Fahrradabstellplätze so sicher und komfortabel wie möglich anzuordnen.

Grundsätzlich können Fahrradabstellplätze im Außenraum, innenliegend im EG oder in den Tiefgaragen realisiert werden. Eine anteilige Bereitstellung von ebenerdigen Fahrradabstellplätzen (mind. 1 Abstellplatz pro WE im Freiraum oder im EG der Gebäude) wird vorgeschrieben.

Im Straßenraum vor den Gebäuden sind keine Nebengebäude/ überdachten Fahrradabstellplätze zulässig. Die nicht-überdachten Abstellplätze sind im Eingangsbereich der Gebäude, räumlich abgesetzt, auf Rasenfugensteinen mit einfachen Bügeln herzustellen. Bei öffentlichen Einrichtungen, Läden, Gastronomie und sonstigen Betrieben sind für Beschäftigte, Kunden und Besucher ausreichend Fahrradbügel in direkter Zuordnung zum jeweiligen Eingangsbereich vorzusehen. Die Wahl der Bügel ist entwurfsabhängig.

Überdachte Abstellplätze für Fahrräder sind in den Gebäudefugen innerhalb der Bauräume zulässig. Entsprechende Nebengebäude sind in die Gestaltung der Freianlagen zu integrieren.

Es wird empfohlen, die Abstellräume für Fahrräder im Wohnungsbau über das notwendige Maß hinaus großzügig zu gestalten, da der tatsächliche Bedarf an sicheren Abstellmöglichkeiten häufig größer ist, z.B. durch Zweitfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderräder, Kinderwagen etc.

### TRAFOSTATIONEN

Trafostationen dienen der Versorgung der Baufelder und sind daher außerhalb öffentlicher Grünflächen anzuordnen.

Soweit möglich werden diese innerhalb von Gebäuden angeordnet. Sind ausnahmsweise freistehende Trafostation erforderlich, sind diese in die Gestaltungskonzepte der Freianlagen zu integrieren und entsprechend diesen Leitlinien zu gestalten.

### GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

Innerhalb der privaten Grünflächen sollen Angebote zur gemeinschaftlichen Gartenbewirtschaftung (z.B. urban gardening) gefördert werden. Daher sind in den Innenhöfen gestalterisch integrierte Nebenanlagen zur Aufbewahrung von Gartengeräten zulässig.



Abb. C.12.2 Überdachte Fahrradstellplätze



Abb. C.12.3 Fahrradstellplätze vor Hauseingängen



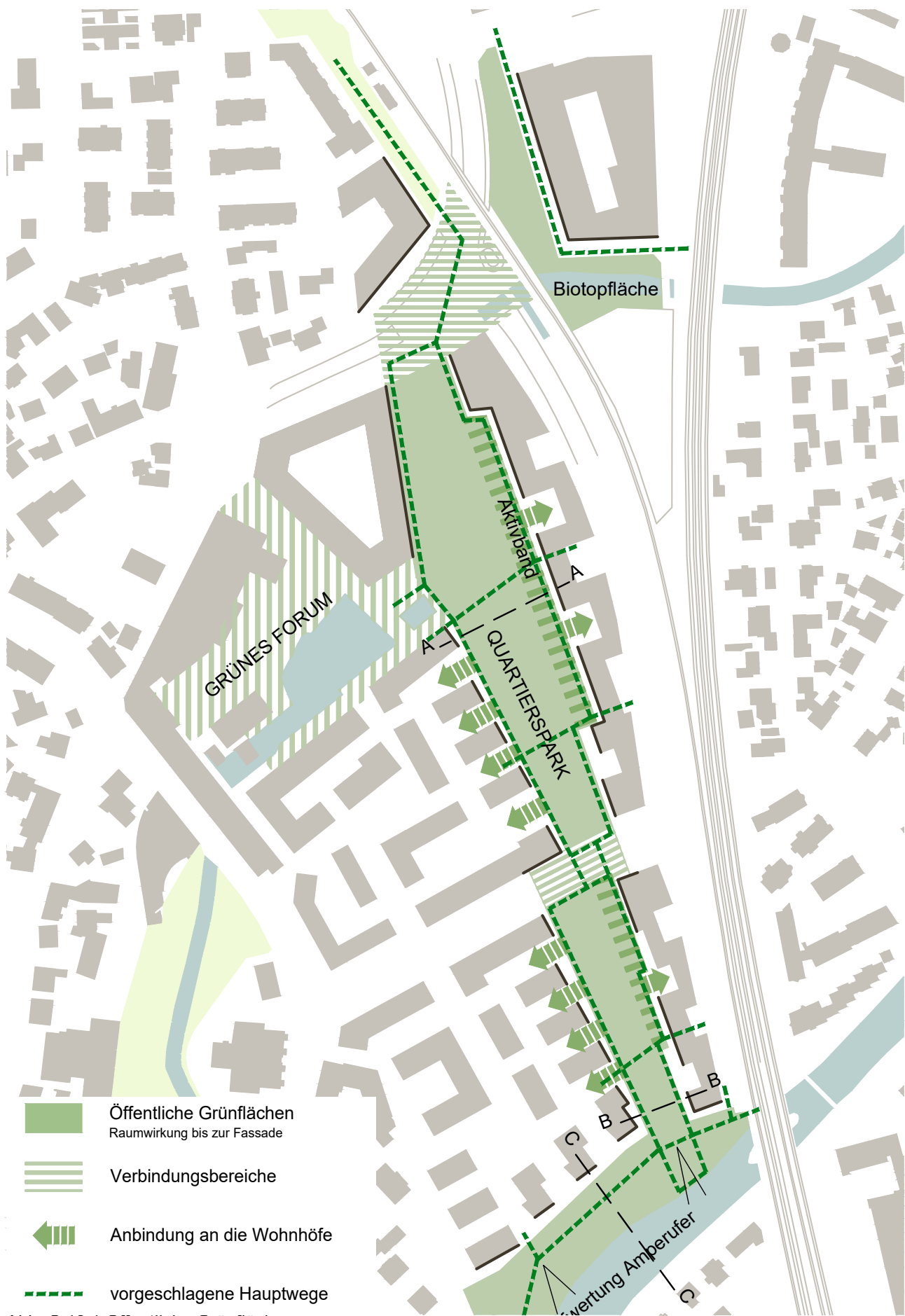


Abb. C.13.1 Öffentliche Grünflächen

## C.13 ÖFFENTLICHES GRÜN

Bedeutende, bestehende Grünflächen sind der Altstadthang mit Mühlbach sowie der Grünzug entlang der Bahnlinie Dachau-Altomünster nach Norden zum Waldfriedhof und weiter in die freie Landschaft.

### QUARTIERSPARK

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet bilden einen vielseitig beispielbaren, der gesamten Bürgerschaft zur Verfügung stehenden Quartierspark mit direkter Anbindung an Altstadt und Amper. Er schafft den Identifikationsraum für alle Quartiere und erlaubt eine klare Orientierung. Er steht allen Bewohner:innen von Dachau gleichermaßen offen und ist daher an jeder Stelle barrierefrei zugänglich.

Das im städtebaulichen Konzept des ursprünglichen Wettbewerbsergebnisses bereits angelegte zentrale Thema einer Abfolge unterschiedlicher Räume mit jeweils eigenem Charakter (Amperauen > Quartierspark > Mühlenforum) bleibt insgesamt erhalten.

Durch die Anordnung des Quartiersparks parallel zur Bahnrandbebauung wird ein durchgängiger Kaltluft-

strom vom Waldfriedhof über den Grünzug entlang der Bahnstrecke bis ins Quartier und zur Amper geschaffen. Der Quartierspark soll im westlichen Streifen einige Aktivitätsbereiche für verschiedene Altersgruppen aufweisen. Es soll aber auch hier noch genügend Raum für Grün, z. B. Wiesen, verbleiben und nicht nur durch Geräte und Beläge dominiert werden sein. Es soll vielmehr der Parkcharakter optisch maßgeblich bestimmend sein. Daneben sollen Spiel- und Freizeitangebote im östlichen Streifen des Quartiersparks zusammengefasst werden (Aktivband). Der Bach soll möglichst naturnah sein, kann aber in Teilbereichen auch bauliche Elemente, z.B. Stufen oder Steinplatten erhalten.

### MÜHLENFORUM

Das Mühlenforum als erweiterter Bereich der öffentlichen Grünflächen und urbaner Vernetzungspunkt zur Altstadt zeichnet sich durch umfangreiche Begrünung und Gestaltung der Uferbereiche des Mühlbaches aus. Auch befestigte Platzflächen sind hier vorgesehen, insbesondere in Orientierung zu den denkmalgeschützten Gebäuden.

WEST



Abb. C.13.2 Querschnitt A-A: Park Nordteil

WEST

OST

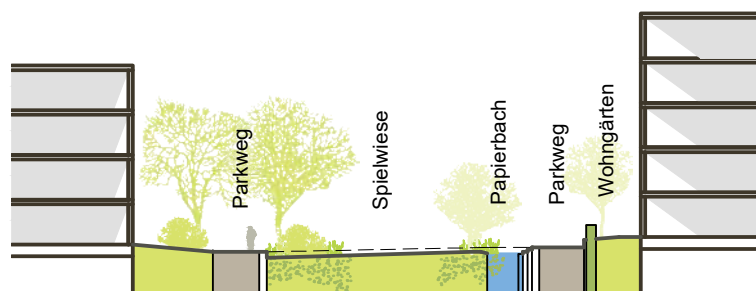


Abb. C.13.3 Querschnitt B-B: Park Südteil

NORD

SÜD

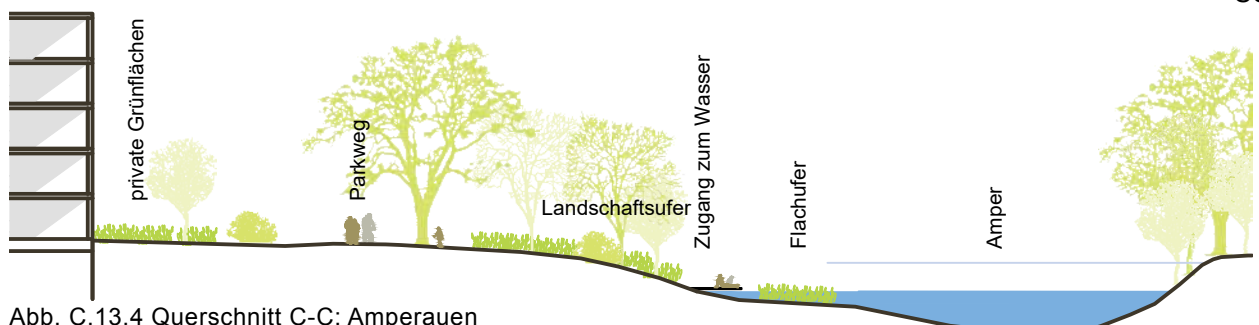


Abb. C.13.4 Querschnitt C-C: Amperauen

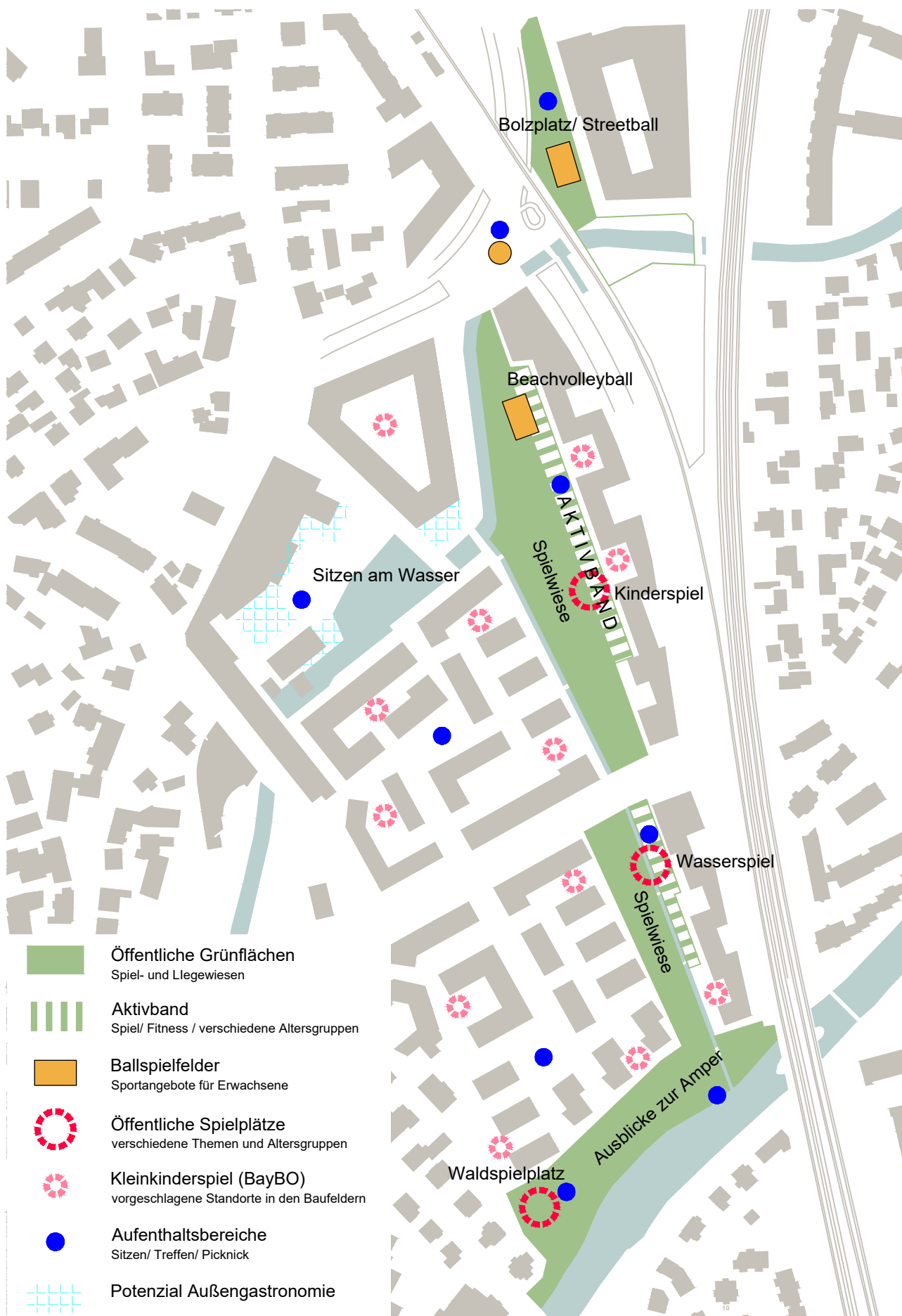


Abb. C.13.5 Freiraumnutzung



Insgesamt sollen die Versiegelungsflächen nicht im Übermaß vorhanden sein, der Eindruck einer „Steinwüste“ ist unbedingt zu vermeiden. Der Platz soll so großzügig sein, dass Veranstaltungen gut möglich sind. Grünflächen und Bäume sollen das Mühlenforum deutlich prägen. Der Mühlbach sollte in diesem Bereich teils baulich gefasst sein, wobei teilweise auch naturnahe Uferabschnitte mit direktem Zugang zum Wasser eine zusätzliche Erlebnisqualität haben dürften. Hier sind die konkreten Lösungen noch zu entwickeln. Insgesamt soll das Mühlenforum gegenüber dem Quartierspark nicht hart kontrastieren, sondern durch die Wahl und Situierung von Grundelementen kontinuierlich in den Quartierspark übergehen – aus gestalterischen, erholungsbezogenen und klimatischen Gründen.

### AMPERAUEN

Die Amperauen werden mit einer vorgelagerten und über die gesamte Breite des Areals verlaufenden, 50 Meter tiefen Grünzone gestärkt und in die vernetzten Grünräume integriert. Die verbreiterten Grünflächen ermöglichen eine Renaturierung und naturnahe Gestaltung des Flussufers, beispielsweise mit Kiesbänken, Flachwasserzonen und Flachufern. Ergänzend ist eine einfache, naturnahe Ausstattung, z.B. mit Steinblöcken, Naturholzelementen oder grob gepflasterten aber kleinflächigen Aufenthaltsbereichen wünschenswert. Der bestehende Baumbestand soll hierbei soweit möglich erhalten bleiben.

### SPORT UND FREIZEIT

Ziel der Planung ist es, ein differenziertes Angebot an Freiraumkategorien zu ermöglichen, das für die vielfältigen Interessen und Lebensformen unterschiedlicher Nutzer-, und Altersgruppen offen ist. Das Plangebiet übernimmt dabei zusätzlich auch die Freiflächenversorgung für die Umgebung.

Das an der Ostseite der Grünfläche angeordnete Aktivband nimmt die Spiel- und Freizeiteinrichtungen für alle Gruppen räumlich gebündelt auf.

Neben den öffentlichen Freibereichen sind auch die privaten Innenbereiche der Baufelder als nutzbare Freiräume entworfen. Neben der Regenwasserrückhaltung und Versickerung stellen sie einen intimeren Treffpunkt für die Bewohner:innen eines jeweiligen Blocks dar. Hier finden sie Kinderspielflächen, Bänke und Ruhebereiche mit üppiger Grünausstattung.

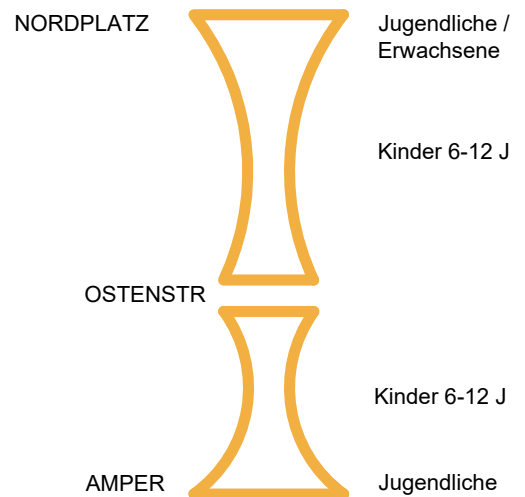


Abb. C.13.6 Altersverteilung Spielanlagen



Abb. C.13.7 Treffen und Aufenthalt



Abb. C.13.8 Sport- und Spielmöglichkeiten



Abb. C.14.1 Gestaltungsleitlinien für private Grünflächen



## C.14 PRIVATES GRÜN

Die privaten Grünflächen sollen als zusammenhängende Freiraumstruktur gestaltet werden. Bepflanzung, Retentionsflächen, Spielangebote und Nebenanlagen der gemeinschaftlichen Freiräume sind dabei aufeinander abzustimmen. Die Bildung von Initiativen und Vereinen, beispielsweise für Urban Gardening, ist ausdrücklich erwünscht. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten können das Angebot ebenerdiger Flächen ergänzen, insbesondere wenn die privaten Freiflächen nicht im entsprechenden Umfang nachgewiesen werden können. Auf Dachgärten sind gemeinschaftlich genutzte Gemüsegärten vorstellbar.

