

STADT GERMERING  
OFFENER STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER  
IDEENWETTBEWERB „KREUZLINGER FELD“

gemäß Preisrichtervorbesprechung vom 19.04.2023



## Termine

Anträge auf Teilnahme bis zum 05.06.2023

Ausgabe der Unterlagen 19.06.2023

Kolloquium 05.07.2023

Abgabe Planunterlagen 03.10.2023

Abgabe Modell 10.10.2023

Preisgericht 30.11.2023

Ausstellung (wird noch bekannt gegeben)

Ausloberin:  
Stadt Germering  
vertreten durch den Oberbürgermeister Andreas Haas  
Rathausplatz 1, 82110 Germering

Wettbewerbsbetreuung:  
**AKFU** Architekten und Stadtplaner  
Till Fischer | Brigitte Konrad | Sandra Urbaniak  
Friedenstraße 21 b, 82110 Germering  
Tel.: 089/614240040 Fax: 089/614240066  
mail@akfu-architekten.de

Tag der Auslobung:

Fassung vom 24.04.2023

Vordere Umschlagseite: Luftbild (© Bayer. Vermessungsverwaltung)

TERMINE	2
<b>I. ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>4</b>
<b>1. Anwendung und Anerkennung der RPW 2013</b>	<b>4</b>
<b>2. Wettbewerbsgegenstand</b>	<b>4</b>
<b>3. Wettbewerbsart</b>	<b>4</b>
<b>4. Wettbewerbsbeteiligte</b>	<b>4</b>
4.1 Ausloberin	4
4.2 Wettbewerbsteilnehmende	5
4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfende	6
<b>5. Wettbewerbssumme</b>	<b>7</b>
<b>6. Wettbewerbsunterlagen</b>	<b>7</b>
<b>7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung</b>	<b>8</b>
<b>8. Termine</b>	<b>10</b>
8.1 Rückfragen und Kolloquium	10
8.2 Einlieferungstermin	10
<b>9. Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen</b>	<b>10</b>
<b>10. Weiteres Vorgehen und Urheberrecht</b>	<b>11</b>
10.1 Eigentum, Abholung	11
10.2 Nutzungs-, Urheberrecht	11
10.3 Weiteres Vorgehen	11
<b>11. Bekanntmachung des Ergebnisses</b>	<b>11</b>
<b>12. Bestätigung</b>	<b>11</b>
<b>II. WETTBEWERBSAUFGABE</b>	<b>12</b>
<b>1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs</b>	<b>12</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>14</b>
2.1 Wettbewerbsort	14
2.2 Wettbewerbsgebiet und Umgebung	15
2.3 Planungsrecht	16
2.4 Verkehrsanbindung und Erschließung	16
2.5 Immissionschutz	17
2.6 Baugrundverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Versickerung	18
2.7 Klima, Luft	19
2.8 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	20
2.9 Energieversorgung	21
2.10 Lebensmitteleinzelhandel	21
2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kinderbetreuung	23
<b>3. Planungsziele</b>	<b>24</b>
<b>4. Planungsvorgaben</b>	<b>24</b>
4.1 Grundstücksverfügbarkeit	24
4.2 Erschließung, Verkehr	26
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	26
4.4 Stellplätze	27
4.5 Freiflächen	28
4.6 Schalltechnische Verträglichkeit	28
4.7 Kaltluftverhalten / thermische Ausgleichsfunktion	29
4.8 Niederschlagswasser	30
4.9 Energieerzeugung und -versorgung	30
4.10 Klimaneutralität	30
<b>III. BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>	<b>32</b>

# I. Allgemeiner Teil

## 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 BauKG).

Die Auslobung wurde dort unter der **Nr. 2023-OBY-08** registriert.

Ausloberin, Teilnehmende 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 ist der städtebauliche Entwurf für den ca. 13,25 ha großen Bereich „Kreuzlinger Feld“ in der Stadt Germering.  
Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil II beschrieben.

## 3. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als offener Ideenwettbewerb.  
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 Ausloberin

Stadt Germering  
vertreten durch den Oberbürgermeister Andreas Haas  
Stadtbauamt, Rathausplatz 1, 82110 Germering  
Tel.: 089-89419-400, [www.germering.de](http://www.germering.de)

## 4.2 Wettbewerbsteilnehmende

Teilnahmeberechtigt sind Arbeitsgemeinschaften aus Architekt\*innen, Landschaftsarchitekt\*innen und Stadtplaner\*innen, die am Tag der Auslobung in einem der unter Ziffer 3 genannten Staaten ansässig sind. Voraussetzung ist, dass sie entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt\*in, Landschaftsarchitekt\*in oder Stadtplaner\*in“ berechtigt sind. Erforderlich ist der Nachweis der Führung der Berufsbezeichnung (Kammernachweis, bei ausländischen Teilnahmeinteressierten Nachweis nach dem Recht ihres jeweiligen Heimatstaates).

Für das Wettbewerbsverfahren sind Arbeitsgemeinschaften (ARGE) aus Architekt\*innen, Landschaftsarchitekt\*innen und Stadtplaner\*innen zu bilden, wobei der / die Architekt\*in federführend als verantwortlicher und bevollmächtigter Vertreter\*in dieser Arbeitsgemeinschaft zu benennen ist. Teilnehmende, die in ihrem Büro nachweislich alle erforderlichen Fachdisziplinen abdecken, müssen keine Arbeitsgemeinschaften eingehen.

Jede der oben benannten Fachrichtungen muss durch eine teilnahmeberechtigte natürliche Person vertreten sein. Das Fehlen einer oder mehrerer natürlicher Personen als Vertreter einer Fachrichtung oder die fehlende Teilnahmeberechtigung einer oder mehrerer natürlicher Personen führt zum Ausschluss der gesamten Arbeitsgemeinschaft. Alle geforderten bzw. beteiligten Fachdisziplinen müssen in der Verfassererklärung aufgeführt werden.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen der zu benennende bevollmächtigte Vertreter und der oder die Verfasser der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

An der Teilnahme Interessierte können sich ausschließlich mit dem unterschriebenen Formular für die Teilnahme anmelden und registrieren lassen.

Anmeldeadresse:

wettbewerb-kreuzlingfeld@germering.bayern.de

Anmeldeschluss ist der 05.06.2023 um 20.00 Uhr. Bis dahin muss die Anmeldung eingegangen sein.

Später eingegangene Anmeldungen werden nicht mehr berücksichtigt. Erforderlich ist der Nachweis der Führung der Berufsbezeichnung bei Arbeitsgemeinschaften von allen Mitgliedern (Bescheinigung einer Architektenkammer oder Architektenstempel, bei ausländischen Teilnahmeinteressierten Nachweis nach dem Recht ihres jeweiligen Heimatstaates). Eine Anmeldung als Arbeitsgemeinschaft (ARGE) ist zwingende Voraussetzung.

Ab vorr. dem 19.06.2023 werden den Teilnehmenden die Arbeitsgrundlagen per Downloadlink digital bereitgestellt.

Die durch die Ausloberin zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe verwendet werden.

Zur Bearbeitung steht jedem Wettbewerbsteilnehmer ein Einsatzmodell des Wettbewerbsgebiets (M 1:1.000) zur Verfügung. Die Modelle müssen nach vorheriger Anmeldung zum Wettbewerbsverfahren von den Teilnehmenden selbst oder von einem durch die Teilnehmenden beauftragten Kurierdienst abgeholt werden. Ort und Termin für die Abholung werden noch bekannt gegeben. Ein Versand der Modelle seitens der Ausloberin ist nicht vorgesehen.

### **4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfende**

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

#### **4.3.1 Stimmberechtigte Fachpreisrichter\*innen:**

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

#### **4.3.2 Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen:**

Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin, Stadtplanerin, München  
Peter Kunze, Architekt Stadtplaner, München  
Konrad Deffner, Architekt Stadtplaner, Dachau  
Julian Numberger, Landschaftsarchitekt Stadtplaner, München

#### **4.3.3 Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter\*innen:**

Rudolf Graf, Architekt, Germering  
Katja Aufermann, Landschaftsarchitektin Stadtplanerin, München

#### **4.3.4 Stimmberechtigte Sachpreisrichter\*innen:**

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

#### **4.3.5 Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen:**

Manuela Kreuzmair, 2. Bürgermeisterin  
Dr. Marcus Breu, CSU-Fraktion  
Christian Gruber, SPD-Fraktion  
Dr. Gerhard Blahusch, Grüne-Fraktion  
Maximilian Streicher, Freie Wähler / ÖDP / Parteifreie

#### **4.3.6 Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter\*innen:**

Sophie Schuhmacher, 3. Bürgermeisterin

#### 4.3.7 Sachverständige Berater\*innen (ohne Stimmrecht):

Rudolf Kauper, Bürgerinitiative

Robin Espig, Vertreter Bürgerschaft

Peter Spendler, Teilhabebeirat

Miriam Teske, Umweltbeirat

Miriam Sontheim Koordinatorin Projekt „Kinderfreundliche Kommune“ der Stadt

Rainer Bargenda, HI Wohnbau GmbH

Pascal Luginger, Stabsstelle Klimaschutz der Stadt

Sven Gröting, Mobilitätsbeauftragter der Stadt

nn Verkehrsplanung

#### 4.3.8 Vorprüfung (gemäß Anlage III zur RPW):

AKFU Konrad Fischer Urbaniak, Architekten und Stadtplaner, Germering

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Gäste und Sachverständige Beratende zu benennen oder einzelne Personen durch andere zu ersetzen.

