

## **Stadt Germering, Städtebaulicher Entwurf „Kreuzlinger Feld“**

### **ÜBERARBEITUNG DER MIT DEM 2. PREIS PRÄMIERTEN ENTWÜRFE** des nichtoffenen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Realisierungswettbewerbs **ALS MEHRFACHBEAUFTRAGUNG**

#### **N i e d e r s c h r i f t**

Jurysitzung am 24.06.2025

Sitzungsbeginn: 14:00 Uhr

#### **1. Konstituierung der Jury**

Oberbürgermeister Andreas Haas begrüßt die Anwesenden und stellt daraufhin die Vollzähligkeit der Jury fest. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

##### **Teilnehmende (mit Stimmrecht):**

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  
Andreas Haas, Oberbürgermeister  
Rudolf Widmann, CSU-Fraktion  
Daniel Liebetruh, SPD-Fraktion  
Barbara Mokler, Grüne-Fraktion  
Franz Hermansdorfer, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie  
Oliver Simon, CSU-Fraktion

##### **Beratende (ohne Stimmrecht):**

Rudolf Kauper, Bürgerinitiative  
Robin Espig, Vertreter Bürgerschaft  
Miriam Teske, Umweltbeirat  
Miriam Sontheim Koordinatorin Projekt „Kinderfreundliche Kommune“  
Rainer Bargenda, HI Wohnbau GmbH  
Pascal Luginger, Stabsstelle Klimaschutz der Stadt  
Sven Gröting, Mobilitätsbeauftragter der Stadt  
Martina Karger, Bauamt, Stadt Germering

##### **Vorprüfung:**

Sandra Urbaniak, Architektin Stadtplanerin, Germering

#### **2. Grundsatzberatung, Vorprüfbericht**

Nach Vorschlag von Herrn Haas wird Prof. Georg Sahner bei eigener Stimmenthaltung einstimmig zum Vorsitzenden der Jury gewählt. Prof. Georg Sahner nimmt die Wahl an und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Vorsitzende lässt sich durch die Anwesenden die Versicherung geben, dass sie die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden. Weiterhin weist er die Jurymitglieder auf ihre persönliche Verantwortung gegenüber der Auftraggeberin und den Auftragnehmenden hin, die eine objektive Beurteilung verlangen. Sodann bittet er die Vorprüfung, die Aufgabenstellung nochmals zu erläutern und anschließend den Bericht der Vorprüfung vorzutragen.

Die Vorprüfung berichtet, dass je drei Planunterlagen und Modelle fristgerecht abgegeben wurden. Die geforderten Leistungen der Überarbeitung wurden von allen Teilnehmenden erbracht. Abweichungen von den Vorgaben der Auslobung sowie sonstige Besonderheiten und eventuelle

Mehr- bzw. Minderleistungen wurden bei den Einzeldarstellungen in Teil 2 des Vorprüfberichtes festgehalten. Die Vorprüfung erläutert weiterhin die Vorgehensweise bei der Vorprüfung und den Vorprüfungsbericht, der der Jury vorgelegt wurde.

### **3. Vorstellung der Entwürfe**

Die Vertreterinnen und Vertreter der Verfasser Teams präsentieren ihre städtebaulichen Entwürfe im Anschluss in folgender Reihenfolge:

- |           |   |
|-----------|---|
| 14:30 Uhr | Auer Weber Architekten; München, ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Freising  |
| 15:00 Uhr | Breining + Buchmaier Architekten Stadtplaner, München, Wilhelm Landschaftsarchitektur, München  |
| 15:30 Uhr | Final Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin, München, Karl Landschaftsarchitektur, arealm Landschaftsarchitektur, München |

Nach der Präsentation werden noch einige Verständnisfragen gestellt, dann beginnt die Jury nichtöffentlich zu tagen.

### **4. Beurteilungskriterien**

Sodann beginnt eine Diskussion der Beurteilungskriterien, die unverändert beibehalten werden:

1. Städtebauliches Gesamtkonzept, Leitidee
2. Städtebauliche Qualität und Einfügung in den städtebaulichen Gesamtkontext
3. Wohn- und Freiraumqualität
4. Mobilität: Erschließungs- und Parkierungskonzept mit dem Ziel, PKW- und LKW-Verkehr zu minimieren
5. Nachhaltigkeit, Klimaneutralität: Ökologie, Ökonomie, soziokultureller Mehrwert
6. Ökonomische und funktionale Realisierbarkeit

### **5. Beurteilung**

Im Anschluss beginnt eine ausführliche Diskussion, in der jede Arbeit intensiv diskutiert wird und die jeweiligen Stärken und Schwächen der Entwürfe erörtert werden.

