

Stadt Germering

Nichtoffener Realisierungswettbewerb
„Ehemaliges Kasernengelände“
Fassung vom 23.07.19



Fassung vom 23.07.19

Auslober:
Stadt Germering
vertreten durch den Oberbürgermeister Andreas Haas

Wettbewerbsbetreuung:
AKFU Architekten und Stadtplaner
von Angerer Konrad Fischer Urbaniak
Friedenstr. 21b, 82110 Germering
Tel.: 089/6142400 Fax: 089/614240066
mail@akfu-architekten.de

Tag der Auslobung: vorr. 00.00.2019

Titelbild: Blick auf das Areal

I. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN	5
1. Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	5
2. Wettbewerbsgegenstand	5
3. Wettbewerbsart	5
4. Wettbewerbsbeteiligte	5
4.1 Auslober	5
4.2 Wettbewerbsteilnehmer	6
4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer	7
5. Wettbewerbssumme (Preise und Anerkennungen)	8
6. Wettbewerbsunterlagen	9
7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	9
8. Termine	11
8.1 Rückfragen und Kolloquium	11
8.2 Einlieferungstermin	11
9. Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen	12
10. Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	12
10.1 Weitere Beauftragung	12
10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung	12
10.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer	12
10.4 Eigentum, Rücksendung und Haftung	13
10.5 Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung	13
11. Bekanntmachung des Ergebnisses	13
12. Nachprüfung	13
13. Bestätigung	13
II. WETTBEWERBSAUFGABE	15
1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs	15
2. Rahmenbedingungen	16
2.1 Wettbewerbsort	16
2.2 Wettbewerbsgrundstück	20
2.3 Planungsrecht	24
3. Planungsaufgabe	25
3.1 Ziele	25
3.2 Anforderungen und Programm	26
III. BEURTEILUNGSKRITERIEN	30

TERMINE

Tag der Auslobung

Ausgabe der
Planunterlagen

Schriftliche
Rückfragen bis

Kolloquium

14.00 Uhr Preisgericht

15.00 Uhr TeilnehmerInnen

Fassung vom 23.07.19

Abgabe der Pläne

,
17.00 Uhr

Abgabe der Modell

,
17.00 Uhr

Sitzung des
Preisgerichts

Ausstellungseröffnung Termin wird noch bekannt gegeben.

I. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1. Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 31.01.2013 herausgegebenen und mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 in Bayern eingeführten Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung des Teils I der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 4 BauKaG).

Die Auslobung wurde dort unter der Nr. registriert.

Ausloberin, TeilnehmerInnen sowie alle am Verfahren Beteiligte erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 RPW).

2. Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgegenstand sind die Bauwerks- und Freianlagenplanung für das ehemalige Kasernengelände in der Stadt Germering.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil II beschrieben. **Fassung vom 23.07.19**

3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als nichtoffener Realisierungswettbewerb.

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR-Mitgliedsstaaten und die Staaten des WTO-Beschaffungsübereinkommens (G.P.A.). Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

4. Wettbewerbsbeteiligte

4.1 Auslober

Stadt Germering
vertreten durch den Oberbürgermeister Andreas Haas

Ansprechpartner:
Stadtbauamt, Rathausplatz 1, 82110 Germering
Tel. 089-89419-400, E-Mail: bauamt@germering.de

4.2 Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind 20 Teams aus ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen.

4.2.1 Geladene Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Die Ausloberin hat folgende neun BewerberInnen zur Teilnahme am Wettbewerb geladen:

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...

4.2.2 Ausgewählte Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Die übrigen elf teilnehmenden BewerberInnen wurden nach einem offenen Teilnahmewettbewerb, in dem Referenzen zu benennen waren, über ein Auswahl-/ Losverfahren bestimmt.

10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...

4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

4.3.1 FachpreisrichterInnen:

ArchitektIn

ArchitektIn

ArchitektIn

Jürgen Thum, Architekt, Stadtbaumeister Stadt Germering

LandschaftsarchitektIn

LandschaftsarchitektIn

4.3.2 Stellvertretende FachpreisrichterInnen:

nn

nn

nn **Fassung vom 23.07.19**

4.3.3 Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter:

ArchitektIn / LandschaftsarchitektIn

4.3.4 Sachpreisrichter:

Oberbürgermeister Stadt Germering

VertreterIn CSU

VertreterIn SPD

VertreterIn Grüne

VertreterIn FDP

4.3.5 Stellvertretende SachpreisrichtelInnen

nn

nn

4.3.6 Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:

4.3.7 Sachverständige BeraterInnen (ohne Stimmrecht):

Martina Karger, Bauleitplanung Stadt Germering

Julia Preschern, Regierung von Oberbayern, SG Städtebauförderung

4.3.8 Vorprüfung (gemäß Anlage III zur RPW):

AKFU Architekten und Stadtplaner
von Angerer Konrad Fischer Urbaniak,
Friedenstr. 12b, 82110 Germering

5. Wettbewerbssumme (Preise und Anerkennungen)

lt. Kostenberechnung Stadt Germering, 26.11.15

Gebäude Baukosten (KG 300 + 400) 4.620.000,- €

Freianlagen Kosten 1.090.000,- €

-> Wettbewerbssumme mind. 50.000,- €

- Kostenanpassung erforderlich / abhängig von WB-Leistungen (Perspektiven / Detail / etc.)

1. Preis	.000,- €
2. Preis	.000,- €
3. Preis	.000,- €
4. Preis	.000,- €
Anerkennungen	.000,- €

Summe netto 50.000,- €

Sofern die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten TeilnehmerInnen Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Wettbewerbssumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen (§ 7 (2) RPW).

6. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden von den Verfahrensbetreuern in digitaler Form an die TeilnehmerInnen versandt bzw. als Download zur Verfügung gestellt.

Die Teilnehmer erhalten:

- Auslobungstext; pdf
 - Allgemeine Bedingungen (Teil I der Auslobung)
 - Wettbewerbsaufgabe (Teil II der Auslobung)
 - Beurteilungskriterien (Teil III der Auslobung)

- Anhang:
 - Informationsplan als Plangrundlage mit Angabe aller wesentlichen Planungsvorgaben im Maßstab 1 : 500; pdf; dwg
 - Senkrechtluftbild im Maßstab 1 : 500; pdf
 - Pläne der Bestandsgebäude
 - Nutzungskonzept der Arbeitsgruppe
 - Stellungnahme und Kostenschätzung Gebäudesanierung, Chr. Keding, Gauting 2009
 - **Baugrunduntersuchung**
 - Lärmtechnische Verträglichkeitsuntersuchung
 - Baubestandsbewertung
 - Formblatt Flächenzusammenstellung
 - Vordruck Verfassererklärung; pdf
 - Modellgrundlage M 1:500 (wird am Kolloquium ausgegeben)

7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch in Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind nicht zulässig.

