



Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung zum Realisierungswettbewerb "Kreuzlinger Feld"

Bericht zur Dialogphase 3
5. September 2025

STUDIO | STADT | REGION
Architektur & Stadtentwicklung

Förster Kurz Architekten & Stadtplaner Partnerschaft mbB

T +49 (0)89 904 21 39-0 Fax -99
Dom-Pedro-Str. 7 D-80637 München

www.studio-stadt-region.de info@studio-stadt-region.de

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung zum Realisierungswettbewerb "Kreuzlinger Feld"

Bericht zur Dialogphase 3 5. September 2025

1 Einführung	4
1.1 Analoge Ausstellungen	7
1.2 Digitale Ausstellungen	8
1.3 Dialogforum	9
1.4 Kontaktaufnahme per E-Mail	10
2 Ergebnisse	11
2.1 Allgemeine Fragen und Rückmeldungen	12
2.2 Rückmeldungen zum Siegerentwurf	13
3 Ausblick	16
4 Anhang	18

1 Einführung

Anlass

Mit dem Bürgerentscheid vom 24. April 2022 entschieden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Germering, die laufenden Bebauungsplanverfahren für das „Kreuzlinger Feld“ zu stoppen. Stattdessen sollte ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt werden, der in eine neue Rahmenplanung mündet. Dieser Neustart wurde von Beginn an mit einer aktiven und transparenten Öffentlichkeitsbeteiligung verbunden.

Am 5. Juli 2022 beauftragte der Planungs- und Bauausschuss das Büro **STUDIO | STADT | REGION** (SSR) mit der Konzeption und Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Bürgerbeteiligung zum Wettbewerb. Parallel erhielt das Büro **AKFU Architekten und Stadtplaner** den Auftrag zur Durchführung des Wettbewerbs. Beide Büros arbeiteten eng zusammen, sodass Beteiligungsformate und Wettbewerbsverfahren ineinandergreifen konnten.

In der **Dialogphase 1** wurde eine Vielzahl an Formaten umgesetzt – von Infowänden und einem Infomobil an verschiedenen Standorten bis hin zu digitalen und analogen Marktplätzen. Ziel war es, die Öffentlichkeit kontinuierlich zu informieren und lokale Ideen sowie Anregungen in die Auslobungsunterlagen einfließen zu lassen.

Anschließend begann Ende Januar 2023 das fachliche Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Zehn Beiträge wurden eingereicht, das Preisgericht wählte am 30. November 2023 in nichtöffentlicher Sitzung drei Siegerentwürfe aus. Um diese der Öffentlichkeit vorzustellen und Feedback einzuholen, führte SSR die **Dialogphase 2** durch.

Auf Grundlage der Rückmeldungen beschloss der Stadtrat im Frühjahr 2024, die Ideen in einem **städtebaulichen Realisierungswettbewerb** zu konkretisieren. Die abschließende Jurysitzung fand am 19. März 2025 statt. Das Preisgericht vergab drei gleichrangige zweite Preise und bat die Verfasser, kleinere Kritikpunkte zu überarbeiten. Alle 13 Wettbewerbsbeiträge wurden anschließend in einer Ausstellung im Nachtsyl präsentiert – begleitet von Führungen – sowie zeitgleich digital zugänglich gemacht.

Nach Abschluss der Überarbeitungen entschied das Preisgericht am 24. Juni 2025 final: Der Entwurf von **Auer Weber Architekten** in Zusammenarbeit mit **ver.de Landschaftsarchitekten** überzeugte die Jury zu einem einstimmigen Votum. In der **Dialogphase 3** wurde im Rahmen eines „Dialogforums“ in der Stadthalle Germering der Siegerentwurf vorgestellt. Bürgerinnen und Bürger konnten dort mit SSR, Mitarbeitenden des Bauamts und dem Planungsteam ins Gespräch kommen. Anschließend wurden die überarbeiteten Entwürfe in einer analogen und digitalen Ausstellung gezeigt. Über die Projektwebsite „Wir planen im Dialog – Neuplanung Kreuzlinger Feld“ konnten Fragen und Anmerkungen eingereicht werden.

Zielsetzung

Mit der Dialogphase 3 sollte die Bürgerschaft nicht nur über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs informiert werden, sondern auch die Möglichkeit erhalten, im direkten Austausch mit den Planern Fragen zu klären und Ideen und Hinweise für die Entwürfe abzugeben.

Weitere Ziele waren:

- Fortsetzung des Dialogs mit der breiten Öffentlichkeit
- Detaillierte Erläuterung des Siegerentwurfs
- Sammlung von Hinweisen für die weitere Ausarbeitung
- Stärkung der Akzeptanz für den Planungsprozess

Zielgruppen

Der Dialogprozess setzte auf die Aktivierung einer möglichst breiten Öffentlichkeit. Die Bürgerinitiative „Lebenswertes Germering“ wurde dabei als Teil der Gesamtöffentlichkeit einbezogen. Neben den Bürgern wurde der Stadtrat einbezogen und

regelmäßig über den Prozess informiert. Die Ergebnisse jeder Dialogphase werden dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aktivierung

Die dritte Dialogphase startete am 27. März 2025 mit einem Pressetermin zur Ausstellungseröffnung in der Stadthalle Germering. Plakate mit QR-Codes, Beiträge auf der städtischen Website und der Projektseite, Social-Media-Posts sowie Pressemitteilungen warben für die Beteiligungsformate. Auch die Stadträte wurden zur Erläuterung der ausgestellten Wettbewerbsbeiträge in die Ausstellung eingeladen.

Methodik

In der dritten Dialogphase standen vor allem Rückmeldungen zum Siegerentwurf im Mittelpunkt. Um möglichst viele Bürgerinnen und Bürger zu erreichen und unterschiedliche Zielgruppen einzubinden, wurden digitale und analoge Beteiligungsangebote miteinander kombiniert. Zunächst konnten die drei prämierten Arbeiten – sowohl in einer analogen Ausstellung als auch digital – über einen längeren Zeitraum eigenständig eingesehen und kommentiert werden.

Als die Entscheidung für den Siegerentwurf gefallen war, bot das Dialogforum die Möglichkeit, sich diesen Entwurf direkt von den Planerinnen und Planern erläutern zu lassen und im persönlichen Gespräch Fragen zu stellen oder Anregungen einzubringen. Anschließend wurde der Siegerentwurf erneut in einer digitalen und analogen Ausstellung präsentiert, sodass interessierte Bürgerinnen und Bürger auch nach dem Dialogforum Gelegenheit hatten, sich vertieft mit den Planungen auseinanderzusetzen.

Das Büro **STUDIO | STADT | REGION** übernahm während des gesamten Prozesses die Rolle einer neutralen Moderation zwischen allen Dialogparteien. Sämtliche Diskussionspunkte und Hinweise aus den verschiedenen Formaten wurden qualitativ ausgewertet, thematisch geordnet und in Kapitel 2 des Berichts zusammengefasst. Eine vollständige Liste aller eingegangenen Beiträge ist im Anhang dokumentiert.

Überblick der Dialogformate

Im Laufe der gesamten Dialogphase 3 von März 2025 bis Juli 2025 wurden folgende Dialogformate durchgeführt:



Überblick der digitalen (gelb) und analogen (blau) Dialogbausteine

1.1 Analoge Ausstellungen



Präsentation der Wettbewerbsbeiträge.



Die Ausstellung beinhaltete alle Wettbewerbsbeiträge des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.

Konzept und Ablauf

Den Auftakt der dritten Dialogphase bildete ein Pressetermin zur Ausstellungseröffnung im Nachtasyl der Stadthalle Germering. Vom 27. März bis einschließlich 17. April 2025 wurden dort alle dreizehn Wettbewerbsbeiträge der breiten Öffentlichkeit präsentiert.

Das Preisgericht hatte sich zuvor auf drei sehr gute Entwürfe geeinigt, die jeweils mit einem 2. Preis ausgezeichnet wurden. Nach deren Überarbeitung vergab es schließlich einen 1. Platz. Der Siegerentwurf sowie die beiden weiteren prämierten Arbeiten wurden im Anschluss an das Dialogforum in einer zweiten Ausstellung erneut im Nachtasyl gezeigt. Diese fand vom 10. bis 17. Juli 2025 statt.

Während dieser Ausstellung bot das Büro STUDIO | STADT | REGION den Besuchern zusätzlich die Möglichkeit, Rückmeldungen zu den drei Siegerentwürfen in Form von Postkarten abzugeben.

Teilnahme und Rücklauf

Im Verlauf der zweiten Ausstellung gingen insgesamt nur zwei Postkarten mit Rückmeldungen zu den Wettbewerbsbeiträgen ein. Da die Postkarten anonym eingereicht wurden, sind keine Rückschlüsse auf die Teilnehmenden möglich.

1.2 Digitale Ausstellungen



Die digitale Ausstellung des Siegerentwurfs auf dem Miro-Board.

Konzept und Ablauf

Parallel zu den analogen Ausstellungen konnten die Wettbewerbsbeiträge auch orts- und zeitunabhängig digital eingesehen werden. Dieses Angebot erweiterte den Dialog in den digitalen Raum und gab den Bürgern die Möglichkeit, sich flexibel und in eigenem Tempo mit den Entwürfen zu beschäftigen.

Die erste digitale Ausstellung lief vom 27. März bis 22. April 2025 und zeigte alle dreizehn eingereichten Wettbewerbsarbeiten. Der Zugriff erfolgte unkompliziert über die Website der Stadt Germering und die Projektwebseite „Wir planen im Dialog – Neuplanung Kreuzlinger Feld“. Eine Registrierung war nicht erforderlich.

Die zweite digitale Ausstellung präsentierte vom 9. bis 17. Juli 2025 die drei überarbeiteten Entwürfe, einschließlich des Siegerprojekts. Sie war ebenfalls über die städtischen Webseiten zugänglich und zusätzlich auf der Plattform Miro verfügbar. Dort stand eine einfache Kommentarfunktion zur Verfügung, über die direkt Rückmeldungen und Fragen zum Siegerentwurf eingereicht werden konnten.

Zielsetzung

Mit der digitalen Ausstellung sollte der Dialog mit der Öffentlichkeit auch außerhalb fester Öffnungszeiten fortgeführt werden. Ziel war es, räumlich und zeitlich unabhängige Möglichkeiten zur Information und Rückmeldung zunächst zu den drei Zweitplatzierten und später zum Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs zu schaffen.

Teilnahme und Rücklauf

Während der zweiten digitalen Ausstellung wurde die Möglichkeit zur direkten Kommentierung des Siegerentwurfs nicht genutzt. Es liegen keine Daten darüber vor, wie viele Personen das Angebot zur reinen Information ohne aktive Rückmeldung in Anspruch nahmen.

1.3 Dialogforum



Im Rahmen des Dialogforums wurde der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs vorgestellt und diskutiert.

Konzept und Ablauf

Kern der dritten Dialogphase war das Dialogforum, das am Mittwoch, den 09. Juli 2025, von 18:00 bis 21:00 Uhr im Orlandosaal der Stadthalle Germering stattfand. Im Mittelpunkt stand die Vorstellung der drei überarbeiteten Entwürfe sowie die detaillierte Präsentation des Siegerentwurfs aus dem Realisierungswettbewerb durch das Planungsteam von **Auer Weber** und **Ver.de**.

Die Veranstaltung begann mit einer Begrüßung durch Oberbürgermeister Andreas Haas. Anschließend gab das Moderationsteam einen Überblick über die bisherigen Dialogformate und erläuterte den Ablauf des Abends. Prof. Sahner, Vorsitzender der Preisgerichtsjury, stellte die Aufgabenstellung, die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs und den weiteren Planungsprozess vor. Anhand von Plänen und einem physischen Modell präsentierte er die drei überarbeiteten Wettbewerbsarbeiten und erläuterte die Qualitäten und Kritikpunkte der Arbeiten sowie die Gründe für die Entscheidung des Preisgerichts. Erste Fragen beantwortete er gemeinsam mit Stadtbaumeister Jürgen Thum und Sandra Urbaniak vom Büro **AKFU**.

Im Anschluss erläuterten die Planerinnen und Planer von **Auer Weber** und **Ver.de** ihren Siegerentwurf ausführlich. Danach wurden die Teilnehmenden in zwei Gruppen aufgeteilt, um in kleinerer Runde gezielt Fragen stellen und Anregungen diskutieren zu können. Die Moderatorinnen von **STUDIO | STADT | REGION** hielten zentrale Rückmeldungen, Vor- und Nachteile sowie Verbesserungsvorschläge auf Post-its fest.

Die gesammelten Anregungen und Erkenntnisse sind in Kapitel 2 zusammengefasst.

Zielsetzung

Ziel des Dialogforums war es, an den Dialog mit der breiten Öffentlichkeit der zweiten Dialogphase anzuknüpfen und den Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs im

persönlichen Gespräch zu erläutern. Diese Veranstaltung in Präsenz sollte insbesondere den persönlichen Austausch mit dem Planungsteam ermöglichen. Zentrales Ziel war es, Rückmeldung zur prämierten Arbeit und Hinweise für die Weiterbearbeitung des städtebaulichen Entwurfes im Zuge der Erstellung der Rahmenplanung zu sammeln.