Im Anschluss werden Arbeitsgruppen zur schriftlichen Beurteilung der Arbeiten gebildet, denen stimmberechtigte und beratende Mitglieder der Jury angehören.

Die Einzelbeurteilungen werden vor der jeweiligen Arbeit verlesen, gemeinsam diskutiert und wie folgt verabschiedet:

Im Folgenden stichpunktartig die wesentlichen Qualitäten (+) und Mängel (-) der einzelnen Entwürfe:



Lageplan genordet, o.M.

#### Städtebau:

- + eigenständige Lösung mit gut gegliederten Quartieren;
- + robuste Struktur der Baukörper, die sich auch langfristig gut an unterschiedliche Gegebenheiten anpassen können;
- + klare Erschließungsstruktur der Quartiere;
- Außenräume um die quadratischen Punkthäuser schlecht dimensioniert, was zu schwieriger Orientierung und schlechter Belichtung der Wohnungen führen kann.
- Die Süd-Ost Erschließungswege sind zu schmal dimensioniert, dies führt ebenfalls zu schwierigen Belichtungsverhältnissen in den unteren Geschossen.
- + Die Baukörper sind wirtschaftlich herstellbar und verfügen über eine anpassungsfähige Struktur zur Realisierung unterschiedlicher Wohnformen.
- vorgeschlagene Wohnungstypologien teils mit Problemen bei der Orientierung und Belichtung
- + gute Abschottung zum Schall im Norden durch die parallel zur Landsberger Straße verlaufenden Riegel, die trotzdem mit vorgelagerten Plätzen angenehm gegliedert sind.
- Die vorgeschlagenen fünf Geschosse der Bebauung zur Bahn sollen auch im Hinblick auf die Schallreflektion auf die gegenüberliegende Bebauung überprüft werden.

#### Grün-, Freiflächen:

- + Arbeit mit dem größten Grünflächenanteil und Potenzial für klimawirksame Maßnahmen;
- + „Kreuzlinger Lohe“ als großer zentraler Park mit vielen Bäumen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch die versetzt angeordnete Randbebauung gut gegliedert. Als Frischluftschneise gewährleistet sie auch die Durchlüftung des Gebietes.
- Der westliche Zugang am Lebensmittelmarkt und auch der südöstliche Vorplatz an der Kreuzung sind zu steinern und sehr schematisch ausgearbeitet.

#### Schulstandort:

- + Der gewählte Standort für Schule und KiTa bildet eine Mitte im neuen Stadtteil, der allerdings auch eine gewisse Beeinträchtigung für die umliegende neue Wohnbebauung darstellt.
- + Die Schule ist auch dann gut angebunden, wenn das mittlere Grundstück nicht bebaut wird.

- + KiTa und Fahrradgarage liegen richtig am südwestlichen Vorplatz.
- + Der Allwetterplatz ist gut nutzbar.
- Die Zuwegung von der Alfons Baumannstrasse ist wenig attraktiv.

#### Nahversorger:

- + Die Zufahrt ist gut und funktioniert auch bei viel Verkehr.
- Die Gewächshäuser am Dach sind nur bedingt nutzbar.

#### Parkierung / Mobilität:

- + Quartiersgarage über dem Nahversorger als „Joker“ für zukünftige KFZ-Nutzungskonzepte auch im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum;
- + wenige Tiefgarageneinfahrten mit additiver Lage der Tiefgaragenflächen;
- sharing-Angebote nur in Quartiersgarage;

Hinweis: Die Tiefgaragen sollten so geplant werden, dass eine maximale Zahl von Großbäumen zur Verschattung der Wohnungen gepflanzt werden kann.

- + Der MIV (motorisierter Individualverkehr) wird komplett ausgegliedert.
- Vorschläge für ÖPNV (Bushaltstellen...) fehlen.

### **Breining Buchmaier / Wilhelm**



Lageplan genordet, o.M.

#### Städtebau:

- + Die klare, kleinteilige, städtebauliche Struktur wirkt angemessen und stellt Bezüge zu den Nachbarquartieren her.
- Grünzug und Wohnstraßen vermischen sich räumlich und tragen dazu bei, die städtebaulich klare Struktur aus Park und Wohnstrassen zu verwischen.
- + Gut proportionierte, klar gefasste Wohnhöfe sorgen für ein gut nutzbares, hochwertiges Wohnumfeld
- Die Wirtschaftlichkeit der fast durchgängig sehr kleinen Baukörper kann nicht überzeugen, sondern lässt eher befürchten, dass in der Umsetzung, aufgrund starker ökonomischer Einflussfaktoren, das realisierbare Ergebnis dem Entwurf nicht mehr entsprechen wird.

