



Landkreis  
Garmisch-Partenkirchen

Nichtoffener Realisierungswettbewerb  
Blumenstraße 1, Garmisch-Partenkirchen



ENTWURF 10.10.2023

## Termine

Ausgabe der Unterlagen	00.00.2023
Kolloquium	00.00.2024
Abgabe Planunterlagen	00.00.2024
Abgabe Modell	00.00.2024
Preisgericht	00.00.2024
Ausstellung (wird noch bekannt gegeben)	

**Auslober:**

Landkreis Garmisch-Partenkirchen  
vertreten durch den Landrat Anton Speer  
Olympiastraße 10, 82467 Garmisch-Partenkirchen

**Wettbewerbsbetreuung:**

AKFU Architekten und Stadtplaner  
Friedenstraße 21 b, 82110 Germering  
Tel.: 089/614240040 Fax: 089/614240066  
mail@akfu-architekten.de

Tag der Auslobung: 00.00.2023

Fassung vom 24.08.2023

## Inhalt

Termine	2
<b>I. Allgemeiner Teil</b>	<b>4</b>
1. Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	4
2. Wettbewerbsgegenstand	4
3. Wettbewerbsart	4
4. Wettbewerbsbeteiligte	4
5. Wettbewerbssumme	6
6. Wettbewerbsunterlagen	6
7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	7
8. Termine	9
9. Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen	9
10. Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	10
11. Bekanntmachung des Ergebnisses	11
12. Nachprüfung	11
13. Bestätigung	11
<b>II. Wettbewerbsaufgabe</b>	<b>13</b>
1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs	13
2. Rahmenbedingungen	14
3. Planungsprogramm	18
4. Funktionale und technische Anforderungen und Vorgaben	20
<b>III. Beurteilungskriterien</b>	<b>23</b>

# I. Allgemeiner Teil

## 1. Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 31.01.2013 herausgegebenen und mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 in Bayern eingeführten Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung des Teils I der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art. 13 Abs. 4 BauKG).

Die Auslobung wurde dort unter der Nr. **2023/00.00** registriert.

Auslober, Teilnehmer\*innen sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an. Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 RPW).

## 2. Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgegenstand sind die Bauwerks- und Freianlagenplanung für den Umbau des Gebäudes Blumenstraße 1 und Neubau eines Schüler\*innenwohnheims mit Tiefgarage. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil II beschrieben.

## 3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als einstufiger, nichtoffener Realisierungswettbewerb.

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR-Mitgliedsstaaten und die Staaten des WTO-Beschaffungsübereinkommens (G.P.A.). Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

## 4. Wettbewerbsbeteiligte

### 4.1 Auslober

Landkreis Garmisch-Partenkirchen  
vertreten durch den Landrat Anton Speer  
Olympiastraße 10, 82467 Garmisch-Partenkirchen

### 4.2 Wettbewerbsteilnehmer\*innen

Teilnahmeberechtigt sind 15 Planungsteams aus Architektinnen/ Architekten mit Landschaftsarchitektinnen/ Architekten

**4.2.1 Geladene Teilnehmerinnen und Teilnehmer**

Der Auslober hat folgende fünf Teams zur Teilnahme am Wettbewerb geladen:

- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....

**4.2.2 Ausgewählte Teilnehmerinnen und Teilnehmer**

Die übrigen zehn teilnehmenden Teams wurden nach Teilnahmewettbewerb über ein Auswahl-/ Losverfahren bestimmt:

- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....
- NN Architekten, .....  
mit NN Landschaftsarchitekten .....

**4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung**

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in nicht-öffentlicher Sitzung.

**4.3.1 Fachpreisrichter\*innen:**

- ....., Architekt, .....
- ....., Architekt, .....
- ....., Architekt, .....
- ....., Landschaftsarchitekt, .....

**4.3.2 Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen:**

- ....., Architekt, .....
- ....., Architekt, .....
- ....., Landschaftsarchitekt, .....

**4.3.3 Ständig anwesender stellvertretende Fachpreisrichter\*innen:**

- ....., Architekt, .....
- ....., Landschaftsarchitekt, .....

4.3.4 Sachpreisrichter\*innen:

NN, .....  
 NN, .....  
 NN, .....

4.3.5 Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen:

NN, .....  
 NN, .....

4.3.6 Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichterin:

NN, .....

4.3.7 Sachverständige Berater\*innen (ohne Stimmrecht):

NN, .....  
 NN, .....  
 NN, .....  
 NN, .....

4.3.8 Vorprüfung (gemäß Anlage III zur RPW):

AKFU Architekten und Stadtplaner  
 Friedenstraße 21 b, 82110 Germering

Beratung Nachhaltigkeit und Vorprüfung SNAP-Methodik  
 (SNAP - Systematik Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben)  
 KONRAT - Nachhaltige Architektur - Wollbrink + Schoblocher  
 Hohenzollernstraße 21, 80801 München

5. Wettbewerbssumme

1. Preis	32.000,- €
2. Preis	20.000,- €
3. Preis	12.000,- €
Anerkennungen	16.000,- €
Summe	..80.000,- €

Sofern die mit Preisen ausgezeichneten Teilnehmer\*innen Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Wettbewerbssumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen (§ 7 (2) RPW).

6. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden am **00.00.2023** von den Verfahrensbe- treuern in digitaler Form an die Teilnehmer\*innen versandt bzw. als Download zur Verfügung gestellt. Die Modelle werden gesondert an die Teilnehmer\*in- nen versandt.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhalten:

- Auslobungstext; pdf
  - Allgemeine Bedingungen (Teil I der Auslobung)
  - Wettbewerbsaufgabe (Teil II der Auslobung)
  - Raumprogramm (Teil III der Auslobung)
  - Beurteilungskriterien (Teil IV der Auslobung)

- Anhang:
  - Lageplan als Informationsplan mit Angabe aller wesentlichen Planungsvorgaben im Maßstab 1 : 2.000; pdf
  - Plangrundlage, Aufmaß, Auszug DFK im Maßstab 1 : 200; dwg
  - Plangrundlage Schwarzplan, Auszug DFK im Maßstab 1 : 5.000; dwg, pdf
  - Senkrechtluftbild im Maßstab 1 : 500; pdf
  - Bestandspläne im Maßstab 1 : 100; dwg, pdf
  - Berechnungsformblatt; pdf, xls
  - Vordruck Verfassererklärung; pdf
  - SNAP-Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben; pdf
- Modelleinsatzplatte im Maßstab 1 : 500 (wird separat ausgegeben)

## 7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Jedes teilnehmende Planungsteam darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch in Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind nicht zulässig. Nicht geforderte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Es werden folgende Wettbewerbsleistungen gefordert:

Schwarzplan, Lagepläne und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt.

Als Unterlage sind die zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen zu verwenden.

- A Schwarzplan im Maßstab 1 : 2.000
- B Lageplan im Maßstab 1 : 500  
mit Darstellung
  - der Baukörper unter Angabe der Dachform, Geschosszahl, Nutzung, Lage der Eingänge
  - der Freianlagen und Grünordnung
  - der Verkehrsflächen, Flächen für ruhenden Verkehr, Fußgänger und Radfahrer
- C Grundrisse, Ansichten, Schnitte
  - alle Grundrisse im Maßstab 1 : 200;
  - alle Gebäudeansichten im Maßstab 1 : 200,
  - alle zum Verständnis des Entwurfs erforderlichen Schnitte im Maßstab 1 : 200

Die Raumbezeichnungen sind unmittelbar in die Grundrisse einzutragen. Legenden sind nicht erlaubt. Im Erdgeschossgrundriss sind die angrenzenden Freiflächen darzustellen. In den Schnitten muss die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe auf Normalnull bezogen werden. Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglich vorhandenen sowie den geplanten Verlauf der Geländeoberkante zeigen.

- D Detail  
zur Darstellung der Fassade sowie eines Apartments in Ansicht, Grundriss und Schnitt im Maßstab 1 : 20 mit den erforderlichen Materialangaben zur Konstruktion, zur Möblierung, zum Sonnenschutz und zur Gestaltung.

E textliche Erläuterungen (Umfang max. drei Seiten DIN A 4) und ggf. einfache Skizzen (Umfang max. vier Seiten DIN A 3; keine fotorealistischen Darstellungen!) zur Verdeutlichung des städtebaulichen Konzepts, der Entwurfsidee, des Energie- und Lüftungskonzepts etc. Erläuterungen sind auf den Plänen unterzubringen.

F Berechnungen/ Flächenzusammenstellung (NUF, VF, TF, BGF, BRI nach DIN 277, Hüllfläche, opake und transparente Fassadenfläche)  
Grobkostenschätzung (Kostengruppen 300, 400 und 500, 1. Gliederungsebene der DIN 276)  
auf den beigefügten Formblättern

Die Berechnungen müssen übersichtlich und leicht nachvollziehbar, und durch entsprechende Vermaßung in den Vorprüfungsplänen gemäß Punkt J oder durch geschlossene Polygone in den geforderten Dateien gemäß Punkt K belegt sein.

G einfaches Massenmodell  
im Maßstab 1 : 500

Planunterlagen und Modell sind jeweils in einer versandfähigen Verpackung einzureichen.

H Verfassererklärung gemäß beiliegendem Formblatt im undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag

I Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

J Prüfpläne  
zweiter Plansatz gefaltet (inhaltsgleich mit den Präsentationsplänen; jedoch nicht in Präsentationsqualität, auf dünnem Papier) mit Eintragung aller wesentlichen Maße

K CD oder USB-Stick  
mit sämtlichen Planunterlagen als .dxf- oder .dwg (enthalten sein sollen Bruttogrundflächen, die Nutzungs- und Verkehrsflächen jeweils als geschlossene Polygone) sowie die Präsentationspläne als .pdf oder .jpg (Originalgröße 300 dpi)

Editierbare Dateien werden ausschließlich zum Zwecke der Vorprüfung verwendet und anschließend gelöscht.

Jedes Planungsteam hat seine Wettbewerbsarbeit in allen Teilen mit einer Kennzahl zu versehen. Die Kennzahl muss aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke sowie auf dem Modell angebracht sein. Sie soll insgesamt nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein.

Die Präsentationspläne sind in Papierform ungefaltet und gerollt einzureichen. Für jede Arbeit steht eine Hängefläche von maximal 2,70 m Breite und 1,50 m Höhe zur Verfügung. Der Lageplan ist auf dem ersten Blatt links oben anzurorden.



## 8. Termine

### 8.1 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können bis zum **00.00.2024** schriftlich per Email [wettbewerb@akfu-architekten.de](mailto:wettbewerb@akfu-architekten.de) an die Vorprüfung gerichtet werden.

