

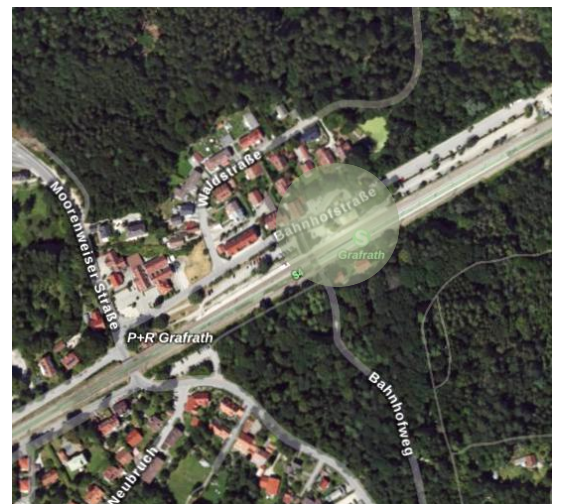


# AUSLOBUNG

## Gemeinde Grafrath

Offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

Neubau eines multifunktionalen Gebäudes und Aktivierung des Bahnhofsareals



Stand 07.07.2025

# GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSGEBÄUDES - Teil A

## INHALT

TEIL A ALLGEMEINE TEILNAHMEBEDINGUNGEN.....	3
TERMINE .....	4
AUSLOBERIN.....	5
BETREUUNG .....	5
GEGENSTAND UND AUFGABE .....	5
ART UND GRUNDLAGE DES VERFAHRENS .....	5
TEILNAHMEBERECHTIGUNG.....	6
AUSWAHL DER TEILNEHMENDEN .....	6
PREISGERICHT .....	6
VORPRÜFUNG .....	7
WETTBEWERBSUNTERLAGEN.....	7
WETTBEWERBSLEISTUNGEN .....	7
KENNZEICHNUNG .....	9
VERFASSERERKLÄRUNGEN PHASE 1 UND 2.....	9
FORMBLATT FÜR DIE ZULASSUNG ZU PHASE 2.....	9
ABGABE DER WETTBEWERBSARBEITEN .....	9
UNTERLAGEN FÜR DIE VORPRÜFUNG .....	9
ZULASSUNG DER ARBEITEN.....	10
BEURTEILUNGSGESICHTSPUNKTE.....	10
WETTBEWERBSSUMME.....	10
WEITERE BEARBEITUNG .....	11
BEKANNTGABE DER WETTBEWERBSERGEBNISSE .....	11
EIGENTUM, RÜCKSENDUNG .....	11
URHEBERRECHTE; NUTZUNG .....	11
BESTÄTIGUNG .....	12
TEIL B INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAULICHEN SITUATION.....	13
INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE GRAFRATH .....	14
INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERBSGEBIET.....	15
INFORMATIONEN ZUM BAHNHOFSGEBÄUDE .....	17
INFORMATIONEN ZUM BAUPLANUNGSRECHT .....	18
TEIL C WETTBEWERBSAUFGABE.....	19
ALLGEMEINE ZIELSETZUNG DES WETTBEWERBS.....	20
SITUIERUNG UND GRÖSSE DES NEUEN GEBÄUDES.....	21
NUTZUNGEN .....	21
GESCHOSSIGKEIT.....	21
GESTALTERISCHE / ARCHITEKTONISCHE ANFORDERUNGEN .....	21
EINFACHES BAUEN UND KLIMASCHUTZ .....	22
FREIANLAGEN .....	22
STELLPLÄTZE .....	23
ANLAGEN .....	24

**GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN  
GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSAREALS - Teil A**

**TEIL A ALLGEMEINE TEILNAHMEBEDINGUNGEN**

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSGEBIETES - Teil A**

### **TERMINE**

Preisrichtervorbesprechung	23.06.2025, 10.00-12.00 Uhr
Gemeinderatsbeschluss zur Auslobung	07.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung	09.07.2025
Schriftliche Rückfragen Phase 1 bis	13.08.2025
Beantwortung der Rückfragen bis	19.08.2025
Abgabe Phase 1	08.09.2025, 16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung Phase 1	24.09.2025
Schriftliche Rückfragen Phase 2 bis	10.10.2025
Beantwortung der Rückfragen bis	15.10.2025
Abgabe Phase 2	03.11.2025, 16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung Phase 2	25.11.2025
Eröffnung Ausstellung	Dezember 2025

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil A**

### **AUSLOBERIN**

Gemeinde Grafrath  
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Markus Kennerknecht  
Hauptstraße 64, 82284 Grafrath

### **BETREUUNG**

**PV** - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Arnulfstraße 60, 80335 München

Ansprechpartner:

Michelle Hagenauer +89-539802-49, m.hagenauer@pv-muenchen.de  
Judith Praxenthaler +89-539802-70, j.praxenthaler@pv-muenchen.de  
Christian Schwander +89-539802-38, c.schwander@pv-muenchen.de

### **GEGENSTAND UND AUFGABE**

Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof auf einer Fläche von rund 420 m<sup>2</sup> ein kleines multifunktionales Gebäude zu errichten und darüber hinaus das Bahnhofsareal insgesamt zu aktivieren.

Auf dem Grundstück befand sich früher ein Kiosk, seit dessen Abbruch ist es unbebaut und ungenutzt. Es stehen zwei Bäume auf dem Grundstück. Das angrenzende Bahnhofsgebäude wurde vor Kurzem durch die Gemeinde saniert und neben öffentlichen Nutzungen wurde im Obergeschoss auch eine Wohnung untergebracht.

