



**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb  
Große Kreisstadt Germering  
Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich  
anschließende Flächen**

**Auslobung**

**Ausloberin**  
Große Kreisstadt Germering  
Rathausplatz 1  
82110 Germering



**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb  
Große Kreisstadt Germering  
Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich  
anschließende Flächen**

**Auslobung**

**Ausloberin**

Große Kreisstadt Germering  
Rathausplatz 1  
82110 Germering

**Wettbewerbsbetreuung**

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



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Termine</b>	<b>7</b>
<b>Teil 1 Allgemeine Bedingungen</b>	<b>8</b>
1.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	8
1.2 Wettbewerbsgegenstand	8
1.3 Wettbewerbsart	8
1.4 Wettbewerbsbeteiligte	8
1.5 Wettbewerbssumme und Preise	11
1.6 Wettbewerbsunterlagen	11
1.7 Wettbewerbsleistungen	12
1.8 Termine	14
1.9 Zulassung der Arbeiten, Mindestvoraussetzungen	15
1.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	15
1.11 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung	16
1.12 Prüfung des Verfahrens	16
1.13 Bestätigung	17
2.1 Anlass, Ziel und Zweck des Wettbewerbs	18
2.2 Planungsaufgabe	19
2.3 Planungsrechtliche Vorgaben	24
2.4 Freiraumgestaltung	25
2.5 Verkehrliche Erschließung	25
2.6 Topographie und Baugrund	26
2.7 Generelle Planungshinweise	26
<b>Teil 3 Beurteilungskriterien</b>	<b>28</b>
<b>Anhang</b>	



## Termine

<b>Preisrichtervorbesprechung</b> 10:00 Uhr – ca. 12:00 Uhr	<b>31.07.2015</b>
Bekanntmachung Wettbewerb	19.08.2015
Teilnahmeerklärung bis	25.09.2015
Rückfragen bis	25.09.2015
<b>Kolloquium</b> 10:00 Uhr Vorbesprechung Preisgericht 11:30 Uhr Kolloquium mit den Teilnehmern	<b>01.10.2015</b>
Rückfragenbeantwortung	09.10.2015
Abgabetermin Pläne	04.12.2015
Abgabetermin Modell	15.12.2015
<b>Preisgericht</b> 09:00 Uhr	<b>14. und 15.01.2016</b>
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	Ende Januar 2016

## **Teil 1 Allgemeine Bedingungen**

### **1.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013**

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

An der Vorbereitung des Teils 1 der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art. 13 Abs. 4 BauKaG). Die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr. 2015/11.10.

Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

### **1.2 Wettbewerbsgegenstand**

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche Neuplanung der Flächen des Stadthallenvorplatzes einschließlich des „Harfengebäudes“ bis zur Gabriele-Münter-Straße (oder bis zur S-Bahnlinie) sowie des Bahnhofsareals in Germering. Im Realisierungsteil ist das nördlich an den Bahnhofsplatz anschließende Areal zu überplanen. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil 2 der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

### **1.3 Wettbewerbsart**

Der Wettbewerb wird ausgelobt als offener, einphasiger Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil auf den Gebieten des Städtebaus und der Landschaftsplanung. Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

### **1.4 Wettbewerbsbeteiligte**

#### **1.4.1 Ausloberin**

Große Kreisstadt Germering  
Rathausplatz 1  
82110 Germering

#### **Wettbewerbsbetreuung**

Dipl. Ing. Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA  
Karlstraße 55, 80333 München  
T. +49 89 1893967-0, F. +49 89 1893967-29

Ansprechpartner:

Ralf Wehrhahn  
T. +49 89 1893967-16

[ralfwehrhahn@walterlandherr.de](mailto:ralfwehrhahn@walterlandherr.de)



#### **1.4.2 Wettbewerbsteilnehmer**

Teilnahmeberechtigt sind in den EWR/GPA-Staaten ansässige

- natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt befugt sind. Landschaftsarchitekten und Stadtplaner sind nur in Arbeitsgemeinschaft mit Architekten teilnahmeberechtigt. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften der unterschiedlichen Fachrichtungen wird empfohlen. Die komplexen Anforderungen der Aufgabenstellung hinsichtlich der Verkehrsplanung erfordern die Berücksichtigung bereits im Wettbewerb. Es wird deshalb empfohlen, einen Fachingenieur als Fachberater bei der Bearbeitung hinzuzuziehen (Anmerkung: ein beratender Verkehrsplaner kann mehrere Teilnehmer betreuen).
- Ist die Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt oder Landschaftsarchitekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L255 S. 22) entspricht.
- juristische Personen, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Mindestens der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an die natürliche Person gestellten Anforderungen zur Teilnahme erfüllen. Juristische Personen haben in der Verfassererklärung den verantwortlichen Verfasser der Wettbewerbsarbeit und einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.
- Arbeitsgemeinschaften, bei denen jedes Mitglied die Anforderungen erfüllt, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er gibt eine Erklärung gemäß Anlage 2 (Verfassererklärung) ab.

#### **Teilnahmehindernisse**

Ausgeschlossen von der Teilnahme sind die in § 4 Abs. 2 RPW genannten Personen, insbesondere auch deren Ehegatten, Verwandte oder Verschwägerter ersten und zweiten Grades sowie deren ständigen Geschäfts- oder Projektpartnern und den unmittelbaren Vorgesetzten und Mitarbeitern der ausgeschlossenen Personen.

Dies gilt ebenso für Bedienstete der Ausloberin, Gesellschafter oder Mitglieder seiner Vertretungs- und Aufsichtsorgane, sowie für Personen, die aufgrund ihrer Funktion in einem Wettbewerbsausschuss einer Architekten- oder Ingenieurkammer die Ausloberin in dem konkreten Fall beraten.

Nicht ständige Mitarbeiter eines Teilnehmers, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, sowie Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften dürfen nicht selbständig am Wettbewerb teilnehmen.

## **Teilnahmeerklärung**

Alle Teilnehmer geben eine Erklärung ab, dass sie am Wettbewerb teilnehmen werden.