Der Auslober wird am **00.00.2024 um 00:00 Uhr** ein Kolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmer\*innen, den Preisrichter\*innen, den Sachverständigen und Vorprüfer\*innen zur Beantwortung der Rückfragen veranstalten.

Die Antworten auf die gestellten Rückfragen werden allen am Verfahren Beteiligten bis zum **00.00.2024** schriftlich per Email mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

### 8.2 Einlieferungstermin

Schlussstermin für den Eingang der Planunterlagen ist **Donnerstag, 00.00.2024**, für das Modell **Donnerstag, 00.00.2024**, jeweils 16:30 Uhr bei der Vorprüfung

AKFU Architekten und Stadtplaner  
Friedenstraße 21 b, 82110 Germering

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr,  
Montag bis Donnerstag 13.00 bis 17.00 Uhr

Nach diesem Zeitpunkt eingehende Unterlagen werden nicht zur Wertung zugelassen (Ausschlussfrist!). Bei Einlieferung per Post oder Kurierdienst müssen die Arbeiten ebenfalls zum o.g. Schlussstermin bei o.g. Adresse vorliegen.

In allen Fällen sind die Arbeiten für die Auslober kostenfrei einzusenden. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

## 9. Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen;
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen;
- termingerecht eingegangen sind;
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen;

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht, die Entscheidungen sind zu protokollieren. Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zwingend zum Ausschluss von der Bewertung führen würde, werden nicht gemacht.

## 10. Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

### 10.1 Weitere Beauftragung

Der Auslober wird, wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem der Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen Planungsleistungen übertragen. Dies sind Architektenleistungen für Gebäudeplanung gemäß HOAI § 34, Abs. 1, mindestens Leistungsphasen 2-5, sowie Landschaftsarchitektenleistungen für Freianlagenplanung gemäß HOAI § 39, Abs. 1, mindestens Leistungsphasen 2-5.

Der Wettbewerb ist dem Verhandlungsverfahren nach VgV vorgeschaltet. Der Auslober wird im Anschluss an den Wettbewerb mit den Preisträger\*innen Verhandlungsgespräche nach VgV durchführen. Hierbei wird das Ergebnis des Wettbewerbs mit **mindestens 45 %** einfließen. Die übrigen Auftragskriterien und ihre Gewichtung werden den Preisträgern mit der Einladung zum Auftragsvergabegespräch mitgeteilt.

### 10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### 10.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die teilnehmenden Planungsteams verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

### 10.4 Eigentum, Rücksendung und Haftung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können binnen zwei Wochen nach Schluss der Ausstellung abgeholt werden, oder sie werden auf ausdrückliche Anforderung durch die Teilnehmer (innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Protokolls) zurückgesandt. Erfolgt weder eine Abholung noch eine Anforderung zur Rücksendung, erklärt die Teilnehmer\*innen, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch den Auslober nur, wenn die Teilnehmer\*innen eine geeignete Verpackung mit abgegeben haben.

### 10.5 Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn die Verfasser\*innen mit der weiteren Bearbeitung beauftragt sind. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfasser\*innen.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmer\*innen, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

## 11. Bekanntmachung des Ergebnisses

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbes unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmer\*innen durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich, bekannt geben. Alle Wettbewerbsarbeiten werden mindestens zwei Wochen lang öffentlich ausgestellt. Ausstellungsort und Öffnungszeiten werden rechtzeitig bekannt gegeben.

## 12. Nachprüfung

Die Prüfung des Wettbewerbsverfahrens nach § 9 (2) RPW erfolgt durch die zuständige Vergabekammer:

Vergabekammer Südbayern,  
Regierung von Oberbayern,  
D-80534 München,  
Tel. 0049/(0)89/21762411,  
Fax 0049/(0)89/21762847  
Email: [vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de](mailto:vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de)  
URL: <http://www.regierung.oberbayern.bayern.de>

## 13. Bestätigung

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung vom 00.00.2023 der vorliegenden Auslobung zugestimmt.

