

STADT GERMERING

NICHTOFFENER
STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER
REALISIERUNGSWETTBEWERB „KREUZLINGER FELD“



Termine

Kolloquium	Donnerstag, 07.11.2024 (14 h Vorbesprechung Preisgericht)	15 h – 17 h
Abgabe Planunterlagen	Mittwoch, 29.01.2025	
Abgabe Modell	Mittwoch, 05.02.2025	
Preisgericht	Mittwoch, 19.03.2025	
Ausstellung	(wird noch bekannt gegeben)	

Ausloberin:
Stadt Germering
vertreten durch den Oberbürgermeister Andreas Haas;
Rathausplatz 1, 82110 Germering

Wettbewerbsbetreuung:
AKFU Architekten und Stadtplaner
Till Fischer | Brigitte Konrad | Sandra Urbaniak
Friedenstraße 21 b, 82110 Germering
Tel.: 089/614240040 Fax: 089/614240066
mail@akfu-architekten.de

Tag der Auslobung: 25.09.2024

Fassung vom 24.09.2024

Vordere Umschlagseite: Luftbild (© Bayer. Vermessungsverwaltung)

I. ALLGEMEINER TEIL	4
1. Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	4
2. Wettbewerbsgegenstand	4
3. Wettbewerbsart	4
4. Wettbewerbsbeteiligte	4
4.1 Ausloberin	4
4.2 Wettbewerbsteilnehmende	5
4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfende	5
5. Wettbewerbssumme	6
6. Wettbewerbsunterlagen	7
7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	7
8. Termine	10
8.1 Rückfragen und Kolloquium	10
8.2 Einlieferungstermin	10
9. Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen	10
10. Weiteres Vorgehen und Urheberrecht	10
10.1 Weitere Beauftragung	10
10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung	11
10.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer	11
10.4 Eigentum, Rücksendung und Haftung	11
10.5 Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung	11
11. Bekanntmachung des Ergebnisses	11
12. Bestätigung	11
II. WETTBEWERBSAUFGABE	12
1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs	12
2. Rahmenbedingungen	15
2.1 Wettbewerbsort	15
2.2 Wettbewerbsgebiet und Umgebung	15
2.3 Planungsrecht	16
2.4 Verkehrsanbindung und Erschließung	17
2.5 Immissionschutz	18
2.6 Baugrundverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Versickerung	19
2.7 Klima, Luft	20
2.8 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	21
2.9 Energieversorgung	22
2.10 Lebensmitteleinzelhandel	22
2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kinderbetreuung	24
3. Planungsziele	25
4. Planungsvorgaben	25
4.1 Grundstücksverfügbarkeit	25
4.2 Erschließung, Verkehr	27
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	28
4.4 Mobilität	30
4.5 Freiflächen, Durchgrünung	32
4.6 Schalltechnische Verträglichkeit	32
4.7 Kaltluftverhalten / thermische Ausgleichsfunktion	33
4.8 Niederschlagswasser	33
4.9 Energieerzeugung und -versorgung	34
4.10 Klimaneutralität	34
III. BEURTEILUNGSKRITERIEN	36

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. 2024-OBY-08 registriert.

Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligte erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an. Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 RPW).

2. Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgegenstand ist der städtebauliche Entwurf für den ca. 13,25 ha großen Bereich „Kreuzlinger Feld“ in der Stadt Germering.
Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil II beschrieben.

3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als nichtoffener Realisierungswettbewerb durchgeführt als Einladungswettbewerb.

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 Ausloberin

Stadt Germering
vertreten durch den Oberbürgermeister Andreas Haas;
Stadtbauamt, Rathausplatz 1, 82110 Germering
Tel.: 089-89419-400, www.germering.de

4.2 Wettbewerbsteilnehmende

Teilnahmeberechtigt sind Arbeitsgemeinschaften aus Architektinnen / Architekten, Landschaftsarchitektinnen / Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen / Stadtplanern.

Die Ausloberin hat folgende Planungsteams zur Teilnahme am Wettbewerb geladen:

1. 03 Architekten Stadtplaner, München, AMSL Architektur, München, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, München
2. Auer Weber Architekten; München, ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Freising
3. BLAUWERK Architekten, München, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising
4. bogevischs buero architektur & stadtplanung, München, realgrün Landschaftsarchitekten, München
5. Peter Bohn Architekten, München, Hinnenthal Landschaftsarchitekten, München, rheinflügel severin Stadtplaner, München
6. Breining + Buchmaier Architekten Stadtplaner, München, Wilhelm Landschaftsarchitektur, München
7. delaossa architekten stadtplaner, München, nowak+abootalebi Landschaftsarchitektur, München
8. Final Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin, München, Karl Landschaftsarchitektur und arealm Landschaftsarchitektur, München
9. Goergens Miklautz Architekten Stadtplaner Landschaftsarchitekten, München
10. Maier Neuberger Architekten Stadtplaner, München, mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München
11. OPLA Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Augsburg
12. planbar hochdrei Architekten Stadtplaner, Stuttgart, Luz Landschaftsarchitektur, Stuttgart
13. steidle Architekten Stadtplaner, München, Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten, München
14. zeitler blaimberger Architekten Stadtplaner, München, Landschaftsarchitekten Brandhoff Voß, München
15. Zwingel / Dilg Architekten Stadtplaner, München, die grille Landschaftsarchitekten, Penzberg

4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfende

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

4.3.1 Stimmberechtigte Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

Prof. Dorothea Voitländer, Architektin Stadtplanerin, Dachau
Prof. Georg Sahner, Architekt Stadtplaner, Stuttgart
Martin Hirner Architekt Stadtplaner, München
Jürgen Thum, Architekt Stadtplaner, Stadtbaumeister
Michael Gebhard, Architekt Stadtplaner, München
Rita Lex-Kerfers, Landschaftsarchitektin Stadtplanerin, Bockhorn

4.3.2 Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin Stadtplanerin, München
Konrad Deffner, Architekt Stadtplaner, Dachau
Michael Grünewald, Landschaftsarchitekt Stadtplaner, Bockhorn
Dr. Martin Riehl, Architekt Stadtplaner, München

4.3.3 Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterinnen, Fachpreisrichter:
Thomas Pfeiffer, Architekt Stadtplaner, München
Katja Aufermann, Landschaftsarchitektin Stadtplanerin, München

4.3.4 Stimmberechtigte Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:
Andreas Haas, Oberbürgermeister
Herbert Sedlmeier, CSU-Fraktion
Daniel Liebetruh, SPD-Fraktion
Barbara Mokler, Grüne-Fraktion
Franz Hermansdorfer, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

4.3.5 Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:
Manuela Kreuzmair, 2. Bürgermeisterin
Dr. Marcus Breu, CSU-Fraktion
Andrea Schaal, SPD-Fraktion
Dr. Gerhard Blahusch, Grüne-Fraktion
Maximilian Streicher, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

4.3.6 Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:
Oliver Simon, CSU-Fraktion

4.3.7 Sachverständig Beratende (ohne Stimmrecht):
Rainer Bargenda, HI Wohnbau GmbH, Vertreter Eigentümer
Rudolf Kauper, Bürgerinitiative
Robin Espig, Vertreter Bürgerschaft
Peter Spendler, Teilhabebeirat
Miriam Teske, Umweltbeirat
Daniel Tibursky, Jugendrat
Miriam Sontheim Koordinatorin Projekt „Kinderfreundliche Kommune“ der Stadt
Pascal Luginger, Stabsstelle Klimaschutz der Stadt
Sven Gröting, Mobilitätsbeauftragter der Stadt
Reiner Neumann, Dipl.Ing. (FH), Modus Consult Ulm GmbH, Verkehrsplanung

4.3.8 Vorprüfung (gemäß Anlage III zur RPW):
AKFU Konrad Fischer Urbaniak, Architekten und Stadtplaner, Germering

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Gäste und Sachverständige Beratende zu benennen oder einzelne Personen durch andere zu ersetzen.

5. Wettbewerbssumme

Als Preissumme wird ein Betrag von 90.000,- € ausgelobt.

Davon werden als Bearbeitungshonorar 45.000,- € ausgezahlt. Dieser Betrag wird auf alle eingegangenen und zur Bewertung im Preisgericht zugelassenen Wettbewerbsbeiträge aufgeteilt.

1. Preis	15.000,- €
2. Preis	11.000,- €
3. Preis	9.000,- €
4. Preis	4.000,- €
Anerkennungen	6.000,- €
Bearbeitungshonorare	45.000,- €
 Summe	 90.000,- €

Sofern die mit Preisen ausgezeichneten Teilnehmerinnen und Teilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet.

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

6. Wettbewerbsunterlagen

Die Teilnehmenden erhalten:

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

- Anhang:
 - Lageplan als Informationsplan mit Angabe aller wesentlichen Planungsvorgaben; pdf
 - Auszug DFK/Vermessung als Plangrundlage; dwg
 - Senkrechtluftbild; pdf
 - Beurteilung nächtliches Kaltluftverhalten mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM_21 des DWD im Raum Germering 2021
 - Windverhältnisse im Raum Germering, Amtliches Gutachten, DWD, 2022
 - Bericht Dialogprozess Öffentlichkeitsarbeit und Bürger*innenbeteiligung, vom 01.03.2024
 - Preisgerichtsprotokoll Offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb „Kreuzlinger Feld“ vom 30.11.2023, incl. aller Beiträge
 - Mobilitätskonzept vpm 23.04.2024
 - Berechnungsformblatt; pdf, xls
 - Vordruck Verfassererklärung; pdf

- Modelleinsatzplatte im Maßstab 1:1.000 (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 Grundlage sind die zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen zu verwenden.

