

Dornier-Gelände

Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs

1. Preis:

Zeitler Blaimberger Architekten, München, mit Brandhoff Voss Landschaftsarchitekten, München

Preisgerichtssitzung:

25. Februar 2014

Auslober:

Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG, eine Projektgesellschaft der HI Wohnbau GmbH, München, in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München

Koordination:

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer

Weitere Preise

2. Preis

Pesch + Partner Architekten, Stuttgart, mit Landschaftsarchitekt Johannes Rentsch im Büro Pesch + Partner

3. Preis

Robert Meyer Architekten, München, mit Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, München



Lageplan 1. Preis

Lage

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von zirka 6,5 Hektar liegt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, im Bereich zwischen Trimburgstraße, Am Gleisdreieck, Voglerstraße und Leisastraße.

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Auf dem Areal des „Dornier-Geländes“ wurden seit 1934 Flugzeuge produziert. Nach der Schließung der Flugzeugwerke im Jahr 1995 wurde das Gelände in einen Gewerbepark (Sirius Business Park) umgewandelt, der bis heute Bestand hat. Dabei wurden die ehemaligen Werksanlagen auf dem Nordteil größtenteils erhalten. Der Südteil, welcher im Rahmen des Wettbewerbs überplant werden soll, wird derzeit weitestgehend als Parkplatz für den nördlich gelegenen Gewerbepark genutzt. Des Weiteren befinden sich hier vorwiegend Grün- und Brachflächen. Aufgrund der oben dargestellten

Nutzung des Planungsgebietes, wird die Chance gesehen, den Parkplatz in einem mehrgeschossigen Parkhaus im Norden zusammenzufassen, um auf den freiwerdenden und den weiteren größtenteils brachliegenden Flächen neuen Wohnraum zu schaffen.

Da der Bedarf an Wohnraum in München nach wie vor sehr hoch ist und die Fläche dafür geeignet ist, soll hier eine städtebaulich verträgliche, funktionelle und nachhaltige Wohnbebauung entwickelt werden.

Angesichts der anspruchsvollen Planungsaufgabe zur Entwicklung des Gebietes und der bestehenden gewerblichen Nutzung einerseits und der kleinteiligen Bestandswohnbebauung andererseits wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt, um eine optimale und qualifizierte Lösung zu finden. Das

Ergebnis des Wettbewerbs soll dabei für den erforderlichen Bebauungsplan eine fundierte Basis bilden.

Planungsziele:

- Es soll ein qualitativ hochwertiger Wohnstandort in kompakter, flächenschonender Bauweise und abwechslungsreichen Wohnformen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entstehen.
- Neuer Wohnraum mit zirka 320 Wohnungen für rund 750 Einwohner und Einwohnerinnen soll hier, inklusive des 30%-Anteils geförderter Wohnungsbau, entwickelt werden.
- Zur Versorgung des Gebietes und der Umgebung mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur soll eine Kindertageseinrichtung errichtet werden.
- Im Planungsgebiet sollen attraktive, ausreichend dimensionierte,

öffentliche und private Grün- und Freiflächen bereitgestellt werden.

- Die vorhandenen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sollen im Norden des Planungsgebietes in einem mehrgeschossigen Parkhaus mit zirka 500 Stellplätzen untergebracht werden. Die Parkgarage fungiert gleichzeitig als Lärmschutzmaßnahme für die entstehende Wohnbebauung.
- Eine Verkehrsanbindung des Gebietes von Nordosten wird zur Entlastung der bestehenden und neuen Wohnbereiche vom Gewerbeverkehr erfolgen.



Perspektive - Blick nach Osten entlang der Punkthäuser, 1.Preis

Würdigung des Preisgerichts

„Der Entwurf reagiert sehr stark auf örtliche Gegebenheiten. Das fünfgeschossige Parkhaus im Norden des Baugebietes stellt einen Schallschutzriegel zu dem angrenzenden nördlichen Gewerbegebiet dar. Auf der Ostseite ist die durchgängige Wohnbebauung geeignet, den Gewerbelärm der östlich gelegenen Metro abzuhalten. Am Ende der Gebietsrandbebauung wurde die Kita angesiedelt, die sich zu dem großzügigen Grünzug im Süden orientiert. Die verdichtete vier bis sechs geschossige Bebauung im südwestlichen Teil des Gebäudewinkels wird durch Punkthäuser gebildet. Den Ortsrand an der südlichen Grundstücksgrenze bilden zwei- und dreigeschossige Reihenhäuser. Sie nehmen die Maßstäblichkeit der Siedlung in Gräfelfing auf.