- + Eine gute bauliche Lärmabschirmung nach Norden erhöht den Wohnwert der dahinterliegenden Wohnbebauung und der Freiräume.
- + Die gewählte städtebauliche Struktur ermöglicht eine sinnvolle Bauabschnittsbildung.

#### Grün-, Freiflächen:

- + Ein großzügig ausgebildeter ost-west gerichteter Grünzug, angemessener Größe bildet das grüne Rückgrat des gesamten Quartiers.
- Parkeingänge etwas schmal; Zugangsplatz im Westen als Pforte widerspricht Durchlüftung; die Wegeführungen im Park sind oft nicht nachvollziehbar; die Gestaltung wirkt leider etwas schematisch;

#### Schulstandort, Nahversorger:

- + Die Ausbildung eines Nutzungsschwerpunktes am westlich Parkeingang mit Einkauf, Wohnen, Schule und Kita ermöglicht, im Endzustand der Planung, gegenseitige Synergieeffekte zum Wohl des Quartiers.
- Zu den südlich gelegenen Bestandsschulen lassen sich durch den gewählten süd-westl. Standort keine Synergien entwickeln.  
Der Allwetterplatz auf Turnhalle dürfte zu schallschutztechnischen Problemen mit der Nachbarschaft (Bestand) führen. Bei Nichtverfügbarkeit des mittleren Grundstücksstreifens wird im Westen allerdings ein vom restlichen Wohnquartier relativ isolierter Schwerpunkt (aus Schule und Einkauf) entstehen.
- Die Zugangsgestaltung der Schule mit zwei Eingängen erscheint unrealistisch.

#### Parkierung / Mobilität:

- + Die Zuordnung der Tiefgaragen zu den Wohnquartieren ist klar und eindeutig.
- + Der Vorschlag, die nördliche und die südliche randbegleitende Erschließung durch „Pocketparks“ zu akzentuieren, hilft deren Qualität zu stärken und ihnen einen eigenständigen Charakter zu verleihen.
- Der städtebaulich richtige Zugangsplatz am südöstlichen Quartierseingang entspricht in seiner Gestaltung, räumlichen Fassung und Nutzungszuordnung nicht seiner hohen städtebaulichen Bedeutung (Gärten, TG-Zufahrt).
- + Der vorgeschlagene Bushalt am Schulplatz ist ein notwendiges und sinnvolles Angebot
- + Der Nachweis aller Fahrradabstellplätze wird gewürdigt.
- Die Flächen für Energienutzung wurden leider nicht verortet.

### **Final / Karl arealm**

#### Städtebau:

- Quartiers/ -Baustrukturen im nördlichen Grundstücksteil wenig prägnant und differenziert; Innenhöfe erscheinen teilweise zu klein;
- Die relativ breiten Freiräume zwischen den Höfen und die im Verhältnis relativ kleinen Höfe erschweren eine gewünschte räumliche Zonierung.

#### Grün-, Freiflächen:

- + West-Ost verlaufender Freiraum mündet in einen "Keil" in Nord -Süd -Richtung und bildet einen schlüssigen Abschluss für den Fall, dass die "Optionsgrundstücke" nicht zur Verfügung stehen;
- West-Ost -Grünzug zu wenig ausformuliert mit zum Teil geringen Aufenthaltsqualitäten und geringer klimatischer Ausgleichsfunktion;
- insgesamt geringster Anteil an öffentlichen Grünflächen;
- Quartiersplatz im Südosten (an der Alfons-Baumannstr.) ohne öffentliche Frequenz (fehlende Nichtwohnnutzung);
- Auftaktsituation (Quartiersplatz) im Westen könnte attraktiver gestaltet sein;
- + maßstäblich dimensionierte private Wohnhöfe im südlichen Planungsareal;



Lageplan genordet, o.M.

#### Schulstandort / Nahversorger:

- + gute Positionierung und direkte Nachbarschaft von Schulcampus und Nahversorger;
- + Mischung Wohnen - Einzelhandel gut umsetzbar;
- + Schulsportplatz immissionstechnisch günstig zur Kleingartenanlage orientiert;
- Allwetterplatz löst Immissionsproblematik zur östlich angrenzenden Wohnbebauung aus;