## 5. Wettbewerbssumme

Als Preissumme wird ein Betrag von 114.000,- € ausgelobt.

Davon werden als Bearbeitungshonorar 60.000,- € ausgezahlt. Dieser Betrag wird auf alle eingegangenen und zur Bewertung im Preisgericht zugelassenen Wettbewerbsbeiträge aufgeteilt.

1. Preis	19.000,- €
2. Preis	14.000,- €
3. Preis	10.000,- €
4. Preis	5.000,- €
Anerkennungen	6.000,- €
Bearbeitungshonorare	60.000,- €
Summe	114.000,- €

Sofern die mit Preisen ausgezeichneten Teilnehmer\*innen Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet.

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

## 6. Wettbewerbsunterlagen

Die Teilnehmenden erhalten:

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

- Planungsprogramm (Teil III der Auslobung)
- Beurteilungskriterien (Teil IV der Auslobung)
- Anhang:
  - Lageplan als Informationsplan mit Angabe aller wesentlichen Planungsvorgaben; pdf
  - Auszug DFK/Vermessung als Plangrundlage; dwg
  - Senkrechtluftbild; pdf
- Beurteilung nächtliches Kaltluftverhalten mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM\_21 des DWD im Raum Germering 2021
- Windverhältnisse im Raum Germering, Amtliches Gutachten, DWD, 2022
- Bericht Dialogphase 1, Öffentlichkeitsarbeit und Bürger\*innenbeteiligung, zum Wettbewerb „Kreuzlinger Feld“, 07.02.2023
- Berechnungsformblatt; pdf, xls
- Vordruck Verfassererklärung; pdf
- Modelleinsatzplatte im Maßstab 1 : 1.000 (wird separat ausgegeben)

## 7. Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Jedes teilnehmende Planungsteam 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.

Es werden folgende Wettbewerbsleistungen gefordert:

Schwarzplan, Lagepläne und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt. Als Grundlage sind die zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen zu verwenden.

Darstellung der innovativen, zukunftsweisenden Entwurfsidee:

- A Schwarzplan im Maßstab 1 : 2.000
- B.1 Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 500 mit Darstellung
  - der Baukörper unter Angabe der Dachform, Geschoszahl, Nutzung, Lage der Eingänge, Fahrradabstellplätze, Abstandsflächen, Flächen für die Feuerwehr
    - der öffentlichen und privaten Freiflächen und Grünordnung
    - der Flächen für umweltbezogene Aspekte
    - der Flächen für Mobilitätsangebote, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Flächen für ruhenden Verkehr, Fußgänger und Radfahrer
- B.2 Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 1000, wie B.1 nur ohne die Grundstücke mit den FINrn. 140, 141, 142, 142, 150, deren Verfügbarkeit unklar ist.
- C notwendige Schnitte (min. je einer in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung) durch das gesamte Areal im Maßstab 1 : 500 mit Übergang zum Bestand

- D Darstellung des Mobilitätskonzeptes (wie Parkierungsstrukturen, Verkehrsflächen, Sharingkonzepte für PKW, Rad, Lastenrad, Fußgänger, ÖPNV, etc. für den Ist-Zustand und die Situation nach der Mobilitätswende)
- E Darstellung des Konzeptes zur Klimaneutralität (wie Versiegelung, Verschattung, Durchlüftung, Photovoltaik, Oberflächenwasserbewirtschaftung, Durchgrünung, etc.)
- F Vogelperspektive
- G Perspektivische Skizze eines entwurfstypischen Bereichs
- H Erläuterungsskizze der städtebaulichen Bilanz (Nettobauland (inkl. privater Freiflächen), öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen)
- I textliche Erläuterungen und ggf. zusätzliche einfache Skizzen zur Verdeutlichung des städtebaulichen Konzepts, der Entwurfsidee, des Verkehrskonzepts und des Konzeptes zur klimaneutralen Planung. Erläuterungen sind auf den Plänen unterzubringen.
- J Berechnungen/ Flächenzusammenstellung auf den beigegeführten Formblättern
- K einfaches Massenmodell  
im Maßstab 1 : 1.000

Planunterlagen und Modell sind jeweils in einer versandfähigen Verpackung einzureichen.

L Verfassererklärung gemäß beiliegendem Formblatt im undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag

K Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

M Prüfpläne

zweiter Plansatz gefaltet (inhaltsgleich mit den Präsentationsplänen; jedoch nicht in Präsentationsqualität, auf dünnem Papier) mit Eintragung aller wesentlichen Maße

N USB-Stick (keine Mini CD oder Diskette)

mit sämtlichen Planunterlagen als .dxf- oder .dwg (enthalten sein sollen Bruttogrundflächen, die Nutzungs- und Verkehrsflächen jeweils als geschlossene Polygone) sowie die Präsentationspläne als .pdf oder .jpg (Originalgröße 300 dpi, Verkleinerung DIN A3). 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 nicht gefaltet und gerollt einzureichen. Für jede Arbeit steht eine Hängefläche von maximal 3 x 0,90 m Breite und 1,50 m Höhe zur Verfügung. Der Lageplan ist auf dem ersten Blatt links oben anzuordnen.

## 8. Termine

### 8.1 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können bis Montag, 03.07.2023 schriftlich per E-Mail [wettbewerbe@akfu-architekten.de](mailto:wettbewerbe@akfu-architekten.de) an die Vorprüfung gerichtet werden.

Die Ausloberin wird am Mittwoch, 05.07.2023 um 15:00 Uhr ein Kolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmenden, den PreisrichterInnen, den Sachverständigen und Vorprüfenden zur Beantwortung der Rückfragen veranstalten.

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

### 8.2 Einlieferungstermin

Schlussstermin für den Eingang der Planunterlagen ist Mittwoch, 04.10.2023 für das Modell Dienstag, 10.10.2023 jeweils 16:00 Uhr bei

AKFU Architekten und Stadtplaner  
Friedenstraße 21b, 82110 Germering

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 9.00 bis 16.00 Uhr,

Nach diesem Zeitpunkt eingehende Unterlagen werden nicht zur Wertung zugelassen (Ausschlussfrist!). Bei Einlieferung per Post oder Kurierdienst müssen die Arbeiten ebenfalls zum o.g. Schlussstermin bei o.g. Adresse vorliegen.

In allen Fällen sind die Arbeiten für die Vorprüfung kostenfrei einzusenden. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

## 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. Weiteres Vorgehen und Urheberrecht**

### **10.1 Eigentum, Abholung**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die nicht prämierten Leistungen können innerhalb von acht Wochen nach Sitzung des Preisgerichts nach Absprache abgeholt werden. Wettbewerbsleistungen, die bis zum angegebenen Zeitpunkt nicht abgeholt wurden, können von der Ausloberin nicht weiter aufbewahrt werden.

### **10.2 Nutzungs-, Urheberrecht**

Es verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die eingereichten Unterlagen der prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Erstveröffentlichung obliegt ausschließlich der Ausloberin. Es gelten die Ausführungen der RPW 2013.

### **10.3 Weiteres Vorgehen**

Ziel des Wettbewerbs ist die Ideenfindung für ein städtebauliches Konzept als Vorstufe für eine Rahmenplanung durch die Stadt Germering.

Die Ausloberin wird, unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts die Verfasser\*innen prämierter Wettbewerbsarbeiten in einem eventuell folgendem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für das Kreuzlinger Feld bei Nachweis der erforderlichen Eignung als Teilnehmende setzen.

## **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 der Öffentlichkeit sobald als möglich, bekannt geben.

Alle Wettbewerbsarbeiten werden mindestens zwei Wochen lang öffentlich ausgestellt. Ausstellungsort und Öffnungszeiten werden rechtzeitig bekannt gegeben.

## **12. Bestätigung**

Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 der vorliegenden Auslobung zugestimmt.

## II. Wettbewerbsaufgabe

### 1. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs



Wettbewerbsgebiet, Lage im Stadtgebiet (© Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das „**Kreuzlinger Feld**“ im westlichen Stadtgebiet Germerings wurde bei der Neuauflage des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 als Baufläche dargestellt. Beginnend 2014 wurde eine **Rahmenplanung** zur Bebauung entwickelt, die 2018 im Stadtrat befürwortet wurde und in eine Bebauungsplanung mündete. Vorgesehen war ein dichtes Stadtquartier mit Schule und Kinderbetreuungseinrichtung, Einzelhandel und Wohnungsbau in verschiedenen Formen.

Im April 2022 wurde das **Bebauungsplanverfahren** durch einen Bürgerentscheid gestoppt, in dem eine neue Rahmenplanung nach einem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb mit folgenden Zielen gefordert wurde:

- Anpassung des Maßes einer möglichen Bebauung an die bestehende Umgebung
- Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum
- Ernsthaftige Berücksichtigung des Klimawandels durch möglichst klimaneutrale Planung
- Minimierung von zusätzlichem PKW- und LKW-Verkehr
- Effektive Bürgerbeteiligung im Verfahren zur Erstellung des Rahmenplans.