A Schwarzplan im Maßstab 1 : 2.000

B.1 Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 500
mit Darstellung

- der Baukörper unter Angabe der Dachform, Geschoszahl, Lage der Eingänge, Erschließung, Abstandsflächen (gestrichelt), Nutzung,
- der Lage der Parkieranlagen oder Tiefgaragen (gestrichelt) für KFZ mit ihren Zu- und Ausfahrten
- der Lage der Parkieranlagen für Fahrräder und Lastenfahrräder mit ihren Zu- und Ausfahrten
- der öffentlichen, halböffentlichen, privaten Freiflächen, Grünordnung und Informationen zur Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenereignissen
- der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Flächen für ruhenden Verkehr, Fußgänger und Radfahrer
- Flächen für die Feuerwehr, die Müllentsorgung, -sammlung, -abholung

B.2 Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 1000, wie B.1 nur ohne die Grundstücke mit den FINrn. 140, 141, 142, 142, 150, deren Verfügbarkeit unklar ist.

C notwendige Schnitte (min. je einer in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung) durch das Areal B.1 im Maßstab 1 : 500 mit Übergang zum Bestand

D Konzepte

- Nutzungskonzept als Flächennachweis
Darstellung der Bauflächen (Nettobauland)
Wohnbauflächen in verschiedenen Formen (Rottöne)
Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sporthalle, Kinderbetreuung) (pink)
Flächen für Handel, Dienstleistung, Gewerbe (hellblau)
Gebäude (schwarz)
- Verkehrskonzept als Flächennachweis
Darstellung von
Fahrverkehr (grau) mit Flächen für die Feuerwehr (gestrichelt)
Flächen für Fußgänger (gelb) und Radfahrer (orange)
Flächen für KFZ, Stellplätze, Parkieranlagen (blau)
Flächen für Fahrrad, Lastenrad: Stellplätze, Parkieranlagen (hellblau)
Sharingkonzepte
- Exemplarische Darstellung der Parkierungssituation für Fahrräder und Lastenräder im M 1:200 anhand typischer Situationen im Quartier
- Freiflächen- und Umweltkonzept als Flächennachweis
Darstellung von
Öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Bäume, Vernetzung mit der Umgebung
Flächen für Oberflächenwasserbewirtschaftung;
Flächen in Bezug auf die Klimaanpassung (wie Versiegelung, Verschattung, Durchlüftung, Photovoltaik, Durchgrünung, etc.)
- Konzept aller Bauabschnitte mit zugehöriger Parkierung

- E skizzenhafte Perspektive eines zentralen Bereichs zur Verdeutlichung der Entwurfsidee
- F Erläuterungsskizze der städtebaulichen Bilanz (Nettobauland (inkl. privater Freiflächen), öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen)
- G textliche Erläuterungen und ggf. zusätzliche einfache Skizzen zur Verdeutlichung des städtebaulichen Konzepts, der Entwurfsidee, des Verkehrskonzepts und zu den vorgeschlagenen Gebäudetypologien. Erläuterungen sind auf den Plänen unterzubringen.
- H Berechnungen/ Flächenzusammenstellung auf den beigelegten Formblättern
- I einfaches Massenmodell
im Maßstab 1 : 1.000

Planunterlagen und Modell sind jeweils in einer versandfähigen Verpackung einzureichen.

- J Verfassererklärung gemäß beiliegendem Formblatt im undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag
- K Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- L Prüfpläne
zweiter Plansatz gefaltet (inhaltsgleich mit den Präsentationsplänen; jedoch auf dünnem Papier)
- M USB-Stick
mit sämtlichen Planunterlagen als .dxf- oder .dwg (enthalten sein sollen die geforderten Flächen als geschlossene Polygone) sowie die Präsentationspläne als .pdf und .jpg (Originalgröße 300 dpi, Verkleinerung DIN A3). Editierbare Dateien werden ausschließlich zum Zwecke der Vorprüfung verwendet und anschließend gelöscht.

Jeder Teilnehmende 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 darf insgesamt nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein.

Die Präsentationspläne sind in Papierform gerollt einzureichen.
Für jede Arbeit steht eine Hängefläche von maximal 3 x 0,90 m Breite und 1,50 m Höhe zur Verfügung. Der Gestaltungsplan B.1 ist auf dem ersten Blatt links anzuordnen.

8. Termine

8.1 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können bis Montag, 04.11.2024 schriftlich per E-Mail wettbewerbe@akfu-architekten.de an die Vorprüfung gerichtet werden.

Die Ausloberin wird am Donnerstag, 07.11.2024 um 15:00 Uhr ein Kolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmenden, den Preisrichtenden, den Sachverständigen und Vorprüfenden zur Beantwortung der Rückfragen veranstalten.

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

8.2 Einlieferungstermin

Schlussstermin für den Eingang der Planunterlagen ist Mittwoch, 29.01.2025 für das Modell Mittwoch, 05.02.2025 jeweils 16:00 Uhr bei

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b, 82110 Germering
Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 9.00 bis 16.00 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 Vorprüfung 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. Weiteres Vorgehen und Urheberrecht

10.1 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird, wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen der Preisträgerinnen und Preisträger mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) gem. Pkt. 5.3 Merkblatt Nr. 51, Architektenkammer Baden-Württemberg, beauftragen.

10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung für den städtebaulichen Entwurf wird der den Wettbewerbsteilnehmenden zuerkannte Preis auf das Honorar des städtebaulichen Entwurfs anteilig angerechnet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf 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 die Ausloberin 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 der Ausloberin.

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können binnen zwei Wochen nach Schluss der Ausstellung abgeholt werden oder sie werden auf ausdrückliche Anforderung durch die Teilnehmenden (innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Protokolls) kostenfrei für die Ausloberin zurückgesandt. Erfolgt weder eine Abholung noch eine Aufforderung zur Rücksendung, erklärt damit der Teilnehmende, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch die Ausloberin nur, wenn die Teilnehmenden eine geeignete Verpackung mit abgegeben haben.

10.5 Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn die Verfassenden mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassenden.

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

11. Bekanntmachung des Ergebnisses

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbes unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmenden durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich, bekannt geben.

Alle Wettbewerbsarbeiten werden mindestens eine Woche lang öffentlich ausgestellt. Ausstellungsort und Öffnungszeiten werden rechtzeitig bekannt gegeben.

12. Bestätigung

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Germering hat in seiner Sitzung vom 24.09.2024 der vorliegenden Auslobung zugestimmt.

II. Wettbewerbsaufgabe

1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs



Wettbewerbsgebiet, Lage im Stadtgebiet (© Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das „**Kreuzlinger Feld**“ im westlichen Stadtgebiet Germerings wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 als Baufläche dargestellt. Beginnend 2014 wurde eine **Rahmenplanung** zur Bebauung entwickelt, die 2018 im Stadtrat befürwortet wurde und in eine Bebauungsplanung mündete. Vorgesehen war ein dichtes Stadtquartier mit Schule und Kinderbetreuungseinrichtung, Einzelhandel und Wohnungsbau in verschiedenen Formen.

Im April 2022 wurde das **Bebauungsplanverfahren** durch einen Bürgerentscheid gestoppt, in dem eine neue Rahmenplanung nach einem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb mit folgenden Zielen gefordert wurde:

- Anpassung des Maßes einer möglichen Bebauung an die bestehende Umgebung
- Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum
- Ernsthafte Berücksichtigung des Klimawandels durch möglichst klimaneutrale Planung
- Minimierung von zusätzlichem PKW- und LKW-Verkehr
- Effektive Bürgerbeteiligung im Verfahren zur Erstellung des Rahmenplans.



Städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2019, o.M., Grundlage für den Bebauungsplan, gestoppt 2022

Im Herbst 2022 startete die Stadt zur Vorbereitung und Begleitung eines Ideenwettbewerbs einen **Bürgerbeteiligungsprozess**.

Im Jahr 2023 lobte die Stadt einen **offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb** aus, dessen Preisgericht im November 2023 mit drei ersten Preisen abschloss. Deren Verfasserinnen und Verfasser wurden zur Teilnahme geladen. Das Protokoll der Preisgerichtssitzung liegt den Auslobungsunterlagen bei. Die Resultate des Ideenwettbewerbs wurden im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentiert und mit der Bürgerschaft diskutiert. Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung liegt der Auslobung ebenfalls bei.



ein 1. Preis, o.M.; qualitatvoller Grünzug im Inneren, zu massive Bebauung nach außen;



ein 1. Preis, o.M.; kleinteilige städtebauliche Körnung und Raumstruktur auf Kosten eines großzügigen öffentlichen Grünraums;



ein 1. Preis, o.M.; kleinteilige Baustruktur mit öffentlichem Grünzug, aber Schwächen im Parkierungskonzept;

Als Vorbereitung für den vorliegenden Nichtoffenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für das „Kreuzlinger Feld“ wurden insbesondere die verkehrlichen Anforderungen in Bezug auf den motorisierten Fahrverkehr wie auch den Fahrradverkehr konkretisiert, da die Wettbewerbsbeiträge im Ideenwettbewerb hier die größten Schwächen aufwiesen.