### PRIVATES GRÜN UND ARCHITEKTUR

Der gestalterische Charakter nimmt Bezug auf Architektur und Aufteilung der rahmenden Wohnbebauung. Bei den Baumpflanzungen ist die Belichtung der Wohnungen hinsichtlich Größen, Laubstruktur und Belaubungszeiten zu berücksichtigen.

Im Sinne der Klimaanpassung soll Klimavielfalt geschaffen werden, mit ausreichend schattenspendenden Bäumen, aber auch mit Halbschatten und sonnigen Bereichen.

Wie in Abschnitt C.13 öffentliches Grün ausgeführt, gilt auch für das private Grün, dass der Anteil der Begrünung und der Grad der Naturnähe von Nord nach Süd (in Richtung Amper) zunehmen soll, was sich in der Materialwahl, beim Grünflächen- und Grünvolumenanteil und in der Pflanzenauswahl widerspiegelt.

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

- Privatgärten und Sondernutzungsflächen sind nur in festgelegten Bereichen zulässig. Überwiegend sind die privaten Grünflächen gemeinschaftlich zu nutzen.
- Eine zusammenhängende Durchwegung über die einzelnen Baufelder hinweg bindet diese in das Gesamtquartier ein und schafft spannungsreiche Wegebeziehungen.
- Die Übergänge zwischen den privaten Gärten und den gemeinschaftlich genutzten Bereichen innerhalb der Wohnhöfe sind im Regelfall durch Schnitthecken bis zu 1,20 m Höhe herzustellen.
- Andere Eingrünungsformen sind im Zuge eines hochwertigen Gestaltungskonzeptes für den jeweiligen Hof vorstellbar.
- Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche dürfen gegenüber öffentlichen Flächen nicht eingefriedet sein. Zäune, Mauern und Gabionen sind weder bei Gemeinschaftsgärten, noch bei Privatgärten, zulässig.
- Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Schottergärten sind nicht zulässig.
- Im Freiraum ist ein größtmöglicher Anteil an Grünflächen vorzusehen. Wiesenansaat aus artenreichen Saatgutmischungen regionaler Herkünfte sowie heimische Gehölze werden besonders empfohlen.

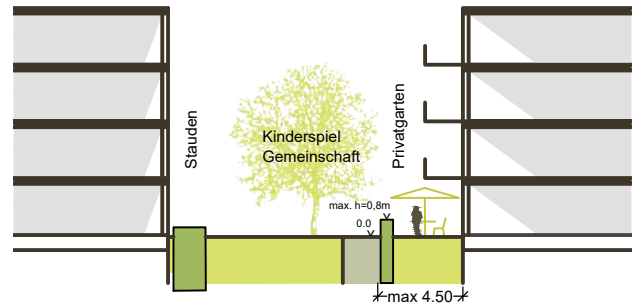


Abb. C.14.2 Prinzipschnitt Wohnhof



Abb. C.14.3 Informell nutzbare Gemeinschaftsflächen

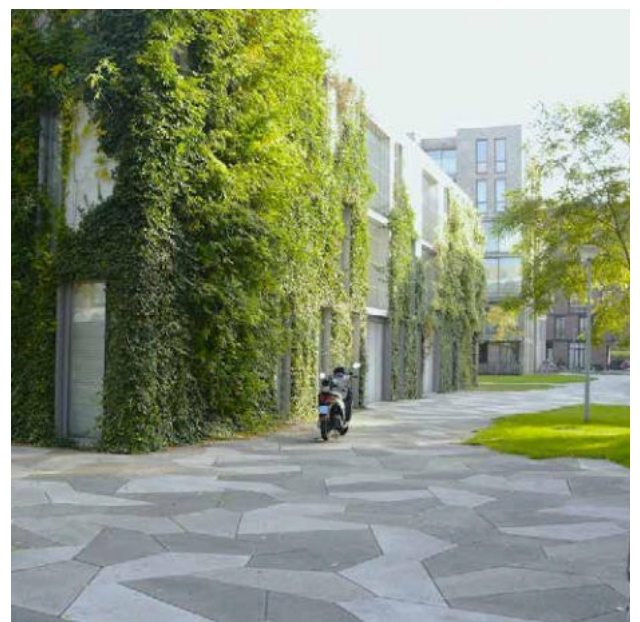


Abb. C.14.4 Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof mit Begrünung und qualitätvoller Wegeführung



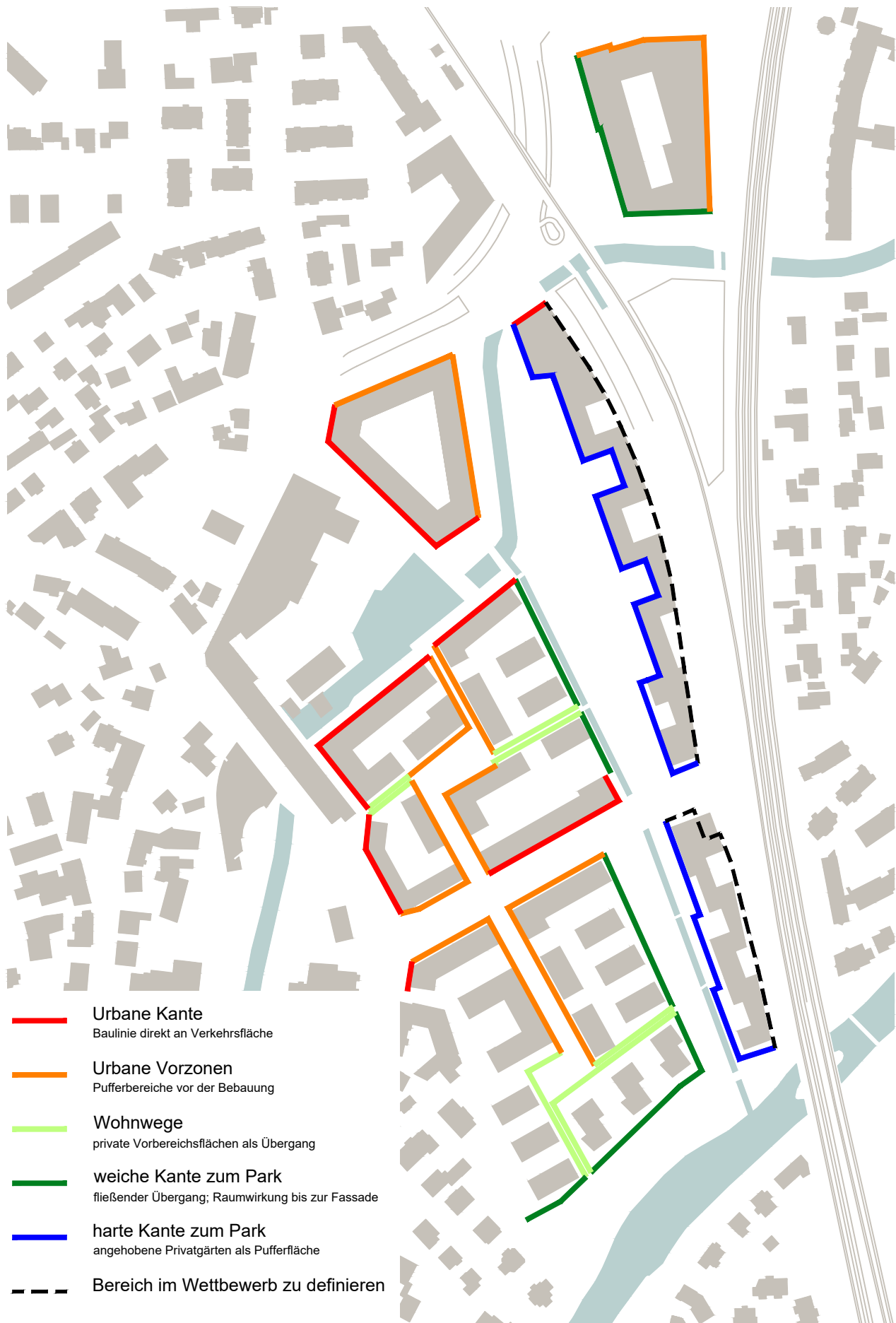
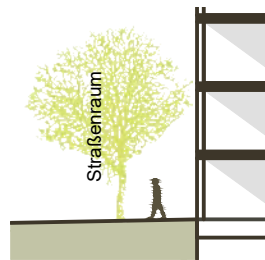


Abb. C.15 Gestaltungsleitlinien für Übergänge private / öffentliche Flächen

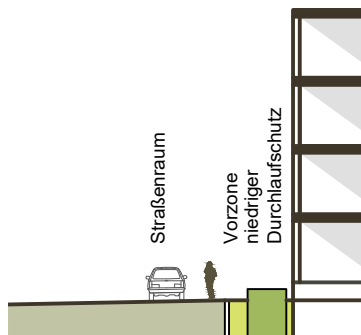
## C.15 ÜBERGÄNGE VOM ÖFFENTLICHEN ZUM PRIVATEN RAUM

Den Übergängen zwischen dem öffentlichen Straßen- bzw. Grünraum und den privaten Flächen kommt für die angestrebte urbane Raumwirkung des Quartiers besondere Bedeutung zu. Sie sind so zu organisieren, dass ein größtmöglicher Beitrag zur Urbanität und Belebung des öffentlichen Raumes geleistet wird.



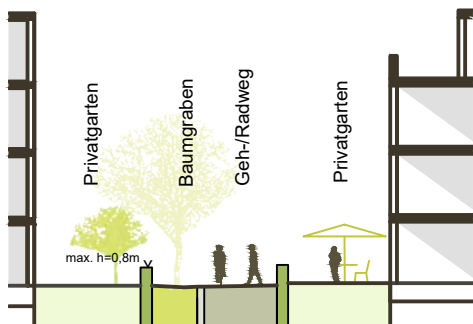
### URBANE KANTE

- kommunikationsgeeignete Räume zur Straße
- überwiegend Nichtwohnnutzungen und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss
- Erdgeschoss niveaugleich mit öffentlichem Raum



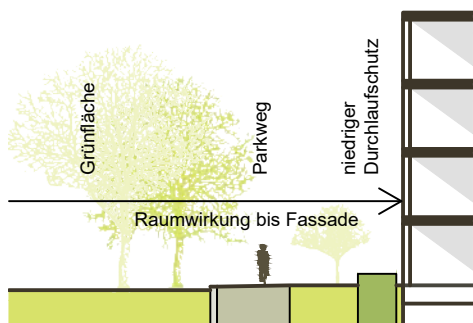
### URBANE VORZONEN

- Erdgeschoss-Niveau kann als Hochparterre ausgebildet sein, der Höhengsprung ist bei Eingängen innerhalb der Gebäudekubatur zu überwinden. Außenliegende Rampen/Treppen sind nicht zulässig.
- Eingangsbereich als Zonen des Austausches und für Kommunikation gestalten, Sitzgelegenheiten anbieten
- Vorzonen auf Höhe Straßenraum; keine Einfriedungen; niedrige Pflanzkörper bis 50 cm Höhe als Durchlaufschutz.



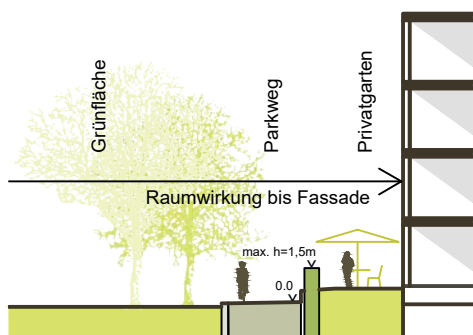
### WOHNWEGE

- Private Gartenflächen umgrenzt mit niedrigen Hecken, bspw. bei ebenerdigen Schlaf- und Wohnräumen,
- Anwendung als Puffer zu größeren Fassadenabschnitten ohne Eingänge oder Fenster



### WEICHE KANTE ZUM PARK

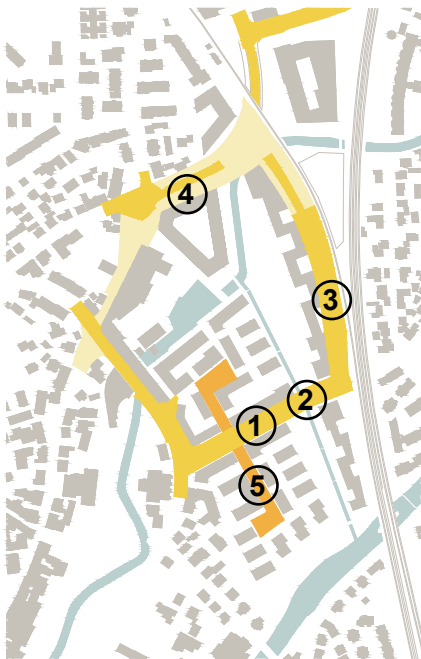
- Anwendung bei schmalseitig zur Grünfläche angeordneten Gebäuden.
- weiche Übergänge zu höherliegenden Wohnhöfen durch flache Böschungen.
- keine Mauern oder sonstige Einfriedungen; niedrige Pflanzkörper bis 50 cm Höhe als Durchlaufschutz zulässig.



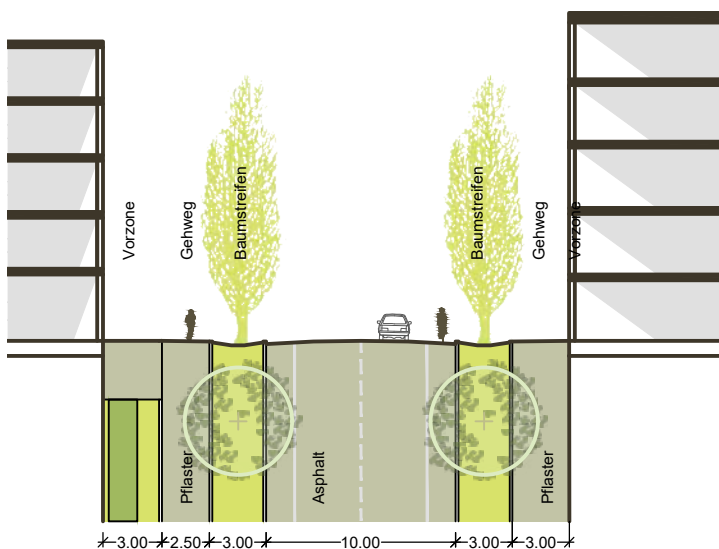
### HARTE KANTE ZUM PARK

- Anwendung bei längsseitig zur Grünfläche angeordneten Gebäuden, da hier schutzbedürftige EG-Nutzungen (Wohnen/Terrassen) direkt zur Grünfläche liegen.
- Privatgartenbereich höherliegend, Kante mit Mauer und niedriger Hecke ausgebildet. Der Höhenunterschied zwischen Höfen und Straßenraum ist baulich zu überwinden. barrierefreie Rampen oder geneigte Wege, Stufen oder niedrige Mauern sind möglich, wobei Höhengsprünge so zu verteilen sind, dass keine Absturzsicherungen notwendig sind. Der Einsatz von Betonelementen ist dabei auf ein Minimum zu begrenzen.

## C.16 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



Grundlegendes Ziel ist die bevorzugte Führung von Fußgängern und Radfahrern gegenüber dem MIV. Der Straßenquerschnitt soll zugunsten breiter Gehwege, Radfahrstreifen und Pflanzflächen auf ein Minimum reduziert werden.



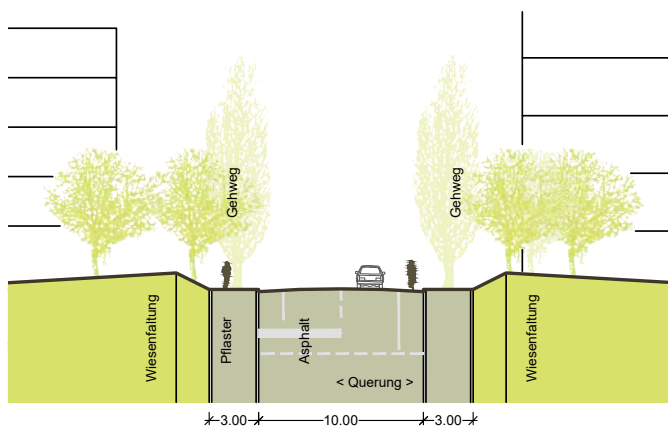
### 1 OSTENSTRASSE

Das vorgeschlagene Regelprofil der Ostenstraße sieht eine zweispurige Fahrbahn (6 m) mit baulich getrennten Radfahrstreifen à 2 m vor. Auf eine Mittelinsel wird verzichtet. Fahrbahnquerungen im Bereich der einmündenden Wohnstraßen sowie im Bereich des nord-süd-verlaufenden Quartiersparks sollen gestalterisch besonders ausgestattet werden und verkehrsberuhigenden Charakter haben (Weiche Separation, Aufpflasterung). Zur Fuß- und Radquerung werden Lichtsignalanlagen ggf. mit bevorzugter Schaltung erforderlich.

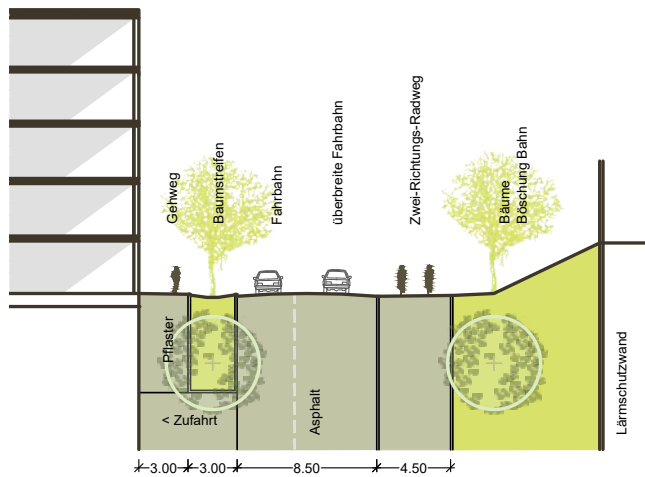
Die Neupflanzungen der bisher prägenden Säulenpappeln erfolgen in breiten Baumstreifen.

