



Nutzungskonzept ehemalige Pionierkaserne Krailling-Nord

„Kulturkaserne Krailling“

Freizeit, Kunst, Kultur

Stand: 18.09.2014

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung/Vorwort .....                                                                    | 3  |
| 2. Vorgehensweise .....                                                                        | 6  |
| 3. Vorstellung der Ergebnisse .....                                                            | 8  |
| 3.1. Nutzungsideen, die weiterverfolgt werden sollten .....                                    | 8  |
| 3.1.1. Themenschwerpunkt „Kunst & Kultur“ .....                                                | 8  |
| 3.1.2. Themenschwerpunkt „Bürgerhaus“ .....                                                    | 9  |
| 3.1.3. Themenschwerpunkt „Freizeit & Sport“ .....                                              | 13 |
| 3.1.4. Themenschwerpunkt „Gründerzentrum“ .....                                                | 14 |
| 3.1.5. Verwaltung .....                                                                        | 15 |
| 3.1.6. Freiflächengestaltung .....                                                             | 16 |
| 3.1.7. Nutzung bestehende Lagerhalle .....                                                     | 17 |
| 3.2. Nutzungsideen, die nach Diskussion in der Arbeitsgruppe nicht weiterverfolgt werden ..... | 17 |
| 4. Flächenbilanz .....                                                                         | 21 |
| 4.1. Übersicht .....                                                                           | 21 |
| 4.2. Benötigte Flächen .....                                                                   | 22 |
| 4.3. Verfügbare Flächen .....                                                                  | 23 |
| 4.4. Abgleich .....                                                                            | 24 |
| 4.5. Rahmenbedingungen .....                                                                   | 25 |
| 5. Fazit .....                                                                                 | 25 |
| 6. Weitere Vorgehensweise .....                                                                | 26 |
| 7. Anlagen .....                                                                               | 27 |

## 1. Einleitung/Vorwort

Das ehemalige Kasernengelände Krailling-Nord wurde im Jahr 2008 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 90.782 m<sup>2</sup> erworben. Nicht erworben wurde bislang eine Fläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> (Gebäude 3 und 5).



Die zugehörigen Grundstücke und Gebäude liegen im Bannwaldgebiet „Kreuzlinger Forst“. Das Forstamt Starnberg hat mitgeteilt, dass eine Fläche von zumindest rd. 20.000 m<sup>2</sup> (Gebäude mit Umgriffen und ehemaliger Sportfläche) nicht als Bannwald angesehen wird. Somit ist in dieser Hinsicht keine Nutzungsbeschränkung gegeben.



Aufbauend darauf wurden in den Hauptausschuss-Sitzungen am 01.10.2009 und am 20.10.2009 aus Sicht der Verwaltung erste Überlegungen zur denkbaren Nutzung des Areals und insbesondere der Gebäude 1 und 2 sowie der Lagerhalle (Gebäude 4) dargelegt. Dies wurde vom Ausschuss grundsätzlich zur Kenntnis genommen (siehe Anlage 1).

Nachdem bis heute ein weiteres Gebäude (Wachhäuschen - Gebäude 3) nicht erworben werden konnte und eine – auch teilweise - Sanierung des Bestandes finanziell nicht darstellbar war, wurden die entsprechenden Planungen zunächst nicht weiter verfolgt. Nach längeren Verhandlungen scheint es nunmehr möglich, auch die Flächen des Gebäudes 3 einschließlich des sogenannten „Feuerhauses“ (Gebäude 5) zu erwerben (rd. 4.000 m²).

Die Verwaltung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2013 beauftragt, ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung der Kaserne aufzustellen und bauliche Umsetzungsmöglichkeiten prüfen zu lassen (siehe Anlage 2). Die sich im Besitz der Stadt Germering befindlichen Grundstücke eignen sich aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht für eine gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung.

Im Weiteren soll daher – aufbauend auf den bisherigen Überlegungen - ein Konzept für eine mögliche Jugend-, Freizeit- und Kulturnutzung erstellt werden. Die zuständigen Referentinnen und Referenten des Stadtrates werden in die Konzepterstellung eingebunden.

Grundlegend sollen auch die Anregungen aus dem Stadtentwicklungsprozess (siehe Anlage 1) und entsprechend des Beschlusses des Hauptausschusses vom 20.10.2009 eingearbeitet werden.

Anschließend müssen detaillierte Überlegungen zur planungsrechtlichen Situation, zur Sanierung oder zum Umbau der bestehenden Gebäude oder/und auch zu möglichen Erweiterungsbauten angestellt werden.

Die weiteren Ergebnisse und Arbeitsschritte sollen zunächst im Stadtentwicklungsausschuss in öffentlicher Sitzung vorberaten und anschließend dem Stadtrat in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Weiter sollte die Verwaltung prüfen, ob für das Projekt Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden können. Für den gesamten Prozess und die Umsetzung können grundsätzlich Städtebaufördermittel in Aussicht gestellt werden, sofern gewährleistet ist, dass die Einrichtung für

öffentliche Zwecke genutzt wird.

Eine interne Arbeitsgruppe der Verwaltung hat sich intensiv mit den Nutzungsmöglichkeiten auf dem Kasernengelände beschäftigt und legt nachfolgendes Konzept zur Beschlussfassung vor.

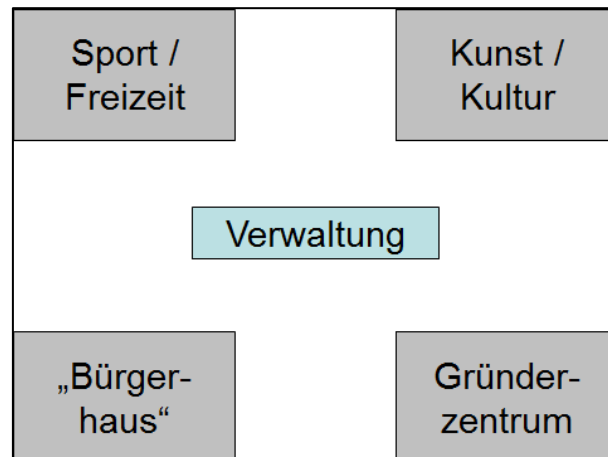
Mitglieder der Arbeitsgruppe waren:

|                                                  |                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Andreas Haas, Oberbürgermeister                  | Karl Raster, Büro des Oberbürgermeisters |
| Günther Gaillinger, Finanzverwaltung             | René Mroncz, Finanzverwaltung            |
| Oskar Staimer, Liegenschaftsabteilung            | Rudolf Hirner, Liegenschaftsabteilung    |
| Jürgen Thum, Bauamt                              | Petra Tech, Büro des Oberbürgermeisters  |
| Medea Schmitt, Eigenbetrieb Stadthalle/Kulturamt | Roland Schmid, Eigenbetrieb Stadtwerke   |
| Bruno Didrichsons, Amt V                         | Gerd Weinhardt, Amt V                    |
| Erwin Zißelsberger, Jugendbegegnungsstätte I     | Renate Konrad, Gleichstellungsstelle     |

Die Arbeitsgruppe tagte an insgesamt vier Terminen (08.05.14 / 21.05.14 / 04.06.14 / 01.07.14).