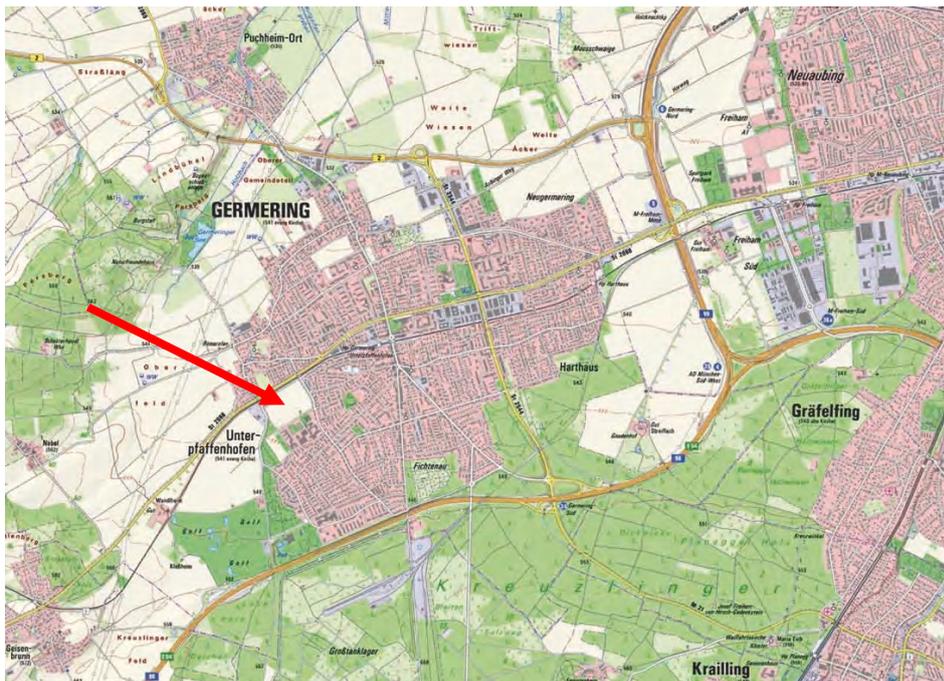
2. Rahmenbedingungen

2.1 Wettbewerbsort

Die Große Kreisstadt Germering ist mit über 42.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die sechstgrößte Stadt Oberbayerns im Landkreis Fürstenfeldbruck. An der westlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt München gelegen ist Germering ein beliebter Wohnort mit guter Infrastruktur und hoher Kaufkraft sowie ein lagegünstiger Wirtschaftsstandort.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion München eingestuft sowie im Regionalplan der Region München (RP 14) als Siedlungsschwerpunkt.

Germering verfügt über eine Ausfahrt an der Autobahn A96 München-Lindau sowie über zwei Ausfahrten am westlichen Autobahnring A99. Die Staatsstraße St 2068 durchzieht die Stadt von West nach Ost, die St 2544 von Süd nach Nord. Auch an der S-Bahn-Strecke S8 des MVV (Münchener Verkehrsverbund) befinden sich zwei Haltestellen im Stadtgebiet.



Topographische Karte, o.M. (© Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

2.2 Wettbewerbsgebiet und Umgebung

Das Wettbewerbsareal liegt am westlichen Stadtrand direkt südlich der Landsberger Straße und der Bahngleise. Die S-Bahn-Haltestelle ist 700 m, das Stadtzentrum 900 m entfernt. Direkt angrenzend befinden sich nördlich der Landsberger Straße und östlich der Kreuzlinger Straße Wohngebiete. Im Süden befindet sich ein Schulstandort mit Fachoberschule, Gymnasium, Realschule, Sporthalle und Freisportanlagen sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine Seniorenwohnanlage. Im Südwesten grenzt eine Kleingartenanlage an.



Topographische Karte, o.M. (© Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Im Wettbewerbsumgriff befinden sich die Feuerwehr und zum Ortsrand hin minder genutzte Lagerflächen bzw. eine derzeit nicht betriebene Gärtnerei.

Der Umgriff umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 137, 137/1, 137/2, 137/3, 394/15, 394/17, 138, 139, 139/1, 139/6, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 146/1, 146/2, 147, 148, 149, 150, 150/3, 151/2, 705. Der gesamte Umgriff hat bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 500 m in Ost-West- und ca. 290 m in Nord-Süd-Richtung eine Größe von ca. 13 ha.

Das Gelände im Wettbewerbsumgriff fällt von Südwesten an der Alfons-Baumann-Straße von 544,50 m ü.NN drei Meter nach Nordosten hin auf 541,50 m ü.NN ab.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser im Norden und Osten mit zwei Geschossen und Dachgeschoss sowie großmaßstäbliche Sonderbaukörper der Gemeinbedarfsnutzungen im Süden.

2.3 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist der Wettbewerbsumgriff entlang der Bahngleise als gewerbliche Baufläche und Fläche für die Feuerwehr sowie als Wohnbaufläche dargestellt, jeweils getrennt durch Grünflächen mit innerörtlichen Wegeverbindungen und einem Spielplatz. Lagerplatz und Gärtnerei sind entsprechend dargestellt.



Auszug aktueller Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Verfahrens zur 8. Flächennutzungsplanänderung, das nicht zu Ende geführt wurde, war die Fläche als Gemeinbedarfsfläche Schule, Sondergebiet Einzelhandel und Wohnbauflächen mit einem kleinen Anteil urbanen Gebiet ausgewiesen. Der Schallschutz zu den Bahngleisen konnte im Bebauungsplan nachgewiesen werden.



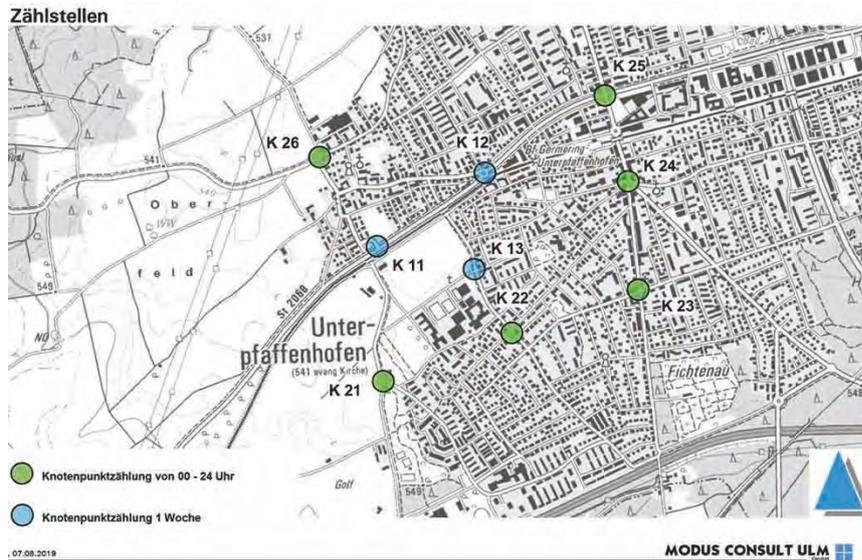
Auszug des Entwurfs der 8. Änderung

2.4 Verkehrsanbindung und Erschließung

Von Norden wird das Wettbewerbsgebiet von der Kreuzlinger Straße und dem Starnberger Weg jeweils durch eine Unterführung unter der Landsberger Straße und den Bahngleise erschlossen, im Süden von der Alfons-Baumann-Straße.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde gutachterlich überprüft, inwieweit die durch die geplanten Nutzungen erzeugten Neuverkehre von rd. 7.850 Fahrten / Werktag das bestehende Straßensystem beeinflussen. Geplant waren eine 3-4 zügige Grundschule, 3-4 Kindergartengruppen und 3-4 Kinderkrippengruppen, ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche und Wohnungen für bis zu 2.600 Personen. Der unten dargestellte Knotenpunkt 11 Landsberger Straße / Starnberger Weg wäre durch die Ertüchtigung mit einer Lichtsignalanlage leistungsfähig.

Auch mit dem Verkehrsaufkommen der Neuplanung zum Kreuzlinger Feld ermöglicht das vorhandene Straßennetz für die mit der Entwicklung des Kreuzlinger Feldes zu erwartenden Neuverkehre eine funktionale und zugleich leistungsfähige Erschließung.



Auszug Verkehrsuntersuchung zum BP „Kreuzlinger Feld“, Modus Consult, Ulm

2.5 Immissionsschutz

Ingenieurbüro Greiner

Anhang A zu Bericht Nr. 219041 / 6 vom 10.09.2020

Übersichtsplan Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld - 1. BA, Wohnen“ und Umgebung



Auszug Schalltechnisch Verträglichkeitsuntersuchung zum BP „Kreuzlinger Feld“, Ing. Büro Greiner, Germering

Schallemissionen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr wirken von Norden auf das Wettbewerbsgebiet. Durch die oben dargestellte Riegelbebauung,

Grundrissorientierung und Anforderungen an Bauschalldämm-Maße konnten im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden.

Der plangebietsbezogene Verkehr verursachte keinen Handlungsbedarf an den oben gelb dargestellten Immissionsorten außerhalb des Wettbewerbsgebietes.