### 2 VERBINDUNG QUARTIERSPARK

Die Einengung des städtebaulichen Straßenraums durch eingeschobene Grünflächen betont die Durchgängigkeit des Quartiersparks. Aufgefaltete Wiesenflächen betonen den Quartierspark als querendes Element, die straßenbegleitenden Baumstreifen werden in diesem Bereich unterbrochen. Der Querungspunkt ist im Rahmen der Planung des Quartiersparks mitzugestalten, er soll eine verkehrsberuhigende Wirkung entfalten.

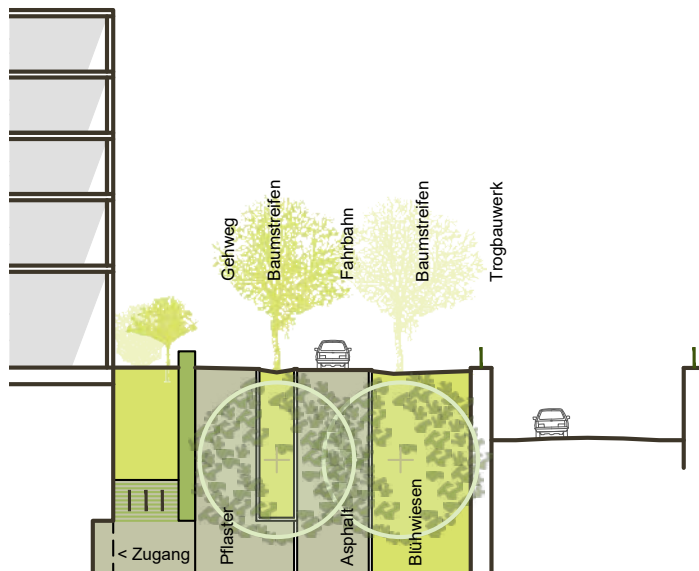






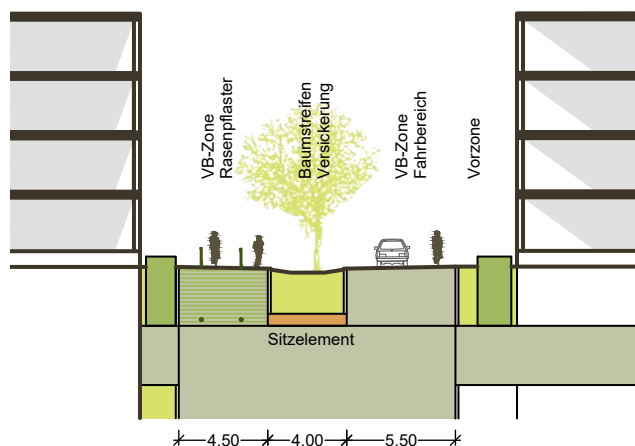
### 3 BAHNRANDSTRASSE

Die Bahnrandstraße wird zweistreifig ausgeführt, wobei ein überbreiter Fahrstreifen in Nordrichtung (Straßenmeisterlösung) eingerichtet wird, damit an wartenden Linksabbiegern vorbeigefahren werden kann.. Auf der Ostseite wird entlang der Bahngleise ein Zweirichtungsradweg angeordnet. Dieser stellt die Hautradwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung dar. Ggf. kann dieser höhengleich mit der Bahn über die Ostenstraße geführt werden.



### 4 FREISINGER STRASSE

Der Straßenraum zwischen Nordfassade Pentagon und Abfahrtsrampe Unterführung erfordert zur Vermeidung unattraktiver Rückseitenwirkungen besondere Aufmerksamkeit. Attraktive Beleuchtung und Begrünung unterstützt den Aufenthaltscharakter.



### 5 INNERE ERSCHLIESSUNG - VB-ZONEN

Die innere Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich ohne räumliche Zuordnung zu Verkehrsarten. Eine platzartige, höhengleiche Gestaltung schafft hohe Aufenthaltsqualität und einen hohen Wiedererkennungswert. Taktile Kanten bieten gute Orientierung auch für sehbehinderte Menschen. Baumstandorte, Pflanzflächen, Retention und Aufenthaltsbereiche werden punktuell ergänzt, ein Durchfahrtscharakter wird vermieden. Die Anordnung der Bepflanzung und der Einbauten erfolgt so, dass Kfz nicht parken können.

# C.17 PLÄTZE

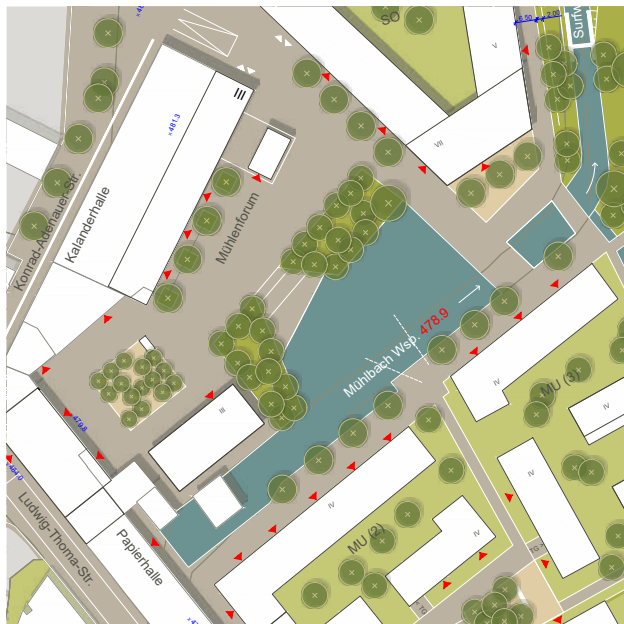


Abb. C.17.1 Mühlenforum



Abb. C.17.2 Memminger Platz, München

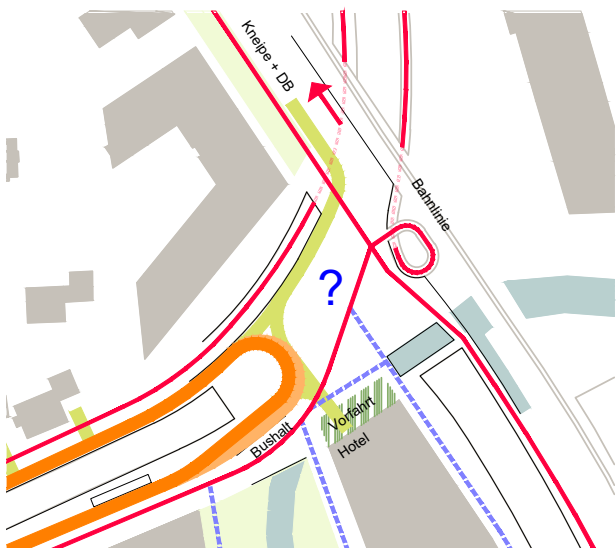


Abb. C.17.3 Funktionsprogramm Nordplatz

## MÜHLENFORUM

Das Mühlenforum ist das urbane Zentrum des Quartiers. Am Anknüpfungspunkt zur Altstadt liegend dient es als ‚Entrée‘ und ist damit identitätsstiftend für das gesamte Quartier. Es handelt sich um einen autofreien öffentlichen Stadtplatz mit auf das Notwendige reduzierter Versiegelung, mit flexiblen Sitzangeboten, angemessener, klimawirksamer Grünausstattung sowie einer großzügigen Wasserfläche. Die Identität als ehemaliger Industriestandort ist auch im Freiraum ablesbar. Das Mühlenforum beinhaltet ein Flächenangebot für kleinräumige Veranstaltungen (in Ergänzung zum Volksfestplatz für großflächige Events) als neue Standortqualität, auch im Anschluss an die Altstadt. Der grüne Platzraum ist einladend, die Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsraum ist bestimmend für die Wahl der Gestaltungsmittel und der Ausstattung. Die umlaufend festgesetzten Nichtwohnnutzungen unterstützen diesen Charakter.

## NORDPLATZ

Der Nordplatz als multifunktionaler Verbindungsknoten stellt ein wichtiges Scharnier zwischen dem neuen Quartier und den angrenzenden Stadtteilen dar. Hier treffen vielfältige Funktionen auf mehreren Ebenen aufeinander. Eine herausragende Gestaltung des nördlichen Eingangs mit klaren Orientierungsmöglichkeiten ist entscheidend, um eine gute Integration in den bestehenden Kontext zu gewährleisten und den Auftakt zum neuen Quartier eindeutig zu markieren. Die Fläche ist gestalterisch und funktional in Zusammenhang mit dem von Süd nach Nord verlaufenden Quartierspark zu entwickeln. Durch die Überdeckung des Unterführungsbauwerks soll eine Fläche geschaffen werden, die neben wichtigen Wegebeziehungen auch Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Überhitzungseffekte sollen auch hier minimiert werden. Attraktive Zugänge zur einladend zu gestaltenden Unterführung sowie eine Beleuchtung des Unterführungsbauwerks sind mitzudenken. Ungeachtet der verkehrlichen/ ingenieurtechnischen Planungen zum Unterführungsbauwerk ist für die Oberfläche zur Sicherung der gewünschten hohen Gestaltqualität eine freiraumplanerische Begleitung erforderlich.

- Fahrgasse VB-Zone
- Bus
- Andienung Gebäude
- Haupt Rad-/Gehwege
- Gehwege (Radverkehr zulässig)
- Bespielungsidee



Abb. C.17.4 Gestaltung und Möblierung Quartiersplatz

### QUARTIERSPLÄTZE

(Mühlenplatz / Amperplatz)

Die Quartiersplätze bilden die nachbarschaftlichen Treffpunkte und Identifikationsorte der Wohnquartiere nördlich und südlich der Ostenstraße. Hier sind außerdem die Mobility-Hubs mit Carsharing und Lastenrädern sowie Parkplätze für Mobilitätseingeschränkte verortet. Im Bereich der TG-Zufahrten sind Sicherungsmaßnahmen für Fußgänger insbesondere mit eingeschränkter Sehfähigkeit vorzusehen.

Ein öffentliches Stellplatzangebot besteht nicht.

Ausstattungs-elemente für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität wie auch die Situierung von Bäumen sind dem Entwurf entsprechend vorzusehen. Ein lichter Baumbestand soll halbschattige und schattige Aufenthaltsplätze bieten. Auch Sitzgelegenheiten sind vorzusehen.

Die Gestaltung der beiden Plätze einschließlich ihrer Erschließungsstiche von der Ostenstraße her erfolgt in einem einheitlichen und durchgängigen Gestaltungskonzept, individuelle Akzente können durch die Wahl der Baumarten und sonstigen Pflanzungen für die beiden Plätze gesetzt werden.

Eine Wendefläche für Pkw sowie Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr und Müllfahrzeuge sind vorzusehen.



Abb. C.17.5 Mühlenplatz, Vorentwurf mit wassergebundener Decke und Bäumen



Abb. C.17.6 Amperplatz, Vorentwurf mit wassergebundener Decke und Bäumen





Abb. C.18.1 Leitbaumkonzept

## C.18 LEITBAUM- UND VEGETATIONSKONZEPT

Die Freisinger Straße wird im östlichen Teil begleitet von einer Platanenallee. Entlang der Ostenstraße stehen südseitig und teilweise auch nordseitig große Säulenpappeln, welche die Zufahrt zum MD-Gelände markierten.

### BAUMARTEN

Es werden standortangepasste und klimaresiliente Baumarten eingesetzt. Für die einzelnen Freiraumzonen werden spezifische Baumarten ausgewählt, welche die räumliche Zuordnung stärken.

Im Quartierspark werden malerische Formen von Parkbäumen vorgesehen. Neben dem Klimaaspekt ist bei der Auswahl der jeweiligen Ergänzungspflanzungen mit Gehölzen auch auf den Aspekt der unterschiedlichen Jahreszeiten zu achten, mit Frühjahrsblühern, Fruchtbildnern, Herbstfärbung und attraktiven Rindenbildern.

Im Quartierspark und im spezifischen Gebäudeumfeld können blühende Kleinbäume Akzente setzen.

Durch Mischung verschiedener Arten wird eine resilientere Pflanzenbestand entwickelt. Punktuell sollen auch neue Arten getestet werden.

### UNTERPFLANZUNGEN

Zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes werden teilweise im Randbereich der Baumgruppen niedrige Unterpflanzungen mit Frühjahrsgeophyten sowie Wildgräsern und -stauden ergänzt. Die Pflanzungen sind mit Blühstauden oder Zwiebelpflanzungen vorstellbar, oder aber als Ansaat von Wildblumenmischungen. Die blühenden Felder stellen nicht nur für die Bewohner ein abwechslungsreicheres Bild dar, sondern bieten auch vielfältige Lebensräume.

Der Schnitt naturnaher, artenreicher Wiesen erfolgt in der Regel 2-mal pro Jahr, d. h. im Juni nach der Hauptblüte sowie im September, und zwar als Langgrasschnitt mit Abräumen des Mähguts, nicht als Mulchschnitt. Wünschenswert ist, dass noch blühende Teilbestände länger stehen gelassen werden.

Angrenzend an den Papierbach sollen Arten der Feuchvegetation die biotische und strukturelle Vielfalt erzeugen.

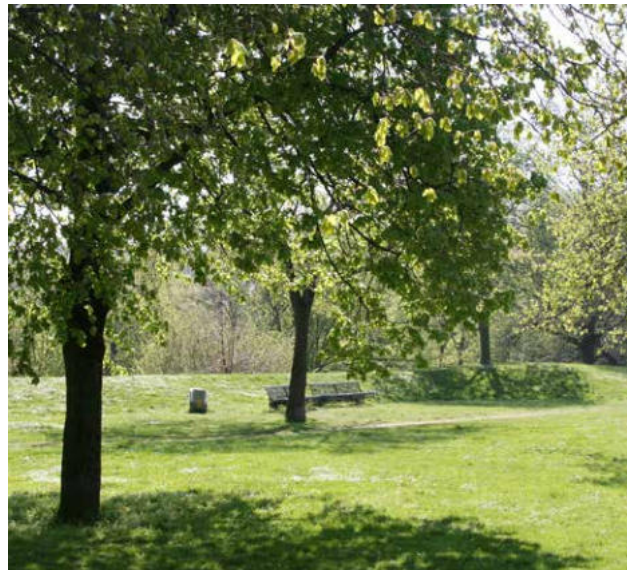


Abb. C.18.2 Malerische Parkbäume



Abb. C.18.3 Wegbegleitende Baumallee



Abb. C.18.4 Gräser und Blühstauden

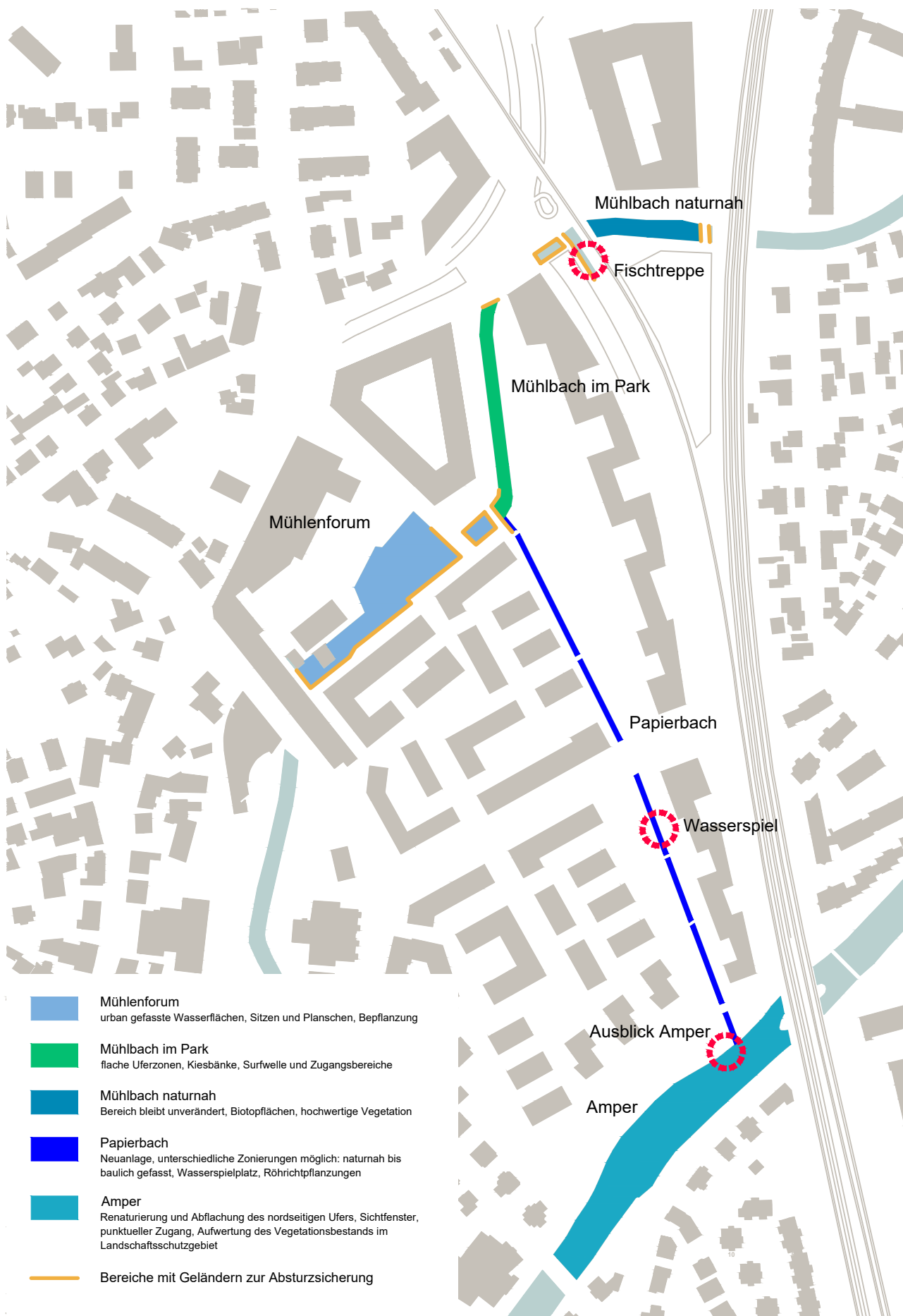


Abb. C.19.1 Wasserflächen



## C.19 WASSERFLÄCHEN (OBERFLÄCHENGEWÄSSER)

Die Amper ist im Bereich des MD-Geländes überwiegend geprägt von steilen Uferböschungen, die Erlebarkeit des Wassers ist gering. Gleichzeitig findet sich entlang der Amper eine gewachsene Vegetation aus flachwüchsigen Pflanzen, Büschen und Bäumen.

