

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen



Umgebungsmodell, o.M.; die Einsatzplatten wurden an die Teilnehmenden versandt:

Änderung der Auslobung:

Abstandsflächen, S. 29 Auslobung:

Im Realisierungswettbewerb sind die Abstandsflächen gem. Satzung der Stadt Germering (0,8 H, mindestens 3 m, vor maximal zwei Außenwänden < 16 m 0,4 H, mindestens 3 m) zu den an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes können die Abstandsflächen unterschritten werden, wenn Belichtung und Belüftung gewährleistet sind. **Zu den nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken (pink gekreuzt, Plan S. 29 Auslobung, Fl.Nrn. 140, 141, 142, 143, 150)) kann Grenzbebauung vorgeschlagen werden.** Sollte eine Einigung mit den Eigentümern nicht möglich sein, müssen bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs die Abstandsflächen zu diesen Grundstücken eingehalten werden.

Aktuell:

Im vorliegenden Realisierungswettbewerb sind für die einzuplanende Geschossfläche für Wohnen ca. 100.000 qm als Vorgabe genannt.

In der Bürgerversammlung am 23.10.24 stellte der im Preisgericht als Berater teilnehmende Vertreter der Bürgerinitiative den Antrag, diese Vorgabe zu streichen mit der Begründung, dass zwei Ziele aus dem Bürgerentscheid nicht mehr zu realisieren seien:

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die bestehende Umgebung
- Minimierung von zusätzlichem PKW- und LKW-Verkehr.

In der Stadtratssitzung vom 05.11.2024 wurde mehrheitlich entschieden, die Auslobung unverändert zu belassen.

Schriftlich gestellte Rückfragen:

TEIL I - ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

7. Wettbewerbsleistungen

Frage:

D Konzepte, G:

Werden zu den vorgeschlagenen Gebäudetypologien Schemagrundrisse erwartet, als einfache Skizze?

Antwort: Ja.

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Frage:

Wäre es möglich, auf bestimmte Teilaspekte des Gestaltungsplans M 1:500 zu verzichten, sofern diese in weiteren Konzeptskizzen dargestellt sind, wie beispielsweise die Regenwasserbewirtschaftung? Dies könnte die Lesbarkeit des Plans verbessern und den Fokus auf das Gesamtkonzept erhöhen, während separate Darstellungen möglicherweise verständlicher sind.

Antwort: Nein. Gewünscht ist ein gut lesbares Gesamtkonzept mit allen geforderten Inhalten.

Frage:

Was bedeutet skizzenhafte Perspektive? Sind photorealistische Darstellungen erlaubt?

Antwort: Nein.

Frage:

In den Abgabeleistungen D und F gibt es Überschneidungen bei den Inhalten. Könnten Sie bitte die Erläuterungsskizze F zur städtebaulichen Bilanz näher erläutern?

Antwort: In der städtebaulichen Bilanz sollen in Anlehnung an diejenige im Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie das Nettobauland dargestellt werden.

8. Termine

Frage:

Kann der Abgabetermin für das Modell am 05.02.25 um eine Woche nach hinten verschoben werden? Wir bitten um eine Verschiebung der Modellabgabe auf den 12.02.2025.

Antwort: Nein.

TEIL II - WETTBEWERBSSAUFGABE

1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs

*Frage: Könnten Sie bitte allen Teilnehmenden die Geschossfläche (insbesondere für die Wohnnutzung) des Städtebaulichen Entwurfs von 2019 und der drei ersten Preise des Ideenwettbewerbs mitteilen? Dies war sowohl beim Bürgerentscheid als auch bei späteren Bürger*innenbeteiligungen ein wichtiger Kritikpunkt. Eine Einordnung der Entwürfe wäre hilfreich, um ein tragfähiges und umsetzbares Konzept zu entwickeln.*

Antwort: Die Flächen für den Rahmenplan aus dem Jahr 2019 wurden nicht exakt ermittelt.

Die drei Preisträger des Ideenwettbewerbs boten als oberirdisch wahrnehmbare Geschossfläche (GF) (Summe aus GF Wohnen und GF Parkdecks) eine Bandbreite von ca.

Tarnzahl 1007 - 150.000 qm Geschossfläche,

Tarnzahl 1008 - 120.000 qm Geschossfläche,

Tarnzahl 1010 - 100.000 qm Geschossfläche (72.000 qm Wohnen + 28.000 qm Parkdecks) an.