Im Herbst 2022 startete die Stadt zur Vorbereitung des Ideenwettbewerbs einen **Bürgerbeteiligungsprozess**.



Rahmenplanung aus dem Jahr 2018, o.M.



Städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2019, o.M.

Der vorliegende **Ideenwettbewerb** bietet nun die Möglichkeit, Zukunftsfragen zu stellen: Wie dicht sollen potentielle Bauflächen in Zeiten mangelnder Flächenverfügbarkeit bebaut werden? Wie schaffen wir dauerhaft bezahlbaren Wohnraum? In welchen Wohnformen werden wir zukünftig leben? Wie sieht die Mobilität der Zukunft schon heute aus? Wie können wir möglichst klimaneutral bauen?

Mit großem Respekt vor diesen Herausforderungen ist es Anspruch der Ausloberin das neue Stadtquartier zusammen mit der Bürgerschaft zu entwickeln.

Die Resultate dieses Ideenwettbewerbes werden im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentiert und diskutiert werden. Sie werden auf ihre Realisierbarkeit geprüft und Grundlage für die weiteren Planungen.

In Folge des Ideenwettbewerbs soll ein Nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb für das „Kreuzlinger Feld“ ausgelobt werden, zu dem die Preisträger\*innen des Ideenwettbewerbs geladen werden.

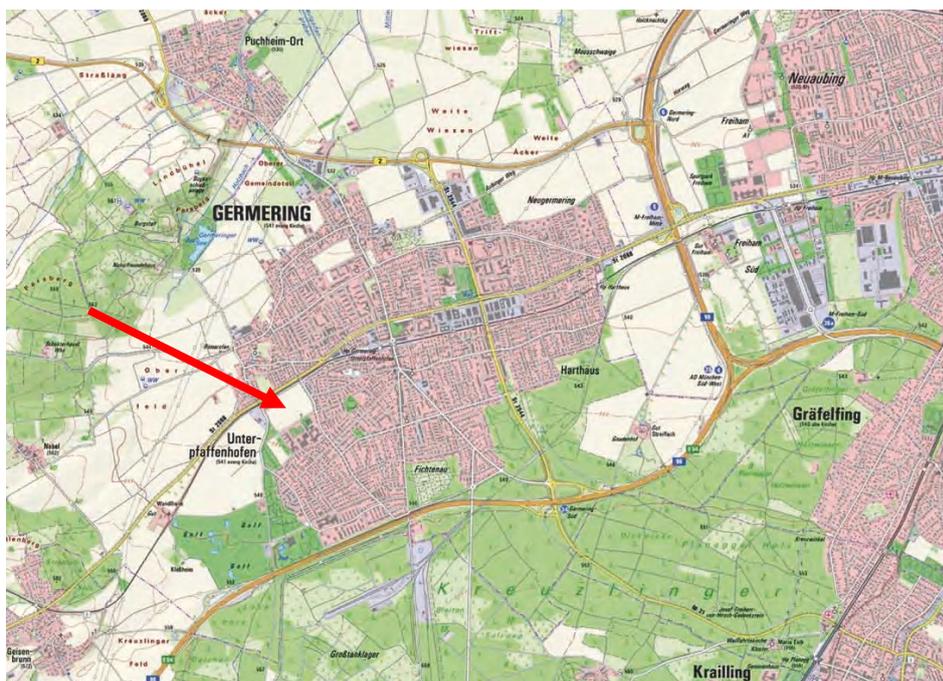
## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Wettbewerbsort

Die Große Kreisstadt Germering ist mit über 42.000 Einwohner\*innen die sechstgrößte Stadt Oberbayerns im Landkreis Fürstfeldbruck. An der westlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt München gelegen ist Germering ein beliebter Wohnort mit guter Infrastruktur und hoher Kaufkraft sowie ein lagegünstiger Wirtschaftsstandort.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion München eingestuft sowie im Regionalplan der Region München (RP 14) als Siedlungsschwerpunkt.

Germering verfügt über zwei Ausfahrten an der Autobahn A96 München-Lindau sowie an zwei Ausfahrten am westlichen Autobahnring A99. Die Staatsstraße St 2068 durchzieht die Stadt von West nach Ost, die St 2544 von Süd nach Nord. Auch an der S-Bahn-Strecke S8 des MVV (Münchener Verkehrsverbund) befinden sich zwei Haltestellen im Stadtgebiet.



Topographische Karte, o.M. (© Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

## 2.2 Wettbewerbsgebiet und Umgebung



Topographische Karte, o.M. (© Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das Wettbewerbsareal liegt am westlichen Stadtrand direkt südlich der Landsberger Straße und der Bahngleise. Die S-Bahn-Haltestelle ist 700 m, das Stadtzentrum 900 m entfernt. Direkt angrenzend befinden sich nördlich der Landsberger Straße und östlich der Kreuzlinger Straße Wohngebiete. Im Süden befindet sich ein Schulstandort mit Fachoberschule, Gymnasium, Realschule, Sporthalle und Freisportanlagen sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine Seniorenwohnanlage. Im Südwesten grenzt eine Kleingartenanlage an.

Bereits im Wettbewerbsumgriff befinden sich die Feuerwehr und zum Ortsrand hin minder genutzte Lagerflächen bzw. eine derzeit nicht betriebene Gärtnerei.

Der Umgriff umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 137, 137/1, 137/2, 137/3, 394/15, 394/17, 138, 139, 139/1, 139/6, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 146/1, 146/2, 147, 148, 149, 150, 150/3, 151/2, 705. Der gesamte Umgriff hat bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 500 m in Ost-West- und ca. 290 m in Nord-Süd-Richtung eine Größe von ca. 13 ha.

Das Gelände im Wettbewerbsumgriff fällt von Südwesten an der Alfons-Baumann-Straße von 544,50 m ü.NN drei Meter nach Nordosten hin auf 541,50 m ü.NN ab.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser im Norden und Osten mit zwei Geschossen und Dachgeschoss sowie großmaßstäbliche Sonderbaukörper der Gemeinbedarfsnutzungen.

## 2.3 Planungsrecht



Auszug aktueller Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist der Wettbewerbsumgriff entlang der Bahngleise als gewerbliche Baufläche und Fläche für die Feuerwehr sowie als Wohnbaufläche dargestellt, jeweils getrennt durch Grünflächen mit innerörtlichen Wegeverbindungen und einem Spielplatz. Lagerplatz und Gärtnerei sind entsprechend dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens zur 8. Flächennutzungsplanänderung, das nicht zu Ende geführt wurde, war die Fläche als Gemeinbedarfsfläche Schule, Sondergebiet Einzelhandel und Wohnbauflächen mit einem kleinen Anteil urbanen Gebiet ausgewiesen. Der Schallschutz zu den Bahngleisen konnte im Bebauungsplan nachgewiesen werden.

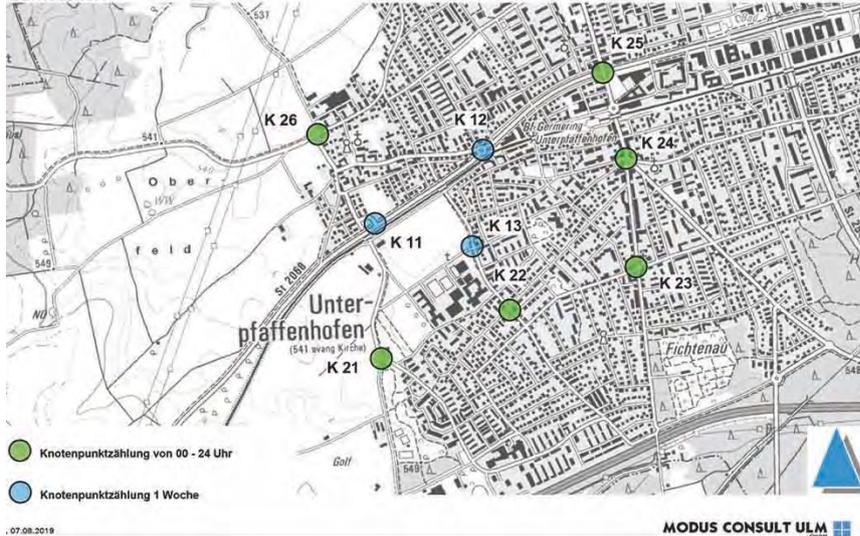


Auszug des Entwurfs der 8. Änderung

## 2.4 Verkehrsanbindung und Erschließung

Von Norden wird das Wettbewerbsgebiet von der Kreuzlinger Straße und dem Starnberger Weg durch eine Unterführung der Landsberger Straße und der Bahngleise erschlossen, im Süden von der Alfons-Baumann-Straße.

## Zählstellen



Auszug Verkehrsuntersuchung zum BP „Kreuzlinger Feld“, Modus Consult, Ulm

Im Zuge der Rahmenplanung wurde überprüft, inwieweit die durch die geplanten Nutzungen erzeugten Neuverkehre von rd. 7.850 Fahrten / Werktag das bestehende Straßensystem beeinflussen. Geplant waren eine 3-4 zügige Grundschule, 3-4 Kindergartengruppen und 3-4 Kinderkrippengruppen, ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche und Wohnungen für rund 2.600 Einwohner\*innen. Der Knotenpunkt 11 Landsberger Straße / Starnberger Weg wäre nur durch die Ertüchtigung mit einer Lichtsignalanlage leistungsfähig.