Teilnahme und Rücklauf

Die Veranstaltung wurde von insgesamt circa 40 Teilnehmenden unterschiedlicher Altersgruppen besucht – darunter sechs Mitglieder der Bürgerinitiative sowie sechs Stadträte und Stadträtinnen (eigene Angabe der Teilnehmenden). Einige von ihnen waren bereits in anderen Dialogformaten anwesend.



Die Planungsteams der Siegerentwürfe standen für Fragen zur Verfügung.



Die Wettbewerbsbeiträge wurden genau erläutert und gemeinsam diskutiert.

1.4 Kontaktaufnahme per E-Mail

E-Mail-Adresse

Zusätzlich konnten Bürgerinnen und Bürger durchgehend über die E-Mail-Adresse der Stadt Germering (kreuzlingenerfeld@germering.bayern.de) Fragen stellen oder Hinweise zum Planungs- und Dialogprozess einreichen. Sämtliche eingegangenen Nachrichten wurden in die Auswertung der dritten Dialogphase einbezogen. Die Identität von Privatpersonen wurde anonymisiert; Stellungnahmen von Gruppen oder Initiativen wurden mit Nennung der Absender dokumentiert. Alle Beiträge sind vollständig im Anhang des Berichts aufgeführt.

2 Ergebnisse

2.1 Allgemeine Fragen und Rückmeldungen

Im Rahmen der Dialogphase 3 stellten die Teilnehmenden zahlreiche Fragen zu den Rahmenbedingungen der aktuellen Planungsphase und zu den Anforderungen des Realisierungswettbewerbs. Die folgenden Abschnitte fassen die Rückmeldungen zusammen, die bei der Präsentation der drei überarbeiteten Entwürfe im Dialogforum geäußert wurden.

Fragen und Rückmeldungen zum Planungsprozess

Mehrere Bürger begrüßten die Entwicklung der Planung ausdrücklich und hoben hervor, dass der Dialogprozess als Vermittlungs- und Beteiligungsinstrument gut funktioniert und zum besseren Verständnis beitrage. Vertreter der Bürgerinitiative betonten jedoch, dass die Planung zwar insgesamt gelungen sei, einige Anliegen der Initiative jedoch noch nicht berücksichtigt würden.

Zu Beginn der Veranstaltung äußerten einige Teilnehmende zudem den Wunsch nach einer Klärung, welchen Zweck der Dialogabend erfülle, wenn im Zuge der späteren Planungsphasen noch zahlreiche Änderungen möglich seien. An dieser Stelle konnte vermittelt werden, dass die Rahmenplanung eine zentrale Rolle im Planungsprozess spielt. Sie definiert grundlegende städtebauliche Parameter – wie Kubaturen, Dachformen, Nutzungen, die Position der Gebäude sowie Größe und Lage von Freiflächen – und schafft damit die Basis für ein sozial verträgliches und ökologisch sinnvolles Wachstum der Stadt. Entscheidungen zu Fassadengestaltungen werden hingegen erst in einem der nächsten Schritte, bei der konkreten Planung der einzelnen Gebäude, getroffen. Explizite Vorgaben zur Fassadengestaltung lassen sich allerdings nicht im Rahmen eines Bebauungsplans vorgeben.

Grundstücksverfügbarkeit

Ein weiterer Schwerpunkt der Diskussion im Dialogforum waren die Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet. Die Teilnehmenden interessierten sich insbesondere dafür, wie flexibel die Planung auf unterschiedliche Realisierungsgeschwindigkeiten reagieren könne. Dabei wurde erläutert, dass alle betroffenen Grundstücke in Privateigentum stehen und nicht der Stadt gehören. Alle Eigentümer haben einer Überplanung ihrer Grundstücke zugestimmt. Da die Umsetzung jedoch in ihrer Verantwortung liegt, ist offen, wann die einzelnen Vorhaben realisiert werden.

Im Realisierungswettbewerb war daher auch ein alternatives Szenario zu entwickeln, falls zwei zentrale Grundstücksstreifen zunächst nicht bebaut werden können. Einer dieser nordsüdlich verlaufenden Grundstücksstreifen liegt zentral im Planungsgebiet und teilt bei einer "Nichtbebauung" das Kreuzlinger Feld in zwei eigenständige Bereiche. Die zu erarbeitende Variante soll zeigen, dass das städtebauliche Konzept auch ohne die zentrale Fläche qualitativ und funktional tragfähig bleibt. Die Variante ist zudem in Bauabschnitte unterteilt, sodass sie auch dann Anwendung finden kann, wenn Teilabschnitte früher als andere bebaut werden.



2.2 Rückmeldungen zum Siegerentwurf

Planungsteam: Auer Weber Assoziierte GmbH, München
 ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, Freising

Hinweis: Protokoll der Preisgerichtssitzung befindet sich im Anhang dieses Berichts.

Im Dialogforum wurden zahlreiche Rückmeldungen und Fragen zu unterschiedlichen Themenbereichen eingebracht. Die Diskussionen reichten von grundsätzlicher Zustimmung zu einzelnen Planungsaspekten bis hin zu detaillierten Verbesserungsvorschlägen. Die folgenden Abschnitte fassen die Diskussionspunkte entlang der Themenfelder zusammen, die bereits seit der ersten Dialogphase als Struktur des Beteiligungsprozesses dienen: Wohnen, Stadtbild und Freiraum, Klima, Mobilität und Verkehr sowie soziale Infrastruktur.

Wohnen

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums wurde von vielen Teilnehmenden ausdrücklich begrüßt. Besonders positiv wurde hervorgehoben, dass in der aktuellen Planung auf Gebäudeverbindungen verzichtet wird, da solche baulichen Strukturen erfahrungsgemäß einen höheren Sanierungsaufwand nach sich ziehen. Insgesamt wurde die Grundkonzeption des Entwurfs als gelungen bewertet.

Gleichzeitig gab es Stimmen, die hinterfragten, ob ein umfangreicher Neubau in jedem Fall notwendig sei. Mehrfach wurde auf bestehenden Leerstand – insbesondere bei Gewerbeimmobilien – hingewiesen, der bislang ungenutzt bleibt. Seitens der Stadt wurde erläutert, dass hier nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten bestehen, da

es sich um private Grundstücke handelt. Eine Vermietung oder ein Verkauf könne nicht eingefordert werden.

Auch die Position der Bürgerinitiative wurde thematisiert. Sie wird als relevante Stimme anerkannt, jedoch nicht als alleinige Interessenvertretung gesehen. Verständnis wurde dafür geäußert, dass die Stadt nicht alle Forderungen umsetzen kann. Kritik kam insbesondere an der geplanten Geschossfläche auf: Befürchtet wird, dass dadurch mehr Wohnfläche und somit ein deutliches Bevölkerungswachstum entsteht – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Verkehr.

Stadtbild und Freiraum

Im Hinblick auf das Stadtbild fanden viele Teilnehmende lobende Worte für den Siegerentwurf. Die neue Grünanlage "Kreuzlinger Lohe" wurde als Bereicherung gesehen, die nicht nur den künftigen Bewohnern, sondern auch der umliegenden Nachbarschaft zugutekommt.

Gleichzeitig wurden Anregungen gegeben, wie die Bebauung noch sensibler in die Umgebung eingebunden werden könnte. Vorgeschlagen wurde, die Baukörper im Quartier zu staffeln: niedrigere Gebäude an den Rändern, um einen sanften Übergang zur Nachbarschaft zu schaffen, und höhere Gebäude im Kern. Auch der Wunsch nach geneigten Dächern sowie einer Auflösung langer Fassadenfronten wurde mehrfach geäußert.

Klima

Die Forderung, klimaangepasst und gleichzeitig bezahlbar zu bauen, zog sich als roter Faden durch die Diskussionen. Der Entwurf wurde in Teilen noch als zu kompakt empfunden; niedrigere Gebäude könnten aus Sicht einiger Bürger die Luftzirkulation und Aufenthaltsqualität verbessern. Offen blieb die Frage, ob geplante Baumstandorte die Frischluftzufuhr beeinträchtigen könnten. Die Teilnehmenden regten an, die Durchlüftung weiter zu verbessern, Maßnahmen zur Kühlung zu verstärken und eine vollständige Unterbauung zu vermeiden. Das sogenannte Schwammstadtprinzip, welches auch im Wettbewerbsverfahren Vorgabe war und im Siegerentwurf beinhaltet ist, wurde als wichtiges Ziel genannt. Zudem solle die Gebäudeausrichtung, wie im Windgutachten empfohlen, eine offene Struktur mit Höfen ermöglichen und lange, gegen die Windrichtung stehende Bauzeilen vermeiden.

Auch die Freifläche „Lohe“ war Thema. Hier wurde klargestellt, dass die dargestellte Form, Größe und Wasserfläche derzeit nur als gestalterisches Beispiel dienen. Im Bebauungsplan können jedoch verbindliche Festsetzungen zu Grünflächen und Bau Grenzen getroffen werden. Die konkrete Ausgestaltung – etwa mit Wegen, Hügeln oder Wasserflächen – erfolgt erst in einem späteren Planungsschritt, gegebenenfalls unterstützt durch ein Gestaltungskonzept.

Die Stadt hat Untersuchungen seitens des Klimabüros des Deutschen Wetterdienstes für Germering durchführen lassen. Die Angaben hieraus wurden zur Planung des Kreuzlinger Felds in der Aufgabenstellung allen WB-Teilnehmenden mitgegeben. Eine klimatische Untersuchung für das gesamte Stadtgebiet wird derzeit im Rahmen des Klimaanpassungskonzepts erstellt. Die Ergebnisse hieraus sollen in die weiteren Planungen einfließen.

Mobilität und Verkehr

Auch die Mobilität im neuen Quartier wurde intensiv diskutiert. Das Radverkehrskonzept mit einem direkten Schulradweg und Leihrädern erhielt viel Zuspruch. Kritisiert wurden jedoch die zu schmal geplanten Radwege entlang der Kreuzlinger Straße in Nord-Süd-Richtung.

Besonders die Lage einer geplanten Tiefgaragenausfahrt nahe der Schule sorgte für Bedenken. Hier treffen motorisierter Verkehr und viele radelnde Schüler aufeinander – ein potenzieller Gefahrenpunkt, der aus Sicht mehrerer Teilnehmender noch einmal geprüft werden sollte.

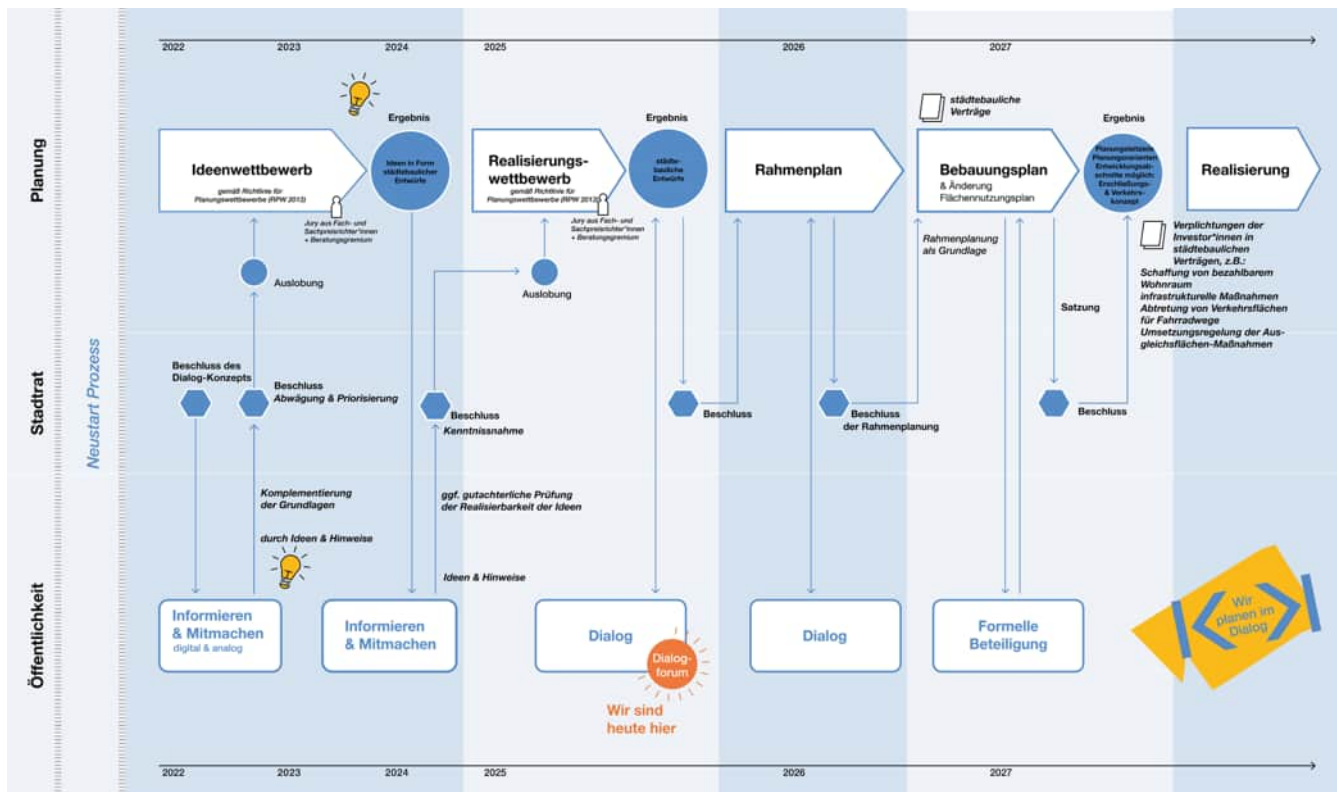
Der Stellplatzbedarf war ebenfalls umstritten. Mehrfach wurde die Idee aus vorangegangenen Planungsentwürfen für eine Quartiersgarage erwähnt und als gute Möglichkeit gesehen, den hohen Versiegelungsgrad einer flächendeckenden Tiefgarage zu vermeiden und den Wurzelraum für Bäume zu sichern. Diesbezüglich wurde bedauert, dass im Siegerentwurf nur noch eine Quartiersgarage vorgesehen ist. Auch eine zweigeschossige Tiefgarage unter Teilbereichen wurde als mögliche Lösung vereinzelt genannt. Positiv fiel auf, dass der Siegerentwurf im Vergleich die größten und grünen Freiflächen vorsieht.

