

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 Liebetruh, 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 Luginer, 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 qualitativvolles 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 wäre 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 Sarnberger 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 Lärmbelastigungen, 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 wohlthuendes 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
<b>Summe netto</b>	<b>45.000,00 €</b>		

**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 Hilfkräfte: 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. Udod, 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 Hilfkräfte: 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 qualitätvolle 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

*D. Voitländer*

Prof. Georg Sahner, Architekt Stadtplaner, Stuttgart

*G. Sahner*

Martin Hirner Architekt Stadtplaner, München

*M. Hirner*

Jürgen Thum, Architekt Stadtplaner, Stadtbaumeister

*J. Thum*

Michael Gebhard, Architekt Stadtplaner, München

*M. Gebhard*

Rita Lex-Kerfers, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin, Bockhorn

*R. Lex-Kerfers*

Andreas Haas, Oberbürgermeister

*A. Haas*

Herbert Sedlmeier, CSU-Fraktion

*H. Sedlmeier*

Daniel Liebetruth, SPD-Fraktion

*D. Liebetruth*

Barbara Mokler, Grüne-Fraktion

*B. Mokler*

Franz Hermansdorfer, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

*F. Hermansdorfer*



1001



1002



1006



1010



1003



1007



1011



1004



1008



1012



1005



1009



1013