Die Schallemissionen durch Verbrauchermarkt und Feuerwehr bedingten bei den ihnen zugewandten Fassaden besondere Lüftungsvorrichtungen bei Fenstern von Aufenthaltsräumen.

Zu den südlich der Alfons-Baumann-Straße liegenden bestehenden Stellplätzen für die Vereinssportnutzung müssen für eine schalltechnische Verträglichkeit im Wettbewerbsgebiet 28 m im allgemeinen Wohngebiet und 15 m im gemischten Gebiet eingehalten werden.

2.6 Baugrundverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Versickerung

Das Baugrundgutachten der Blasy + Mader GmbH, Eching a. A., vom 03.02.2021 kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das untersuchte Grundstück liegt am Westrand der sog. Münchner Schotterebene. ... Die Mächtigkeit der Quartärkiese beträgt im Untersuchungsgebiet voraussichtlich über 18 m. ... Das Grundwasser fließt im Umfeld des Untersuchungsgrundstückes bei einem Flurabstand von ca. 8 bis 9 m (Mittelwasserstand) in nordöstliche Richtung. ...“

Gründung: „Nach den durchgeführten Bodenaufschlüssen ist damit zu rechnen, dass an den Gründungssohlen der Neubauten dicht gelagerte Schotter anstehen. ...“

Grund- bzw. Schichtwasser: „Bei Höchstwasserständen (Bemessungswasserstand) liegt der Grundwasserflurabstand auf der Untersuchungsfläche zwischen rund 6,5 m und 5,5 m. Aufgrund der gut durchlässigen anstehenden Böden reicht es bei einer einfachen Unterkellerung bzw. einer eingeschossigen Tiefgarage aus, die unterirdischen Bauteile gemäß E-DIN 18533 gegen Bodenfeuchtigkeit (Wassereinwirkungsklasse W1-E) zu schützen.

Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen ... müssen gegen drückendes Wasser abgedichtet (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereinwirkung, Wasserdruck s 3 m) werden. Dies kann, je nach Lage auf dem Baufeld, für die Doppelparker zutreffen.“

Versickerung:

„Eine Versickerung von Dachflächenwasser im Untergrund ist in den wasserungesättigten Kiesen möglich.

Die Bemessung von Rigolen kann nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen. Der Bemessung kann ein kt -Wert von $2 \cdot 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt werden. Unter den Versickerungseinrichtungen müssen verunreinigte Auffüllböden ausgebaut werden.“

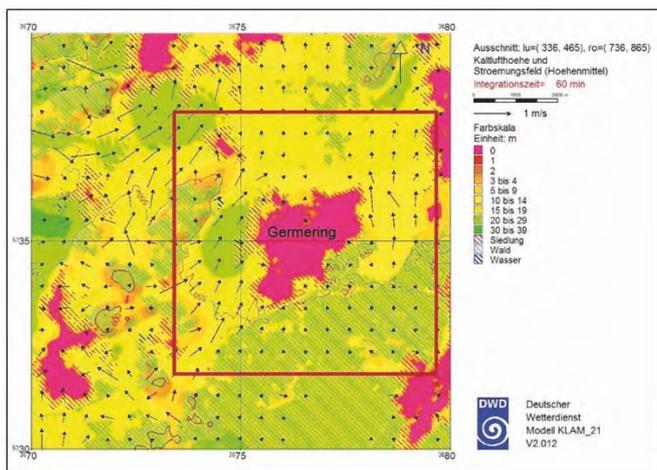
Schadstoffbelastungen:

„An den Aufschlusspunkten wurden durchgehend sensorisch (Zusammensetzung, Farbe, Geruch) unauffällige Böden erschlossen. Letztendlich ist bei der Größe der untersuchten Fläche nicht auszuschließen, dass punktuell geringe Verunreinigungen vorliegen ...“

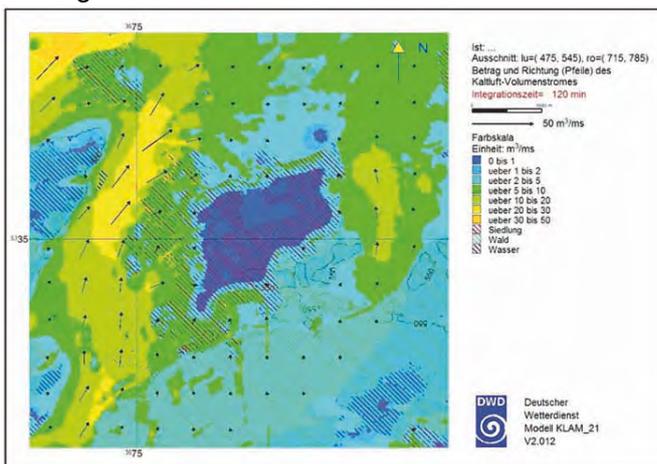
Nach derzeitigem Wissensstand befinden sich Altlasten auf den Fl.Nr. 137, 137/3 und 138 (Lagerflächen). Dies spielt bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe allerdings keine Rolle.

2.7 Klima, Luft

Im Rahmen des Amtlichen Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes, München, im Juni 2021, zur Beurteilung des nächtlichen Kaltluftverhaltens mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM_21 des DWD im Raum Germering wurden Auswirkungen verschiedener Planungen auf Teilflächen für das Stadtgebiet untersucht, darunter auch das Kreuzlinger Feld.



Auszug Amtl. Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, München 2021



Auszug Amtl. Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, München 2021

„Auf regionaler Ebene stellt sich bei windschwachen Strahlungswetterlagen in der geneigten Münchner Ebene nachts eine südliche bis südwestliche Strömung ein.“

„Für die Beurteilung der Durchlüftung und den Transport von Kaltluft wird häufig der Kaltluft- Volumenstrom betrachtet. ... Die Berechnungen ergeben kräftige Kaltluftströmungen, die vor allem im Westen und Norden im Bogen um Germering herumführen und im Laufe der Nacht noch an Stärke zunehmen. Anfangs gibt es im Germeringer Norden mit der von den Stadträndern eindringenden Kaltluft schwache westliche bis nördliche Luftströmungen. Im Laufe der Nacht gewinnt der regionale Kaltlufttransport

aus dem Hinterland an Bedeutung. Dadurch sind dann über der Stadt allgemein südliche bis südwestliche, örtlich auch westliche Komponenten vorherrschend. Die Strömung wird durch die städtische Bebauung abgebremst. Im Lee, in den östlichen Stadtteilen, ist die Kaltluft-Volumenstromdichte geringer, über den größeren Freiflächen teilweise etwas größer. ... Daher nimmt die Durchlüftung innerhalb der Planungsgebiete aufgrund der Bebauung ab, betroffen sind teilweise auch die angrenzenden Bereiche. Deshalb sollte auf die Freihaltung von Durchlüftungsschneisen geachtet werden.“

„Insgesamt können die lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Baugebiete durch planerische Maßnahmen abgemildert werden. ... Grundsätzlich können folgende allgemeine Empfehlungen gegeben werden. Die thermische Ausgleichsfunktion kann durch eine entsprechende Be- und Durchgrünung verbessert werden. Für die Durchlüftung spielen die Bebauungsdichte sowie die entsprechende Anordnung von Gebäuden, Straßen, Grünflächen und Bäumen eine Rolle. Speziell frei gehaltene, durchgehende Durchlüftungssachsen in Richtungen der häufigen Windrichtungen können, insbesondere bei windschwachen Verhältnissen, die Belüftung zusätzlich verbessern. Auch riegelartige Hindernisse quer zur vorherrschenden Luftströmung sollten vermieden werden. Niedrigere Gebäude können leichter überströmt werden. Auch durch einen geringeren Versiegelungsgrad und z. B. Dachbegrünung kann die Stärke der lokalklimatischen Auswirkungen reduziert werden.“

Der DWD, Deutscher Wetterdienst, hat mit Gutachten von November 2022 Windmessungen durchgeführt, um die aktuellen Windverhältnisse in der Stadt und im Umfeld zu erfassen und Änderungen zu denjenigen Windverhältnissen aufzuzeigen, die in einem Gutachten des DWD aus dem Jahr 1998 ermittelt wurden.

In Bezug auf den Standort am Kreuzlinger Feld sind im Vergleich zu den früheren Auswertungen die Verhältnisse ähnlich mit einer Bevorzugung der Südwest-Nordost-Richtung. Grundsätzlich sind bei den Messungen 2021/2022 südwestliche Winde häufiger vertreten, teilweise auch nordwestliche.

2.8 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Dr. H. Stickroth, Augsburg, aus dem Jahr 2019, wurden Zauneidechsen- Vorkommen entlang der Bahnlinie S8 München-Herrsching (1) und an den Böschungen zur Kreuzlinger Straße (2) festgestellt. Für diese Vorkommen müssen umfassende Maßnahmen zur Umsiedlung ergriffen werden.

„Von einer erheblichen Betroffenheit von Vögel nach Vogelschutzrichtlinie ist dagegen nicht auszugehen. Es müssen nur allgemeine Maßnahmen getroffen werden, um eine Schädigung zu vermeiden (Verzicht auf stark spiegelnde Glasfronten und durchsichtige Glasübergänge, Schaffung von Nahrungshabitaten für Siedlungsvögel: Wiesen statt Rasen usw.).