Soziale Infrastruktur

Neben den städtebaulichen Themen fanden auch Aspekte der sozialen Infrastruktur Beachtung. Die geplante Nahversorgung in den Erdgeschosszonen wurde begrüßt, ebenso werden gastronomische Angebote gewünscht. Für das vorgesehene Einzelhandelsgebäude ist aktuell ein Café im Entwurf angedacht.

Zudem wurde eine Abstimmung mit dem Sportverein TSV Unterpfaffenhofen-Germering angeregt – sowohl zur möglichen Nutzung von Sporthallen als auch im Hinblick auf zusätzliche Stellplätze im künftigen Neubaugebiet. Mehrfach wurde der Wunsch geäußert, den derzeit genutzten Containerkindergarten im Zuge der Quartiersentwicklung zu ersetzen.

3 Ausblick



Überblick über den Planungs- und Dialogprozess

Die Ergebnisse der Dialogphase 3 werden dem Stadtrat vorgelegt. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Realisierungswettbewerb im Zusammenhang mit der Auswertung des Dialogprozesses wird die Rahmenplanung erarbeitet. Anschließend soll ein Bebauungsplanverfahren folgen. Zu jedem Planungsschritt sind entsprechende Dialogbausteine und eine Information für Bürgerinnen und Bürger sowie Beschlüsse des Stadtrats geplant.

4 Anhang

- Preisgericht am 19. März 2025 – Protokoll der Preisgerichtssitzung
- Preisgericht am 24. Juni 2025 – Protokoll der Preisgerichtssitzung
- E-Mail-Nachrichten an kreuzlingerfeld@germering.bayern.de
- Analoge Ausstellung der prämierten Entwürfe:
Dokumentation der eingereichten Kommentare
- Dokumentation der Rückmeldungen im Rahmen des Dialogforum

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer
Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Preisgerichtssitzung am 19. März 2025

Protokoll



Stadt Germering

Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb
„Kreuzlinger Feld“

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

Preisgerichtssitzung am 19.03.2025

Sitzungsbeginn: 9:05 Uhr

1. Konstituierung des Preisgerichts

Oberbürgermeister Andreas Haas begrüßt die Anwesenden und stellt daraufhin die Vollzähligkeit des Preisgerichtes fest. Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

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

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

Katja Aufermann, Landschaftsarchitektin Stadtplanerin, München
Thomas Pfeiffer, Architekt Stadtplaner, München

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

Andreas Haas, Oberbürgermeister
Herbert Sedlmeier, CSU-Fraktion
Daniel Liebetruhl, SPD-Fraktion
Barbara Mokler, Grüne-Fraktion
Franz Hermansdorfer, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:

Oliver Simon, CSU-Fraktion

Sachverständige Beraterinnen und Berater (ohne Stimmrecht):

Rudolf Kauper, Bürgerinitiative
Robin Espig, Vertreter Bürgerschaft
Peter Spendler, Teilhabebeirat
Miriam Teske, Umweltbeirat
Miriam Sontheim Koordinatorin Projekt „Kinderfreundliche Kommune“
Daniel Tibursky, Jugendbeirat
Rainer Bargenda, HI Wohnbau GmbH
Pascal Luginger, Stabsstelle Klimaschutz der Stadt
Reiner Neumann, Modus Consult
Martina Karger, Bauamt, Stadt Germering
Michaela Gschwandtner, Bauamt Stadt Germering
Thomas Gemoll, Bauamt Stadt Germering
Ryan Lauber, Bauamt Stadt Germering
Gabriele Mühl, Bauamt Stadt Germering

Vorprüfung:

Sandra Urbaniak, Architektin Stadtplanerin, Germering

Frau Gschwandtner, Frau Mühl, Herr Gemoll und Herr Lauber werden als Berater zugelassen.

2. Grundsatzberatung

Nach Vorschlag von Herrn Haas wird Prof. Georg Sahner bei eigener Stimmenthaltung einstimmig zum Vorsitzenden des Preisgerichts 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

- keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben,
- während der Dauer des Preisgerichts nicht führen werden,
- bis zum Ablieferungstermin keine Kenntnis von Wettbewerbsarbeiten erhalten haben,
- die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten werden,
- die Anonymität gewahrt haben und
- es unterlassen werden, sich über vermutete Verfasser zu äußern.

Weiterhin weist er die Jurymitglieder auf ihre persönliche Verantwortung gegenüber der Ausloberin und den TeilnehmerInnen hin, die eine objektive Beurteilung verlangen.

Der Vorsitzende erläutert insbesondere den Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichtern den weiteren Ablauf des Wettbewerbsverfahrens.

Sodann bittet er die Vorprüfung, die Aufgabenstellung nochmals zu erläutern und anschließend den Bericht der Vorprüfung vorzutragen.

3. Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Die Vorprüfung berichtet, dass 13 Planunterlagen und Modelle fristgerecht abgegeben wurden. Die geforderten Leistungen der Auslobung wurden im Wesentlichen von allen TeilnehmerInnen 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 dem Preisgericht vorgelegt wurde.

Um 09.30 Uhr beginnt der **Informationsrundgang**, in dem die Vorprüfung jede Arbeit vorstellt.

Die nicht geforderten Leistungen bei den Wettbewerbsarbeiten mit der Tarnzahl 1002, 1006 und 1010 bleiben abgehängt.

Das Preisgericht verfügt abschließend einstimmig, alle Arbeiten zur Bewertung zuzulassen.

4. Bewertung der zugelassenen Wettbewerbsarbeiten

Um 12:00 Uhr beginnt eine Diskussion der Beurteilungskriterien, die wie in der Auslobung formuliert 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

4.1 1. Rundgang

Um 12.00 Uhr, folgt der **erste Wertungsrundgang**, in dem nach ausführlicher Diskussion folgende Arbeiten wegen grundsätzlicher und schwerwiegender Mängel in einzelnen Prüfbereichen einstimmig ausgeschieden werden:

1011 **11:0**

Der erste Wertungsrundgang endet um 12.30 Uhr.
Das Preisgericht unterbricht seine Sitzung für die Mittagspause.

4.2 2. Rundgang

Der **zweite Wertungsrundgang** beginnt um 13.30 Uhr. Folgende Arbeiten werden nach intensiver Diskussion ausgeschieden:

Arbeit – Nr. Abstimmungsverhältnis

1002 **9:2**

Das städtebauliche Konzept mit der zentralen Parkanlage wird für gut befunden. Allerdings wurde die Bewaldung als Frischluftschneise kontrovers diskutiert. Die Positionierung der Schule und des Lebensmitteleinzelhandel ist zu begrüßen. Die Aufweitung zum Marktplatz ist grundsätzlich positiv, allerdings ist die Ansiedlung von Läden dort fragwürdig. Die an der Bahnlinie angeordneten Parkdecks mit darüber liegenden Dachgärten („urban gardening“) werden auch aufgrund der vorgesehenen doppelten Erschließung nicht für gut befunden. Durch die sich wiederholenden Gebäudetypologien wirkt das Ensemble zu schematisch und ist nicht ausreichend stadträumlich.

1003 **9:2**

Grundsätzlich ist eine lineare städtebauliche Struktur vorstellbar. Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur weist aber sehr enge Straßen- und Grünräume im Süden auf, so dass die stadträumliche Qualität fragwürdig erscheint. Die Esplanade wird für gut befunden, allerdings sind die Fahrradabstellräume der Aufenthaltsqualität abträglich, die vorgeschlagen Läden unrealistisch. Der große Grünraum suggeriert einen Übergang in die freie Landschaft, wird jedoch durch die Bahnlinie räumlich abrupt begrenzt. Daher ist in diesem städtebaulichen Kontext die vorgeschlagene Struktur unpassend.

1004 **10:1**

Die vorgeschlagene Struktur wird in ihrer Körnung und Zonierung positiv beurteilt. Die Positionierung der Punkthäuser zwischen den Blockstrukturen und dem Grünraum wurde in Bezug auf Dichte und Größe kontrovers diskutiert. Die hinter liegende „Gasse“ erscheint großräumig und überdimensioniert. Die Verdrehung der Baukörper erscheint willkürlich. Der Eingangsplatz zum Grünraum von der Kreuzlinger Straße ist vermutlich nicht realisierbar und wenig einladend. Die Bündelung der Nutzungen Lebensmitteleinzelhandel und Schule wird grundsätzlich begrüßt, der Zwischenraum ist jedoch hinsichtlich der gewünschten Durchlüftung zu gering dimensioniert.

1005 **10:1**

Das Konzept einer T-förmigen Parkanlage wird positiv bewertet. Allerdings ist die für die Öffentlichkeit nutzbare Breite zu gering. Die vorgeschlagenen Blöcke sind zu groß dimensioniert und mit Tiefgaragen komplett unterbaut, so dass sie nur bedingt begrünt werden können. Die nach Norden und Süden vorgesehene Riegelbebauung ist überdimensioniert. Die Position des Kindergartens ist vorstellbar, dessen abgezaunte Freispielanlage reduziert allerdings den öffentlichen Grünraum.

1007 **10:1**

Der zentrale Grünraum als Kaltluftschneise ist begrüßenswert, allerdings wird er auch aufgrund der zu erwartenden privaten Freiflächen als zu schmal befunden. Dies ist bedingt durch die großflächige niedrige Bebauung. Die vorgeschlagene Bebauung aus parallel verlaufenden Blockstrukturen bietet im zwischenliegenden „shared space“ durch die dichte Bepflanzung mit Bäumen wenig

Aufenthaltsqualität. Die im Süden vorgesehenen Hubs sind äußerst knapp dimensioniert und in dieser Form nicht realisierbar. Zudem vermindern sie die Wohnqualität der sie umgebenden Bebauung erheblich. Die vorgeschlagene Bebauung an der Kreuzlinger Straße erscheint willkürlich und nicht nachvollziehbar. Schule, Sporthalle und Kindertagesstätte sind zu knapp dimensioniert. Die Geradlinigkeit der Randbebauung am Stadtpark wird hinterfragt. Die Chance, durch die geringe bauliche Dichte attraktive öffentliche Stadträume zu erzeugen, ist nicht gelungen. Die soziale und ökologische Qualität ist nicht im gewünschten Umfang erreicht.

1008 9:2

Die Überbauung von Einzelhandel und Kindertagesstätte mit Wohnbebauung ist denkbar, allerdings wird durch die Kindertagesstätte der freie Zugang zur Schule behindert. Kita, Schule und Freisportanlagen sind funktional ungünstig organisiert. Der zentrale Grünraum ist durch die zahlreichen Wege in der Fläche stark reduziert. Die Reihenhäuser im Norden überraschen und es ist nicht nachvollziehbar, warum die sonst vorgeschlagenen Blockstrukturen nicht weitergeführt wurden. Die Mobility-Hubs sind zu klein dimensioniert und würden in ihrer realistischen Größe die vorgeschlagene Körnung sprengen. Die Ränder nach Westen und Osten sind unstrukturiert und nicht nachvollziehbar.

1009 11:0

Die Idee, einzelne Punkthäuser in einer savannenartigen Parkanlage zu positionieren, ist zwar ökologisch sinnvoll, trägt aber nicht dazu bei, den gewünschten sozialen Stadtraum zu erzeugen. Es wird bezweifelt, ob durch die erforderlichen Feuerwehraufstellflächen die vorgesehene Parkstruktur in ihrer Größe und Qualität erzeugt werden kann. Der städtebauliche Entwurf erscheint in seiner Ausformung in Germering als Fremdkörper und passt sich in keiner Weise an die vorhandene Bebauung an. Die Anonymität der dort entstehenden Wohnungen ist nicht gewünscht. Der vorgeschlagene Entwurf für diesen Ort nicht geeignet.

Der zweite Wertungsrundgang endet um 17:30 Uhr.

4.3 Engere Wahl

Es verbleiben für die **engere Wahl** nachfolgend aufgeführte Arbeiten mit den Tarnzahlen:

1001,

1006,

1010,

1012,

1013.

