

Telefon: 0 233-22093
0 233-24455
0 233-21694
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-43 P
PLAN-HAII-543
PLAN-HAII-43 V

**Georg-Brauchle-Ring (ca. 140 m südlich),
Emmy-Noether-Straße (westlich bzw. beidseits),
Dachauer Straße (nördlich),
Hanauer Straße (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1927a)**

**Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses
und weiteres Vorgehen
(Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2087b)**

Stadtbezirk 10 - Moosach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05246

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 2087b
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.03.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

1. Anlass

Für die noch nicht überplanten Restbereiche des ehemaligen Gaswerksgeländes hat die Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 einen Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss gefasst.

Im nördlichen Teilbereich soll der Busbetriebshof (im Folgenden: BBH) der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) angeordnet werden (Bebauungsplan Nr. 2087a). Hier wurde bereits 2014 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Für den südlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 2087b) besteht die Zielsetzung, ein Wohngebiet mit zugehörigen sozialen Infrastruktureinrichtungen auszuweisen sowie einen Schulstandort zu sichern.

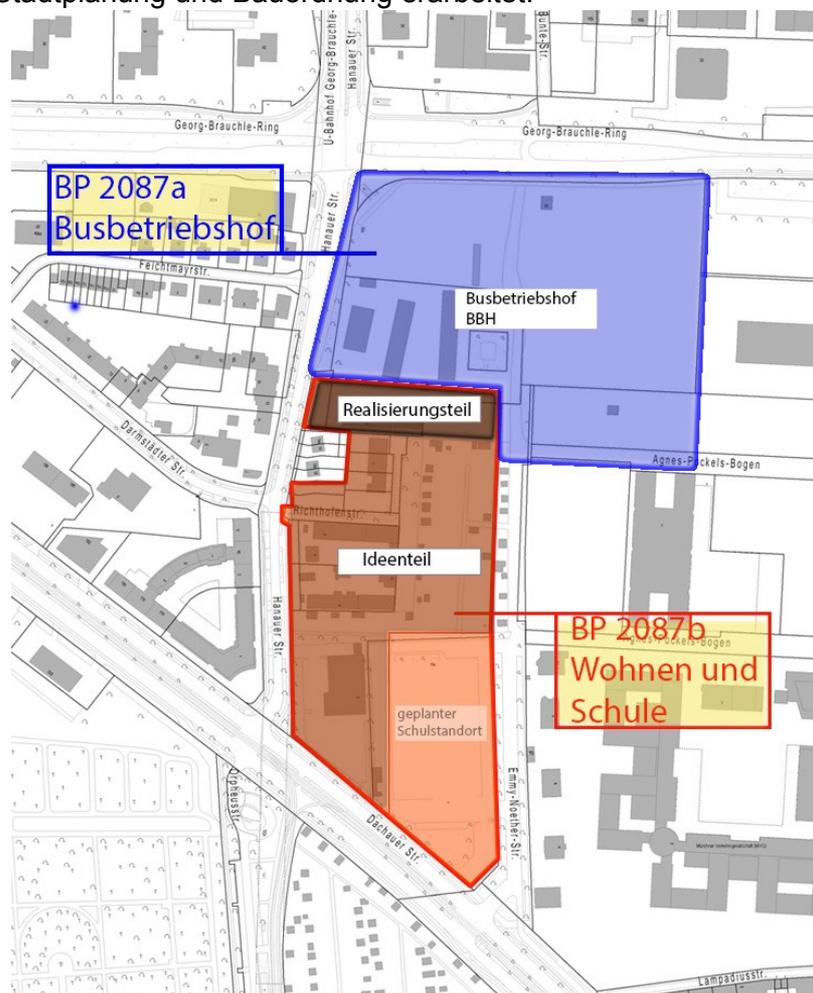
Als erster Schritt für den Bebauungsplan Nr. 2087b wurde gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB (Beteiligung der Behör-

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vom 01.09.2014 bis zum 01.10.2014 das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Entsprechend dem Beschluss vom 18.12.2013 wurde zwischenzeitlich auch für diesen Bereich ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt (Preisgericht am 02.10.2014, s. hierzu die nachfolgenden Ausführungen). Der Wettbewerbsbereich entspricht dabei weitgehend dem Umgriff des künftigen Bebauungsplanes Nr. 2087b (vgl. Anlage 1).

2. Wettbewerbsverfahren

Zur städtebaulichen, aber auch insbesondere architektonischen Konkretisierung der Planung wurde ein Planungswettbewerb für den neuen Wohnstandort durchgeführt. Die Auslobung für den Wettbewerb erfolgte durch die Stadtwerke München GmbH (SWM). Die Auslobungsunterlagen wurden in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet.



Der Wettbewerb wurde als nicht offener, hochbaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb mit einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenteil mit max. 15 Teilnehmerinnen und Teilnehmern und vorgeschaltetem EU-weitem Bewerbungsverfahren zur Auswahl von max. 15 Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt.