Durch das geplante neue Gebäude und die Gestaltung des angrenzenden Freiraums soll der S-Bahn-Halt attraktiver gemacht und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Zudem soll eine niederschwellige Anlaufstelle für vielfältige Nutzungen geschaffen werden. Gewünscht werden daher Entwürfe, welche durch hohe Gestaltungs- und Freiraumqualität dem zentralen Standort gerecht werden und sich wirtschaftlich errichten lassen.

Ein besonderer Fokus liegt auf einer ökologischen Bauweise und innovativen Gestaltungskonzepten sowie auf dem Konzept des „einfachen Bauens“. Die Verwendung sekundärer Baustoffe und Bauteile sowie von Holz und nachwachsenden Rohstoffen wird grundsätzlich vorausgesetzt.

### **ART UND GRUNDLAGE DES VERFAHRENS**

Der Wettbewerb wird als offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil ausgeschrieben. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 - Richtlinien für Planungswettbewerbe - in der Fassung vom 31.01.2013 zugrunde.

Wettbewerbsteilnehmende, Preisrichter, sachverständige Berater und sonstige Personen erklären sich durch Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Wettbewerbsbedingungen dieser Auslobung einverstanden.

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil A**

Die Bayerische Architektenkammer hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und hat beratend am Teil A der Auslobung mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2025-OBY-05 registriert.

### **TEILNAHMEBERECHTIGUNG**

Als Anforderung an den Berufsstand wird gefordert, dass die Bewerber die folgenden Fachrichtungen vertreten: Zusammenarbeit von Architekten und Landschaftsarchitekten; die Zusammenarbeit ist zwingend.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die geforderten Berufsbezeichnungen zu führen. Ist in den jeweiligen Herkunftsstaaten die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über Diplom, Prüfzeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG (Berufsanerkennungsrichtlinie) gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsmäßigem Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Planungsaufgabe entsprechen und wenn sie für die Durchführung der Aufgaben verantwortliche Berufsangehörige des geforderten Berufsstandes benennen. Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung erfüllt sein. Alle Bewerber haben ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und im Bewerbungsbogen darzulegen.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR Mitgliedstaaten und die Staaten des WTO Beschaffungsübereinkommens (GPA). Die Bewerbungssprache ist deutsch. Bewerbergemeinschaften sind zulässig.

### **AUSWAHL DER TEILNEHMENDEN**

Die Gesamtzahl der Teilnehmenden an der zweiten Phase des Wettbewerbs ist auf maximal 10 Teilnehmende beschränkt.

### **PREISGERICHT**

#### Fachpreisrichter

Martin Aichner, Architekt, München  
Eva Fischer, Landschaftsarchitektin, München  
Stefanie Seeholzer, Architektin, München  
Karin Volk, Architektin, München

#### Stellvertreter (ständig anwesend)

Sigrid Heiß, Architektin, Alling  
Rupert Schelle, Landschaftsarchitekt, Bad Endorf  
Lisa Yamaguchi, Architektin, München

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil A**

### Sachpreisrichter

Monika Glammert-Zwölfer, Gemeinderätin  
Manfred Heilander, Gemeinderat  
N.N., Gemeinderat

### Stellvertreter (ständig anwesend)

Dr. Hartwig Hagenguth, Gemeinderat  
Josef Heldeisen, Gemeinderat  
Markus Kennerknecht, 1. Bgm. Gemeinde Grafrath  
Gabriele Oellinger, Gemeinderätin

## **VORPRÜFUNG**

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch den PV – Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Die Beiträge werden anhand von allgemeinen Prüfkriterien und Beurteilungsgesichtspunkten vorgeprüft. Die Vorprüfung erfolgt ohne Bewertungen, die dem Urteil des Preisgerichts vorgreifen könnten.

## **WETTBEWERBSUNTERLAGEN**

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen (Teil A der Auslobung)
- den Informationen zur städtebaulichen Situation (Teil B der Auslobung)
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe (Teil C der Auslobung)
- den Anlagen

## **WETTBEWERBSLEISTUNGEN**

Jeder Teilnehmende darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

### Phase 1: Grobkonzept

Es ist 1 gedruckter Plan im Hochformat DIN A2 abzugeben. Der Plan ist zu norden.

Verdeutlichung der wesentlichen Ideen zum neuen Gebäude und dem Übergang zum bestehenden Bahnhof, zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie zum Freiraum im Ideenteil anhand folgender Darstellungen:

1. Lageplan mit den wesentlichen Entwurfsideen M 1:500
2. Aussagekräftige Darstellung, die die wesentlichen Entwurfsqualitäten des Gebäudes und des Freiraums zeigt (Skizze, Ansicht)
3. Erläuterungen in Form von Text, Bild, Piktogrammen. Die Erläuterungen sind in den Plan zu integrieren.

## GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil A

### Phase 2: Realisierungskonzept und Ausarbeitung des Ideenteils

Insgesamt sind maximal 2 gedruckte Pläne im Hochformat mit einer Fläche von 85 cm x 120 cm gerollt abzugeben. Die Pläne sind zu norden.

Verdeutlichung des Entwurfs anhand folgender Darstellungen:

1. Lageplan für das gesamte Wettbewerbsgebiet (Realisierungs- und Ideenteil) M 1:500

- Darstellung des neuen Gebäudes und des bestehenden Bahnhofs in Dachaufsicht mit Angaben zur Zahl der Geschosse und der Dachformen.
- Darstellung des Freiraums und der Grünflächen und von deren Nutzung.
- Darstellung der Höhenentwicklung des Geländes und der Eingänge zu den Gebäuden.
- Darstellung der Wege bzw. Aufenthaltsflächen für Fußgänger.
- Darstellung der befahrbaren Flächen, Haltezonen und der Stellplatzbereiche. Darstellung der Mobilitätsstation und der Fahrradabstellanlagen sowie sonstiger baulicher Nebenanlagen.