Im Anschluss um 17:40 Uhr werden Arbeitsgruppen zur schriftlichen Beurteilung der in der engeren Wahl verbliebenen Arbeiten gebildet, denen Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter, Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und sachverständig Beratende angehören.

Ab 19:00 Uhr werden die Einzelbeurteilungen vor der jeweiligen Arbeit verlesen, gemeinsam diskutiert und wie folgt verabschiedet:

1001

Zentrales Thema des Entwurfs ist ein durchgehender zentraler Grünraum, der sich im Westen zum Starnberger Weg aufweitet. Hier befindet sich Lebensmittelmarkt in guter Erreichbarkeit. Im östlichen Bereich knüpft der Grünzug an der Kleinfeldstraße an. Hier ist der Schulstandort verortet. Die Durchlüftung des Quartieres scheint grundsätzlich gegeben und könnte durch eine Aufweitung an den Enden noch weiter verbessert werden.

Die Wohnbebauung erstreckt sich in U-förmig ausgebildeten Höfen südlich und nördlich des Grünraumes. Die sich bildenden Hofräume öffnen sich zum zentralen Grünzug. Im Norden ist der Schallschutz zur Bahn durch die u-förmige Struktur gut gelöst.

Im Gesamtgefüge ist die Maßstäblichkeit grundsätzlich gegeben. Die vorgeschlagenen IV-geschossigen Parkhäuser sind im Norden gut vorstellbar. Störend wirkt jedoch deren Platzierung entlang der Alfons-Baumann-Straße, vor allem hinsichtlich der Dimension und in Bezug auf den nördlich angrenzenden Wohnhof.

Grundsätzlich sind die Wohnhöfe gut proportioniert. Sowohl die Wohnhöfe als auch die Erschließungsbereiche lassen auf hohe Aufenthaltsqualität schließen. Durch die klare Erschließung ist die gute Orientierbarkeit gegeben.

Kritisch ist der vorgeschlagene Schulstandort unter folgenden Aspekten zu sehen: Wegen des zunächst nicht verfügbaren Grundstückes im Osten ist der dargestellte Vorplatz so nicht realisierbar. Die vorgeschlagene Zuwegung entlang der Sporthalle ist keine adäquate Lösung. Die bereits bestehende Verkehrsbelastung Ecke Kreuzlinger Straße/Alfons-Baumann-Straße wird zusätzlich verschärft. Die Sportfläche grenzt direkt an die Wohnbebauung über der Kita an und verursacht für diese eine starke Lärmbelastung. Die Pausenfreiflächen sind nicht ausreichend nachgewiesen. Der Schulstandort ist deshalb an dieser Stelle grundsätzlich in Frage zu stellen.

Es wird ein sehr breites Spektrum an Wohnungstypologien angeboten, das sich in den vorgeschlagenen Baukörpern gut umsetzen lässt. Dies lässt eine hohe Qualität im Wohnen und im Wohnumfeld erwarten.

Die Arbeit berücksichtigt ein klar strukturiertes Verkehrskonzept. Durch die Anordnung der vorgesehenen Parkierung in Tiefgaragen und oberirdischen Parkbauten wird das Ziel eines weitgehend autofreien Quartieres erreicht. Die Positionierung des Verbrauchermarktes liegt verkehrstechnisch günstig. Das Fahrradparken wird direkt den Wohngebäuden zugeordnet. Kritisch wird jedoch die Erschließung des vorgesehenen Schulstandortes über die Kreuzlinger Straße gesehen.

Einfache und kompakte Baukörper bieten eine gute Voraussetzung für eine wirtschaftliche Konstruktion. Das Verhältnis von Außenfläche und Volumen wirkt sich günstig auf die energetischen Werte aus. Das Energiekonzept wirkt stimmig und zukunftsweisend.

Die Überschaubarkeit der Einheiten und die Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen legen eine gute Grundlage für ein stabiles soziales Wohnumfeld.

Insgesamt zeigt die Arbeit eine gut gegliederte, maßstäbliche und angemessene Baustruktur auf, die gute Voraussetzungen für ein qualitätsvolles Wohnen und Wohnumfeld bietet.

Die Arbeit zeigt eine differenzierte Zonierung der Freiflächen – deutliche Erschließungsachsen mit Platzbildungen als Treffpunkte, von denen jeweils die Gebäude erschlossen sind, wechseln sich ab mit grünen Höfen, die Spielfunktionen für Kleinkinder, gärtnerischer Nutzung und informeller Durchwegung aufnehmen. Die fast ausschließliche Parkierung der Fahrräder in den Gassen wird kritisch gesehen. Das Herz des Quartiers bildet der zentrale Park, der „großer Garten“ genannt wird, eine offene grüne Mitte (Frischlufzufuhr) mit seitlichen Parktaschen die den unterschiedlichsten Nutzergruppen Angebote macht. Fußwegeverbindungen von Nord nach Süd werden vermisst.

Der Skateplatz als Auftakt zum Gebiet im Norden an den Gleisen ist an der Stelle lärmtechnisch gut denkbar, ob er gestalterisch einladend genug für alle Germeringer ist muss er noch beweisen.

Durch die wenig unterbauten Innenhöfe und die begrünten Dachflächen scheint die dezentrale Regenwasserversickerung in den Höfen gut möglich – eine Inanspruchnahme der öffentlichen Grünflächen für diese Zwecke erübrigt sich.

Insgesamt ist die Arbeit aus freiraumplanerischer Sicht ein gut differenzierter, einladender und eher wenig versiegelter Vorschlag, der Germering um ein neues nachhaltiges und grünes Quartier bereichert.

Aus Investorensicht könnten sich die Parkdecks negativ auf das Wohnumfeld auswirken. Eine Bauabwicklung in Abschnitten ist umsetzbar.

Aus Sicht der Bürgerschaft fällt der Entwurf durch eine besonders gute Mischung der Gebäudetypen auf. Die zentrale Parkanlage wirkt sehr ansprechend für die öffentliche Nutzung.

Aus der Sicht der Bürgerinitiative ist die vorgeschlagene städtebauliche Geschossfläche für Wohnen von 93.000 qm aufgrund der angepassten städtebaulichen Körnung gerade noch akzeptabel.

Die Städtebaulichen Qualitäten werden in diesem Entwurf vom sozialen Miteinander geprägt. Der Entwurf ist nicht abschließend zu verstehen, sondern soll einen partizipativen und stufenweisen Entwicklungsprozess eröffnen. Dies erfordert die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und ein hohes gesellschaftliches Engagement.

Der von Westen nach Osten durchziehende Grünbereich bietet mehrere bürgerschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, darunter Streuobstwiese, Gemeinschaftsgärten, Spiel- und Sportflächen, aber auch Retentionsflächen für klimaangepassten Städtebau. Die bauliche Struktur ermöglicht jedoch keine durchgängige Durchlüftung. Das positiv gedachte Miteinander von Städtebau und kooperativer Landwirtschaft wird von mangelnder Flächenverfügbarkeit und Umsetzbarkeit eingeschränkt.

Aus dem Planansatz ergibt sich eine passende Körnung gegenüber der Umgebung. Größere, inhomogene Gebäude- und Dachstrukturen wirken zwar abwechslungsreich, aber auch unstrukturiert. Dies ist jedoch im kooperativen Ansatz begründet.

Der Entwurf birgt vielfältige Quartiersstrukturen mit durchaus stadträumlichen Qualitäten. Durch unterschiedliche Gebäudetypologien sollen unterschiedlichste Wohnformen gefördert werden. Durch auf 4,50 m erhöhte Erdgeschosse ist eine flexible Nutzung möglich.

Durch die Abfolge von grünen Innenhöfen ergibt sich eine große Freiraumqualität. Die zentrale Anordnung des Sportplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist lärmschutztechnisch jedoch problematisch.

Die Anordnung von Verbrauchermarkt, Schulstandort und Feuerwehr sind verkehrstechnisch positiv zu bewerten. Die Erschließung erfolgt hierbei über das bestehende Straßennetz von außen. Die vorgesehene Parkierung ausschließlich über dargestellte Mobilitätshubs erscheint kritisch. Hier sollte insbesondere die Dimensionierung und Funktionalität hinterfragt werden. Strukturierte Angaben über Fahrradabstellmöglichkeiten an den Gebäuden fehlen.

Das Energiekonzept müsste noch deutlich konkretisiert werden. Es werden mehrere Lösungsansätze genannt, jedoch nicht konsequent im Entwurf verfolgt. Der soziokulturelle Mehrwert ergibt sich aus dem Planungsprozess.

Der partizipative und stufenweise Ansatz des Entwurfs ist in der Realisierung insbesondere für mehrere Grundstückseigentümer schwer vorstellbar. Ggf. könnte es in einem Genossenschaftsmodell geeignet sein, welches für dieses Projekt jedoch nicht geplant ist. Auch planungsrechtlich ist diese Vorgehensweise schwierig. Da ein Bebauungsplan Vorgaben macht, die eine flexible Entwicklung erschweren.

Der freiräumliche Entwurf stellt eine sehr differenzierte Auseinandersetzung mit dem Ort und seinen landwirtschaftlichen Strukturen dar. Themen wie Selbstversorgung, Biodiversität, Nachbarschaftsplätze, Regenwasserbewirtschaftung, Spiel und Sportflächen für alle Altersstufen, sowie Gemeinschaftsgärten auf allen Gebäudeebenen zeigen ein breites Angebot an Typologien, die eine Identifikation und Aneignung und somit gute Nachbarschaft fördern.

Der zentrale Grünraum will nicht nur den Bewohnenden des Quartiers dienen, sondern lädt auch die Nachbarschaft mit großzügigen Auftaktplätzen zur Teilhabe ein. Den Sportplatz in das Quartier zu rücken, führt jedoch zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung.

Als prozessualer Entwurf (die Quartiere entwickeln sich nach und nach und werden interimsmäßig als temporäre Baumschule oder Krautgärten genutzt) ermöglicht er den Bewohnenden eine Mitsprache bei der Gestaltung. Ob dies bei einem Investorenprojekt umgesetzt werden kann, wird allerdings bezweifelt.

Der Entwurf ist sehr vielversprechend und bringt sehr viele spannende Ideen ein. Aufgrund des prozessualen und kooperativen Ansatzes präsentiert uns die Arbeit jedoch nur eines von vielen möglichen Planungszielen.

Aus Sicht der Bürgerinitiative wäre die vorgeschlagene städtebauliche Geschossfläche von ca. 83.000 qm akzeptabel, mit den über 42.000 qm für Parkgaragen weist der Entwurf allerdings eine zu hohe städtebauliche Dichte auf.

Ein durch das Quartier schwingender, von Westen kommender und nach Süd abknickender Grünzug ist das tragende Leitmotiv. Diese „zentrale Mitte“ als öffentlicher Freiraum verknüpft alle „Nachbarschaften“ mit einer spannenden Raumfolge, die immer wieder neue Perspektiven eröffnet, zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Die vorgeschlagene Körnung des Entwurfs fügt sich gut in den städtebaulichen Kontext ein.

Die „Nachbarschaften“ setzen sich aus verschiedenen Wohntypologien, einer Mischung aus Geschosswohnen, Stadthäusern, Vierspännern mit Sheddächern und durchgesteckten Laubenganghäusern, abwechslungsreich zusammen. Sie bilden Hofeinheiten, die sich untereinander durchlässig verbinden und eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen. Allerdings erscheinen die einzelnen Höfe unzureichend durch Fußwege von außen erschlossen. Die Parkierung für die Quartiere erfolgt ausschließlich über dezentrale Tiefgaragen mit guter Anbindung nach außen. Angaben zur Andienung der Wohngebäude sind jedoch nicht klar definiert.

Die augenscheinlich unnötig 15 m tiefen Baukörper führen jedoch zu sehr schmalen Zwischenräumen.

Die nicht unterbauten Flächen in den Höfen werden sinnvollerweise für Baumpflanzungen und Retentionsflächen genutzt. Ein durchgängiger Radweg durchs Gesamtquartier ist erst in Phase II realisierbar.

Einen angemessenen Auftakt für den Grünzug bildet ein länglicher Platz am Starnberger Weg. Dort liegen konsequenterweise die Eingänge für Schule und Kindergarten. Dessen Freispielfläche ist wenig ausgeformt. Das schulische Außenspielfeld schließt – schalltechnisch sinnvoll – südlich daran an. Die Anordnung der Stellplätze für Fahrräder und Pkw über der Zweifachturnhalle ist statisch und funktional nicht überzeugend.

Das Ende des Grünzuges markiert stimmig ein kleiner Platz, an den der Einzelhandel angegliedert ist. Fraglich ist die Funktionalität, sowie die Wirtschaftlichkeit eines zweigeschossig organisierten Supermarktes in dieser Größenordnung. Die Anordnung eines Altersheims über den Einzelhandelsflächen wird einerseits positiv beurteilt, weil hierdurch die Teilhabe der Senioren am täglichen Leben gefördert wird, andererseits besteht derzeit kein Bedarf. Auch wird die Positionierung des Lebensmittelmarktes im sensiblen Bereich der Kreuzlinger Straße / Alfons-Baumann-Straße aus verkehrlicher Sicht kritisch gesehen.