Das Preisgericht im Ideenwettbewerb kam für den Wettbewerbsbeitrag mit der Tarnzahl 1010 zu dem Schluss, dass sich die Bebauung in ihrem Gesamtduktus in moderater Körnung und Höhe darstelle und sich gut in die sehr kleinteilige Umgebungsbebauung einfüge. Geplant waren III- bis IV-geschossige Baukörper.

2.5 Immissionsschutz

Fragen:

Stehen Lärmkarten zur Verfügung (Isophonkarten)?

Gibt es umfassende schalltechnische Untersuchungen und Lärmpegelkarten für das Kreuzlinger Feld?

Aufgrund der Umgebungsbedingungen, wie den angrenzenden Straßen und der S-Bahn im Norden,

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

sind diese Informationen für das Konzept und die Durchlässigkeit der Randbebauung entscheidend. Wurde der städtebauliche Entwurf von 2019 ebenfalls schalltechnisch analysiert? Solche Informationen wären ebenfalls von großem Nutzen.

Antwort: Über die Informationen unter Pkte. 2.5 und 4.6 der Auslobung hinaus gibt es keine weiteren Untersuchungen.

4.1 Grundstücksverfügbarkeit

Frage:

Das Ausklammern der Flurstücke 140, 141, 142, 143 und 150 für eine potenzielle Planung erscheint unglücklich. Eine Ost-West-Verbindung (z.B. Radverkehrskonzept) ist damit ausgeschlossen. Wir bitten darum im Rahmen des Wettbewerbs von einer prinzipiellen Verfügbarkeit aller Grundstücke ausgehen zu dürfen.

Antwort: Leider nein. Diese Problematik ist der Ausloberin bewusst. Allerdings ist die Grundstücksverfügbarkeit tatsächlich fraglich, so dass die Teilnehmenden ein Konzept ermitteln müssen, das auch ohne die Fl.Nrn. 140, 141, 142, 143 und 150 funktioniert.

Frage:

„Die Grundstücke südwestlich des Sarnberger Weges sollen erst langfristig neu bebaut werden“ Diese sind allerdings innerhalb des Wettbewerbsumgriffs. Sollen diese Grundstücke auch beplant werden?

Antwort: Alle Flächen innerhalb des Wettbewerbsumgriffs sollen beplant werden, die Grundstücke südwestlich des Sarnberger Weges sollen erst langfristig realisiert werden. Gewünscht ist ein Gesamtkonzept für den Wettbewerbsumgriff, das auch im Ganzen zu einem Rahmenplan entwickelt werden wird.

Frage:

Ortsrandbebauung Westseite:

Ist der zu überplanende Grundstücksbereich auf der Westseite des Sarnberger Weges auch langfristig der bestimmende Ortsrand Germerings, oder ist eine Erweiterung nach Westen bereits im Wettbewerbsentwurf zu berücksichtigen?

Antwort: Die Bebauung westlich des Sarnberger Weges wird langfristig den Ortsrand bilden.

Frage:

Ist die Gleisachse die Mitte der beiden (in der DWG-Datei '18 381 1-Kreuzlinger Feld-BE-01-Index-A-GK-NHN-' dargestellten) Richtungsgleise? Oder ist die Gleisachse die Mitte des nächstliegenden Gleises?

Antwort: Die Gleisachse ist die Mitte des zum Wettbewerbsgebiet nächstliegenden Gleises.

4.2 Erschließung, Verkehr

Frage:

Im Punkt 4.2 der Auslosung schrieben Sie "die parallel zur Bahn verlaufende Flurnummer 395/15 ist aufgrund der geringen Breite nur eingeschränkt für eine Erschließung geeignet". Ist jedoch in diesem Bereich eine zweite Erschließung Straße (ggf. mit Anbindung des Sarnberger Weges und der Kreuzlinger Straße, möglich/gewünscht) um den nördlichen Teil des neuen Quartiers zu erschließen, oder soll diese Verbindung untergeordnet bleiben?

Antwort: Die genannte Flurnummer weist nördlich der nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke (pink ausgekreuzt, FINrn. 140, 143) nur 2,80 m Breite auf. Das muss bei der Konzeption der Erschließung berücksichtigt werden.

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Frage:

Kann die Schule mit Sporthalle, die Kinderbetreuungseinrichtung und der Lebensmitteleinzelhandel mit Wohnungen überbaut werden?