Auszug saP, Dr. H. Stickroth, Augsburg, 2019, genordet

2.9 Energieversorgung

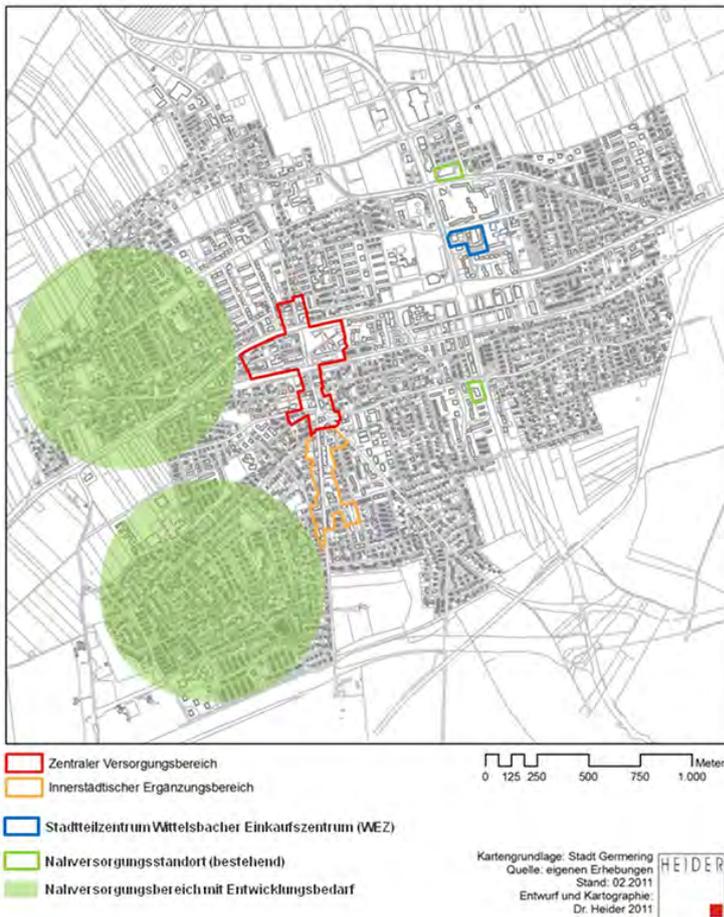
Im Rahmen der Erstellung eines Energienutzungsplanes durch das Institut für Systemische Energieberatung an der Hochschule Landshut für die Stadt Germering im Jahr 2022 wurden verschiedene Wärmeversorgungsvarianten für das Kreuzlinger Feld untersucht. Weiterverfolgt wurde eine Variante mit kalter Nahwärme mit dezentralen Wärmepumpen.

2.10 Lebensmitteleinzelhandel

Bereits 2011 wurde von der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, München, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Germering erstellt, das bezüglich der Aussagen zum Wettbewerbsgebiet weiterhin Gültigkeit hat. Darin wurde eine Unterversorgung des westlichen Stadtgebietes festgestellt und für das „Kreuzlinger Feld“ im Kreuzungsbereich der Landsberger Straße mit der Kreuzlinger Straße ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, auch über der Großflächigkeitsschwelle, als Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen vorgeschlagen.

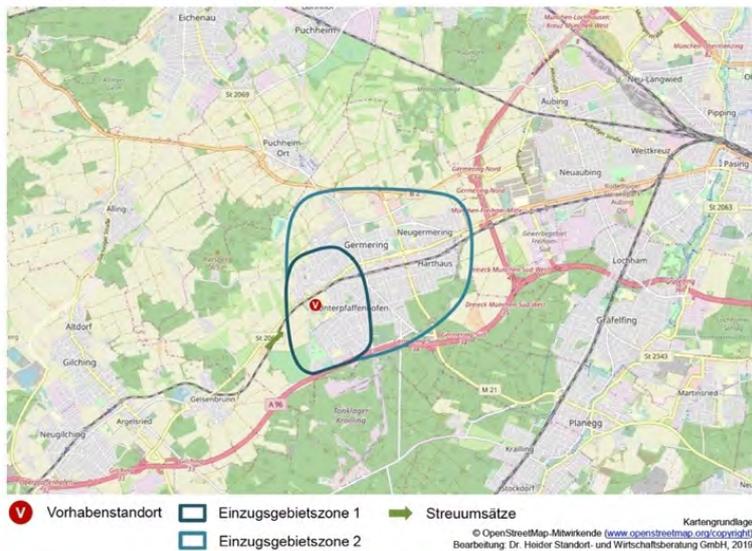
Für das im Rahmenplan vorgesehene Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben mit 2.500 qm Verkaufsfläche wurde im Jahr 2019 eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung erstellt, die das Vorhaben in Bezug zur entstehenden Wohnbebauung und Bevölkerungsgröße als sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Germering entsprechend und aufgrund nicht zu erwartender schädlicher Auswirkungen auf konzeptionell ausgewiesene Zentren der Stadt Germering oder umliegender Gemeinden und der anzunehmenden Erfüllung landesplanerischer Anforderungen und Vorgaben als sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch / landesplanerisch verträglich einstufte. Die dadurch erzeugten Verkehre allerdings wurden von der Bürgerinitiative kritisch gesehen.

Da Größe und Art des passenden Lebensmittelanbieters zu einem wesentlichen Teil von der zu erwartenden Bevölkerung am Kreuzlinger Feld abhängt und erst nach Vorliegen der geplanten Wohnbebauung genauer bestimmt werden kann, soll gemäß Stellungnahme Dr. Heider, Augsburg, vom 09.02.2023, im Rahmen des Wettbewerbs ein Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm geplant werden.



Auszug Einzelhandelskonzept, Dr. Heider, München 2011

Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarktes am "Kreuzlinger Feld" im Westen Germerings



Auszug Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am „Kreuzlinger Feld“, Dr. Heider, München 2019

2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kinderbetreuung

Auf Grundlage des derzeitigen Bedarfs und eines erforderlichen Planungsspielraumes für die Stadt soll im Wettbewerbsgebiet eine 4-zügige Grundschule mit Zweifachturnhalle sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung mit 2 Krippengruppen und 4 Kindergartengruppen eingeplant werden.

3. Planungsziele

Die Stadt verfolgt das Ziel, am Kreuzlinger Feld in einem ortsverträglichen Maße Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen und um erforderliche Infrastruktur wie Schule, Kinderbetreuungseinrichtung und Lebensmitteleinzelhandel zu ergänzen. Entwickelt wird das neue Quartier zusammen mit einem Investor, der selbst Eigentümer von einem Teil der Grundstücke ist.

Entstehen soll ein zukunftsfähiges Stadtquartier mit Wohnraum und Infrastruktur, dass Antworten auf Fragen wie Klimawandel, Mobilität, Fläche und Dichte geben kann und dessen Struktur robust genug ist, um auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Von der Wohn-, Freiraum- und Gestaltqualität des neuen Stadtbausteins und seinen Nutzungsangeboten soll auch das bestehende städtebauliche Umfeld profitieren.

Die Öffentlichkeit wurde im nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren und nach dem Bürgerentscheid seit November 2022 frühzeitig miteingebunden. Vor und nach dem Ideenwettbewerb fanden Dialogphasen mit unterschiedlichen digitalen und analogen Informations- und Mitmachmöglichkeiten statt. Die Ergebnisse liegen der Auslobung bei und sollen berücksichtigt werden.

4. Planungsvorgaben

4.1 Grundstücksverfügbarkeit

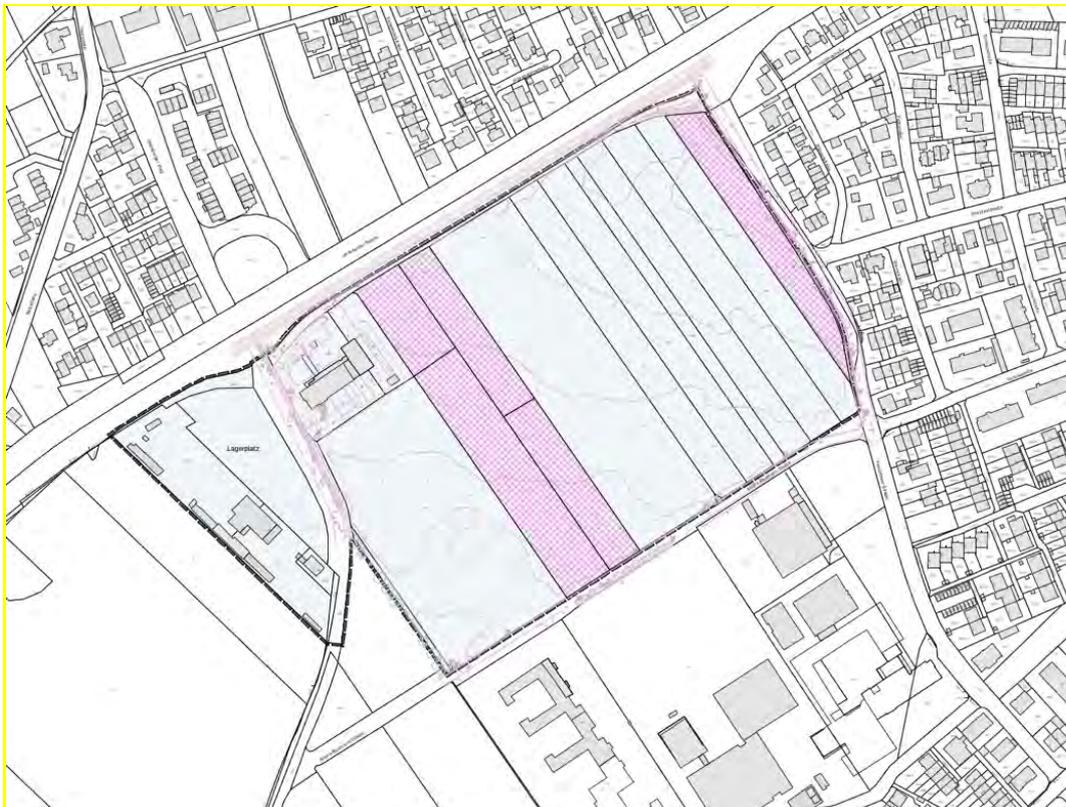
Die Grundstücke im Wettbewerbsgebiet befinden sich im Eigentum Privater, deren Bereitschaft zur Entwicklung zu Bauland geklärt ist. Die u.a. pink schraffierten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 140, 141, 142, 143 und 150 befinden sich im Eigentum Privater, deren Mitwirkungsbereitschaft unklar ist, so dass die Wettbewerbsteilnehmenden ein städtebauliches Konzept entwickeln müssen, dessen Qualität und Stärke auch ohne diese Flächen besteht und funktioniert.

