

## Städtebaulicher Wettbewerb "Zwischen Lurzenhof und Auloh" - Beschluss des Auslobungstextes

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>4</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>20.12.2024</b>	Stadt Landshut, den	19.11.2024
Sitzungsnummer:	74	Ersteller:	Scheibinger, Lukas

### Vormerkung:

Der Bezirk Niederbayern plant im direkten Anschluss an den Ortsteil Auloh ein attraktives und zukunftsfähiges Wohnquartier. Dabei soll bezahlbarer und hochwertiger Wohnraum entstehen, der sich insbesondere an den Bedürfnissen der Beschäftigten des Bezirks, von Senioren und Menschen mit Einschränkungen sowie Berechtigten für geförderten Wohnraum orientiert. Ein dementsprechender Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung des Stadtratsplenums am 28.07.2023. Neben der Darstellung des zukünftigen Wohnquartiers soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung auch eine abschirmende und gliedernde Grünfläche ausgewiesen werden, welche der Biotopvernetzung zwischen den Isarauen und der Isarhangleite dient. Um der Größe des Planungsgebiets und der Komplexität der Planungsaufgabe gerecht zu werden, wird vor Fortführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Wettbewerb in Kooperation zwischen der Stadt Landshut und dem Bezirk Niederbayern durchgeführt.

Neben der Gewinnung nachhaltiger, innovativer und kreativer Lösungen soll dieser Wettbewerb insbesondere zur Erhöhung der Transparenz und Objektivität beitragen.

Ein vom Architekturbüro Oberpriller erstellter Vorentwurf des Auslobungstextes zum Wettbewerb wurde dem Bausenat in der Sitzung vom 11.10.2024 zur Diskussion vorgelegt. Am 14.10.2024 wurden die Ziele und Zwecke des Wettbewerbs zudem im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung dargelegt und diskutiert. Die Anregungen aus der Bausenatssitzung und der Bürgerinformationsveranstaltung sowie aus den seither eingegangenen fachlichen Stellungnahmen flossen in den vorliegenden Entwurf des Auslobungstextes (Anlage 2) ein.

Der Wettbewerb wird als städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil ausgelobt und umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 8,9 ha. Im ca. 6,6 ha großen Realisierungsgebiet soll auf einer Geschossfläche von insgesamt 30.000 m<sup>2</sup> bezahlbarer und hochwertiger Wohnraum entstehen. Daneben ist hier eine Kindertagesstätte mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> sowie ein ca. 2,1 ha großer Grünstreifen vorgesehen. Der Grünstreifen soll die mit Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 81 verfolgte Biotopvernetzung gewährleisten und darüber hinaus als Ausgleichsfläche dienen. Ebenso ist hier eine verträgliche Freizeitnutzung angedacht, die der Aufwertung des gesamten Stadtteils dient. Im ca. 2,3 ha großen Ideenteil soll eine Erweiterung der Grundschule Konradin zu einer drei-zügigen Schule mit kooperativem Ganztagskonzept und Doppelturnhalle konzipiert werden. Hierfür werden 7.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche veranschlagt. Des Weiteren enthält der Ideenteil eine Fläche für etwaige Erweiterungen des Friedhofs. Nicht mehr Teil des Wettbewerbsgebiets sind die beiden Privatgrundstücke an der Kreisstraße LAs 14.

Gemäß Beschluss des Bausenats vom 11.10.2024 wird eine Erschließung des Wettbewerbsgebiets über die Neißestraße bzw. den St.-Vinzenz-Platz ausgeschlossen. Stattdessen wird nun eine Haupt-Erschließung über die Kanalstraße im Wettbewerb zu Grunde gelegt. Zu diesem Zweck wurde das Realisierungsgebiet in nördlicher Richtung um einen schmalen Streifen entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens erweitert. Darüber hinaus wird von den Wettbewerbsteilnehmern die Berücksichtigung eines zukünftigen Anschlusses an die im Bebauungsplan Nr. 07-85/4 „An der Konradin-Schule“ festgesetzte, jedoch noch nicht realisierte

Stichstraße zur Kreisstraße LAs14 eingefordert. Ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen sollen zum bestehenden Ortsteil Auloh sowie zum Radweg entlang der Kreisstraße geplant werden.

Die Vorgaben zur internen Erschließung des Wettbewerbsgebiets zielen auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowie auf eine Förderung alternativer Mobilitätslösungen ab. Es sollen flächensparende, flexibel umnutzbare und zentralisierte Parkierungskonzepte – etwa in Gestalt von Quartiersgaragen – entwickelt werden. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut ist für je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein Stellplatz im Wettbewerb nachzuweisen.