Antwort: Schule mit Sporthalle nicht, Kinderbetreuungseinrichtung und Lebensmitteleinzelhandel schon.

Frage:

Ist es zulässig, den Lebensmitteleinzelhandel mehrstöckig anzubieten, um die Flächenversiegelung zu reduzieren?

Antwort: Nein.

Frage:

Dürfen Freiflächen auf den Dächern der Schule nachgewiesen werden?

Antwort: Entwurfsabhängig ja.

Frage:

Darf die Schulsporthalle mit Parkflächen (PKWs) kombiniert werden?

Antwort: Ja.

Frage:

Darf die Schulsporthalle mit anderen Nutzungen kombiniert werden?

Antwort: Die Zweifachsporthalle ist nur mit der Grundschule kombinierbar, wobei eine außerschulische Nutzung der Sporthalle möglich sein muss.

Frage:

Darf die Hochhausgrenze überschritten werden?

Antwort: Nein.

Frage:

Soll der Schulhof nach den Schulzeiten öffentlich gewidmet werden?

Antwort: Der Schulhof soll außerhalb der Schulzeiten öffentlich zugänglich sein.

Frage:

Sind die nachzuweisenden 100.000 qm Geschossfläche für Wohnnutzung auf den gesamten Geltungsbereich zu verteilen, also einschließlich des Grundstücks westlich des Starnberger Wegs (Flur Nr. 137, 137/1, 138) sowie einschließlich der Grundstücke, deren Verfügbarkeit fraglich ist (Fl. Nr. 140, 141, 142, 143 und 150)?

Frage:

Müssen in der Variante, in der nicht alle Parzellen bebaut werden dürfen, ebenfalls die 100.000 qm Wohnfläche umgesetzt werden?

Frage:

S 29 „den nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken (pink gekreuzt unten): In welchem Umfang soll man die pink gekreuzten Grundstücke miteinbeziehen (zählen die Flächen mit zu den 100.000qm, die gefordert werden?)

Frage:

Bereich der langfristigen Realisierung: zählen die Flächen mit zu den 100.000qm, die gefordert werden?

Frage:

Wie viel Geschossfläche soll ohne die Grundstücke, deren Verfügbarkeit noch nicht geklärt ist, realisiert werden (Gestaltungsplan M1:1000)?

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Antwort: Die ca. 100.000 qm Geschossfläche für Wohnungen sind für den gesamten Wettbewerbsumfang nachzuweisen.

Frage:

Sind die 100.000 qm Geschossfläche für Wohnungen bezüglich der Bebauungsdichte im gesamten Bearbeitungsgebiet in etwa gleichmäßig zu verteilen, in den Bauabschnitten die für Wohnbebauung vorgeschlagen werden?

Antwort: Das ist entwurfsabhängig. Zum westlichen Ortsrand sollte die Bebauungsdichte geringer sein und auch zur bestehenden Bebauung, um einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen.

Frage:

Im bisher gelaufenen Verfahren und im Bürgerbeteiligungsprozess werden allerlei mögliche Zielgruppen und Wohnformen genannt. Welche Wohnformen sollen vom Investor realisiert werden, auch im Hinblick auf die auf Seite 9 unter Punkt G von den Wettbewerbsteilnehmern darzustellenden Gebäudetypologien?

Wird der Investor sämtliche Grundstücke mit dem gleichen Wohnungsmix realisieren? Welche Gebäudetypologien werden für die geförderten Wohnungen erwartet und sind diese Gebäudetypen im Lageplan zu kennzeichnen?

Antwort: Realisiert werden sollen frei finanzierte und geförderte Wohnungen.

Die geförderten Wohnungen sollen getrennt von den frei finanzierten in eigenen Baukörpern (realisierbar) geplant werden und im Lageplan verortet. Die geförderten Wohnungen sollen auf Grundlage der Wohnraumförderbestimmungen geplant werden.

Frage:

Sind neben den aufgeführten Nutzungen auch andere Nicht-Wohnnutzungen denkbar (z.B. im Erdgeschoß)?

Frage:

In Bezug auf die Nutz- und Wohnfläche mit 100.000 qm, werden auch andere Nutzung in der Auslobung genannt. Wie und wo sollen zugelassene Nichtwohnnutzungen angerechnet werden, wie z.B. kleine Läden, Kleingewerbe, Cafés, Restaurant, Jugendräume, Bürgertreffs usw., die in Wohngebäuden vorgeschlagen werden?