2. Realisierungskonzept (Realisierungsteil) M 1:200

- Darstellung der Qualitäten des geplanten neuen Gebäudes mit den Grundrissen sämtlicher Geschosse sowie den notwendigen Schnitten und Ansichten. Bei den Grundrissen gut lesbare Eintragung aller Räume sowie der Nutz- und Wohnfläche. Eintragung der Lage der Schnitte im Erdgeschossgrundriss. Ebenfalls mit darzustellen sind die Möglichkeiten, in den Obergeschossen Wohnen in Gewerbe bzw. Gewerbe in Wohnen flexibel umzuorganisieren.
- Darstellung der Qualitäten der Freianlagen und die Art der Einbindung der Gebäude in den Freiraum.
- Zusätzlich sind als Teil des Realisierungskonzepts ein Längs- und ein Querschnitt darzustellen mit den Gebäuden und den Freiflächen sowie den Übergängen von den Gebäuden in die Freiflächen und zu den angrenzenden Bereichen (bestehende Bebauung, Verkehrsflächen, M 1:200).

3. Einfache schematische Skizzen

Es sind maximal zwei selbstgewählte einfache Darstellungen der Bebauung mit angrenzenden Freiflächen in Skizzenform anzufertigen (keine fotorealistischen Darstellungen oder Renderings).

4. Erläuterungen in Text, Bild, Piktogrammen etc.

Die Erläuterungen in Form von Text, Bild, Piktogrammen sollen die Entwurfsvorstellungen verdeutlichen und ergänzen. Die Erläuterungen sind in den Plan zu integrieren.

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil A**

### 5. Flächen- und Kubaturermittlung

Tabelle mit GR Hauptgebäude und GR gesamt (Realisierungsteil) sowie BRI, BGF, NUF und WF für das neue Gebäude

### **KENNZEICHNUNG**

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Teilen in der rechten oberen Ecke nur durch eine Kennzahl mit einer sechsstelligen arabischen Ziffer (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

### **VERFASSERERKLÄRUNGEN PHASE 1 UND 2**

Für die Verfassererklärungen (Versicherung der Urheberschaft) in Phase 1 und Phase 2 sind die vorgegebenen Formblätter (siehe Anlagen) zu verwenden. Die Formblätter sind jeweils in einem mit der Kennzahl versehenen, nicht durchsichtigen, verschlossenen Umschlag gemeinsam mit den Wettbewerbsarbeiten abzugeben.

### **FORMBLATT FÜR DIE ZULASSUNG ZU PHASE 2**

Um bei einer positiven Auswahl in Phase 1 zur Teilnahme an Phase 2 des Wettbewerbs zugelassen zu werden, ist das entsprechende Formblatt (siehe Anlagen) auszufüllen. Das Formblatt ist in einem mit der Kennzahl versehenen, nicht durchsichtigen, verschlossenen Umschlag gemeinsam mit der Wettbewerbsarbeit zu Phase 1 abzugeben.

### **ABGABE DER WETTBEWERBSARBEITEN**

Die Arbeiten (ausgedruckt und auf Datenträger) müssen mit dem Kennwort „Wettbewerb Bahnhofsareal Grafrath“ versehen bis zu folgenden Terminen beim Betreuungsbüro entweder per Post, Kurier etc. eingehen oder persönlich abgegeben werden (Ausschlussfrist, Versandrisiko liegt beim Teilnehmenden):

**Abgabe Wettbewerbsarbeit Phase 1**

**08.09.2025, 16.00 Uhr**

**Abgabe Wettbewerbsarbeit Phase 2**

**03.11.2025, 16.00 Uhr**

**Adresse:**

**Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**

**Arnulfstraße 60, 3. OG**

**80335 München**

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung per Post etc. als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

### **UNTERLAGEN FÜR DIE VORPRÜFUNG**

Phase 1:

- Kopie des DIN A3 oder DIN A2 Wettbewerbsplans in Papierform
- Bereitstellung des Plans auf USB-Stick im Format pdf, png oder jpg und dwg

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil A**

### Phase 2:

- Vollständiger zweiter Satz der Wettbewerbspläne in Papierform
- Bereitstellung aller Pläne auf USB-Stick in den Formaten pdf, png oder jpg und dwg
- Bereitstellung der Erläuterungen im Format doc/docx
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die geforderten dwg-Dateien werden nur im Rahmen der Vorprüfungen verwendet und nach Abschluss des Wettbewerbs vernichtet.

### **ZULASSUNG DER ARBEITEN**

Zur Beurteilung zugelassen werden in beiden Phasen alle Arbeiten, die termingerecht eingegangen sind, den formalen Bedingungen entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen. Inhaltlich bindende Vorgaben sind in der Auslobung nicht enthalten.

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

### **BEURTEILUNGSGESICHTSPUNKTE**

Die Beurteilung der Leistungen erfolgt anhand der folgenden Kriterien (die Reihenfolge stellt keine Rangordnung dar). Eine Gewichtung und einstimmige Ergänzung erfolgt durch das Preisgericht:

#### Phase 1:

- Städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität der Entwurfsidee
- Potential der Entwurfsidee für eine nachhaltige und wirtschaftliche Umsetzung

#### Phase 2:

- Städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität
- Funktionalität der Grundrisse
- Nachhaltigkeit
- Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit (Erstellung und Unterhaltung)

### **WETTBEWERBSSUMME**

Die Ausloberin stellt für die zweite Phase eine Wettbewerbssumme von 21.000 € netto zur Verfügung. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	10.500 €
2. Preis	6.300 €
3. Preis	4.200 €

Sofern die mit Preisen ausgezeichneten Teilnehmenden Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, eine andere Aufteilung der Preissumme durch einstimmigen Beschluss vorzunehmen.