Nicht geforderte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen gefordert:

Lagepläne sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt.
Als Unterlage sind die zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen zu verwenden.

- A Lageplan im Maßstab 1 : 500
mit Darstellung der Baukörper, ihrer Geschossigkeit, Dächer, Abstandsflächen, Erschließung, Stellplätze und ihre Zufahrten, Freiflächen, Flächen für die Feuerwehr, Entwässerung, Bepflanzung, Materialien, Ausstattung, Beleuchtung sowie den wesentlichen Geländehöhen etc.

- B Grundrisse aller Geschosse im Maßstab 1:200
Raumbezeichnungen und Raumgrößen sowie Möblierung und Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 sind in die Grundrisse einzutragen.

Im Erdgeschoss sind die Freiflächen mit darzustellen.

wesentliche Schnitte der Baukörper im Maßstab 1:200 (mindestens zwei)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss auf Normal-Null bezogen eingetragen werden.

Ansichten im Maßstab M 1:200

Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglich vorhandenen sowie den geplanten Verlauf der Geländeoberkante zeigen.

- C Fassadenausschnitt im Maßstab 1:20 (Detailierungsgrad M 1:50)
in Ansicht und Schnitt mit grundsätzlichen Aussagen zu Baukonstruktion und Oberflächenmaterialien
- D Erläuterungen zur Verdeutlichung der Entwurfsidee des Gebäudes und der Freiflächen
in Text, Piktogrammen, o.ä. (keine Renderings);
Schwarzplan M 1:2.500
Erläuterungen sind auf den Plänen unterzubringen
- E Vogelperspektive
- E Flächenberechnung auf beigefügtem Formblatt
- F Massenmodell M 1:500
- G Verfassererklärung im undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag
Fassung vom 23.07.19
- H Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.
- I Prüfpläne
zweiter Plansatz gefaltet (inhaltsgleich mit den Präsentationsplänen; jedoch nicht in Präsentationsqualität, auf dünnem Papier) mit Eintragung aller wesentlichen Maße
- J USB-Stick (keine Mini CD oder Diskette)
mit sämtlichen Planunterlagen als .dxf- oder .dwg (enthalten sein sollen die Raumflächen als geschlossene Polygone, die Bruttogrundfläche, die Nutz- und Verkehrsflächen jeweils als geschlossene Polygone) sowie als .pdf oder .jpg (Originalgröße 300 dpi)
Editierbare Dateien werden ausschließlich zum Zwecke der Vorprüfung verwendet und anschließend gelöscht.

Jeder Teilnehmer hat seine Wettbewerbsarbeit in allen Teilen mit einer Kennzahl zu versehen. Die Kennzahl muss aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke sowie auf dem Modell angebracht sein. Sie soll insgesamt nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein.

Die Präsentationspläne sind in Papierform ungefaltet und gerollt einzureichen. Für jede Arbeit steht eine Hängefläche von maximal 0,00 m Breite und 1,5 m Höhe zur Verfügung. Der Lageplan ist links oben anzuordnen.

8. Termine

8.1 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können bis zum 00.00.2019 schriftlich per Email
mail@akfu-architekten.de
an die Vorprüfung gerichtet werden.

Die Ausloberin wird am 00.00.2019 um 15:00 Uhr ein Kolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmern, den Preisrichtern, den Sachverständigen und Vorprüfern zur Beantwortung der Rückfragen veranstalten. An diesem Tag werden die Modellgrundlagen ausgegeben.

Die Antworten auf die gestellten Rückfragen werden allen am Verfahren Beteiligten bis zum 00.00.2019 schriftlich per Email mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

8.2 Einlieferungstermin

Spätester Termin bei persönlicher Abgabe ist für den Eingang der Planunterlagen der 00.00.2019, 17.00 Uhr,

spätester Termin bei persönlicher Abgabe ist für den Eingang der Modelle der 00.00.2019, 17.00 Uhr jeweils bei

AKFU Architekten und Stadtplaner **Fassung vom 23.07.19**
von Angerer Konrad Fischer Urbaniak,
Friedenstr. 21b, 82110 Germering
Öffnungszeiten: 9.00 - 17.00 Uhr

Als Zeitpunkt der Einlieferung der Pläne sowie des Modells gilt im Falle der Zustellung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Einreichung direkt bei der Vorprüfung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer müssen in jedem Fall in der Lage sein, den Nachweis über eine rechtzeitige Einlieferung zu führen. Da ein Tagesstempel auf dem Versandgut u.U. ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen. In jedem Fall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung beurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, müssen diese Arbeiten nachträglich ausgeschlossen werden. In allen Fällen sind die Wettbewerbsbeiträge für die Ausloberin kostenfrei einzusenden. Die Ausloberin behält sich vor, während des laufenden Verfahrens unter Wahrung der Anonymität den Nachweis der rechtzeitigen Einlieferung bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern einzufordern.

9. Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen;
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen;
- termingerecht eingegangen sind;
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen;

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht, die Entscheidungen sind zu protokollieren.

Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zwingend zum Ausschluss von der Bewertung führen würde, werden **nicht** gemacht.

10. Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

10.1 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird, wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem der Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen Planungsleistungen übertragen. Dies sind Architektenleistungen für Gebäude gem. § 34 HOAI, mindestens Leistungsphasen 2 – 5, sowie Leistungen für Freianlagen gem. § 39 HOAI, mindestens Leistungsphasen 2 – 5.

Fassung vom 23.07.19

Der Wettbewerb findet im Rahmen des Vergabeverfahrens nach VgV statt. Die Platzierung im Wettbewerb geht mit 40 % in die Wertung ein.

10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

10.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die TeilnehmerInnen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

10.4 Eigentum, Rücksendung und Haftung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können binnen zwei Wochen nach Schluss der Ausstellung abgeholt werden oder sie werden auf ausdrückliche Anforderung durch die TeilnehmerInnen (innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Protokolls) kostenfrei für die Ausloberin zurückgesandt. Erfolgt weder eine Abholung noch eine Anforderung zur Rücksendung, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch die Ausloberin nur, wenn die TeilnehmerInnen eine geeignete Verpackung mit abgegeben haben.

10.5 Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberschutzes der TeilnehmerInnen gilt § 8 Abs. 3 RPW.

11. Bekanntmachung des Ergebnisses

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbes unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und die Öffentlichkeit sobald als möglich, bekannt geben. ~~Fassung Öffentlich 23.07.19~~
Alle Wettbewerbsarbeiten werden mindestens eine Woche lang öffentlich ausgestellt. Ausstellungsort und Öffnungszeiten werden rechtzeitig bekannt gegeben.