ENTWURF 10.10.2023



3  
M  
W  
T  
N  
E

## II. Wettbewerbsaufgabe

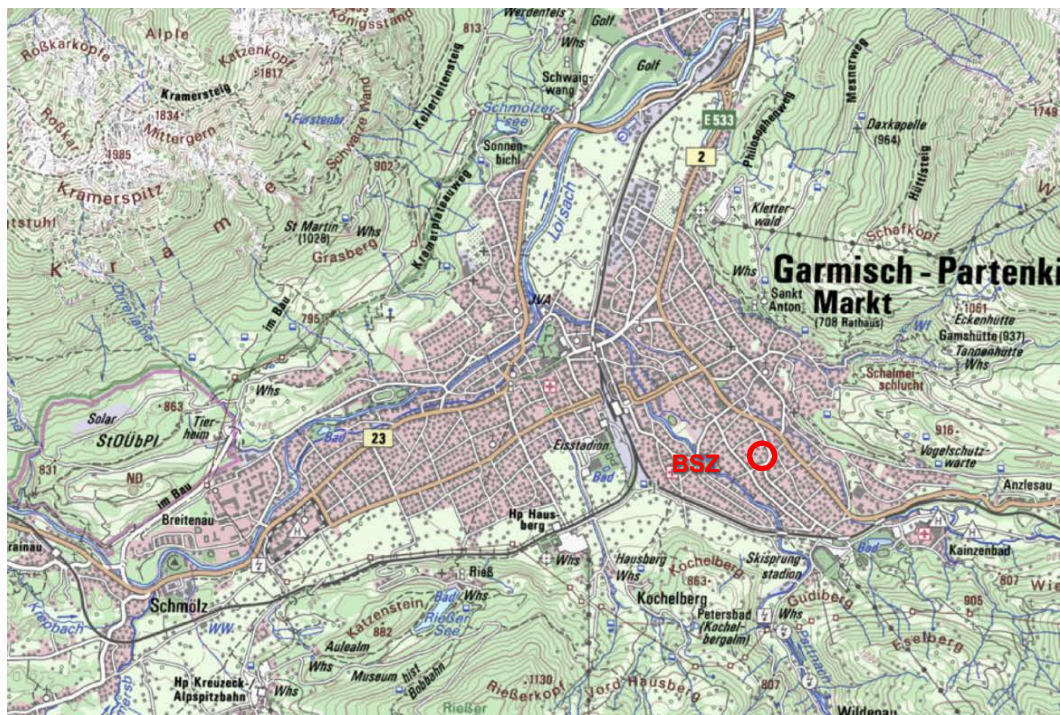
### 1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen will auf dem Wettbewerbsgrundstück im Ortsteil Partenkirchen Wohnplätze vorrangig für die Schüler\*innen des benachbarten Beruflichen Schulzentrums schaffen. Im Hinblick auf die verschiedenen möglichen Entwicklungen des Bildungsangebots soll grundsätzlich ein Teil der Apartments auch für eine Belegung durch Bedienstete des Landkreises geeignet sein.

Das Bestandsgebäude Blumenstraße 1 soll erhalten bleiben. Hier sollen in Umnutzung des Bestands Wohnheimplätze in Wohngruppen vor allem für minderjährige Schüler\*innen entstehen. Die nicht erhaltenswerten Bauteile auf dem Wettbewerbsgrundstück stehen für die bauliche Entwicklung zur Disposition

Durch den Wettbewerb soll ein Konzept für einen bedarfsgerechten und angemessenen Umbau des Bestandsgebäudes sowie die bauliche Ergänzung im mittleren und südlichen Grundstücksbereich gefunden werden.

Der Auslober erwartet für das geplante Bauvorhaben gestalterisch, funktional und wirtschaftlich (in Bezug auf die Herstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten) überzeugende Lösungen. Bereits in der frühen Planungsphase sind anspruchsvolle Zielvorgaben zum energieeffizienten und nachhaltigen Bauen zu berücksichtigen, um aus den vermeintlich zwei Themenbereichen Architektur und Nachhaltigkeit eine Einheit zu bilden: ein nachhaltiges Gebäude. Es wird ein Effizienzhaus 40-Standard und eine Zertifizierung angestrebt, um das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ zu erhalten.



Lage des Wettbewerbsgrundstücks im Ort, Berufliches Schulzentrum (BSZ), o.M.

## 2. Rahmenbedingungen



Wettbewerbsumgriff im Luftbild, o.M.

### 2.1 Wettbewerbort

Der Markt Garmisch-Partenkirchen ist der Hauptort des gleichnamigen Landkreises und liegt im Werdenfelser Land, inmitten eines weiten Talkessels am Zusammenfluss von Loisach und Partnach, zwischen dem Ammergebirge im Nordwesten, dem Estergebirge im Osten und dem Wettersteingebirge mit der Zugspitze im Süden.

Von Norden ist Garmisch-Partenkirchen über die Bundesstraßen B 23 aus Richtung Augsburg (über Oberammergau) und die B 2 aus Richtung München ("Olympiastraße") zu erreichen. In Eschenlohe, ca. 15 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen mündet die A 95 aus München kommend in die B 2. Im Westen von Garmisch führt die B 23 weiter Richtung Ehrwald / Fernpass, während die B 2 weiter über Mittenwald Richtung Innsbruck verläuft. Garmisch-Partenkirchen ist per Bahn von München aus zu erreichen. Von Garmisch-Partenkirchen gehen die Mittenwaldbahn Richtung Innsbruck und die Außerfernbahn nach Reutte (Tirol) / Kempten (Allgäu) aus.

### 2.2 Wettbewerbsgrundstück und Umfeld

Das Wettbewerbsgrundstück liegt im Süden des Ortsteils Partenkirchen zwischen der Blumenstraße im Norden und der Dreitorspitzstraße im Süden. Es ist bebaut mit dem Hauptgebäude Blumenstraße 1 (zwei Vollgeschosse mit Walmdach), den hieran südostseitig angebauten erdgeschossigen Bauteilen sowie Die Gebäude wurden ca. 1957 als Priester-Erholungsheim errichtet und später zu einem Jugendwohnheim der CARITAS für unbegleitete minderjährige Asylbewerber umgebaut.

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat die Immobilie Ende 2021 erworben, um darauf ein Wohnheim für Schüler\*innen und Auszubildende – v.a. des Beruflichen Schulzentrums Garmisch-Partenkirchen - zu errichten.

Das nördliche Hauptgebäude wird derzeit in wesentlichen Teilen als Ausweichquartier für das Gesundheitsamt des Landkreises genutzt. Es wurde 2015/2016 durchgreifend modernisiert und soll grundsätzlich erhalten werden.



Wettbewerbsgrundstück, Umfeld von Südosten, o.M.

