

Große Kreisstadt Germering
Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen

**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb –
Überarbeitung**

Protokoll der Jurysitzung am 28.04.2016

Auftraggeberin

Große Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Verfahrensbetreuung

Landherr Architekten
Dipl. Ing. Walter Landherr
Architekt und Stadtplaner BDA
Karlstraße 55
80333 München

1. Vorbemerkung

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurden entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts die beiden 1. Preisträger, Matthias Goetz Architekt mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten / Stadtplaner, sowie das Architekturbüro Leinhäupl + Neuber mit Bakpak Architects S.C. mit der Überarbeitung ihrer Arbeiten beauftragt. Mit beiden Büros fand am 17.03.2016 ein Ausgabekolloquium statt.

Die Büros stellen ihre in Teilen überarbeiteten Wettbewerbsentwürfe dem Preisgericht persönlich vor. Alle Mitglieder des Preisgerichts sind zur Vorstellung der Arbeiten und zur anschließenden Bewertung eingeladen.

Ziel der Sitzung ist eine Empfehlung für die weitere Bearbeitung.

2. Teilnehmer

Die Sitzung beginnt um 9:00 Uhr im Franz-Defregger-Saal der Stadthalle Germering.

Folgende Mitglieder des Preisgerichts waren anwesend:

Fachpreisrichter*innen

- Jürgen Thum, Architekt und Stadtplaner, Stadtbaumeister Stadt Germering
- Prof. Hannelore Deubzer, Architektin, Berlin
- Jakob Oberpriller, Architekt und Stadtplaner, Hörmannsdorf
- Wolfgang Glaser, Architekt, München
- Helmut Wartner, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Landshut
- Annemarie Kubina, Architektin, Regierung von Oberbayern

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

- Doris Grabner, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, Freising
- Peter Obermayer, Architekt, Bauamt Stadt Germering
- Rudolf M. Graf, Architekt, München

Sachpreisrichter*innen

- Andreas Haas, Oberbürgermeister, Stadt Germering
- Manuela Kreuzmair, Stadträtin, CSU-Fraktion, Stadt Germering
- Cathrin Rausch, Stadträtin, SPD-Fraktion, Stadt Germering
- Dr. Hadi Roidl, Stadtrat, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Stadt Germering

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

- Wolfgang Andre, Zweiter Bürgermeister, Stadt Germering
- Helmut Ankenbrand, Dritter Bürgermeister, Stadt Germering

Sachverständige Berater*innen

- Ulrich Glöckl, TransVer München
- Rolf Rossius, Gebr. Rossius Eigenheim- und Wohnbau GmbH & Co. KG
- Prof. Dr. Joachim Vossen, ISR (Stadt- und Citymarketing Germering)

Wettbewerbsbetreuung

- Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA, München
- Martina Hähnlein, Architekturbüro Landherr, München

weitere Teilnehmer

- Martina Karger, Bauamt Stadt Germering
- Sigrid Köppl, Bauamt Stadt Germering

3. Bericht der Vorprüfung

Herr Oberbürgermeister Haas begrüßt die Teilnehmer des Preisgerichts und bedankt sich für ihr Kommen. Frau Prof. Deubzer übernimmt die Sitzungsleitung.

Herr Landherr erstattet den Bericht der Vorprüfung. Von beiden zur Überarbeitung eingeladenen Teilnehmern wurden Arbeiten eingereicht. In der Vorprüfung wurden folgende Aspekte geprüft:

- Formale Anforderungen
- Therese-Giehse-Platz und Untere Bahnhofstraße
 - Geschossfläche Hotel
 - Nutzungskonzept Hotel
 - Einhaltung der Abstandsflächen
 - Verkehr und Erschließung
 - Nachweis Funktionen
 - Barrierefreiheit
- Bahnhofsvorplatz
 - Gebäude Bahnhof
 - Verkehr und Erschließung
 - Barrierefreiheit
- Realisierungsteil
 - Geschossfläche Bebauung
 - Nutzungskonzept Bebauung
 - Einhaltung der Abstandsflächen
 - Verkehr und Erschließung

Allen Mitgliedern der Jury liegt der schriftliche Bericht vor, in dem das Vorprüfungsergebnis zusammengefasst wurde.

4. Bewertung

Beide Büros stellen nacheinander in getrennten Vorträgen ihre überarbeiteten Wettbewerbsbeiträge vor. Die Mitglieder der Jury stellen Fragen zur Planung.

Nach der Vorstellung werden die Qualitäten beider Arbeiten von der Jury eingehend diskutiert. Für die Bewertung werden die Beurteilungskriterien des Wettbewerbsverfahrens und die schriftliche Beurteilung aus dem Jurybericht zugrunde gelegt. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst.