Die Arbeitsgemeinschaften haben in der Teilnahmeerklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

Die Teilnahmeerklärung ist **bis 25.09.2015, 17:00 Uhr** bei folgender Adresse einzureichen:

Landherr Architekten  
Karlstraße 55, 80333 München  
Fax +49 89 1893967 29

### **1.4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer**

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

#### **Fachpreisrichter\*innen**

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

#### **Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen**

- Doris Grabner, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, Freising (ständig anwesend)
- Moritz Auer, Architekt, München (ständig anwesend)
- Peter Obermayer, Architekt, Bauamt Stadt Germering (ständig anwesend)
- Rudolf M. Graf, Architekt, München (ständig anwesend)

#### **Sachpreisrichter\*innen**

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

#### **Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen**

- Wolfgang Andre, Zweiter Bürgermeister, Stadt Germering (ständig anwesend)
- Helmut Ankenbrand, Dritter Bürgermeister, Stadt Germering (ständig anwesend)

### **Sachverständige Berater\*innen**

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

Die Vorprüfung erfolgt gemäß Anlage VI zur RPW durch:

- Dipl. Ing. Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA, München

### **1.5 Wettbewerbssumme und Preise**

1. Preis	25.000 €
2. Preis	17.000 €
3. Preis	11.000 €
4. Preis	8.000 €
2 Anerkennungen à 7.000 €	14.000 €
Gesamt netto	75.000 €
zzgl. MwSt.	14.250 €
Gesamt brutto	89.250 €

Sofern mit Preisen bzw. Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer\*innen Mehrwertsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

### **1.6 Wettbewerbsunterlagen**

Die Pläne sowie die Anlagen werden auf der Internetseite [www.walterlandherr.de](http://www.walterlandherr.de) unter dem Reiter Wettbewerbsverfahren zum Download bereit gestellt.

Die vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation bereitgestellten Daten (Anlage 3 und 11) dürfen nur im Rahmen des Wettbewerbs verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern\*innen kostenlos zur Verfügung gestellt:

**Auslobungstext** Teil 1 Allgemeine Bedingungen  
Teil 2 Wettbewerbsaufgabe  
Teil 3 Beurteilungskriterien  
Teil 4 Raumprogramm  
Anhang

**Anlage 1** Vordruck Teilnahmeerklärung

**Anlage 2** Vordruck Verfassererklärung

**Anlage 3** digitale CAD-Plangrundlage: Vermessungsplan mit Wettbewerbsumgriff einschließlich Geländehöhen, Baumbestand und fester Einbauten, vorhandenen Stellplätzen

<b>Anlage 4</b>	Flächennutzungsplan
<b>Anlage 5</b>	Bebauungsplan
<b>Anlage 6</b>	Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt
<b>Anlage 7</b>	Stellplatzsatzung
<b>Anlage 8</b>	Unterlagen Bestandplanung Stadtbibliothek, Stadthalle, „Harfe“, „City-Galerie“
<b>Anlage 9</b>	Einzelhandelsgutachten Dr. Heider
<b>Anlage 10</b>	Verkehrszählung Kreisverkehr
<b>Anlage 11</b>	Luftbild
<b>Anlage 12</b>	Fotos des Wettbewerbsgebiets
<b>Anlage 13</b>	Broschüre Studentenentwürfe TUM, Stadthotel
<b>Anlage 14</b>	Broschüre Studentenentwürfe TUM, S-Bahnhof
<b>Anlage 15</b>	Flächen für die Feuerwehr im Bestand

### 1.7 Wettbewerbsleistungen

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer\*in darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Berechnungen werden nicht verlangt; diese werden von der Vorprüfung durchgeführt.

Die Plandarstellungen sind auf 3 Blätter DIN A0 Querformat zu beschränken.

Die Pläne sind **2-fach** auf Papier einzureichen, ungefaltet und gerollt in einer versandfähigen Verpackung. Der zweite Plansatz dient ausschließlich als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung und ist auf Normalpapier einzureichen.

Lageplan und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt. Als Unterlage ist der von der Ausloberin gelieferte Lageplan zu verwenden.

Von den Teilnehmern\*innen werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

- **Lageplan Gesamtumgriff M 1:1000**

Schwarzplan, genordet

- **Lageplan Wettbewerbsumgriff M 1:500**

Für den Wettbewerbsumgriff ist das Gesamtkonzept der gestalterischen und funktionalen Maßnahmen im städtebaulichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen. Genordet, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf mit Dachaufsicht der Gebäude und Darstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie der Wegeverbindungen, mit Eintragung der Geschosshöhen. Die von der Ausloberin zur Verfügung gestellten Planunterlagen sind als Grundlage zu verwenden.

In der Planzeichnung sind insbesondere darzustellen:

- Nutzungs- und Gestaltungskonzept bestehender bzw. neu entstehender Platzbereiche
- Gestaltungsprinzipien der Straßenräume
- grünordnerische Idee
- Verkehrskonzept (MIV, Busse, Radverkehr, Fußgänger, ruhender Verkehr)

Im Realisierungsteil ist darzustellen:

Dachaufsicht der Gebäude sowie der Wege und des privaten und öffentlichen Erschließungskonzeptes, mit Eintragung der Geschosshöhen und Gebäudehöhen. Auf den privaten Grün- und Freiflächen sind darzustellen: die Flächen für die Feuerwehr, die Lage der Zufahrten der Tiefgaragen, sowie die unterbauten Flächen.

- **Schnitte M 1:500**

Soweit zum Verständnis notwendig, mindestens zwei Schnitte, mit Angabe der verwendeten Materialien und der Höhen über NN; Schnitte müssen den ursprünglich vorhandenen sowie den geplanten Geländeverlauf zeigen, Verlauf gemäß Vorgabe in CAD Grundlage, siehe Anlage 3.

- **Lageplan Weiterführendes Konzept M 1:500**

Lageplan des „Therese-Giehse-Platzes“ einschließlich der im weiterführenden Konzept neu zu beplanenden, südlich gelegenen Flächen des sogenannten „Harfengebäudes“ und der „City-Galerie“ mit angrenzender Bebauung. Genordeter, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf mit Dachaufsicht der Gebäude und Darstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie der Wegeverbindungen, mit Eintragung der Geschosshöhen und Wandhöhen.

- **Schematischer Funktionsgrundriss Hotelnutzung M 1:500**

Funktions- und Erschließungsschema, zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit, einer im Bereich des „Therese-Giehse-Platzes“ möglichen Hotelnutzung, mit Benennung der wesentlichen Funktionen, der Anlieferung, der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Erschließung; darzustellen ist mindestens das Erdgeschoss sowie ein Regelstockwerk als farbiges Flächenlayout (keine Grundrisse).

- **Schematischer Funktionsgrundriss Realisierungsteil M 1:500**

Funktions- und Erschließungsschema im Bereich des Realisierungsteils, mit Benennung der wesentlichen Funktionen, der Anlieferung, der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Erschließung; darzustellen ist mindestens das Erdgeschoss sowie ein Regelstockwerk als farbiges Flächenlayout (keine Grundrisse).