Der Mühlbach war im Plangebiet weitgehend verrohrt, verläuft hingegen in der Nachbarschaft des MD-Geländes überwiegend offen und von Bäumen und sonstiger Vegetation begleitet.

### AUFWERTUNG DES BESTANDES

Der Mühlbach wird im Bereich des Mühlenforums geöffnet und „urban“ gestaltet. Dennoch soll er dort eine umfassende ökologisch und freiräumliche Funktionalität bekommen. So wird das nördliche Ufer mit begehbaren Flachwasserzonen versehen.

Im Bereich des Quartiersparks wird das Gewässer natürlicher mit flachen Uferzonen gestaltet, bevor es am nordöstlichen Quartiersrand wieder stärker gefasst wird. Hier soll der Gewässerverlauf nur im Bereich von Unterführungen punktuell überdeckelt werden.

Die Abflachung des Amperufers (unter Berücksichtigung des Baumbestandes) ermöglicht eine stärkere Erlebbarmachung des Flusses und eine naturnahe Gestaltung der Uferbereiche. Umgestaltungen im Bereich der Amper erfolgen als eigenes Verfahren unter Berücksichtigung von Wasserrecht und Naturschutz (Landschaftsschutzgebiet). Diese Maßnahme kann zeitgleich das Abflussvolumen erhöhen und reduziert dadurch Hochwassergefahren.

### NEUE WASSERFLÄCHEN

Die stark von der Wasserlage definierte Prägung des Areals findet im neuen Quartierspark ihre Fortsetzung: Ein schmaler, gestalteter Wasserlauf verläuft künftig durch den Quartierspark vom Mühlbach zur Amper. Entlang dieses Wasserlaufs sind naturnah gestaltete Retentions- und Feuchtvegetationsflächen vorgesehen, die einen Beitrag zur Artenvielfalt und zum natürlichen Wasserhaushalt in den privaten und öffentlichen Grünflächen leisten können.

### ZUGÄNLICHKEIT

In allen Bereichen wird eine hohe Zugänglichkeit der Wasserflächen angestrebt. Soweit möglich soll dabei auf Geländer verzichtet werden und anstelle dessen durch entsprechende Gestaltung der Uferbereiche eine Absturzsicherung hergestellt werden. Insbesondere für Blinde sind dabei klar erkennbare Abgrenzungen erforderlich.

Wo nicht wertvolle Vegetationsbestände dagegensprechen, ist eine gute Zugänglichkeit zu den Wasserflächen bzw. Wasserläufen vorgesehen. Bei baulichen Fassungen von Wasserläufen wird mittels reduzierter Absturzhöhe auf Geländer verzichtet.



Abb. C.19.2 Bepflanzungen in gefassten Bereichen mit Wasser

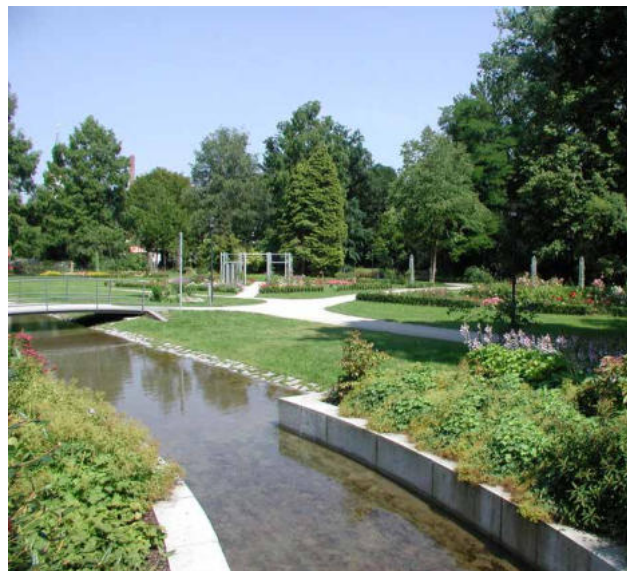


Abb. C.19.3 Bachlauf im Park



Abb. C.19.4 Zugänglichkeit renaturiertes Flusssufer

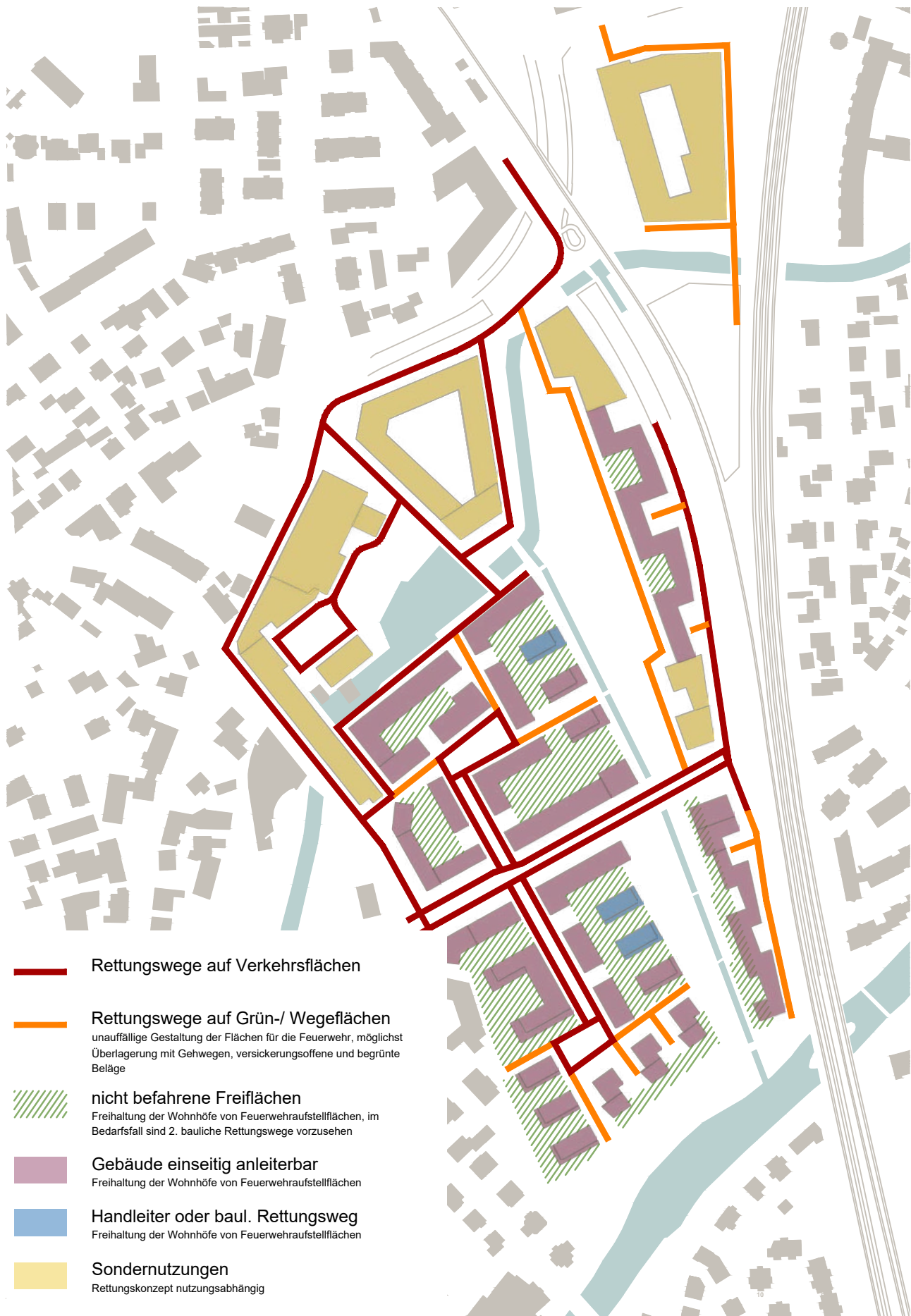


Abb. C.20.1 Rettungswege



## C.20 RETTUNGSWEGEKONZEPT

Um die Nutzbarkeit der privaten Freiflächen, insbesondere im direkten Umfeld der Wohngebäude zu steigern, sollen sie von Feuerwehrflächen freigehalten werden. Die Positionierung der Gebäude entlang der Straßen und öffentlichen Wege ermöglicht überwiegend eine flächensparende Ausweisung der Aufstellflächen im Straßenbereich.

Folgende Punkte sollen berücksichtigt werden:

- Die Innenhöfe der Baufelder werden von der Feuerwehr nicht befahren.
- Für Gebäude in zweiter Reihe oder mit einseitig zum Innenhof orientierten Wohnungen erfolgt die Rettung durch einen zweiten baulichen Rettungsweg (bspw. verbundene Treppenhäuser oder Sicherheitstreppenhäuser).
- Flächen für die Feuerwehr im Bereich von Wegen sind mit möglichst unscheinbaren wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrasen oder Rasengittersteinen) und in das Gestaltungskonzept der Freiflächen zu integrieren
- Bei der Verwendung von Holzfassaden sind erhöhte Anforderungen an die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr zu beachten. Auch in diesen Fällen stehen die Freiflächen überwiegend nicht für eine Befahrung zur Verfügung. Geeignete bauliche/konstruktive Lösungen sind daher frühzeitig im Rahmen der Entwurfsplanung zu entwickeln.

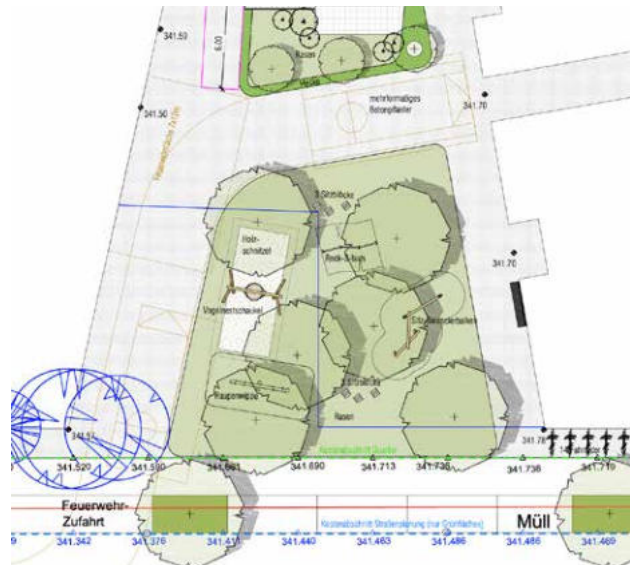


Abb. C.20.2 Beispiel: Aufstellflächen für die Feuerwehr



Abb. C.20.3 Beispiel: Rettungswegekonzept



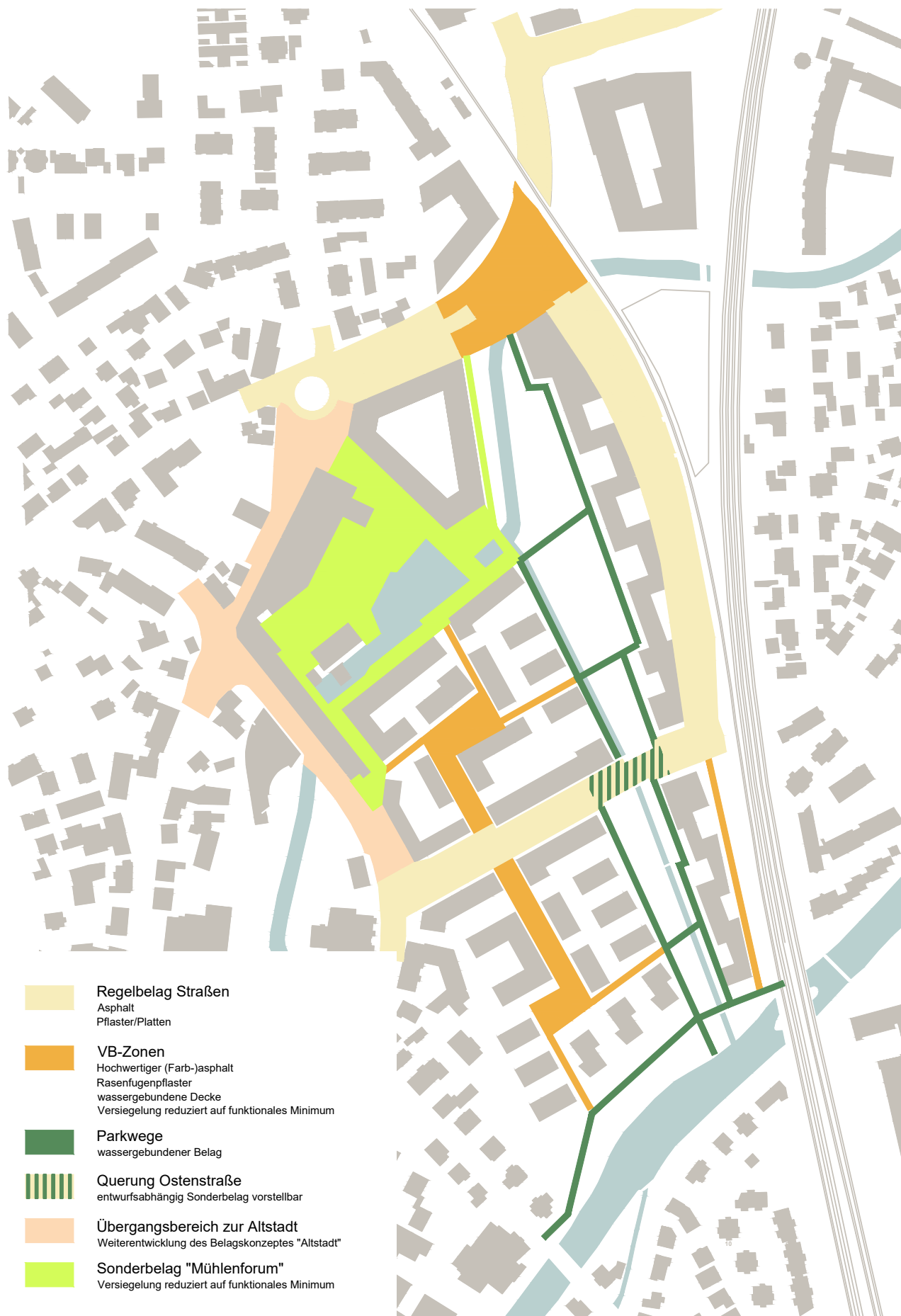


Abb. C.21.1 Belagskonzept

## C.21 BELAGSKONZEPT UND AUSSTATTUNG

Ein einheitliches, abgestuftes Belags- und Ausstattungskonzept für alle öffentlichen Flächen und eine durchgehend hohe gestalterische Qualität aller Belagsflächen und Ausstattungselemente soll eine erkennbar eigene Identität des Quartiers schaffen. Die privaten Flächen greifen die Gestaltungsleitlinien der öffentlichen Flächen auf und entwickeln diese entwurfsabhängig weiter.

Folgende Punkte sollen berücksichtigt werden:

- Anbindung des Quartiers an die Altstadt durch Aufnahme von markanten Gestaltungselementen des Belagskonzeptes der Altstadt im Anknüpfungsbe- reich Ludwig-Thoma-/ Konrad-Adenauer-Straße.
- Etablierung eines einheitlichen Leitlinien- und Ori- entierungskonzepts für blinde und sehbehinderte Menschen.
- Sonderbelag im Bereich des Mühlenforums zur Verdeutlichung des industriellen Charakters des Ortes und Fortführung der Grundelemente des Leitlinienkonzepts.
- Besondere Ausgestaltung des Nordplatzes auf Grund seiner multifunktionalen Anforderungen ins- besondere in Bezug auf Orientierung und Zonie- rung.
- gute Berollbarkeit der Gehwegoberflächen, insbe- sondere der Hauptwegeketten.
- hoher Anteil versickerungsoffener Beläge z.B. durch Nutzung von Rasenfugenpflaster und was- sergebundenen Belägen bei gleichzeitiger Ge- währleistung der Berollbarkeit.
- Nutzung von Recyclingbaustoffen bzw. gut recyc- lebaren Materialien.
- Entwicklung einer differenzierten Ausstattungsleit- linie mit erkennbarer durchgängiger Konzeption für den öffentlichen Raum unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.
- Aufstellung eines einheitlichen Beschilderungs- konzeptes mit einer eindeutigen und einfach zu begreifenden Signalethik im Rahmen eines ein- heitlichen Gesamtkonzeptes zur Orientierung im Quartier.