Ziel war ein schlüssiges, städtebaulich und landschaftsplanerisch hochwertiges Konzept, das zugleich als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2087b dienen kann. Im Nordbereich legten die SWM Wert auf einen konkreten Hochbauentwurf, um diesen schneller umsetzen können. Aus diesem Grund wurde hier ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Eingeladen wurden 15 Architekturbüros, teilgenommen haben hierbei folgende 14 Architekturbüros:

- 3+architekten glogger.müller.blasi Architekten + Stadtplaner / Uli Möhrler Landschaftsarchitekten, Augsburg
- UTA architekten und stadtplaner; Dinies – Müller-Welt – Vogl PartG, Stuttgart; A2 Architekten Stadtplaner, Freising / Wamsler Rohloff Wirzmüller Freiraum Architekten stadtplaner, Regensburg
- Ackermann Architekten, München / OK Landschaft Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, München
- Allmann Sattler Wappner Architekten, München / MAN MADE LAND, Berlin
- Auer Weber Assoziierte GmbH, München / Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- bogevischs buero, München / lab landschaftsarchitektur brenner partnerschaft, München/ Landshut
- Guillermo Vázquez Consuera S.L.P., Sevilla / Arquitectura Agronomia, Barcelona
- M8 Architekten, München / S333 Architecture + Urbanism Ltd., London / Philip Denkinger Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Maisch Wolf Architekten, München / Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München / Planlust Architekten Lowitzki+Wunderlich, München
- Meili, Peter, München / Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München
- Sathy architecture urbanisme, Paris / Mutabilis-Paysage, Paris
- Osterwold°Schmidt EXP!ANDER Architekten, Weimar / Iohrer .hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München
- roedig. Schop architekten, Berlin / plancontext gmbh landschaftsarchitektur, Berlin
- Superblock ZT, Wien / YEWO Landscapes, Wien.

Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüros war verpflichtend.

Das **Preisgericht** setzte sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter/innen

Doris Grabner, Landschaftsarchitektin, Freising
Andreas Herrscher, Architekt, Stadtwerke München GmbH
Prof. Dr. Rudolf Hierl, Architekt, München
Prof. Ulrike Lauber, Architektin, München
Prof. Hilde Léon, Architektin, Berlin
Marcus Scholz, Architekt, München
Susanne Ritter, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München

Stellvertretende Fachpreisrichter/innen

Marc Kücking, Landschaftsarchitekt, Nürnberg
Bernd Willer, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München

Sachpreisrichter/innen

Johann Altmann, Mitglied des Stadtrates, Fraktion Bürgerliche Mitte - FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI
Dr. Alexander Dietrich, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion
Anna Hanusch, Mitglied des Stadtrates, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/RL
Peter Kadereit, Leiter Immobilien, Stadtwerke München GmbH
Heide Rieke, Mitglied des Stadtrates, SPD-Fraktion
Johanna Salzhuber, Vorsitzende des Bezirksausschusses 10

Stellvertretende Sachpreisrichter/innen

Veronika Kahl, Mitglied des Bezirksausschusses 10
Dr.-Ing. Rüdiger Kühnle, Stadtwerke München GmbH
Hans Podiuk, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion (ständig anwesend)
Thomas Ranft, Mitglied des Stadtrates, Fraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung
Julia Schönfeld-Knor, Mitglied des Stadtrates, SPD-Fraktion (ständig anwesend)

3. Wettbewerbsergebnis

Die Preisgerichtssitzung fand am 02.10.2014 statt. Folgende Preise und Anerkennungen wurden vergeben:

Wettbewerbsergebnis Ideenteil

- 1. Preis:** Meili, Peter GmbH, München
mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München
- 2. Preis:** bogevischs buero, München
mit lab landschaftsarchitektur brenner partnerschaft,
München/ Landshut
- 3. Preis:** Auer Weber Assoziierte GmbH, München
mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Anerkennung 1: Osterwold°Schmidt EXP!ANDER Architekten, Weimar
mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner
GmbH, München

Anerkennung 2: Ackermann Architekten, München
mit OK Landschaft Büro für Garten- und Landschaftsar-
chitektur, München

Wettbewerbsergebnis Realisierungsteil

- 1. Preis:** SUPERBLOCK ZT GmbH, Wien
mit YEWOLANDSCAPES, Wien
- 2. Preis:** bogevischs buero, München
mit lab landschaftsarchitektur brenner partnerschaft,
München/ Landshut
- 3. Preis:** Auer Weber Assoziierte GmbH, München
mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Anerkennung 1: Maisch Wolf Architekten, München
mit Prof. Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten und Plan-
lust Architekten Lowitzki + Wunderlich GmbH, München

Anerkennung 2: Meili, Peter GmbH, München
mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München.

1. Preis Ideenteil
Meili, Peter GmbH, München
mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München



Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Die städtebauliche Konzeption der Arbeit besticht durch differenzierte spannungsvolle Raumfolgen mit hohen Aufenthaltsqualitäten insbesondere im Inneren auch ohne klare Zonierung der Freiräume. Vor- und Rücksprünge der Baukörper unterstreichen diese Wirkung sehr geschickt. Die räumlichen Verknüpfungen zur Emmy-Noether-Straße ergeben sich sehr selbstverständlich. Der Abschluss an der Dachauer Straße wird schlüssig aus der Gesamtkonzeption heraus entwickelt, nimmt Bezug auf den Schulbaukörper und betont die Ecke mit einer Platzausbildung. Diese lässt allerdings eine gewisse Prägnanz vermissen; durch den fast beliebigen stadträumlichen Abschluss zur Hanauer Straße und die Anordnung von erdgeschossigen Vorbauten. Die Lärmabschirmung an der Dachauer Straße ist durch die Baukörper alleine nicht gegeben und müsste durch weitere städtebauliche Maßnahmen ergänzt werden. Die torartige Raumsituation südlich des Realisierungsteils wurde kontrovers diskutiert.