## 2. Vorgehensweise

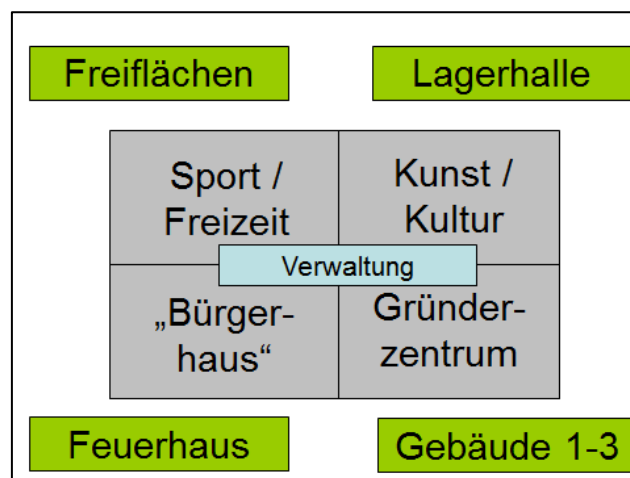
Im ersten Schritt wurden im Rahmen einer Ideensammlung alle denkbaren Nutzungsmöglichkeiten gesammelt und kategorisiert. Unter Berücksichtigung aller bereits angestellten Überlegungen (Konzept Hauptausschuss und Stadtentwicklungskonzept) und der neuen Ideen wurden die folgenden Themenschwerpunkte definiert:



Insbesondere das „Bürgerhaus“ wurde als neuer Aspekt in die Planung aufgenommen.

Im zweiten Schritt wurden die Nutzungsideen bewertet, selektiert und den dargestellten Themenschwerpunkten zugeordnet.

Für die Realisierung dieser Vorschläge stehen neben den Gebäuden 1-3 auch die Lagerhalle (Gebäude 4), das Feuerhaus (Gebäude 5) sowie die Freiflächen zur Verfügung.



Im dritten Schritt wurden die weiterführenden Vorschläge mit Detailinformationen erweitert und insbesondere der benötigte Flächenbedarf konkretisiert.

Dieser wurde dem Status Quo der verfügbaren Flächen gegenübergestellt.

### 3. Vorstellung der Ergebnisse

#### 3.1. Nutzungsideen, die weiterverfolgt werden sollten

##### 3.1.1. Themenschwerpunkt „Kunst & Kultur“

| rd. 950 m <sup>2</sup>                                                                                                    |  | Kunst /<br>Kultur      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|
| <u>Etablierung einer „Kulturszene“</u>                                                                                    |  |                        |
| Ausstellungsräume (siehe auch Multifunktionshalle)                                                                        |  |                        |
| Freiflächen (Gebäudeumgriff bzw. Außenanlagen Gebäude – Skulpturengarten)                                                 |  |                        |
| Bewirtungsmöglichkeit (kleines Café) inkl. Lager                                                                          |  | rd. 70 m <sup>2</sup>  |
| Ateliers für Künstler einschliesslich Nutzung durch Kunstkreis /<br>Verlagerung künstlerische Nutzung Salzstraße bis zu   |  | rd. 500 m <sup>2</sup> |
| Übungsräume / Orchester (z.B. Vereine wie SBO, SKG, Chöre),<br>1 x 100 m <sup>2</sup> / 1 x 50 m <sup>2</sup> inkl. Lager |  | rd. 150 m <sup>2</sup> |
| Musikschule + Lager                                                                                                       |  | rd. 140 m <sup>2</sup> |
| Musikübungsräume (flexible / feste Nutzung)<br>(Germeringer Bürger/innen, Dritte)                                         |  | rd. 30 m <sup>2</sup>  |
| Probenräume Bands (separat) 2 x 30 m <sup>2</sup>                                                                         |  | rd. 60 m <sup>2</sup>  |

Aus Sicht der Arbeitsgruppe könnte sich am Standort der Kaserne eine Germeringer „Kulturszene“ etablieren. Dabei sollte keine Konkurrenz zum Kulturangebot der Stadthalle entstehen, sondern eine sinnvolle Ergänzung mit Nutzungsangeboten, die in der Stadthalle nicht vorhanden sind oder aufgrund der Räumlichkeiten nicht angeboten werden können. In der Vergangenheit wurden bereits gute Erfahrungen mit den „Germeringer Werktagen“ gemacht. Neben der Schaffung von Ausstellungsmöglichkeiten sollten auch die Freiflächen bzw. Außenanlagen des Kasernengeländes genutzt werden (z.B. Anlage eines Skulpturengartens? / Germeringer Werktage sollen weiterhin stattfinden – Bearbeitungsbereich?).

Ziel sollte weiter sein, die bisher im Alten Schulhaus an der Salzstraße angesiedelten Ateliers der Künstlerinnen und Künstler in das Kasernengelände zu verlagern und zusätzlich hier Nutzungsmöglichkeiten für den Germeringer Kunstkreis zu schaffen.

Eine weitere Nutzung ist denkbar für Proben- bzw. Übungsräume für Orchester, die örtliche Musikschule und auch für Musikgruppen.

Der Flächenbedarf insgesamt beträgt rd. 950 m².