12. Nachprüfung

Die Prüfung des Wettbewerbsverfahrens nach § 9 (2) RPW erfolgt durch die zuständige Vergabekammer:

Vergabekammer Südbayern,
Regierung von Oberbayern,
D-80534 München,
Tel. 0049/(0)89/21762411,
Fax 0049/(0)89/21762847
Email: vergabekammer.suedbayern@vg-m.bayern.de
URL: <http://www.regierung.oberbayern.bayern.de>

13. Bestätigung

Der Stadtrat Germering hat in seinen Sitzungen vom 00.00.2019 und 00.00.2019 der vorliegenden Auslobung zugestimmt.



Stadt Germering, Lage im Raum (© Topographische Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

II. WETTBEWERBSAUFGABE

1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs



Wettbewerbsgrundstück, Lage in der Stadt (© Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Die Stadt Germering hat das ehemalige Kasernengelände Krailing-Nord in den Jahren 2008 und 2018 erworben. Auf den ca. 90.400 qm Grundstücksflächen stehen fünf Gebäude. Eine interne Arbeitsgruppe der Verwaltung hat 2014 in Abstimmung mit dem Stadtrat ein Nachnutzungskonzept für das Areal erarbeitet. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ soll nun für die Gebäude und Freiflächen auf Grundlage der beabsichtigten Nutzungen ein Konzept zum Um- bzw. Neubau erarbeitet werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Germering beschlossen, diesen Nichtoffenen Realisierungswettbewerb „Ehemaliges Kasernengelände“ auszuloben.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Wettbewerbsort



Topographische Karte © Bayerische Vermessungsverwaltung)

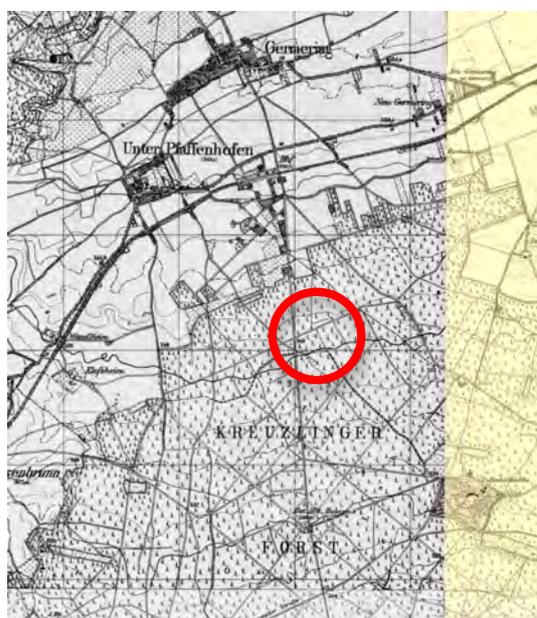
Die Stadt Germering liegt in der Münchener Schotterebene auf ca. 535 m ü. NN im Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck. Sie grenzt im Osten an die Stadtgrenze der Landeshauptstadt München und im Süden an den Landkreis Starnberg. Das Stadtgebiet hat eine Größe von ca. 21,61 qkm, dort wohnten zum 31.12.2018 41.290 Einwohner.

Südlich und östlich des bebauten Stadtgebietes befinden sich die Autobahnen A96 und A99 mit drei Anschlussstellen, nördlich die Bundesstraße B2. Die S-Bahnlinie S5 mit zwei Haltestellen durchquert Germering mittig.

Die beiden selbstständigen Gemeinden Unterpfaffenhofen und Germering wurden 1978 zu einer Gemeinde zusammengeschlossen. 1991 erfolgte die Erhebung zur „Stadt“ als sechstgrößte Stadt Oberbayerns, im Jahr 2004 die Erhebung zur „Großen Kreisstadt“.

Das ehemalige Kasernengelände befindet sich in direkter Verlängerung der Achse Germeringer Stachus - Otto-Wagner-Straße südlich der A 96 und ist über eine Brücke erreichbar. Das Areal liegt im Waldgebiet Kreuzlinger Forst zwischen Krailing und Unterpfaffenhofen. Hier verläuft auch die Grenze der Landkreise Fürstenfeldbruck und Starnberg.

2.2 Wifo



ca. 1930



ca. 1950



ca. 1970



ca. 1980

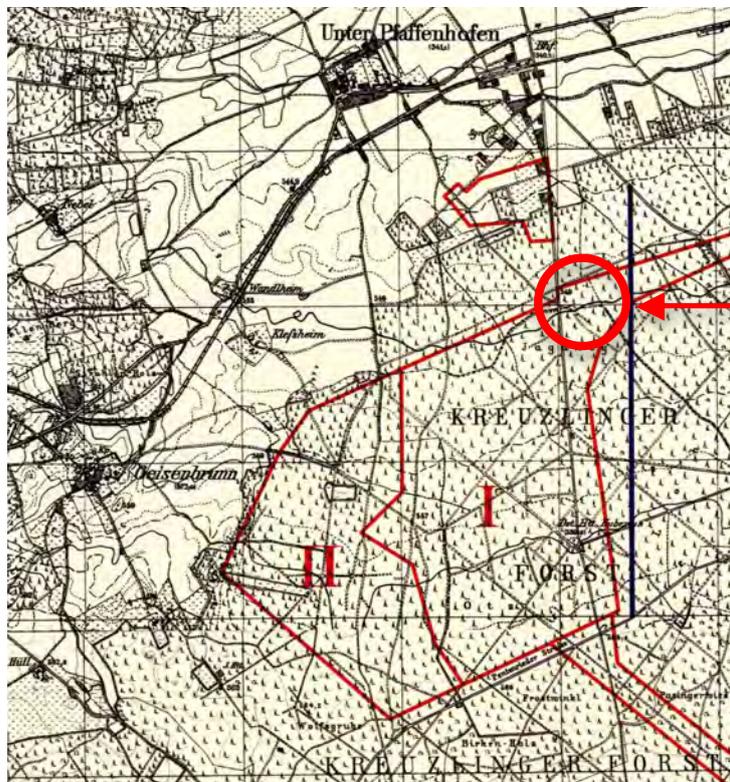
Zeitreise (© Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Wettbewerbsumgriff (rot)

Wifo – Wirtschaftliche Forschungsgesellschaft mbH

Im Herbst 1934 stand fest, dass mitten im Kreuzlinger Forst ein neuartiges unterirdisches und bombensicheres **Großstanklager „Unterpfaffenhofen“** für den Bedarf einer künftigen deutschen Wehrmacht entstehen sollte. Verkehrsmäßig günstig am Rand der Großstadt München gelegen sollten vom „Münchberg“ die Militärflughäfen Fürstenfeldbruck, Landsberg, Lagerlechfeld und Memmingen mit Flugbenzin versorgt werden.