Die im Entwurf des Auslobungstextes festgehaltenen inhaltlichen Zielsetzungen orientieren sich weiterhin an den Maßstäben einer größtmöglichen sozialen Nachhaltigkeit. Die Wettbewerbsbeiträge sollen grundsätzlich auf eine vielfältige Bewohnerstruktur mit guter sozialer Durchmischung hinwirken, sodass das Quartier zum gemeinschaftlichen Lebensmittelpunkt für Bewohner jeglichen Alters und jeglicher sozialer Herkunft wird, ohne einen sozialen Brennpunkt zu erzeugen. Das Wohngebiet soll sich dabei einerseits durch eine gewisse Urbanität auszeichnen, andererseits jedoch Rücksicht auf die Siedlungsstrukturen der Umgebung nehmen. Zu diesen Zwecken ist eine Kombination verschiedener Gebäudetypologien mit differenziertem Wohnungsangebot vorgesehen. Während ca. 20 % der vorgegebenen Geschossfläche auf individuelle Wohnformen entfallen, sollen ca. 35 % mit gefördertem Wohnungsbau und ca. 45 % mit nicht gefördertem Geschosswohnungsbau belegt werden. Neben einer Durchmischung der verschiedenen Wohnformen wird ebenso auf eine flexible Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen sowie deren barrierefreie Erschließung abgezielt. 10 % aller Wohnungen sind rollstuhlgerecht zu planen.

Besonderes Augenmerk wird im Rahmen des Wettbewerbs auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung gelegt, sodass etwa eine ressourcenschonende Bebauung, eine energetische Optimierung, eine weitreichende Durchgrünung, eine Minimierung der Flächenversiegelung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien als Wettbewerbsziele verankert sind. Auf Anraten des Klimaschutzmanagements (Stellungnahme vom 11.10.2024) wurden zudem Zielvorgaben in den Auslobungstext integriert, welche Implikationen aus der Stadtklimaanalyse sowie aus dem Sturzflutrisikomanagement-Konzept der Stadt Landshut aufgreifen. Im Anschluss an eine Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz (ebenfalls vom 11.10.2024) wurden u.a. Vorgaben zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des neuen Stadtviertels in die Auslobung aufgenommen.

Das Wettbewerbsverfahren soll in der Form eines nichtoffenen Wettbewerbs mit vorgeschaltetem Losverfahren durchgeführt werden. Von den maximal 25

Wettbewerbsteilnehmern werden sieben vorab zur Teilnahme geladen. Zwei dieser Einladungen stehen noch aus und sollen an niederbayerische Planungsbüros gehen.

Das Preisgericht besteht aus fünf Fachpreisrichtern und vier Sachpreisrichtern. Für die Tätigkeit als Fachpreisrichter bereit erklärt haben sich Hr. Johannes Doll (Bau- und Umweltreferent der Stadt Landshut), Fr. Doris Grabner (Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin und Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Landshut), Fr. Prof. Lydia Haack (Architektin und Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer), Hr. Günther Gruber (Architekt an der Regierung von Niederbayern) sowie Hr. Stefan Singer (Architekt im Dienst des Bezirks Niederbayern). Als ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter ist Hr. Stephan Pflüger (Leiter des Sachgebiets Stadtplanung im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung) vorgesehen.

Die vier Sachpreisrichterposten werden zu gleichen Teilen durch Vertreter des Bezirks Niederbayern und der Stadt Landshut besetzt – ebenso die Stellvertreter. Während der Bezirk als Sachpreisrichter Hrn. Dr. Olaf Heinrich (Bezirkstagspräsident) und Hrn. Alfred Holzner (Bezirksrat) sowie als stellvertretende Sachpreisrichter Fr. Martina Hammerl (Bezirksrätin) und Hrn. Peter Dreier (Bezirksrat) entsendet, wird die Stadt Landshut u.a. durch Hrn.

Oberbürgermeister Alexander Putz vertreten. Die Besetzung der nach wie vor offenen Sachpreisrichter- bzw. Stellvertreterposten soll per Losentscheid unter den Mitgliedern des Bausenats der Stadt Landshut ermittelt werden (siehe TOP 3).

Als sachverständige Berater werden Beschäftigte aus den Bereichen Stadtentwicklung und Stadtplanung, Mobilitätsmanagement, Klimaschutzmanagement sowie Naturschutz in das Wettbewerbsverfahren einbezogen.

Die Vorbesprechung des Preisgerichts soll zu Beginn des Jahres 2025 (vgl. KW 06) erfolgen. Ein Abschluss des Wettbewerbs mit Preisgerichtssitzung und Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge wird für den Beginn der Sommerferien 2025 (KW 30 – 31) erwartet.

Teilfinanziert wird der städtebauliche Wettbewerb „Zwischen Lurzenhof und Auloh“ über das „Kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern“ (KommWFP) des StMB. Ein am 06.06.2024 eingereichter Förderantrag wurde von der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 27.06.2024 bewilligt. Der nach Abzug der Fördergelder zu leistende Eigenanteil an den Wettbewerbskosten soll anhand der jeweiligen Flächenanteile zwischen der Stadt Landshut und dem Bezirk Niederbayern aufgeteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Die Auslobung des nicht-offenen, einphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit Ideenteil wird zusammen mit dem Entwurf des Auslobungstextes vom 20.12.2024 beschlossen. Der Auslobungstext ist dem Bausenat erneut vorzulegen, soweit in der Preisrichtervorbesprechung wesentliche Änderungen vorgenommen werden.

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Übersichtsplan des Wettbewerbsgebiets
- Anlage 2 - Entwurf des Auslobungstextes
- Anlage 3 - Auszug aus der Starkregengefahrenkarte N100
- Anlage 4 - Spartenpläne
- Anlage 5 - Nachbarbebauungsplan Nr. 07-85/4 „An der Konradin-Schule“