Die nahezu einheitliche Höhenentwicklung verschafft dem Quartier einen ruhigen, einheitlichen Kontext. Die Realisierung in Abschnitten ist mit den vorgeschlagenen Baukörpern möglich. Die vorgeschlagenen Freiflächen sind ausreichend, allerdings sollte dabei die Versiegelung deutlich reduziert werden. Die Geschossfläche im Ideenteil liegt im Durchschnitt der Arbeiten.

Insgesamt gelingt es der Arbeit, mit einer eigenständigen städtebaulichen Typologie auf die unterschiedlichen Anforderungen des Ortes mit hoher atmosphärischer Qualität zu reagieren.“

2. Preis Ideenteil
bogevischs buero, München
mit lab landschaftsarchitektur brener partnerschaft, München/ Landshut

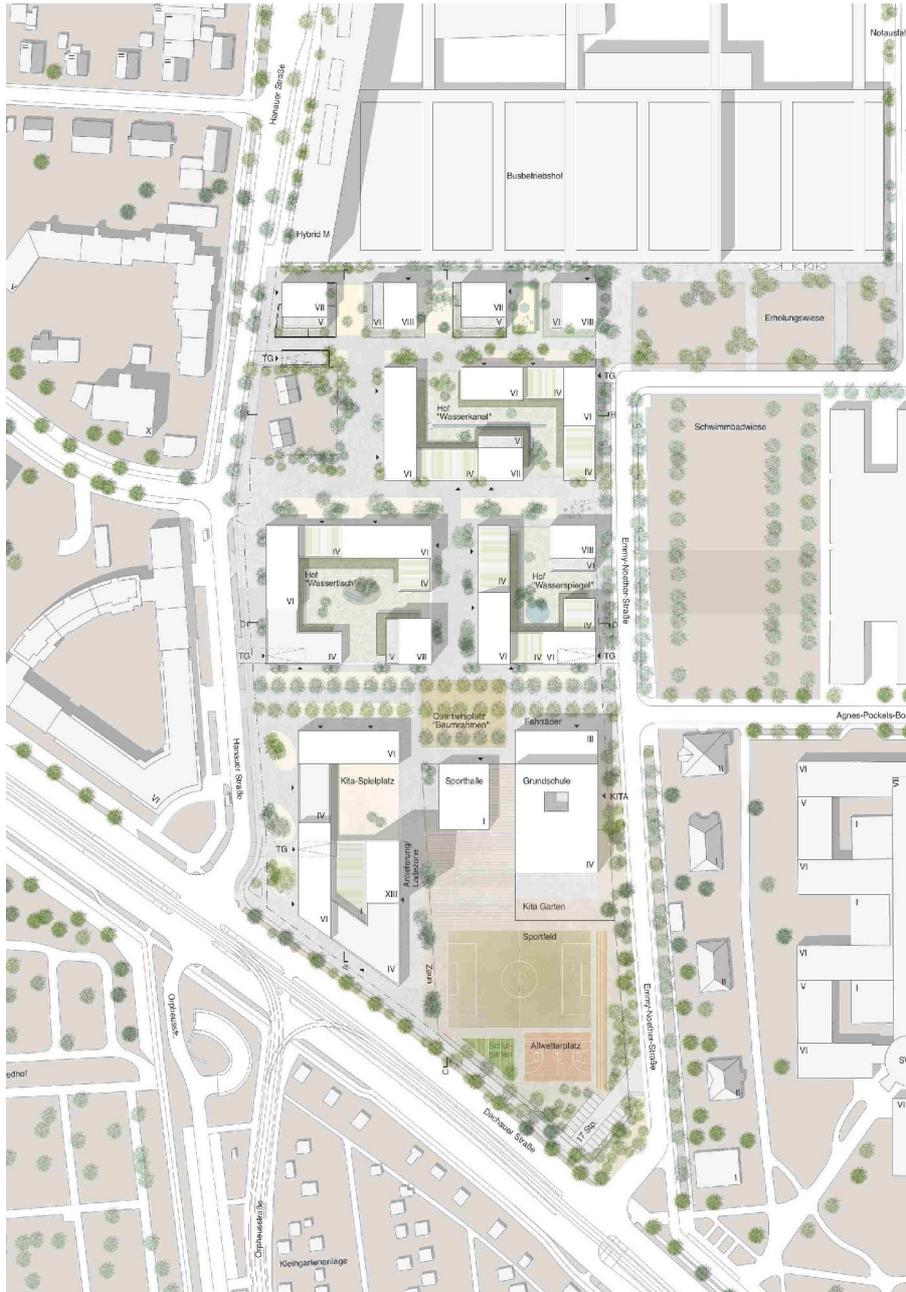


Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Die Entwurfsverfasser wollen durch ein robustes städtebauliches Konzept angemessen auf die Heterogenität des Umfelds und die Flexibilität der Entwicklungsabschnitte reagieren. Vier Blöcke, der direkt an den Busbetriebshof Hybrid.M angefügte Wohnbauriegel und das offene Schulbaugrundstück mit angrenzendem hofartigem, zugleich überhöhtem Kubus gliedern das Entwicklungsareal. Zu den Rändern hin steigt die Geschossigkeit, während im Inneren des neuen Stadtgebietes niedrigere Baukörper für Intimität sorgen. Dies wird unterstützt durch Versatz der Baufluchten der Blöcke: es entstehen qualitätsvolle urbane Räume, der »Anger« bzw. der »Quartiersplatz«, die spannungsreichen Städtebau und eine recht selbstverständlich wirkende Durchwegung ermöglichen. Faktisch entsteht hierdurch aber ein relativ hoher Anteil von Verkehrsflächen – die Bemessungswerte für Freiflächenversorgung werden in der Konsequenz unterschritten. Dem gegenüber stehen die bewohnerorientierten, teils erhöhten Innenhöfe. An sich erforderliche Aussagen zur Freiraumqualität dieser Höfe werden nicht geleistet. Die Akzentuierung von Außen/Innen wird unterstrichen durch die wechselseitige Anordnung von Loggien und Balkonen. Bei reiner Nordausrichtung der Balkone sicherlich ein zweifelhafter Formalismus.