### 3.1.2. Themenschwerpunkt „Bürgerhaus“

| rd. 450 m²                                                                                                                                          |  | „Bürgerhaus“ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|
| Veranstaltungsraum inkl. Lager + Garderoben                                                                                                         |  | rd. 200 m²   |
| Seminar- / Gruppenräume (3 x 30 m²) Raumteiler?<br>(Vermietung nur an örtliche Vereine<br>(z.B. Film- und Videoclub, Photoclub, Institutionen u.ä.) |  | rd. 90 m²    |
| Werkstätten (2 x 30 m²)<br>(Anmietung / Überlassung Kurse VHS u.ä.)                                                                                 |  | rd. 60 m²    |
| Veranstaltungsraum für private Zwecke / Partyraum                                                                                                   |  | rd. 60 m²    |
| Flexible Kinderbetreuung / „Spielzimmer“                                                                                                            |  | rd. 40 m²    |
| <u>In v.g. Flächen sind auch folgende Nutzungen beinhaltet:</u>                                                                                     |  |              |
| Interkultureller Treffpunkt (Mehrfachnutzung Veranstaltungsräume)                                                                                   |  |              |
| Seniorenarbeit (z.B. Computer Point u.ä.) (Mehrfachnutzung Seminar- / Gruppenräume)                                                                 |  |              |
| Erwachsenenbildung (Mukule – Nutzung Werkstätten u.a.)<br>(Mehrfachnutzung Veranstaltungs-, Seminar- und Gruppenräume)                              |  |              |

Ein Bürgerhaus ist ein Treffpunkt von und für Germeringer Bürger und Bürgerinnen aller Altersgruppen. Ein Ort der Begegnung und des Austausches an dem sowohl künstlerisches Engagement als auch breitensportliche Betätigung (siehe Ausführungen unter Ziffern 3.1.3 Sport/Freizeit und 3.1.6 Freiflächen) eine Heimat finden.

Das Germeringer Bürgerhaus soll sich als „bunter Ort“ darstellen, der allen offen steht und niemanden ausschließt, der Kommunikation und Austausch fördert und sich gegen Ausgrenzungstendenzen richtet. Ein solches Bürgerhaus stellt die ideale Ergänzung zum bereits bestehenden Mehrgenerationenhaus dar.

#### Ziele der Einrichtung:

- Förderung von Kommunikation
- Förderung von Gemeinsinn und Kooperation
- Förderung des Selbstwertgefühls und des Engagements
- Stärkung von Vertrauensverhältnis und Gruppenzugehörigkeitsgefühl
- Förderung kreativer Prozesse
- Förderung von schöpferischen Fähigkeiten
- Anleitung von kreativen Prozessen
- Gestaltungsräume zur individuellen Erfahrung des künstlerischen Ausdrucks anbieten und öffnen
- Kunst als Möglichkeit der Verarbeitung individueller Problemlagen vermitteln
- Aufzeigen potentieller Fähigkeiten und Fertigkeiten und deren Förderung
- Räume schaffen, um Harmonie und Entspannung zu finden und Alltagsprobleme zeitweilig vergessen zu können.

Die ehemalige Kaserne bietet die geeigneten Voraussetzungen für ein Germeringer Bürgerhaus, wobei die dezentrale Lage natürlich zu beachten ist. Es sind mehrere Gebäude und ein großes Außengelände vorhanden. Zudem gibt es genügend Flächen für Parkplätze. Sie ist - ggf. durch Änderungen des Busnetzes - an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden.

- **Veranstaltungsraum (ca. 200 qm inkl. Lagerräume, Garderobe)**

In einem Veranstaltungsraum mit Bühne könnten diverse kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Ein etwas größerer Saal wäre für Theater-/Orchesterproben oder -aufführungen von Nutzen. Ein kleines Café (siehe Kunst & Kultur) könnte entweder an Wirtsleute vergeben werden, von den Nutzern des Bürgerhauses oder jeweils von den einzelnen Gruppen bewerkstelligt werden. In einem Bürgerhaus könnten (Klein-) Künstler/-innen auftreten, die für die Stadthalle zu wenig Publikum ziehen bzw. dem Massengeschmack nicht entsprechen.

Folgende Aktionen oder Aufführungen wären möglich:

|                          |                                |                |
|--------------------------|--------------------------------|----------------|
| • Konzerte / Jamsessions | • Eltern- , Vereinsabende o.ä. | • Diskussionen |
| • Theater / Kabarett     | • Interkulturelle Treffs       | • Vorträge     |

|                    |                                                                   |                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Lesungen         | • Stammtische<br>(Musiker/innen,<br>Künstler/innen, Politik usw.) | • Workshops             |
| • Festivals        | • Schachclub                                                      | • und vieles<br>mehr... |
| • Kino (Filmkunst) | • Schafkopf -Wettbewerbe                                          | •                       |

- **Seminar-/Gruppenräume ( ca. 3 x 30 qm)**

Viele Gruppen benötigen für ihre offiziellen oder informellen Treffen geeignete Räume. Da die Stadthalle oft bereits belegt ist, könnte hier der Bedarf – in Abstimmung mit der Stadthallenleitung – besser abgedeckt werden.

- **Werkstätten (ca. 2 x 30 qm)**

Viele Germeringer Bürger/-innen würden sich gerne künstlerisch oder handwerklich betätigen, doch fehlen ihnen dazu oftmals die geeigneten Räumlichkeiten, das Werkzeug oder das Knowhow. In eigenen Werkstätten mit ausgebildeten Dozenten/Dozentinnen erscheinen folgende Nutzungen (nicht gewerblich) möglich.

|                      |                 |                   |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| • Schreinerei        | • Töpferatelier | • Metallwerkstatt |
| • Siebdruckwerkstatt | • Schneiderei   | •                 |

- **Raumvermietung für private Zwecke (ca. 60 qm)**

Es ist generell schwierig, eine geeignete Räumlichkeit für private Feiern zu finden. Geburtstage, Jubiläen usw. müssen entweder zu Hause oder in Lokalen veranstaltet werden. Die große Nachfrage bestätigt den Wunsch Germeringer Bürgerinnen und Bürger nach einer solchen Räumlichkeit. Dieser Raum sollte über eine Theke und eine kleine Licht- und Tonanlage verfügen.

- **flexible Kinderbetreuung / Spielzimmer (ca. 40 qm)**

Für die Nutzerinnen und Nutzer des Bürgerhauses sollten Räumlichkeiten für die zeitweise Betreuung ihrer Kinder während der Kurse oder Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden.

- **Übungsräume, Ateliers (siehe auch Ausführungen unter Ziffer 3.1.1 Kunst / Kultur)**

Für erwachsene Musiker/-innen und Künstler/-innen gestaltet es sich oftmals schwierig, geeignete Übungsräume zu finden. Zudem fühlen sich die Musiker oft isoliert, da es wenig

Auftrittsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten des Treffens und des Austauschs gibt. Zudem fehlen Räume in denen z.B. das Jugendorchester proben kann.