- **Zeichnerischer Nachweis der Stellplätze M 1:1000**

Darstellung der neu erstellten unterirdischen Stellplätze mit Erschließung (Zu- und Ausfahrten), sowie zahlenmäßiger Nachweis der Stellplatzanzahl.

- **Exemplarische Detaildarstellungen M 1:50**

Drei skizzenhafte Detailausschnitte mit Aussagen zu Materialien und Oberflächen, Entwässerung, Möblierung, Beleuchtung, Begrünung, Ausschnitt jeweils ca. 25 m auf 25 m; es ist ein exemplarischer Ausschnitt des „Therese-Giehse-Platzes“, des Bahnhofsumfelds und eines weiteren entwurfsprägenden Ausschnitts zu zeigen.

- **Erläuterungen zum Entwurf**

soweit zum Verständnis des Entwurfskonzeptes erforderlich; Text und Skizzen sowie perspektivische Skizzen zur Erläuterung sind nur auf den Plänen zugelassen, zusätzliche schriftliche Erläuterungen sind nicht zugelassen.

- städtebauliches Leitbild / Entwurfsidee
- Korrespondenz des Entwurfskonzeptes mit der umgebenden Bebauung
- Grün- und Freiflächenkonzept
- Erschließungskonzept

- **Visualisierung**

Perspektive aus der Sicht eines Fußgängers, zur Verdeutlichung der städtebaulichen Grundidee, aus dem Straßenraum der „Unteren Bahnhofsstraße“ mit Blickrichtung auf den „Therese-Giehse-Platz“ sowie eine Perspektive vom Bereich des Bahnhofsvorplatzes mit Blick auf den Realisierungsteil.

- **Modell M 1:500**

Darstellung des Gesamtkonzeptes auf der ausgegebenen Modellgrundplatte.

- **Plandateien auf Datenträger**

alle Pläne mit 72 dpi bezogen auf Originalgröße als Datei im Format pdf und dwg auf Datenträger abgespeichert; zusätzlich ist der Lageplan M 1:500 als Einzeldatei pdf und dwg abzuspeichern.

Die dwg Dateien dienen ausschließlich als Grundlage für die Vorprüfung und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

- **zweiter Plansatz als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung**

auf Normalpapier

- **Verfasser\*inerklärung**

in undurchsichtigem, neutralen und verschlossenem Umschlag

- **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

## 1.8 Termine

### 1.8.1 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können schriftlich an das Büro Landherr gerichtet werden bis zum 25.09.2015, bevorzugt per E-Mail an: [ralfwehrhahn@walterlandherr.de](mailto:ralfwehrhahn@walterlandherr.de)

Am 01.10.2015 veranstaltet die Ausloberin ein Kolloquium mit den Preisrichtern\*innen, Sachverständigen und Vorprüfern zur Beantwortung der Rückfragen. Bei diesem Termin wird den Teilnehmern\*innen die Modellgrundplatte ausgehändigt.

10:00 Uhr           Vorbereitung Preisgericht  
11:30 Uhr           Kolloquium mit den Teilnehmern\*innen

Ort:                   Sitzungssaal, Rathaus Große Kreisstadt Germering  
Rathausplatz 1, 82110 Germering

Die Rückfragen werden von der Ausloberin voraussichtlich bis zum 09.10.2015 beantwortet. Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten auf der Internetseite [www.walterlandherr.de](http://www.walterlandherr.de) unter dem Reiter Wettbewerbsverfahren zum Download bereit gestellt. Sie werden Bestandteil der Auslobung. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

### **1.8.2 Einlieferungstermin**

Schlussstermin für den Zugang der Planunterlagen ist der **04.12.2015, 17:00 Uhr**, für das Modell der **15.12.2015, 17:00 Uhr**.

Die Unterlagen müssen bei folgender Adresse eingeleistet werden:  
Landherr Architekten  
Karlstraße 55, 80333 München

Die Unterlagen können von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr und zwischen 14:00 Uhr und 17:00 Uhr eingereicht werden.

**Unabhängig von der Art der Zustellung (persönlich, Post oder Kurierdienst) müssen die Arbeiten zum o.g. Zeitpunkt im Büro Landherr vorliegen. Nach diesem Zeitpunkt eingehende Unterlagen werden nicht zur Wertung zugelassen.**

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

### **1.9 Zulassung der Arbeiten, Mindestvoraussetzungen**

Zur Beurteilung werden alle Arbeiten zugelassen, die

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

Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führt, werden nicht festgesetzt.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht; die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten sind zu protokollieren.

### **1.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht**

#### **1.10.1 Beauftragung durch die Ausloberin**

Die Große Kreisstadt Germering wird einen der Preisträger\*innen mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs des Realisierungsteils beauftragen. Es

ist beabsichtigt, die Wettbewerbsergebnisse bei der anstehenden Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet zu verwenden. Eine Beauftragung eines\*r Preisträgers\*in des Wettbewerbs mit weiteren Leistungen ist derzeit nicht vorgesehen. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leistungen im Vorfeld der Bauleitplanung werden, soweit erforderlich, an die Preisträger\*innen des Wettbewerbs vergeben.

#### **1.10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung**

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des\*r Wettbewerbsteilnehmers\*in 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.

#### **1.10.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer\*innen**

Die Wettbewerbsteilnehmer\*innen verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

#### **1.10.4 Eigentum, Rücksendung, Haftung**

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

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer\*innen, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der\*die Teilnehmer\*in, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch die Ausloberin nur, wenn die Teilnehmer eine geeignete Verpackung mit abgegeben haben.

#### **1.10.5 Urheberrechte, Nutzung**

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer\*innen gilt § 8 Abs. 3 RPW.

#### **1.11 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung**

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern\*innen durch Übersendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss an die Preisgerichtssitzung ausgestellt. Der Ausstellungsort und die Öffnungszeiten werden noch bekannt gegeben.

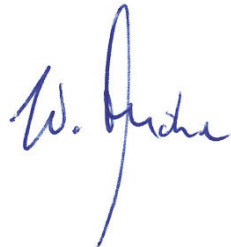
#### **1.12 Prüfung des Verfahrens**

Die Entscheidungen des Preisgerichts in der Sache sind endgültig. Sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.



### 1.13 Bestätigung

Der vorstehenden Auslobung hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.07.2015 zugestimmt.



.....  
Wolfgang Andre  
Zweiter Bürgermeister

## **Teil 2 Wettbewerbsaufgabe**

### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck des Wettbewerbs**

#### **Ausgangslage**

Die Stadt Germering, Mittelzentrum mit knapp 40.000 Einwohnern, entstand aus den, bis zur Gebietsreform im Jahr 1978 selbständigen Gemeinden Unterpfaffenhofen und Germering.