Die neue gegründete **Berliner GmbH für Wirtschaftsforschung (Wifo)**, hinter der Reichsregierung und Wehrmacht standen, errichtete

- **Wifo I** für Riesentanks (46 m lang, 10 m Durchmesser) in 15 m tiefen Baugruben mit bombensicherer Beton- und Erdabdeckung,
- **Wirtschaftsgebäude (Wettbewerbumgriff)** für Verwaltung, Labore, Kantine für die Angestellten, Wache, elektrische Kraftzentrale, Feuerwehrhaus, Lagerhalle (sowie etliche Lokomotivschuppen, Trafo-Stationen, Pump-, Misch-, Reinigungs- und Abfüllstationen auf dem Gelände verteilt),
- **Wifo II** mit Kantine und Gemeinschaftslager für Arbeiter sowie nicht fertig gestellten „Tank-Blocks“ (65 x 66 m, 18 m tief, mit fünf 4.000 cbm Tonnen nebeneinander).



Wirtschaftsgebäude /
Wettbewerbumgriff

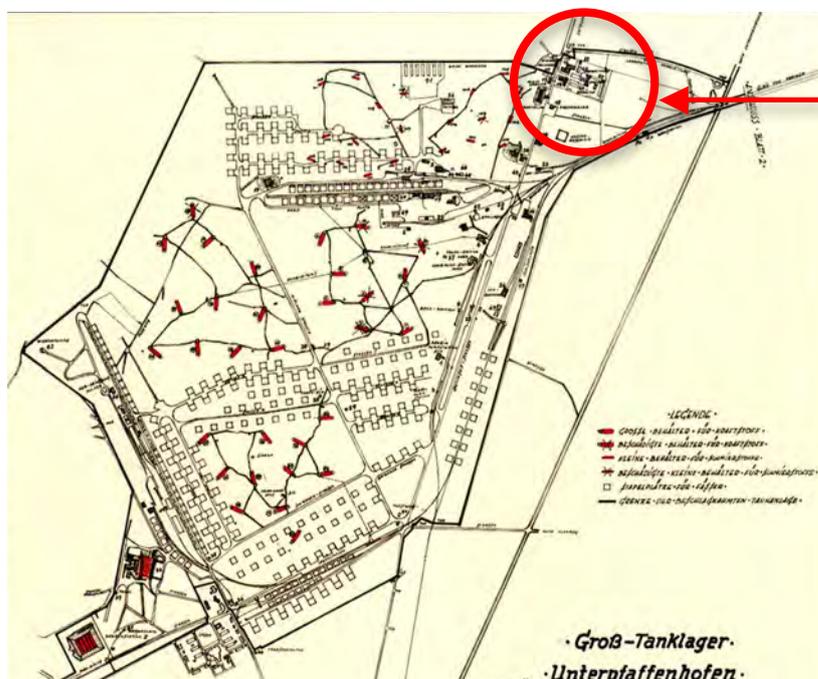
Wifo I und II, sowie die Werksiedlung im Norden

Lageplan des Tanklagers Unterpfaffenhofen (© Geheime Reichssache Wifo, H.-D. Götz, 2009)

Über die Anschlussgleise der Übergabebahnhöfe Freiham und Gauting rollten Eisenbahnkesselwagenzüge mit Rohbenzinen in das Tanklager und mit veredeltem Flugbenzin wieder hinaus.. Aus den petrochemischen Vorprodukten wurden nach vorgegebenen Rezepturen und Vorschriften hochwertige Treibstoff-Qualitäten für Flugmotoren zubereitet. Giftiges Bleitetraäthyl beispielsweise als Beimischung erforderte strenge Sicherheitsbestimmungen und qualifiziertes Personal. Dies begründet die herausragende Position des Laborgebäudes wie auch der angestellten Chemiker.

Neben dem Gemeinschaftslager für die Arbeiter in Wifo II war auch Wohnraum für das Fachpersonal und die Beamten erforderlich. Seit 1936 entstand an der alten Gautinger Straße zwischen Wifo I und dem Bahnhof die **Wifo-Werksiedlung**.

Während der Bombenangriffe zu Kriegsende im April 1945 wurde hauptsächlich die Gleisanlagen zerstört, der erwartete „GAU“, bei dem die ganze Wifo in die Luft fliegt, blieb aus, da zu diesem Zeitpunkt die Tanks bereits leer waren.



Wirtschaftsgebäude /
Wettbewerbsumgriff

Lageplan des Tanklagers Unterpfaffenhofen (© Geheime Reichssache Wifo, H.-D. Götz, 2009)

Fassung vom 23.07.19

US-Armee

Die US-Armee nutzte das Tanklager bis 1972 unter dem Namen „**Texas Installation**“ wie zuvor die Wehrmacht für die Versorgung der Flugfelder im südbayerischen Raum. Allerdings mussten die Amerikaner den Treibstoff auf der Straße transportieren, so dass die alte Gautinger Straße regelmäßig bis zum Stachus von wartenden LKWs verstopft war. Aber die „Texas“ war darüber hinaus im Ort präsent: auf dem Gelände fanden Schulspeisungen statt, Weihnachtsfeiern für die Kinder, im Sommer wurde das Löschwasserbecken als Swimmingpool für die Jugend frei gegeben und die Fahrzeuge wurden am Wochenende für Vergnügungsausflüge zur Verfügung gestellt. Die Wifo-Kantine in Wifo II war nebenbei Verkaufsstelle von Produkten, die sonst nicht erhältlich waren, sowie Kneipe und Veranstaltungsraum für Tanzveranstaltungen, etc.. Erst 1948 entstanden in der Wifo-Werkssiedlung Geschäfte zur Versorgung des Wohngebietes. Auch der „Texas Club“ in einer Baracke war aufgrund der billigen Bar und der modernen Musik ein Anziehungspunkt für die heimische Bevölkerung.

Bundeswehr

Zu Jahresbeginn 1963 wird aus Wifo II der **Bundeswehrstandort „Krailling Süd“** für Pipeline- und Eisenbahn-Pioniere. Es fungiert später als Zentrum der in den siebziger und achtziger Jahren erbauten permanenten Nato-Pipelines zur Versorgung der Flughäfen Fürstenfeldbruck, Landsberg, Lechfeld und Leipheim.

1972 räumen die Amerikaner die Wirtschaftsgebäude. Als **Bundeswehrstandort „Krailling Nord“** bezeichnet zieht 1975 die Pionier-Ausbildungs Kompanie 875 in die renovierten Gebäude ein: im ehemaligen Wifo-Labor waren Stuben für die Pioniere, im Wifo-

Verwaltungsgebäude Unterkünfte und Büros sowie Kantine und Küche und in der alten Wache das Sicherheitszentrum des Tanklagers.