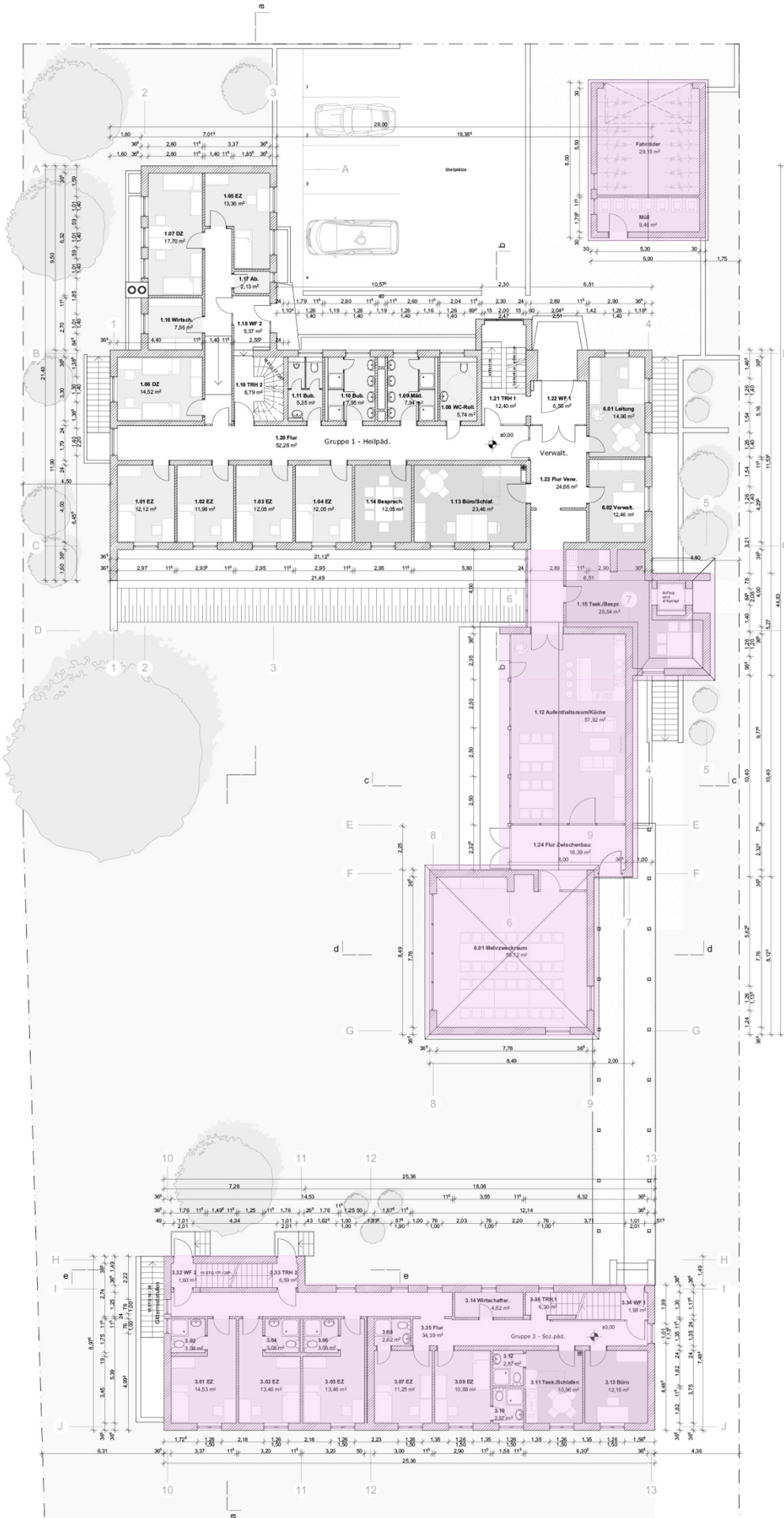
Es verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe soll eine teilweise Anpassung bzw. Modernisierung geprüft werden.

Die Anbauten an der östlichen Grundstücksseite sind erdgeschossig und teilweise unterkellert. Sie sind nicht erhaltenswert.

Das südlich an der Dreitorspitzstraße gelegene Apartmentgebäude hat ein flachgeneigtes Walmdach und verfügt über ein Keller-, ein Erd- und ein Obergeschoss. Es ist ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand und soll deshalb abgerissen werden.

Die Nachbarschaft im Umfeld ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern. Das Berufliche Schulzentrum befindet sich in fußläufiger Distanz, ca. 500 m nordwestlich des Wettbewerbsgrundstücks.

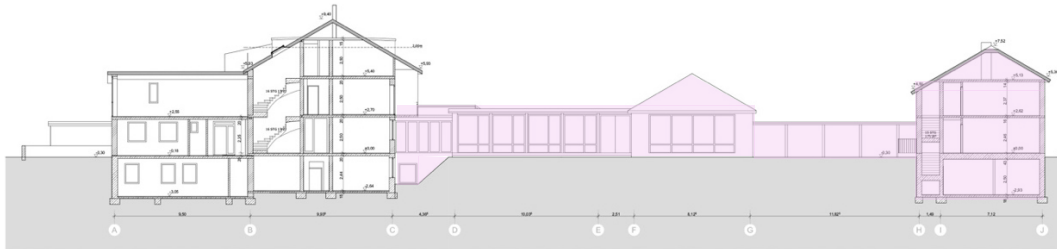
Bei einer maximalen Ausdehnung von 100 m in Nord-Süd und ca. 36 m in Ost-West-Ausrichtung hat das Wettbewerbsgrundstück (Fl.Nr. 1784 der Gem. Partenkirchen) eine Größe von 3.424 m<sup>2</sup>. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 2 m. Im Südwesten des Grundstücks finden sich zwei stattliche, nach der Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen zu erhaltende Laubbäume.