Weil die alten Ortskerne durch die Zusammenlegung an den Stadträndern liegen, zwischen denen sich unter dem typischen Siedlungsdruck der Ballungsräume in den Jahren 1961-1980 großflächige Wohngebiete entwickelt haben, sucht man vergeblich nach einem historischen Stadtkern.

Trotzdem etablierte sich die Stadt Germering als beliebter Wohnstandort, in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt München, mit hervorragender sozialer und kultureller Infrastruktur, vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie überregionalen Verkehrsanbindungen. An der Peripherie Münchens gelegen, von forst- und landwirtschaftlichen Flächen umgeben, ist Germering über die A 96, die A 99 und die S-Bahnlinie 8 direkt an die Infrastruktur Münchens, das Umland und den Flughafen angebunden.

Mit einem städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb machte man sich erstmals Mitte der 1980er Jahre Gedanken um ein neues Stadtzentrum und setzte die Ideen Anfang der 1990er Jahre zunächst mit dem Neubau der Stadthalle und der Bibliothek in die Realität um.

Im Laufe der Zeit veränderten sich nicht nur die wirtschaftlichen Bedingungen, sondern auch die gesellschaftlichen Werte und Zielvorstellungen. Im Jahr 2008 begann deshalb ein neuer Stadtentwicklungsprozess, in dem unter Mitwirkung der Öffentlichkeit wichtige Stadtplanungsziele neu formuliert und die Voraussetzungen für weitere Schritte geschaffen wurden.

Mit der Fertigstellung des „Masterplans zur Entwicklung der Innenstadt“ im Jahr 2013 erfolgten eine Zusammenfassung und ein erster Schritt zur Umsetzung dieser Planungsziele. Die Umgestaltung des „Kleinen Stachus“ wurde als erste Maßnahme bereits realisiert.

Im Rahmen einer Zusammenarbeit der Stadt Germering mit dem Lehrstuhl für Raumkunst und Lichtgestaltung an der TU München wurden im Sommersemester 2014 Studentenentwürfe zur Aufwertung der Stadtmitte Germerings erarbeitet. Ein Entwurfsthema beschäftigte sich hierbei mit dem Therese-Giehse-Platz vor der Stadthalle und hatte ein Stadthotel zur Aufgabe, ein weiteres Thema befasste sich mit der Neugestaltung des S-Bahnhofs Germering. Die Studentenentwürfe wurden im Herbst letzten Jahres öffentlich ausgestellt und lieferten der Stadt erste Ideen und Konzeptgedanken. Die Entwürfe der Studenten können als städtebauliche Inspiration dienen, siehe Anlagen 13 und 14.

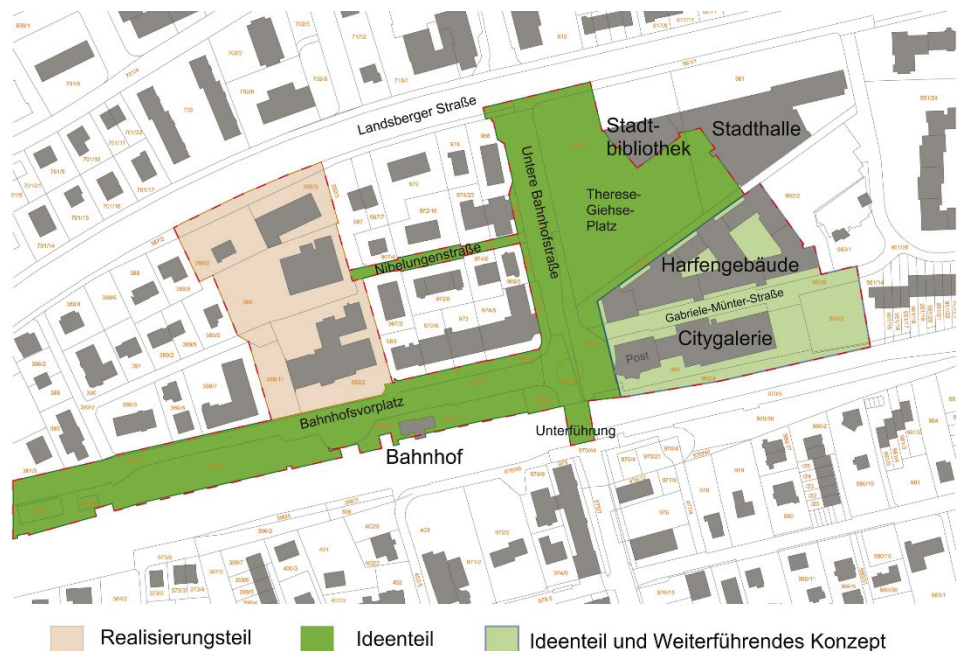
#### **Ziel und Zweck des Wettbewerbs**

Das Stadtzentrum von Germering liegt unmittelbar nördlich der S-Bahn-Haltestelle Germering-Unterpfaffenhofen. Das Gesamtareal hat eine Größe von ca. 5,1 ha, die Teilfläche für den Realisierungsteil umfasst ca. 11.800 qm.

Das Planungsgebiet umfasst zwei zentrale Versorgungsachsen des Stadtzentrums: die in Nord-Süd-Achse verlaufende „Untere Bahnhofstraße“ zwischen der „Landsberger Straße“ und der Bahnunterführung mit der angrenzenden unbebauten Fläche des „Therese-Giehse-Platzes“, sowie den in Ost-West-Richtung anschließenden Bahnhofsvorplatz mit S-Bahnhof.

Gesucht ist ein bauliches Konzept, das die Ausbildung einer urbanen Mitte in diesem Bereich fortführt, unter räumlicher Einbeziehung der bereits bestehenden Gebäude der Stadthalle und der Stadtbibliothek. Die fußläufige Verbindung zum Bahnhof soll gestärkt werden, ebenso der Bahnhofsvorplatz in seiner Funktion als Tor zur Stadt.

Der nördlich an den Bahnhofsvorplatz angrenzende Bereich umfasst fünf, zwischen Bahnhofsvorplatz und „Landsberger Straße“ liegende Flurstücke. Die Ausloberin beabsichtigt, auf diesen Grundstücken eine gemischt genutzte Bebauung zu ermöglichen. Angedacht sind Einkaufsnutzungen im EG und 1. OG sowie Wohnnutzungen in den weiteren Obergeschossen.