Von 1983 bis 1990 übernahmen die „Heros“ die Gebäude zum Aufbau und Versuchsbetrieb eines digitalen Heeres-Führungs- und Informationssystems.

Asylunterkunft

Von 1993 bis 2005 lebten ca. 200 Asylbewerber im Wifo-Labor- und Verwaltungsgebäude und hinterließen sie in einem stark gebrauchten Zustand.

Im Zuge des **Um- und Rückbaus der Bundeswehr** standen die Pipelines und der Standort zur Disposition.

- Ein Teil des Tanklagers wird als Flüssiggas-Tanklager für die „Flüssiggas-Bayern GmbH & Co KG“ genutzt.
- Im Gebiet Wifo II ist der Gewerbe-Park KIM – Krailinger Innovations Meile – entstanden.
- 2008 erwirbt die Stadt Germering die Wirtschaftsgebäude, später Wachhaus und Feuerwache.

Als Übergangsnutzung wurden die Räume von Künstlern genutzt, die bestehende Biotop-Landschaft wurde aufrechterhalten.

2.3 Wettbewerbsgrundstück



Wettbewerbsgrundstück (© Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Das Wettbewerbsgrundstück umfasst die Fl.Nrn. 501/113, 501/115, 503/2, 503/3, 654/5, 665/3 und 666/3, hat eine Größe von 9.400 qm und ist weitgehend eben auf eine Höhe von ca. 550 m ü.NN. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Otto-Wagner-Straße und eine Brücke über die A96.



Blick nach Süden über die Brücke über die A96 auf Gebäude 2

Auf dem Grundstück stehen fünf Gebäude:

- Gebäude Nr. 1: ehemaliges Verwaltungsgebäude
- Gebäude Nr. 2: ehemaliges Laborgebäude
- Gebäude Nr. 3: ehemalige Wache
- Gebäude Nr. 4: ehemalige Fahrzeughalle
- Gebäude Nr. 5: ehemalige Feuerwache.



Blick nach Norden über die Brücke über die A96



Eingänge der Gebäude 1 (rechts) und 2 (links)



Gebäude 1



Lagerhalle



Wachgebäude



Feuerwache

Die orientierende altlastenspezifische Untersuchung der Nickol & Partner GmbH, Gröbenzell, kam Ende 2007 zu folgendem Ergebnis:

- Gebäudesubstanz: Erkenntnisse über Bausubstanz vorhanden, mit Ausnahme der Restbausubstanz (Mauerwerk und Bodenplatte). Angesichts der Belastung des Anstrichs / Putzes mit Bioziden (DDT, PCB) könnte auch die Restbausubstanz durch Sekundärkontamination verunreinigt ist. Ggf. ist bei Abbruchplanungen abfallspezifisch mit Mehrkosten zu rechnen.
- Grundwasser steht in 15 m Tiefe an.
- Altlasten bzw. der Verdacht auf Kriegseinwirkungen ist nicht ausgeräumt, so dass bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen eine Aushubüberwachung erforderlich ist.

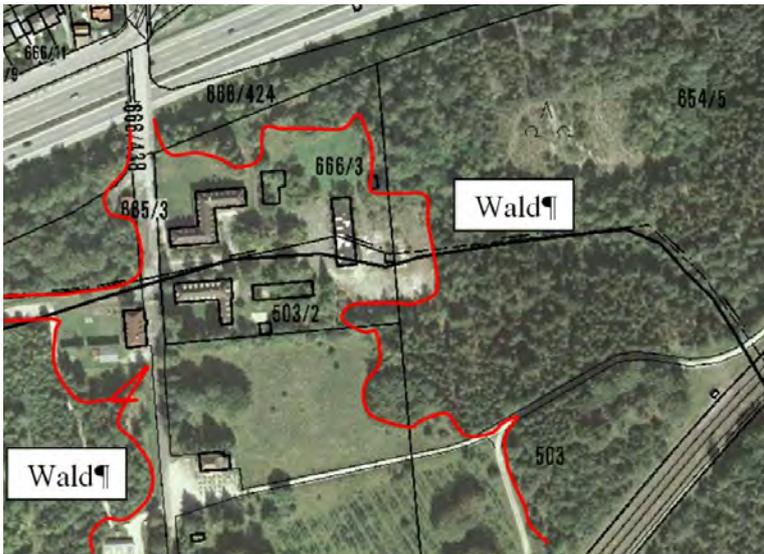
Bodengutachten – hinsichtlich Gründung
 Fassung vom 23.07.19



Biotop (rote Schraffur) / Landschaftsschutzgebiet (grüne Schraffur)
 (© Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich mit Ausnahme einer Teilfläche im Geltungsbereich der **Landschaftsschutzgebietsverordnung „Kreuzlinger Forst“** (grüne Schraffur). Das Landratsamt hat in Aussicht gestellt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der genutzte Bereich des Wettbewerbsgrundstücks von der Verordnung befreit werden kann.

Das Wettbewerbsgebiet ist zudem als **Bannwald** kartiert und dargestellt. Für den Wettbewerb kann davon ausgegangen werden, dass die in der Realität bestehenden Waldflächen die Planungsgrenzen darstellen.



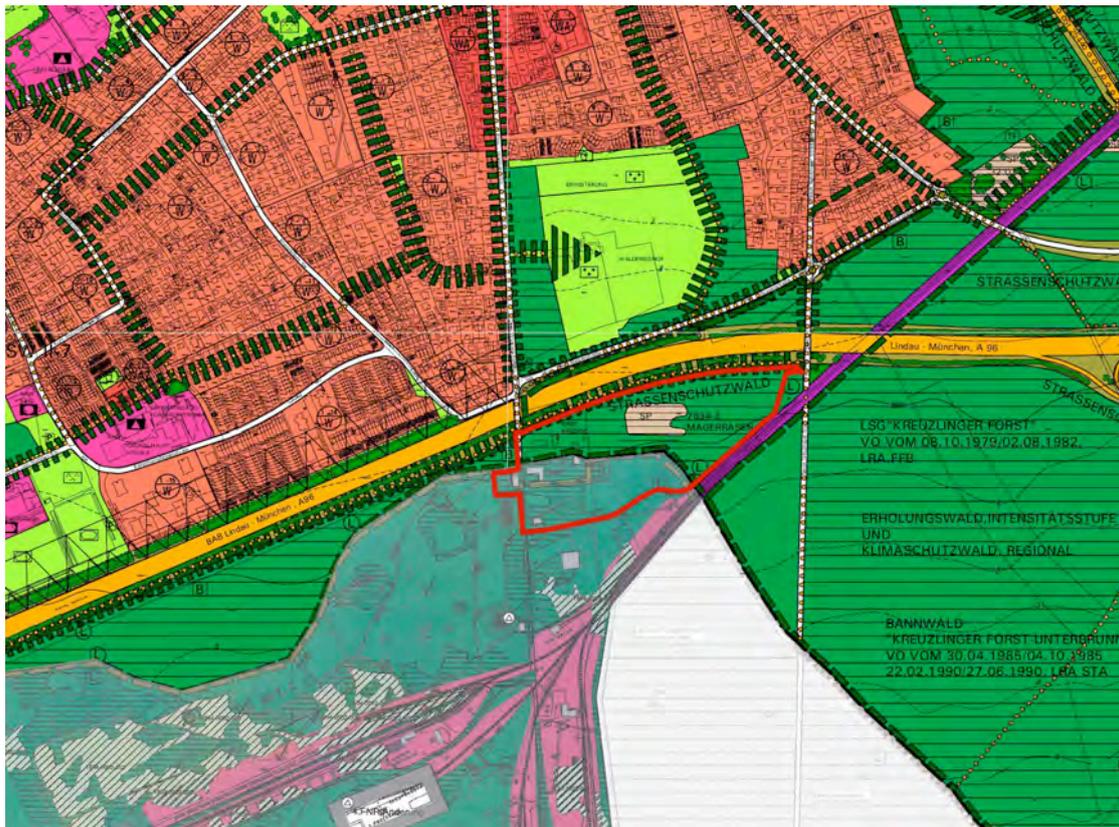
Luftbild, o.M., rote Linie als Waldgrenze (Quelle: Stadt Bauamt) 23.07.19