Die für sich gut gedachte Frischluftschneise im Grünzug wird durch die Situierung des Kindergartens und des östlich angrenzenden Wohngebäudes leider wieder in Frage gestellt. Die gewünschte Kaltluftzone ist daher nicht umgesetzt.

Einen interessanten, jedoch noch nicht zu Ende gedachten Ansatz, bildet die Wärmeversorgung über Eisspeicher und Luftwärmepumpen. Dies bedarf jedoch einer konkreten energetischen Konzeptionierung und Planung, insbesondere auch hinsichtlich hierdurch hervorgerufener Flächenbedarfe und Immissionen sowie der Effizienz und Durchführbarkeit.

Die vorgesehene Erschließung für Feuerwehr und Schule über das bestehende Straßennetz im Westen ist gut gelöst

Insgesamt erscheint das Konzept gut vermarktbar und in einzelnen Bauabschnitten realisierbar. Es ermöglicht auch bei Nichtbebauung der etwaig nicht zur Verfügung stehenden Flurstücke zwei Quartiere, die in sich schlüssig wirken. Die Verfasser haben auf diese schwierige Problemstellung eine besonders geschickte Antwort gefunden.

Aus Sicht der Bürgerinitiative erscheint die vorgeschlagene städtebauliche Geschossfläche für Wohnen von ca. 97.000 qm aufgrund der angepassten Körnung gerade noch akzeptabel.

Idee und auch Qualität der Arbeit liegen in dem Versuch, die kleinteilige umgebende Einfamilienhausbebauung mit einer robusten, dichten neuen Baustruktur zu verknüpfen. Die im Wesentlichen 3- und 4-geschoßige Bebauung unterstützt diese Idee und wirkt im Zusammenhang mit der Körnung der Baukörper angemessen und nicht maßstabssprengend. Das Grundstück wird in fünf Bebauungsfelder gegliedert die über gemeinsame Wohnstraßen erschlossen werden und nur vom Lieferverkehr, Anliegern und der Feuerwehr befahren werden können. Die grünen Innenhöfe bleiben dadurch verkehrsfrei; die vorgeschlagene Grundrisskonfiguration ermöglicht die Rettung über die Erschließungsstraßen.

Die neue Grundschule erweitert den bestehenden Schulcampus über die Alfons-Baumann-Straße hinweg nach Norden und verknüpft damit in geschickter Weise die drei Bildungseinrichtungen. Allerdings muss hier die Zufahrt zu den Schulen entlang der Alfons-Baumann-Straße v.a. durch den Bau von Fahrradwegen verbessert werden. Auch die Lage des Parkhauses neben dem Zugang zur Schule ist in Bezug auf die Verkehrsbelastung nicht optimal. Mögliche Lärmbelästigungen, die vom Sportplatz in Richtung Wohnbebauung im Norden ausgehen müssten noch geprüft werden.

Der Lebensmitteleinzelhandel liegt städtebaulich richtig; allerdings müssen Bewohner der bestehenden Bebauung im Osten weite Wege in Kauf nehmen.

Die differenzierte Wegeführung ermöglicht auch bei eingeschränkter Verfügbarkeit der Grundstücke eine gute Verbindung durch das Quartier.

Die vorgeschlagenen Baukörper lassen durch Ihre abwechslungsreiche Ausformung unterschiedliche Wohnformen zu. Alle gängigen Wohnformen für die unterschiedlichsten Bewohner lassen sich in den vorgeschlagenen Wohnungstypologien gut und flexibel unterbringen. Durch ihre differenzierte Anordnung ist schon bei den ersten Bauabschnitten eine gute Quartiersbildung und spannende Nachbarschaft zu erwarten.

Die Verfasser schlagen fünf bis zu 5-geschossige Quartiersgaragen vor. Dies wird sehr kontrovers diskutiert, da diese sehr groß sind und der Betrieb der Garagen nur durch eine entsprechende Betreiberfirma durchgeführt werden kann. Grundsätzlich stellt die Abwägung, ob Parkdecks ökologisch und städtebaulich eine verträglichere Lösung als Quartiersgaragen bieten, ein Dilemma dar, das im Rahmen eines Preisgerichtes nicht abschließend geklärt werden kann.

Die dezentrale Parkierung über Quartiersgaragen wird verkehrstechnisch günstig bewertet. Allerdings ist die dafür notwendige Gebäudestruktur und die entstehenden Wege zu den Wohngebäuden kritisch zu hinterfragen. Die Anbindung von Feuerwehr und Lebensmittelmarkt ist verkehrlich gut gelöst. Die Anbindung der Gebäude im Quartier erfolgt über klar erkennbare Stichstraßen. Eine Unterbringung von Fahrrädern wird nicht ausreichend nachgewiesen.

Der Entwurf überzeugt durch den großzügigen und dennoch differenziert gestalteten Grünzug, der sich sehr gut mit den grünen Höfen verbindet. Im Rahmen der Beurteilung der Freiflächen stellt der Verzicht auf Tiefgaragen eine durchgehend gute Bedingung für Baumpflanzungen und Versickerung dar. Auch die vorgeschlagene Grünnutzung der Dachflächen trägt zum grünen Impetus bei. Die landschaftliche Prägung der Freiflächen unter dem Thema Kreuzlinger Lohe gibt dem Gebiet einen eigenen Character, der allerdings nur zum Tragen kommt, wenn der Duktus des durchfließenden Grüns im ganzen Areal durchgesetzt wird.

Regenwasser wird auf richtige Weise im zentralen Grünbereich, der Kreuzlinger Lohe und in den Wohnhöfen versickert. Der notwendige Luftaustausch in West-Ost Richtung ist über den Grünzug gesichert.

Insgesamt lässt die Arbeit, trotz großer Dichte eine nachhaltige und zukunftsfähige Bebauung des Grundstücks erwarten; durch die maßstäbliche Größe und differenzierte Gliederung der Wohnhöfe wird der Entwurf einen guten Ansatz für eine gute Quartiersentwicklung ermöglichen.

Die Parkdecks werden auch aus Investorensicht funktional und optisch kritisch gesehen und könnten sich negativ auf die Wohnqualität auswirken. Die Grundstücksverfügbarkeit müsste in Teilbereichen angepasst werden, ist aber grundsätzlich möglich, ebenso eine Realisierung in Bauabschnitten.

Aus Sicht der Bürgerinitiative ist die vorgeschlagene städtebauliche Geschossfläche von ca. 100.000 qm im Zusammenhang mit den ca. 47.000 qm der oberirdischen Quartiersgaragen aber deutlich zu hoch.

Die Arbeit zeigt ein klar strukturiertes, gut nachvollziehbares und verständliches Konzept. Ein sinnvoll gegliederter Grünzug, der in Ost-Westrichtung das gesamte Gebiet durchzieht, bildet dabei das Rückgrat und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Seine klar ausgebildete Verbindungsfunktion lädt auch die Nachbarschaft zur Teilhabe ein. Die nördlich und südlich davon aufgereihten Baufelder, jeweils vier auf jeder Seite, weisen eine angemessene Größe auf, die zu gut nutzbaren Innenhofräumen von hoher Wohnqualität führt. Hinsichtlich der Körnung kann der Entwurf mit seiner Orientierung am Bestand überzeugen. Dabei erzeugt eine, im Wesentlichen viergeschossige Bebauung, mit wohlgesetzten fünfgeschossigen Akzenten entlang des Bürgerparks, ein wohltuendes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiräumen. An den Rändern werden zudem differenziert ausgebildete Platzräume angeordnet, die einerseits im Osten und Westen als Auftakte zum zentralen Grünraum dienen und andererseits im Norden und im Süden als Straßenraumaufweitungen die dortigen Erschließungsräume akzentuieren und rhythmisieren. Die beiden Auftaktplätze des zentralen Grünraumes scheinen jedoch eher grafische als räumliche Qualitäten aufzuweisen. Die genannten Straßenraumaufweitungen, mit Mobilitäts- und Gemeinschaftsangeboten, sind ein überzeugender Beitrag zur Belebung der anliegenden Erschließungsräume. Kleine Wohnplätze, als Aufweitungen der nordsüdgerichteten Wohnwege, ergänzen das Freiraumangebot.

Wichtige Sonderfunktionen wie Schule, Kita und Einkaufsmarkt werden gesammelt im Westen angeordnet und definieren gemeinsam den dortigen Parkeingang.

Dabei liegen die Sportflächen der Schule zwar von Hauptwohnnutzung abgewandt, jedoch ordnen die Verfasser, beispielweise über dem Kitagebäude und dem Einkaufsmarkt Wohnnutzung an, die ungeschützt zur Sportfläche und Feuerwehr orientiert wäre. Im Fall des Schulgeländes stünde dies einer außerschulischen Nutzung entgegen. Ob sich in der dargestellten, typologischen Ausprägung der Sondernutzungen diese auch sinnvoll unterbringen lassen wird bezweifelt.

Auf der westlichen Ortsrandfläche wird das Grundprinzip der Baufelder mit einem letzten Baustein fortgesetzt, der sich auch als Ortsrand gut eignet. Die Bauabschnittsbildung sollte aufgrund der klaren Gliederung des Baugebietes keinerlei Probleme bereiten.

Der zentrale Grünzug wird durch die Situierung der Baufelder selbstverständlich räumlich gegliedert und mit unterschiedlichen Funktionen belegt. Die Ausbildung eines „Stadtplatzes“ als Entree im Osten ist gut vorstellbar, der „Marktplatz“ im Westen wird durch die querende Straße in seiner Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigt. Durch die weitgehende Freihaltung der Höfe von Unterbauung können sie für die Versickerung und Großbaumpflanzungen genutzt werden. Sowohl die Höfe, als auch die öffentlichen Freiflächen lassen eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten. Sehr positiv ist auch die Vernetzung der Bereiche untereinander über kleine Wege und kleine Plätze. Dies stärkt nachbarschaftliche Bezüge.

Die Erschließung der vorgesehenen Standorte für Feuerwehr, Schule und Verbrauchermarkt im Westen des Quartiers über das bestehende Straßennetz ist verkehrstechnisch gut gelöst. Die Anordnung dezentraler Tiefgaragen und die Andienung über Stichsysteme ermöglichen ein weitgehend autoarmes Quartier im Inneren. Das Angebot dezentraler Fahrradparkierung wird kritisch gesehen.

Das vorgeschlagene Energiekonzept ist ausbaufähig und wäre noch weiter zu detaillieren

Aus Investorensicht bietet der Entwurf eine sehr gute Vermarktbarkeit und eine hohe Wirtschaftlichkeit. Die vorgeschlagene Kleinteiligkeit der Bebauung könnte im Sinne der Wirtschaftlichkeit noch verbessert werden.

Aus Bürgersicht stellt der Entwurf durch die vielfältigen Gebäudetypen und deren differenzierte Anordnung ein sehr ansprechendes Konzept dar. Obgleich der öffentliche Bereich als etwas zu klein angesehen wird, sehen die Bürger in diesem Entwurf eines der stimmigsten Gesamtkonzepte.

Die städtebauliche Körnung wird aus Sicht der Bürgerinitiative begrüßt, während die vorgeschlagene städtebauliche Geschoßfläche Wohnen von ca. 102.000 qm als zu hoch eingeschätzt wird.

4.4 Rangfolge der in der engeren Wahl verbliebenen Wettbewerbsarbeiten

Ab 20:30 Uhr beginnt die Schlussdiskussion über die **Rangfolge** der Arbeiten. Nach intensiver, vergleichender und abwägender Erörterung und Wertung der Beiträge der engeren Wahl wird die nachstehende Rangfolge jeweils einstimmig beschlossen:

1. Rang	1010	11 : 0
1. Rang	1012	11 : 0
1. Rang	1013	11 : 0
2. Rang	1001	11 : 0
3. Rang	1006	11 : 0

4.5 Festlegung der Preise und Anerkennungen

Um 21:50 Uhr beschließt das Preisgericht einstimmig die Wettbewerbssumme anders als in der Auslobung vorgesehen aufzuteilen. Die **Preis- und Anerkennungszuordnung** mit veränderten Dotierungen ergibt sich wie folgt:

2. Preis	12.000,00 €	1010	einstimmig
2. Preis	12.000,00 €	1012	einstimmig
2. Preis	12.000,00 €	1013	einstimmig
3. Preis	6.000,00 €	1001	einstimmig
Anerkennung	3.000,00 €	1006	einstimmig
Summe netto	45.000,00 €		

zzgl Bearbeitungshonorare 45.000,- € (/ 13 = 3.461,54 € je Wettbewerbsbeitrag)

Anschließend beschließt das Preisgericht einstimmig, für den Fall frei werdender Preissummen diese zu gleichen Teilen auf die übrigen Preise zu verteilen.