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSGEBIETES - Teil A**

### **WEITERE BEARBEITUNG**

Die Ausloberin wird bei Weiterführung der Planungen nach der Durchführung der Auftragsverhandlungen einem der Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs (Realisierungsteil) notwendigen Planungsleistungen gemäß HOAI (in der zum Zeitpunkt des Vertragschlusses gültigen Fassung) Teil 3. Objektplanung, § 34 Leistungsbild Gebäude und § 39 Leistungsbild Freianlagen für die LPH 2 bis 9 entsprechend des angebotenen Honorarsatzes übertragen. Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise Beauftragung vor. Ein Anspruch auf eine Beauftragung bei Nichtrealisierung besteht nicht.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer 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.

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

Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft Architekten – Landschaftsarchitekten im Falle der Beauftragung ist nicht erforderlich.

### **BEKANNTGABE DER WETTBEWERBSERGEBNISSE**

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmenden das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum werden nach der Preisgerichtssitzung bekannt gegeben.

### **EIGENTUM, RÜCKSENDUNG**

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

Der Rückversand der nicht prämierten Arbeiten richtet sich nach § 8 (4) RPW 2013. Die Rücksendung erfolgt kostenfrei, sofern eine versandfähige Verpackung (z.B. Planrolle) mitgeliefert wurde.

### **URHEBERRECHTE; NUTZUNG**

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmenden gilt § 8 Abs. 3 RPW 2013.

## GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSGEBIETES - Teil A

### BESTÄTIGUNG

Der vorstehenden Auslobung hat der Gemeinde in seiner Sitzung vom 07.07.2025 zugestimmt. Die Bestätigung erfolgt durch die Unterschrift des Ersten Bürgermeisters.



.....  
Markus Kennerknecht  
Gemeinde Grafrath  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN  
GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil B**

**TEIL B INFORMATIONEN ZUR STÄDTEBAULICHEN SITUATION**

## GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil B

### INFORMATIONEN ZUR GEMEINDE GRAFRATH

Die Gemeinde Grafrath mit rund 4.000 Einwohnern liegt im Landkreis Fürstentfeldbruck und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath. Grafrath liegt rund 30 km westlich von München und rund 10 km südwestlich von Fürstentfeldbruck. Die Gemeinde – bestehend aus den drei Ortsteilen Grafrath, Wildenroth und Unteraltling mit Mauern – erstreckt sich auf beiden Seiten der Amper und ist geprägt durch ihre bewegte Topografie. Grafrath ist verkehrlich direkt an die S-Bahn-Linie S4 Geltendorf–Ebersberg des MVV sowie über die Bundesstraße 471 an die Bundesautobahnen A96 und weiter an die A8 angebunden.