Antwort: Über die in der Auslobung genannten Nichtwohnnutzungen unter Pkt. 4.3 genannten Nutzungen, Feuerwehr, Wertstoffsammelstellen, Schule, Sporthalle, Kinderbetreuungseinrichtung und ein Lebensmitteleinzelhandel hinaus wären zwar weitere Nicht-Wohnnutzungen denkbar, deren Realisierung ist jedoch fraglich, so dass sie nicht entwurfsbestimmend vorgeschlagen werden dürfen. Flächen optional vorgeschlagener Nichtwohnnutzungen sind in die 100.000 qm Geschossfläche einzurechnen.

Frage:

Ideenwettbewerb 1. Phase und Auslobung 2. Phase Seite 29 im 3. Abschnitt: Gemäß Auslobung und Kolloquium diene die 1. Phase dazu, das Maß der baulichen Nutzung näher zu definieren. Welche Vorgaben gibt es aus dieser Erkenntnis bezüglich der Anzahl der durchschnittlichen Geschossanzahl / Gebäudehöhe, der maximalen Geschossanzahl innerhalb des Planungsgebiets und der maximalen Geschossanzahl im Übergang zur Bestandsbebauung? Ein Orientierungsangabe wäre hier sehr hilfreich.

Antwort: Konkrete Vorgaben zu den Geschossanzahlen werden nicht gemacht. Zur bestehenden kleinteiligen Bebauung hin soll in jedem Fall ein angemessener Übergang in Bezug auf Gebäudehöhe, Massivität der Bebauung und städtebauliche Körnung geschaffen werden.

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Frage:

Kann sich die Bebauungsdichte an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für WA Orientieren, mit einer GFZ von 1,2? Ist die Geschossfläche für oberirdische Parkgaragen in diesem Wert mit anzurechnen?

Antwort: Es ist nicht Ziel des Wettbewerbs, eine maximal mögliche Bebauungsdichte zu planen. Als Orientierungswert soll eine Geschossfläche von ca. 100.000 qm für Wohnungen dienen – ohne entwurfsabhängig vorgeschlagene oberirdische Parkgaragen. Durch die Flächen vorgeschlagener Parkdecks soll die städtebauliche Körnung nicht maßgeblich verändert werden.

Abstandsflächen

Frage: Ist zu den pink gekreuzten Grundstücken (Fl.Nr. 140, 141, 142, 143, 150) Grenzbebauung zulässig?

Frage:

Die in der Auslobung geforderten Abstandsflächen wurden bei den Arbeiten der Preisträger des Ideenwettbewerbs teilweise nicht eingehalten (Grenzbebauungen), was jedoch nicht bemängelt wurde. Auch im vorangegangenen Bauungsplanverfahren waren Grenzbebauungen vorgesehen. Sind im Realisierungswettbewerb zumindest an allen inneren Grundstücksgrenzen (nicht zu öffentlichen Flächen, zur Schule und zur Feuerwehr) der für Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken, Grenzbebauungen zulässig?

Antwort:

Im Realisierungswettbewerb sind die Abstandsflächen gem. Satzung der Stadt Germering (0,8 H, mindestens 3 m, vor maximal zwei Außenwänden < 16 m 0,4 H, mindestens 3 m) zu den an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes können die Abstandsflächen unterschritten werden, wenn Belichtung und Belüftung gewährleistet sind. **Zu den nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken (pink gekreuzt, Plan S. 29 Auslobung, Fl.Nrn. 140, 141, 142, 143, 150)) kann Grenzbebauung vorgeschlagen werden.** Sollte eine Einigung mit den Eigentümern nicht möglich sein, müssen bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs die Abstandsflächen zu diesen Grundstücken eingehalten werden.

Frage:

Ist mit dem Begriff „Bruttogrundfläche“ die Summe ausschließlich der oberirdischen Grundflächen in allen Geschoßen gemeint?

Antwort: Ja.

Frage:

Es werden abwechselnd die Begriffe „Grundfläche“ und „Bruttogrundfläche“ verwendet. In der Bruttogrundfläche nach DIN 277 sind die Grundflächen aller Geschoße einschließlich der Untergeschosse enthalten. Im ersten Satz des Punkt 4.3 werden Keller und Kellerersatzräume jedoch ausgenommen. Um Klarstellung wird gebeten.