Abb. C.21.2 Hochwertiger, multifunktionaler Asphalt



Abb. C.21.3 Wassergebundener, versickerungsfähiger Wegebelag

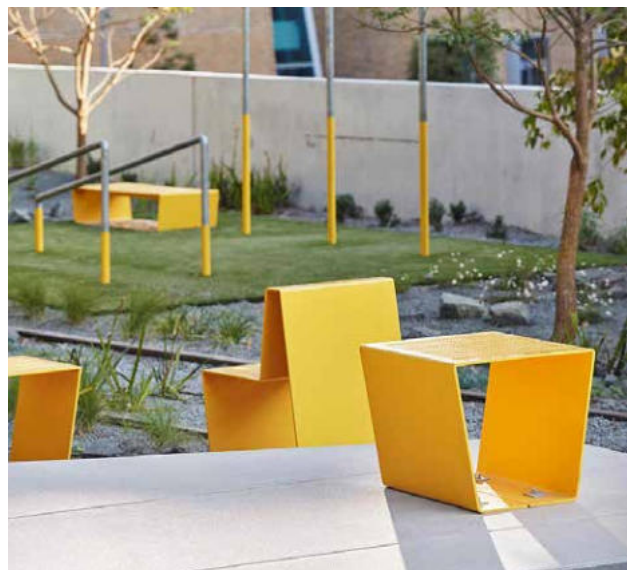


Abb. C.21.4 Ausstattung mit Wiedererkennungswert

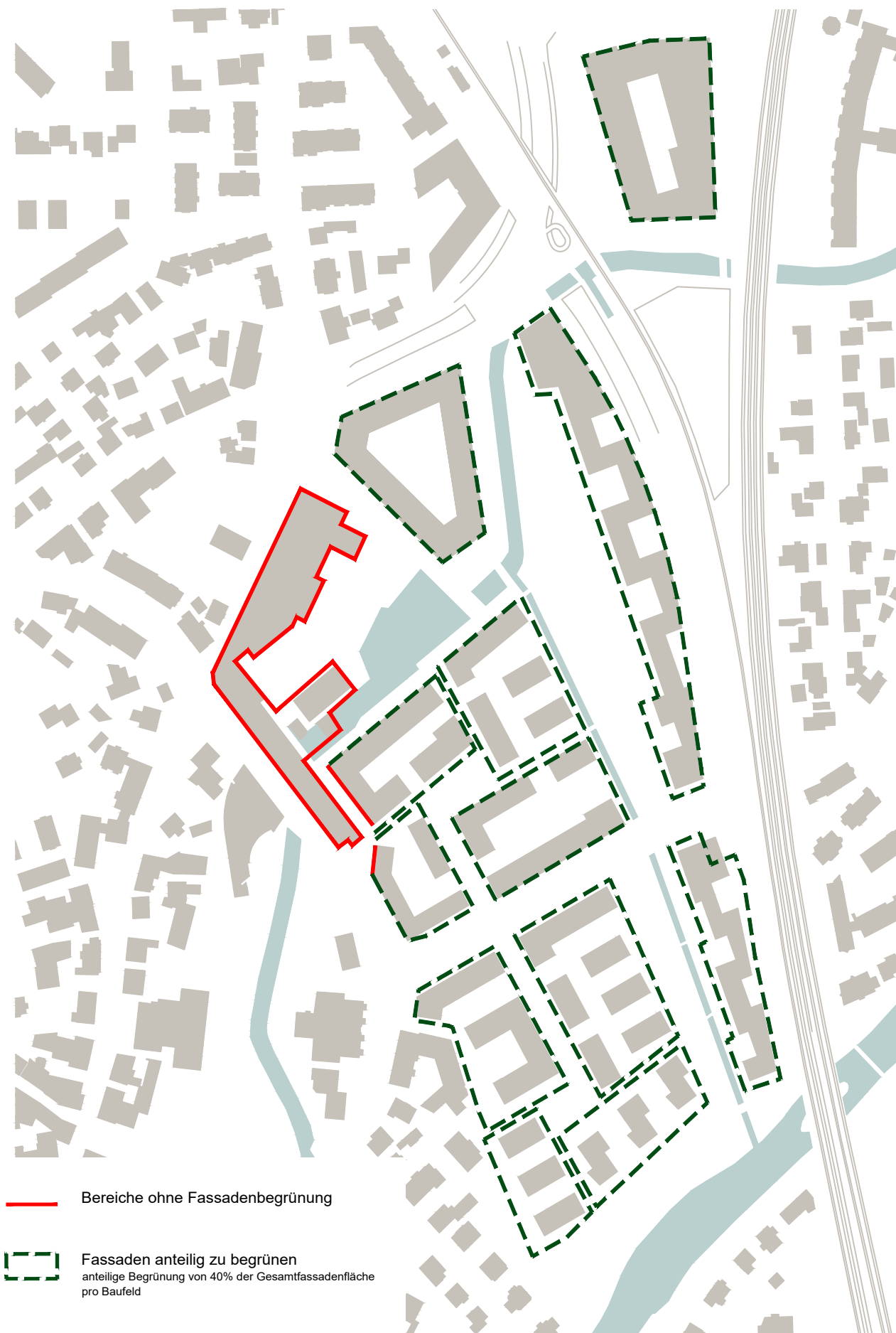


Abb. C.22.1 Fassadenbegrünung



## C.22 FASSADENBEGRÜNUNG

Fassadenbegrünungen sollen als selbstverständlicher Teil der Architektur einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier leisten. Aufgrund der hohen urbanen Dichte und Baukörperstellung können Fassadenbegrünungen zu einer Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität beitragen.

### ALLGEMEINES

- Aus Gründen der Langlebigkeit sind bodengebundene Begrünungssysteme von Vorteil.
- Die Pflege von Fassadenbegrünungen ist brandschutzrelevant. Darüber hinaus ist grundsätzlich darauf zu achten, dass Fassadenbegrünungen keine Brandabschnitte überbrücken oder Fluchtfenster versperren.
- Fassadenbegrünungen an Holzfassaden können mit geeigneten Pflanzenarten und Konstruktionsabständen (ca. 20 - max. 80 cm) ohne Schädigung der Fassade (bspw. durch Feuchtigkeit oder hinterwachsene Bauteile) realisiert werden. Fassaden und ihre Begrünung sind dazu frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren.
- Bei der Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten sollen neben Gestaltung und Unterhalt auch Biodiversitätsaspekte berücksichtigt werden.

### Folgende Punkte sollen berücksichtigt werden:

- Der Anteil der Fassadenbegrünungen soll von Nord nach Süd (in Richtung Amper) zunehmen
- Zusammenhängende Fassadenflächen ohne Öffnungen sollen begrünt werden.
- Die Fassadenbegrünung ist grundsätzlich abgestimmt auf die jeweilige Architektur zu entwickeln.
- Die denkmalgeschützten Gebäude sowie die unmittelbar gegenüberstehenden Fassaden im MU 2 und MU 4 erhalten keine Fassadenbegrünung.

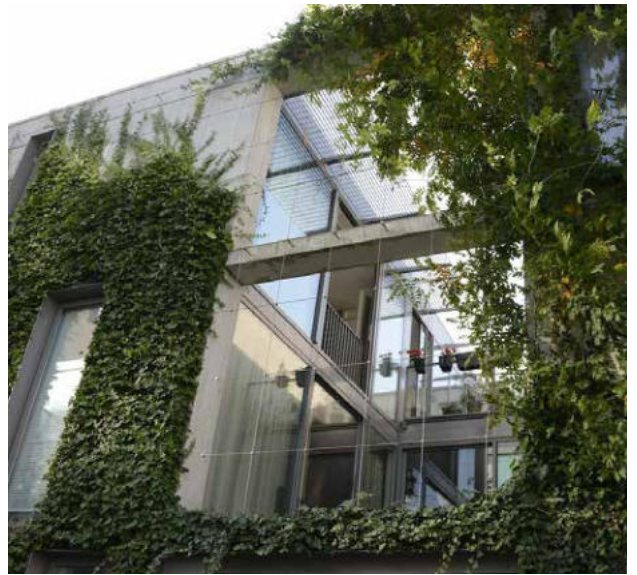


Abb. C.22.3 Fassadengebundene Begrünung



Abb. C.22.4 Kombibegrünung

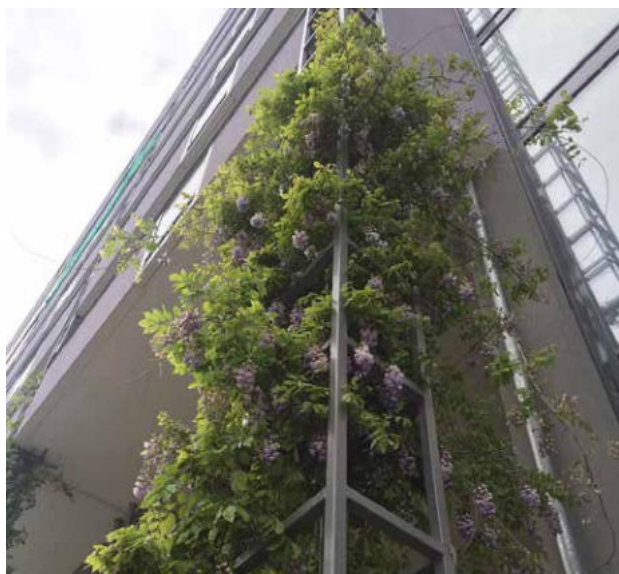
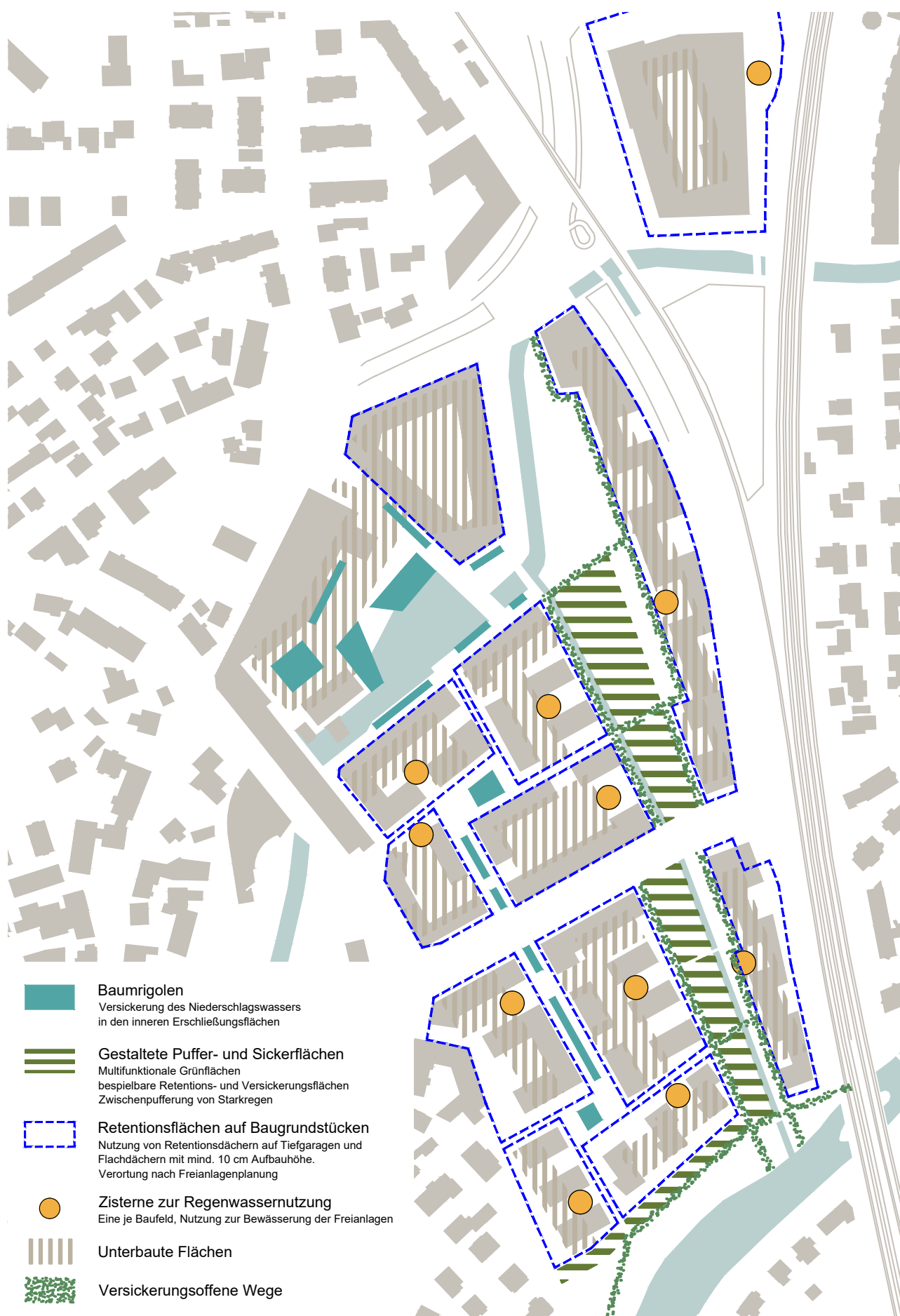


Abb. C.22.2 Bodengebundene Fassadenbegrünung



Abb. C.22.5 Bodengebundene Begrünung



### Abb. C.23.1 Vorgaben für Retentionsflächen



## C.23 WASSERMANAGEMENT, VERSICKERUNGSFLÄCHEN

Umsetzung einer klimaangepassten, wassersensiblen Stadtentwicklung: Oberflächennahe Retention, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen, flächendeckender Einsatz von begrünten Flachdächern, Pflanzung von Großbäumen.

Im gesamten Planungsgebiet soll auf eine wassersensible Planung und eine starkregenangepasste Bauweise und Nutzung der Gebäude geachtet werden, die klimawandelbedingt verstärkt auftretende Starkregenszenarien berücksichtigt und Gefahrenpunkte von vornherein, soweit möglich, vermeidet.

### VERSICKERUNGSFLÄCHEN

Für den Ausgleich von höheren Versiegelungsgraden sollen auf Grundstücken dezentrale, kombinierte Maßnahmen aus oberflächennaher Rückhaltung mit hoher Verdunstungsoberfläche angewendet werden. Damit wird zugleich eine positive Wirkung auf das Mikroklima im gesamten Baugebiet angestrebt. Durch die verzögerte, oberflächennahe Ableitung und Zwischenspeicherung des Regenwassers auf Gründächern, unversiegelten Oberflächen, Rinnen und Gräben/Ableitungsmulden und in dezentralen Retentionsmulden können die Zielwerte des natürlichen Wasserhaushalts annähernd erreicht werden.

Zudem kann sich der Quartierspark als multifunktional nutzbarer Retentionsraum positiv auf die Starkregenüberflutungsvorsorge und die Regenwasserbewirtschaftung auswirken.

Siehe auch Konzeptpapier zur „wassersensiblen Quartiersgestaltung“ (Ramboll Dreiseitl, 2022).

#### Folgende Punkte sollen berücksichtigt werden:

- Festsetzung von Retentionsdächern auf Tiefgaragen und Flachdächern mit mind. 10 cm Aufbauhöhe.
- Möglichkeiten der Regenwassernutzung, bspw. Zisternen zur Bewässerung, sollen in den Baufeldern vorgesehen werden.
- Ableitung von Straßenwasser in Retentionsmulden und Baumrigolen im Straßenraum. Verwendung weitgehend beton- und kunststofffreier Bauweisen.
- Höhenplanung berücksichtigt die schadlose Ableitung von Extremniederschlägen durch Retentionsmulden mit Versickerung und gedrosselter Ableitung in die öffentlichen Grünflächen.



Abb. C.23.2 Oberflächige Wasserführung



Abb. C.23.3 Begrünte Retentionsflächen

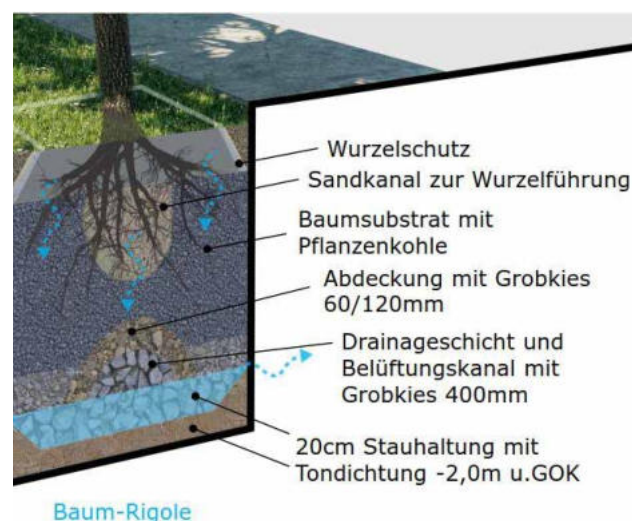


Abb. C.23.4 Baumrigole m. instaubewässerung (RSD)



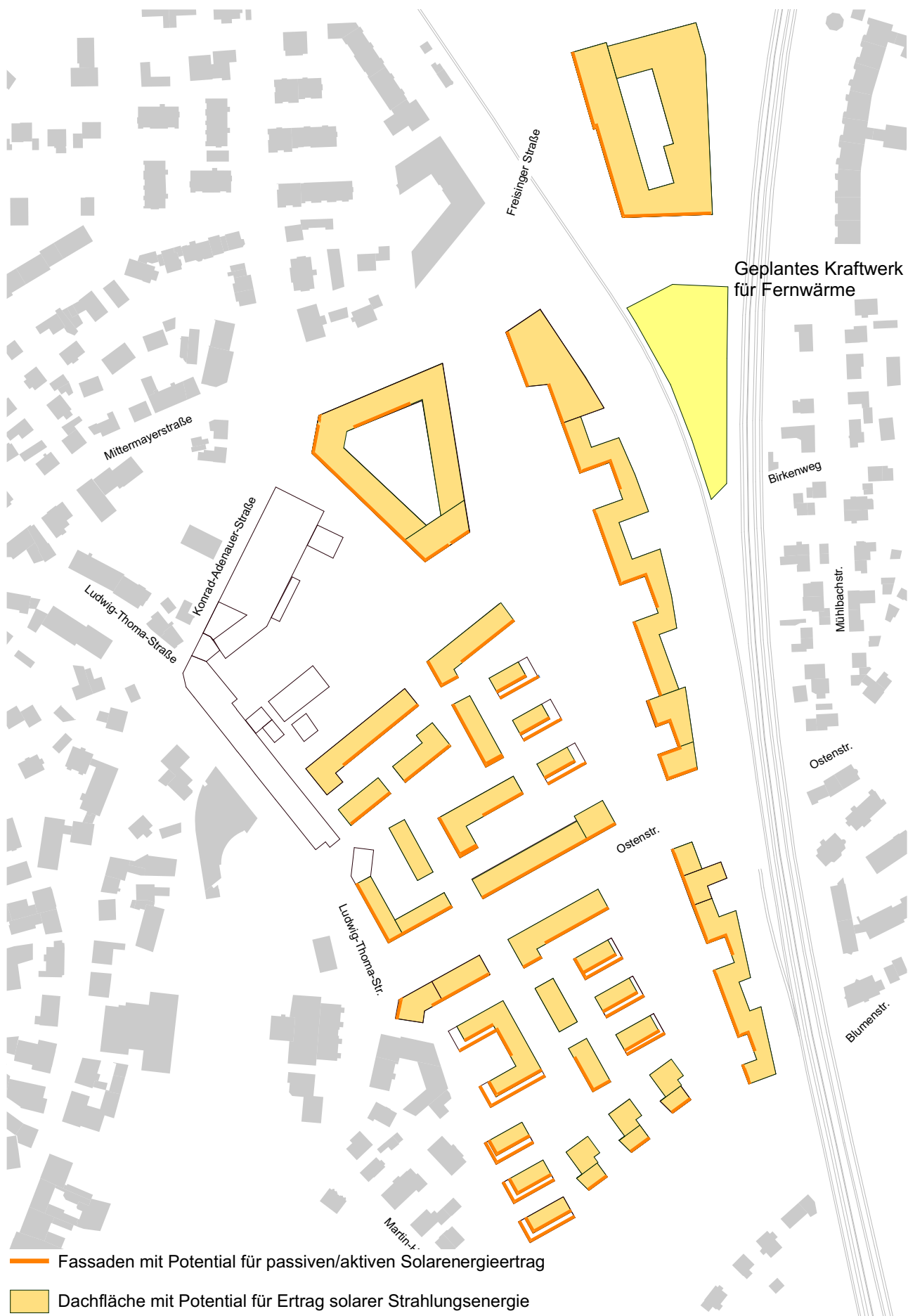


Abb. C.24.1 Regenerative Energie

## C.24 REGENERATIVE ENERGIE

Das Projekt der ehemaligen MD-Papierfabrik ist auch ein Vorhaben der nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Sinne des Klimaschutzes und der Einsparung von Energie sollen Potentiale für eine ressourcenschonende Energieversorgung genutzt werden.