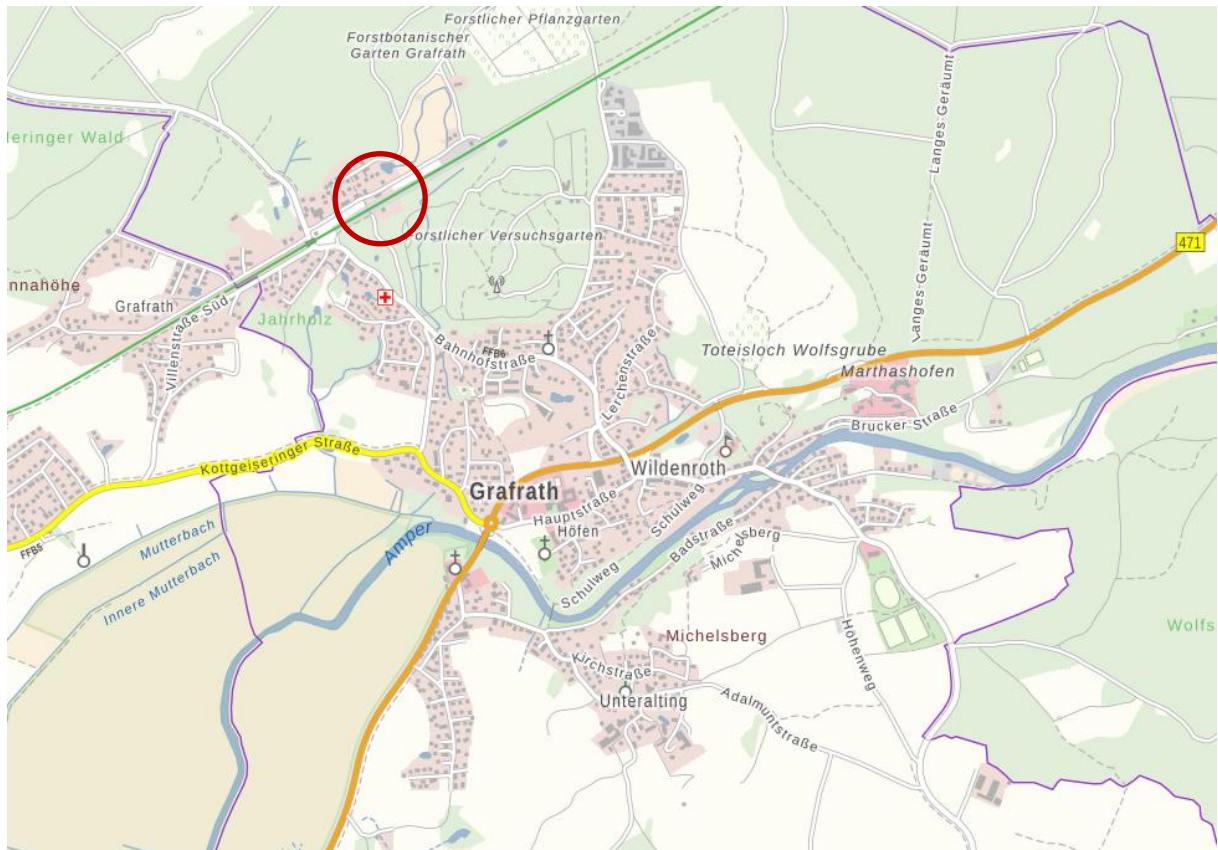


Abb.: Lage des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Gemeinde

© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.10.2024

Ein klares Ortszentrum ist in Grafrath nicht vorhanden. Es gibt mehrere kleine historische (Wildenroth, Unteraltling, Kloster) oder durch ihre heutige Nutzung (Bahnhof, Rathaus) geprägte zentrale Bereiche. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Bereiche zu erhalten, aufzuwerten und besser miteinander zu verknüpfen.

Der Bahnhof Grafrath liegt im Norden der Gemeinde. Die S-Bahn verkehrt im 20-Minuten-Takt Richtung Fürstentfeldbruck und München, so dass der Bahnhof Grafrath von zahlreichen Pendelnden genutzt wird. Der S-Bahnbereich stellt eine wichtige Entwicklungsfläche dar, an der insbesondere gewerbliche und soziale Nutzungen angesiedelt werden sollten.

## GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil B

### INFORMATIONEN ZUM WETTBEWERBSGEBIET

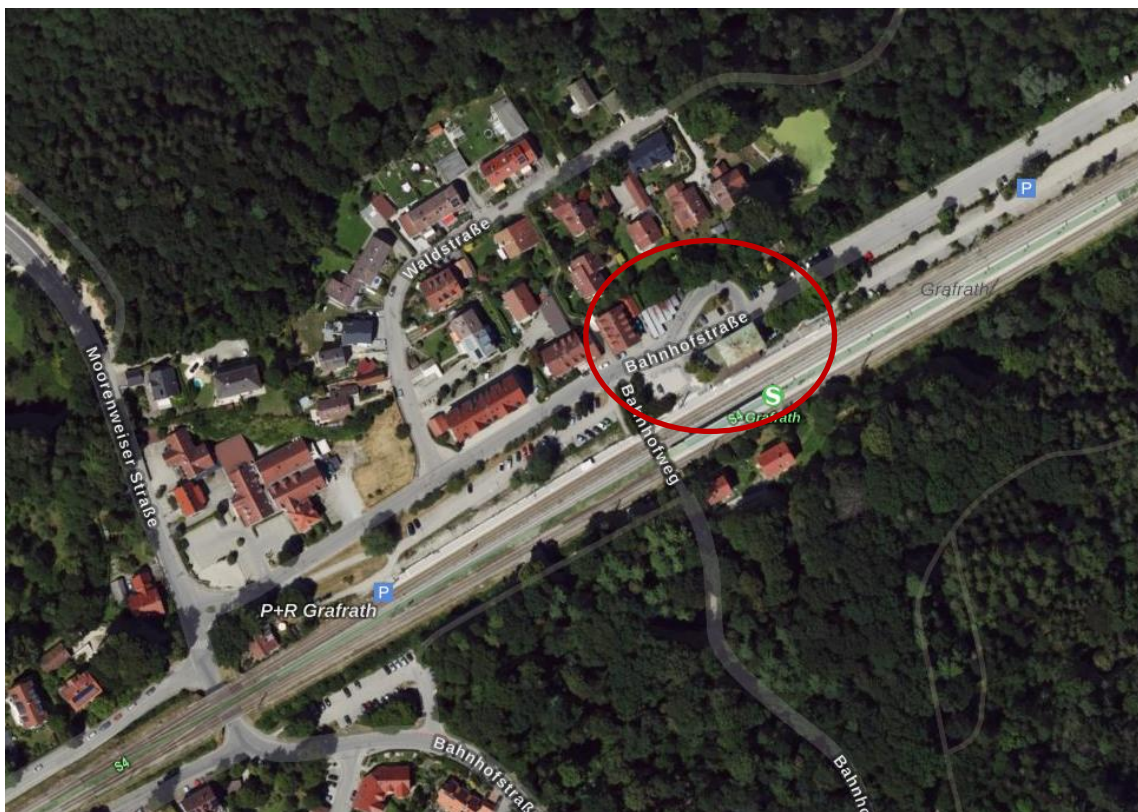


Abb.: Engeres Umfeld des Wettbewerbsgebiets

© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.10.2024

Das Wettbewerbsgebiet liegt unmittelbar nördlich des S-Bahnhofs Grafrath und umfasst das historische Bahnhofsgebäude. Es hat eine Größe von insgesamt rund 0,47 ha, davon entfallen 1.553 m<sup>2</sup> auf den Realisierungsteil und 3.525 m<sup>2</sup> auf den Ideenteil. Die Fl.Nr. 700/38 wurde komplett in den Ideenteil aufgenommen. Der Ideenteil umfasst damit auch gut 1.200 m<sup>2</sup> Wald für den keine Planung erforderlich ist.

Das Wettbewerbsgebiet liegt auf 567,5 m über NHN und ist weitgehend eben. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist gering.

Durch das Wettbewerbsgebiet verläuft die Bahnhofstraße. Unmittelbar nördlich des bestehenden Bahnhofsgebäudes liegt eine Umkehrschleife für den Bus. Nordöstlich angrenzend führt die Bahnhofstraße in einen großen Parkplatz, erschließt noch einige Wohnhäuser und geht dann in einen wichtigen Fußweg über, der zur nächsten Bahnunterführung an der Jesenwanger Straße führt.