Das bestehende Verkehrsnetz im Umfeld des Kreuzlinger Feldes wäre durch die Rahmenplanung an ihre Kapazitätsgrenze gekommen. Dies war auch ein Kritikpunkt der Bürgerinitiative.

## 2.5 Immissionsschutz

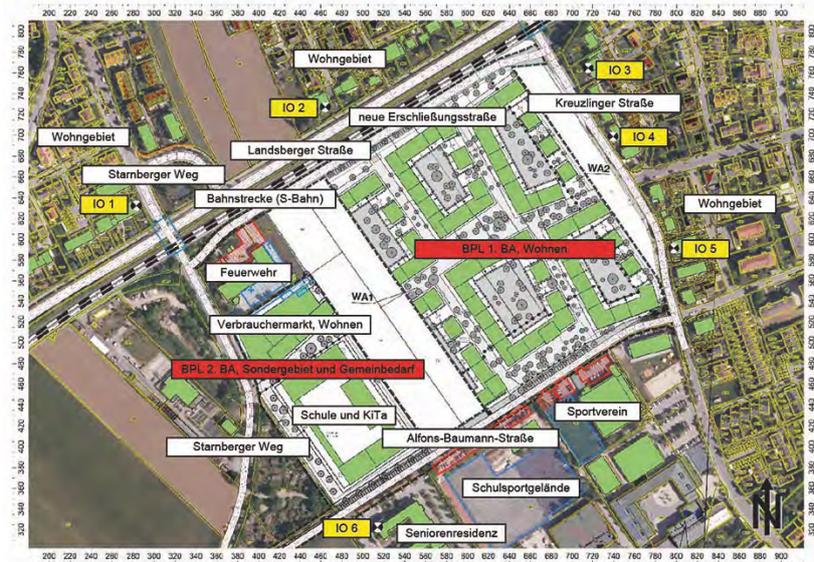
Schallemissionen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr wirken von Norden auf das Wettbewerbsgebiet. Durch die unten dargestellte Riegelbebauung, Grundrissorientierung und Anforderungen an Bauschalldämm-Maße konnten im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahren gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden.

Der plangebietsbezogene Verkehr verursachte keinen Handlungsbedarf an den oben gelb dargestellten Immissionsorten außerhalb des Wettbewerbsgebietes.

Die Schallemissionen durch Verbrauchermarkt und Feuerwehr bedingten bei den ihnen zugewandten Fassaden besondere Lüftungsvorrichtungen bei Fenstern von Aufenthaltsräumen.

Zu den südlich der Alfons-Baumann-Straße liegenden Stellplätzen für die Vereinssportnutzung müssen für eine schalltechnische Verträglichkeit im Wettbewerbsgebiet 28 m im allgemeinen Wohngebiet und 15 m im gemischten Gebiet eingehalten werden.

## Übersichtsplan Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld - 1. BA, Wohnen“ und Umgebung



Auszug Schalltechnisch Verträglichkeitsuntersuchung zum BP „Kreuzlinger Feld“, Ing. Büro Greiner, Germering

## 2.6 Baugrundverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Versickerung

Das Baugrundgutachten der Blasy + Mader GmbH, Eching a. A., vom 03.02.2021 kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das untersuchte Grundstück liegt am Westrand der sog. Münchner Schotterebene. ... Die Mächtigkeit der Quartärkiese beträgt im Untersuchungsgebiet voraussichtlich über 18 m. ... Das Grundwasser fließt im Umfeld des Untersuchungsgrundstückes bei einem Flurabstand von ca. 8 bis 9 m (Mittelwasserstand) in nordöstliche Richtung. ...“

Gründung: „Nach den durchgeführten Bodenaufschlüssen ist damit zu rechnen, dass an den Gründungssohlen der Neubauten dicht gelagerte Schotter anstehen. ...“

Grund- bzw. Schichtwasser: „Bei Höchstwasserständen (Bemessungswasserstand) liegt der Grundwasserflurabstand auf der Untersuchungsfläche zwischen rund 6,5 m und 5,5 m. Aufgrund der gut durchlässigen anstehenden Böden reicht es bei einer einfachen Unterkellerung bzw. eine eingeschossigen Tiefgarage aus, die unterirdischen Bauteile gemäß E-DIN 18533 gegen Bodenfeuchtigkeit (Wassereinwirkungsklasse W1-E) zu schützen.“

Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen ... müssen gegen drückendes Wasser abgedichtet (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereinwirkung, Wasserdruck  $s$  3 m) werden. Dies kann, je nach Lage auf dem Baufeld, für die Doppelparker zutreffen.“

Versickerung:

„Eine Versickerung von Dachflächenwasser im Untergrund ist in den wasserungesättigten Kiesen möglich.“

Die Bemessung von Rigolen kann nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen. Der Bemessung kann ein kt-Wert von  $2 \cdot 10^{-4}$  m/s zugrunde gelegt werden. Unter den Versickerungseinrichtungen müssen verunreinigte Auffüllböden ausgebaut werden.“

Schadstoffbelastungen:

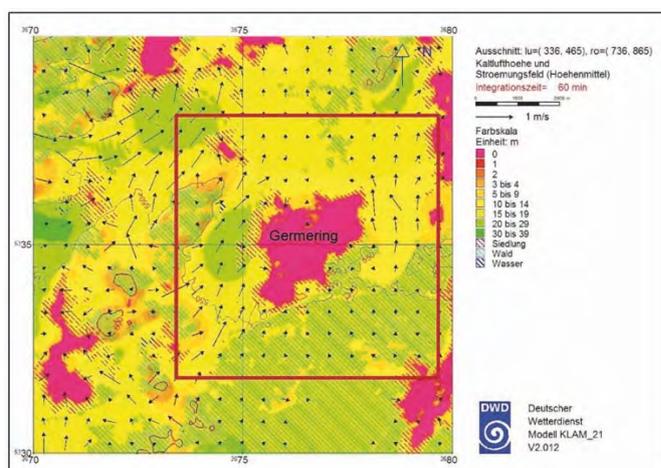
„An den Aufschlusspunkten wurden durchgehend sensorisch (Zusammensetzung, Farbe, Geruch) unauffällige Böden erschlossen. Letztendlich ist bei der Größe der untersuchten Fläche nicht auszuschließen, dass punktuell geringe Verunreinigungen vorliegen ...“

## 2.7 Klima, Luft

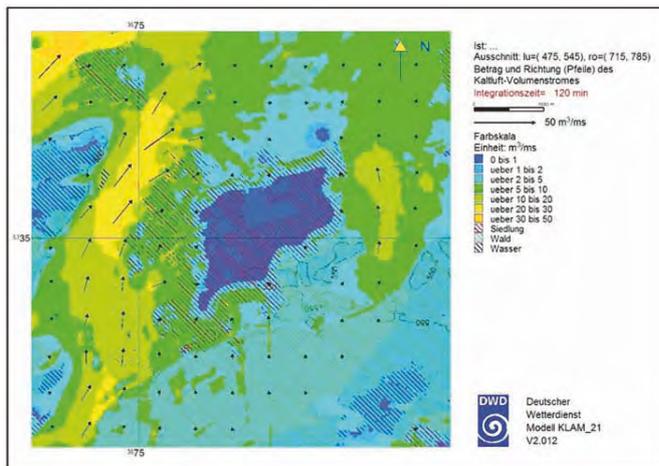
Im Rahmen des Amtlichen Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes, München, im Juni 2021, zur Beurteilung des nächtlichen Kaltluftverhaltens mit dem Kaltluftabflussmodell KLAM\_21 des DWD im Raum Germering wurden Auswirkungen verschiedener Planungen auf Teilflächen für das Stadtgebiet untersucht, darunter auch das Kreuzlinger Feld.

„Auf regionaler Ebene stellt sich bei windschwachen Strahlungswetterlagen in der geneigten Münchner Ebene nachts eine südliche bis südwestliche Strömung ein.“

„Für die Beurteilung der Durchlüftung und den Transport von Kaltluft wird häufig der Kaltluft-Volumenstrom betrachtet. ... Die Berechnungen ergeben kräftige Kaltluftströmungen, die vor allem im Westen und Norden im Bogen um Germering herumführen und im Laufe der Nacht noch an Stärke zunehmen. Anfangs gibt es im Germeringer Norden mit der von den Stadträndern eindringenden Kaltluft schwache westliche bis nördliche Luftströmungen. Im Laufe der Nacht gewinnt der regionale Kaltlufttransport aus dem Hinterland an Bedeutung. Dadurch sind dann über der Stadt allgemein südliche bis südwestliche, örtlich auch westliche Komponenten vorherrschend. Die Strömung wird durch die städtische Bebauung abgebremst. Im Lee, in den östlichen Stadtteilen, ist die Kaltluft-Volumenstromdichte geringer, über den größeren Freiflächen teilweise etwas größer. ... Daher nimmt die Durchlüftung innerhalb der Planungsgebiete aufgrund der Bebauung ab, betroffen sind teilweise auch die angrenzenden Bereiche. Deshalb sollte auf die Freihaltung von Durchlüftungsschneisen geachtet werden.“



Auszug Amtl. Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, München 2021



Auszug Amtl. Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, München 2021

„Insgesamt können die lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Baugebiete durch planerische Maßnahmen abgemildert werden. ...