Bestandsgrundriss Erdgeschoss, o.M

ENTWURF 10.10.2023



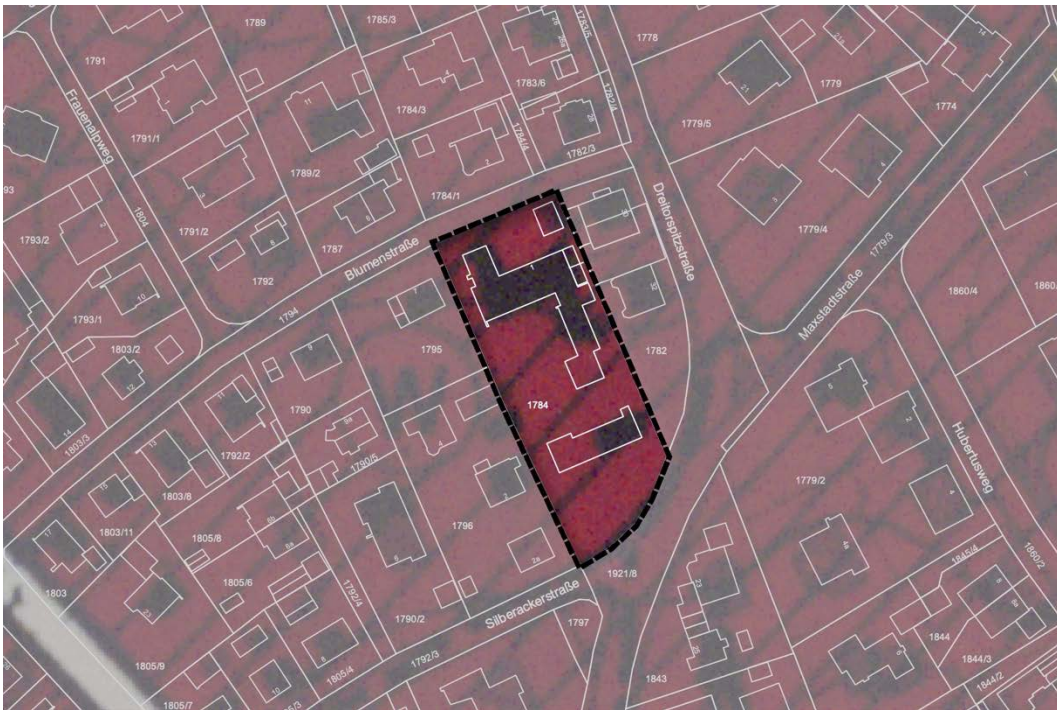


Bestandschnitt Nord-Süd, o.M

## 2.2 Verkehrserschließung

Das Wettbewerbsgrundstück ist über die Dreitorspitzstraße in ca. 500 m nördlicher und über die Maxstadtstraße in ca. 400 m östlicher Entfernung jeweils an die Hauptstraße (Bundesstraße B2) und damit an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Entfernung zum Bahnhof Garmisch-Partenkirchen beträgt ca. 1,1 km.

## 2.4 Planungsrechtliche Vorgabe



Wettbewerbsumgriff im Flächennutzungsplan, o.M

Der Wettbewerbsumgriff ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Auslober strebt an, das Vorhaben nach § 34 BauGB zu realisieren. Es sind die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten.

### 3. Planungsprogramm

#### 3.1 Wohnheimplätze in Einzelzimmern (Wohngruppen) - Umbau

Die Räume im Bestandsgebäude Blumenstraße 1 sollen weitestgehend als Einzelzimmer für minderjährige Schüler\*innen genutzt werden. Dies gilt auch für die südseitigen über den großen Lichtgraben belichteten Zimmer. Die vorhandenen gemeinschaftlichen Sanitärräume sollen weitergenutzt werden. Zusätzlich sind (sinnvoll verteilt über alle genutzten Geschosse) zwei Apartments für Betreuer\*innen vorzusehen.

#### 3.2 Wohnheimplätze in Einzelapartments - Neubau

Vorwiegend für erwachsene Schüler\*innen sollen in den Neubauteilen Einzelapartments vorgesehen werden, die in Anlehnung an die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende – StudR 2023 – anzulegen sind. Die Apartments sollen aus einem Individualraum, einem Vorraum, mit Platz für Küchenkombination, einem Sanitärraum, ggf. Balkon oder Loggia.

Je Bewohner\*in soll ein Nutzflächenanteil (= Summe aus Individualraumfläche, Anteil an der neugebauten Gemeinschaftsfläche und Anteil Verkehrsfläche (nur Neubau) von 25 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden; eventuell vorgesehene Loggien oder Balkone werden zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet. Lagerräume im Keller (siehe unten) werden nicht auf den Nutzflächenanteil angerechnet. Die Größe des Individualraums soll 13 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Auf einen angemessenen und gut möblierbaren Raumzuschnitt ist zu achten. 10 % der Apartments sind barrierefrei gem. DIN 18040-2, Basisstandard, auszubilden. Mindestens ein Apartment ist rollstuhlgerecht gem. DIN 18040-2, R-Standard, auszubilden. Dieses Appartement darf auf die 10 % der barrierefreien Einheiten angerechnet werden.