Nördlich der Umkehrschleife für den Bus sowie östlich des Bahnhofgebäudes sind Fahrradstände angeordnet. Eine Station mit 5 Leihfahrrädern und einer E-Ladestation befindet sich in Planung und soll ebenfalls auf dem Gelände Platz finden. Westlich und Östlich des Plangebiets befinden sich entlang der Bahnhofstraße große Parkplatzflächen.

## GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil B

Die S-Bahnunterführung, welche an das Plangebiet anschließt, stellt eine wichtige Fußwegeverbindung dar. Die nächstgelegene S-Bahnunterführung in der Moorenweiser Straße ist aufgrund des fehlenden Fußwegs nicht sicher zu benutzen. In der Bahnhofsstraße befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen einschließlich eines Supermarkts im Bereich der Kreuzung mit der Moorenweiser Straße, rd. 150 m entfernt.



Abb.: Umgriff des Wettbewerbsgebiets mit Realisierungs- (schwarz) und Ideenteil (rot) und dem Bereich, auf dem das neue Gebäude errichtet werden soll (blau).

© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.10.2024

Das für das neue Gebäude vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 717/139 hat eine Größe von rund 325 m<sup>2</sup>. Eine Einbeziehung der nördlich angrenzenden Fläche innerhalb des Realisierungsteils bis zum Rand des Gehwegs für die Gebäudeplanung ist möglich (blaue Fläche). Historisch stand auf der Fläche ein Kioskgebäude, welches abgebrochen wurde. Derzeit wird die Fläche nur als Stell-/Lagerplatz genutzt.

Die beiden Fl.Nr. 717/137 und 717/138 befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn und sind nicht entwidmet. Die derzeitige Funktion dieser Grundstücke für die fußläufige Anbindung des Bahnhofs muss erhalten bleiben. Die Erschließung des neuen Gebäudes muss auch ohne diese beiden Grundstücke funktionieren.

Weitere Informationen zum Wettbewerbsgebiet können der Anlage Auszug Gemeinderatsworkshop entnommen werden.

# GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil B

## INFORMATIONEN ZUM BAHNHOFSGEBÄUDE

Das Bahnhofsgebäude befindet sich in Eigentum der Gemeinde Grafrath. Es wurde kürzlich saniert und im Obergeschoss wurde eine Wohnung untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich ein Mikro-Apartment, die ehemalige Wartehalle und weitere für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Flächen.

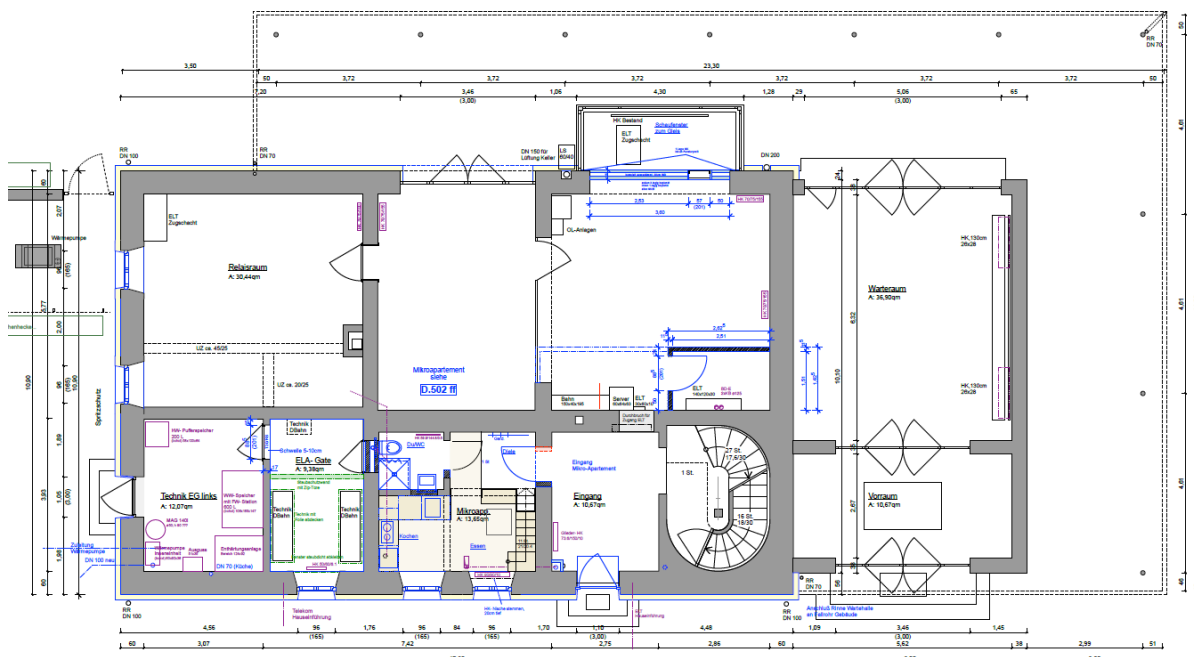


Abb.: Grundriss Erdgeschoss Bahnhofsgebäude, s+p dinkel Architektur GmbH, Stand 2025

Die ehemalige Wartehalle wurde nicht in die Sanierung einbezogen. In der Vergangenheit wurde sie temporär für gut angenommene Kunstausstellungen genutzt. Vorschläge zur künftigen Nutzung sind möglich.