Der südliche Abschluss zur Dachauer Straße nimmt die Flucht des Schulgebäudes auf. Allerdings führt dies zu dazu, dass kaum Abschirmungsmaßnahmen längs der Dachauer Straße entstehen und somit ein deutlich erhöhter Aufwand für den aktiven Lärmschutz bzw. eine modifizierte städtebauliche Einfassung vorzunehmen ist. Im südlichen Abschnitt sind vielfältige Nutzungen im Erdgeschossbereich vorgesehen, die funktionsgerecht erscheinen und im südlichen Block zu einer fast kompletten Überbauung führen. Abgesehen hiervon wird ausschließlich dem Wohnen Raum zugeordnet – mit 705 rechnerischen Wohneinheiten liegt die Arbeit im oberen Bereich der Ausnutzung. Im Norden bildet ein Platanenhain eine Zäsur zwischen dem Wohnriegel und den Blockstrukturen. Der Abstand zu den Altbauten der Lehrkolonien ist angemessen. Städtebaulich stellt die Arbeit einen wertvollen Beitrag für das Entstehen eines erlebnisreichen und durchmischten Stadtquartiers dar, der ohne wesentliche Schwierigkeiten umzusetzen ist und eine abschnittsweise Entwicklung erlaubt. Allerdings bedarf es einer weitergehenden Präzisierung zu den zu verankernden Details um die erkennbaren Qualitäten auszuformen – die Ausarbeitung des Realisierungsteils gibt hier zur Hoffnung Anlass. Insbesondere die sehr geschlossene Wirkung der Blockbebauung sollte differenzierter ausfallen und mehr Transparenz zwischen Innen und Außen ermöglichen. Die Aussagen zur Freiraumgestaltung müssen insgesamt noch deutlich präzisiert werden.“

3. Preis Ideenteil
Auer Weber Assoziierte GmbH, München
mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich



Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Im heterogenen Umfeld des Quartiers reagiert der Entwurf mit dem Prinzip einer Blockbebauung, die jedoch vielfach aufgebrochen wird und eine Staffelung in der Höhenentwicklung erfährt. Die Abstandsflächen zwischen der Bebauung im Realisierungsteil und dem Bereich der Innenhöfe erscheint zu gering, um ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Eine Vernetzung mit dem Umfeld findet über die Freiräume insbesondere in Ostwestrichtung statt. Eine besondere Qualität bilden die ineinander fließenden Freiräume.

Der boulevardartig gestaltete lang gestreckte Quartiersplatz in der Verlängerung des Agnes-Pockels-Bogens scheint überdimensioniert und endet unvermittelt an der Hanauer Straße. Grundsätzlich wird er jedoch positiv bewertet. Die 13-geschossige Bebauung im südlichen Baufeld trägt dem Ziel einer Adressbildung Rechnung, verschattet jedoch den nördlich angrenzenden Freibereich der Kita. Eine Entwicklung in einzelnen Bauphasen ist mit diesem Entwurf leicht zu realisieren. Der Entwurf kann als durchschnittlich wirtschaftlich eingeordnet werden.“

Anerkennung 1 Ideenteil
Osterwold°Schmidt EXP!ANDER Architekten, Weimar
mit Iohrer .hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München