Allgemein:

Realisierungsteil:

Hinsichtlich des vertretbaren Maßes der neuen Bebauung zeichnet sich durch die Überarbeitung eine deutliche Empfehlung ab. Trotz der unterschiedlichen stadträumlichen Konzepte kommen beide Entwürfe zu einem vergleichbaren Maß der baulichen Nutzung.

GF:

Matthias Goetz Architekt / Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten / Stadtplaner	22.867 m²
Architekturbüro Leinhäupl + Neuber / Bakpak Architects S.C	21.137 m²

Die Veränderungen in der baulichen Dichte begründen sich im Wesentlichen aus der Bewertung der stadträumlichen Verträglichkeit. Es galt in diesem Verfahrensschritt die Vorgaben aus der Wettbewerbsphase kritisch zu hinterfragen, da es sich zeigte, dass eine derart drastische Veränderung des Stadtbildes weder mit nachbarschaftsrechtlichen Verbindlichkeiten noch mit den Gestaltungsabsichten der Stadt, in Abgleich zu bringen ist. Dabei steht grundsätzlich eine deutliche Verdichtung an diesem zentralen städtischen Ort außer Frage. Die neue Bewertung des baulichen Maßes soll auch langfristig für die angrenzenden Grundstücke, den zentralen Bereich zwischen Bahnhof und Stadtplatz, gelten.

Ideenteil:

Die Verlegung des Marktplatzes auf den neuen Stadtplatz, im Vorraum der Stadthalle, findet eine breite Mehrheit, wie auch die westliche Fassung des neuen Stadtplatzes durch ein markantes, individuell gestaltetes Gebäude, das das bauliche Ensemble der bestehenden kulturellen Bauten abrundet und zur Landsberger Straße hin abgrenzt.

Noch einmal wird in diesem Zusammenhang an die weiterführenden Planungsabsichten aus der ersten Bauphase dieser Kulturbauten erinnert, die noch eine abweichende Definition der städtischen Räume und die Verlagerung des Rathauses an diesen Ort vorsahen. Eine deutliche Mehrheit des Beratungsgremiums sieht aus heutiger Sicht darin keinen Vorteil mehr. Dagegen soll die in den Grundzügen von den beiden Entwurfsverfassern vergleichbare Haltung, Grundlage für die weiteren Planungsschritte werden.

Bewertung der einzelnen Beiträge:

Matthias Goetz Architekt

Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten / Stadtplaner

Realisierungsteil:

Das städtebauliche Konzept wird im Wesentlichen beibehalten und in Details gegenüber dem Wettbewerbssentwurf verbessert, die sich vor allem auch durch eine Verringerung / Anpassung der Geschossflächen kennzeichnet. Die auf dem Gewerbesockel stehenden Wohngebäude werden mit der Schließung nach Osten städtischer. Mit der Zusammenfassung gewinnt das Baugefüge an Entwicklungsmöglichkeiten. Die Aufweitung der Innenhöfe verbessert die Wohnqualität.

Von der S-Bahn kommend werden die Passanten wie selbstverständlich über den kleinen Vorplatz zur Einkaufspassage geführt. Diese ist im Untergeschoß mit dem nördlichen Teil verbunden. Zur Verbesserung der Akzeptanz der Verkaufsflächen im Untergeschoß werden Vorschläge, wie z.B. die direkte Erreichbarkeit mit dem PKW vorgetragen. Dies geht allerdings zu Lasten der Verkaufsfläche, die gegenüber dem Wettbewerb deutlich kleiner ausfällt.

Bebauung entlang der Bahn

Das Bebauungsband entlang der S-Bahn verdichtet angemessen den städtischen Raum. Das Band nimmt unterschiedliche Nutzungen auf und wird am Kreisel im Westen durch einen 6-geschossigen Hochpunkt akzentuiert, was im Zusammenspiel mit den beiden anderen Hochpunkten die städtebauliche Gesamtkonfiguration wohltuend schärft und an den richtigen Stellen akzentuiert.

Therese-Giehse-Platz und Untere Bahnhofstraße

Platz und (Hotel-) Bebauung haben mit der Überarbeitung an Qualität gewonnen. Der Platz bietet den vorgesehenen Nutzungen angemessene und qualitativ differenzierte Freiräume. Die Oberflächen entsprechen der jeweiligen Nutzungsintensität, die lockere Baumstellung vor der Stadthalle lässt Durchblicke frei. Kritisch hinterfragt wird die relative Enge der befestigten Fläche vor der Stadthalle.

Die Treppenanlage mit dem integrierten Wasserspiel könnte eine Attraktion für die Germeringer Bürger und Besucher werden.