Antwort: Richtig. Für den Lebensmitteleinzelhandel und die Zweifachsporthalle sind Baukörper mit einer vorgegebenen Grundfläche einzuplanen, für Grundschule und Kindergarten auch mehrgeschossige Baukörper mit einer vorgegebenen Bruttogrundfläche.

Frage:

Ist mit dem Begriff „Grundfläche“ die sogenannte GR 1 (also nur des Hauptgebäudes) gemeint?

Antwort: Ja.

Frage:

Können Tiefgaragen sowohl die Grundfläche als auch die Bruttogrundfläche überschreiten?

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Antwort: Tiefgaragen können die Grundflächen überschreiten.

Frage:

Es wird der Begriff HNF verwendet. Dieser Begriff ist seit 2005 in der DIN 277 entfallen. Um Klarstellung wird gebeten.

Antwort: Richtig. Für den städtebaulichen Entwurf relevant sind die vorgegebenen Bruttogrundflächen.

Bauabschnitte

Frage:

Bei einem Zielwert von ca. 100.000qm Geschossfläche Wohnen und einer Bauabschnittsgröße zwischen 5.000 - 10.000qm Geschossfläche Wohnen ergeben sich 10-20 Bauabschnitte. Ist eine dermaßen kleinteilige Gliederung explizit erwünscht?

Frage:

Bauabschnitte mit je 5.000 bis 10.000 qm Geschossfläche:

Wenn jeder Bauabschnitt in Bezug auf die Parkierung in sich funktionieren muss, ist dann eine oberirdische Parkgarage/Parkdeck für 2 bis 5 Bauabschnitte nicht möglich, sondern bis zu 10 kleinere Parkdecks müssten vorgesehen werden?

Antwort: Jeder Bauabschnitt muss in Bezug auf die PKW- und Fahrradparkierung in sich funktionieren. Die Bauabschnitte sollten ca. 10.000 qm Geschossfläche für Wohnen umfassen.

Frage:

Haben wir die Bauabschnittsbildung richtig verstanden:

1. Bauabschnitt: Schule und Sporthalle
 2. Bauabschnitt: Kinderbetreuung
 3. Bauabschnitt: Lebensmitteleinzelhandel
- Folgende Bauabschnitte: Wohnen

Antwort: Ja.

Frage:

Bitte erläutern Sie folgenden Aussage: „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 Geschossfläche für Wohnen umfassen“.

Antwort: Das Quartier wird bauabschnittsweise realisiert. Schule und Sporthalle sollen einen Bauabschnitt bilden. Die Kinderbetreuungseinrichtung, die mit Wohnungen überbaut werden darf, soll einen Bauabschnitt bilden. Der Lebensmitteleinzelhandel, der mit Wohnungen überbaut werden darf, soll einen Bauabschnitt bilden. Die weiteren Bauabschnitte mit Wohnungen sollten ca. 10.000 qm Geschossfläche für Wohnen umfassen.

Frage:

Soll eine zeitliche Aussage zur Abfolge der Bauabschnitte getroffen werden?

Antwort: Ja.

Frage:

Können Bauabschnitte auch anderweitig zusammengefasst werden?

Antwort: Möglichst nicht.

Frage:

In welcher zeitlichen Abfolge ist eine Realisierung der Schule, Sporthalle, Kinderbetreuung und des Einzelhandels geplant?

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Antwort: Einzelhandel, Kinderbetreuungseinrichtung und Schule mit Sporthalle sollen kurzfristig realisiert werden können. Sie dürfen nicht westlich des Starnberger Wegs liegen und nicht auf den nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken (Fl.Nr. 140, 141, 142, 143, 150).

4.4 Mobilität

Erschließung des Quartiers

Frage:

Es wird um eine genauere Definition einer Durchbindung im Mobilitätskontext gebeten.

Antwort: Bei der Erschließung des Quartiers soll Durchfahrtsverkehr vermieden werden.

Fragen:

Radverkehr: darf die Radroute durch die pink gekreuzten Gebiete führen?

Darf die Radroute im Gestaltungsplan M 1:1000 über die nicht verfügbaren Grünflächen verlaufen?

Antwort: Nein.

Frage:

In welcher Hinsicht hatten die Beiträge des Ideenwettbewerbs Schwächen bzgl der verkehrlichen Erschließung? Wird ein weitgehend autofreies Quartier gewünscht oder sollen alle Wohnungen mit dem miv erreichbar bleiben?