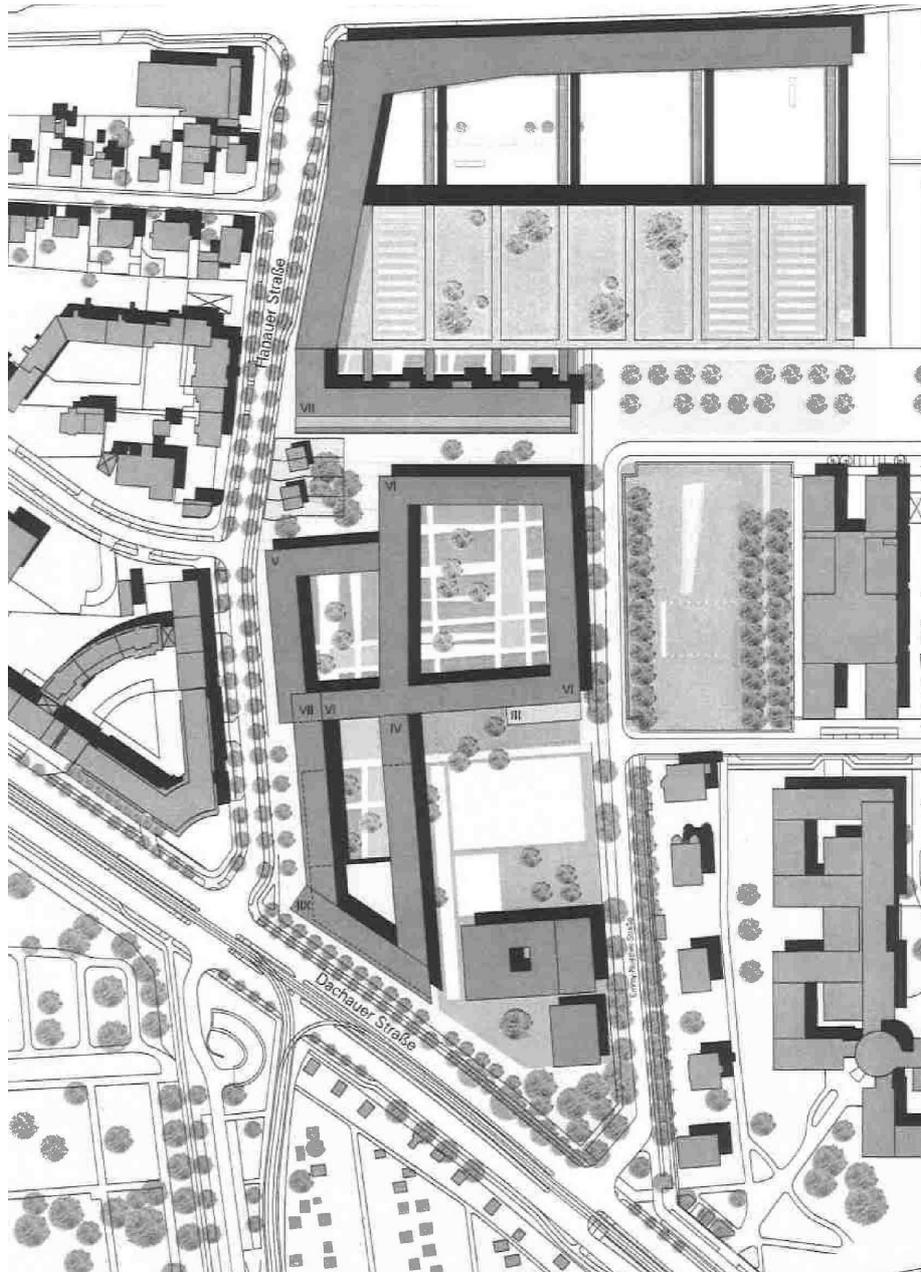
Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Die gewählte Blockstruktur nimmt die Maßstäblichkeit der Umgebung angemessen auf, die Dimensionen der einzelnen Baufelder und Gebäudetiefen erscheinen für die gewünschten Nutzungen und Nachbarschaften plausibel. Die Umklammerung der beiden denkmalgeschützten Koloniehäuser wird dabei kritisch gesehen. Die Höhenstaffelung der einzelnen Blöcke ermöglicht eine geschützte Nutzung von gemeinschaftlichen Dachterrassen und lockert mit den Öffnungen der Ränder die Blockstruktur angenehm auf. Trotz der teilweisen 8-Geschossigkeit werden die Anforderungen an die natürliche Belichtung erfüllt. Der 11-geschossige Hochpunkt an der Dachauerstraße - schwebend über einem Vorplatz - wird in stadträumlicher Sicht positiv gewertet, ist aber im Bezug zum dazugehörigen Blockrand in seiner Ausformulierung nicht überzeugend. Die Blockzwischenräume nehmen die vorhandenen Wegebeziehungen aus Osten und Westen gut auf - inklusive Anbindung des Schulstandorts - und vernetzen diese im Quartiersinneren durch einen Nord-Süd-Anger, der im Zentrum einen gut situierten Treffpunkt bei Erhalt des Baumbestands aufmacht.

Der zum BBH hin erforderliche Lärmschutz ist durch die beiden 6-8-geschossigen Blockränder großteils gelöst. Der Südrand zur Dachauer Straße ist - so weit auf eigenem Grundstück möglich - geschlossen, um das nördlich liegende Gebiet zu schützen, die Öffnung des Blocks KiTa/EOF zur lärmintensiven Südseite wird dabei als kontraproduktiv für den Block selbst gesehen. Hier birgt zusätzlich auch die Lage der Kita-Freifläche im Blockinneren Konflikte in der Freiraumnutzung.

Die einzelnen Baufelder nehmen Rücksicht auf die Entwicklungsphasen und räumlichen Zuordnungen, die Bauabschnitte sind gut getrennt realisierbar. Der Realisierungsteil für sich gesehen als 1. Entwicklungsphase kann alleinstehend städtebaulich nicht überzeugen. Die Geschossfläche liegt deutlich über dem Durchschnitt der eingereichten Beiträge bei durchschnittlichem Flächenverbrauch. Die Freiraumversorgung pro Bewohner liegt dennoch im gewünschten Bereich. Der Beitrag bietet insgesamt gute städtebauliche und freiraumplanerische Ansätze, ohne jedoch mit einer für diesen speziellen Ort besonders prägenden Erscheinung aufzuwarten.“

Anerkennung 2 Ideenteil
Ackermann Architekten, München
mit **OK Landschaft Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, München**



Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Bezugnehmend auf die Bebauung der Borstei wird ein städtebauliches Konzept mit einer zusammenhängenden Blockbebauung und 3 geschlossenen Innenhöfen angeboten, die in ihrer Anordnung und Geschossigkeit begrüßt werden. Es entstehen so private und ruhige Wohnhöfe, aber durch die weitgehende Abgeschlossenheit wird die gewünschte Durchwegung in diesem Bereich sogar verhindert. Die Ausbildung des Kopfbaus zur Dachauer Straße ist im Grundsatz richtig, wird aber in der Ausformung als wenig gelungen angesehen, genau wie die Proportion des sehr langgestreckten südlichen Innenhofs. Der Schulstandort wird neu definiert und kann durch die Setzung im Süden das Areal an der Dachauer Straße stadträumlich gut abschließen. Die Freiräume der Schule und die der Kita werden logisch zueinander hin orientiert, allerdings ist eine sehr lange Wohnbebauung direkt hierhin orientiert.

