

Leitfaden zur Vorbereitung eines architektonisch-stadtplanerischen Ideenwettbewerbs

Die Gemeinde Klein-Winternheim kann mit einem architektonisch-stadtplanerischen Ideenwettbewerb ein innovatives, nachhaltiges und sozial gerechtes Modellquartier entwickeln. Der folgende Text konzentriert sich auf das Verfahren und den Nutzen für den Gemeinderat; alle Fachdetails werden in Anhängen erläutert.

1. Anlass und Ziel

Die Gemeinde Klein-Winternheim möchte eigene Grundstücke so entwickeln, dass dort zukunftsfähiger, bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum entsteht.

Ein Ideenwettbewerb soll unterschiedliche städtebauliche Konzepte sichtbar machen und der Gemeinde eine fundierte Entscheidungsgrundlage für ein neues Quartier bieten.

2. Leitziele des Wettbewerbs

Der Wettbewerb verfolgt folgende zentrale Ziele, die in den Anhängen fachlich konkretisiert werden:

- Schaffung von **bezahlbarem** und **nachhaltigem** Wohnraum für verschiedene Zielgruppen.
- nachweisbare Erfüllung sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeitsziele (z.B. anhand ECO+ Kriterien)
- Stärkung von Nachbarschaft und sozialem Zusammenhalt durch gemeinschaftlich nutzbare Räume und Freiflächen.
- Flächeneffiziente, ressourcenschonende Bebauung und klimaangepasste Quartiersgestaltung.
- Einbindung der Ergebnisse aus Bürgerbeteiligung und Dorfmoderation.
- Stärkere gemeindliche Steuerung der Entwicklung, z. B. über Erbpachtmodelle und langfristige Bodenpolitik.
- Mobilitätskonzepte, die Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV in den Vordergrund stellen, bei gleichzeitiger Mitplanung des Pkw-Bedarfs.

Die fachlichen Nachhaltigkeitskriterien (z. B. Flächenkennzahlen, Energieziele, ökologische Standards) werden im **Anhang B** detailliert beschrieben.

3. Aufbau des Wettbewerbsverfahrens

Der Wettbewerb wird als **zweistufiges Verfahren** vorgeschlagen, um sowohl viele Ideen zu erhalten als auch eine qualifizierte Vertiefung zu ermöglichen. Die inhaltlichen Anforderungen an die Auslobung sind in **Anhang G** aufgeführt

- **Phase 1 – Ideenphase:**

Offener oder eingeladener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit moderatem Bearbeitungsaufwand.

Im Vordergrund stehen das städtebauliche Grundkonzept, die Grundzüge der Freiraum- und Mobilitätsplanung sowie erste Nachhaltigkeitsansätze.

Die formalen Abgabeanforderungen und Prüfkriterien sind in **Anhang C** geregelt.

- **Phase 2 – Vertiefung & Beteiligung:**

Die vielversprechendsten Entwürfe aus Phase 1 werden vertieft und zusammen mit der Bevölkerung weiterentwickelt.

In dieser Phase werden Gebäudetypologien, Energie-, Freiraum- und Erschließungskonzepte konkretisiert und nach einem transparenten Kriterienkatalog bewertet.

Einzelheiten zu Beteiligungsformaten und Bewertungsmatrix sind in **Anhang D** und **Anhang E** ausgeführt.

4. Rolle von Bürgerbeteiligung und Gemeindesteuerung

Die Bevölkerung wird in mehreren Schritten einbezogen, ohne die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats einzuschränken.

- Vor dem Wettbewerb werden in einem Workshop mit Bürger:innen, Gemeinderat und Bürgerinitiative gemeinsame Prioritäten erarbeitet.
- Zwischen den Phasen werden Entwürfe öffentlich präsentiert; eine „Bürgerjury“ kann Empfehlungen aussprechen, die das Preisgericht berücksichtigt.
- In Phase 2 können Themenwerkstätten (z. B. Wohnen, Mobilität, Energie) die Entwürfe weiter qualifizieren.