#### Parkierung / Mobilität:

- + Einrichtung eines neue Bushaltepunkts;
  - MIV (motorisierter Individualverkehr) wird ins Quartier geführt als "undogmatischer Vorschlag" (funktioniert aber nur mit allen Grundstücken);
  - Die Führung des Radschnellwegs durchschneidet die Freiflächen und sollte in der Führung nachvollziehbarer geplant werden.
  - Verkehrswegeführung erscheint allgemein nicht schlüssig und löst hohe Versiegelung aus;
  - + in allen Quartieren erdgeschossige Fahrradabstellmöglichkeiten;
- + insgesamt hoher Anteil an Dachflächen für solare Nutzung;
  - Konzept und Flächen für Eisspeichernutzung sind nicht klar erkennbar;
  - + Regenrückhaltung über ein Zisternensystem;

## 6. Rangfolge

Ab 18:10 Uhr beginnt die Schlussdiskussion über die **Rangfolge** der Arbeiten. Nach intensiver, vergleichender und abwägender Erörterung und Wertung der Entwürfe wird die nachstehende Rangfolge jeweils einstimmig beschlossen:

Rangfolge	Verfassende	Abstimmungsergebnis
<b>1.Rang</b>	Auer Weber Assoziierte GmbH, Moritz Auer, Phillip Auer, Stephan Suxdorf, München, ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Jochen Rümpelein Freising	<b>11:0</b>
<b>2.Rang</b>	Breining Buchmaier Architekten, John Buchmaier, Peter Breining, Architekt Stadtplaner, München, Wilhelm Landschaftsarchitektur, Peter Wilhelm, München,	<b>11:0</b>
<b>3.Rang</b>	FINAL Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin, Floros Kristiane, München, Karl Landschaftsarchitektur, Michael Karl, München, arealm Landschaftsarchitektur, Bernhard Hintler, München	<b>11:0</b>

Die Jury empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, die Verfasser der mit dem 1. Rang ausgezeichneten Arbeit auf der Grundlage ihres Entwurfs und unter Berücksichtigung der in der Beurteilung festgehaltenen Qualitäten und Mängel mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

## 7. Abschluss der Jurysitzung

Im Namen der Mitwirkenden in der Jury gibt der Vorsitzende seiner Überzeugung Ausdruck, dass mit dem Ergebnis der Überarbeitung eine qualitätvolle und den Zielvorgaben der Auftraggeberin entsprechende Lösung gefunden wurde.

Hr. Prof. Georg Sahner bedankt sich bei allen Mitgliedern der Jury und der Vorprüfung für die gute und konstruktive Zusammenarbeit und gibt mit Dank für die gastfreundliche Aufnahme den Vorsitz an Herrn Oberbürgermeister Haas zurück. Herr Oberbürgermeister Haas bedankt sich seinerseits sehr herzlich bei den Mitgliedern der Jury sowie allen, die zum Erfolg des Verfahrens beigetragen haben und schließt die Sitzung um 19:20 Uhr.

Das **Bürgerdialogforum mit Ausstellungseröffnung** findet statt am Mittwoch, 09.07.2025, 18:00 Uhr, im Orlandosaal der Stadthalle Germering, Landsberger Straße 39, 82110 Germering. Bitte melden Sie sich an: [kreuzlingfeld@germering.bayern.de](mailto:kreuzlingfeld@germering.bayern.de).

Die **Ausstellung der Entwürfe** ist von 10.07.2025 bis einschließlich 17.07.2025 täglich von 14.30 Uhr bis 18:30 Uhr (Freitag bis 20.00 Uhr) im Nachtschlafraum der Stadthalle Germering der Öffentlichkeit zugänglich.

Eine fachliche Führung durch die Ausstellung findet am 15.07.2025, 17 h, statt. Bitte melden Sie sich an: [kreuzlingfeld@germering.bayern.de](mailto:kreuzlingfeld@germering.bayern.de).

Germering, den 25.06.2025  
Sandra Urbaniak, AKFU Architekten und Stadtplaner  
Für die Richtigkeit,  
Prof. Georg Sahner, Vorsitzender der Jury

Protokoll gelesen und genehmigt:

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

Andreas Haas, Oberbürgermeister

Rudolf Widmann, CSU-Fraktion

Daniel Liebethuth, SPD-Fraktion

Barbara Mokler, Grüne-Fraktion

Franz Hermansdorfer, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

Oliver Simon, CSU-Fraktion

The image shows a vertical list of handwritten signatures on a dotted line background. The signatures are written in black ink, with the exception of the first one, which is in green. The signatures correspond to the names listed on the left side of the page. The names are: Prof. Georg Sahner (green), Martin Hirner, Jürgen Thum, Michael Gebhard, Rita Lex-Kerfers, Andreas Haas, Rudolf Widmann, Daniel Liebethuth, Barbara Mokler, Franz Hermansdorfer, and Oliver Simon.