Rot schraffiert ist eine **Biotopfläche** östlich der Gebäude, in die nicht eingegriffen werden soll.

In der **schalltechnischen Untersuchung** der Müller-BBM GmbH vom 05.07.19, die als Anlage beigefügt ist, wurden die Geräuschimmissionen durch die BAB A 96 für das Wettbewerbsgebiet ermittelt. Sowohl für Freiflächen, als auch für die Gebäude herrschen teilweise Beurteilungspegel, die nicht mehr für alle Nutzungen im Raumprogramm geeignet sind.

2.4 Planungsrecht

Als Grundlage für das Projekt war zunächst ein Grundstückstausch zwischen der Stadt Germering und der Gemeinde Krailing erforderlich, so dass die Stadt Germering alleiniger Eigentümer des Wettbewerbsgebietes ist und damit auch die Planungshoheit innehat. Die Umge-
meindung trat mit der Bekanntmachung am 01.01.2019 in Kraft und ist in u.a. Flächennutzungsplanung noch nicht eingeflossen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Germering und 10. FNP-Änderung Krailing mit Wettbewerbsgrundstück

Der Wettbewerbsumgriff ist in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der Stadt Germering und der Gemeinde Krailing als Waldfläche, teilweise mit der Signatur „Strassenschutzwald“, dargestellt. Östlich der bestehenden Gebäude befindet sich noch eine Sukzessionsfläche (Biotop).

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Bannwaldgebiet „Kreuzlinger Forst“. Das Forstamt Starnberg hat mitgeteilt, dass die Gebäude und die ehemalige Sportfläche hiervon ausgenommen sind und keine Nutzungseinschränkungen bestehen.

Als planungsrechtliche Grundlage wird der Flächennutzungsplan für das Wettbewerbsgrundstück geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. Planungsaufgabe



Wettbewerbsgrundstück (© Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

3.1 Ziele

Die Stadt Germering möchte das ehemalige Kasernenareal zukünftig zu einer „Kulturkaserne“ mit Kulturszene, Bürgerhaus, Gründerzentrum sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen umnutzen. Die bestehende Infrastruktur soll hierbei konkurrenzlos ergänzt werden. Große Herausforderung für Akzeptanz und Nutzung wird es sein, dass die Kulturkaserne in Wahrnehmung und im Bewusstsein der Bürger*Innen stetig präsent ist.

Eine Arbeitsgruppe der Verwaltung hat hierfür bereits 2014 ein Nutzungskonzept entwickelt.

Kunst- und Kulturszene

Ziel ist es, die sich derzeit im Alten Schulhaus im Ortskern Unterpfaffenhofen befindende Kunstszene wie u.a. des „Kunstkreises e.V.“ in das Kasernengelände zu verlagern. Ateliers für Künstler*Innen, Räume für Kurse und offene Bereiche für Ausstellungen, o.ä. sollen im Innenbereich angeboten werden. Zudem sollen auch Freiflächen für Arbeiten wie Kettensägen / Bildhauen / etc., für Kurse sowie für Ausstellungen oder für einen „Skulpturengarten“ genutzt werden können.

Neben der Kunst soll auch die Musik eine neue Heimat in der Kulturkaserne finden: Geplant sind Proben- und Übungsräume für Orchester, Ensemble, Chöre sowie die örtliche Musikschule und Musikgruppen.

Bürgerhaus

Ein Treffpunkt von und für Germeringer Bürger*Innen aller Altersgruppen als Ort des künstlerischen, kreativen, musikalischen, sportlichen Austauschs und der Kommunikation soll geschaffen werden.

Sport und Freizeit

Ergänzend zu den bestehenden Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen in Germering ist ein befestigter, ganzjährig nutzbarer Sportplatz mit Tartan-Belag für Sportarten, wie z.B. Fußball, Basketball, Handball, Tennis oder auch Volleyball erforderlich. Nachfrage besteht hinsichtlich einer Tischtennisanlage und einer Freispielwiese im Freibereich sowie einer multifunktional nutzbaren Halle im Innenbereich.

Gründerzentrum

In einem ersten Schritt sollen ca. 10 – 15 Arbeitsplätze geschaffen werden, die die Stadt als Starthilfe für „Gründer“, mit dem Schwerpunkt Kultur- und Kreativwirtschaft zur Verfügung stellen möchte.

Eine Erweiterungsmöglichkeit bei hoher Akzeptanz sollte mit angedacht werden.

Verwaltung

Für die Verwaltung vor Ort sind Büros und Appartements für Betriebsangehörige sowie Lagerflächen für verschiedene Zwecke einzuplanen.

3.2 Anforderungen und Programm



Wettbewerbsgrundstück (© Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Grundstück und Erschließung

Die Erschließung des Wettbewerbsgrundstücks erfolgt von Norden von der Otto-Wagner-Straße aus über die A 96. Eine Durchfahrtmöglichkeit nach Süden besteht nicht. Eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 22 m muss vorgesehen werden.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze können oberirdisch als offene Stellplätze oder Carports nachgewiesen werden. Die Ausloberin erwartet sich Kosten und Flächen sparende Lösungsvorschläge.

Nachzuweisen sind mind. 100 Stellplätze.

Nachzuweisen sind mind. 80 Fahrradstellplätze.

Flächen für Müll sind vorzusehen.