Der den Platzabschluss bildende Baukörper rückt um zwei Meter von der Bahnhofstraße ab und schafft so den großzügigeren Straßenraum. Von den Verfassern werden zwei Volumen für die Ausprägung dieses Gebäudes vorgestellt, die beide einen interessanten Beitrag zur Definition des baulichen Volumens liefern.

Architekturbüro Leinhäupl + Neuber Bakpak Architects S.C

Realisierungsteil

Wie schon im Wettbewerb ist das Preisgericht von der vorgeschlagenen Platzbildung gegenüber dem Bahnhof sehr überzeugt. So gelingt den Verfassern auch für den nördlichen Teil der Bebauung eine gute Adressbildung. Mit der Reduzierung der Gebäudehöhen fügt sich die Bebauung jetzt trotz der immer noch hohen Dichte gut in die Umgebung ein und schafft verträgliche Übergänge zur Bestandsbebauung im Westen. Die Innenbereiche der beiden Baufelder sind auf die Ebene – 1 abgesenkt, so dass den Gewerbeflächen im Untergeschoss über diese beiden gut proportionierten Innenhöfe eine gute Belichtung und Orientierung zukommt und die direkte Verbindung dieser beiden Flächen über diese Sockelebene auch sichergestellt werden kann. Zusätzlich soll durch eine breite Erschließung die untere Ebene zu einer attraktiven Einkaufszone ausgebildet werden.

Bebauung entlang der Bahn

Die Bebauung hier ist aus dem Wettbewerbsentwurf nahezu unverändert übernommen. Die Chance, an diesem wertvollen Standort zusätzliche belebende Nutzungen zu entwickeln, wird nicht umgesetzt, statt dessen setzen die Verfasser an dieser Stelle auf eine grüne, landschaftliche Begleitung dieser Bahnstation (begrünte Dächer für die Verkehrsbauten).

Therese-Giehse-Platz und Untere Bahnhofstraße

Der Therese-Giehse-Platz zeigt sich als große zusammenhängende Fläche, die die Beispielbarkeit und die vielfältigen Nutzungen ohne Einschränkungen zulässt. Der Platz selbst kommt ohne Treppen oder Rampen aus, die gesamte Platzfläche ist mit nur 2 % nach Westen geneigt und nimmt so die bestehenden Höhenunterschiede auf. Die Verlagerung der Marktplächen nach Westen an die Untere Bahnhofstraße und südlich des Hotelbaukörpers erleichtert die Anlieferung und ermöglicht gleichzeitig ein angemessenes Vorfeld vor der Stadthalle.

Die Verkleinerung des Hotels lässt den Blick von der Unteren Bahnhofstraße zur Bibliothek frei. In dem freien Vorbereich könnte ein Biergarten als Attraktion entstehen. Der Hotelbaukörper markiert die Stadtmitte an der Landsberger Straße. Das Gebäudevolumen ist deutlich angemessener als im Wettbewerbsbeitrag, die bauliche Ausformung des Volumens ist von der Nutzung abhängig, die Gestaltung – das belegen die Darstellungen dieses Volumens - an diesem hochsensiblen Ort in der Stadt verlangt eine weitaus höhere Qualität als hier zu erkennen ist.

5. Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Das Preisgericht empfiehlt der Großen Kreisstadt Germering einstimmig, die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Leinhäupl Neuber Architekten, Landshut und bakpak Architects S.C., Sevilla (Spanien) den weiteren Planungen im Realisierungsteil wie auch im Bereich des Therese-Giehse-Platzes zugrunde zu legen. Bei der weiteren Bearbeitung soll die Kritik des Preisgerichts berücksichtigt werden.

Die Arbeit zeigt ein robustes und flexibles Gesamtkonzept, das gut auf weitere Anforderungen reagieren kann.

Der Bahnhofplatz im Realisierungsteil, der vor allem eine Adresse für Geschäfte und Dienstleistungen sein wird, ist als Gegenstück zum Therese-Giese-Platz, dem kulturellen Ort, eine Bereicherung in der Stadtmitte Germerings. In ihrer Unterschiedlichkeit hinsichtlich ihrer Größe und Ausformung und den Nutzungsangeboten können sich die beiden Plätze gegenseitig ergänzen.

Der Therese-Giese-Platz zeigt in der Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Leinhäupl Neuber und Bakpak eine hohe Flexibilität in den Nutzungsmöglichkeiten und er bietet zweifelsohne eine hohe Aufenthaltsqualität. Der vorgeschlagene Biergarten und das Spielplatzangebot unter Bäumen könnten sehr zur Belebung beitragen. Die Anregung, die Untere Bahnhofstrasse ebene- gleich mit dem Platz auszubilden wäre zu prüfen, denn es würde zweifelsohne die Definition und Lesbarkeit des zentralen Ortes in der Stadt nachdrücklich unterstützen.