Antwort: Die verkehrliche Erschließung im Wettbewerbsgebiet muss auch ohne die eventuell nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke FINrn. 140, 141, 142, 143, 150 (pink gekreuzt) funktionieren. Die Ausloberin erwartet ein verkehrssarmes Gebiet, in dem die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen, die Müllentsorgung sowie Kurzzeit-Halteplätze zum Be- und Entladen eingeplant werden. Der ruhende Verkehr soll in PKW-Parkierungsanlagen und Fahrradabstellanlagen untergebracht werden.

Ruhender Verkehr

Mobilitätskonzept

Frage:

Mobilitätskonzept vom 23.04.2024:

Im Mobilitätskonzept wird auf Seite 18 empfohlen, eine Quartiersgarage anzubieten mit einer maximalen Laufentfernung von 300m bis zum Eingang.

Wünscht die Ausloberin, dass die Teilnehmer dem Vorschlag aus dem Mobilitätskonzept folgen sollen?

Antwort: Die Wahl der Parkierungsanlagen ist den Teilnehmenden überlassen. Bei der Wahl der Parkierungsanlagen ist die Versiegelung minimal zu halten und eine in Bezug auf Bebauung, Erschließung und Parkierung bauabschnittsweise Realisierung zu gewährleisten.

Frage:

Ist dann z.B. auch eine zentrale Quartiersgarage auf Flur Nr. 139 möglich für alle 10 Bauabschnitte?

Antwort: Nein.

Frage:

Kann der Stellplatzschlüssel für geförderte Wohnungen auf 1,0 reduziert werden, wie im Gutachten von Veomo Consulting GmbH vorgeschlagen wurde.

Antwort: Nein.

Frage:

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Sind Sie sich dessen bewusst, dass bei einem Stellplatzschlüssel von 1,3 insgesamt ca. 1.500 PKW-Stellplätze in dem Gebiet umgesetzt werden müssen. In Anbetracht auf eine zukünftige, nachhaltige Entwicklung und der angestrebten Verkehrswende ist dies nicht nachvollziehbar. Kann nicht von einem Stellplatzschlüssel mit 1,0 ausgegangen werden? Dies würde ca. 200 Stpl. einsparen.

Antwort: Nein.

Anzahl nachzuweisende Stellplätze Wohnnutzung

Frage:

Sind die 20 Kurzzeit-Halteplätze zusätzlich zu den geforderten Stellplätzen nachzuweisen?

Antwort: Ja.

Frage:

Kann bei Nachweis der zusätzlichen Fahrrad- und Lastenradstellplätze der Stellplatzschlüssel für alle Wohnungen ein Stellplatzschlüssel für PKW mit 1,3 angesetzt werden?

Antwort: Ja.

PKW-Parkieranlagen

Frage:

Ist es aus Gründen der Vergleichbarkeit der Wettbewerbsarbeiten nicht erforderlich, einen Stellplatzschlüssel für PKW-Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze in Parkgaragen vorzugeben? Eine grobe Vorgabe wäre sehr hilfreich, da es im Ideenwettbewerb extreme Lösungen mit einem sehr hohen Anteil an oberirdischen Parkgaragen gab.

Antwort: Eine Vorgabe zur Aufteilung der PKW-Parkierung in Tiefgaragen oder oberirdischen Parkieranlagen wird nicht gemacht. Bei der Wahl der Parkieranlagen ist die Versiegelung minimal zu halten und eine in Bezug auf Bebauung, Erschließung und Parkierung bauabschnittsweise Realisierung zu gewährleisten.

Frage:

Außerdem reduziert sich die mögliche Geschossfläche für Wohnnutzungen durch oberirdische Parkgaragen, wenn die Obergrenze der GFZ vorgegeben ist.

Antwort: Nein, es gibt keine Obergrenze der Geschossflächenzahl. Nachzuweisen sind ca. 100.000 qm Geschossfläche Wohnen. Die Bruttogrundflächen oberirdischer Parkgaragen wird zusätzlich angesetzt. Durch die Flächen vorgeschlagener Parkdecks soll die städtebauliche Körnung nicht maßgeblich verändert werden.

Frage:

Generell wurden Tiefgaragen im Ideenwettbewerb vom Preisgericht eher negativ besprochen (Versiegelung, Baustoffe). Die jetzige Auslobung liest sich allerdings so, als würden eingeschobene Tiefgaragen ohne automatisierte Parkierungssysteme generell für alle Nutzungsarten akzeptiert (inkl. Einzelhandel + Schule). Ist das korrekt?