Im Norden schließt ein langer Riegel, der winkelförmig direkt an die Bebauung des BBH anschließt, klar und konsequent die Baustruktur ab. Der entstehende nördliche Zwischenbereich zwischen dem als ‚Wohnmaschine‘ empfundenen Baukörper und dem BBH wird als räumlich zu wenig attraktiv, gleichwohl aber sehr raumgreifend empfunden. Der Ansatz, über Brücken das Dach des BBH mit zu nutzen, ist interessant, allerdings können die langen Brücken räumlich wenig zur Atmosphäre des Gebiets beitragen. Kritisiert wird, dass die Freiflächen sind nur sehr schematisch dargestellt werden.

Die Flächenwerte liegen im Durchschnitt der Arbeiten und erfüllen die Vorgaben der Auslobung. Insgesamt stellt der kraftvolle Auftritt von Riegel und Höfen einen eigenen und durchaus interessanten Ansatz zur Lösung der städtebaulichen Aufgabe dar.

Die städtebauliche Konzeption der Arbeit besticht durch differenzierte spannungsvolle Raumfolgen mit hohen Aufenthaltsqualitäten insbesondere in den inneren Bereichen. Vor- und Rücksprünge der Baukörper unterstreichen diese Wirkung sehr geschickt auch ohne eindeutige Zuordnung der Freiräume. Die räumlichen Verknüpfungen zur Emmy-Noether-Straße ergeben sich sehr selbstverständlich. Der Abschluss an der Dachauer Straße wird schlüssig aus der Gesamtkonzeption heraus entwickelt, nimmt Bezug auf zum Schulbaukörper und betont die Ecksituation mit einer Platzausbildung. Diese Betonung könnte in Bezug auf den Abschluss zur Hanauer Straße prägnanter ausfallen.“

**1. Preis Realisierungsteil
SUPERBLOCK ZT GmbH, Wien
mit YEWO Landscapes, Wien**



Perspektive von der Hanauer Straße nach Nordosten



Ausschnitt aus dem Lageplan

Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Der Entwurf beantwortet die komplexen Bedingungen des Ortes auf ebenso komplexe Art: Städtebaulich greift er den nach Süden offenen Torso des M Hybrid Neubaus auf und führt ihn in seiner Großmaßstäblichkeit nach Süden fort. Das Wirtschaftsgebäude mutiert dabei zu einem nach Süden offenen Wohnhaus und bildet so das Rückgrat des zukünftigen Quartiers.

Der Wandel der Nutzungen erfolgt über ein fantasievoll und vielfältig geschichtetes Raumgefüge: zur Brandwand sind über zwei Geschosse die Parkplätze organisiert, darüber die Kellerersatzräume - so kann auf eine teure und aufwändige Tiefgaragengründung verzichtet werden. Vor diesen Nebenräumen liegt eine dreigeschossige Gebäudezeile mit zweigeschossigen Stadthäusern und darüber liegenden Apartments - dem Erschließungsgang hier mangelt es an einer gewissen Differenzierung, die der Entwurf im Übrigen jedoch vorweisen kann.

Rückversetzt zu den Stadthäusern liegen über der Tiefgarage die Geschosswohnungen mit einem differenzierten Wohnungsspiegel von 2-4 Zimmerwohnungen. Diese Wohnungen werden über einen großzügigen Hallenraum erschlossen. Zur Halle sind Nebenräumen Bäder und Küchen organisiert, die über (Brandschutz-)Verglasungen durch die Halle belichtet werden können.

Eine großzügige »Kaskaden-Treppe« mit Gemeinschaftsraum erschließt diese Halle und ist gleichzeitig Zugang zu einem Dachgarten auf dem Hybrid M Gebäude und Zugang zu den Arbeitsplätzen dort und liefert mithin die immer wieder gewünschte Verknüpfung von Wohn- und Arbeitswelt. Die Erschließung der gesamten Anlage erfolgt barrierefrei.

Die BGFA¹ liegt im oberen Teil der eingereichten Arbeiten - es können 123 Wohneinheiten realisiert werden. Das scheinbar ungünstige Verhältnis von WF zu BGFA wird durch die Einbeziehung der oberirdischen Garagenflächen und Abstellräume erklärt.

In der Summe stellt die Arbeit einen hervorragenden Beitrag zur gestellten Aufgabe dar, indem sie sich auf die Bedingungen des Ortes einlässt, dabei eine eigenständige innovative Lösung entwickelt und das Fragment des M-Hybrids zu einem Ganzen macht.“

¹ Mit Bruttogrundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus der Summe der drei Bereiche a, b und c. Diese Bereiche sind wie folgt definiert:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckte Bereiche.