## 2.2 Planungsaufgabe

### 2.2.1 „Untere Bahnhofstraße“ und „Therese-Giehse-Platz“

#### Rahmenbedingungen

Das Gebiet wird durch eine diagonal verlaufende Fußwegeverbindung in zwei Bereiche geteilt. Der nord-östliche Teil wird durch den Stadhallenkomplex geprägt, der mit der eigentlichen Stadthalle im Osten und der Stadtbibliothek im Norden den zentralen „Therese-Giehse-Platz“ umschließt. Westlich des Platzes schließt eine weitere Platzfläche an, die als Grünfläche gestaltet ist. Der Planungsumgriff schließt nördlich an die stark befahrene „Landsberger Straße“ an.

Im Nordwesten, an der Kreuzung „Landsberger Straße“/„Untere Bahnhofstraße“ befindet sich derzeit der Marktplatz. Die derzeitige Platzgestaltung verbindet ein Baumkarree mit einer kreisförmigen Pflastergestaltung.

Der Südteil ist mit zwei Gebäuden bebaut, dem sogenannten „Harfengebäude“ am „Therese-Giehse-Platz“ und der „Citygalerie“ an der Bahntrasse. Zwischen beiden Gebäuden verläuft die „Gabriele-Münter-Straße“. Das kammartig strukturierte „Harfengebäude“ orientiert sich mit Ladenflächen nach Norden und Süden, in den oberen Geschossen befindet sich überwiegend Büronutzung. Nach Osten schließt sich ein offener Grünbereich an, der zur Stadthalle hin eine stufenartig angelegte Freifläche bietet und im Süden durch eine teilweise in den Hang integrierte Kinderbetreuungseinrichtung abgeschlossen wird. Das Einkaufszentrum „City-Galerie“ umfasst insgesamt ca. 3.000 qm Verkaufsfläche. Neben einer Anzahl kleinerer Läden sind hier ein großer Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und eine Postfiliale angesiedelt. Im Osten schließt sich ein Ladehof/Anlieferung und ein ebenerdiger Parkplatz an.

**Planungsziele „Therese-Giehse-Platz“, Hotelgebäude**

Die Mitte Germerings soll als öffentlicher und zentraler Ort der Stadt neu geordnet werden, und die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des „Therese-Giehse-Platzes“ durch eine mögliche Situierung eines Stadt- und Tagungshotels im Norden der Platzflächen gestärkt werden, siehe hierzu Anlage 6 Masterplan. Angedacht sind mindestens 100-120 Zimmer, sowie in Ergänzung der vorhandenen Räume in der Stadthalle ca. 1-2 Seminarräume. Zu integrieren sind weiterhin Nutzungen wie ein öffentlich zugängliches Restaurant und Café mit Freischankfläche/ Biergarten, sowie optional auch Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosszone.

Bruttogrundflächen (oberirdisch) ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Bruttogrundflächen der Bereiche:

- Eingangsbereich, Rezeption, Verwaltung ca. 900 m<sup>2</sup>
- Zimmer, Hauswirtschaft ca. 2.800 m<sup>2</sup>
- Veranstaltung, Seminar, Tagung ca. 600 m<sup>2</sup>
- Gastronomie, Wirtschaftsbereich ca. 600 m<sup>2</sup>
- Fitness, Private Spa ca. 300 m<sup>2</sup>

Funktionsbereich	Nutzungen	Farbe
Eingangsbereich, Rezeption, Verwaltung		gelb
Beherbergung, Hauswirtschaft		rot
Veranstaltung, Seminar, Tagung		grün
Fitness, Spa		orange
Gastronomie, Wirtschaftsbereich		blau
Verkehrerschließung und -sicherung (Verkehrsflächen)	keine Kennzeichnung	keine Kennzeichnung

Farbkodierung Nutzungskonzept: Stadt- und Tagungshotel

Das Hotel soll den Veranstaltungsort „Stadthalle“ sinnvoll ergänzen und in diesem Zusammenhang dem „Therese-Giehse-Platz“ für alle Bevölkerungsgruppen im Herzen der Stadt ein neues Gesicht geben. Angedacht werden kann

auch die Situierung eines zusätzlichen Pavillons im Platzbereich, der etwa Ausstellungen von Grabungsfunden aufnehmen oder anderen öffentlichen oder kulturellen Nutzungen dienen kann.

Die Ausformung des Baukörpers, die Höhenentwicklung und der gestalterische Ausdruck sollen im Dialog mit den benachbarten Gebäuden des Ortszentrums stehen. Die Stadtbibliothek soll als eigenständiger Baukörper bestehen bleiben und der Zugang weiterhin von der Westfassade erfolgen.

Im Sinne eines lebendigen und belebten Stadtzentrums sollen die Erdgeschossbereiche Bezug auf die umgebenden öffentlichen Räume nehmen und sich nicht nach außen verschließen. Die Ausloberin legt besonderen Wert darauf, dass die „Untere Bahnhofstraße“ in ihrem Boulevard-Charakter gestärkt wird und die Neubebauung zur „Unteren Bahnhofstraße“ nicht als „Rückseite“ konzipiert wird.

Die Lage und die Ausprägung des Hotels sollen zur Adressbildung beitragen und den nördlichen Abschluss der Platzflächen (siehe „Masterplan Innenstadt“, Anlage 6) definieren. Dabei ist sowohl die Wirkung von der „Landsberger Straße“ als auch vom Bahnhof zu berücksichtigen. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage (die an die bestehende Tiefgarage der Stadthalle angebaut werden kann) unterzubringen. Zur Berechnung der notwendigen Stellplätze siehe Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Anlage 7).

Aufgabe ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für ein neues Hotelgebäude und die Entwicklung eines Freiraumkonzepts für diesen Innenstadtbereich Germerings.

### **Planungsziele „Untere Bahnhofsstraße“, Kreisel, Bahnunterführung**

Die „Untere Bahnhofsstraße“ ist Teil der zentralen Einkaufsstraße von Germering. Im „Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt Germering“ (Anlage 6) wird angestrebt, die Achse „Untere Bahnhofsstraße“ / „Otto Wagner Straße“ in der Funktion als zentrale Einkaufsstraße zu erhalten und qualitativ und gestalterisch zusammenhängend zu entwickeln. Der Bereich der „Unteren Bahnhofsstraße“ zwischen „Landsberger Straße“ und dem sogenannten „Kleinen Stachus“ südlich der Unterführung soll attraktiv gestaltet werden, um die Ausbildung einer zentralen Mitte zu ermöglichen. Ziel ist die Entwicklung einer belebten, attraktiven Einkaufsstraße mit anliegenden Aufenthalts- und Freischankflächen und einer durchgängigen einheitlichen Gestaltung. Der Einfahrtsbereich von der „Landsberger Straße“ soll als nördliches „Eingangstor“ zur Innenstadt erkennbar werden. Die Wegeflächen sind neu zu ordnen, dabei soll der Fußgänger- und Radverkehr gestärkt werden. Wie der Verkehr in der Straße künftig ablaufen soll (z.B. Verkehrsberuhigung) ist Teil des Planungskonzepts. Kurzparkmöglichkeiten sollen aber weitestgehend erhalten bzw. ausgebaut werden.