- **Außengelände:**

Das Außengelände bietet die Möglichkeit Flächen für Aktionen und Aktivitäten anzubieten, für die bisher kein Platz war. Zudem sind Erwachsenen die meisten Spielflächen verwehrt, da sie für Jugendliche reserviert sind. Denkbare Veranstaltungen wären:

|                                                                                                   |                                                                                                                     |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festivals / Open-Air-Konzerte</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bildhauerei u. ä.</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meetings</li> <li>• (Anime, Star Wars)</li> </ul>          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Air Filmvorführungen (nicht kommerziell)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Märkte (Mittelalter, Garten, Kunsthandwerk) – nicht kommerziell</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeitsport (Fußball, Basketball, Volleyball)</li> </ul> |

Vorstellbar sind hier multifunktionale Raumnutzungen für diverse Interessengruppen (wie z.B. Seniorenarbeit, interkultureller Treffpunkt o.ä.).

Der Flächenbedarf insgesamt beträgt rd. 450 m².

### 3.1.3. Themenschwerpunkt „Freizeit & Sport“

## Sport / Freizeit

#### Freiflächenbereich:

Spiel-, Sport- und Freizeitanlage „Alte Kaserne“ mit

- befestigter Sportplatz 800 m<sup>2</sup> => Nutzung Kinder- und Jugendarbeit + öffentlich (feste Zeiten für Kinder- und Jugendarbeit, öffentliche Nutzung möglich)

(Basketball / Fußball - Socceranlage / Handball / Tennis / Volleyball) (keine Rasenfläche, Tartanbelag)

- „Freispielwiese“
- Tischtennisanlage

#### Innenbereich (Lagerhalle).

Multifunktionsanlage u.a. zur Nutzung

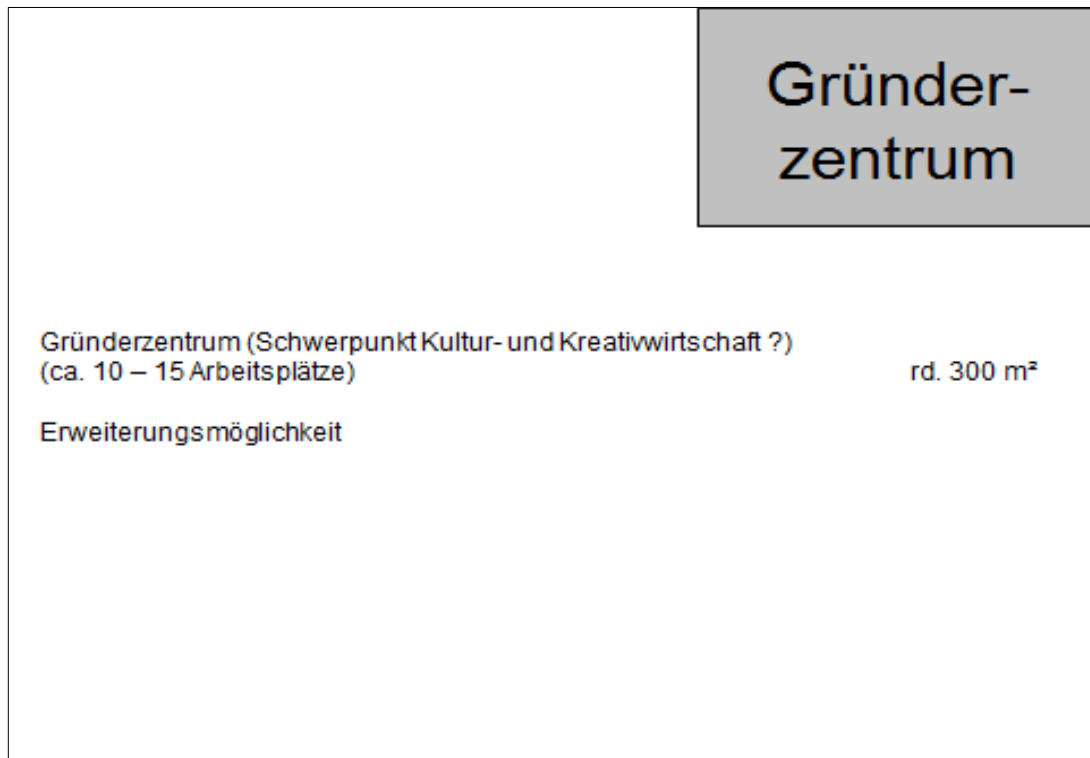
- als Sport-/ Freizeitanlage mit mobiler Ausstattung (Fußballtore / Basketballkörbe)

Der **Freiflächenbereich** ist aus Sicht der Arbeitsgruppe geeignet, um hier eine Spiel-, Sport- und Freizeitanlage zu schaffen. Aus Sicht der Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit in Germering ist ein befestigter, ganzjährig nutzbarer Sportplatz mit Tartan-Belag dringend erforderlich. Vorstellbar wären hier Sportarten wie Fußball, Basketball, Handball, Tennis oder auch Volleyball. Für die Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit sollten dabei feste Zeiten reserviert sein, in den übrigen Zeiten wäre eine öffentliche Nutzung möglich. Eine Tischtennisanlage könnte das Angebot abrunden.

Zusätzlich ist die Nachfrage nach einer „Freispielwiese“ gegeben. Diese wäre kein klassischer Sportplatz, sondern ein für vielfältige Spielnutzungen geeigneter Freiflächenbereich (Wiese), der öffentlich genutzt werden kann.

Für den Innenbereich (jetzige Lagerhalle der Kaserne) ist die Arbeitsgruppe der Auffassung, hier eine Multifunktionsanlage zu installieren. Diese könnte im Bereich „Sport und Freizeit“ als Indoor-Anlage mit mobilen Betriebsvorrichtungen (z.B. Basketballständer, mobile Fußballtore) genutzt werden.

### 3.1.4. Themenschwerpunkt „Gründerzentrum“



Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist es denkbar, dass die Kaserne teilweise als „Gründerzentrum“ mit dem Schwerpunkt Kultur- und Kreativwirtschaft genutzt wird. Vorstellbar wäre, dass die Räumlichkeiten von der Stadt zum Selbstkostenpreis für einen festgelegten Zeitraum zur Verfügung gestellt werden (keine Rentabilität wegen Städtebauförderung => „Starthilfe“).

Bei den Vertretern und Vertreterinnen des Gewerbeverbands finden die Überlegungen Zustimmung. Eine Möglichkeit zur Expansion bei guter Annahme des Gründerzentrums ist dem Gewerbeverband wichtig. Die **Versorgung mit schnellem Internet** ist für die Betriebe wichtig und darf nicht vergessen werden.

Pro Arbeitsplatz wird mit einer Fläche von rd. 20 m² kalkuliert, in die Verkehrs- und Funktionsflächen und z.B. auch gemeinsam nutzbare Besprechungsräume eingerechnet sind. Denkbar sind unterschiedlich große Büroraumzuschnitte, die dann mit mehreren Arbeitsplätzen belegt sein können.