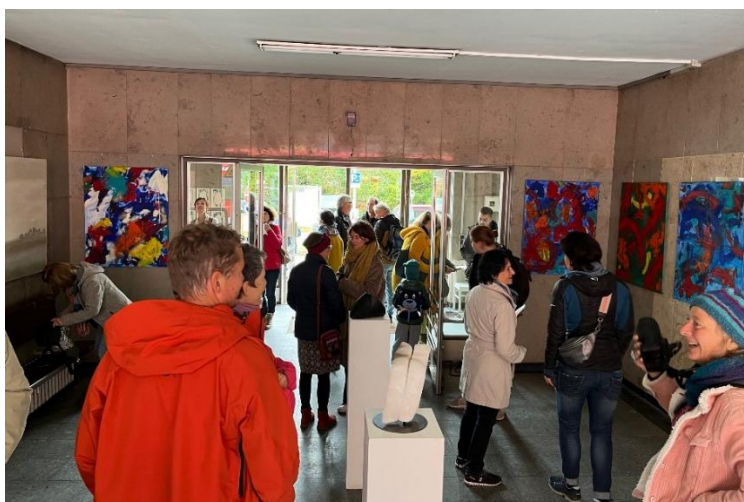


Abb.: Kunstausstellung in der ehemaligen Wartehalle. Foto: Philipp Reil

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS - Teil B**

### **INFORMATIONEN ZUM BAUPLANUNGSRECHT**

Für das Wettbewerbsgebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Die Gemeinde beabsichtigt, bei Realisierung entsprechendes Baurecht zu schaffen.

**GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN  
GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS – TEIL C**

**TEIL C WETTBEWERBSAUFGABE**

## GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS – TEIL C

### ALLGEMEINE ZIELSETZUNG DES WETTBEWERBS

Ziel der Gemeinde Grafrath ist es das Bahnhofsareal attraktiver zu machen. Hierzu sollen im Realisierungsteil neben dem bestehenden und mittlerweile (bis auf die Wartehalle) sanierten Bahnhofsgebäude ein neues, multifunktionales Gebäude errichtet und die unmittelbar angrenzenden Freiflächen deutlich aufgewertet werden. Es soll eine niederschwellige Anlaufstelle für vielfältige Nutzungen geschaffen werden. Gewünscht werden daher Entwürfe, welche durch hohe Gestaltungs- und Freiraumqualität dem zentralen Standort gerecht werden und sich wirtschaftlich errichten lassen.

Im Ideenteil sollen Vorschläge entwickelt werden, wie künftig die Qualität des Freiraums und dabei insbesondere die Aufenthaltsqualität im Bahnhofsumfeld deutlich verbessert werden kann.

### IDEENTEIL

Die vorhandene Durchfahrt zu den östlich gelegenen Parkplätzen, die Buswendeschleife und die Bushaltestelle am Bahnhofsgebäude müssen in ihren Funktionen erhalten bleiben. Die vorhandenen Stellplätze innerhalb der Buswendeschleife können ersatzlos entfallen. Für den im Ideenteil enthaltenen Wald werden keine Vorschläge erwartet. Das im Wald stehende derzeit an einen Imker vermietete Nebengebäude könnte künftig eventuell eine andere Nutzung bekommen.

Im Ideenteil wird im M 1:500 ein freiräumliches Konzept erwartet, das maßstabsangemessene Aussagen zu folgenden Aspekten enthält:

Nachhaltige Mobilität:

- Schaffung einer „Shared-Space-Situation“
- Situierung der Abstellanlagen für insgesamt 120 Fahrräder
- Zusätzlich Situierung der „Mobilitätsstation“ der MVG (5 Leihfahrräder plus Ladestation) innerhalb der Fl.Nr. 700/38 (siehe Anlage)
- Situierung eines sicheren und behindertengerechten Ein- und Ausstiegsbereichs vor dem Bahnhof

Soziales:

- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und einer insgesamt hohen Attraktivität des gesamten Umfelds für Fußgänger
- Schaffung eines generationenübergreifenden Treffpunkts

Grünordnung und Klima:

- Erweiterung der Grünflächen
- Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel (z.B. Schatten durch Baumpflanzungen)

# GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS – TEIL C

## REALISIERUNGSTEIL

### SITUIERUNG UND GRÖSSE DES NEUEN GEBÄUDES

Das neue Gebäude muss innerhalb des gekennzeichneten überbaubaren Bereichs (rund 420 m<sup>2</sup>, s. Abb. S.15 blaue Fläche) errichtet werden. Das Gebäude kann separat stehen oder mit dem benachbarten Bahnhofsgebäude verbunden werden. Das bestehende Vordach des Bahnhofsgebäudes kann abgebrochen werden, wenn dadurch Vorteile entstehen. In jedem Fall muss die Durchgängigkeit zwischen dem Vorplatz und den Gleisen erhalten bleiben.

Eine genaue Größenvorgabe für das Gebäude wird nicht gemacht. Der vorhandene überbaubare Bereich soll effizient ausgenutzt werden, gleichzeitig soll sich der Baukörper gegenüber dem Bahnhofsgebäude optisch unterordnen.

### NUTZUNGEN

Das Erdgeschoss des neuen Gebäudes soll die Möglichkeit bieten, eine öffentliche oder halb-öffentliche Nutzung flexibel aufzunehmen. Es soll sich zum Außenraum öffnen und einladend sein. Der Gestaltung der Freiräume und Grünflächen durch ein ganzheitliches Konzept wird besondere Bedeutung beigemessen. Im 1. Obergeschoss ist eine Büronutzung vorgesehen. Im Dachgeschoss bzw. 2. Obergeschoss sollen kleine Wohnungen untergebracht werden.

<b>Verteilung der gewünschten Nutzungen im neuen Gebäude</b>	<b>Anordnung</b>
1. Flexibel nutzbare Gewerbeeinheit (z.B. Café, Laden, inkl. Teeküche und Lager), barrierefrei zugänglich	EG
2. Öffentliche Sanitäreinrichtungen, barrierefrei und von außen zugänglich	EG
3. Büro / Co-Working inkl. Nebenräume	1.OG
4. Wohnungen	DG bzw. 2.OG
5. Grün- und Freiflächen	EG

### GESCHOSSIGKEIT

Vorgesehen ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 9 m.