### DÄCHER UND FASSADEN

Durch eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude werden die Flachdächer nicht fremdverschattet. Dies erlaubt eine umfassende und systematische Nutzung zur Solarenergiegewinnung. Neben den Dächern können auch süd-, ost- und westexponierte Gebäudefassaden für den Einsatz von Solarsystemen herangezogen werden. Hierbei ist die gestalterische Integration sicherzustellen.

Neben einer aktiven Nutzung von Solarenergie ist insbesondere über die Südfassaden eine passive Nutzung solarer Wärme im Innenraum umzusetzen. Hierbei ist sowohl auf einen angemessenen Öffnungsanteil als auch auf eine umfassende Verschattung zu achten.

### QUARTIERSVERSORGUNG

Die Realisierung eines Kraftwerks auf der nordöstlichen Teilfläche des Plangebietes sollte als architektonisch-gestalterische Aufgabe verstanden werden. Hierbei wird empfohlen Themen der Energieversorgung sichtbar und erfahrbar zu machen. So kann die Energieproduktion mit weiteren Nutzungsbausteinen gekoppelt werden und somit zu einem „Leuchtturm“ der Energiewende werden.

Das Quartier soll an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen werden. Da die Anforderungen hierzu noch nicht definiert sind, wird empfohlen technologieoffene und ressourcenschonende Systeme in den Gebäuden vorzusehen. Auch sollen Gebäude auf zukünftige Anpassungen im Energiesystem vorbereitet sein. Hierzu gehören Maßnahmen zur weiteren Integration zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie einer möglichst niedrigen Vorlauftemperatur über Flächenheizsysteme.

### FOLGENDE PUNKTE SOLLEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN:

#### An gekennzeichneten Fassaden

- besondere Berücksichtigung von passiver (Grundrissorientierung) und aktiver Solarnutzung (Photovoltaik- und Solarwärmemodule in Fassade integriert).

#### Auf den gekennzeichneten Dachflächen

- besondere Eignung für aufgeständerte Solaranlagen und Paneele in Verbindung mit Einrichtungen zur Verschattung bei Aufenthaltsflächen (Pergola)
- nach der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mind. 30% der Dachflächen (gem. Gutachten: mind. 55 % für Retention/Kombination mit Solar möglich)



Abb. C.24.2 Besonnung von Fassaden: Blick von Westen, bgsm



Abb. C.24.3 Solar-Fassade, Swissolar



Abb. C.24.4 Solargeländer, Swissolar

## C.25 NACHHALTIGKEIT

Nachhaltige Quartiersentwicklungen sind gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Zielen, Maßnahmen und Prozessen. Durch ihre räumliche, bauliche und funktionale Konzeption berücksichtigt die vorliegende Planung eine Reihe von ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Qualitäten. Deren Umsetzung wird über den Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ergänzend sollen Zielsetzungen für einzelne Aspekte der Nachhaltigkeit, die nicht oder nur bedingt im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden können, formuliert und bei der Realisierung der Planung beachtet werden.

Die Grundeigentümerin hat bereits das DGNB-Vorzertifikat in Gold für nachhaltige Stadtquartiere erhalten.

Zukunftsweisend sollen die verwendeten Baumaterialien und Bauprodukte in einer Datenbank dokumentiert werden, um

- den CO<sub>2</sub>-Abdruck/ den Lebenszyklus zu erfassen, (z.B. auf Basis des DGNB Navigator Bauprodukte)
- Mengen- und Volumenangaben abzubilden und
- Möglichkeiten einer späteren Wiederverwendung aufzuzeigen

### RESSOURCEN- UND KLIMASCHUTZ

Im Quartier soll insbesondere

- eine kompakte Bauweise der Gebäude vorgenommen werden
- ressourcenschonende Wohnflächengrößen angestrebt werden
- die Energieversorgung so weit wie möglich aus dem Quartier selbst erfolgen
- der Primärenergiebedarf reduziert werden
- Energie bedarfsgerecht eingesetzt werden
- der Wärme- und Kälteeintrag z.B. über intelligente Fassadenkonzeptionen gesteuert werden
- Niederschlagswasser soll gespeichert und für die Bewässerung der Bäume und Grünanlagen verwendet werden
- der Einsatz von Kunstlicht minimiert werden

### KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Quartier sollen insbesondere

- regenerative und nachwachsende Rohstoffe Verwendung finden
- Baustoffe auf Basis von Recyclingmaterialien verwendet werden
- nur Materialien verwendet werden, die mit geringem (Primär-) Energieaufwand hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können (z.B. Aluminium nicht in großflächigem Einsatz, keine künstlich hergestellten Dämmstoffe)
- nur Materialien verwendet werden, die mit geringen Schadstoffemission hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können (z.B. nur PVC- und halogenfreie Kunststoffe)
- nur Materialien verwendet werden, die umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können
- rückbaufreundliche Baukonstruktionen gewählt werden





# D.1 KONKURRIERENDE VERFAHREN ZUR SICHERUNG DER STÄDTEBAULICH- FREIRAUMPLANERISCHEN QUALITÄT

Angesichts der überragenden Bedeutung des Plangebiets für die Gesamtstadt und insbesondere für die Altstadt, hält es die Stadt Dachau für zwingend erforderlich, konkurrierende Verfahren (Ideen- und Realisierungswettbewerbe) für die einzelnen Teile des Quartiers durchzuführen, um eine entsprechend hohe städtebauliche und stadtgestalterische Qualität im öffentlichen und privaten Raum zu sichern. Die in den Leitlinien enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen sollen in die Auslobungsunterlagen und Beurteilungskriterien dieser Verfahren einfließen.

## 1. ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN BEREICH A UND A1 - A3

### ANFORDERUNG UND ZIELSETZUNG

- Durchgängiges Freiraumgerüst für alle öffentlichen Freiflächen
- Grünflächen mit hoher Bedeutung über das Plangebiet hinaus
- Wassersensible Freiraumplanung
- Mühlenforum als urbaner Stadtraum mit Aufenthaltsqualität im Kontext der vielfältigen Nutzungsanforderungen
- Identifikationspotenzial, in den Freiraum integrierte künstlerische Beiträge
- Gemischte (Sondergebiets-) Nutzungen mit daraus resultierender Komplexität und hohem Gestaltungsanspruch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Nordplatz als Stadtraum mit gestalterischer Vielfalt im Kontext der verkehrlichen Anforderungen
- Ideenteil zur Freiraumanbindung Bahnhof-Stadt (BP Nr. 134/05 beachten)
- Ideenteil Freiraumnutzung und -gestaltung für SO-Pentagon und MU 6-Nord bis zur Baufreigabe (Integrationslösung)

### PLANUNGSAUFGABE

- Gemeinschaftsbereiche und Spielraumangebot für alle Altersklassen
- Wegebeziehungen
- Nachhaltigkeit, Ökologie, Klimaanpassung
- Integration der Anforderungen Hochwasserschutz und Landschaftsschutzgebiet an der Amper

### WETTBEWERBSART

RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe)  
Realisierungswettbewerb Freiraum (mit ergänzendem Ideenteil)

Stufenweise Beauftragung für

- A1 (Mühlenforum) unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines VG-Verfahrens (Vergabeverordnung) für Denkmalbestand; Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um- / Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

- A2 und A3 (Nordplatz/Grünfläche-Nord) unter Berücksichtigung Planfeststellungsverfahren

## 2. TEILQUARTIERE BAHNRAND BEREICH 1 (WA 5) UND 2 (MU 6)

### ANFORDERUNG UND ZIELSETZUNG

- Durchgängige Bebauung (ohne Lücken) wegen Immissionsschutz
- Wechselnde Gebäudehöhen mit Akzentpunkt im Norden
- Funktionale und gestalterische Ausbildung der Ostseite (keine Rückseite)
- Freiraum und Architektur/Städtebau als integrierte Lösung mit gleichwertigem Gestaltungsanspruch
- Außenwirkung und Identifikationspotenzial
- Integration künstlerischer Beiträge

### PLANUNGSAUFGABE

- Städtebauliche Kanten definieren
- Bebauungs- und Höhenstruktur, Rücksprünge auf der Ostseite entwickeln
- Akzentpunkt (Höhe, Gestalt) vorschlagen
- Fassaden (Gestaltung, Plastizität, Begrünung)
- Freiflächen (Gestaltung, Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Verzahnung mit dem Wohnen)
- Übergang zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen gestalten, auch Ostseite
- flexiblen Raumstrukturen für unterschiedliche Wohnformen, Wohnungsgrößen, gewerbliche Tätigkeiten
- Gemeinschaftsbereiche, Barrierefreiheit Nachhaltigkeit, Ökologie, Energie, Klimaanpassung

### WETTBEWERBSART

RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe)  
Realisierungswettbewerb Hochbau//Freiraum;  
ARGE Hochbau/Freiraum zwingend  
ggf. einzelne Verfahren für Teilbereiche

Stufenweise Beauftragung für

- 2.1 (Kontorhaus) unter Berücksichtigung Planfeststellungsverfahren

## 3. TEILQUARTIERE MÜHLBACH/AMPER BEREICH 3 (WA 1 - 4) UND 4 (MU 2 - 5)

### ANFORDERUNG UND ZIELSETZUNG

- Nutzungsverteilung (Quartier und Geschosse)
- Funktionale und gestalterische Ausbildung der Gebäude mit direktem Anschluss an öffentliche Freiräume
- Freiraum und Architektur/Städtebau als integrierte Lösung mit gleichwertigem Gestaltungsanspruch
- Außenwirkung und Identifikationspotenzial, Integration künstlerische Beiträge

#### **PLANUNGSAUFGABE**

- Bebauungs- und Höhenstruktur
- Fassaden (Gestaltung, Plastizität, Begrünung)
- Freiflächen (Gestaltung, Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Verzahnung mit dem Wohnen)
- Übergang zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen gestalten
- flexiblen Raumstrukturen für unterschiedliche Wohnformen, Wohnungsgrößen, gewerbliche Tätigkeiten
- Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit, Ökologie, Energie, Klimaanpassung

#### **WETTBEWERBSART**

Konkurrierendes Verfahren Hochbau//Freiraum  
ARGE Hochbau/Freiraum zwingend  
Parallelbeauftragung (HOAI) mit Beteiligung Expertengremium; ggf. einzelne Verfahren für Teilbereiche

#### **4. TEILQUARTIER PENTAGON BEREICH 5 (SO)**

##### **ANFORDERUNG UND ZIELSETZUNG**

- Nutzungsverteilung (Geschosse)
- Funktionale und gestalterische Ausbildung der Gebäude mit direktem Anschluss an öffentliche Freiräume
- Freiraum und Architektur/Städtebau als integrierte Lösung mit gleichwertigem Gestaltungsanspruch
- Identifikationspotenzial, in Architektur/Freiraum; Integration künstlerischer Beiträge (Kunst am Bau)

##### **PLANUNGSAUFGABE**

- Städtebauliche Kanten definieren
- Bebauungs- und Höhenstruktur ab 1. OG
- Akzentpunkt (Höhe, Gestalt) vorschlagen
- Fassaden (Gestaltung, Plastizität, Begrünung)
- Freiflächen (Gestaltung, Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Verzahnung mit dem Wohnen)
- Übergang zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen gestalten
- flexiblen Raumstrukturen für unterschiedliche Wohnformen, Wohnungsgrößen, gewerbliche Tätigkeiten
- Gemeinschaftsbereiche, Barrierefreiheit
- Nachhaltigkeit, Ökologie, Energie, Klimaanpassung

##### **WETTBEWERBSART**

Konkurrierendes Verfahren Hochbau//Freiraum  
ARGE Hochbau/Freiraum zwingend  
Parallelbeauftragung (HOAI) mit Beteiligung Expertengremium; ggf. einzelne Verfahren für Teilbereiche

#### **5. TEILQUARTIER GEWERBE BEREICH 6 (GE)**

##### **ANFORDERUNG UND ZIELSETZUNG**

- Nutzungskonzeption
- Betriebskonzept
- Funktionale und gestalterische Ausbildung der Gebäude
- Freiraum und Architektur/Städtebau als integrierte Lösung mit gleichwertigem Gestaltungsanspruch
- Freiraum mit Aufenthaltsqualität, Verzahnung mit öffentlichem Grün

##### **PLANUNGSAUFGABE**

- Nutzungsverteilung
- Städtebauliche Kanten definieren
- Bebauungs- und Höhenstruktur
- Akzentpunkt (Höhe, Gestalt) vorschlagen
- Fassaden (Gestaltung, Plastizität, Begrünung)
- Freiflächen mit Aufenthaltsqualität
- Nachhaltigkeit, Ökologie, Energie, Klimaanpassung

##### **WETTBEWERBSART**

Konkurrierendes Verfahren Hochbau//Freiraum  
ARGE Hochbau/Freiraum zwingend  
Konzeptvergabe (Konzept und Kaufpreisangebote) mit Beteiligung Expertengremium

#### **6. BEREICH 7 (Versorgungsfläche)**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens:  
Beteiligung Expertengremium aufgrund der Fernwirkung des Areals und der Nähe zum Mühlbach (geschützter Landschaftsbestandteil).

#### **7. BEREICH 8 (Denkmalschutz)**

VG-Verfahren (Vergabeverordnung) für Denkmalbestand; Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um- / Nachnutzung von bestehenden Gebäuden.