2. Preis Realisierungsteil
bogevischs buero, München
mit lab landschaftsarchitektur brenner partnerschaft, München/ Landshut



Perspektive von der Hanauer Straße nach Nordosten



Ausschnitt aus dem Lageplan

Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Die ausgewogene Setzung der Baukörper im Städtebau findet auch im Hochbau einen entsprechenden klaren Ausdruck. Das Konzept ist denkbar einfach, aber in seiner innenräumlichen Wirkung und seinem außenräumlichen Gewinn überzeugend:

Direkt an die Brandwand des Busbahnhofes gesetzt zeigt sich der Wohnungsbau als einfacher Riegel, der sowohl durch die Ausformulierung des Volumens im großen Ganzen wie auch in der Detaillierung eine ausgewogene Feinheit entwickelt. Mit den zwei überhöhten Kopfenden von 8 Geschossen wird das Areal des Busbahnhofs arrondiert und mit dem fünfgeschossigen Mittelteil die Körnung des südlich angrenzenden Wohngebiets aufgenommen.

Vier Zugänge führen in die Treppenräume, die geschickt die hohe Brandwand nutzen und sich oberhalb davon über zwei Ebenen in gesamter Breite nach Norden hin als eine Art »Lichtfalle öffnen«. Fünf bis sechs Wohnungen liegen pro Geschoss kompakt an diesem Treppenraum – nur so ist die Großräumigkeit auch wirtschaftlich zu vertreten. Diese günstigen Lichtverhältnisse sind aber auch deshalb notwendig, weil die innen liegenden Küchen und Essplätze darüber zwar nicht belüftet, aber direkt belichtet werden können. Gebaute Beispiele der 70er/80er Jahre zeigen, dass diese Art indirekte Belichtung sowohl den Wohnwert im Innern als auch das Gemeinschaftsgefühl im Äußeren bereichern kann. Natürlich müssen – wie es die Architekten vorschlagen – diese Fenster brandschutztechnischen Anforderungen genügen. Überhaupt zeigt der hochbauliche Teil, dass technische Probleme wie Lärmschutz, Brandschutz mit einem architektonischen Gewinn gelöst werden können.

Im Haus wird ein Mix von kleinen und großen Wohnungen realisiert. Insbesondere sind die Maisonette-Wohnungen in den beiden oberen Ebenen – mit großer Dachterrasse – positiv zu erwähnen. Nach außen zeigt sich das Haus als Scheibe, jedoch so differenziert, dass den Verfassern die Gratwanderung zwischen Minimalismus und Schematismus – beispielsweise durch durchlaufende Balkonbrüstungen – gelingt. Allerdings bedarf ein solches Konzept einer sehr sorgfältigen architektonischen Umsetzung.“

3. Preis Realisierungsteil
Auer Weber Assoziierte GmbH, München
mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich



Perspektive von der Emmy-Noether-Straße nach Nordwesten



Ausschnitt aus dem Lageplan

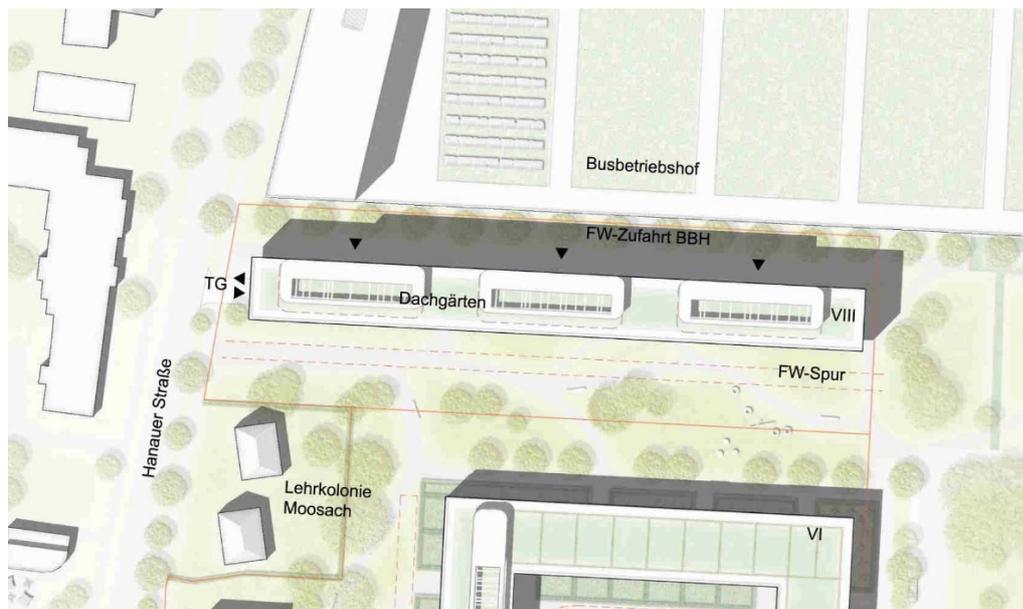
Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Die vier Punkthäuser ergänzen die städtebaulichen Strukturen des Wohnquartiers und vermeiden einen geschlossenen Binnenraum zwischen BBH und dem Wohnen im Realisierungsteil. Grundsätzlich sind die Wohnungsgrundrisse flexibel und großzügig strukturiert und lassen eine hohe Wohnqualität zu. Der gewünschte Schallschutz für das südlich anschließende Quartier kann jedoch durch diese Bebauungsform nur sehr eingeschränkt erreicht werden. Einzelne Aufenthaltsräume orientieren sich nach Norden, was speziell in den unteren Geschossen für die Belichtung und den Schallschutz der Wohnungen im Realisierungsteil als sehr problematisch angesehen wird. Die Dachterrassen im 5. bzw. 6. OG werfen die angrenzenden Wohnungen stark auf, dienen jedoch nicht der Gemeinschaft. Der architektonische Ausdruck der Arbeit überzeugt. Insgesamt ist die Arbeit sehr gut durchgeführt.“