Die Grundstücke der Feuerwehr, Fl.Nrn. 139/1 und 139/6 (rot ausgekreuzt) befinden sich im Eigentum der Stadt. Erweiterungsbedarf besteht nicht, die Funktionsabläufe sind eingespielt, Änderungen sind im Rahmen des Wettbewerbsentwurfs nicht gewünscht. Die Einsatzkräfte fahren von Norden über die 394/15 zu, die Einsatzfahrzeuge südlich des Feuerwehrgebäudes auf den Sarnberger Weg aus.

Der Sarnberger Weg, Fl.Nr. 705, soll nicht verlegt werden.

Die Grundstücke südwestlich des Sarnberger Weges (blau ausgekreuzt) sollen erst langfristig neu bebaut werden.

Zur Gleisachse sind mit baulichen Anlagen mindestens 7,50 m Abstand einzuhalten.



Wettbewerbsumgriff, o.M. (@ DFK, Bayer. Vermessungsverwaltung)



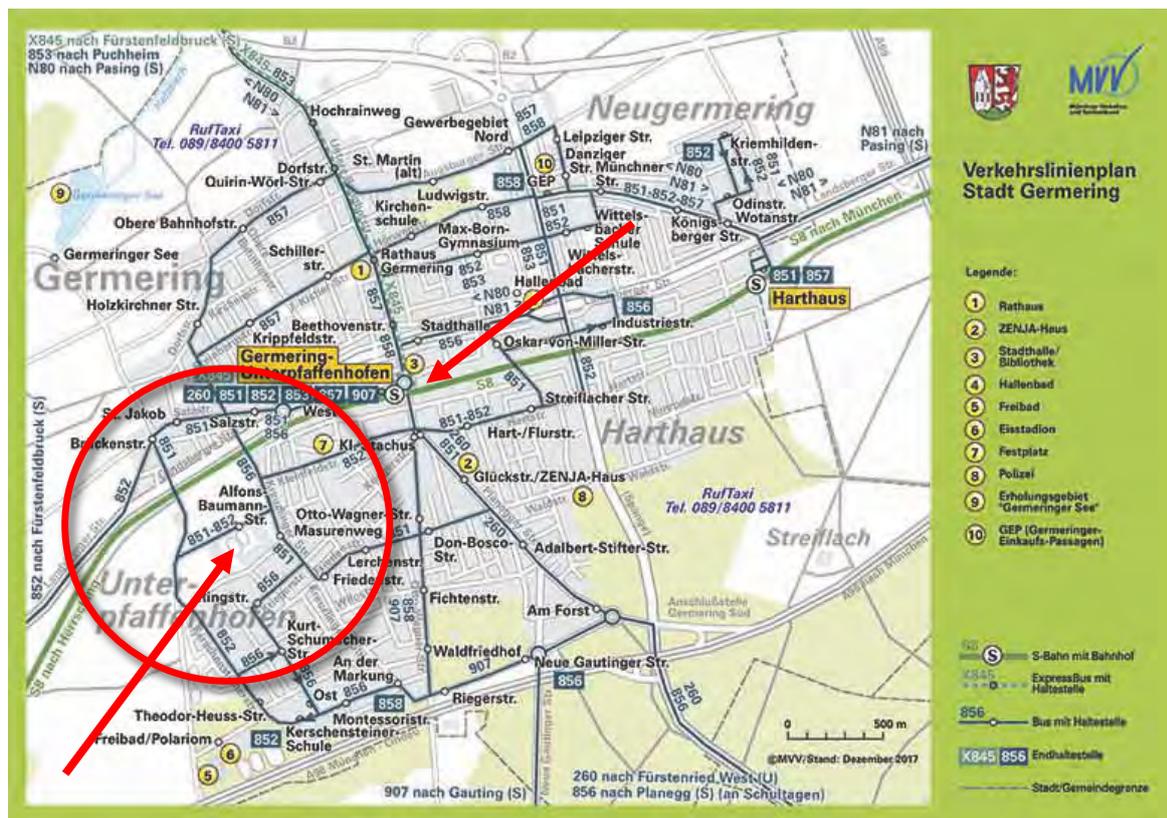
Ausschnitt Wettbewerbsgebiet, o.M. (@ DFK, Bayer. Vermessungsverwaltung)

4.2 Erschließung, Verkehr

Ziel der Ausloberin ist es, die Neuverkehre im Wettbewerbsgebiet sowie diejenigen durch das neue Baugebiet auf die bestehende Umgebung so weit als möglich zu reduzieren. Daher spielt im Hinblick auf eine Stadt der kurzen Wege die Positionierung der verschiedenen Nutzungen wie Schule, Kinderbetreuungseinrichtung, Sporthalle, Lebensmittel Einzelhandel, etc. eine wesentliche Rolle.

Eine Erschließung des Wettbewerbsgebiets ist von den umgebenden Straßen aus möglich, dem Starnberger Weg und der Alfons-Baumann-Straße sowie von der Kreuzlinger Straße ganz im Norden. Die parallel zur Bahn verlaufende Flurnummer 395/15 ist aufgrund der geringen Breite nur eingeschränkt für eine Erschließung geeignet.

Eine Bushaltestelle befindet sich im Süden an der Alfons-Baumannstraße. Die S-Bahn-Haltestelle der S8 Herrsching – Flughafen München befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit in nordöstlicher Richtung.



Ausschnitt des MVV-Planes, o.M.

Im Radverkehrskonzept für die Stadt Germering der Innovative Städte GmbH & Co KG, Röthenbach an der Pegnitz, vom 16.07.24, durchzieht eine Radroute konzeptionell von Ost nach West das Planungsgebiet Kreuzlinger Feld. Im Rahmen des Wettbewerbsentwurfs ist die Radwegeverbindung vorzusehen und planerisch nachzuweisen.

Aus dem Bürgerbeteiligungsprozess: „dauerhaft bezahlbarer Wohnraum / Wohnraum für verschiedene Zielgruppen (Senior*innen, junge Menschen und Familien, Arbeitskräfte im sozialen Bereich, Ein- und Zweipersonenhaushalte) / verschiedene Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen, unterschiedliche Wohnungsgrößen, Senior*innen-WGs, seniorengerechte Wohnungen) / barrierefreier Wohnraum / frei verkäuflicher und geförderter Wohnraum / genossenschaftlicher Wohnungsbau“

Nach dem Grundsatzbeschluss der Stadt Germering zum sog. SoBoN-Modells (Soziale Bodennutzung) sind 30 % der im Planungsgebiet entstehenden Geschossfläche für Wohnungen als geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wie Dichte, Gebäudehöhe oder städtebauliche Körnung ist zwischen den Zielen, ein angemessenes Maß an Nutz- und Wohnflächen und gleichzeitig einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen, sowie Flächensparen, Urbanität und Freiraumqualität Wettbewerbsaufgabe. Ein Ergebnis des Ideenwettbewerbs war die Einschätzung, dass mit ca. 100.000 qm Geschossfläche, diese Ziele erreicht werden können.

Zur weiteren Umsetzung des Gebietes ist bauplanungsrechtlich eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Germering (0,8 H, mindestens 3 m, vor maximal zwei Außenwänden < 16 m 0,4 H, mindestens 3 m) ist zu den an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Grundstücken sowie den nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken (pink gekreuzt unten) einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes können die Abstandsflächen unterschritten werden, wenn Belüftung und Belichtung gewährleistet sind; dies wäre ggfs. in Grundriss und Schnitt nachzuweisen.

Das Gebiet wird abschnittsweise realisiert werden. Jeder **Bauabschnitt** muss in Bezug auf Erschließung, Parkierung (KFZ und Fahrrad) und Bebauung in sich funktionieren. Schule und Sporthalle sollen einen Bauabschnitt bilden, ebenso die Kinderbetreuungseinrichtung, der Lebensmitteleinzelhandel, die mit Wohnungen überbaut werden dürfen. Ein Bauabschnitt sollte zwischen 5.000 und 10.000 qm Geschossfläche für Wohnungen umfassen.