Über Modelle wie Erbpacht behält die Gemeinde langfristig Einfluss auf Mietniveaus, Nutzungsstrukturen und die Entwicklung des Quartiers; die vertieften Modelle dazu sind in **Anhang B.6** erläutert.

5. Nutzen für die Gemeinde und Entscheidungsgrundlage

Der Wettbewerb bietet dem Gemeinderat eine strukturierte, vergleichbare und politisch steuerbare Grundlage für einen späteren Bebauungs- und Umsetzungsbeschluss.

Leitfaden zur Vorbereitung eines architektonisch-stadtplanerischen Ideenwettbewerbs

- Es entstehen mehrere qualifizierte, miteinander vergleichbare Entwürfe für ein neues Quartier.
- Nachhaltigkeits-, Sozial- und Kostenaspekte werden von Beginn an integriert und mit einer Bewertungsmatrix nachvollziehbar gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung erhöht Akzeptanz und Transparenz, während der Gemeinderat weiterhin die letztendliche Entscheidung trifft.
- Ein klarer Ablaufplan mit Zeit- und Prozessschritten (siehe **Anhang F**) sichert Planbarkeit für Verwaltung, Politik und Bürgerschaft.

Damit erhält die Gemeinde Klein-Winternheim ein Verfahren, das fachliche Qualität, Mitbestimmung und kommunale Steuerung verbindet und die Grundlage für ein zukunftsfähiges Quartier legt.

Anhang

Anhang A: Fachliche Grundlagen der Nachhaltigkeit

- Kurzbeschreibung der verwendeten Rahmenwerke (Stichwort-Charakter, à 3–5 Sätze je Ansatz):
 - **ECO+ Entwurfswerkzeug** (Handlungsfelder, Kriterienkatalog, Beispiele für Kennwerte wie Flächenbedarf, Energie, Wasser, Biodiversität).
 - **„Grüne Stadt der Zukunft“ (u. a. TUM)**: blau-grün-graue Infrastruktur, klimaangepasste Quartiersentwicklung, naturbasierte Lösungen.
 - **Doughnut Economics / ESG-Ziele**: soziale Mindeststandards und ökologische Belastungsgrenzen für Quartiere.
- Kurzer Hinweis, warum die Gemeinde diese Rahmenwerke nutzt (Nachvollziehbarkeit, Vergleichbarkeit, Orientierung an Stand der Forschung).

Anhang B: Detailziele und Indikatoren

B.1 Flächeneffizienz & Suffizienz

- Richtwerte, z. B.:
 - Max. 42 m² Wohnfläche pro Person.
 - Verhältnis Nutzfläche/Bruttogeschossfläche (NF/BGF) > 70 %.
- Beispiele für räumliche Mehrfachnutzung (z. B. Gemeinschaftsräume, flexible Grundrisse).

B.2 Energie & Klima

- Ziel 100 % erneuerbare Energien (lokale bzw. regionale Erzeugung, z. B. PV, Wärmenetze).
- Plusenergiestandard als Zielperspektive (kurze Definition).
- CO₂-Ziel über den Lebenszyklus (z. B. Treibhauspotenzial < 0 kg CO₂-Äq. durch Kompensation/positive Beiträge).
- Low-Tech-Gebäudetechnik: Beispiele (passive Maßnahmen, robuste Systeme, einfache Bedienbarkeit).

B.3 Ökologie & Wasser

- Grün-blaues Freiraumgerüst:
 - Zielwerte zur Erhöhung des Grünflächenanteils.
 - Dach- und Fassadenbegrünung, biodiversitätsfördernde Maßnahmen (z. B. > 10 Ökopunkte/m² als Orientierungswert).
- Wassermanagement:
 - Ziel: Starkregenrückhalt (z. B. 100-jähriges Regenereignis / 5 min) ohne zusätzliche Abflüsse.
 - Regen- und Grauwassernutzung, lokale Aufbereitung, Förderung der Grundwasserneubildung.
- Mikroklima: Nachweis von Verschattung, Verdunstung und Temperaturreduktion.