#### 3.3 Gemeinschaftsräume für Bewohner\*innen - Umbau

Der bestehende Gemeinschaftsraum im Obergeschoss des Gebäudes Blumenstraße 1 soll weiterhin als solcher genutzt werden. Auch können nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen im Untergeschoss als Gemeinschaftsräume genutzt werden.

#### 3.4 Verwaltungsräume - Umbau

Für die Verwaltung des Wohnheims sollen folgende Räume vorgesehen werden:

Bezeichnung	Anz.AP	Anmerkung
Büro Verwaltung / Leitung	2	EG
Besprechungs- / Sozialraum		EG
Teeküche		EG

Die Verwaltungsräume sind gegenüber dem Wohnheim (gemeinsame Vertikalschließung) abtrennbar anzulegen und sollen idealerweise einen vom übrigen Wohnheim unabhängigen Zugang erhalten.

Die Mindestanforderungen nach den Technischen Regeln für Arbeitsstätten – ASR A1.2 sind einzuhalten.

### 3.5 Freiflächen

Es sind Vorschläge zu machen für gemeinsame Aufenthaltsbereiche im Freiraum. Außerdem sind 2 Tischtennisplatten, 1 Grillplatz einzuplanen.

### 3.6 Stellplätze für PKW und Fahrräder

Es sind folgende PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachzuweisen:

Nutzung	PKW-Stp.	Fahrradabstellplätze
Wohnheimplätze in Wohngruppen	0,2 / Bew.	1 / Bew.
Wohnheimplätze in Einzelapartments	0,5 / Bew.	1 / Bew.
Verwaltungsräume + Betreuer*innen	1 / 35 m <sup>2</sup> NUF	7

Gemäß der Gestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist ab 6 PKW-Stellplätzen eine Tiefgarage zu errichten. Besucherstellplätze dürfen nicht in Tiefgaragen untergebracht werden.

Fahrradstellplätze können in die Gebäude oder Tiefgarage integriert oder in eigenen Nebenanlagen untergebracht werden. Die Fahrradabstellplätze für die Verwaltungsräume sowie ein Teil der Fahrradabstellplätze für die Bewohner\*innen soll ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge sein.

Idealerweise im baulichen Zusammenhang mit weiteren Nebenanlagen wie der Tiefgargenabfahrt oder überdeckten Fahrradabstellplätzen sind überdeckte Aufstellflächen für Müllsammelbehälter vorzusehen.

## 4. Funktionale und technische Anforderungen und Vorgaben

### 4.1 Innere Erschließung

Es müssen nicht alle Neubauteile (oberirdisch) baulich miteinander verbunden sein. Die Anzahl der Aufzüge ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich sollen Gänge als flexibel nutzbare Gemeinschaftsflächen benutzt werden können.

### 4.2 Barrierefreiheit

Sämtliche Neubauten müssen durchgängig barrierefrei sein. Idealerweise ist ein Neubauteil so mit dem Bestand zusammengebaut, dass auch UG, EG und OG des Altbaus über den Aufzug des Neubaus erreicht werden können.

### 4.3 Brandschutz

Die Flucht- und Rettungswege sind nachzuweisen; dabei sind diese auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum Brandschutz müssen die geltenden Regeln der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Die Gebäude sind in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen.

### 4.4 Belichtung und Besonnung

Auf gute Belichtung und Besonnung möglichst aller Wohnräume ist zu achten. Die neuen Apartments sollen einheitlich mit großflächigen Fenstern ausgestattet sein. Es können Terrassen, Balkone/ Loggien bei sinnvoller Nutzbarkeit vorgesehen werden.

Zur Stabilisierung des Raumklimas im Sommer sind ein wirksamer außenliegender Sonnenschutz und Möglichkeiten zur Nachtlüftung vorzusehen. Der Sonnenschutz muss so beschaffen sein, dass auch bei voller Schutzfunktion auf Kunstlicht verzichtet werden kann.

### 4.5 Konstruktion, Ressource Holz

Der Einsatz des Baumaterials Holz – als wichtige regionale, CO<sub>2</sub>-neutrale und nach- wachsende Ressource – ist für die neu zu planenden Gebäude zu vorzuziehen. Diese Empfehlung sollte sich architektonisch, strukturell, konstruktiv und gestalterisch niederschlagen. Eine Kombination mit weiteren Materialien kann jedoch baukonstruktiv und somit entwerfsabhängig sinnvoll sein und ist ausdrücklich in Erwägung zu ziehen. Technische Aufbauten (z.B. Photovoltaik) können vorgesehen werden.

### 4.6 Energiestandard, Gebäudetechnik

Der Auslober legt großen Wert auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Entwurfes.

### 4.7 Wirtschaftlichkeit und Flexibilität

Ein wesentliches Kriterium für die Bewertung des Entwurfs soll der sparsame Umgang mit Flächen und Energie sein. Gleichzeitig soll durch die Wettbewerbsteilnehmer\*innen eine kostenbewusste Planung vorgelegt werden. Dies schließt Überlegungen für einen effektiven Betrieb der Flächen und die Langlebigkeit der vorgesehenen Materialien ein. Die Architektur soll über eine reine Funktionserfüllung hinausgehen.