Folgende Flächenanteile sind darin z.B. enthalten:

|                      |                                |                          |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 15 m² Arbeitsplatz   | 1 m² Teeküche/Versorgungsraum  | 1 m² Technik/Kopierer    |
| 1 m² Toilettenanteil | 1 m² Besprechungsraum anteilig | 1 m² Verkehrsfläche/Flur |

### 3.1.5. Verwaltung

| Verwaltung                                                                                                                                        |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Hausmeister/Verwaltung (150 m²) + 2 Büros für Organisation + Lager (20 m²)                                                                        | rd. 170 m²   |
| 2 Appartements für Betriebsangehörige / Zivis (2 x 25 m²)                                                                                         | rd. 50 m²    |
| Lagermöglichkeiten für erhaltenswerte Gegenstände (z.B. Bauhof / FV Heimatpflege / Wasserwacht u.ä.) sowie für Vereine, Parteien, Organisationen: |              |
| Neubau einer Lagerhalle                                                                                                                           | rd. 400 m²   |
| Parkplätze / Stellplätze ( Bushaltestelle /Wendeplatz?)                                                                                           | rd. 5.000 m² |

Auf Grund der Vielfältigkeit der Nutzungen auf dem Kasernengelände ist eine Verwaltung vor Ort zur Koordination des laufenden Betriebes zwingend erforderlich und muss daher eingeplant werden. Neben einem Hausmeister erscheint eine organisatorische Betreuung durch voraussichtlich ein bis zwei Personen notwendig. Zur Unterstützung des Hausmeisters wäre es aus Sicht der Arbeitsgruppe sinnvoll, zusätzlich zwei Appartements für Praktikanten, Beschäftigte eines „sozialen“ Jahres oder Bufdis in der Einrichtung einzurichten.

In der Vergangenheit wurde von mehreren Seiten an die Verwaltung der Wunsch nach Lagermöglichkeiten herangetragen. Wie bereits ausgeführt sind für die jetzige Lagerhalle zukünftig multifunktionale Nutzungen vorgesehen, so dass diese nicht länger für Lagermöglichkeiten zur Verfügung stehen wird. Dieses Dilemma könnte mit dem Bau einer neuen Lagerhalle gelöst werden.

Daneben ist es vorstellbar, dass in den bestehenden Gebäuden auch Lagerflächen zur Verfügung stehen, die nicht von den zukünftigen Gebäudenutzern/-nutzerinnen beansprucht werden.

### 3.1.6. Freiflächengestaltung

## Freiflächen

Spiel-, Sport- und Freizeitanlage „Alte Kaserne“ mit

- befestigter Sportplatz 800 m<sup>2</sup> => Nutzung Kinder- und Jugendarbeit + öffentlich (feste Zeiten für Kinder- und Jugendarbeit, öffentliche Nutzung möglich) (Basketball / Fußball - Socceranlage / Handball / Tennis / Volleyball) (keine Rasenfläche => Tartanbelag)
- „Freispielwiese“
- Tischtennisanlage

Standort für Geothermie mit Bohrplatz bzw. Energiezentrale

Standort für Wald- bzw. naturnahen Kindergarten (lärmgeschützter Bereich)

Erhalt Biotopflächen

Die Vorschläge zur Nutzung und Gestaltung der Freiflächen sind zum überwiegenden Teil bereits unter den Punkten „Kunst & Kultur“ (Skulpturengarten), „Sport & Freizeit“ (befestigter Sportplatz, Freispielwiese, Tischtennisanlage) und „Bürgerhaus“ (siehe Außenanlagen) dargestellt.

Darüber hinaus soll ein Standort für die geplante Geothermie mit Bohrplatz bzw. Energiezentrale freigehalten werden. Für die Verpressbohrungsfläche zzgl. Anfahrt werden temporär rd. 2.000 m<sup>2</sup> benötigt. Die Energiezentrale hat einen dauerhaften Flächenbedarf von rund 200 m<sup>2</sup>.

Die Freiflächen auf dem Kasernengelände eignen sich als Standort für einen Wald- bzw. naturnahen Kindergarten. Die konkrete Planung muss hier noch fortgesetzt werden.

Alle Vorhaben sollen unter den Voraussetzungen des Erhaltes der ausgewiesenen Biotopflächen realisiert werden.

### 3.1.7. Nutzung bestehende Lagerhalle

## Lagerhalle

Multifunktionsanlage mit geeignetem Boden / Bühne zur Nutzung      rd. 300 m²

- als Sport- / Freizeitanlage mit mobiler Ausstattung (Fußballtore / Basketballkörbe)
- für Konzerte, Festivals
- für weitere Veranstaltungen (z.B. Sonderausstellungen / Übungsräume Fun Unlimited / Internationales Fest u.ä.)

Garderoben, WC's, Duschen, Lager ?

Die Nutzungsideen für die momentan bestehende Lagerhalle sind bereits in den vorstehenden Punkten integriert. Der Vollständigkeit halber wird die Folie an dieser Stelle einbezogen.

### 3.2. Nutzungsideen, die nach Diskussion in der Arbeitsgruppe nicht weiterverfolgt werden

Im Ergebnis der kompletten Ideensammlung ergaben sich einige Nutzungsideen, die nach intensiver Diskussion nicht weiter verfolgt werden sollten:

- **Museum**

Ein Stadtmuseum wurde zwischenzeitlich im früheren Feuerwehrhaus neben dem Rathaus Germering eingerichtet. Eine weitere Dependence in der Kaserne wird daher nicht befürwortet. Für temporäre Sonderausstellungen wäre aber die Nutzung der Räumlichkeiten (z.B. in der angedachten Multifunktionshalle) durchaus denkbar.

- **Schulische Nutzung (FOS / BOS / Montessori o.ä.)**

Auf Grund der Ortsrandlage unmittelbar an der A 96 wird sowohl die Lärmentwicklung als auch die verkehrliche Anbindung problematisch gesehen.

- **Obdachlosenunterbringung**

Eine Unterbringung von Obdachlosen auf dem Kasernengelände lässt sich auf Grund der unterschiedlichen Nutzungskreise aus Sicht der Arbeitsgruppe nicht verwirklichen.

- **Jugendtypische Gastronomie**

Auch wenn die Etablierung einer jugendtypischen Gastronomie in Germering seit Jahren gefordert wird und absolut wünschenswert ist, sollte dies auf Grund der Ortsrandlage am Standort Kaserne nicht weiterverfolgt werden. Der Erfolg bzw. die Annahme eines solchen Angebotes durch die Jugend Germerings setzt nach Ansicht der Arbeitsgruppe eine zentrale Lage mit guter fußläufiger Anbindung voraus.