Das Preisgericht beschließt vor Öffnung der Verfassererklärungen ebenfalls einstimmig folgende **Empfehlung**:

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfasser der mit dem 2. Preis ausgezeichneten Arbeiten auf der Grundlage ihres Wettbewerbsentwurfs und unter Berücksichtigung der in der Beurteilung festgehaltenen Bedenken und Anmerkungen sowie der folgenden Aspekte mit einer Überarbeitung ihrer Entwürfe zu beauftragen:

- Tarnzahl 1010: Standort und Zweigeschossigkeit des Lebensmitteleinzelhandels; Kombination Parken und Sporthalle; Freifläche Kindertagesstätte.
- Tarnzahl 1012: Umplanung Quartiersgaragen ohne Erhöhung der Geschossfläche für Wohnen.
- Tarnzahl 1013: Gebäudetypologie Schule; räumliche Enge des jeweiligen Auftaktes zum Grünzug im Osten auch hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit, im Westen hinsichtlich der Straße.

Das Ergebnis dieser Überarbeitung soll durch eine Jury, die sich aus Mitwirkenden des Preisgerichts zusammensetzt, beurteilt werden.

5. Abschluss der Preisgerichtssitzung

Der Vorsitzende versichert sich der Unversehrtheit der Kuverts mit den Verfassererklärungen. Diese werden mit folgendem Ergebnis geöffnet:

Tarnzahl	Kennzahl	Verfasser	Bewertung
1010	021120	FINAL Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin, Floros Kristiane, Architektin Stadtplanerin, München, Karl Landschaftsarchitektur, Michael Karl, Landschaftsarchitekt, München, arealm Landschaftsarchitektur, Bernhard Hintler, Landschaftsarchitekt, München Mitarbeitende: B. Roqueta Vives, P. Shah, A. Rossmannith	2. Preis
1012	010125	Auer Weber Assoziierte GmbH, Moritz Auer, Architekt, Philipp Auer, Architekt, Stephan Suxdorf, Architekt, München, ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Jochen Rümpelein, Landschaftsarchitekt Stadtplaner, Freising Mitarbeitende: M. Böck, B. Hanka, M. Salehi, J. Schmic, J.S. Vintimilla Ochoa, M. Hofer, V. Wenk, J. Sihler, P. Grotz Fachplaner: A. Süßmuth, Planungsgesellschaft Stadt, Land, Verkehr Hilfskräfte: S. Heine, A.-L. Bechmann	2. Preis
1013	221071	Breining + Buchmaier Architekten, John Buchmaier, Architekt, Peter Breining, Architekt Stadtplaner, München, Wilhelm Landschaftsarchitektur, Peter Wilhelm, Landschaftsarchitekt, München,	2. Preis
1001	368525	AMSL Architektur, Miriam Stümpfl, Architektin, München, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Florian Strauß, Landschaftsarchitekt, München, 03 Architekten GmbH, Claudia Knepper, Architektin Stadtplanerin, Michael Wimmer, Architekt Stadtplaner, München Mitarbeitende: S. Hacker, K. Matine, A. Teymouri Fachplaner: Felix Thumm, Transsolar KlimEngineering, Ida Bachmeier, Sophie Stigliano, Urban Standards GmbH	3. Preis
1006	408016	planbar hochdrei Architekten Stadtplaner, Dörte Meinerling, Architektin Stadtplanerin, Stuttgart, Luz Landschaftsarchitektur Planungsgesellschaft mbH, Manuel Schurr, Landschaftsarchitekt, Stuttgart Mitarbeitende: V. Schlaht, L. Paczkowski, Ch. Schöfend, S. Nething, V. Luz, F. Haussmann	Anerkennung

1002	147328	bzb Architekten, Werner Zeitler, Architekt Stadtplaner, München, Landschaftsarchitekten Brandhoff Voß Part mbH, Gunhild Brandhoff, Landschaftsarchitektin, München Mitarbeitende: E. Rüppel, A. Scholz, A. Bier, R. Kumm, P. Drescher	2.Rundgang
1003	321608	Architektur Zwingel / Dilg Architekten Stadtplaner, Angelika Zwingel, Architektin, Florian Dilg, Architekt, Stadtplaner, München, die-grille Landschaftsarchitekten, Harry Dobrzanski, Landschaftsarchitekt, Penzberg Mitarbeitende: M. Höfer, T. Dachauer Hilfskräfte: N. Manz, Atelier für Modellbau Winfried Meyerspeer, Murnau	2.Rundgang
1004	040306	Peter Bohn Architekten GmbH, Peter Bohn, Architekt, München Hinnenthal Landschaftsarchitekten, Michel Hinnenthal, Landschaftsarchitekt, München, rheinflügel severin, Stadtplaner, Prof. Björn Severin, Architekt Stadtplaner, München Mitarbeitende: M. Beckmann, D. Weinthäter, P. Prkacin, F.Xue, M. Malle Hilfskräfte: K. Gorochow, A. Küppers, S. Ochott K. U-dod, Susanne Neubauer, Modellbau	2.Rundgang
1005	089364	Goergens Miklautz Partner GmbH, Christian Weigl, Architekt Stadtplaner, Anne Baumgartner, Landschaftsarchitektin, München Mitarbeitende: Q. Yang, O. Ulanovskaya	2.Rundgang
1007	241070	OPLA Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung Werner Dehm, Architekt Stadtplaner, Bettina Steinbacher Landschaftsarchitektin Stadtplanerin, Augsburg Mitarbeitende: D. Aristizabal	2.Rundgang
1008	521124	Maier Neuberger Architekten GmbH, Maximilian Maier, Architekt, Robert Neuberger, Architekt Stadtplaner München, mgk mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Andrea Gebhard, Landschaftsarchitektin Stadtplanerin, München Mitarbeitende: Ch. Wu, Y. Lu, A. Zhao, E. Käck, M Portugal, S. Grasberger	2.Rundgang
1009	491385	bogevischs buero architektur & stadtplanung, Rainer Hofmann, Architekt Stadtplaner, München, realgrün Landschaftsarchitekten GmbH, Wolf D. Auch, Landschaftsarchitekt, Klaus D. Neumann, Landschaftsarchitekt Stadtplaner, München	2.Rundgang

		Mitarbeitende: F. Brandstetter, T. Simon, L. Schön. K. Laukeningkat, J. Demling, S. Shah, J. Prünke	
1011		delaossa Architekten GmbH, Tobias de la Ossa, Architekt Stadtplaner, Julia Kreienbrink, Architektin, München nowak + abootalebi Landschaftsarchitektur PartG mbB, Swantje Nowak, Landschaftsarchitektin, München Mitarbeitende: J. Petz, M. Zardini Lacedelli, F. Jestaedt Hilfskräfte: Modellbau César Irabién	1. Rundgang

Im Namen der Mitwirkenden im Preisgericht gibt der Vorsitzende seiner Überzeugung Ausdruck, dass mit dem Ergebnis des Wettbewerbes die Grundlage für eine qualitätsvolle und den Zielvorgaben der Ausloberin entsprechende Lösung gefunden wurde.

Hr. Prof. Georg Sahner bedankt sich bei allen Mitgliedern des Preisgerichts und der Vorprüfung für die gute und konstruktive Zusammenarbeit und bittet darum, die Vorprüfung zu entlasten. Nachdem dies geschehen ist, gibt sie mit Dank für die Durchführung eines RPW- konformen Architektenwettbewerbs und für die gastfreundliche Aufnahme den Vorsitz an Hrn. Haas zurück. Herr Haas bedankt sich seinerseits sehr herzlich bei den Mitgliedern des Preisgerichts sowie allen, die zum Erfolg des Wettbewerbs beigetragen haben und schließt die Sitzung um 22:30 Uhr.

Die **Pressekonferenz mit Ausstellungseröffnung** findet statt am Donnerstag, 27.03.2025, 16:30 Uhr, im Nachtsyl der Stadthalle Germering, Landsberger Straße 39, 82110 Germering.

Die **Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses** ist von 27.03.2025 bis einschließlich 17.04.2025 täglich von 14.30 Uhr bis 18:30 Uhr im Nachtsyl der Stadthalle Germering der Öffentlichkeit zugänglich.

Germering, den 20.03.2025
 Sandra Urbaniak, AKFU Architekten und Stadtplaner
 Für die Richtigkeit,
 Prof. Georg Sahner, Vorsitzender des Preisgerichts

Protokoll gelesen und genehmigt:

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

Andreas Haas, Oberbürgermeister

Herbert Sedlmeier, CSU-Fraktion

Daniel Liebetruh, SPD-Fraktion

Barbara Mokler, Grüne-Fraktion

Franz Hermansdorfer, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

D. Voitländer

G. Sahner

M. Hirner

J. Thum

M. Gebhard

R. Lex-Kerfers

A. Haas

H. Sedlmeier

D. Liebetruh

B. Mokler

F. Hermansdorfer



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 Liebetruß, 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 Luginer, 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 Verfasserteams 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 (Bushaltestellen...) 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 neuen Bushaltespunkts;
- 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
1.Rang	Auer Weber Assoziierte GmbH, Moritz Auer, Phillip Auer, Stephan Suxdorf, München, ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Jochen Rümpelein Freising	11:0
2.Rang	Breining Buchmaier Architekten, John Buchmaier, Peter Breining, Architekt Stadtplaner, München, Wilhelm Landschaftsarchitektur, Peter Wilhelm, München,	11:0
3.Rang	FINAL Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin, Floros Kristiane, München, Karl Landschaftsarchitektur, Michael Karl, München, arealm Landschaftsarchitektur, Bernhard Hintler, München	11:0

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.

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 Nachtasyl 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.

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

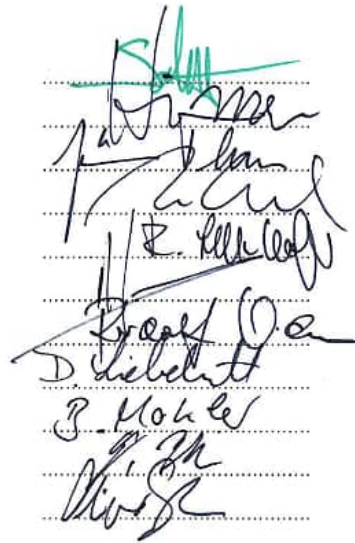
Rudolf Widmann, CSU-Fraktion

Daniel Liebetruhl, SPD-Fraktion

Barbara Mokler, Grüne-Fraktion

Franz Hermansdorfer, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

Oliver Simon, CSU-Fraktion



Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung zum Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“

Dialogphase 3

E-Mail-Nachrichten an kreuzlingelfeld@germering.bayern.de

1. Privatperson, eingegangen am 2. April 2025

Realisierungswettbewerb

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich habe folgende Anmerkungen zu den Entwürfen:

Entwurf 1012

Auer Weber Architekten Assoziierte GmbH, München mit ver.de Landschaftsarchitektur, Freising;

Negativ:

Was Sie als "angemessene Körnung" bezeichnen, empfinde ich als vollkommen überdimensioniert im Vergleich zur Wohnbebauung der Umgebung.

Vor allem wenn die Quartiersgaragen auch noch in Wohnblöcke umgewandelt werden. Zu dicht, zu viel!

Ich kann überhaupt nicht nachvollziehen, warum dieser Entwurf einen Preis bekommen hat. Ich sehe auch keinen Vorteil, wenn die Schule gegenüber dem TSV gebaut wird. Dies wird das Verkehrschaos noch verstärken.

Entwurf 1010

FINAL Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin mit Karl Landschaftsarchitektur, München

Negativ:

Auch in diesem Entwurf erscheint mir die Körnung zu mächtig, die Wohnblöcke Kasernenartig. Wie so was ausschaut, können wir ja in Freiham sehen.

Positiv:

Die Lage des Supermarktes. Bei den anderen Entwürfen befindet er sich an Stadtrandlage und zieht sicher viele Pendler an, die mal kurz von der Landsberger Straße abfahren. (Für mich persönlich wäre diese Lage übrigens optimal, da ich sogar zu Fuß hingehen könnte. Momentan sind die nächsten Supermärkte 2 km entfernt und für mich nur mit dem Rad erreichbar. Eine Busverbindung gibt es ja nicht mehr) Der Supermarkt gegenüber dem TSV wäre dann wirklich vor allem für die Unterpaffenhofener!

Der abknickende Grünzug ist sehr interessant, vor allem wenn nicht alle Grundstücke zur Verfügung stehen.

Entwurf 1013 Breining + Buchmaier Architekten mit Wilhelm Landschaftsarchitektur, München.

Dieser Entwurf gefällt mir am besten:

Ich kann nur zustimmen: "am Bestand orientierte städtebauliche Körnung"

- klar keine Reihen- und Einfamilienhäuser wie in der Umgebung, aber erscheint mir weniger als Mietskaserensiedlung wie die anderen Preisträger.

Sehr gut gefällt mir auch die aufgelockerte Bebauung und die Vermeidung von geraden Linien. Das ist am Menschen orientiert, der ungern lange Geraden geht. (Kein Mensch flaniert gern entlang der Ludwigsstraße in München)

Tiefgärten befinden sich ausschließlich unter der Wohnbebauung.

Auch die Wohnbebauung zur S Bahn ist durchdacht. Die Baukörper sind klein genug, dass die Wohnungen nur die Nutzräume Richtung S Bahn haben können, Wohn- und Schlafräume sind nach Süden ausgerichtet.