Antwort: Ja, wobei die Versiegelung minimal zu halten ist.

Frage:

Wenn im Lageplan nur die Tiefgaragen darzustellen sind mit 30 qm je Stellplatz, dann fehlt noch die Darstellung und Berechnung der erforderlichen Fläche für Kellerräume, Abstellräume, Müll, Technikräume und Fahrräder, damit alle Entwürfe vergleichbar sind. Ist es daher nicht sinnvoll und erforderlich, alle Nutzflächen im Untergeschoss darzustellen und zu berechnen?

Der Ansatz von 30 qm / Stellplatz ist sehr hoch. Kann die Fläche auf 25 qm reduziert werden oder sind bereits Kellerabstellräume und Fahrradaufstellflächen mit enthalten?

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Antwort:

Je Stellplatz in der Tiefgarage sind 30 qm einzuplanen. Fahrradabstellplätze sind davon unabhängig einzuplanen und nachvollziehbar dargestellt werden.

Erforderlichen Fläche für Kellerräume, Abstellräume, Müll, Technikräume sind zusätzlich einzuplanen und darzustellen.

Frage:

Oberirdische Parkierungssysteme / Quartiersgaragen können entwurfsabhängig mit anderen Nutzungen kombiniert werden (z.B. Mobility Hub), allerdings nicht mit Wohnnutzung. Heißt das, dass Tiefgaragen bei Wohnnutzung grundsätzlich akzeptiert werden?

Antwort: Ja.

Frage:

Ist eine Kombination der Quartiergarage mit anderen Nichtwohnnutzungen außer dem Mobihub denkbar?

Antwort: Ja.

Frage:

„Automatisierte“ Parkierungssysteme sind nicht gewünscht. Sind damit auch Duplexanlagen gemeint?

Antwort: Es sind keine vollautomatisierten Parkierungsanlagen wie Parkregale mit Verschiebeeinheiten und /oder Hubkränen gewünscht.

In Tiefgaragen können teilautomatisierte Parkierungssysteme wie Doppelparker (Duplexanlagen) vorgeschlagen werden. Deren Lage und Fläche ist in einer Skizze nachvollziehbar darzustellen.

Frage:

Mit welchem Rechenansatz qm / Stellplatz prüft die Vorprüfung die oberirdischen Parkierungsanlagen in Parkdecks? Ist es nicht sinnvoll, die Stellplätze in Parkdecks mit deren Zu- und Abfahrten analog den Stellplätzen in Tiefgaragen darzustellen, damit alle Entwürfe vergleichbar sind?

Antwort: Auch für Stellplätze in oberirdischen Parkierungsanlagen werden 30 qm / Stellplatz angesetzt. Oberirdische Parkierungsanlagen sind mit deren Zu- und Abfahrten darzustellen.

Frage:

Wie sollen die geforderte Umnutzung oder der Rückbau der oberirdischen Parkierungsanlagen dargestellt werden?

Antwort: Skizzenhaft, abhängig vom Konzept.

Fahrradabstellanlagen

Frage:

Anzahl nachzuweisende Stellplätze - Rad:

Gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Germering müssen sämtliche Fahrräder in umschlossene, absperrbare Räume gestellt werden. Ist es für die Ausloberin denkbar, wenn teilweise bis zu 50% der Fahrräder unterirdisch im Keller angeordnet werden, bis auf die oberirdischen Besucher Stellplätze?

Antwort: Entwurfsabhängig. Fahrradabstellanlagen sollen gem. Auslobung S. 31 geplant werden.

4.7. Kaltluftverhalten / thermische Ausgleichsfunktion

Frage:

„...durchgehende Durchlüftungachsen in Richtung der häufigen Windrichtungen...“

Wir bitten um Nennung der häufigen Windrichtungen.

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Antwort: Wie in Pkt. 2.7 der Auslobung aus den Anlagen zur Auslobung (05 DWD KLAM und 05 DWD Windgutachten) zusammengefasst, handelt es sich um eine „südliche bis südwestliche Strömung“.

4.9. Energieerzeugung und -versorgung

Frage:

Soll ein autarkes kaltes Nahwärmenetz mit Speichermöglichkeiten für das Kreuzlinger Feld entwickelt werden, oder gibt es bereits Pläne für ein übergeordnetes Energiekonzept, welches das südliche oder westliche angrenzende Stadtgebiet mit einbezieht?