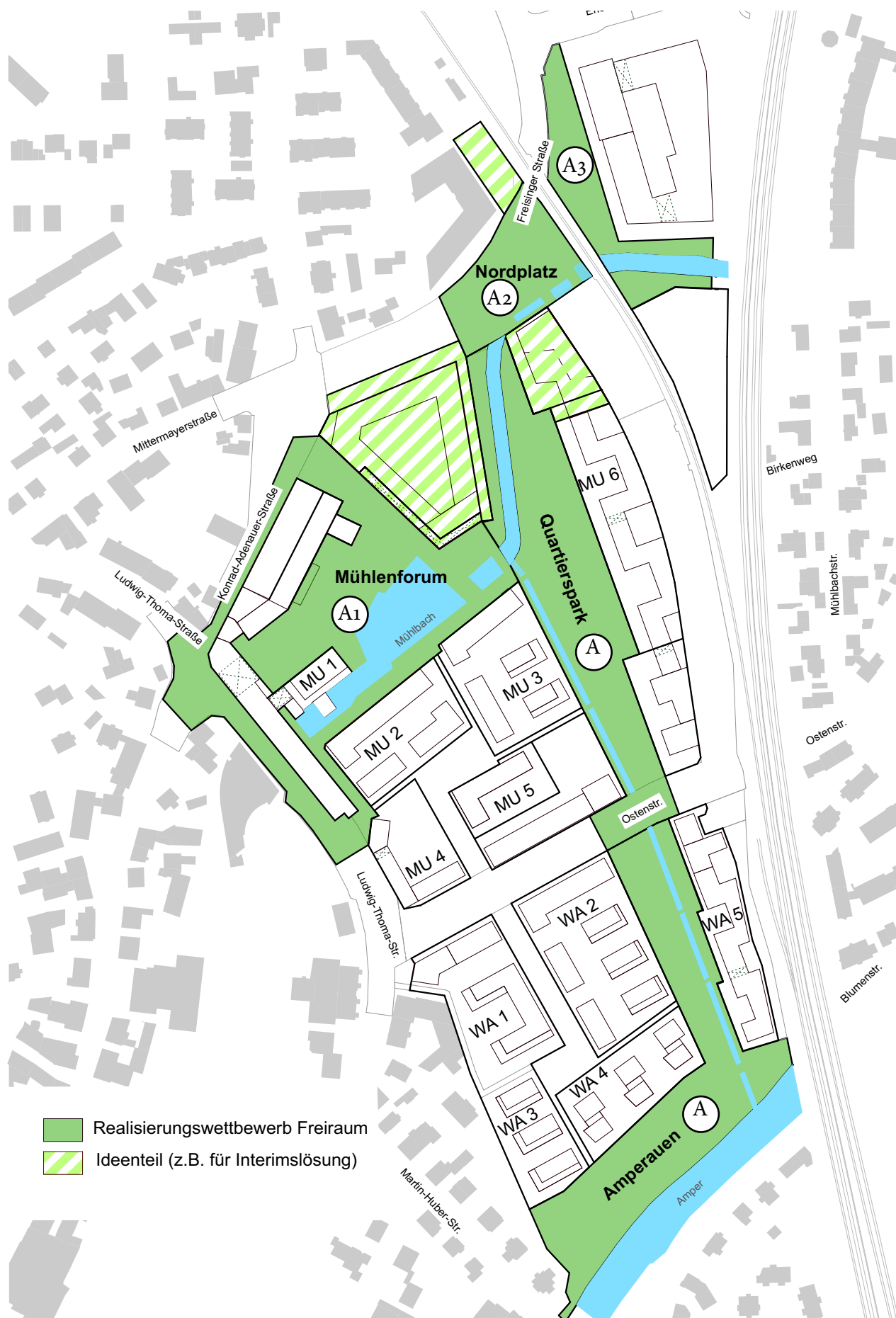


Abb. D.1.1 Konkurrierende Verfahren - Freiflächen

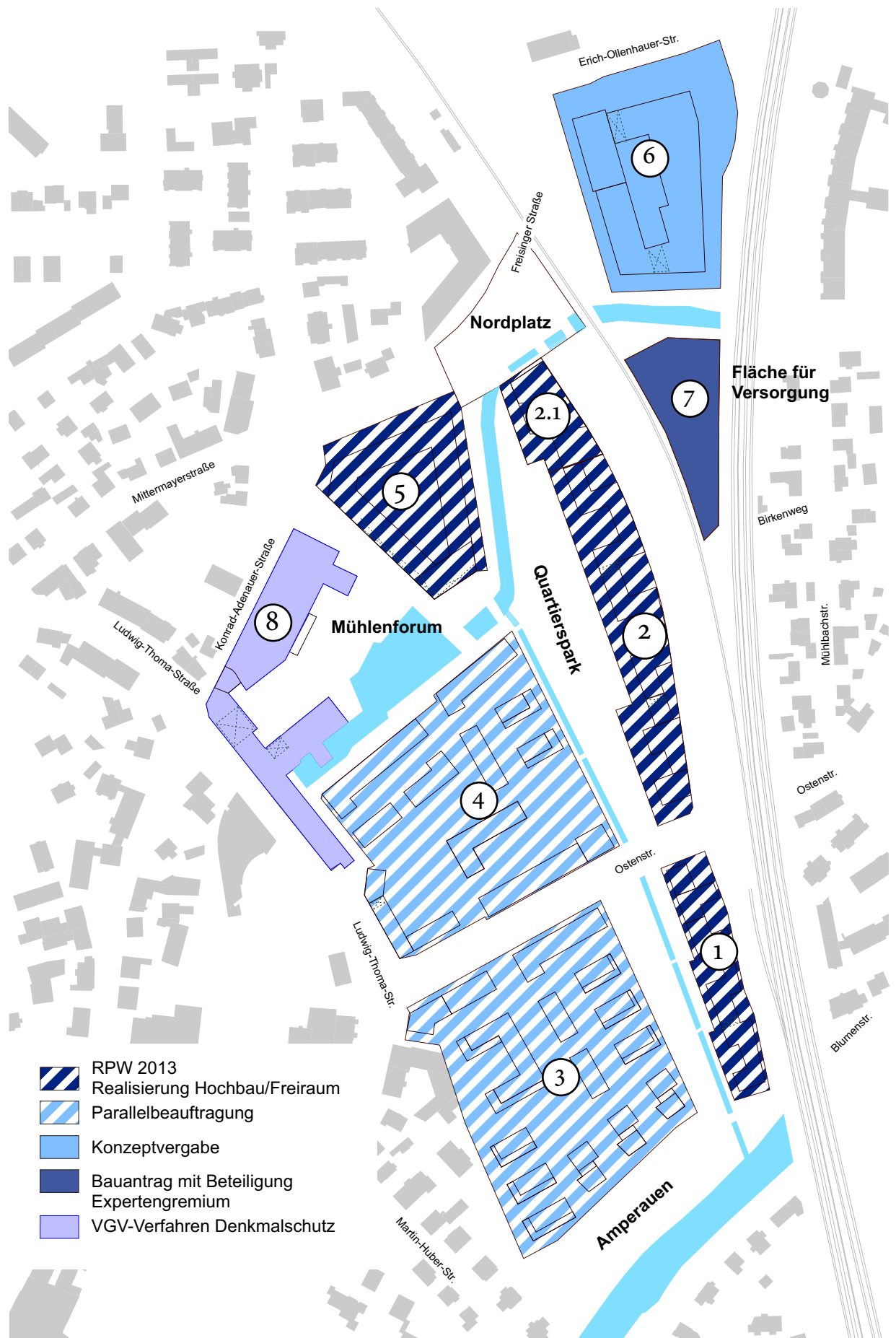


Abb. D.1.2 Konkurrierende Verfahren - Bauflächen

### D.2 REALISIERUNG UND BAUABFOLGE

Die Entwicklung des Plangebiets soll schrittweise und unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und der zwingenden Bauabfolge vorgenommen werden. Zudem wird sie maßgeblich von der Durchführung der konkurrierenden Verfahren beeinflusst. Um eine Streuung der Bauaktivitäten über das gesamte Planungsgebiet zu vermeiden, soll die Realisierung abschnitts-/quartiersweise vorgenommen werden.

#### REALISIERUNG

- Die öffentlichen Grün- und Freiräume sollen vor der Bebauung in den Baufeldern realisiert werden, da sie das verbindende Element für das gesamte Quartier sind, unabhängig von den individuellen Gestaltungsmaßnahmen in den einzelnen Bauquartieren, den gemeinsamen Charakter des Gebietes prägen, und Teil eines gebietsübergreifenden Vernetzungskonzepts sind.
- Für das Mühlenforum ist eine möglichst frühzeitige Realisierung wünschenswert, um den künftigen Bewohnern einen gemeinschaftlichen, öffentlichen Raum anzubieten. Es stellt den zentralen öffentlichen Raum innerhalb des Quartiers dar, der Identitätsort für das gesamte Gebiet ist und Versorgungsfunktionen übernimmt. Zudem ist es das Bindeglied zur Anbindung an die Altstadt.
- Allerdings wird der räumliche Abschluss nach Osten (Pentagon) für einen längeren Zeitraum nicht zu realisieren sein.
- Für das Sondergebiet - Teilbereich Pentagon und den nördlichen Hochpunkt im MU 6 sollen frühzeitig temporäre Nutzungsszenarien und Gestaltungsvorstellungen entwickelt werden, da die Nutzungsaufnahme in beiden Teilbereichen erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bahnunterführung möglich ist.
- Das östlich der Bahnlinie liegende Gewerbegebiet sowie die Fläche für Versorgung können zeitlich unabhängig vom sonstigen Plangebiet realisiert werden, da sie selbstständig von Norden erschlossen werden und wegen der ausschließlich gewerblichen Nutzung keine unmittelbaren Abhängigkeiten zu anderen Nutzungen bestehen. Die in den Leitlinien enthaltenen Vorgaben, Maßnahmen, Vorschläge und Empfehlungen sind anzuwenden.

#### BAUABFOLGE

Die Lage des neu entstehenden Quartiers zwischen Altstadt, innerstädtischem Straßennetz und Bahntrasse, beeinflusst die Reihenfolge der einzelnen Bauabschnitte. Bei den jeweiligen Teilbereichen nördlich bzw. südlich der Ostenstraße müssen zuerst die östlichen Zeilen entlang der Gleise erstellt werden.

#### BESCHRÄNKUNGEN AUFGRUND IMMISSIONSSCHUTZ

Um die Teilbereiche WA 2 und 4 vor Bahnlärm zu schützen, ist zuerst die Bebauung im Teilbereich WA 5 zu realisieren (Maßnahme 1). Zusätzlich muss für die Bebauung des WA 2 der nördliche Baukörper im WA 2 an der Ostenstraße vorab errichtet werden (Maßnahme 2). Auch die Teilbereiche MU 3 und MU 5 werden durch die langgezogene Bebauung im Teilbereich MU 6 gegen den Bahnlärm geschützt. Die Errichtung eines Teils dieser Gebäude (Maßnahme 3) ist deshalb Voraussetzung für eine Nutzungsaufnahme in den Teilbaugebieten im Westen.

Im Bebauungsplan wird daher für die einzelnen Abschnitte geregelt, dass eine Nutzungsaufnahme schutzbedürftiger Räume von Wohnungen so lange unzulässig ist, bis entlang der jeweiligen Baulinien eine ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade mit eingebauten Fenstern der zulässigen Baukörper errichtet wurde.

#### BESCHRÄNKUNGEN AUFGRUND EINGESCHRÄNKTER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER VERKEHRSANLAGEN

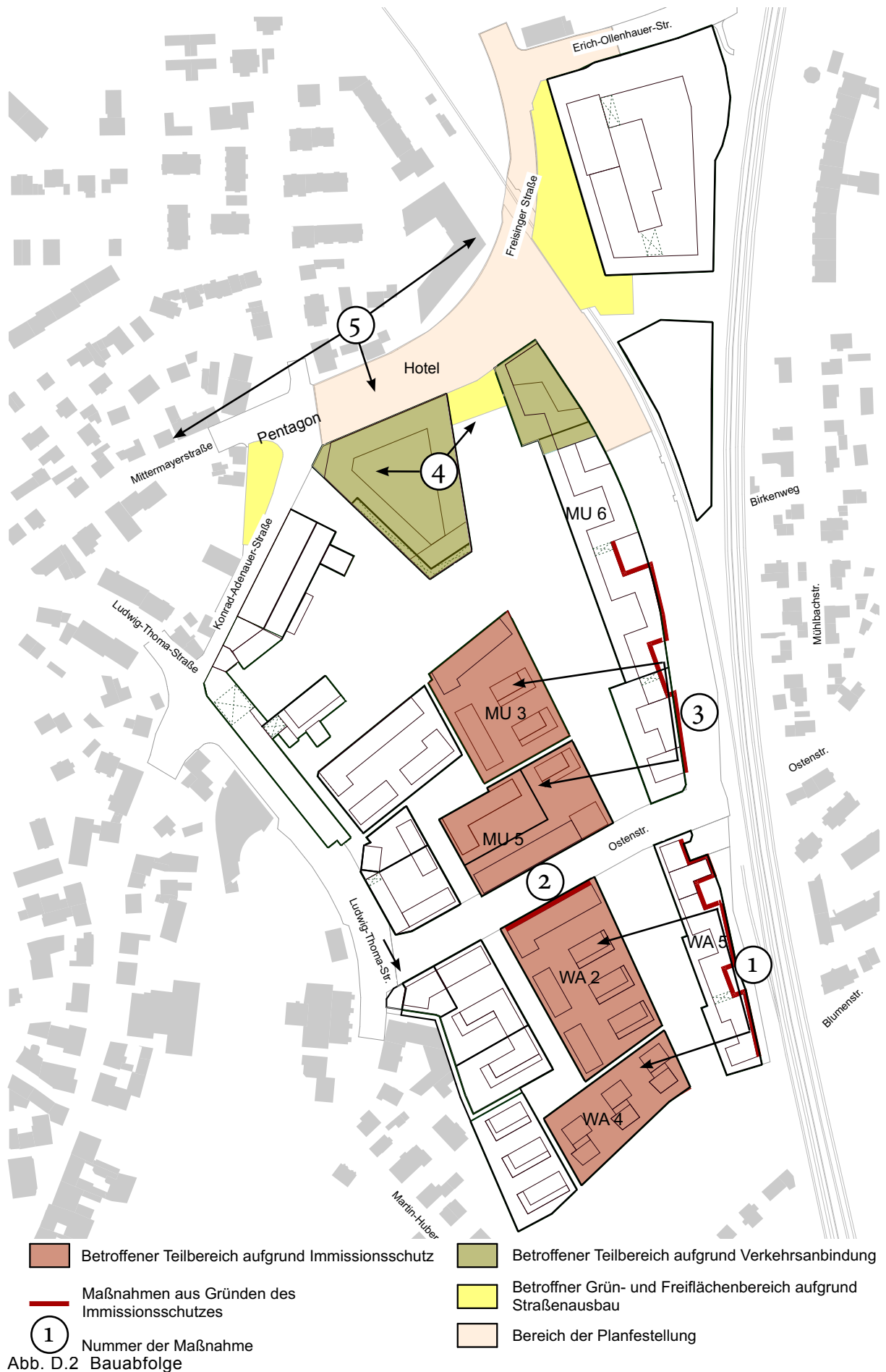
Bis zur Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen im Zuge der Freisinger Straße (Bahnunterführung) ist das Straßennetz nicht ausreichend leistungsfähig, um den durch alle geplanten Nutzungen entstehenden überörtlichen und lokalen Verkehr abwickeln zu können. Insbesondere kann der Nord-Süd-Verkehr nicht wie vorgesehen, über die Ostenstraße und die neue Bahnrandstraße geführt werden (nur Stichstraße mit Wendepunkt). Stattdessen müssen die Verkehre wie bisher über die Ludwig-Thoma-Straße, Konrad-Adenauer-Straße und Freisinger Straße abfließen. Während der Bauzeit steht anstelle der Freisinger Straße nur eine eingeschränkt leistungsfähige Baustellenersatzstraße zur Verfügung.

Deshalb wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan die Nutzungsaufnahme im Sondergebiet - Teil Pentagon und im MU 6 - Nordteil so lange zurückgestellt (Maßnahme 4), bis die planfestzustellenden Straßen für die höhenfreie Querung unter der Bahnstrecke Dachau-Altomünster hindurch, einschließlich eines Anschlusses an die Planstraße östlich des urbanen Gebiets MU 6 in ihrer verkehrlichen Funktion in Betrieb genommen sind.

#### BESCHRÄNKUNGEN AUFGRUND STRASSENBAU-MASSNAHMEN

Während der Straßenbaumaßnahmen für die höhenfreie Querung der Bahnlinie ist es erforderlich, eine Baustellenersatzstraße zu errichten. Zudem sind ergänzende Flächen für die Abwicklung der Baustelle erforderlich (Maßnahme 5). Die betroffenen Freiflächen können erst nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Inbetriebnahme der Unterführung endgültig hergestellt werden. Es sind überwiegend öffentliche Grün- und Straßenflächen betroffen.





## D.3 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Um die in den Leitlinien enthaltenen Vorgaben und Maßnahmen umzusetzen, soll der Bebauungsplan Nr. 144/08 „Ehemalige Papierfabrik“ in der Fassung des Vorentwurfs vom 13.06.2022 **insbesondere** in den folgenden Punkten geändert und ergänzt werden.

### SATZUNG BEBAUUNGSPLAN

#### Ziffer C.1 Nr. 11- Art der baulichen Nutzung

- Im MU 2 bei den, der Papierhalle zugewandten Gebäudeteilen, im EG gewerbliche Nutzung vorsehen

#### Ergänzen - Öffentliche Wohnraumförderung

- Flächen festlegen

#### Ziffer C.2 – Maß der baulichen Nutzung

- Ergänzen: Max. Grundfläche ab 1. Obergeschoss im Pentagon

#### Ziffer C.3 - Höhenentwicklung

- Ergänzen: Mindest- und Höchstmaß oder „zwingende Wandhöhen“

#### Ziffer C.5 Nrn.2 und 3 - Bauweise

- Flexible Festlegung der Rücksprünge im WA 5 und MU 6

#### Ziffer C.5 Nr.7 - Bauweise

- Lichte Höhe der Durchgänge auf 6,0 m anheben

#### Ziffer C.5 Nr.8 - Bauweise

- Keine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im WA 1.1 - WA 5

#### Ergänzen: Ziffer C.5 - Bauweise

- Balkon/Loggia/Vordach gemäß Leitlinie

#### Ergänzen; Ziffer C.5 – Bauweise

- Regelungen zu Staffelgeschossen

#### Ziffer C.6 Nr. 4 – Dächer

- Intensive Begrünung auf Dachfläche bei Gebäuden/Gebäudeteilen mit 3 Vollgeschossen bzw. 1 Vollgeschoss

#### Ziffer C.6 Nr. 5 – Dächer

- Präzisieren gemäß Leitlinien

#### Ziffer C.6 – Dächer

- Ergänzen gemeinschaftlicher Freiraum 2,5 m<sup>2</sup>/WE im SO, MU 6 und WA 5

#### Ergänzen:Bauliche Gestaltung

- Fassaden (Putz/Holz)
- Nicht reflektierend
- Hellbezugwert 60-80

#### Ziffer C.6 Dachbegrünung

- Festsetzung Gemeinschaftsdachgärten

#### Ziffer C.7 Nebenanlagen

- Bauraum für gemeinschaftlich nutzbare Gartengerätehäuser (GH) festlegen

#### Ziffer C.10/11 – Stellplätze und Fahrrad

- Anzahl Stellplätze: Bezug auf neue Mobilitätssatzung
- Anzahl Fahrrad: Bezug auf neue Mobilitätssatzung
- Lage Fahrrad: Anteil Freiraum/EG

#### Ziffer C.16 Nrn.3 und 5 – Werbeanlagen

- Präzisieren gemäß Leitlinien

#### Ziffer C.19-22 – Grünflächen

- Fassadenbegrünung
- Beläge
- naturnah gestaltete Stützmauern

- keine Schottergärten

#### Ziffer C. – Natur- und Artenschutz

- Glasflächen
- Beleuchtung

#### Ziffer C. – Nat. Wasserhaushalt

- Retentionsmulden
- Zisternen

### PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

- Im MU 2 und MU 3:

Wandhöhen bei den, dem Quartiersmittelpunkt zugewandten Gebäuden auf 14,75 m bzw. 11,75 m anheben

- Im MU 6, WA 2 und WA 5:

Mindest- und Höchstmaß oder zwingende WH ergänzen

- Baulinie anstelle Baugrenze:

SO Nordseite Pentagon, WA 5 Ostseite

MU 2 gegenüber Wasserturm

bei Staffelgeschossen MU 3 und 5, WA 1.2, 2 und 3

- Baulinie entfällt: MU 6 Nord- und Südseite, MU 1 Museumneubau

- Im WA 1.2:

Fußweg entfällt; Grundstücksflächen (z.B. Kita) vergrößert

- Im SO-Pentagon:

starre Höhenabgrenzung aufgeben; Wandhöhe EG-Sockel max. 5 m; überbaubare Grundfläche ab 1.OG festlegen mit Höhenfestlegung

- Ostenstraße: Straßenraum schmaler

- Haltestelle Bahnrandstraße ergänzen

- 3 Mobility-Hubs ergänzen

- Querungsstelle Ludwig-Thoma-Str/ Mühlenforum ergänzen





## E. ABSCHLIESSENDE STELLUNGNAHME

### RISIKEN UND CHANCEN AUS SICHT DES EXPERTEN-GREMIUMS

#### INKLUSION:

##### Chance,

- ein sozial gemischtes Quartier für alle Generationen mit einer lebendigen Nachbarschaft zu schaffen, das auch über das Stadtviertel hinweg in die bestehenden Strukturen integriert ist und vielfältige Attraktionen sowie Unterstützung bei Bedarf bietet. Dabei sollte die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle von Anfang an in die Planungen integriert werden. Ein durchdachtes Gesamtkonzept für eine klare Orientierung und eine durchgängige barrierefreie und attraktive Gestaltung der öffentlichen Bereiche trägt zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung bei und bietet Komfort für alle.
- Die Schaffung eines differenzierten, gestaffelten und bedarfsgerechten Unterstützungs- und Pflegeangebots eröffnet den Bewohner:innen die Möglichkeit, selbst bei Pflegebedarf in der gewohnten Nachbarschaft zu bleiben. Ein vielseitiges Angebot an barrierefreiem Wohnraum kombiniert mit einem Quartierskonzept für Betreuung und Unterstützung ermöglicht ein langfristig eigenständiges Leben in den eigenen vier Wänden.
- Die Etablierung von Beteiligungsstrukturen für Bewohner:innen innerhalb und außerhalb des Quartiers bietet die Chance einen gut integrierten und identitätsstiftenden neuen Stadtteil zu entwickeln.