Die vorgegebene Erschließung über das Gleisdreieck im Nordosten, die Trimbургstraße im Nordwesten und die Voglerstraße im Südwesten nützen optimal die freien Erschließungskapazitäten, die durch das vorliegende Gutachten vorgegeben wurden. Eine völlige Entlastung der Trimburgstraße durch eine Zufahrt der Besucherstellplätze und der westlichen Tiefgarage über eine Tordurchfahrt vom Gleisdreieck würde eine Verkehrsentslastung der bestehenden Siedlung bedeuten.

Die im südlichen Bereich des Parkhauses angebrachte Erschließung mit Besucherstellplätzen ist von der Lage richtig, erfordert aber eine anspruchsvolle Gestaltung. Wünschenswert wären evtl. erdgeschossige Anbauten an das Parkhaus, die zum Spielen und Verweilen, sowie für Freizeitsport genutzt werden können. Die Optik der südlichen Parkhauswand muss eben-



Perspektive - Blick nach Nord-Osten auf Punkthäuser, 1. Preis

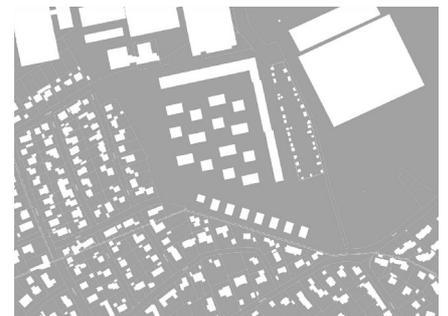
falls dem Anspruch des Quartierentrees standhalten. Die insgesamt drei Tiefgaragen werden durch relativ kurze Wege an die öffentliche Straße angebunden. Die Tiefgaragen liegen sehr günstig größtenteils unter den Gebäuden und sorgen für kurze Gehstrecken von den Autos zu den Wohnungen. Im Geviert bilden Wohnwege mit Feuerwehruzufahrten die fußläufige Erschließung. Die Tiefgarage für die Einfamilienhäuser an der Voglerstraße wirkt überinstrumentiert und sollte überarbeitet werden!

Durch die Schaffung einer großzügigen offenen Freifläche mit Anbindung an die Siedlung im Westen und der Biotopfläche im Osten partizipieren die neuen Bewohner und Nachbarn gleichermaßen. Sowohl ökologische Belange als auch Freiraumqualität wurden optimal berücksichtigt. Die Anordnung der Punkthäuser ermöglicht Blickbeziehungen aus allen Wohnungen auf die Grünflächen. Die durchgängige Grünverbindung bildet die städtebauliche Zäsur zwischen dem kleinteiligen

Ortsrand von Gräfelfing und der neuen dichteren städtischen Wohnbebauung.“

Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt mit großer Mehrheit, den Entwurf des ersten Preises zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes zu machen. Die in der schriftlichen Beurteilung enthaltenen Hinweise sollen dabei Beachtung finden.



Städtebauliche Struktur 1. Preis

2. Preis

Pesch + Partner Architekten, Stuttgart, mit Landschaftsarchitekt Johannes Rentsch im Büro Pesch + Partner

Würdigung des Preisgerichts

„Der Entwurf liefert einen eigenständigen, relativ städtisch geprägten Beitrag, der auf zwei nord-südverlaufenden Straßenräumen aufbaut.

Die städtebauliche Struktur nimmt in ihrer Ausrichtung einerseits Bezug auf die nördlich angrenzende Gewerbebebauung, andererseits wird versucht, die südöstlich des Wettbewerbsgebiets anschließenden, weitläufigen Biotopflächen in abgewandelter Form als Raumkontinuum bis tief in das Quartier fortzusetzen. Östlich und westlich dieses Grünraums bilden zwei versetzt zueinander angeordnete mäandrierende Bebauungsbänder wechselseitig straßenzugewandte Platzflächen und Grünhöfe aus. Die hierdurch entstehende Raumbildung formt sozial überschaubare, kleinteiligere Einheiten, die über die öffentlichen Räume in Bezug stehen und einen Großteil der Wohnungen an beiden Außenraumqualitäten partizipieren lassen. Die bewusste Durchmischung der Nutzungsformen (EOF/FF) in Analogie zum Städtebau ist konsequent und wird positiv gesehen.