Der Entwurf soll Flexibilität, Zukunftssicherheit, effektive Wartung, optimierten Energieeinsatz und Wirtschaftlichkeit erwarten lassen und eine langfristige Verfügbarkeit gewähren.

Die Konstruktion soll Umbaumaßnahmen, Anpassungen an den technischen Fortschritt und Nutzungsänderungen mit geringem technischen Aufwand ermöglichen. Raumzuschnitte und technische Infrastruktur sollen dabei veränderbar und flexibel anpassbar sein.

Es sind technische Lösungen zu bevorzugen, bei denen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten vergleichsweise niedrig ausfallen.

Zur Kontrolle der Wirtschaftlichkeit der Planung dienen die Verhältniszahlen, die aus den Planungsdaten ermittelt werden (siehe I.7 – Punkt F)

Der Auslober legt Wert auf die Verwendung möglichst umweltschonender und mit geringem Energiebedarf hergestellter Baustoffe und Konstruktionen.

Dabei ist der gesamte Zyklus von der Herstellung über die Nutzung bis zur Wiederverwertung / Entsorgung zu beachten. Zur Ressourcenschonung trägt insbesondere eine langlebige und unterhaltsfreundliche Qualität bei.

Die Flächenversiegelung ist möglichst gering zu halten.

#### **4.8 Nachhaltigkeit, Energieeffizienz**

Zukunftsfähiges Bauen beginnt beim Entwerfen – die Nachhaltigkeitsziele basieren auf der ‚Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben (SNAP)‘ und konzentrieren sich ausdrücklich auf vorentwurfsrelevante und gestaltprägende Aspekte. Gesucht werden richtungsweisende Wettbewerbsbeiträge, die selbstverständlich Baukultur mit Nachhaltigkeit vereinen.

Für die Baumaßnahme wird nach dem ‚Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)‘ ein Gesamterfüllungsgrad von mindestens 80% angestrebt. Demnach erwartet der Auslober städtebaulich und gestalterisch anspruchsvolle Entwürfe, die auf den Prinzipien des energieoptimierten und nachhaltigen Bauens basieren und nachfolgend eine Realisierung im BNB-Gold-Standard ermöglichen sollen.

Eine Förderung nach dem BEG für ein Effizienzhaus 40 + BNB-Koordination und QNG (‚Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude‘) soll mit dem Neubau erreicht werden. Die QNG-Kriterien adressieren u.a. eine Minimierung der Primärenergie und des Treibhauspotentials in der Nutzung sowie bei der Materialwahl (u.a. durch den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen und Recycling-Materialien).

Energetisch wird vom Auslober ein Gesamtkonzept aus Architektur und Energieeffizienz angestrebt, welches vor dem Einsatz aktiver Maßnahmen zuerst die Ausschöpfung passiver Maßnahmen (LowTech-Prinzipien) prüft. Generell wird der Einsatz lokaler, regenerativer Energien angestrebt. Eine maximale Ausnutzung mit Photovoltaik ist gewünscht.

Es sollten nur Baustoffe verwendet werden, die möglichst regional mit geringem (Primär-) Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt, verarbeitet bzw. eingebaut werden können, die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht oder nur in einem unvermeidbaren Maß beeinträchtigen und umweltschonend beseitigt werden können (Lebenszyklus).

### **Bewertung nach SNAP**

Bei diesem Wettbewerbsverfahren wird die SNAP-Systematik mit allen 15 Kriterien in der Vorprüfung angewendet. Bewertet werden

#### Funktionalität

- Erschließung
- Öffentliche Zugänglichkeit
- Barrierefreiheit
- Sicherheit
- Kommunikationszonen

#### Nutzerkomfort

- Schallschutz
- Tageslicht
- Raumklima

#### Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizienz
- Anpassungsfähigkeit
- Lebenszykluskosten

#### Ressourcen und Energie

- Flächenversiegelung
- Baustoffe
- Energiebedarf
- Energiebedarfsdeckung

Die Nachhaltigkeitskriterien einschließlich Unterkriterien sind mit ihrer Gewichtung und der Art der Bewertung in der anliegenden SNAP-Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben aufgeführt.

Zum tieferen Verständnis der Nachhaltigkeitsanforderungen der Systematik empfiehlt sich die Lektüre der Broschüre SNAP Wettbewerbsverfahren (Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis I Band 28 S. 28 ff. | Erläuterungen zu den 15 SNAP-Kriterien), siehe Anlage.

### III. Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach einheitlichem Maßstab unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Die Reihenfolge der untenstehenden Auflistung stellt keine Gewichtung dar.

- Leitidee und gestalterische Qualität  
(Städtebauliche Einbindung, architektonisches Konzept, Freiraumkonzept etc.)
- Funktionalität  
(Erschließung, Zugänglichkeit, Barrierefreiheit, Sicherheit etc.)
- Nutzerkomfort  
(Schallschutz, Tageslicht, Raumklima etc.)
- Wirtschaftlichkeit  
(Flächeneffizienz, Anpassungsfähigkeit, Lebenszykluskosten etc.)
- Ressourcen und Energie  
(Flächenversiegelung, Baustoffe, Energiebedarf, Energiebedarfsdeckung etc.)
- allgemeine Anforderungen  
(Leistungs- und Programmerfüllung, Baurecht) etc.