Grundsätzlich können folgende allgemeine Empfehlungen gegeben werden. Die thermische Ausgleichsfunktion kann durch eine entsprechende Be- und Durchgrünung verbessert werden. Für die Durchlüftung spielen die Bebauungsdichte sowie die entsprechende Anordnung von Gebäuden, Straßen, Grünflächen und Bäumen eine Rolle. Speziell frei gehaltene, durchgehende Durchlüftungsachsen in Richtungen der häufigen Windrichtungen können, insbesondere bei windschwachen Verhältnissen, die Belüftung zusätzlich verbessern. Auch riegelartige Hindernisse quer zur vorherrschenden Luftströmung sollten vermieden werden. Niedrigere Gebäude können leichter überströmt werden. Auch durch einen geringeren Versiegelungsgrad und z. B. Dachbegrünung kann die Stärke der lokalklimatischen Auswirkungen reduziert werden.

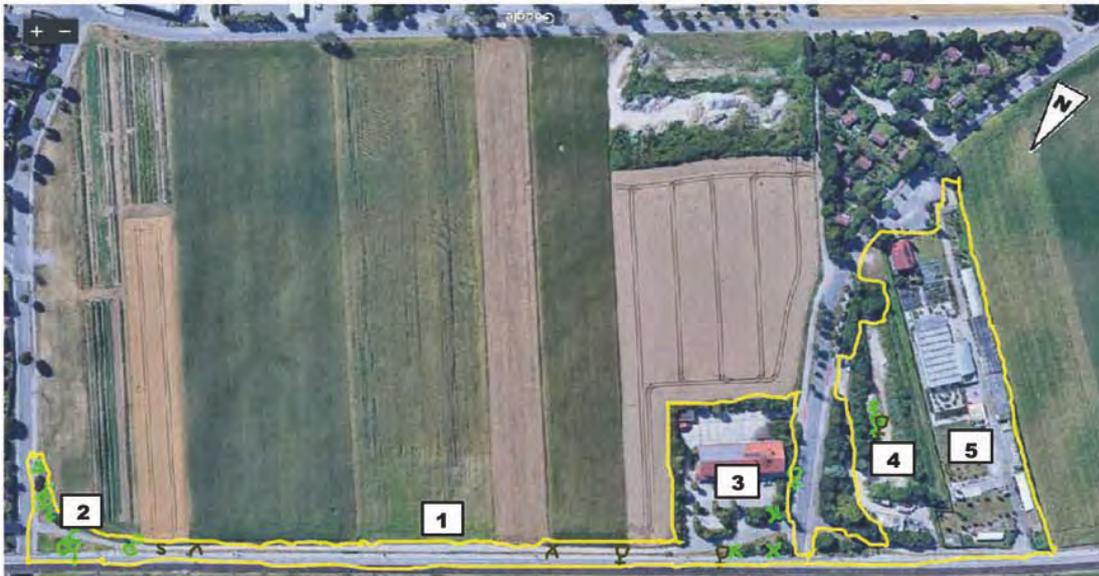
Der DWD, Deutscher Wetterdienst, hat mit Gutachten von November 2022 Windmessungen durchgeführt, um die aktuellen Windverhältnisse in der Stadt und im Umfeld zu erfassen und Änderungen zu denjenigen Windverhältnissen aufzuzeigen, die in einem Gutachten des DWD aus dem Jahr 1998 ermittelt wurden.

In Bezug auf den Standort am Kreuzlinger Feld sind im Vergleich zu den früheren Auswertungen die Verhältnisse ähnlich mit einer Bevorzugung der Südwest-Nordost-Richtung. Grundsätzlich sind bei den Messungen 2021/2022 südwestliche Winde häufiger vertreten, teilweise auch nordwestliche.

## 2.8 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Dr. H. Stickroth, Augsburg, aus dem Jahr 2019, wurden Zauneidechsen- Vorkommen entlang der Bahnlinie S8 München-Herrsching (1) und an den Böschungen zur Kreuzlinger Straße (2) festgestellt. Diese Vorkommensgebiete sind von Eingriffen auszunehmen, andernfalls müssen umfassende Maßnahmen zur Umsiedlung ergriffen werden.

„Von einer erheblichen Betroffenheit von Vögel nach Vogelschutzrichtlinie ist dagegen nicht auszugehen. Es müssen nur allgemeine Maßnahmen getroffen werden, um eine Schädigung zu vermeiden (Verzicht auf stark spiegelnde Glasfronten und durchsichtige Glasübergänge, Schaffung von Nahrungshabitaten für Siedlungsvögel: Wiesen statt Rasen usw.).



Auszug saP, Dr. H. Stickroth, Augsburg, 2019, nicht genordet

## 2.9 Energieversorgung

Im Rahmen der Erstellung eines Energienutzungsplanes durch das Institut für Systemische Energieberatung an der Hochschule Landshut für die Stadt Germering im Jahr 2022 wurden verschiedene Wärmeversorgungsvarianten für das Kreuzlinger Feld untersucht. Weiterverfolgt wurde eine Variante mit kalter Nahwärme mit dezentralen Wärmepumpen.

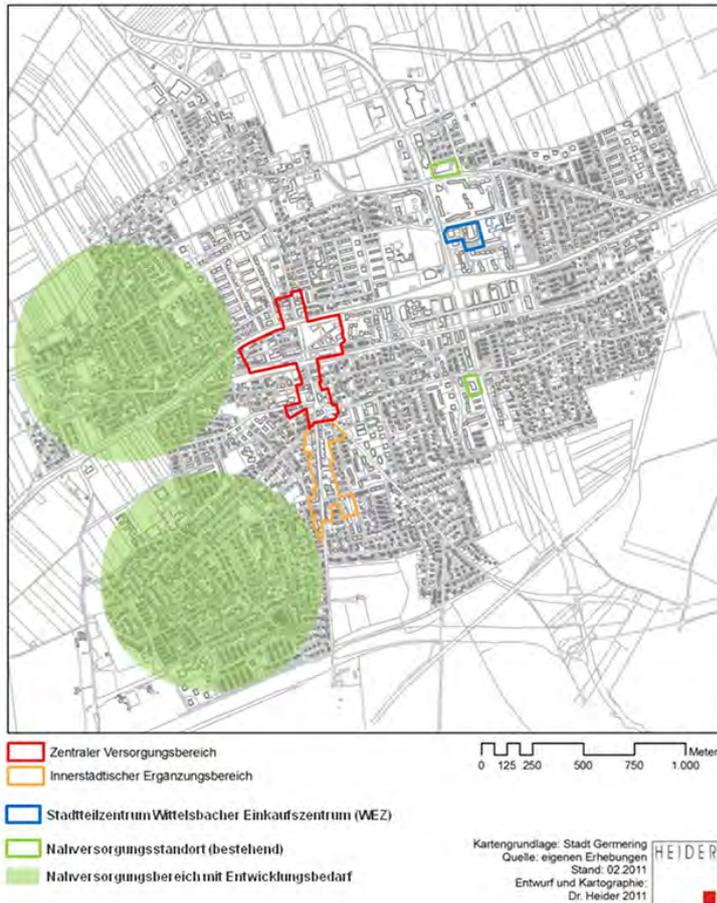
## 2.10 Lebensmitteleinzelhandel

Bereits 2011 wurde von der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, München, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Germering erstellt, das bezüglich der Aussagen zum Wettbewerbsgebiet weiterhin Gültigkeit hat. Darin wurde eine Unterversorgung des westlichen Stadtgebietes festgestellt und für das „Kreuzlinger Feld“ im Kreuzungsbereich der Landsberger Straße mit der Kreuzlinger Straße ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, auch über der Großflächigkeitsschwelle, als Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen vorgeschlagen.

