

**Zentrale Bahnflächen München
Hauptbahnhof – Laim – Pasing**

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a
Bereich Birketweg
zwischen Hirschgarten, Arnulf-, Schäringer-,
Richelstraße, Donnersbergerbrücke und südlich
bis Gleisbereich
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 272, 1342,
Änderung der Bebauungspläne Nr. 569, 761, 841,
1413)**

Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für die Baufelder MK 7 und MK 8

Stadtbezirk 9 - Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03119

Anlagen:

1. Plan Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan 1:5000
3. Dokumentation des Realisierungswettbewerbes

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 17.06.2015**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich aus § 7 Abs.1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

1. Anlass der Planung

Das Quartier „Am Hirschgarten“ im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg ist Teil des städtebaulichen Projekts „Zentrale Bahnflächen München“. Nach den Vorgaben der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1926a und 1926b entsteht auf einer Fläche von zirka 59 Hektar südlich des Hirschgartens derzeit ein eigenständiges Stadtquartier.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung vom 13.12.2006 als Satzung (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08/V 09109) beschlossen. Er ist rechtsverbindlich seit dem 20.03.2007. Im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde zur Sicherung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualität festgelegt, dass für die gesamte Bebauung des Kerngebietes, somit auch für die Teilbereiche MK 7 und MK 8, Realisierungswettbewerbe durchzuführen sind.

Das Zentrum des Quartiers liegt nördlich des neu geschaffenen S-Bahnhofs Hirschgarten und beidseits der Wilhelm-Hale-Straße. Es gliedert sich in vier Baugebiete mit Kerngebietsnutzungen. Die beiden westlichen Baugebiete MK 3 und MK 4 sind bereits fertiggestellt, beziehungsweise befinden sich im Bau. Mit der Realisierung der beiden östlichen Quadranten MK 7 und MK 8 wird nun das Quartierszentrum in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht vervollständigt.

Die Baufelder MK 7 (29.000 m² Geschossfläche) und MK 8 (39.300 m² Geschossfläche) haben jeweils zwei Hochpunkte: Beim MK 7 mit zehn und zwölf Geschossen, beim MK 8 mit fünfzehn und achtzehn Geschossen. Das Baufeld MK 8 liegt am Kopf der Friedenheimer Brücke.

Zusammen mit dem MK 4 wird eine städtebauliche Torsituation für die südliche Zuwegung zum Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg gebildet. Auch von der Bahnachse aus wird das Kerngebiet mit den Hochpunkten den Blick auf sich ziehen.

Der Wettbewerb wurde von der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region Süd (für das MK 7) und von der OFB Projektentwicklung GmbH, Regionalbüro München (für das MK 8) ausgelobt. Wettbewerbsgegenstand war die Bauwerks- und Freianlagenplanung für die beiden Baufelder. Im Raumprogramm waren hauptsächlich Büroflächen und - im MK 8 - ein Hotel vorgegeben, in untergeordnetem Maße auch Flächen für Einzelhandel und Gastronomie.

2. Realisierungswettbewerb

2.1 Verfahren

Der Wettbewerb wurde als nicht offener einstufiger Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach RPW 2013 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) ausgelobt. Es wurden zehn Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Davon haben sieben Architekturbüros in Zusammenarbeit mit Büros für Landschaftsarchitektur einen Wettbewerbsbeitrag abgegeben. Das Wettbewerbsverfahren erstreckte sich über einen Zeitraum vom 30.10.2014 (Versenden der Auslobung) bis zur Preisgerichtssitzung am 03.03.2015. Das Verfahren war nicht anonym. Sowohl im Zwischenkolloquium am 19.12.2014 als

auch bei der Präsentation unmittelbar vor der Preisgerichtssitzung stellten die Teilnehmenden jeweils einzeln ihre Entwürfe dem Preisgericht vor.

Die Wettbewerbsbeiträge wurden vom 17.03.2015 bis 23.03.2015 im Foyer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b ausgestellt.

2.2 Zusammensetzung des Preisgerichts

Das Preisgericht setzte sich zusammen aus Fachpreis- und Sachpreisrichterinnen und -richtern sowie sachverständigen Beraterinnen und Beratern.

Stimmberechtigte Fachpreisrichterinnen und -richter:

- Prof. Lydia Haack, Architektin, München
- Prof. Sebastian Jehle, Architekt, Berlin
- Martin Köstlbacher, Architekt, Regensburg
- Prof. Manfred Kovatsch, Architekt, München
- Prof. Dr. Birgit Kröniger, Landschaftsarchitektin, Freising
- Prof. Ludwig Wappner, Architekt, München
- Susanne Ritter, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stimmberechtigte Sachpreisrichterinnen und -richter:

- Jochen Pfefferle, aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
- Peter Hugle, Architekt, OFB Projektentwicklung GmbH
- Kristina Frank, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- Hans-Dieter Kaplan, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Paul Bickelbacher, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN / RL
- Johann Altmann, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER / BAYERNPARTei
- Anna Hanusch, Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg

Zum Vorsitzenden des Preisgerichts wurde Prof. Ludwig Wappner gewählt.