### GESTALTERISCHE / ARCHITEKTONISCHE ANFORDERUNGEN

Gefordert ist eine eigenständige, zeitgemäße Architektur von hoher gestalterischer Qualität. Die Entwürfe sollen in ihrer Formensprache angemessen, funktional und atmosphärisch überzeugend sein. Dabei wird Wert gelegt auf klare räumliche Strukturen, gute Proportionen, eine durchdachte Materialwahl sowie eine sorgfältige Ausarbeitung der Details. Das Gebäude soll einen selbstverständlichen Umgang mit Ort, Kontext und Maßstab zeigen und dabei eine hohe Alltagstauglichkeit und Nutzerfreundlichkeit erreichen.

## GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS – TEIL C

Das Erdgeschoss ist barrierefrei zu errichten. In den oberen Geschossen kann auf eine Erschließung per Aufzug verzichtet werden.

Für die Unterbringung der Haustechnik sind sinnvolle Lösungen vorzuschlagen. Das Verhältnis Kosten zu Nutzen für eine (Teil-)Unterkellerung ist von den Wettbewerbsteilnehmern abzuwägen.

### EINFACHES BAUEN UND KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde möchte mit dem kleinen, aber an prominenter Stelle im Gemeindegebiet stehenden Bauwerk mit gutem Beispiel vorangehen. Der Entwurf soll nachhaltig, ressourcenschonend und wirtschaftlich realisierbar sein. Im Sinne eines „Low-Tech“-/ „Einfach bauen“-Ansatzes wird eine einfache, robuste und langlebige Bauweise angestrebt.

Die Verwendung von sekundären Bauteilen (Zirkuläres Bauen) und/oder nachwachsender, biogener Baustoffe wird begrüßt.

Das neue Gebäude soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Die für Solarpaneele geeigneten Flächen/ Gebäudeteile sind darzustellen.

Insgesamt ist darzulegen, wie die Ziele der Nachhaltigkeit und des einfachen kostengünstigen Bauens im Wettbewerbsbeitrag erreicht wird.

### FLEXIBILITÄT

Gesucht wird außerdem eine architektonische Lösung, die durch Flexibilität auf wechselnde Nutzungsanforderungen reagieren kann. Dies gilt insbesondere für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die an unterschiedliche Nutzungen anpassbar sein soll. Eine Grundrissgestaltung der Obergeschosse, die die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen und umgekehrt zulässt, wird begrüßt.

### FREIANLAGEN

Die Gestaltung der Freianlagen soll den architektonischen Entwurf ergänzen und die räumliche Qualität des Gesamtprojekts stärken. Gesucht wird ein robustes, funktionales und zugleich atmosphärisch hochwertiges Konzept, das vielfältige Nutzungen ermöglicht und auf den Bestand, den Ort und das Klima sensibel reagiert. Naturnahe, klimaresiliente Strukturen sowie ein sparsamer und ökologisch bewusster Umgang mit Ressourcen und Versiegelung werden ausdrücklich begrüßt.

Die Grün- und Freiflächen sollen sowohl Aufenthaltsqualität bieten und als Raum für Begegnung genutzt werden können. Dabei soll auch dem Raum zwischen den beiden Gebäuden und der Bahnsteigkante sowie der Zuwegung nach Westen zur Unterführung und nach Osten Richtung Jesenwanger Straße besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Auf den beiden bahneigenen Grundstücken (717/137 und /138) sollen möglichst kostengünstig herzustellende Vorschläge gemacht werden. Eine moderne und zukunftsfähige Gestaltung der Grün- und Freiflächen ist wünschenswert.

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS – TEIL C**

Die Freianlagen sollen insgesamt barrierefrei gestaltet werden.

Die beiden Bäume (Hainbuchen) westlich des bestehenden Bahnhofgebäudes dürfen entfernt werden, wenn dies zur Realisierung eines Entwurfs mit klarem Mehrwert erforderlich ist und dieser ohne die Entfernung nicht umsetzbar wäre. Wenn die Bäume nicht erhalten werden können, sind sie entsprechend ihrer Qualität zu ersetzen; dies ist im Entwurf darzustellen.

### **STELLPLÄTZE**

Innerhalb des Realisierungsteils sind keine Pkw- und Fahrrad-Stellplätze erforderlich. Entwurfsabhängig kann der behindertengerechte Ein- und Ausstiegsbereich statt im Ideen- im Realisierungsteil liegen

.

**GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN  
GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSSAREALS – ANLAGEN**

**ANLAGEN**

## **GEMEINDE GRAFRATH – WETTBEWERB ZUM NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONALEN GEBÄUDES UND AKTIVIERUNG DES BAHNHOFSAREALS – ANLAGEN**

- Anlage 1      Digitale Flurkarte mit Umgriff Wettbewerbsgebiet, Bestandsvermessung, Gebäudehöhen (LoD2) (dwg,dxf)
- Anlage 2      Luftbild (tiff, georeferenziert)
- Anlage 3      Umgebungsfotos mit Kommentaren (pdf)
- Anlage 4      Städtebauliche Rahmenbedingungen, Auszug Präsentation Gemeinderatsworkshop
- Anlage 5a     Verfassererklärung Phase 1 (docx)
- Anlage 5b     Verfassererklärung Phase 2 (docx)
- Anlage 6      Formblatt für die Zulassung zu Phase 2

**Die Ausloberin behält sich eine Ergänzung der Anlagen vor.**