In u.a. Lageplan in Gelb dargestellt sind diejenigen Teilflächen, die zuerst realisiert werden können.



Wettbewerbsumgriff, o.M. (@ DFK, Bayer. Vermessungsverwaltung)

4.4 Mobilität

Die Teilnehmenden sollen ein Konzept für ein verkehrsaarmes und möglichst klimaneutrales Quartier entwickeln. Die vorgeschlagenen Verkehrsflächen, Parkierungsstrukturen und Mobilitätseinrichtungen und damit die Anforderungen an den Nachweis von PKW-Stellplätzen, Fahrrad- und Lastenräderabstellplätzen, Sharing-Angeboten, etc. müssen zwischen den Vorgaben entwickelt werden, einerseits die Versiegelung zu minimieren und andererseits ausreichend Stellplätze anzubieten.

Die unterschiedlichen Flächen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer müssen ausreichend dimensioniert und nachvollziehbar dargestellt werden.

Erschließung des Quartiers

Die Grundstücksverfügbarkeit ist zu beachten. Die Erschließung muss ohne die Fl.Nrn. 140, 141, 142, 143 und 150 und bauabschnittsweise funktionieren.

KFZ-Verkehr:

Die interne Erschließung, insbesondere die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit des Quartiers mit Rettungsfahrzeugen, die vorgesehene Müllentsorgung sowie ausreichende Flächen zum Be- und Entladen über Kurzzeit-Halteplätze in räumlicher Nähe zu den Wohnungen sind darzustellen und nachzuweisen.

Eine Durchbindung sollte vermieden werden.

Radverkehr:

Die interne Erschließung des Gebietes für den Radverkehr ist zu konzipieren, ausreichend zu dimensionieren und nachvollziehbar darzustellen.

Die Vernetzung nach außen mit dem bestehenden Radverkehrskonzept der Stadt Germering ist ebenfalls planerisch vorzusehen, darzustellen und nachzuweisen.

Fußverkehr:

Eine direkte Vernetzung aller vorgesehenen Nutzungen (Schule, Sporthalle, Kinderbetreuungseinrichtung, Lebensmitteleinzelhandel), der Freiflächen innerhalb und außerhalb des Quartiers, der ÖV-Haltestellen (Bus, S-Bahn) und Zielen in der Umgebung muss eingeplant werden.

Getrennte Gehwege sind nutzungsbezogen in ausreichender Breite nachzuweisen, innerhalb des Quartiers sind begründet Mischverkehrssituationen denkbar und planerisch darzustellen.

Ruhender Verkehr

Erwartet wird ein differenziertes Konzept der Parkieranlagen. Bei der Wahl von Parkieranlagen ist die Versiegelung im Quartier minimal zu halten.

Jeder Bauabschnitt muss in Bezug auf Bebauung, Erschließung und Parkierung in sich funktionieren.

Mobilitätskonzept:

Im Rahmen einer „Ersteinschätzung Mobilität“ der Veomo Consulting GmbH, München, vom 23.04.24, wurden Handlungsmaßnahmen und ein Stellplatzkonzept für das Kreuzlinger Feld definiert. Abweichend von der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Germering kann der Stellplatzschlüssel für Wohnungen auf 1,3 (statt 1,5) reduziert werden, soweit Sharing-Angebote (Carsharing-Auto, Lastenräder) gemacht und Maßnahmen zur Förderung der Fahrradinfrastruktur ergriffen werden.

Anzahl nachzuweisende Stellplätze Wohnnutzung:

	PKW	Rad	Lastenrad
Wohnen á 95 qm Geschossfläche	1,3 St	2,5 FSt	0,1 LSt

Mindestens 20 Kurzzeit-Halteplätze und Besucherstellplätze sind räumlich verteilt einzuplanen.

PKW-Parkierungsanlagen:

- Bei PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen werden 30 qm / Stellplatz angesetzt. Tiefgaragen mit zwei Untergeschossen sind unerwünscht.
- Oberirdische Parkierungssysteme / Quartiersgaragen können entwurfsabhängig mit anderen Nutzungen kombiniert werden (z.B. Mobility Hub), allerdings nicht mit Wohnnutzung. Ein Konzept für Umnutzung oder Rückbau oberirdischer Parkierungsanlagen ist vorzusehen. Automatisierte Parkierungssysteme sind nicht gewünscht.

Sharing Angebote:

Zwischen 12 und 16 stationsbasierte Sharing-Angebote (z.B. bis zu 8 Carsharing-Autos und 8 Lastenräder), zzgl. Abstellflächen für stadtweite Sharing-Angebote

Fahrradabstellanlagen / Ladestationen / Servicestationen:

Fahrradwege und Fahrradabstellmöglichkeiten sollten attraktiv und bequem gestaltet werden, um eine Alternative zum PKW darstellen zu können.

- Fahrradabstellanlagen für die Wohnungen sind möglichst ebenerdig, witterungsgeschützt, abschließbar und eingangsnah nachzuweisen.
- Je Fahrradabstellplatz sind hierbei 1,5 qm Nettofläche (1,9 m x 0,70 m) je regulärem Fahrrad und 3,4 qm Nettofläche (2,8 m x 1,2 m) je Lastenrad zzgl. der Fahrgassen (bei Senkrechtaufstellung mind. 1,8 m breit) vorzusehen.
- 5% der Fahrradabstellplätze sind mit Ladestationen zu versehen.
- Einzuplanen sind 2 Fahrradservicestationen zentral im Quartier.

Anzahl nachzuweisende Stellplätze sonstige Nutzungen:

Bemessungsgrundlage für Verkehrs- und Parkierungsflächen ist die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Germering:

	PKW	Rad	Lastenrad
Lebensmitteleinzelhandel	75 St	20 FSt	5 LSt
Schule	17 St.	160 FSt	
Sporthalle mit außerschul. Nutzung	16 St.	40 FSt	
Kinderbetreuungseinrichtung	6 St.	55 FSt	5 LSt

PKW-Stellplätze:

- Die PKW-Stellplätze für Schule und Kinderbetreuungseinrichtung können in Tiefgaragen nachgewiesen werden, diejenigen für die Sporthalle oberirdisch.
- Die PKW-Stellplätze für den Lebensmitteleinzelhandel sind mindestens zu 30% oberirdisch einzuplanen.

4.5 Freiflächen, Durchgrünung

Entsprechend der städtebaulichen Dichte kommt der Freiraumqualität, Durchgrünung, Durchlüftung, etc. eine wichtige Rolle zu. Bei der Planung des neuen Baugebietes ist großer Wert auf qualitätvolle Freiflächen und großzügige Durchgrünung zu legen. **Öffentliche Bereiche mit Aufenthaltsqualität** sollen für verschiedene Nutzergruppen angeboten werden und zur Identifikation mit dem Quartier beitragen. Eine **Vernetzung mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz** außerhalb des Gebietes sowie innerhalb des Planungsgebietes ist gewünscht.

Im Ideenwettbewerb wurden von den Entwurfsverfassenden angebotene öffentliche Grünzüge mit Fuß- und Radwegvernetzung vom Bestand durchs Quartier nach außen als Mehrwert für Quartier und Umfeld erachtet.

Zwischen den öffentlichen Flächen und den privaten, den Wohnungen zugeordneten Flächen wünscht sich die Ausloberin eine Abstufung von Freiflächen. Bei der Planung dieser **öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünflächen** sind Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität und Aspekte der Ökologie zu berücksichtigen, wie geringer Versiegelungsgrad, Flächen für Versickerung und Verdunstung (siehe Pkt. 4.8), Schaffung von Blühflächen, klimaangepasste Neupflanzungen usw.

Wohnortnahe inklusive Spielflächen für Kleinkinder, Flächen für Jugendliche und für weitere Altersgruppen für die neue Wohnnutzung sind einzuplanen. Vor dem Leitbild Germering als „kinderfreundliche Kommune“ sollen kindgerechte und vielfältige Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsflächen im Freien das Naturerlebnis fördern, leicht erreichbar sein, zum Spielen und Erleben einladen und über sichere Wegeverbindungen vernetzt werden.

4.6 Schalltechnische Verträglichkeit

Aufgrund des von der Landsberger Straße bzw. den Bahngleisen ausgehenden Lärms sind Schallschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung vorzusehen. Eine gute Abschirmung kann durch eine Riegelbebauung erzielt werden. Auch eine Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist erforderlich. Sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich ist müssen alternativ Schallschutzkonzepte wie verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone an den schallzugewandten Fassaden vorgesehen werden.

Von der Kreuzlinger Straße und der Alfons-Baumann-Straße gehen ebenfalls Emissionen aus, wenn auch nicht in vergleichbarer Höhe wie an der Nordgrenze des Planungsgebietes.

Die Schallemissionen durch Verbrauchermarkt und Feuerwehr bedingen bei den ihnen zugewandten Fassaden besondere Lüftungsvorrichtungen bei Fenstern von Aufenthaltsräumen.