Der östliche und westliche Quartiersrand, der jeweils durch eine straßenbegleitende, offene Bebauung gebildet wird, wirkt dagegen etwas undifferenziert und weist insbesondere im Hinblick auf die Schallimmissionen im Nordosten auch technische Schwächen auf.

Die Gebietserschließung wird als Ring ausgebildet, der ausschließlich von dem Zubringer „Am Gleisdreieck“ angedient wird und die Voglerstraße in den Ringschluss mit einbindet. In den südlichen und westlichen Nachbarquartieren existieren lediglich Notzufahrten.

Durch den südlichen Ringschluss, der funktional nicht zwingend erscheint, und die Fortführung der Bebauung bis weit nach Süden wird das angestrebte grüne Raumkontinuum jedoch gestört. Auch die Verbindung zum großteils erhaltenen Baumbestand mit Wall im Westen ist hierdurch nicht gegeben.

Die starke Überhöhung der Erdgeschossesebene mit 1,5 m bietet zwar hohe Privatheit, lässt allerdings erhebliche Schwierigkeiten bei der Barrierefreiheit und der Rettungswegeaus-

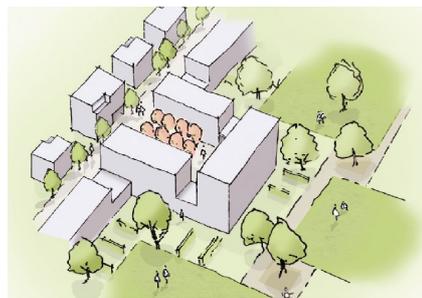
bildung erwarten.

Die Bildung von real teilbaren Einheiten mit kleinteiligeren TG- Einheiten ist gut gelöst.

Insgesamt ein guter Beitrag, der jedoch die spezifischen Qualitäten des Ortes noch nicht in aller Konsequenz aufgreifen kann.“



Lageplan 2. Preis



Perspektive 2. Preis

3. Preis

Robert Meyer Architekten, München, mit Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, München

Würdigung des Preisgerichts

„Die Konzeption möchte in dieser städtebaulich heterogenen Umgebung vermitteln. Als Lärmschutz wird eine räumlich gestaffelte Kante mit vier bis fünf Geschossen im Osten vorgeschlagen. Daran schließt sich nach Westen hin eine sehr konsequente, nach Süden ausgerichtete Zeilenbebauung an mit einer differenzierten Geschossigkeit und einem dreigeschossigen Übergang zur Einzelhausbebauung. Die Zeilen werden nicht nur in der Höhe differenziert, sondern versuchen auch, durch eine maßstäbliche Baukörperlänge eine Raumbildung zu generieren wie z. B. die Nord-Süd-Grünvernetzung. Grundsätzlich wird dieser klare typologische Ansatz mit guter Wohnqualität positiv gesehen, gerade aber die

stadträumliche Qualität könnte noch prägnanter herausgearbeitet werden. Insbesondere die beiden Quartiersplätze im Zufahrtbereich lassen Eindeutigkeit vermissen.

Die beiden nördlichen Erschließungen erscheinen funktional richtig situiert, die Erschließung von Süden sollte nur als Überlauf konzipiert werden. Entsprechende Wendemöglichkeiten müssten nachgebessert werden.

Die Nutzungsverteilung mit der Kita und den EOF-Wohnungen im Norden ist stimmig, die Konzentration der übrigen EOF-Wohnungen ausschließlich im östlichen Lärmschutzriegel wird kritisch gesehen.

Die landschaftsplanerische Konzeption mit einer in Teilbereichen gut beispielbaren Grünfläche im Süden, dem Anschluss an die Ausgleichsfläche im Osten, der Verbindung zu dem Nord-Süd-Grünzug innerhalb des Quartiers und dem Erhalt des Walls ist grundsätzlich schlüssig, die räumliche Ausprägung und die Durchgängigkeit könnte allerdings stärker sein. Im Hinblick auf den Lärmschutz müsste die Konzeption im Norden und Nordosten nachgebessert werden.

Insgesamt hat der Entwurf das Potential, ein gut funktionierendes Wohnquartier zu werden mit schlüssigen Übergängen zur Nachbarschaft, aber auch das Potential, sich in seiner räumlichen Identität und Prägnanz noch zu verbessern.“



Lageplan 3. Preis



Perspektive 3. Preis