Der Kreisverkehr steht grundsätzlich zur Disposition; die verkehrliche Erschließung muss zwar weiterhin gewährleistet bleiben, kann aber zugunsten der Verstärkung der fußläufigen Anbindung des Bahnhofsplatzes an die „Untere Bahnhofsstraße“ und den „Therese-Giehse-Platz“ mit mehr Attraktivität ausgestattet werden (Verkehrszählung Kreisverkehr, siehe Anlage 10). Die Unterführung soll als Teil der zentralen Einkaufsstraße erlebbar sein und attraktiver werden.

## **Weiterführende Planung Harfengebäude und City-Galerie**

Die südlich angrenzenden Flurstücke mit den Bestandsgebäuden der „Harfe“ und der „City-Galerie“ sind Teil des erweiterten Umgriffs des Ideenteils. Die derzeitige Nutzung (Harfe) besteht aus Ladennutzungen im EG sowie überwiegend Büronutzungen in den Obergeschossen. Eine Stärkung der Ladenzone des Gebäudes der „Harfe“ durch die Neugestaltung des „Therese-Giehse-Platzes“ ist angestrebt.

Die Gebäude der „Harfe“ und der „City-Galerie“ stehen allerdings kurzfristig nicht zur Disposition. Erwünscht sind hier Ideen zur Aufwertung und zur städtebaulichen Umgestaltung des Bestands (z.B. mögliche Aufstockung).

In einem weiterführenden Konzept ist im Wettbewerb darzustellen, wie in einer künftigen Ausbaustufe ein städtebaulicher Gesamtkontext unter Einbeziehung und Neuordnung der Flächen dieser Gebäude hergestellt werden kann.

Für das Weiterführende Konzept in einer möglichen späteren Ausbaustufe können diese Flächen neu beplant werden. Die Bruttogrundflächen (oberirdisch) der Bestandsgebäude („Harfe“ 15.300 m<sup>2</sup> und „City-Galerie“ 6.500 m<sup>2</sup>) sind weiterhin mindestens nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass Planungsvorschläge dieses weiterführenden Konzepts nicht Voraussetzung für die o.g. Planung auf dem Gelände des „Therese-Giehse-Platzes“ sein können.

### **2.2.2 Flächen nördlich des S-Bahnhofs**

#### **Rahmenbedingungen**

Das Innenstadtquartier im Umfeld des S-Bahnhofs bis zur „Landsberger Straße“ bietet durch seine verkehrlich günstige Lage zwischen Bahnhof, „Landsberger Straße“ und den nördlich angrenzenden Wohnquartieren, sowie durch die Nähe zur Stadthalle gute Potentiale für einen belebten Innenstadtbereich. Insbesondere der Bahnhofsvorplatz weist eine hohe Besucherfrequenz auf und eröffnet somit die Möglichkeit diese Funktion zusätzlich zu verstärken.

#### **Planungsziele Bahnhof und Bahnhofsvorplatz**

Der Bahnhof und der Bahnhofsvorplatz sollen attraktive Aufenthalts- und Wartebereiche werden. Es soll geprüft werden, ob die Zusammenlegung bestehender und neuer Anlagen für den ruhenden Verkehr oder mehrgeschossiges Parken im Bereich der westlichen Park + Ride Plätze dazu beitragen können.

Das Bahnhofsgebäude steht grundsätzlich zur Disposition, kann aber auch in die neuen Strukturen integriert werden. Eine bauliche Fassung des Bahnhofsvorplatzes westlich und östlich des Bahnhofsgebäudes im Bereich zwischen den Gleisanlagen und der Straße soll geprüft werden. Nutzungsmöglichkeiten werden hier überwiegend für Stellplätze, aber auch für Gebäude mit Handlungsnutzungen in den Erdgeschossen gesehen. Bestehende Verkehrsmittel können durch Angebote neuer Mobilitätskonzepte ergänzt werden (Carsharing, Bahn + Bike etc.), bestehende Verkehrsangebote sollen optimiert werden. Die Wartebereiche u.a. der öffentlichen Verkehrsmittel sollen entsprechend der Bedeutung als Knotenpunkt übersichtlich angeordnet und überdacht werden.

## **Planungsziele Realisierungsteil**

Auf den Grundstücksflächen nördlich des Bahnhofs soll im Zusammenhang mit der Entwicklung und Aufwertung der Innenstadt ein verdichtetes Quartier mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Wohnen entstehen.

Die Flächen bilden einen wichtigen Baustein in der Innenstadtentwicklung, da sie direkt an den Bahnhofsvorplatz angebunden sind und sich in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle befinden. Die Verbindungen des neuen Gebäudekomplexes zum einen zum Bahnhof und zum anderen zur Stadthalle mit Vorplatz und Stadt- und Tagungshotel sollen im Entwurf besonders herausgearbeitet werden.

Insgesamt soll hier ein lebendiges, verdichtetes Quartier als Teil des Zentrums der Innenstadt entstehen. Eine der neuen Nutzung entsprechende Dichte und Höhenentwicklung ist erwünscht. Es gilt zu prüfen, inwieweit sich die Neubebauung des Areals in die umliegende, kleinteiligere Bebauung eingliedern muss bzw. eine sinnvolle Verdichtung vorgenommen werden kann. Auch eine „Adressbildung“, z.B. in Form eines baulichen Akzents am Bahnhofsvorplatz ist durchaus wünschenswert. Besonderes Augenmerk soll auf die Beibehaltung bzw. Ausformulierung der wichtigen fußläufigen Verbindungen und Wegebeziehungen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung gelegt werden, die das Quartier beleben, für die Öffentlichkeit öffnen und erlebbar machen. Außenräume und Gebäude sollen ein stimmiges Gesamtkonzept in der Stadtgestalt bilden und Aufenthaltsräume von hoher Qualität schaffen.