- **Übernachtungsmöglichkeiten für mehrtägige Veranstaltungen (Wettkämpfe, Turniere u.a.) → Einfachunterkünfte**

Da diese Nutzung nur für einen äußerst begrenzten Zeitraum (3-4 Wochen im Jahr) realistisch wäre, ist es aus Sicht der Arbeitsgruppe nicht vertretbar, hierfür bei hohem Organisationsaufwand ganzjährig Räume bereitzustellen.

- **Vereinsnutzung der Freiflächen**

Die organisierte Nutzung der Freiflächen durch Sportvereine hätte zur Folge, dass neben der Anlage eines normgerechten Spielfeldes auch erhebliche Aufwendungen für Unterhalt und Pflege des Areals erforderlich wären. Z.B. würde die Vereinsnutzung die Installation einer Flutlichtanlage notwendig machen. Dies wäre angesichts der naturräumlichen Gegebenheiten zusätzlich kritisch zu sehen.

- **Beachvolleyballanlage**

Hier sieht die Arbeitsgruppe ein konkurrierendes Angebot zu bestehenden Anlagen in unmittelbarer Nähe (u.a. Riegerstraße).

- **Feste überdachte Innenhofflächen**

Die Installation von festen Überdachungen zwischen den Gebäuden 1 und 2 ist aus Sicht

der Arbeitsgruppe nicht erforderlich. Falls benötigt, könnten für Veranstaltungen temporäre Überdachungen wie z.B. Sonnensegel installiert werden.

- **Krematorium + Friedwald / Stellplätze für Nutzer, Wohnmobile, Busdepot, LKW-Abstellplatz / Baustofflager für Dritte / Hochseilgarten**

Wie bereits ausgeführt, sind eine geförderte Entwicklung des Areals und eine nachfolgende „rentierliche“ gewerbliche Nutzung (Verkauf als Gewerbegebiet) u.a. auch aus förderrechtlichen Gründen nicht darstellbar.

- **Malschule**

Auf Grund der Ortsrandlage unmittelbar an der A 96 wird sowohl die Lärmentwicklung als auch die verkehrliche Anbindung problematisch gesehen. Die Annahme dieses Angebotes setzt nach Ansicht der Arbeitsgruppe eine zentrale Lage mit guter fußläufiger Anbindung voraus.

- **Meditationszentrum und Open-Air Kino**

Auf Grund der Ortsrandlage unmittelbar an der A 96 wird sowohl die Lärmentwicklung als auch die verkehrliche Anbindung problematisch gesehen. Darüber hinaus ist die gewerbliche Nutzung des Areals u.a. aus förderrechtlichen Gründen nicht denkbar.

- **Verlagerung der Jugendbegegnungsstätte I**

Trotz vieler Vorteile und Möglichkeiten eines Umzuges der Jugendbegegnungsstätte sind diverse Nachteile und Schwierigkeiten nicht zu vergessen.

Insbesondere die Ortsrandlage und die nicht fußläufige Erreichbarkeit der alten Kaserne stellt sich als Problem dar, zumal ein Großteil der Besucher der JBS in weiter entfernten Siedlungsbereichen wohnt (WWK, Goethe-/Schillerstr., Erikastr. usw.). Zu befürchten ist daher, dass das Laufpublikum nach Umzug in die Kaserne fern bleiben wird und es dadurch zu einer Verringerung der bisher guten Besucherzahlen der Cordobar kommt. Auch für das Konzertpublikum, das zahlreich erscheint und das gerne mit der S-Bahn anreist, ist der weite Weg unattraktiv.

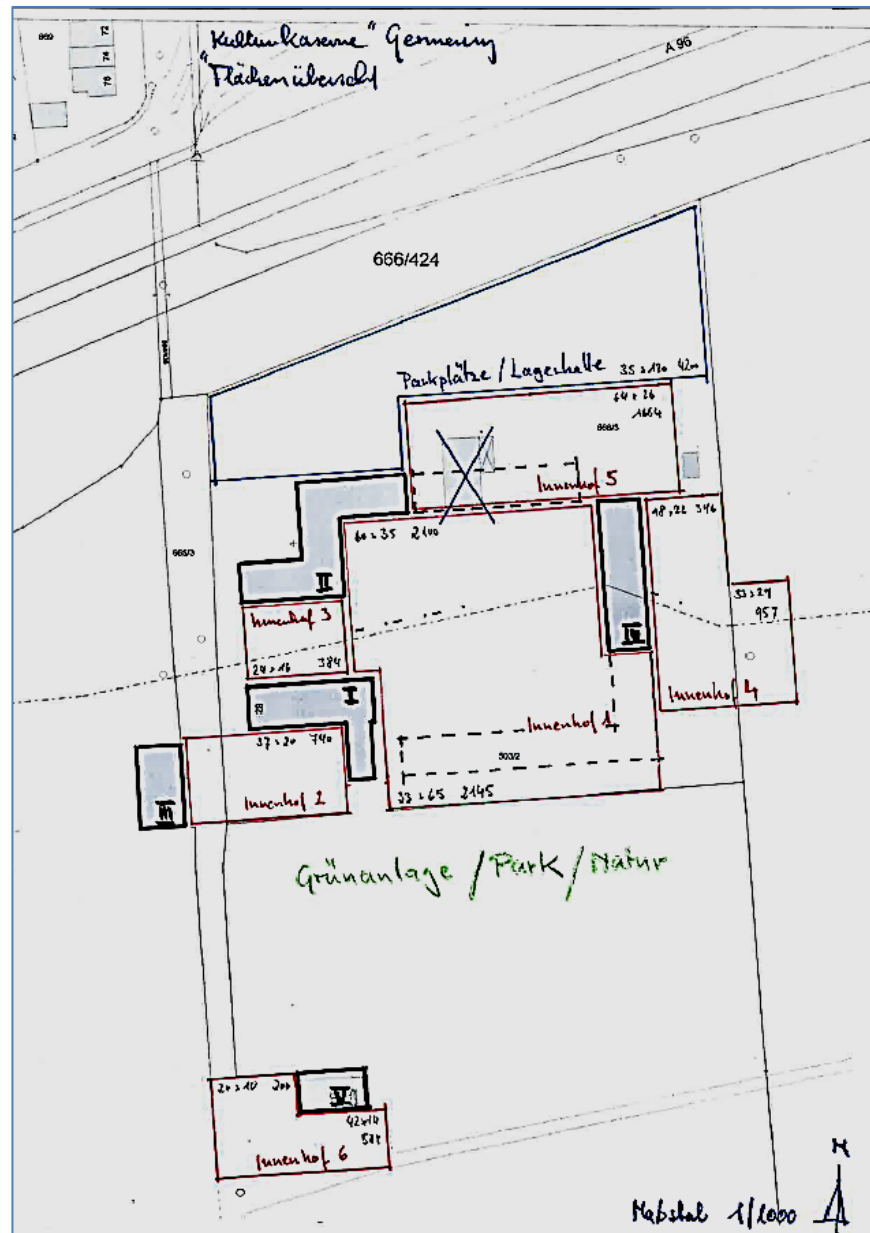
Gerade die Kinder und Jugendlichen, die einigen Mitbürgern durch ihre „unliebsamen“ Aufenthalte vor der Stadthalle oder auf dem Bahnhofsplatz unangenehm auffallen, würden nicht mehr in die JBS „gelockt“ werden. Dadurch könnten sie die nötige Betreuung durch Pädagogen/Pädagoginnen nicht mehr genießen können.