Gebäudebestand

Der derzeitige Gebäudebestand auf dem Wettbewerbsgrundstück soll für das geforderte Raumprogramm unter Pkt. 3.3 umgebaut und ggf. ergänzt werden.

Freiflächen

Insbesondere die wald- und baumfreien Bereiche sollen für die geforderten Nutzungen gem. Raumprogramm, Pkt. 3.3, überplant werden. Die bestehende Biotopfläche soll nicht angetastet werden.

Im Nutzungskonzept der Verwaltung von 2014 wurde auch angedacht, einen Waldkindergarten (naturnaher Kindergarten) mit anzubieten. Weitere Planungen hierzu gibt es noch nicht. Im Rahmen des Wettbewerbs sind hierfür lediglich Lagerflächen vorzuhalten, die im Raumprogramm enthalten sind.

Fassung vom 23.07.19

Baumbestand

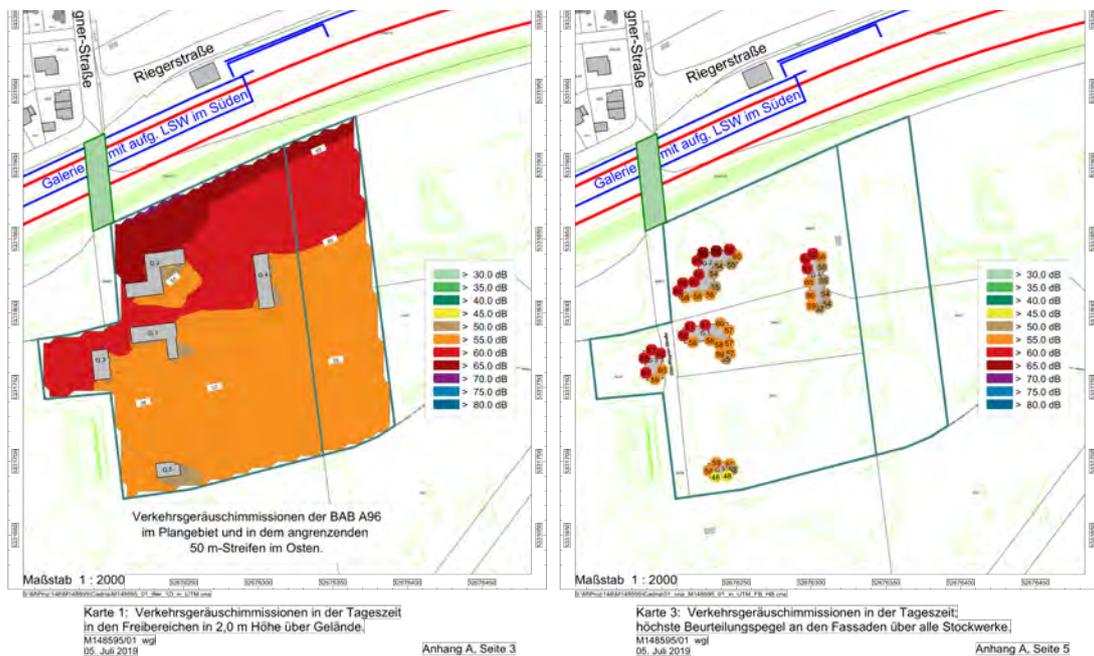
Das Wettbewerbsgrundstück weist Waldflächen und prägenden Baumbestand auf.

Waldflächen dürfen als „Bannwald“ nicht überplant werden.

Die Baumgruppe im Innenhof zwischen den Gebäuden ist erhaltenswert und sollte unbedingt erhalten bleiben. Auch die weiteren Bäume im Wettbewerbsumgriff aber außerhalb von Waldflächen sind grundsätzlich erhaltenswert. Hier sollte abgewogen werden, ob ein Mehrwert durch die vorgeschlagene Planung einen Verlust von Bäumen aufwiegt.

Schallschutz:

In der **schalltechnischen Untersuchung** der Müller-BBM GmbH vom 05.07.19, die als Anlage beigefügt ist, wurden die Geräuschimmissionen durch die BAB A 96 für das Wettbewerbsgebiet ermittelt. Sowohl für Freiflächen, als auch für die Gebäude herrschen teilweise Beurteilungspegel, die nicht mehr für alle Nutzungen im Raumprogramm geeignet sind. Bei der Anordnung von Nutzungen in den Gebäuden sowie von Freiflächen ist die schalltechnische Situation zu beachten.



Lärmkarten Freibereiche / Gebäudefassaden (© Bericht Nr. M148595/01, Müller-BBM)

Energie:

Großer Wert ist auf eine ökonomische Bauweise und einen geringen Energiebedarf und Wasserverbrauch zu legen. Ein Energiestandard gem. EnEV 2016 ist gefordert.

Barrierefreiheit:

Fassung vom 23.07.19

Alle Gebäude und Freianlagen sind grundsätzlich barrierefrei nach DIN 18040, Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 1 und 3: Öffentlich zugängliche Gebäude und Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum zu planen.

Materialität

Der Gestaltung der Kulturkaserne kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Ausloberin erwartet sich qualitätvolle Beiträge zu den Themen Neues Bauen in historischem Bestand. Zeitgleich sollen die Angaben zu Baukonstruktion und Materialität sowohl eine kostengünstige Erstellung wie einen kostengünstigen Unterhalt aufzeigen.

Kosten:

Die Ausloberin erwartet sich Lösungen, die hinsichtlich ihrer Konzeption, Konstruktion und Materialwahl wirtschaftliche Baukosten und einen geringen Bauunterhalt erwarten lassen.

3.3 Programm

Fassung vom 23.07.19

Wirtschaftliche Kenndaten / Raumprogramm für Innen- und Außenbereiche

I. Wirtschaftliche Kenndaten

I.1.1	Bruttogrundfläche Bestand gem. DIN 277	BGF _B		
I.1.2	Bruttogrundfläche Neubau gem. DIN 277	BGF _N		
I.2.1	Bruttorauminhalt a gem. DIN 277	BRI		
I.2.2	Bruttorauminhalt a gem. DIN 277	BRI		
I.3	Nutzfläche	NF		
I.4	BRI _{B+N} / BGF _{B+N}			
I.5	BRI _{B+N} / NF			

II. Raumprogramm

II.1 Kunst und Kultur

		Soll in qm (ca- Angaben)	Ist in qm	Bemerkungen	PKW- Stellplätze	Fahrräder
1.1	Ateliers für Künstler	500			8	5
1.2	Raum für Kunstkreis			wie für Zeichenkurse o.ä.	2	1
1.3	Räume für Ausstellungen			in Multifunktionshalle / Ateliers / Foyers / etc. möglich		
1.4	Übungsraum Musik groß	100		incl. Lager für Noten / permanente Instrumente / etc.	6	7
1.5	Übungsraum Musik klein	50		incl. Lager für Noten / permanente Instrumente / etc.	4	4
1.6	Einzelunterrichtsraum Musikschule	140		für Einzellunterricht	4	4
1.7	Gruppenunterrichtsräume Musikschule			für Mehrfachunterricht / Register / Ensemble	3	5
1.8	Musikübungsraum Bürgerschaft	30		in Räumen der Musikschule möglich		
1.9	Probenraum Band	60		Anzahl: 2, im Souterrain möglich	2	4
		880			29	30
	WCs Damen 2x / WCs Herren 2x Urinal 2x / 1x barrierefreies WC			für Ateliers / Kunstkreis		
	WCs Damen 2x / WCs Herren 2x Urinal 3x / 1x barrierefreies WC			für Musiker		
1.10	Arbeitsflächen im Außenbereich / Ausstellungsflächen			Werkstatt und freiem Himmel / Skulpturengarten / etc.		