##### Risiko,

- dass durch die sukzessive Entwicklung über mehrere Jahre und ggf. durch verschiedene Eigentümer:innen ein Gesamtkonzept für eine barrierefreie Gestaltung, die Gemeinwohlorientierung aus den Augen verloren geht und barrierefreie Wegeketten nicht von Anfang an zur Verfügung stehen. Des Weiteren besteht die Gefahr, dass ohne erweiterte Steuerungsmöglichkeiten aus wirtschaftlichen Gründen ein vielfältiges Wohnraumangebot sowie niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten nicht realisiert werden. Zudem wird nach der Belegungsbindung der EOF-Wohnungen das Angebot an kostengünstigem Wohnraum deutlich reduziert sein.
- Es besteht das Risiko, dass die geplante Einrichtung für Senior:innen als isolierter Baustein ohne Integration in ein Quartierskonzept entsteht. Es ist zu empfehlen den örtlichen Bedarf genau zu ermitteln. Auf dieser Grundlage kann dann ein bedarfsgerechtes und ausdifferenziertes Konzept für unterschiedliche Betreuungs- und Unterstützungsangebote entwickelt werden, welches eine nachhaltige Versorgung sicherstellt.
- Eine effektive Mitbestimmung der Bewohner:innen erfordert klare Strukturen und eine kontinuierliche Begleitung. Dies gilt es, dauerhaft organisatorisch zu lösen und ausreichend finanzielle Mittel dafür bereit

zu stellen, da sonst die Gefahr besteht, dass geschaffene Strukturen wieder verschwinden.

#### MOBILITÄT

##### Chance

- Mit der Umsetzung der Leitlinien kann im Bereich Mobilität trotz der gesetzten Konzeptansätze einer tradierten Verkehrsplanung ein Mobilitätsangebot entstehen, das nachhaltiges Mobilitätsverhalten möglich macht. Wesentlich hierfür ist die Einordnung in die gesamtstädtische Mobilitätsplanung mit einem Mix an Strategien zugunsten einer nachhaltigen Mobilitätsverhaltensänderung. Die Weiterentwicklung der Mobility-Hubs als Teil eines gesamtstädtischen Angebotsnetzes wäre wünschenswert.

##### Risiko

- Dafür ist es wichtig, dass die innerhalb des Quartiers unterstellten Angebote (3 Mobility-Hubs, Ausbau des ÖV-Angebots) nicht als Insellösung, sondern als Teil eines gesamtstädtischen Angebots etabliert und dauerhaft gewährleistet werden können. Da derlei Angebote erfahrungsgemäß in WEG aufgeteilten Quartieren aus organisatorischen, rechtlichen und fachlichen Gründen nicht durchgehalten werden, wird im weiteren Prozess zu prüfen sein, wie die Mobilitätsangebote im Quartier in ein ggf. gesamtstädtisches Betriebskonzept integriert werden können. Entsprechende Regelungen wären im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

#### FREIRAUM

##### Chance,

- dass der Grünzug vom Mühlenquartier über den Quartierspark bis hin zur Amper im Süden vorab in einem Zug geplant und hergestellt wird. Diese Chance sollte unbedingt genutzt werden. Hingegen sollte eine Planung in Teilabschnitten, z. B. über mehrere Wettbewerbe, aufgrund möglicherweise nicht zueinander passender Gestaltungsqualitäten unbedingt unterbleiben.

##### Risiko,

- dass die Bauabschnitte in größeren Zeitabständen nacheinander und – auch wenn es gegenwärtig nicht so vorgesehen ist – von verschiedenen Bauträgern realisiert werden, die in den verschiedenen Bauabschnitten ganz unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen durchzusetzen versuchen. Damit würde die öffentliche Freiraumstruktur in und zwischen den Bauabschnitten nicht Zug um Zug in einem abgestimmten Konzept hergestellt, sondern würde schlimmstenfalls in gestalterisch ganz unterschiedliche Qualitäten zerfallen
- dass die Freiraumgestaltung sich zu wenig mit einer qualitativ hochwertigen, vielfältigen und naturnahen Pflanzenauswahl befasst und stattdessen, z. B. weil vermeintlich „pflegeleicht“, nur wenige, übliche Standardpflanzen verwendet werden. Das Risiko besteht dann darin, dass die Grünflächen wenig reizvoll, monoton und auf jeden Fall ar-

tenarm sind. Daher ist ein besonderes Augenmerk sowohl auf hohe gestalterische und ökologische Qualität wie auch auf ein umsetzbares, gut organisiertes Pflegemanagement zu legen.

### STATEMENT

Abschließend ist festzuhalten, dass der Arbeitsprozess zwischen den Mitarbeitern der Stadt Dachau, den Planern von bgsml/lohner.hochrein und dem Expertengremium als absolut vertrauensvoll, kooperativ und offen erlebt wurde, so dass ein von allen voll mitgetragenes Ergebnis für die städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Leitlinieninhalte vorliegt.

Das Zukunftsquartier MD-Fabrik ist daher ein vorbildlicher, in sich stimmiger Wurf, der die Ziele der 15-Minuten-Stadt, der Inklusion, des künstlerischen Anspruchs, der Klimaanpassung durch grüne Infrastruktur und Schwammstadtqualitäten in vollem Umfang ermöglicht.

Das Expertenteam konnte bei der durchgehenden schlüssigen Gestaltung des Quartiers wichtige Impulse geben:

- Der Übergang (sowohl bei den Baukörpern als auch im Freiraum) von industriell und urban im Norden („Stahl und Schraube“) hin zur naturnahen Gestaltung im Süden („Holz und Pflanzen“)
- große versiegelte und bebaute Flächen sollen stärker mit Grünstrukturen durchsetzt und von Bäumen überstellt sein, um Hitzeinseln aber auch Monotonie zu vermeiden
- Regenwasserkaskade, unter anderem mit vielen Retentionselementen und Versickerungsflächen (Schwammstadt)
- Bahnunterführung so offen und angenehm wie möglich, so dass sie von Fußgängern und Radfahrern gerne angenommen wird. Auf dem Nordplatz attraktive Freiräume gestalten
- Übergänge über die Ostenstraße attraktiv und sicher gestalten, Straßenquerschnitte so gering wie möglich
- oberirdische Stellplätze weitgehend vermeiden, insbesondere auch im Quartier
- Berücksichtigung von Inklusion und Teilhabe als grundlegendes Querschnittsthema in allen Bereichen.

Berücksichtigung von Inklusion und Teilhabe als grundlegendes Querschnittsthema in allen Bereichen. Gerne hätte das Expertenteam zusammen mit den Planern und den Fachleuten der Stadt Dachau die Planung der das Quartier umgebenden Straßen so beeinflusst, dass der MIV und der straßengebundene Güterverkehr weniger dominieren und das Quartier nicht vollständig umfließen. So wurde z. B. mehrfach die Erforderlichkeit der neuen Bahnrand-Straße in Frage gestellt und diskutiert.

Insgesamt lag ein besonderes Interesse des Expertenteams darin, dass parallel zur Planung und Realisierung des Quartiers und dem Um- und Neubau der umgebenden

Straßen auch ein stadtweiter Wandel des Verkehrssystems und des Mobilitätsverhaltens vorangebracht und gesichert wird – und dass demzufolge, auch vor dem Hintergrund der jeweils gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen, der das Quartier umgebende Verkehrsraum weiter für Fuß-, Rad- und Busverkehr umgebaut wird. Stattdessen musste die Verkehrsplanung, wie seit jeher üblich, auf die prognostizierten, steigenden Zahlen im MIV und Güterverkehr abgestellt und die Straßen entsprechend ausgelegt werden.

Diese „klassische“ Planungsvoraussetzung wurde noch dadurch untermauert, dass ein durch das Quartier induzierter Ziel- und Quellverkehr für die Berechnungen angesetzt wurde. Die bislang geplanten, flächig unter den Baukörpern verteilten Tiefgaragen verleiten die Bewohner denn auch dazu, gerne das Auto anstelle alternativer Verkehrsmittel zu verwenden.

Zeitgemäß wäre hingegen die Planung von Quartiersgaragen, die einen gewissen Fußweg zum Pkw erfordern, weshalb häufiger z. B. das Fahrrad verwendet wird. Auch an diesem Punkt - Quartiersgaragen anstelle von Tiefgaragen - konnte vom Expertenteam keine Änderungen am Bebauungsplan erwirken. Positiv zu werten ist jedoch ein Stellplatzschlüssel bis 0,7 (im Vergleich zur aktuell gültigen Stellplatzsatzung) sowie das Ziel Sharing-Hubs an mehreren Stellen im Quartier vorzusehen, was zu einer gewissen Reduktion von Autofahrten führen wird. Die im Bebauungsplanentwurf verbleibenden Tiefgaragen sowie die das Quartier umgebenden Kfz-Straßen, speziell die neue Bahnrandstraße, werden somit als Ergebnis der Verkehrsplanung und Entscheidung des Stadtrates vom Expertenteam kritisch gesehen.

Dazu sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Stadt Dachau bereits im Jahr 2012 im Leitbildprozess „Zukunft Dachau“ das Leitbild „Mobilität und Verkehr“, aus im Jahr 2012 entwickelt und sich zum Maßstab gesetzt hat. Dieses Leitbild ist auch heute noch überraschend fortschrittlich und auf der Höhe der Zeit. Daher ist nicht nachvollziehbar, weshalb die selbstgesetzten Ziele hinsichtlich Mobilität und Verkehr gerade bei einem derart bedeutenden und städtebaulichen Vorhaben wie dem MD-Quartier nicht umgesetzt werden sollen.

Zum Mobilitätswandel kann jedoch die aktuelle Weiterentwicklung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) der Stadt Dachau einen fundamentalen Beitrag leisten. Auch die IBA München mit ihrem Motto „Räume der Mobilität“ bietet jetzt die Gelegenheit, neue, nachhaltige Mobilitätslösungen zu entwickeln und verwirklichen, um damit in Region und Metropolregion leuchtende Beispiele zu geben. Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Expertenteam in der weiteren Umsetzung mutige und zukunftsfähige Schritte zur Fortführung der getroffenen Leitgedanken und eine stringente Einforderung und Umsetzung der erarbeiteten Leitlinien. So kann der gewählte, bislang einzigartige Prozess eines interdisziplinären Begleitgremiums bundesweit beispielgebend werden.

#### Nachweis Bilder und Abbildungen:

Expertengremium

bgsn und lohrer.hochrein

#### Sonst:

Quellenangabe

A1.1

Geoportal Bayernatlas

B3.7

Thüringer Landesverwaltungsamt (Architekten  
Hartmann+Heim), Leitfaden barrierefreies Bauen

B8.3

Trojan Trojan & Partner, Architekten  
Darmstadt

C1.4

SENN-NOERD, Anlagestiftung Turidomus, Zürich  
(Architekt Beat Rothen, Winterthur)  
(Foto: Gaston Wicky, Zürich)

C1.6

Quarterback, München

C2.1

FLORIAN HOLZHERR; Standpunkte 2015 [https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2015/11/Standpunkte\\_1\\_2015.pdf](https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2015/11/Standpunkte_1_2015.pdf)

C.2.2

Lycée des Flandres, Hazelbrouck  
LECCOR Leuchten, Michelfeld

C2.3

Quai du Seujet, Genf , Fußverkehr Schweiz, Radiance35 scprl.

C3.5

Skulptur Koch; [https://www.bundestag.de/resource/blob/191482/3e0a876925952c7fe6880274e1f715fe/kunst\\_am\\_bau-data.pdf](https://www.bundestag.de/resource/blob/191482/3e0a876925952c7fe6880274e1f715fe/kunst_am_bau-data.pdf)

C6.2

Reinhart&Partner Architekten Stadtplaner, München

C9.2-4

Reinhart&Partner Architekten Stadtplaner, München

C19.1

grünstattgrau; <https://gruenstattgrau.at/wissen/technik/#fassadenbegruenung>

C19.2

©BuGG, M. Schmidt; [https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/bugg-vortraege/fassaden\\_hamburg\\_2018/Marco\\_Schmidt.pdf](https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/bugg-vortraege/fassaden_hamburg_2018/Marco_Schmidt.pdf)

C19.3

Forster Baugrün AG

C20.2

Ratisbona ImmobilienBau GmbH, Pfarrkirchen  
NOWAK Partner, München

C20.3 Stadt

Regensburg, BP Nr.151

C23.2 und 4

Gutachten zum ökolog. Regenwassermanagement  
RSD - Ramboll Studio Dreiseitl, Überlingen

C24.3

Wohnüberbauung Heuwinkel in Allschwil, Swissolar

C24.4

Solargeländer, Swissolar





## MITGLIEDER DES EXPERTENGREMIUMS



### Siegfried Berg

*Dipl.-Ing. Dipl.-Ing (FH) Raumplanung/Stadtplanung/Architektur, AKNW; Immobilienökonom (ebs)*

Leiter der Abteilung Städtebau und Grundstückmanagement im Konzern der BUWOG/Vonovia seit 2009. Seit ca. 20 Jahren Preisrichter- und Gremientätigkeiten.



### Dr. Johannes Gnädinger

*Landschaftsarchitekt, Stadtplaner*

Geschäftsführender Gesellschafter der Prof. Schaller UmweltConsult; 1. Vorsitzender bdla Bayern; Naturschutzbeirat beim BayStMUV; Mitglied des bayerischen Klimarates



### Kathrin Hess

*Dipl.-Ing. Univ. Architektin; Eigenes Büro mit Schwerpunkt Planung, Beratung und Gestaltung,*

seit 2021

Freie Beraterin der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer, 1998 bis 2020

Mitarbeit in mehreren Architektur- und Stadtplanungsbüros, sowie im Stadtplanungsamt, Augsburg.

Fachliche Schwerpunkte: geförderter Wohnungsbau, generationengerechte und innovative Wohnformen, Barrierefreiheit in allen Lebensbereichen, Erarbeitung zukunftsorientierter und bedarfsgerechter städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Vorbereitung und Begleitung bauplanungsrechtlicher und städtebaulicher Verfahren, Konzeptvergabe und Wettbewerbe



### Johannes Karl

*Künstler mit Wohnsitz und Atelier in Dachau*

Vorsitzender der Künstlervereinigung Dachau. Studium Kunst und Kunstpädagogik an der AdBK München bei Prof. Sauerbruch und Prof. Dilemuth. Teilnahme und Organisation in nationalen und internationalen Ausstellungsprojekten.



**Dr. Sonja Rube**  
**(stellvertretende Vorsitzende)**

*Stadtplanerin und Immobilienökonomin*

Promotion in Philosophie/ Transformationsforschung. Geschäftsführende Gesellschafterin der USP Projekte GmbH in München.

Tätigkeitsschwerpunkte: Stadtplanung, Stadtinnovation, Transformationsmanagement; Projektmanagement, Zukunftsforschung, Nachhaltige Mobilität, Partizipationsprozesse. Lehraufträge zu Transformationswissen und Partizipation an der Universität Wien und der Hochschule Rhein-Main.



**Christian Stadler**

*Dipl.-Ing. Univ. Architekt BDA ao., Regierungsbaumeister*

seit 2021 Stiftung Bayerische Gedenkstätten, Bauliche und wissenschaftliche Projektbegleitung der Neugestaltung der KZ-Gedenkstätte Dachau

seit 2019 Vorsitzender des architekturforum dachau e.V. (ehrenamtlich)

2011 Geschäftsführer aasta architekturatelier stadler gmbh

2006 Geschäftsführer MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH

2008 Vorsitzender des architekturforums dachau e.V. (ehrenamtlich)

1999 Bereichsleiter und Prokurist MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH



**Birgit Weber**  
**(Vorsitzende)**

*Dipl.-Ing. Architektur; Architektin, Regierungsbaumeisterin*

ab 2023 eigenes Büro Schwerpunkt Städtebau, Stadtplanung

2015 – 2023 Stadtbaumeisterin von Landsberg am Lech

seit 2015 zahlreiche Preisrichter- und Gremientätigkeiten

2003 - 2015 Teamleitung Stadtplanung Münchner Altstadt und Innenstadtbezirke im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München



**Dr. Steffen Wurzbacher**

*Ing. Architekt und KlimaDesigner*

Inhaber des Planungsbüros performative architektur und Projektkoordinator Transfer und Klimastrategie an der Hochschule für Technik Stuttgart;

Promotion zu Solarpotenzialen urbaner Bebauungstypen, fachliche Schwerpunkte: klimagerechte und klimaresiliente Stadtentwicklung; wassersensible Stadt, ressourcenschonendes Bauen und Entwicklungen von Zertifizierungssystemen