Es soll eine stimmige, dichte und auch wirtschaftliche BGF der Wohnnutzung in den Obergeschossen erarbeitet werden. Die Wohnungen sollen die Urbanität des Quartiers zum Ausdruck bringen und öffentliche, wie auch private Freiflächen, z.B. in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen, etc. bieten. Denkbar ist hier auch ein „put-option“ System, um flexible Grundrisse und diverse Wohnungsgrößen für die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohner zu ermöglichen. Es ist zu untersuchen, ob nach Vorstellungen seitens des Investors eine Bruttogrundfläche der Wohnnutzung von ca. 25.000 m<sup>2</sup> verträglich mit der Umgebung zu verwirklichen ist.

Um Einzelhandelsnutzungen wirtschaftlich umsetzen zu können, ist hierfür eine Bruttogrundfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> erwünscht, bzw. auf deren Umsetzbarkeit zu prüfen. Seitens des Investors ist das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zur Handelsnutzung vorgesehen. Hier könnte die Ausformulierung eines Mall-Konzeptes (großzügige mittige Erschließung mit flankierenden Ladennutzungen) von Vorteil sein, um auch Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers aufzunehmen bzw. innerhalb des Gebäudekomplexes ablesbar zu machen. Es sollen flexible Ladenflächen entstehen, so dass durch ein breites Angebot an Einzelhandel belebte Ladenzonen mit einem Einkaufserlebnis entstehen und diese so zum Anziehungspunkt werden können.

Bruttogrundflächen gesamt ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Bruttogrundflächen der Bereiche:

- Wohnnutzungen ca. 25.000 m<sup>2</sup>

- Einzelhandelsnutzungen ca. 11.000 m<sup>2</sup>

Funktionsbereich	Nutzungen	Farbe
Wohnnutzungen		rot
Einzelhandelsnutzungen		blau
Verkehrerschließung und -sicherung (Verkehrsflächen)	keine Kennzeichnung	keine Kennzeichnung

Farbkodierung Nutzungskonzept: Realisierungsteil

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück in Form einer Tiefgarage nachzuweisen, als Richtlinie für die Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze dient die Stellplatzsatzung der Stadt Germering (siehe Anlage 7).

Zudem wird ein Konzept für eine verträgliche Verkehrsabwicklung insbesondere für die Anlieferung des Einzelhandels erwartet.

Die Hauptverkehrerschließung soll gemäß dem „Masterplan Innenstadt“ nicht über den Bahnhofsvorplatz erfolgen.

Im Realisierungsteil sind die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Bebauung von entscheidender Wichtigkeit. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes dienen.

Der Investor wünscht ein Quartier, welches seine innerstädtischen, urbanen Potentiale ausnutzt, einen attraktiven Einzelhandelsstandort sowie ein belebtes und qualitätsvolles Wohnquartier bilden kann. Die Neubebauung des Quartiers soll das Bahnhofsareal aufwerten und diesem einen neuen Charakter verleihen.

### 2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Innenstadt der Großen Kreisstadt Germering soll nach den Zielen und Maßnahmen anhand des in die Zukunft gerichteten „Masterplans zur Entwicklung der Innenstadt“ entwickelt werden.

Die Bauleitplanung wird auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses überarbeitet.

#### Flächennutzungsplan (zur Information)

Im gültigen Flächennutzungsplan (Anlage 5) mit integrierter Landschaftsplanung in der Fassung vom 20.12.2005 wird der unbebaute Bereich des „Therese-Giehse-Platzes“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Die Fläche nördlich der S-Bahn-Trasse ist als „Sondergebiet, bzw. Mischgebiet“, der Bereich nördlich der „Gabriele-Münter-Straße“ als „Mischgebiet“ dargestellt. Zwischen dem nordöstlichen Bereich und der S-Bahnhaltestelle ist eine diagonale „innerörtliche Grün und Wegebeziehung“ eingetragen.

#### Bebauungsplan IG 31 (zur Information)

1984 wurde zur Konzeption der Stadtmitte Germerings ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, aus dem die Architekten Auer + Weber mit Wolfgang Glaser als Sieger hervorgingen. Das Konzept folgt dem städtebaulichen Grundprinzip eines Wechsels von bebauten und unbebauten Räumen.



Der Wettbewerbsentwurf wurde dem rechtsgültigen Bebauungsplan IG 31 vom 02.11.1987 zu Grunde gelegt, siehe Anlage 5. Er umfasst den Bereich des neuen Stadtzentrums und einen Bereich westlich der „Unteren Bahnhofstraße“.

Mit Ausnahme des Rathauses und des Kleinen Saals (A2) wurden alle Nutzungen im vorgesehenen Umfang realisiert. Lediglich im Bereich F gibt es noch Baulücken. Abweichend von dem vorliegenden Plan ist auf der freizuhaltenden Fläche südlich der Freilichtbühne („Theatron“) und dem „Kleinen Saal“ mittlerweile eine Kinderbetreuungseinrichtung verwirklicht worden.

## **2.4 Freiraumgestaltung**

„Therese-Giehse-Platz“

Die heutige Freiraumgestaltung des Zentrums von Germering entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 1984. Die Jury des Wettbewerbs würdigte damals vor allem den „ruhigen Innenraum, der durch diagonale Wege in gut gestaltete und erlebnisreiche Raumfolgen gegliedert wird. Mit diesen diagonal überlagerten Achsen werden die erwünschten Fußwegebeziehungen (von den nördlichen Gemeindeteilen her bzw. vom Bahnhof zu den Schulen und Sportanlagen) aufgenommen und räumlich betont. Darüber hinaus bleibt die strenge „Rahmung“ weiter an den notwendigen Stellen für Fußgänger durchlässig.“

Durch die Neuplanung wird das bestehende Freiraumangebot neu gestaltet. Vor allem steht der Bereich der jetzigen Marktplatznutzung für eine Bebauung zur Verfügung.