Antwort: Nein. Das unter Pkt. 4.9 beschriebene mögliche Konzept ist als Grundlage für den Wettbewerbsentwurf ausreichend.

Während des Kolloquiums gestellte Rückfragen:

Frage:

Wie kam es nach dem Ideenwettbewerb zu der Vorgabe eines Orientierungswertes von 100.000 qm Geschossfläche Wohnen?

Antwort: Diese Vorgabe zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem 1. Preisträger mit der Tarnzahl 1010, der eine oberirdisch wahrnehmbare Geschossfläche von ca. 100.000 qm aufwies. Diese Geschossfläche setzte sich aus GF Wohnen und BGF oberirdischen Parkdecks zusammen. Da Parkdecks in dieser Massivität nicht mehr gewünscht und Tiefgaragen zulässig sind, wurden 100.000 qm Geschossfläche als Orientierungswert definiert.

Frage:

Warum verfolgen Sie dann nicht den städtebaulichen Entwurf mit der Tarnzahl 1010 weiter?

Antwort: Weil er in anderen Bereichen Schwächen aufwies.

Frage:

Ist tatsächlich ein fragmentarischer Entwurf ohne die nicht zur Verfügung stehenden pink gekreuzten Grundstücken (Fl.Nr. 140, 141, 142, 143, 150) gewollt oder möchte die Stadt ein Gesamtkonzept für den gesamten Wettbewerbsumgriff?

Antwort: Gewünscht ist ein Gesamtkonzept für den Wettbewerbsumgriff, das auch im Ganzen zu einem Rahmenplan entwickelt werden wird.

Die pink gekreuzten Grundstücke (Fl.Nr. 140, 141, 142, 143, 150) sollen nach dem Willen der Ausloberin auch entwickelt werden, sobald deren Eigentümer dazu bereit sind.

Frage:

Die Bauabschnitte für Wohnen mit ca. 10.000 qm Geschossfläche sind klein und ziehen Verkehr, ist das wirklich gewollt?

Antwort: Ja, sie sollten ca. 10.000 qm Geschossfläche für Wohnungen umfassen.

Frage:

Können die Bauabschnitte für Wohnen dann zumindest erweiterbar geplant werden?

Antwort: Ja.

Frage:

Könnten Sie den Weg zu einer tatsächlichen Realisierung des Kreuzlinger Feldes skizzieren?

Antwort: Im Anschluss an den Realisierungswettbewerb wird es einen Bürgerbeteiligungsprozess geben. Daran anschließend wird ein Rahmenplan erstellt.

STADT GERMERING

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Kolloquium am 07.11.24 / Beantwortung der Rückfragen

Vor dem Start eines Bebauungsplanverfahrens ist beabsichtigt, die Bürgerschaft im Rahmen eines Ratsbegehrens zu beteiligen.

Dann folgen der Bebauungsplan und die Realisierung.

Frage:

Wird die Bürgerinitiative Wettbewerbsbeiträge torpedieren, die 100.000 qm Geschossfläche Wohnen und / oder mehr anbieten?

Antwort: Bei der Bewertung der Wettbewerbsbeiträge geht es nicht um die reine Quantität, sondern die Qualität. Unterschiedlich hohe bauliche Dichten können unterschiedliche Qualität aufweisen.

Frage:

Gibt es für die Bürgerinitiative eine maximal vorstellbare Gebäudehöhe?

Antwort: Nein. Wesentlich ist ein angemessener Übergang zur Bestandsbebauung.

Frage:

Gibt es nur den einen Investor oder mehrere?

Antwort: Nur den einen. Die Grundstücke westlich des Starnberger Weges und die derzeit nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Frage:

Gibt es einen bevorzugten Standort für den Lebensmitteleinzelhandel?

Antwort: Nein.

Frage:

Können die Preisgelder bei einer Weiterbeauftragung zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs gestrichen werden?

Antwort: Nein.

Frage:

Sind Grünflächen auf dem Dach der Sporthalle möglich?

Antwort: Ja.

Frage:

Punkt 2.5 (Immissionsschutz)

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

Um welche Stellplätze handelt es sich?

Antwort: Es handelt sich um die Stellplätze auf der Fl.Nr. 153 vor der Sporthalle, Alfons-Baumann-Straße 7.

Germering, 12.11.2024

AKFU Architekten und Stadtplaner / Stadtbauamt Germering