Es wäre zu prüfen, ob das Angebot durch das Element Wasser ergänzt werden kann. Das vorgesehene Gebäude an der Landsbergerstraße wird hinsichtlich seiner Höhenentwicklung und Baumasse von allen Mitgliedern der Jury positiv bewertet, lediglich zur Frage der Nutzung wurde eine Sondermeinung vorgetragen.

Entlang der Bahnlinie wird die formal-landschaftlich integrierte Ausformulierung (Arbeitsgemein- schaft Leinhäupl Neuber und bakpak) ausdrücklich positiv bewertet und es zeichnet sich eine deutliche Mehrheit für die Weiterentwicklung und Stärkung des Grüns entlang der Bahn ab. Im Zuge einer Weiterentwicklung des Konzepts wäre zu untersuchen, ob ein dritter baulicher Hoch- punkt, an der Kreuzung der Unteren Bahnhofstrasse und der Bahntrasse, einen städtebaulichen Kontrapunkt zu den vorgeschlagenen Hochpunkten bilden kann (s. Konzept Matthias Goetz, Lex-Kerfers).

Herr Oberbürgermeister Haas dankt den Teilnehmern für die angenehme, konzentrierte und konstruktive Diskussion. Er zeigt sich mit dem Ergebnis des Wettbewerbs sehr zufrieden. Die Überarbeitungsphase habe nochmals eine deutliche Weiterentwicklung und Verbesserung der Arbeiten gebracht. Das Ergebnis biete eine gute Grundlage für die weitere Planung und die wei- tere Diskussion in der Öffentlichkeit.

Herr Haas beendet die Sitzung um 13:00 Uhr.

aufgestellt:
Walter Landherr

Überarbeitung Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Große Kreisstadt Germering Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen

Beurteilungsgremium am 28.04.2016

Teilnehmerliste 1/2

Fachpreisrichter(innen)

Prof. Hannelore Deubzer, Architektin, Berlin

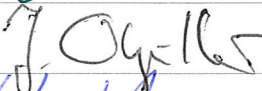
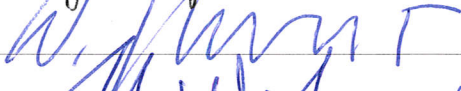
Jakob Oberpriller, Architekt / Stadtplaner, Hörmannsdorf

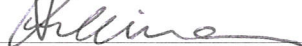
Wolfgang Glaser, Architekt, München

Helmut Wartner, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Landshut

Jürgen Thum, Architekt, Stadtbaumeister Germering

Annemarie Kubina, Architektin, München

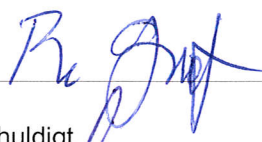
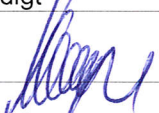
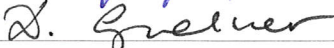
Stellvertretende Fachpreisrichter(innen)

Rudolf M. Graf, Architekt, München

Moritz Auer, Architekt, München

Peter Obermayer, Architekt, Bauamt Germering

Doris Grabner, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin, Freising


entschuldigt



Sachpreisrichter(innen)

Andreas Haas, Oberbürgermeister, Germering

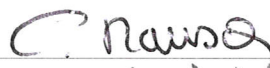
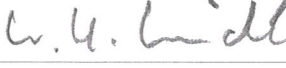
Manuela Kreuzmair, Stadträtin, Germering

Cathrin Rausch, Stadträtin, Germering

Dr. Hadi Roidl, Stadtrat, Germering

Franz Hermansdorfer, Stadtrat, Germering





entschuldigt


Überarbeitung Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Große Kreisstadt Germering Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen

Beurteilungsgremium am 28.04.2016
Teilnehmerliste 2/2

Stellvertretende Sachpreisrichter(innen)

Wolfgang Andre, zweiter Bürgermeister, Germering

Helmut Ankenbrand, dritter Bürgermeister, Germering

W. Andre
H. Ankenbrand

Sachverständige Berater(innen)

Ulrich Glöckl, TransVer, München

Rolf Rossius, Gebr. Rossius, München

Prof. Dr. Joachim Vossen, ISR, München

U. Glöckl
R. Rossius
J. Vossen

Wettbewerbsbetreuung/Vorprüfung

Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA, München

Ralf Wehrhahn, Büro Landherr, München

Martina Hänelkin

Jana Semmlin, Büro Landherr, München

Landherr
entschuldigt
Jana Semmlin

sonstige Teilnehmer(innen)

Charlotte Auffhammer, Bauamt Germering

Martina Karger, Bauamt Germering

Sigrid Köppl, Bauamt Germering

Frau Pöllmann, Bauamt Germering

entschuldigt
M. Karger
S. Köppl
entschuldigt