Für das im Rahmenplan vorgesehene Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben mit 2.500 qm Verkaufsfläche wurde im Jahr 2019 eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung erstellt, die das Vorhaben in Bezug zur entstehenden Wohnbebauung und Bevölkerungsgröße als sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Germering entsprechend und aufgrund nicht zu erwartender schädlicher Auswirkungen auf konzeptionell ausgewiesene Zentren der Stadt Germering oder umliegender Gemeinden und der anzunehmenden Erfüllung landesplanerischer Anforderungen und Vorgaben als sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch / landesplanerisch verträglich einstufte. **Die dadurch erzeugten Verkehre allerdings wurden von der Bürgerinitiative kritisch gesehen.**

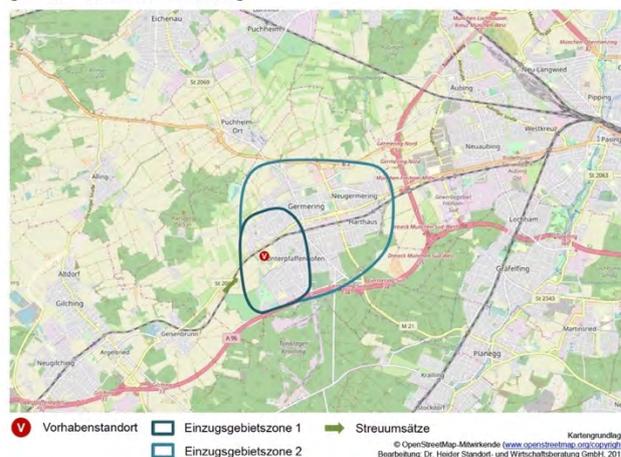
Da Größe und Art des passenden Lebensmittelanbieters zu einem wesentlichen Teil von der zu erwartenden Bevölkerung am Kreuzlinger Feld abhängt und erst nach

Vorliegen der geplanten Wohnbebauung genauer bestimmt werden kann, soll gemäß Stellungnahme Dr. Heider, Augsburg, vom 09.02.2023, im Rahmen des Wettbewerbs ein Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche **von ca. 1.500 qm geplant werden.**



Auszug Einzelhandelskonzept, Dr. Heider, München 2011

Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittel-/Supermarktes am "Kreuzlinger Feld" im Westen Germerings



Auszug Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am „Kreuzlinger Feld“, Dr. Heider, München 2019

## **2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kinderbetreuung**

Auf Grundlage des derzeitigen Bedarfs und eines erforderlichen Planungsspielraumes für die Stadt soll im Wettbewerbsgebiet eine 4-zügige Grundschule mit Zweifachturnhalle sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung mit 2 Krippengruppen und 4 Kindergartengruppen eingeplant werden.

### 3. Planungsziele

Die Beschreibung der Rahmenbedingungen unter Pkt. 2 soll den Beteiligten den Wettbewerbsort näherbringen. Sie sollen die städtischen Gesamtzusammenhänge verstehen und einschätzen können, welche Auswirkungen von Planungen am Kreuzlinger Feld auf das Umfeld zu erwarten sind.

Basierend darauf können die Planenden ihre Ideen zu einem zukunftsfähigen Stadtquartier entwickeln, die Antworten auf die Fragen wie Klimawandel, Mobilität, Fläche und Dichte geben sollen und sowohl jetzt in den bestehenden Strukturen wie auch zukünftig funktionieren können müssen. **Wohn-, Freiraum- und Gestaltqualität sollen zur Identifikation der Bürgerschaft mit dem neuen Stadtbaustein beitragen.** Gesellschaftlicher Zusammenhalt sollte den neuen Stadtbaustein wie den Planungsprozess prägen.

Die Stadt verfolgt dabei im Wesentlichen das Ziel, in einem ortsverträglichen Maße Wohnraum für verschiedenen Nutzergruppen zu schaffen sowie die ergänzende erforderliche Infrastruktur wie die Schule und Kinderbetreuungseinrichtung oder Lebensmittel Einzelhandel und Feuerwehr.

Um die Öffentlichkeit frühzeitig miteinzubinden, fand zwischen November 2022 und Januar 2023 eine Dialogphase mit unterschiedlichen digitalen und analogen Informations- und Mitmachmöglichkeiten zu den Themenfeldern Wohnen, Stadtbild und Freiraum, Klima, Mobilität und Verkehr, Nahversorgung und soziale Infrastruktur statt. Die Ergebnisse liegen der Auslobung bei und sollen berücksichtigt werden.

### 4. Planungsvorgaben

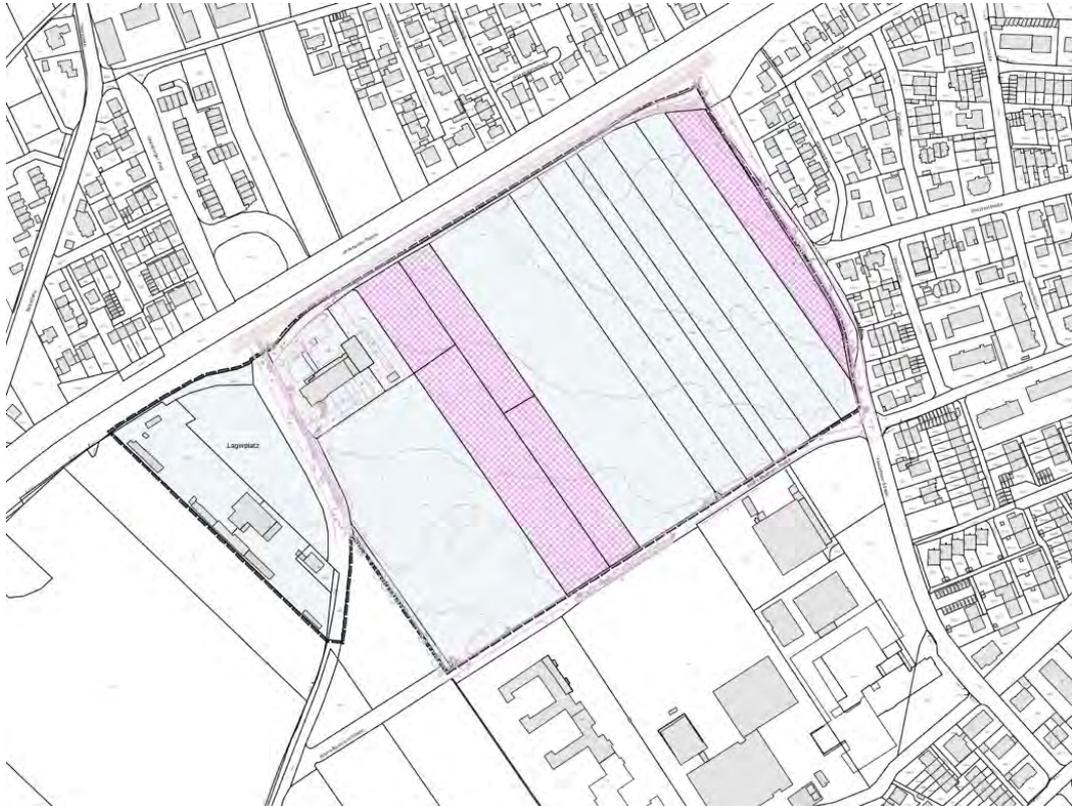
#### 4.1 Grundstücksverfügbarkeit

Ein Großteil der Grundstücke im Wettbewerbsgebiet befindet sich im Eigentum eines Investors. Die o.a. pink schraffierten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 140, 141, 142, 143 und 150 befinden sich im Eigentum Privater, deren Mitwirkungsbereitschaft unklar ist, so dass die Wettbewerbsteilnehmenden ein städtebauliches Konzept entwickeln müssen, dessen Qualität und Stärke auch ohne diese Flächen besteht und funktioniert.

Die Grundstücke der Feuerwehr, Fl.Nrn. 139/1 und 139/6 (rot ausgekreuzt) befinden sich im Eigentum der Stadt. Erweiterungsbedarf besteht nicht, die Funktionsabläufe sind eingespielt, Änderungen sind im Rahmen des Wettbewerbsentwurfs nicht gewünscht. Die Einsatzkräfte fahren von Norden über die 394/15 zu, die Einsatzfahrzeuge südlich des Feuerwehrgebäudes auf den Sarnberger Weg aus.

Der Sarnberger Weg, Fl.Nr. 705, soll nicht verlegt werden.

Die Grundstücke südwestlich des Sarnberger Weges (blau ausgekreuzt) sollen erst langfristig neu bebaut werden.



Wettbewerbsumgriff, o.M. (@ DFK, Bayer. Vermessungsverwaltung)



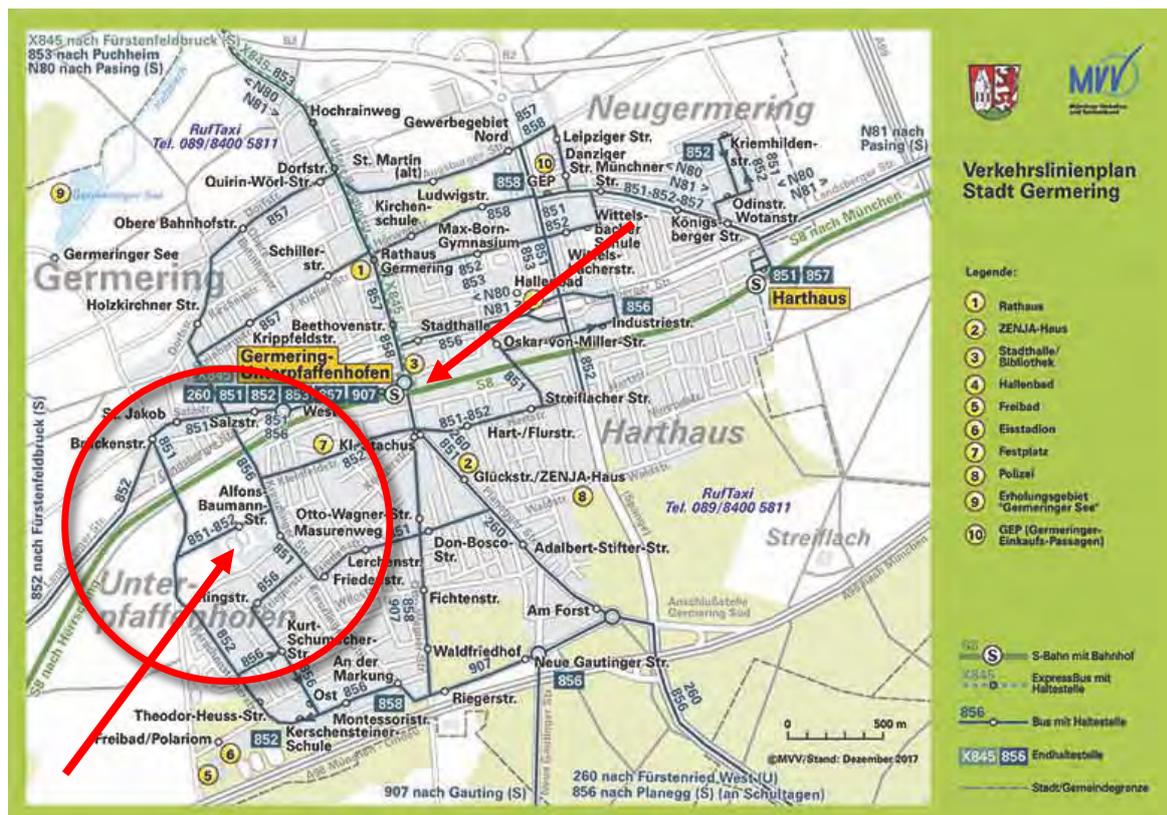
Ausschnitt Wettbewerbsgebiet, o.M. (@ DFK, Bayer. Vermessungsverwaltung)