An das Freiraumkonzept stellt sich damit eine Reihe von Anforderungen:

- Beibehaltung der bestehenden stadträumlichen Wegeführungen
- Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen (Gebäudeerschließung Anlieferung, Notverkehr)
- Bei einer Überbauung des bestehenden Marktplatzes muss für den Wochenmarkt im Bereich des Stadtzentrums ein alternativer Standort vorgeschlagen werden (benötigte Grundfläche ca. 1.500 m<sup>2</sup>)
- Der Freibereich westlich des geplanten Gebäudes, zwischen Gebäudekante und Fahrbahnbegrenzung der „Unteren Bahnhofstraße“, soll sowohl Fußgänger als auch Radfahrer aufnehmen
- Auch Spiel-/ Freiflächen für Kinder sind in angemessener Weise in den städtebaulichen Kontext einzubinden
- Aussagen zur Verbesserung des örtlichen Stadtraumklimas

## **2.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Stadtzentrum Germerings wird von zwei Straßen mit erheblichem Verkehrsaufkommen berührt. Nördlich des Wettbewerbsgebietes verläuft die „Landsberger Straße“ (Staatsstraße ST 2086), die als zentrale Ost-West-Verbindung überörtliche Sammelfunktion übernimmt und ein entsprechend gestaltetes Straßenprofil aufweist. Die im Westen liegende „Untere Bahnhofstraße“ unterquert im Süden die S-Bahntrasse und stellt somit die Hauptverbindung zwischen den beiden Stadtteilen her. In den letzten Jahren haben sich hier, ergänzend zum Stadtzentrum, Läden und Dienstleistungen angesiedelt. Sie hat den Charakter eines städtischen Boulevards mit lebhaftem Fußgänger- und

Radverkehr. Im südlichen Abschnitt der „Unteren Bahnhofsstraße“ wird die Zufahrt zum Stadtzentrum über einen Kreisverkehr geregelt (Verkehrszählung Kreisverkehr, siehe Anlage 10).

Die „Gabriele-Münter-Straße“ und der „Geschwister-Scholl-Ring“ sind verkehrsberuhigte Erschließungs- bzw. Wohnstraßen. Durch die Neubebauung soll keine zusätzliche Verkehrsbelastung auf diesen Straßen entstehen.

Der Bahnhofsvorplatz dient neben einem Taxistand vor allem der Erschließung des, im Osten des Bahnhofs gelegenen „Park + Ride Parkplatzes“.

## **ÖPNV**

Der Bahnhofplatz ist als Knotenpunkt des gesamten ÖPNV Angebots ausgebildet. Hauptverkehrsmittel des ÖPNV ist die S-Bahn (S8) Richtung Landeshauptstadt München und zum Flughafen (zu Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt), sowie alle örtlichen und überörtlichen Buslinien.

## **Radverkehr**

Die Förderung des Radverkehrs ist vorrangiges Ziel bei der Entwicklung des Verkehrsraums in Germering. Das Radwegenetz in der gesamten Stadt soll ausgebaut und ergänzt werden. Im Bereich der Innenstadt soll die Wegeführung für Radfahrer vereinheitlicht werden. Insbesondere der Bahnhofsvorplatz wird für die Führung einer Fahrradrouten als besonders geeignet gesehen. Im Bereich der „Unteren Bahnhofsstraße“ sind Lösungsmöglichkeiten für die parallele Führung der Verkehrswege aufzuzeigen.

## **Ruhender Verkehr**

Im westlichen Teil des Bahnhofsgeländes sind Park + Ride Plätze (ca. 120 Stück) und Bike + Ride Plätze (ca. 650 Stück) vorhanden, die erweitert und /oder neu angeordnet werden können

## **2.6 Topographie und Baugrund**

Die Stadt Germering liegt an den Nord-West-Ausläufern der Münchner Schotterebene. Der Baugrund im Wettbewerbsgebiet ist ein nicht bindender Boden aus Sand und Grobsand mit Kies durchsetzt. Die Tragfähigkeit ist als normal anzunehmen. Der höchste Grundwasserstand, das sog. Jahrhunderthochwasser kann einschließlich Sicherheitszuschlag mit ca. 534,5 m ü. NN angenommen werden, der Grundwasserflurabstand beträgt somit ca. 1,5 – 4,5 m.

Die westlich angrenzende „Untere Bahnhofstraße“ unterquert die Gleisstraße, dadurch kommt es im Wettbewerbsgebiet zu Niveauunterschieden (siehe Anlage 3, Plangrundlage).

## **2.7 Generelle Planungshinweise**

### **Vorbeugender Brandschutz**

Der vorbeugende Brandschutz ist entsprechend der technischen Vorschriften und der BayBO einzuplanen. Zufahrten sind entsprechend der Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen. Für den Einsatz von Ret-

tungs- und Feuerwehrfahrzeugen sind Flächen nach DIN 14090 zu berücksichtigen. Rettungswege, Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Anleiterflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind auszuschließen.

Die Flächen für die Feuerwehr im Bestand (Stadtbibliothek und Stadthalle) sind der Anlage 15 zu entnehmen.

### **Barrierefreiheit, Geländemodellierung und Oberflächen**

Die Gestaltung und Ausstattung von Platz- und Verkehrsflächen ist barrierefrei nach DIN 18040-3 zu planen.

Höhensprünge und Geländemodellierungen auf der Platzfläche sind prinzipiell möglich, müssen aber den Anforderungen des Rettungswesens und der Barrierefreiheit genügen.

Bei der Planung und Auswahl der Oberflächen ist darauf zu achten, dass der Oberflächenbelag den Anforderungen der Barrierefreiheit (erschütterungsarmes Begehen und Befahren) gerecht wird. Rutschige Bodenbeläge sind zu vermeiden.

### **Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**

Die Ausloberin erwartet vom Wettbewerb Ergebnisse, die wirtschaftlich vertretbare Erstellungskosten erwarten lassen und langfristig geringe Bauunterhaltskosten sichern. Ein wichtiger Aspekt bei der Freiraumplanung ist dabei der Einsatz von dauerhaften und wenig pflegeintensiven Materialien und Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Stadtklimas (insbesondere Hitzeperioden). Bei der Gebäudeplanung können eine kompakte Bauweise und funktionale Raumzuordnung mit geringem Erschließungsaufwand Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit geben.

Die Ausloberin legt Wert auf ökologisch verantwortungsbewusstes Bauen. Ziel ist eine Bauweise, die mit Rohstoffen und Energie sparsam umgeht und die Auswirkungen durch Klimaveränderungen berücksichtigt.

### **Teil 3 Beurteilungskriterien**

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich nach folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren, eventuell zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen. Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

#### **Allgemeine Anforderungen**

- Vollständigkeit der Leistung
- Einhaltung der Auslobungsbedingungen

#### **Städtebau und Bebauung**

- städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der Gebäude
- Maßstäblichkeit und städtebauliche Einbindung
- Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen
- Nutzungsangebot und Funktionalität

#### **Grün- und Freiräume**

- Qualität der Gestaltung
- Nutzbarkeit, Funktionszuordnung und Aufenthaltsqualität
- Einbindung in bestehende Strukturen

#### **Verkehr und Erschließung**

- Organisation der Verkehrsströme
- Organisation des ruhenden Verkehrs

#### **Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**

- Sparsamer Umgang mit Ressourcen
- Herstellungsaufwand, Bauunterhalt und Folgekosten

## Anhang



Luftbild mit Wettbewerbsumgriff