Zu den südlich der Alfons-Baumann-Straße liegenden Stellplätzen für die Vereins-sportnutzung müssen für eine schalltechnische Verträglichkeit im Wettbewerbsgebiet 28 m im allgemeinen Wohngebiet und 15 m im gemischten Gebiet eingehalten werden.

4.7 Kaltluftverhalten / thermische Ausgleichsfunktion

Gem Pkt. 2.7, Amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, Regionales Klimabüro, München, im Juni 2021, ist bezüglich des Kaltluftverhaltens und der thermischen Ausgleichsfunktion zu beachten:

- entsprechende Be- und Durchgrünung
- Für die Durchlüftung spielen die Bebauungsdichte sowie die entsprechende Anordnung von Gebäuden, Straßen, Grünflächen und Bäumen eine Rolle. Speziell frei gehaltene, durchgehende Durchlüftungssachsen in Richtungen der häufigen Windrichtungen können, insbesondere bei windschwachen Verhältnissen, die Belüftung zusätzlich verbessern. Auch riegelartige Hindernisse quer zur vorherrschenden Luftströmung sollten vermieden werden. Niedrigere Gebäude können leichter überströmt werden.
- Auch durch einen geringeren Versiegelungsgrad und z. B. Dachbegrünung kann die Stärke der lokalklimatischen Auswirkungen reduziert werden.

Allgemeine planerische Maßnahmen:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung von Parkplätzen
- Flächenbegrünung und Grünvernetzung
- Entsiegelung, hier ein möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Durchgängige Belüftungsstrukturen erhalten/schaffen
- Beschränkung auf emissionsarme Betriebe
- emissionsarme Energieversorgung, z. B. Fernwärme.

Für das Klimatop der Stadtrandgebiete gilt zusätzlich (VDI, 2015):

- die Grünflächenvernetzung zum Freiland zu erhalten oder zu schaffen
- hohe geschlossene Bauformen und verriegelnde Bebauung zum Umland zu vermeiden,

Für das Klimatop des Stadtklimas (hier neue Wohngebiete) wird zusätzlich empfohlen (VDI, 2015):

- Blockentkernung- und -begrünung
- hohe Verkehrsdichte und enge Straßenschluchten vermeiden
- Verkehrsberuhigung anstreben.“

4.8 Niederschlagswasser

Im Sinne des **Schwammstadt-Prinzips** soll ein schlüssiges Entwässerungs- und Retentionskonzept erarbeitet werden, das sowohl für öffentliche als auch für private Bereiche auf Versickerung und Verdunstung vor Ort beruht. Hierzu sollen der Versiegelungsgrad minimiert und ausreichende Retentionsräume für Regenwasserrückhalt / Versickerung gewährleistet werden. Auch im Hinblick auf diese klimatologischen Ziele wird durch Dachbegrünung eine Reduzierung von Abflussspitzen sowie eine erhebliche Erhöhung der Verdunstung erwirkt.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse sowie für eine geeignete Wasserhaltung in niederschlagsarmen Zeiten sollen geeignete Maßnahmen einbezogen werden (z.B. gezielte Ableitung von Wassermengen, Schutz privater Gebäudezugänge, geeignete Versickerungsflächen, etc.).

Niederschlagswasser muss über die belebte Bodenzone und / oder mittels Rückhalteeinrichtungen versickert werden. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. die hierfür erforderlichen Flächen sind einzuplanen und darzustellen.

4.9 Energieerzeugung und -versorgung

Das **Energiekonzept** für das neue Quartier soll modernsten energetischen Standards genügen. Als Wärmeversorgung für das Kreuzlinger Feld wäre gem. Energienutzungsplan des Instituts für Systemische Energieberatung an der Hochschule Landshut für die Stadt Germering im Jahr 2022 kalte Nahwärme mit dezentralen Wärmepumpen eine Option. Den an ein kaltes Wärmenetz angeschlossenen Gebäuden wird Wärme auf einem Temperaturniveau (ca. 12°) bereitgestellt, dass mittels Wärmepumpen auf ein nutzbares Temperaturniveau angehoben wird. Eine sinnvolle Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Optimierung der Wärmepumpen ist möglich.

Im städtebaulichen Entwurf soll bereits durch Ausrichtung und Anordnung der Baukörper sowie deren Ausformung die Grundlage für einen geringen Energiebedarf gelegt werden.

4.10 Klimaneutralität

Das Ziel der Klimaneutralität bzw. einer möglichst klimaneutralen Planung sollte sich als Querschnittsthema über die bereits genannten Punkte in Kapitel 4 hinaus bereits im Stadium des städtebaulichen Entwurfs auch in Bezug auf folgende Aspekte ablesen lassen:

Gemäß der Definition der Europäischen Union im Green Deal bedeutet Klimaneutralität, dass „(...) ein Gleichgewicht zwischen Kohlenstoffemissionen und der Aufnahme von Kohlenstoff aus der Atmosphäre herzustellen (...)“ ist.¹ Der Weltklimarat der Vereinten Nationen (Intergovernmental Panel on Climate Change; IPCC) definiert Klimaneutralität als ein Konzept, bei dem die menschliche Aktivität keinen Nettoeffekt auf das globale Klimasystem hat². Der Begriff wird oft verwendet und erweist sich als sehr schwammig – naturwissenschaftlich gesehen kann es sich um eine sehr strenge Vorgabe handeln: Nicht nur müssten alle Treibhausgase (Wasserdampf, CO₂, CH₄, N₂O sowie F-Gase) ins Gleichgewicht kommen, sondern auch alle kühlenden Gase wie SO₂ und Aerosole wie Feinstäube. Ein Gleichgewicht der Treibhausgase ist bereits jetzt bei der aktuell landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht gegeben. Es bleibt festzustellen, dass eine vollkommene Klimaneutralität im Planungsumgriff per Definition nicht möglich ist, da es schlichtweg bedeutet, dass im Planungsumgriff nicht gebaut werden kann. Dies wiederum widerspricht den anderen Planungszielen. Das Planungsziel der Bürgerinitiative „Ernsthafte Berücksichtigung des Klimawandels durch möglichst klimaneutrale Planung“ kann wie folgt erfüllt werden:

1. Minimierung der Treibhausgasemissionen der Gebäude

Um den Einfluss auf das Makroklima möglichst gering zu halten, sind die Treibhausgasemissionen vor Ort möglichst gering zu halten. Diese werden zum Großteil durch den Bau (graue Energie) und durch die notwendige Heizenergie der Gebäude (rote

¹ <https://www.europarl.europa.eu/news/de/headlines/society/20190926STO62270/was-versteht-man-unter-klimaneutralitaet>

² <https://www.ipcc.ch/sr15/chapter/glossary/>

Energie) verursacht. Hier sind kompakte A/V-Verhältnisse, effiziente Dämmungen und eine regenerative Wärmeversorgung sinnvoll. Ebenso kann die notwendige graue Energie durch den Einsatz von nachhaltigen Baustoffen (z.B. R-Beton, Holz) verringert werden. Um das Ziel zu erreichen, ist es zudem sinnvoll, unterschiedliche Varianten bei der Planung zu untersuchen und die Emissionen durch Bau und Betrieb mithilfe von Lebenszyklusanalysen abzuschätzen.

2. Minimierung der Flächenversiegelung

Freiflächen im Quartier bieten nicht nur Aufenthaltsqualität, sondern ermöglichen auch die Kaltluftneubildung. Besonders in Hitzenächten im Sommer kann das Quartier bei der Abkühlung unterstützt werden. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung unterstützt, da mehr Wasser direkt versickert werden kann.

3. Anpassung des Quartiers an die Folgen des Klimawandels

Die Durchlüftung der Stadt wird bedingt durch den Klimawandel jedes Jahr wichtiger. Durch eine Frischluftschneise ohne Querbauwerke kann der Eingriff der Bebauung an der Durchlüftung minimiert werden. Zur Kühlung und Verbesserung des Mikroklimas im Quartier sind extensive und intensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen sinnvoll. Das Regenwasser muss im Sinne des Schwammstadtprinzips vor Ort versickert werden. Multimodale Flächen, die z.B. Spielplatz und Regenwasserrückhalt bei Starkregen vereinen, sind wünschenswert. Ebenso sind Konzepte und Ideen zur Nutzung des Regenwassers z.B. als Grauwasser immer wichtiger.

4. Förderung der Verkehrsverlagerung zur emissionsarmen Mobilität

Um die Emissionen wie Treibhausgase sowie Feinstaub des Verkehrs im Planungsumgriff zu senken, ist in der Planung die Verkehrsverlagerung zu emissionsarmen Mobilitätsformen zu berücksichtigen. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ist es sinnvoll, dass im Quartier alles einfach und barrierefrei zu erreichen ist. Personen vor Ort sollen nicht aufgrund der Lage des Quartiers auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sein, sondern einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, den Radverkehr und die Fußwegnetze haben.

III. Beurteilungskriterien

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

Städtebauliches Gesamtkonzept, Leitidee

Städtebauliche Qualität und Einfügung in den städtebaulichen Gesamtkontext

Wohn- und Freiraumqualität

Mobilität: Erschließungs- und Parkkonzept mit dem Ziel, PKW- und LKW-Verkehr zu minimieren

Nachhaltigkeit: Klimaneutralität: Ökologie, Ökonomie, soziokultureller Mehrwert

Ökonomische und funktionale Realisierbarkeit