B.4 Soziales & Wohnen

- Zielgruppenbeschreibung (Familien, Alleinerziehende, Senioren, Menschen mit Behinderungen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen usw.).
- Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum; mögliche Quoten als Orientierungsgröße.
- Zweckgebundener Wohnraum (z. B. für besondere Bedarfsgruppen).
- Anforderungen an Barrierefreiheit (u. a. rollstuhlgerechte Erschließung).

B.5 Mobilität

- Leitbild autoarmes bzw. autofreies Quartier, Quartiersgarage als Option.
- Reduktion der Stellplätze auf Basis eines integrierten Mobilitätskonzepts.
- Anzustrebende Entfernungsziele (z. B. max. 500 m zu ÖPNV-Haltestellen, Nahversorgung, sozialer Infrastruktur).

Leitfaden zur Vorbereitung eines architektonisch-stadtplanerischen Ideenwettbewerbs

- Sharing-Angebote (Carsharing, Lastenräder, E-Ladeinfrastruktur) und sichere Fuß- und Radwege.

B.6 Wirtschaftlichkeit & Gemeindesteuerung

- Erbpachtmodelle als Standardoption (Stichpunkte zu Vorteilen: langfristige Steuerung, Bodenwertzuwachs bleibt bei der Gemeinde).
- Lebenszykluskosten statt reiner Baukostenfokus (Betriebs-, Instandhaltungs- und Rückbaukosten).
- Ziel: niedrige Kaltmieten und Betriebskosten durch energie- und flächeneffiziente Planung.

Anhang C: Wettbewerbsverfahren im Detail

C.1 Wettbewerbsstruktur

- Begründung für ein zweistufiges Verfahren (Phase 1: Breite Ideensammlung, Phase 2: Vertiefung der besten Entwürfe und Beteiligung).
- Mögliche Form der Teilnahme (offen, beschränkt, Einladungswettbewerb; Umgang mit Bearbeitungshonoraren/Pfand).

C.2 Anforderungen Phase 1 (Abgabekatalog)

- Lageplan und städtebauliches Gesamtkonzept.
- Grundstruktur des Freiraumgerüsts (Grün- und Freiflächen, Wasser).
- Grobes Energie- und Wasserkonzept (Konzeptskizze).
- Mobilitäts- und Erschließungskonzept.
- Darstellung der Wohnformen und Nutzungsmischung.
- Kurzfassung ECO+-Checkliste (Pflichtfelder, z. B. Fläche, Energie, Wasser, Mobilität).

C.3 Anforderungen Phase 2 (Abgabekatalog)

- Vertiefte Gebäudetypologien (Grundrisse, Bauweisen).
- Materialstrategie und Konzept für kreislauffähiges Bauen (Materialpässe, Rückbaubarkeit).
- Vertiefte Energie- und Wasserbilanz (Berechnungsansätze, Kennwerte).
- Vollständige ECO+-Bewertung (Selbstbewertung der Teams).
- Dokumentation der Rückkopplung aus Beteiligungsformaten (wie wurde Feedback eingearbeitet?).

Anhang D: Partizipationskonzept

- Detailkonzept für die Workshops vor Wettbewerbsstart (Ziele, Zielgruppen, Methoden, mögliche Leitfragen).
- Ablauf der öffentlichen Präsentation und Ausstellung der Entwürfe nach Phase 1 (Formate, Dauer, Kommunikationskanäle).
- Ausgestaltung der „Bürgerjury“: Zusammensetzung, Rolle, Arbeitsweise, Übergabe der Empfehlungen an das Preisgericht.
- Beschreibung der Co-Design-Werkstätten in Phase 2 (Themen, Moderation, Dokumentation, Umgang mit Zielkonflikten).