## 4.2 Erschließung, Verkehr

Ziel der Ausloberin ist es, die Neuverkehre im Wettbewerbsgebiet sowie diejenigen durch das neue Baugebiet auf die bestehende Umgebung so weit als möglich zu reduzieren. Daher spielt im Hinblick auf eine Stadt der kurzen Wege die Positionierung der verschiedenen Nutzungen wie Schule, Kinderbetreuungseinrichtung, Sporthalle, Lebensmittel Einzelhandel, etc. eine wesentliche Rolle.

Eine Erschließung des Wettbewerbsgebiets ist von den umgebenden Straßen aus möglich, dem Starnberger Weg und der Alfons-Baumann-Straße sowie von der Kreuzlinger Straße ganz im Norden. Die parallel zur Bahn verlaufende Flurnummer 395/15 ist prinzipiell auch für eine Erschließung geeignet, die maximal mögliche Breite aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist aber zu beachten.

Eine Bushaltestelle befindet sich im Süden an der Alfons-Baumannstraße. Die S-Bahn-Haltestelle der S8 Herrsching – Flughafen München befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit in nordöstlicher Richtung.



Ausschnitt des MVV-Planes, o.M.

## 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Folgende Nutzungen und Bruttogrundflächen (ohne Keller / Kellerersatzräume) sind nachzuweisen:

- Feuerwehr Gebäude und Freiflächen wie derzeit genutzt sollen erhalten werden.

- Fläche Lebensmitteleinzelhandel (zusammenhängend oder aufgeteilt)  
ca. 1.500 qm Verkaufsfläche      3.000 qm Grundfläche  
zzgl. Freiflächen (Parken, Anlieferung)
- 4-zügige Grundschule, 3.400 qm HNF      5.500 qm Bruttogrundfläche  
zzgl. Freiflächen (Rasenpeilfeld, 40 x 60m, Allwetterspielfeld, 20 x 28 m, Laufbahn 5 x 65 m, Nebenräume 35 qm)
- Zweifachsporthalle      1.600 qm Grundfläche
- Kinderbetreuungseinrichtung      1.150 qm Bruttogrundfläche  
2 Krippengruppen, 4 Kindergartengruppen, 700 qm HNF  
zzgl. Freiflächen      1.250 qm
- zwei kleine Wertstoffhöfe
- Wohnungen  
(Geschosswohnungsbau, keine Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)  
vgl. S. 17 Bericht Öffentlichkeitsarbeit und Bürger\*innenbeteiligung:  
dauerhaft bezahlbarer Wohnraum / Wohnraum für verschiedene Zielgruppen (Senior\*innen, junge Menschen und Familien, Arbeitskräfte im sozialen Bereich, Ein- und Zweipersonenhaushalte) / verschiedene Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen, unterschiedliche Wohnungsgrößen, Senior\*innen-WGs, seniorengerechte Wohnungen) / barrierefreier, energieeffizienter Wohnraum mit flexiblen Grundrissen / frei verkäuflicher und geförderter Wohnraum / genossenschaftlicher Wohnungsbau.

Das Maß der baulichen Nutzung wie Dichte, Gebäudehöhe oder städtebauliche Körnung ist zwischen den Zielen, ein angemessenes Maß an Nutz- und Wohnflächen und gleichzeitig einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen, sowie Flächensparen, Urbanität und Freiraumqualität Wettbewerbsaufgabe.

Zur weiteren Umsetzung des Gebietes ist bauplanungsrechtlich eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Germering (0,8 H, mindestens 3 m, vor maximal zwei Außenwänden < 16 m 0,4 H, mindestens 3 m) ist zu den an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes können die Abstandsflächen unterschritten werden, wenn Belüftung und Belichtung gewährleistet sind; dies wäre ggfs. in Grundriss und Schnitt nachzuweisen.

#### 4.4 Mobilität

Die Teilnehmenden sollen ein Mobilitätskonzept für ein verkehrsarmes und klimagerechtes Quartier entwickeln. Die vorgeschlagenen Verkehrsflächen, Parkierungsstrukturen und Mobilitätseinrichtungen und damit die Anforderungen an den Nachweis von Pkw-Stellplätzen, Fahrrad- und Lastenräderabstellplätzen, Sharing-Angeboten, etc. müssen zwischen den Vorgaben, dass das Baugebiet jetzt funktionieren muss und für die Situation nach der angestrebten Mobilitätswende umstrukturiert werden können müssen, entwickelt werden.

Die Mobilitätsstrukturen im Wettbewerb sind für den Ist-Zustand wie den Ziel-Zustand zu entwickeln und darzustellen. Die Ausloberin erwartet sich hier zukunftsweisende Vorschläge.

Bemessungsgrundlage für Verkehrs- und Parkierungsflächen ist die aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Germering:

	PKW	Rad	Lastenrad
Lebensmitteleinzelhandel	75 St	20 FSt	5 LSt
Schule	17 St.	160 FSt	
Sporthalle mit außerschul. Nutzung	16 St.	40 FSt	
Kinderbetreuungseinrichtung	6 St.	55 FSt	5 LSt
Wohnen á 95 qm GF	1,5 St	2,5 FSt	0,1 LSt

Darüber hinaus sind Sharing-Angebote für PKW oder E-Lastenräder gewünscht.

#### 4.5 Freiflächen, Durchgrünung

Entsprechend der städtebaulichen Dichte kommt der Freiraumqualität, Durchgrünung, Durchlüftung, etc. eine wichtige Rolle zu. Bei der Planung des neuen Baugebietes ist großer Wert auf qualitätvolle Freiflächen und großzügige Durchgrünung zu legen. **Öffentliche Bereiche mit Aufenthaltsqualität** sollen für verschiedene Nutzergruppen angeboten werden und zur Identifikation mit dem Quartier beitragen. Eine **Vernetzung mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz** außerhalb des Gebietes sowie innerhalb des Planungsgebietes ist gewünscht.

Zwischen den öffentlichen Flächen und den privaten, den Wohnungen zugeordneten Flächen wünscht sich die Ausloberin eine Abstufung von Freiflächen. Bei der Planung dieser **öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünflächen** sind Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität und Aspekte der Ökologie zu berücksichtigen, wie geringer Versiegelungsgrad, **Flächen für Versickerung und Verdunstung (siehe Pkt. 4.8)**, Schaffung von Blühflächen, klimaangepasste Neupflanzungen usw.

Wohnortnahe **inklusive** Spielflächen für Kleinkinder und für verschiedenen Altersgruppen für die neue Wohnnutzung sind einzuplanen. **Vor dem Leitbild Germering als „kinderfreundliche Kommune“** sollen kindgerechte und vielfältige Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsflächen im Freien das Naturerlebnis fördern, leicht erreichbar sein, zum Spielen und Erleben einladen und über sichere Wegeverbindungen vernetzt werden.

#### 4.6 Schalltechnische Verträglichkeit

Aufgrund des von der Landsberger Straße bzw. den Bahngleisen ausgehenden Lärms sind Schallschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung vorzusehen. Eine gute Abschirmung kann durch eine Riegelbebauung erzielt werden. Auch eine Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist erforderlich. Sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich ist müssen alternativ Schallschutzkonzepte wie verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone an den schallzugewandten Fassaden vorgesehen werden.

Von der Kreuzlinger Straße und der Alfons-Baumann-Straße gehen ebenfalls Emissionen aus, wenn auch nicht in vergleichbarer Höhe wie an der Nordgrenze des Planungsgebietes.

Die Schallemissionen durch Verbrauchermarkt und Feuerwehr bedingen bei den ihnen zugewandten Fassaden besondere Lüftungsvorrichtungen bei Fenstern von Aufenthaltsräumen.

Zu den südlich der Alfons-Baumann-Straße liegenden Stellplätzen für die Vereins-sportnutzung müssen für eine schalltechnische Verträglichkeit im Wettbewerbsgebiet 28 m im allgemeinen Wohngebiet und 15 m im gemischten Gebiet eingehalten werden.