II.2 Bürgerhaus

		Soll in qm (ca- Angaben)	Ist in qm	Bemerkungen	PKW- Stellplätze	Fahrräder
2.1	Veranstaltungsraum mit Bühne incl. Lager + Garderobe	200		für Konzerte / Theater / Kabarett / Elternabende / Vereinsabende / Vorträge / Diskussionen / Lesungen / Festivals / Kino, Filmkunst / Schachclub / Schafkopf-Wettbewerbe / Stammtisch / Workshops / etc.	20	7
2.2	Seminarräume flexibel schaltbar, Anzahl: 3 á 30 qm	90		Seniorenarbeit / örtliche Vereine - 1 Raum ausreichend?	6	8
2.3	Werkstätten - Anzahl: 2 á 30 qm	60		vorstellbar: Schreinerei / Töperatelier / Metallwerkstatt / Siebdruckwerkstatt / Schneiderei - ev. Künstlerateliers, -werkstätten nutzbar?	4	3
2.4	kleiner Veranstaltungsraum mit Theke, Licht- und Tonanlage	60		für Privatpersonen anmietbar	6	5
2.5	Kulturcafé incl. Lager / Küche	70		für Bürgerhaus, Freianlagen, Künstler, Musiker, etc.	4	2
2.5	Raum für Kinderbetreuung/Spielzimmer	40		Wirklich erforderlich? Wer betreut?		
		520			40	25
	WCs Damen 4x / WCs Herren 3x Urinal 4x / 1x barrierefreies WC					
2.6	flexibel nutzbare Freiflächen			für Festivals / Open-Air-Konzerte / Filmvorführungen / Märkte / etc.		

II.3 Sport und Freizeit

		Soll in qm (ca- Angaben)	Ist in qm	Bemerkungen	PKW- Stellplätze	Fahrräder
3.1	Multifunktionshalle	320		in bestehender Lagerhalle einzuplanen; mit mobiler Ausstattung wie Fußballtore / Basketballkörbe / etc.	8	5
	1x Umkleide + Dusche Damen / 1x Umkleide + Dusche Herren		in Lagerhalle			
	WCs Damen 4x / WCs Herren 3x Urinal 4x / 1x barrierefreies WC			auch für Freisportanlagen zu nutzen;		
3.2	Tischtennisanlage	144		2 Platten á 6 x 12 m	2	1
3.3	befestigter Tartan-Platz	970		für Basketball (19 x 32 m), Handball (22 x 44 m)	2	2
3.4	Freispielwiese				4	5
3.5	Trainingsplätze 2x Fußball, 1x Faustball	2970		Faustball 20 x 50 m, Schülerfußball 22 x 44 m	4	5
					20	18
	WCs Damen 6x / WCs Herren 4x Urinal 6x / 1x barrierefreies WC			auch für Freifläche Bürgerhaus; Nutzung WCs anderer Nutzungen, wenn in örtliche Nähe möglich;		

II.4 Gründerzentrum

		Soll in qm (ca- Angaben)	Ist in qm	Bemerkungen	PKW- Stellplätze	Fahrräder
4.1	Arbeitsplatz á 15 qm	300			9	5
4.2	Besprechungsraum					
4.3	Teeküche					
4.4	Technikraum, Kopierer, etc.					
4.5	WCs Damen 2x / WCs Herren 2x Urinal 2x / 1x barrierefreies WC					
		300			9	5

II.5 Verwaltung

		Soll in qm (ca- Angaben)	Ist in qm	Bemerkungen	PKW- Stellplätze	Fahrräder
5.1	Verwaltung / Hausmeister	15			2	2
5.2	Büros für Organisation	20				
5.3	Lager / Archiv	20				
5.4	Ausstellung im Regelraum (EG, G3, 40 qm), Batterieraum (UG, G3, 40 qm) und Kommunikationsraum (UG, G3, 35 qm)	115		museale Nutzung ev. mit Schautafeln, o.ä.		
		170				
5.5	Appartements, Anzahl 2 á 25 qm	50		incl. Nasszelle und Küchenzeile für Beitriebsangehörige	2	2
		220			4	4
	WCs Damen 1x / WCs Herren 1x Urinal 1x / 1x barrierefreies WC					
5.6	flexibel unterteilbare Lagerflächen	gesamt 400		für Bauhof / Wasserwacht / Vereine / Parteien / Organisationen / etc. gute Anfahrbarkeit erforderlich, in örtlichem Zusammenhang mit Stellplätzen		

II.6 Sanitäre Anlagen / Nebenräume

Die Erfordernis sanitärer Anlagen bezieht sich im Raumprogramm auf die geforderten Nutzungen. Entwurfsabhängig können WCs von verschiedenen Nutzerkreisen benutzt werden. Generell sollten sie in jedem Geschoss vorgesehen werden. Eine barrierefreie Toilette je Gebäude ist ausreichend. Sanitäre Anlagen sollten sich in örtlicher Nähe der Nutzung befinden wie beispielsweise bei den Freianlagen.

		Soll in qm (ca- Angaben)	Ist in qm	Bemerkungen
5.1	Putzräume, Anzahl 1 á Gebäude			
5.2	barrierefreies WC, Anzahl 1 á Gebäude			

II.7 PKW-Stellplätze / Fahrradabstellplätze

	Gesamt			oberirdische PKW-Stellplätze; Fahrradabstellplätze	102	82
--	--------	--	--	--	------------	-----------

III. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach einheitlichem Maßstab unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Die Reihenfolge der untenstehenden Auflistung stellt keine Gewichtung dar.

1. Formale Bedingungen

2. Stadträumliche Qualität

3. Programmerfüllung

4. Architektonische Qualität

Fassung vom 23.07.19

5. Innenräumliche Qualität

6. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Realisierbarkeit

Fassung vom 23.07.19