Der Entwerfer hat sehr viel Engagement in die qualitätvolle Wohnbebauung gelegt, ich hoffe, dass sich die Kombination Wohnen/Schule/Feuerwehr für die Preisrichter noch zufriedenstellend lösen lässt. Ich hoffe sehr, dass sich die Preisrichter und der Investor letztendlich für diesen Entwurf entscheiden und auch so übernehmen.
Mit freundlichen Grüßen

2. Privatperson, eingegangen am 12. April 2025

Kreuzlinger Feld

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Bürgerinitiative „Lebenswertes Germering“ möchte gern folgende Anmerkungen zu den zweitplatzierten Entwürfen vornehmen:

Entwurf 1012

Auer Weber Architekten Assoziierte GmbH, München mit ver.de Landschaftsarchitektur, Freising;

Wesentliche Aspekte aus der Bewertung im Preisgericht am 19. März 2025:

- + Angemessene städtebauliche Körnung der Wohnbebauung
- + Verschiedene Wohnformen in jedem Wohnhof
- + Bündelung der Schulstandorte neu / alt
- + Differenzierte gestalteter Grünzug
- Quartiersgaragen (Massivität, Nutzungskonflikt mit Schule) - Beachtung Grundstücksverfügbarkeit

So sieht es die BI:

- Viele größere Bauwerke (was als „angemessene“ Körnung bezeichnet wird), die sich in Nord-Süd-Richtung erstrecken, also quer zur Windrichtung. Uns scheint die Anpassung an die bestehende Bebauung in der Körnung nicht gegeben.
- Geradlinige, langweilige Bebauung
- Die großen Quartiersgaragen sollen laut Preisgericht in weitere Wohnbauten umgewandelt werden und dafür eine Tiefgarage gebaut werden. Uns wäre eine Mischung aus Tiefgaragen (wenn diese unbedingt sein müssen) und Quartiersgaragen lieber. Sollte die Mobilitätswende gelingen, können die Quartiersgaragen zurückgebaut werden oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Uns scheint die Wohnfläche jetzt schon zu hoch, wenn die Quartiersgaragen zu Wohnbauten umgewandelt werden, dann werden vermutlich die im Realisierungswettbewerb vorgegebenen „ca. 100 000 qm“ bei weitem überschritten.

Entwurf 1010:

FINAL Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin mit Karl Landschaftsarchitektur, München

Wesentliche Aspekte aus der Bewertung im Preisgericht am 19. März 2025:

- + Angemessene städtebauliche Körnung
- + Von West nach Süd abknickender Grünzug (insbesondere bei teilweiser Realisierung) + Höfe mit verschiedenen Wohntypologien
- Freispielfläche Kindertagesstätte
- Lage und Zweigeschossigkeit Lebensmitteleinzelhandel
- Parkgeschosse über Zweifachsporthalle

So sieht es die BI:

- Interessanter Grünzug, der Zugang über die Alfons-Baumann-Straße ermöglicht. Hier wird berücksichtigt, dass vermutlich drei Grundstücke nicht zur Verfügung stehen werden.
- Uns scheint die Wohnfläche immer noch zu hoch.

Entwurf 1013: Breining + Buchmaier Architekten mit Wilhelm Landschaftsarchitektur, München.

Wesentliche Aspekte aus der Bewertung im Preisgericht am 19. März 2025:

- + Am Bestand orientierte städtebauliche Körnung
 - + Qualitätsvoller, gegliederter Grünzug
 - + Hohe Wohnqualität in den Wohnhöfen
 - Schultypologie
 - Kombination Wohnen / Schule, Wohnen / Feuerwehr - Räumliche Qualität der "Auftaktplätze" zum Grünzug So sieht es die BI:
 - Die kleineren Gebäude passen hier am besten zur bestehenden Bebauung der Umgebung.
 - Kaum gerade Linien, abwechslungsreiche Bebauung und Wegführung.
- Grünzug mit unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit der Abschnitte, scheint für die Durchlüftung aber stellenweise zu schmal.
- Tiefgaragen ausschließlich unter der Bebauung.
 - Wohnbauten entlang der S-Bahn sind so ausgerichtet, dass sich nach Norden ausschließlich Nutzräume wie Küche und Bad befinden, während die Wohn- und Schlafräume nach Süden ausgerichtet sind und so der vorgeschriebene Lärmschutz gewahrt bleibt.
 - Wohnfläche deutlich zu hoch.
 - Allen Entwürfen fehlen städtebaulichen Maßnahmen, die wir für dringend erforderlich halten:

Ein gutes Radwegekonzept rund um das Kreuzlinger Feld, damit die Schüler und Schülerinnen sicher zu den dann vier Schulen kommen.

Ein Konzept für Buslinien mit ordentlichen Haltestellen, an denen auch Schüler und Schülerinnen in Klassenstärke sicher warten können.

Für Radwege und Busse müssen die Straßen verbreitert werden, vor allem die Alfons- Baumann-Straße, die jetzt schon zu schmal für zwei sich begegnenden Busse ist, ein Bus

Baumann-Straße, die jetzt schon zu schmal für zwei sich begegnenden Busse ist, ein Bus muss auf das Feld ausweichen.

Ein wichtiges Ziel für uns ist die Anpassung des Maßes einer möglichen Bebauung an die bestehende Umgebung!

Wir kämpfen für ein neues Quartier,

- das klimabewusst und qualitativ ist,
- nicht die höchst mögliche Bebauungsdichte aufweist,
- dadurch der neu entstehende Verkehr minimiert wird.

Der Investor dagegen strebt eine möglichst hohe Bebauungsdichte an, „damit es sich für ihn rentiert“. Leider konnten wir die Vorgabe der „ca. 100 000 qm“ Wohnfläche nicht in der Ausschreibung des Realisierungsbeschlusses verhindern – unser Antrag wurde vom Stadtrat abgelehnt. Wir setzen uns dafür ein, dass das „ca.“ eine deutliche Tendenz nach unten bekommt.

Viele Grüße

3. Privatperson, eingegangen am 18. April 2025

Überarbeitung dringend erforderlich

Sehr geehrte Damen und Herren, die Entwürfe müssen bei folgenden Punkten noch verbessert werden:

Entwurf 1012

Auer Weber Architekten Assoziierte GmbH, München mit ver.de Landschaftsarchitektur, Freising;

Die einzelnen Häuser sind viel zu groß und sind quer zur Windrichtung. Diese müssen gedreht werden und brauchen mehr „Unterbrechungen“, also kleinere Häuser, damit der Wind durchlüften kann.

Zudem werden hier viel zu viele Menschen wohnen, was Germering überfordern wird. Bitte weniger Wohnraum.

Bitte keine Tiefgaragen, da zu viel Versiegelung!

Entwurf 1010:

FINAL Floros & Lindner Architektinnen und Stadtplanerin mit Karl Landschaftsarchitektur, München

Auch hier werden viel zu viele Menschen am Kreuzlinger Feld wohnen, so dass Germering überfordert wird. Die Kindertagesstätte braucht unbedingt eine Freispielfläche!

Die Lage des Supermarktes gegenüber dem TSV passt nicht. Der Supermarkt sollte zur Feuerwehr (dadurch weniger Verkehr und Bebauung Lärm-zu-Lärm). Zudem ist der Supermarkt zu klein und soll ebenerdig sein und nicht über zwei Stockwerke.

Entwurf 1013: Breining + Buchmaier Architekten mit Wilhelm Landschaftsarchitektur, München.

Auch hier werden viel zu viele Menschen am Kreuzlinger Feld wohnen, so dass Germering überfordert wird.

Bitte keine Tiefgaragen!

Der Grünzug muss noch breiter werden, damit eine gute Durchlüftung bis zum Kleinen Stachus möglich ist.

Generell fehlt:

Es müssen Genossenschaftswohnungen dringend gebaut werden, damit der Wohnraum „bezahlbar“ bleibt. Eine reine Bebauung vom Investor führt zu zu hohen Kauf- und Mietpreisen. Wenn die FOS/BOS in Germering jetzt schon aus allen Nähten platzt – warum wird nicht auch ein Neubau der FOS/BOS auf dem Kreuzlinger Feld mit eingeplant?

– Wo sind die Elternhaltestellen für die Schule/n? Da ist jetzt schon Verkehrschaos vorprogrammiert.

Ein Schulkomplex bestehend aus der neuen Grundschule zur Realschule/Gymnasium/FOS/BOS überfordert durch die Elterntaxis und die vielen Schüler*innen die Kreuzlinger Straße. Die Grundschule muss möglichst weit weg gebaut werden von den bestehenden Schulen.

Die Bushaltestellen reichen nicht für die Schüler*innen aus. Diese brauchen größere Bushaltestellen, wo sich auch mal mehrere Schüler*innen gleichzeitig wind- und wettergeschützt aufhalten können.

Es fehlt generell ein Konzept für gute Radwege. Die Menschen vom Kreuzlinger Feld müssen sich bewegen können und das möglichst mit dem Fahrrad. Zudem müssen Schüler*innen mit dem Fahrrad sicher zu den Schulen kommen können. Ich vermisste hier ein Gesamtwegekonzept vom Kreuzlinger Feld und Germering.

Die Alfons-Baumann-Straße ist bereits jetzt schon zu schmal, wenn sich zwei Busse begegnen. Hier muss die Straße verbreitert werden.

– Freundliche Grüße

4. Privatperson, eingegangen am 23. April 2025

Anmerkungen zum Realisierungswettbewerb

Hallo,

ich habe mir die Wettbewerbsbeiträge zum Realisierungswettbewerb Kreuzlinger Feld angesehen.

Leider bin ich damit sehr unzufrieden.

Irgendwie erinnern mich alle Beiträge an den Vilgertshofer-Entwurf, der per Bürgerentscheid abgelehnt wurde.

Bei keinem der Entwürfe h eingegangen wurde.

Speziell beim Thema Verkehr: wieder sind nur Entwürfe dabei, die zwar im inneren verkehrsfrei sind, aber den kompletten Verkehr auf die zusätzlich entstehenden Verkehr minimiert. Dies müsste doch aber Voraussetzung sein..

Thema Anpassung der Bebauung an die Umgebung: hier sticht besonders 1012 negativ hervor. Dieser Entwurf ist diesbezüglich für mich Insgesamt sieht das für mich alles aus wie alter Wein in neuen Schläuchen. Die Entwürfe wirken so, als hätte es nie einen Bürgerentscheid Vilgertshofer Plan kann ich jedenfalls nicht erkennen, und dieser wurde aus guten Gründen abgelehnt.

Lieben Gruß

5. Privatperson, eingegangen am 17. Juli 2025

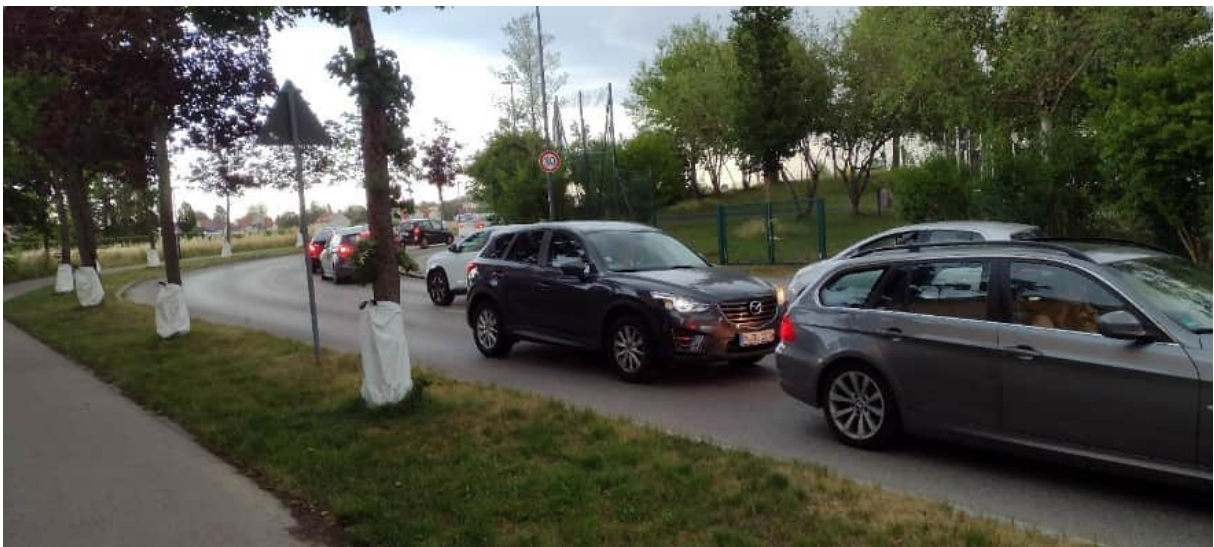
Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrats Germering sowie Verantwortliche und Beteiligte bei der Bebauungsplanung des Kreuzlinger Felds,

im Anhang sende ich Ihnen ein Dokument mit der Bitte um sorgfältige Beachtung und Berücksichtigung bei der weiteren Planung.

Mit freundlichen Grüßen

(siehe nächste Seite)

Zufahrt Starnberger Weg - Landsberger Straße Verkehrssituation



Diese Stausituation liegt gelegentlich aktuell vor – ohne Unfall auf der Landsberger Straße. Wie wird diese Situation werden bei einer Bebauung des Kreuzlinger Felds mit ca. 100.000 qm Wohnfläche?