Aus den v. g. Gründen ist es sinnvoll, den jetzigen Standort der JBS I beizubehalten, zumal das Haus gerade aufwendig saniert wird. Die Arbeitsschwerpunkte sollen in den nächsten Jahren Jugendsozialarbeit mit den Mitteln der Erlebnis- und Kulturpädagogik sein. Soziales Leben muss im Zentrum der Menschen stattfinden.

Nichts desto trotz besteht reges Interesse der Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit für die Nutzung des Kasernengeländes zur partiellen Ergänzung des bestehenden Angebotes.

## 4. Flächenbilanz

### 4.1. Übersicht



In der Flächenübersicht sind die Flächen der bestehenden Gebäude und nutzbare bzw. bisher genutzte Freiflächen (sog. Innenhöfe) dargestellt. Hinzu kommen Flächen für Stellplätze und Lagerflächen. Die Flächenumgriffe orientieren sich stark am Bestand und wurden so gewählt, dass möglichst wenig zusätzliche Fläche verbraucht wird und die Frei- und Naturräume erhalten werden können. Dies erleichtert die planungsrechtliche Beurteilung (z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans) und wird der besonderen Lage der Kaserne gerecht.

Sollten ggf. in geringem Umfang Gebäude ergänzt werden müssen, können diese auf den gestrichelten Flächen als Erweiterung oder Fortführung des bestehenden Gebäudeareals angeordnet werden. Planungsziel ist, möglichst wenig zusätzliche Fläche zu versiegeln.

## 4.2. Benötigte Flächen

### Geplante Nutzflächen Gebäude:

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kulturszene</b><br>- Ausstellung (Multifunktion)<br>- Bewirtung/ Café/ Catering<br>- Übungsräume Orchester (100 m², Lager 50 m²)<br>- 2 Proberäume Bands<br>- Künstler-Ateliers, Werkstätten<br>- KMS, MS<br>- Musikübungsräume | <b>950</b><br>-<br>70<br>150<br><br>60<br>500<br>140<br>30 | <b>m²</b> |
| <b>Veranstaltungsraum flexibel</b><br>- Lager, Garderoben<br>(z.B. auch interkultureller Treffpunkt)                                                                                                                               | <b>200</b>                                                 | <b>m²</b> |
| <b>Seminar-/Gruppenräume flexibel</b><br>(3x 30 m² teilbar – z.B. örtliche Vereine, Seniorenarbeit)                                                                                                                                | <b>90</b>                                                  | <b>m²</b> |
| <b>Werkstätten</b><br>(2 x 30 m² anmietbar bzw. VHS o.ä.)                                                                                                                                                                          | <b>60</b>                                                  | <b>m²</b> |
| <b>Veranstaltungsraum/ Party</b><br>(anmietbar privat)                                                                                                                                                                             | <b>60</b>                                                  | <b>m²</b> |
| <b>Kinderbetreuung/ Spielzimmer</b>                                                                                                                                                                                                | <b>40</b>                                                  | <b>m²</b> |
| <b>Gründerzentrum</b><br>- ca. 10-15 Plätze a 20 m² Fläche brutto                                                                                                                                                                  | <b>300</b>                                                 | <b>m²</b> |
| <b>Multifunktionshalle</b><br>- Konzerte, Ausstellungen, Indoor-Sportanlage                                                                                                                                                        | <b>300</b>                                                 | <b>m²</b> |
| <b>Verwaltung/ Hausmeister</b><br>(120 m², 50 m² Lager)                                                                                                                                                                            | <b>170</b>                                                 | <b>m²</b> |
| <b>Wohnung Betriebsangehörige</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>50</b>                                                  | <b>m²</b> |
| <b>Summe geplant</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>2.220</b>                                               | <b>m²</b> |

### Geplante Nutzflächen/-gebäude Freigelände

|                                                                                                                               |                  |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Kunst/ Kultur<br>- Skulpturengarten<br>im Anschluss an Gebäude möglich                                                        | 400 + x (?)      | m <sup>2</sup>       |
| Sport- /Freizeitanlage<br>(Basketball, Bolzplatz, Volleyball, Tischtennis) keine<br>freie öffentlich Nutzung                  | 800              | m <sup>2</sup>       |
| Lagerhalle/ Lagerfläche<br>- Heimatpflege<br>- Wasserwacht<br>- Bauhof<br>inkl. Neubau einer Lagerhalle (400 m <sup>2</sup> ) | 1.500            | m <sup>2</sup>       |
| Parkplätze<br>(Bushaltestelle, Wendemöglichkeit)                                                                              | 5.000            | m <sup>2</sup>       |
| Geothermie Energiezentrale                                                                                                    | 200              | m <sup>2</sup>       |
| Geothermie Verpressbohrungsfläche<br>anfahrbare Freifläche für ca. 2 Jahre                                                    | 2.000            | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe geplant</b>                                                                                                          | <b>9.900 + x</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

### 4.3. **Verfügbare Flächen**

Flächenpotential (Nutzflächen) bestehende Gebäude:

|                                          |              |                      |
|------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Gebäude 1 (Süd)<br>(Gde. Krailling)      | 617          | m <sup>2</sup>       |
| Gebäude 2 (Nord)                         | 1.085        | m <sup>2</sup>       |
| Gebäude 3                                | 331          | m <sup>2</sup>       |
| Gebäude 4 (Lagerhalle - Multifunktion)   | 311          | m <sup>2</sup>       |
| Gebäude 5                                | k.A.         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe vorhandene Flächen</b>          | <b>2.344</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Abschlag nicht nutzbarer Keller</b> - | <b>300</b>   | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Summe nutzbar</b>                     | <b>2.044</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