Anhang E: Bewertungsmatrix & Gewichtung

- Übersichtstabelle mit den Bewertungskategorien und Gewichtungen (z. B. Nachhaltigkeit 50 %, Städtebau/Architektur 30 %, Soziales/Umsetzbarkeit 20 %).
- Zuordnung der ECO+-Kriterien und der lokalen Ziele zu diesen Kategorien.
- Beispiele für Pflichtnachweise:
 - Energie (100 % erneuerbare, Plusenergiepotenzial).
 - Wasser (Starkregenerückhalt, Grundwasserneubildung).
 - Grün & Klima (Biodiversität, Hitzeresilienz).
 - Gesellschaft (Nutzungsmischung, Barrierefreiheit).
 - Suffizienz (Fläche pro Person, NF/BGF).
 - Mobilität (Stellplatzreduktion, Sharing).
 - Kosten & Lebenszyklus (Betriebs- und Rückbaukosten).

Anhang F: Zeit- und Prozessplan

- Ausdifferenzierter Zeitplan (mit Wochenangaben) für alle Schritte von Kick-off bis Gemeinderatsbeschluss und Umsetzungsstart.
- Darstellung der Schnittstellen zwischen Verwaltung, Politik, BI und externen Büros (z. B. Projektsteuerung, Wettbewerbsbetreuung).
- Hinweise zur notwendigen Beschlusslage des Gemeinderats (z. B. Grundsatzbeschluss zum Verfahren, Bereitstellung von Mitteln, Festlegung der Jury).

Anhang G: Inhaltliche Anforderungen

G 1 Städtebau & Raumprogramm

- Kompakte, suffiziente Bebauung (z.B. geringere Wohnfläche pro Kopf, räumliche Mehrfachnutzung)
- Mischung diverser Wohnformen (z.B. Familien, Senioren, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Mehrgenerationen -Wohnen, usw.)
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume/Freiräume
- Integration lokaler Bedürfnisse aus der Dorfmoderation/Werkstattverfahren

G 2 Gesellschaft & Soziales

- Mischung geförderter und freifinanzierter Wohnungen
- Zweckgebundener Wohnraum (z.B. für besondere Bedarfsgruppen)
- Barrierefreie Erschließung aller Gebäude (auch rollstuhlgerecht)
- Angebote für Sport, Spiel, Begegnung, Austausch, Erholung)

G 3 Ökologie & Klimaresilienz

gem. ECO+ und weiteren Forschungen

- Grün-Blaues Freiraumgerüst
 - Erhöhung des Grünflächenanteils
 - Nutzung von Dach- und Fassadenbegrünung
 - biodiversitätsfördernde Gestaltungen
 - ökologische Aufwertung (> 10 Ökopunkte/m²)
- Wassermanagement
 - Starkregenrückhalt 100 a/5 min ohne zusätzliche Abflüsse
 - Regen- und Grauwassernutzung → lokale Aufbereitung
 - Grundwasserneubildung → Frischwasserbedarf
- Mikroklima
 - Verschattung, Verdunstung, Temperaturreduktion nachweisen

G 4 Energie & Ressourcen

- 100 % erneuerbare Energien
- Plusenergiestandard anstreben
- Low-Tech-Gebäudetechnik
- Materialpässe, kreislauffähige Bauweisen, zerstörungsfreie Rückbaubarkeit
- Baustellenmanagement (geringe Eingriffe, ressourcenschonende Baustellenlogistik)
- Treibhauspotenzial < 0 kg CO₂-Äq. über den Lebenszyklus

Leitfaden zur Vorbereitung eines architektonisch-stadtplanerischen Ideenwettbewerbs

G 5 Mobilität & öffentlicher Raum

- Autofreies oder autoarmes Quartier (→ Quartiersgarage?)
- Reduzierte Stellplatzanzahl nachweislich durch Mobilitätskonzept
- Priorisierung von Fuß- und Radverkehr
- Flächen für Sharing-Angebote und Lastenräder
- Entfernungsziele gemäß ECO+: max. 500 m zu ÖPNV, Versorgung, sozialer Infrastruktur

G 6 Wirtschaft & langfristige Steuerung

- Erbpachtmodelle als Standardoption für langfristige Gemeindesteuerung
- Lebenszykluskostenoptimierung statt Baukostenfokus
- Niedrige Kaltmieten und Betriebskosten als Zielgröße