Der aktuelle Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb ignoriert in eklatanter Weise eine zentrale Forderung des Bürgerentscheids: eine an die Umgebung angepasste Planung, die zu einer Minimierung des erwarteten zusätzlichen KfZ-Verkehrs führt. Die Verkehrssituation ist bereits jetzt in Germering prekär.

Die in der Verkehrsuntersuchung der Modus Consult und im Auslobungstext des Wettbewerbs wiederholt aufgestellte Behauptung, eine Belastung von 7.850 zusätzlichen KfZ-Fahrten pro Werktag sei verkraftbar und etwa leicht durch eine Ampel zu regeln, ist schlicht unseriös.

Um einer zentralen Forderung des Bürgerentscheids gerecht zu werden, verbleibt lediglich die Möglichkeit, die Anzahl an Wohneinheiten etwa durch Reduzierung der Geschözzahlen mancher auch bei dem Bürgerdialog am 09.07.2025 kritisierte Gebäudehöhen zu verringern.

MfG

Hier können Sie Ihre Anregungen zur Planung abgeben:

Rang 1: Zu lange Bauregel = schlechte Durchlüftung, ^{überhöhte Gebäude}
 Schule: verursacht Verkehrschaos an der Stelle, da hier bereits
 Schulen sind. Besser wäre beim Einzelhandel
 Zu viel Flächenversiegelung. Wohin sollen die Kinder verdunstet
 wenn darunter Tiefgaragen sind? Wasser kann nicht versickern.
 Alfons-Baumgasse-Straße bleibt zu eng für die Biese
 Fahrradwege fehlen bei Alfons-Baumgasse-Str. + Kleingartenstraßen
 Es sind keine Elternhaltestellen geplant. Auch wenn die Kinder alle laufen
 könnten zur Schule - es werden nicht alle zu Fuß kommen.
 Schallschutz zur Feuerwehr + S-Bahn erforderlich, sieht man nicht im Entwurf
 Heizung per Wärmepumpe angedacht?
 Wie soll Wohnraum bezahlbar sein? Nicht dem Investor die Preise über
 lassen - Genossenschaften sollten bauen.
 Genaßell fehlt ein Verkehrskonzept, wie die Menschen vom Kreuzlinger Feld
 die bestehenden Straßen nicht verstopfen
 wie viele Menschen sollen mit diesem Entwurf am Kreuzlinger Feld leben?
 sind die Punkte vom Bürgerentscheid hier wirklich alle berücksichtigt?

STUDIO | STADT | REGION
 Architektur & Stadtentwicklung

im Auftrag der



Hier können Sie Ihre Anregungen zur Planung abgeben:

M.E. fraglich wozu man das braucht, wenn die
 Geburtenrate tendenziell sinkt? Das "große-Ganze" verliert
 man aus dem Auge. Die Gesellschaft müsste umdenken,
 statt immer nur dem Markt nachzulaufen bzw.
 nachzubauen ... Naja!

Hoffentlich werden es schöne Gebäude mit Holzfassaden
 und einer dem Menschen zugewandten Architektur!
 Quo vadis Germering?

STUDIO | STADT | REGION
 Architektur & Stadtentwicklung

im Auftrag der



Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung zum Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“ Dialogphase 3 Dialogforum

Ort: Orlandosaal, Stadthalle Germering
Landsberger Str. 39, 82110 Germering
Datum: 09. Juli 2025

Fragen zum Inputvortrag von Herrn Prof. Sahner

#	Nennung
1	Wieso sind wir heute hier, wenn die Architekten nochmal alles anders machen können?
2	Gibt es bereits Klarheit über die Eigentumsverhältnisse der betreffenden Grundstücke?
3	Wie viele Eigentümer gibt es?
4	Hat der Siegerentwurf eine Tiefgarage?
5	Wie viel Prozent beträgt die Versiegelung?
6	Hinweis aus der Bürgerinitiative: Die Bürgerinitiative hat sich gegründet, mit einem der Ziele, die Geschossigkeit der Bebauung nicht zu hoch werden zu lassen. Mitglieder der Initiative haben das Gefühl, dass auf ihre Anliegen keine ausreichende Rücksicht genommen wurde. Eine geplante Geschossfläche von 98.000 m ² erscheint ihnen zu hoch. Sie befürchten, dass durch zu hohe Gebäude mehr Wohnfläche und damit mehr neue Anwohnende entstehen – was wiederum zu einem deutlichen Anstieg des Verkehrs führen würde.
7	Wie breit ist der zentrale Acker in privater Eigentümerschaft bei der "Planungsvariante B"?
8	Eine Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Schulen. Viele Schülerinnen und Schüler nutzen das Fahrrad für ihren Schulweg. Vor diesem Hintergrund werden die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen an der Kreuzlinger Straße als kritisch eingeschätzt – insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit für den Radverkehr als Schulweg.

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung zum Realisierungswettbewerb „Kreuzlinger Feld“ Dialogphase 3 Dialogforum

Ort: Orlandosaal, Stadthalle Germering
Landsberger Str. 39, 82110 Germering

Datum: 09. Juli 2025

Rückmeldungen zum Siegerentwurf – Auer Weber + ver.de

#	Nennung
1	Die Vision ist gut! Der Plan sollte aber auch funktionieren, wenn das Feld nicht frei wird.
2	Die Entwicklung der Planung ist gut! Der Dialogprozess funktioniert als Vermittlungs und Beteiligungstool sehr gut und weckt das Verständnis!
3	Die Staffelung von Geschossen könnte im Weiteren Planungsprozess noch einmal präziser hinterfragt werden.
4	Einer der Eigentümer ist momentan bereit zu bauen.
5	Gibt es für Bebauungen mehrere Bauträger?
6	Ist der Sportplatz eine versiegelte Fläche?
7	Ist eine ökologische Gebäudekonstruktion möglich? Wie lassen sich solche planerischen Parameter im Bebauungsplan festschreiben?
8	Beeinträchtigen Bäume die Frischluftzufuhr für die umliegende Bebauung? Wie wirken sich die geplanten Baumpflanzungen auf bestehende Luftströmungen und die natürliche Belüftung des Quartiers aus?
9	Ein Radweg zu den Schulen wird als gelungen betrachtet.
10	Leihfahrräder im Quartier sind grundsätzlich ein tolles Konzept.
11	Der Radverkehr entlang der Kreuzlinger Straße in Nord-Süd-Richtung ist besonders zu berücksichtigen. In der aktuellen Planung sind die Verkehrswege noch recht beengt.
12	Die Radwegverbindung zur Kreuzlinger Straße sollte breiter werden!
13	Können Kurzparkmöglichkeiten an den Schulen ausgebaut werden?
14	Während den Stoßzeiten an den Schulen kommt es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen. Das sollte planerisch berücksichtigt werden.
15	Eine Infrastruktur von Läden und Nahversorgung in der EG-Zone wäre toll.
16	Gibt es Gastronomie?
17	Ein Mitglied des TSV Unterpfaffenhofen Germering merkt an, dass Gegenüber vom Sportverein TSV Unterpfaffenhofen Germering Stellplätze mit der Möglichkeit zur Nutzung durch den TSV, z.B. bei Veranstaltungen des Vereins berücksichtigt werden sollen.
18	Diese Planung ist im Prinzip sehr gelungen.
19	Es ist positiv zu bewerten, dass keine Gebäudeverbindungen vorgesehen sind, da solche Konstruktionen einen hohen Sanierungsbedarf mit sich bringen können.
	(...)

#	Nennung
20	Es besteht die Gefahr, dass Kinder und Schüler an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen übersehen werden. Diese potenzielle Gefährdungssituation muss im weiteren Planungsverlauf sorgfältig geprüft und durch geeignete Maßnahmen entschärft werden.
21	Man braucht nicht unbedingt so viel Neubau! Es gibt sehr viel (Gewerbe-)Leerstand.
22	Ist die Kreuzlinger Straße frei von Tiefgaragenzufahrten?
23	Welche Straßen werden verbreitert?
24	Eine Quartiergarage könnte ein sehr sinnvolles Konzept sein – insbesondere im Hinblick auf die Quartiermobilität und ökologische Aspekte, da sie weniger versiegelte Flächen und geringeren Erdbewegung verursacht. Zudem wurde positiv bewertet, dass an den Häusern ausreichend Fahrradstellplätze vorgesehen sind. <i>Hinweis von SSR: Diese Anmerkung kam von drei unterschiedlichen Bürgern/Bürgerinnen.</i>
25	In Freiham funktioniert der reduzierte Stellplatzschlüssel nicht, da dort keine Stellplätze vorgesehen sind. Dieses Konzept wird voraussichtlich nicht funktionieren. Eine Verkehrsuntersuchung zeigt, dass maximal 2.300 neue Personen im Planungsparameter des Kreuzinger Feld berücksichtigt wurden. Deshalb muss die Untersuchung am Kreuzinger Felds neu erstellt und der Stellplatzbedarf neu bewertet werden.
26	Im Nordosten gibt es zwei wesentliche Herausforderungen: Zum einen besteht eine Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich. Zum anderen ergeben sich aufgrund der erwarteten Einwohnerzahl von 2.500 Personen und dem angenommenen Verhältnis von einem PKW auf vier Personen rund 650 Fahrzeuge, die auf lediglich etwa 300 verfügbare Stellplätze treffen würden.
27	Ist die Lohe in Form, Größe und Wasserfläche nur ein Vorschlag oder wird sie genauso umgesetzt?
28	Im Windgutachten wurde die Gebäudeausrichtung in Querrichtung empfohlen. Zwischenzeitlich war sie im plan anders. Wieso ist sie jetzt wieder „quer“ – entsprechend der ursprünglichen Empfehlung?
29	Trotz der angestrebten Durchlüftung wirkt der aktuelle Entwurf in Teilen noch sperrig. Niedrigere Gebäude könnten hier eine Lösung darstellen und die Belüftung sowie die städtebauliche Offenheit verbessern.
	(...)

#	Nennung
30	Schade ist, dass die im ersten Entwurf noch vorgesehene Quartiersgarage nun weggefallen ist. Diese bot großes Potenzial, sowohl im Hinblick auf eine geringere Versiegelung als auch auf eine Reduzierung des innerquartierlichen Verkehrs durch kürzere Wege. Im Gegensatz dazu führt eine so flächendeckende Tiefgarage zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Die Quartiersgarage war zudem gut positioniert in Richtung der Bahnlinie. Sie bringt auch aus Sicht des Immissionsschutzes Vorteile mit sich. Zudem besteht Unsicherheit, ob eine Tiefgarage überhaupt gut mit der großflächig dargestellten Begrünung, die definitiv gewünscht wird – insbesondere größeren Bäumen – vereinbar ist, da diese eine ausreichende Wurzeltiefe benötigen. Es sollte daher geprüft werden, ob sich Tiefgaragenflächen reduzieren lassen – beispielsweise durch eine zweigeschossige Tiefgarage unter nur einem Teil des Quartiers oder durch eine Zwischenlösung, die wieder stärker auf das Prinzip einer Quartiersgarage setzt.
31	Ist Klimasituation im Planungsparameter untersucht worden?
32	Die Freiflächen der Schule sind recht offen nach außen dargestellt ohne starke Barrieren. Besteht die Gefahr, dass ein Kind durch die fehlende Abriegelung in den Straßenverkehr gerät?
33	Es befindet sich sehr viel bestehende Infrastruktur unter der Erde. Wurden diese in der aktuellen Planung bereits berücksichtigt?
34	Es ist wünschenswert viel Wohnraum zu schaffen. Die Bürgerinitiative ist eine Stimme von Vielen. Die Stadt kann nicht allen Forderungen nachkommen und das ist auch ok so.
35	Es ist wichtig klimaangepasst und bezahlbar zu bauen! Kostengünstiges Wohnen als Forderung der Bürgerinitiative muss mit klimagerechten Gebäuden und einem ökologisch nachhaltigem Quartiersfreiraum in Einklang gebracht werden.
36	Kritik auf Seiten der Bürgerinitiative hinsichtlich der geplanten Geschossfläche, welche zu hoch erscheint. Allerdings kann das Begehren keine konkrete Zahl formulieren – es wurde keine alternative Flächenzahl oder "Bürger-Obergrenze" genannt.
37	Bewohner*innen aus der Nachbarschaft möchten aktiv an der Planung mitwirken. Die Situation gestaltet sich jedoch schwierig und es wurde bislang zu viel Fläche versiegelt. Daher besteht die Forderung, die Bauhöhe besser zu nutzen, um die Flächenversiegelung zu reduzieren.
38	Die Planung wäre toll, wenn es keine Vorgeschichte hätte. Wo werden die Punkte der Bürgerinitiative berücksichtigt?
39	Gibt es noch die Möglichkeit die Geschossfläche zu reduzieren und wo genau?
40	Bitte keine Flachdächer und nicht so lange Fassaden. Im Quartier sollte es mehr Grün und geneigte Dächer geben. Der Klimawandel und Energiesparmethoden sollten integraler Bestandteil der Planung werden.