#### Vorhandene Nutzflächen Freigelände:

|                                    |               |                      |
|------------------------------------|---------------|----------------------|
| „Innenhof“1                        | 4.245         | m <sup>2</sup>       |
| „Innenhof“2                        | 740           | m <sup>2</sup>       |
| „Innenhof“3                        | 384           | m <sup>2</sup>       |
| „Innenhof“4                        | 1.353         | m <sup>2</sup>       |
| „Innenhof“5                        | 1.664         | m <sup>2</sup>       |
| „Innenhof“6                        | 788           | m <sup>2</sup>       |
| Parkplätze, Lagerplatz, Lagerhalle | 4.200         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe vorhanden</b>             | <b>13.374</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

#### 4.4. Abgleich

Nach einem ersten Flächenabgleich stehen ca. 2.044 m<sup>2</sup> vorhandenen Nutzflächen ca. 2.220 m<sup>2</sup> benötigten Nutzflächen gegenüber. Ca. 300 m<sup>2</sup> vorhandene Kellerflächen wurden dabei als nicht nutzbare Flächen berücksichtigt und könnten trotzdem als Technik- oder sonstige Kellerräume dienen. Damit ergäbe sich ein neu zu erstellender Flächenbedarf von ca. 171 m<sup>2</sup>, der problemlos auf dem Areal als Gebäudeerweiterung oder –ergänzung gebaut werden kann (siehe Pkt. 4.1 / ggf. i.V.m. Pkt. 3.1.4 Erweiterungsmöglichkeit Gründerzentrum). Ob jedoch die vorhandenen Flächen funktional und bautechnisch im Sinne des Raumprogramms vollständig genutzt werden können, werden letztendlich die Machbarkeitsstudie und ein Sanierungskonzept zeigen. Allerdings würde sich auch ein deutlicher Mehrbedarf an Flächen baulich gut in das bestehende Gebäudeensemble integrieren lassen.

## 4.5. Rahmenbedingungen

Die Beratungsergebnisse der Arbeitsgruppe sind zunächst in einem offenen „Brainstorming“ gesammelt worden. Das heißt, allgemeine wie spezielle Rahmenbedingungen wurden zunächst nicht berücksichtigt.

Zu berücksichtigen sind bei der vertieften Realisierungsplanung nun die planungsrechtlichen Bedingungen (z.B. Notwendigkeit einer Bauleitplanung). In einem nächsten Schritt wäre zu prüfen, inwieweit bei einer Sanierung der bestehenden Gebäude unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen die gewünschten räumlichen Anforderungen und Funktionen sinnvoll integriert werden können. Danach kann erst entschieden werden, ob und in welchem Umfang neue Gebäude ergänzt werden müssen. Die Anbindung und Erschließung des Areals - auch in gebietsrechtlicher Hinsicht (Grenzänderung, Einbindung Krailling) - stellen ebenso eine Herausforderung dar, wie der Lärmschutz.

Neben den bauwerklichen Herausforderungen ist insbesondere ein Augenmerk auf die Ausgestaltung der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Veranstaltungstechnik, etc.) zu legen.

Trotz einer in Aussicht gestellten finanziellen Unterstützung des Freistaates aus dem Städtebauförderprogramm sind gerade angesichts der weiteren finanziellen Herausforderungen im Kinder- und Jugendbereich und bei der Schulentwicklung für die Stadt die Finanzen im laufenden wie investiven Bereich nicht außer Acht zu lassen (nach Vorlage der endgültigen Planung erfolgt eine detaillierte Folgekostenberechnung).

## 5. Fazit

Aus Sicht der Arbeitsgruppe konnten die vielfältigen Nutzungswünsche am Standort Kaserne nach einem ersten groben Überblick weitestgehend berücksichtigt werden. Neben Elementen des Bürgerhaus-Konzeptes konnte mit der Umnutzung der Lagerhalle in eine multifunktionale Liegenschaft ein weiterer neuer Aspekt erarbeitet werden. Die Visionen des Stadtentwicklungsprozesses („Das Kasernengelände bietet Platz für Kultur und Freizeit“ / „Ein Gründerzentrum bietet beste Startbedingungen“) sind in der Planung realisiert. Es werden künftig Räume für Künstler angeboten und die bestehende Biotop-Landschaft wird aufrechterhalten.

## 6. Weitere Vorgehensweise

Das vorliegende Nutzungskonzept wird den Referentinnen und Referenten des Stadtrates bis zur Sommerpause (30.07.14) zur Durchsicht vorgelegt.

Ziel ist es, dass für Mitte September ein letzter Abstimmungstermin mit allen Beteiligten vereinbart wird, in dem sämtliche Ergänzungs- bzw. Änderungswünsche Raum zur Diskussion und zur Ergänzung finden sollen.

Nach Vorberatung in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss soll dem Stadtrat in einer seiner nächsten Sitzungen das Konzept zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In gleicher Sitzung müsste als formale Fördervoraussetzung das Kasernengelände an das bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt“ angeschlossen werden. Alle weiteren Maßnahmen könnten dann bereits mit Mitteln aus der Städtebauförderung gefördert werden.

Als nächster Schritt könnte die Beauftragung eines Planungsbüros erfolgen, das die weiteren Verfahren vorbereitet. Notwendig wird eine Machbarkeitsstudie als Vorbereitung für ein VOF-Verfahren sein, woraus die Beauftragung einer städtebaulichen Planung (z.B. Bebauungsplan) und die Gebäudeplanungen hervorgehen. Möglicherweise könnte auch ein Realisierungswettbewerb empfehlenswert sein.

Anschließend könnte die Beauftragung eines Planungsbüros erfolgen, das die nächsten Schritte (Detailplanungen) angeht.

Für die Finanzplanung 2015 ff. könnten dann konkrete Maßnahmen im Zusammenhang mit der weiteren Nutzung des Kasernengeländes berücksichtigt werden.

Germering, den 30. Juli 2014

## 7. Anlagen

Anlage 1: Beschlussvorlage (TOP 3 öffentlich) zur Sitzung des Hauptausschusses am 01.10.2009 mit Anlagen:

- Auszug aus der Niederschrift zu TOP 3 ö der Sitzung
- Nutzungskonzept Altes Schulhaus an der Salzstraße / ehemaliges Kasernengelände Krailling-Nord
- Auszug Stadtentwicklungskonzept / Zukunftskonferenz 2 (Freizeit und Kultur / Gewerbeentwicklung)

Anlage 2: Beschlussvorlage (TOP 18 öffentlich) zur Sitzung des Stadtrates am 12.12.2013