2.3 Ergebnis des Wettbewerbes

Das Preisgericht hat unter Vorsitz von Prof. Ludwig Wappner am 03.März 2015 über die sieben eingereichten Entwürfe beraten und folgende Preise vergeben:

1. Preis

WAA Wiel Arets Architects, Amsterdam, mit OKRA landscharpsarchitecten BV, Utrecht

2. Preis

kadawittfeldarchitektur, Aachen, mit greenbox Landschaftsarchitekten, Köln

3. Preis

KSP Jürgen Engel Architekten, München, mit Nowak Landschaftsarchitekten Swantje Nowak, München

Das Preisgericht hat folgende Empfehlung ausgesprochen (Auszug Protokoll des Preisgerichts vom 03.03.2015):

„Das Preisgericht empfiehlt einstimmig, die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit mit der weiteren Bearbeitung der Projekte zu beauftragen. Dabei sind die im Beurteilungstext enthaltenen Hinweise zu beachten.“

Der Entwurf 1. Preis wurde wie folgt beurteilt (Auszug Protokoll des Preisgerichts vom 03.03.2015):

„Der den beiden Baufeldern MK 7 und MK 8 zugrunde liegende Bebauungsplan setzt einen engen städtebaulichen Rahmen für den Wettbewerb. Allerdings erlauben die textlichen Festsetzungen in diesem Regelwerk noch durchaus gestalterische Interpretationen und Flächenoptimierungen. Den Verfassern dieser Arbeit gelingt es sehr gut, die verbleibenden städtebaulichen und architektonischen Freiräume auszunutzen.

Beide Baufelder erhalten zwei großzügige Hofsituationen, um die sich die Büronutzungen bzw. das Hotel gruppieren. Diese zwei Hofsituationen werden im Erdgeschoss durch jeweils eingeschossige Bauteile gegliedert. Diese Gliederung ermöglicht bei allen vier U-förmigen Bauteilen ein gewisses Maß an Privatheit. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität erhöht. Ein weiteres wesentliches städtebauliches Element bildet das sogenannte 7-geschossige „Sockelgeschoss“. Diese Idee zeigt sich sehr schön im Verlauf der Wilhelm-Hale-Straße mit dem leichten Knick am Brückenkopf. Die leichte Gegendrehung des darüber liegenden Hochpunktes stellt eine besondere Raffinesse dar. Dadurch wird ein sehr attraktiver stadträumlicher Abschluss zur Bahn gebildet. In den unteren sechs Geschossen wird die Hotelnutzung vorgeschlagen, an einer durchaus bevorzugten Lage. Der Einzelhandel ist, wie in der Auslobung empfohlen, entlang der Wilhelm-Hale-Straße angeordnet.

Die Bürostrukturen in beiden Baufeldern sind flexibel genug angelegt, so dass vom Einzel- und Kombibüro bis zum sogenannten nichtterritorialen Büro mit bestimmten Anteilen an informellen Kommunikationsflächen alle Büroorganisationen möglich sind.

Die Grundrisse sind so organisiert, dass sowohl konzentriertes Arbeiten als auch die so wichtige Kommunikation der Mitarbeiter untereinander jederzeit möglich sind. Kritisiert wird allerdings, dass ausschließlich Dreibund-Systeme vorgeschlagen werden.

Konstruktion und Material der Fassade versprechen einen selbstbewussten, eleganten Auftritt. Subtile Wechsel in den Fensterformaten und die Durchgängigkeit der Fassadengestaltung führen zu einem unaufgeregten, sehr urbanen Erscheinungsbild des Ensembles. Die angedeutete Varianz der Formate erlaubt gegebenenfalls eine Pointierung einzelner Gebäude oder Gebäudeteile.

Die Freiflächen in den Innenhöfen werden durch eingeschossige Baukörper auf überzeugende Weise in Bereiche mit privatem Charakter und öffentliche Gehrechtsflächen differenziert. Die unprätentiöse Gestaltung mit organisch geformten Bauminseln steht im spielerischen Kontrast zu den Fassaden und erlaubt abwechslungsreiche Raumzonierungen. Die topographische Situation am MK 8 ist mittels Treppe und Rampen großzügig gelöst, während die Anschlüsse des MK 7 an den Birketweg noch nicht in allen Bereichen nachgewiesen sind. Positiv gewürdigt wird der Vorschlag, geeignete Dachflächen als begrünte Aufenthaltsbereiche zu gestalten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Arbeit einen sehr wertvollen städtebaulichen und architektonischen Beitrag zur gestellten Aufgabe bietet.“

Die Wettbewerbsbeiträge, die durch das Preisgericht mit einem Preis gewürdigt worden sind, sind in der Anlage 3 dargestellt.

3. Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit kein Anhörungs- bzw. Unterrichtsrecht des Bezirksausschusses zu dieser Sitzungsvorlage (Bekanntgabe) vor.

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes war durch die Bezirksausschussvorsitzende Frau Hanusch beim Wettbewerbsverfahren als stimmberechtigtes Mitglied vertreten.

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 P
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/24 B
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/522
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22V

.