#### **4.7 Kaltluftverhalten / thermische Ausgleichsfunktion**

Gem Pkt. 2.7, Amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, Regionales Klimabüro, München, im Juni 2021, ist bezüglich des Kaltluftverhaltens und der thermischen Ausgleichsfunktion zu beachten:

- entsprechende Be- und Durchgrünung
- Für die Durchlüftung spielen die Bebauungsdichte sowie die entsprechende Anordnung von Gebäuden, Straßen, Grünflächen und Bäumen eine Rolle. Speziell frei gehaltene, durchgehende Durchlüftungssachsen in Richtungen der häufigen Windrichtungen können, insbesondere bei windschwachen Verhältnissen, die Belüftung zusätzlich verbessern. Auch riegelartige Hindernisse quer zur vorherrschenden Luftströmung sollten vermieden werden. Niedrigere Gebäude können leichter überströmt werden.
- Auch durch einen geringeren Versiegelungsgrad und z. B. Dachbegrünung kann die Stärke der lokalklimatischen Auswirkungen reduziert werden.

Allgemeine planerische Maßnahmen:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung von Parkplätzen
- Flächenbegrünung und Grünvernetzung
- Entsigelung, hier ein möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Durchgängige Belüftungsstrukturen erhalten/schaffen
- Beschränkung auf emissionsarme Betriebe
- emissionsarme Energieversorgung, z. B. Fernwärme.

Für das Klimatop der Stadtrandgebiete gilt zusätzlich (VDI, 2015):

- die Grünflächenvernetzung zum Freiland zu erhalten oder zu schaffen
- hohe geschlossene Bauformen und verriegelnde Bebauung zum Umland zu vermeiden,

Für das Klimatop des Stadtklimas (hier neue Wohngebiete) wird zusätzlich empfohlen (VDI, 2015):

- Blockentkernung- und -begrünung
- hohe Verkehrsdichte und enge Straßenschluchten vermeiden
- Verkehrsberuhigung anstreben.“

## 4.8 Niederschlagswasser

Im Sinne des **Schwammstadt-Prinzips** soll ein schlüssiges Entwässerungs- und Retentionskonzept erarbeitet werden, das sowohl für öffentliche als auch für private Bereiche auf Versickerung und Verdunstung vor Ort beruht. Hierzu sollen der Versiegelungsgrad minimiert und ausreichende Retentionsräume für Regenwasserrückhalt / Versickerung gewährleistet werden. Auch im Hinblick auf diese klimatologischen Ziele wird durch Dachbegrünung eine Reduzierung von Abflussspitzen sowie eine erhebliche Erhöhung der Verdunstung erwirkt.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse sowie für eine geeignete Wasserhaltung in niederschlagsarmen Zeiten sollen geeignete Maßnahmen einbezogen werden (z.B. gezielte Ableitung von Wassermengen, Schutz privater Gebäudezugänge, geeignete Versickerungsflächen, etc.).

Niederschlagswasser muss über die belebte Bodenzone und / oder mittels Rückhalteinrichtungen versickert werden. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. die hierfür erforderlichen Flächen sind einzuplanen und darzustellen.

## 4.9 Energieerzeugung und -versorgung

Das **Energiekonzept** für das neue Quartier soll modernsten energetischen Standards genügen. Als Wärmeversorgung für das Kreuzlinger Feld ist gem. Energienutzungsplan des Instituts für Systemische Energieberatung an der Hochschule Landshut für die Stadt Germering im Jahr 2022 kalte Nahwärme mit dezentralen Wärmepumpen vorgesehen. Den an ein kaltes Wärmenetz angeschlossenen Gebäuden wird Wärme auf einem Temperaturniveau (ca. 12°) bereitgestellt, dass mittels Wärmepumpen auf ein nutzbares Temperaturniveau angehoben wird. Eine sinnvolle Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Optimierung der Wärmepumpen ist möglich.

Im städtebaulichen Entwurf soll bereits durch Ausrichtung und Anordnung der Baukörper sowie deren Ausformung die Grundlage für einen geringen Energiebedarf gelegt werden.

## 4.10 Klimaneutralität

Das Ziel der Klimaneutralität bzw. einer möglichst klimaneutralen Planung sollte sich als Querschnittsthema über die bereits genannten Punkte in Kapitel 4 hinaus bereits im Stadium des städtebaulichen Entwurfs auch in Bezug auf folgende Aspekte ablesen lassen:

Gemäß der Definition der Europäischen Union im Green Deal bedeutet Klimaneutralität, dass „(...) ein Gleichgewicht zwischen Kohlenstoffemissionen und der Aufnahme von Kohlenstoff aus der Atmosphäre herzustellen (...)“ ist.<sup>1</sup> Der Weltklimarat der Vereinten Nationen (Intergovernmental Panel on Climate Change; IPCC) definiert Klimaneutralität als ein Konzept, bei dem die menschliche Aktivität keinen Nettoeffekt auf das globale Klimasystem hat<sup>2</sup>. Der Begriff wird oft verwendet und erweist sich als sehr schwammig – naturwissenschaftlich gesehen kann es sich um eine sehr strenge Vorgabe handeln: Nicht nur müssten alle Treibhausgase (Wasserdampf, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O sowie F-Gase) ins Gleichgewicht kommen, sondern auch alle kühlenden Gase

<sup>1</sup> <https://www.europarl.europa.eu/news/de/headlines/society/20190926STO62270/was-versteht-man-unter-klimaneutralitat>

<sup>2</sup> <https://www.ipcc.ch/sr15/chapter/glossary/>

wie SO<sub>2</sub> und Aerosole wie Feinstäube. Ein Gleichgewicht der Treibhausgase ist bereits jetzt bei der aktuell landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht gegeben. Es bleibt festzustellen, dass eine vollkommene Klimaneutralität im Planungsumgriff per Definition nicht möglich ist, da es schlichtweg bedeutet, dass im Planungsumgriff nicht gebaut werden kann. Dies wiederum widerspricht den anderen Planungszielen. Das Planungsziel der Bürgerinitiative „Ernsthafte Berücksichtigung des Klimawandels durch möglichst klimaneutrale Planung“ kann wie folgt erfüllt werden:

#### 1. Minimierung der Treibhausgasemissionen der Gebäude

Um den Einfluss auf das Makroklima möglichst gering zu halten, sind die Treibhausgasemissionen vor Ort möglichst gering zu halten. Diese werden zum Großteil durch den Bau (graue Energie) und durch die notwendige Heizenergie der Gebäude (rote Energie) verursacht. Hier sind kompakte A/V-Verhältnisse, effiziente Dämmungen und eine regenerative Wärmeversorgung sinnvoll. Ebenso kann die notwendige graue Energie durch den Einsatz von nachhaltigen Baustoffen (z.B. R-Beton, Holz) verringert werden. Um das Ziel zu erreichen, ist es zudem sinnvoll, unterschiedliche Varianten bei der Planung zu untersuchen und die Emissionen durch Bau und Betrieb mithilfe von Lebenszyklusanalysen abzuschätzen.

#### 2. Minimierung der Flächenversiegelung

Freiflächen im Quartier bieten nicht nur Aufenthaltsqualität, sondern ermöglichen auch die Kaltluftneubildung. Besonders in Hitzenächten im Sommer kann das Quartier bei der Abkühlung unterstützt werden. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung unterstützt, da mehr Wasser direkt versickert werden kann.

#### 3. Anpassung des Quartiers an die Folgen des Klimawandels

Die Durchlüftung der Stadt wird bedingt durch den Klimawandel jedes Jahr wichtiger. Durch eine Frischluftschneise ohne Querbauwerke kann der Eingriff der Bebauung an der Durchlüftung minimiert werden. Zur Kühlung und Verbesserung des Mikroklimas im Quartier sind extensive und intensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen sinnvoll. Das Regenwasser muss im Sinne des Schwammstadtprinzips vor Ort versickert werden. Multimodale Flächen, die z.B. Spielplatz und Regenwasserrückhalt bei Starkregen vereinen, sind wünschenswert. Ebenso sind Konzepte und Ideen zur Nutzung des Regenwassers z.B. als Grauwasser immer wichtiger.

#### 4. Förderung der Verkehrsverlagerung zur emissionsarmen Mobilität

Um die Emissionen wie Treibhausgase sowie Feinstaub des Verkehrs im Planungsumgriff zu senken, ist in der Planung die Verkehrsverlagerung zu emissionsarmen Mobilitätsformen zu berücksichtigen. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ist es sinnvoll, dass im Quartier alles einfach und barrierefrei zu erreichen ist. Personen vor Ort sollen nicht aufgrund der Lage des Quartiers auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sein, sondern einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, den Radverkehr und die Fußwegnetze haben.

### III. Beurteilungskriterien

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

Zukunftsweisendes Gesamtkonzept, Leitidee

Städtebauliche Qualität und Einfügung in den städtebaulichen Gesamtkontext

Wohn- und Freiraumqualität

Mobilität: Erschließungs- und Parkkonzept mit dem Ziel, PKW- und LKW-Verkehr zu minimieren

Klimaneutralität: Nachhaltigkeit, Ökologie

Realisierbarkeit