Anerkennung 1 Realisierungsteil
Maisch Wolf Architekten, München
mit Prof. Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten und Planlust Architekten
Lowitzki + Wunderlich GmbH, München



Perspektive von der Hanauer Straße nach Nordosten



Ausschnitt aus dem Lageplan

Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Der vom Verfasser als »Wandscheibe zum Betriebshof« titulierte Entwurf löst sich räumlich vom Busbetriebshof. Durch den linear in Ost-West-Richtung angeordneten aufgeständerten Baukörper mit seiner Erschließungsstruktur über einen im Norden angeordneten offenen Laubengang findet der Verfasser eine sinnvolle Lösung für den Schutzanspruch aus den Schallemissionen des BBH - dies sowohl für den Realisierungsteil selbst, als auch für die nach Süden anschließende Wohnbebauung. Hinsichtlich des Brandschutzes kann der Entwurf als unproblematisch betrachtet werden. Die Wohnungen sind konsequent nach Süden ausgerichtet. Vorgeschaltete Loggien tragen mit funktional »sauberen« Grundrissen zu einer hohen Wohnqualität bei. Küchen und Sanitärbereiche sind zum offenen Laubengang situiert und können somit natürlich belüftet werden. Der Wohnungsmix erfüllt die Vorgaben der Auslobung. Zu hinterfragen ist jedoch die räumliche Qualität zur Brandwand des BBH, da dieser Zwischenraum von zwei »Rückwänden« gesäumt wird. Mit dem aufgeständerten Baukörper ergeben sich Möglichkeiten für ebenerdige Nutzungen, wie Foyerzonen, Fahrräder oder Abstellbereiche, die als positiv bewertet werden. Jedoch werden durch die Aufständigung Kosten generiert, die im Ergebnis zu erhöhten Kostenkennwerten - auch im Vergleich zu den anderen Arbeiten - führen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Hanauer Straße, die Freiflächen können somit von Fahrverkehr freigehalten werden. Hier werden eine fußläufige öffentliche Ost-West-Verbindung sowie Gemeinschaftsgärten und Spielplätze angeboten. Eine differenziertere Darstellung zur freiräumlichen Gestaltung wäre wünschenswert.

Fazit: Der Wettbewerbsbeitrag ist als gute Lösung für die Ansprüche von Werkswohnungen und als sinnvolle Antwort für die Schall- und Brandschutzansprüche zu sehen. Er kann jedoch durch die städtebauliche Antwort über einen schmalen, dem BBH vorgelagerten Riegel nicht vollständig überzeugen.“

Anerkennung 2 Realisierungsteil
Meili, Peter GmbH, München
mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München



Perspektive Nordseite Wohnbebauung Richtung Osten



Ausschnitt aus dem Lageplan

Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Für den Realisierungsteil wird ein elegantes Wohnhaus vorgeschlagen, dessen Wohnungen sich weitgehend nach Süden orientieren und schlüssig gegliedert sind. Zwischen dem mäandrierenden Baukörper und dem BBH entsteht ein schmaler Binnenraum, der kritisch gesehen wird. Ebenfalls kritisch gesehen werden der nach Süden vorspringende Bauteil, die darin befindlichen Wohnungsgrundrisse und die innere Erschließung dieses Bauteils. Die ansonsten funktionalen Grundrisse sind durchgesteckt, wobei die Belichtung in den unteren Geschossen eingeschränkt ist. Mit der klaren Zonierung der Grundrisse und den großzügigen Loggien wird eine gute Wohnqualität erreicht.

Die Fassaden sind sorgfältig detailliert. Insbesondere wird mit den raumhohen Fenstern eine zurückhaltende Eleganz mit deutlichen Bezügen zum Wohnungsbau der 50er Jahre erzielt. Eine Realisierung müsste allerdings in sehr hoher Qualität erfolgen. Der Brandschutz erscheint auf Grund des nördlichen Erschließungsbereichs gewährleistet. Die Flächenkennwerte liegen auch hier im durchschnittlichen Bereich.

Insgesamt zeigt dieser Entwurf spannende und interessante Ansätze auf, ohne dabei vollständig überzeugen zu können.“

4. Empfehlung des Preisgerichtes

Für den Ideenteil empfahl das Preisgericht der Ausloberin einstimmig, den 1. Preis unter Berücksichtigung der Hinweise aus dem Beurteilungstext des Preisgerichtsprotokolls in geeigneter Form und Umfang in die städtebauliche Entwicklung des Quartiers einzubinden.

Für den Realisierungsteil empfahl das Preisgericht der Ausloberin einstimmig, den 1. Preis unter Berücksichtigung der Hinweise aus dem Beurteilungstext des Preisgerichtsprotokolls mit der Realisierung des Entwurfs zu beauftragen.

B) Weiteres Vorgehen

Mit den Preisträgerinnen und Preisträgern des Realisierungsteils wurde von den SWM nach Abschluss des Wettbewerbs ein Verhandlungsverfahren gemäß § 11 der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) durchgeführt. Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde, wie vom Preisgericht empfohlen, der 1. Preisträger SUPERBLOCK ZT GmbH, Wien, mit YEWO Landscapes, Wien, beauftragt.

Für das Bebauungsplanverfahren soll grundsätzlich der Entwurf des 1. Preisträgers Meili, Peter GmbH, München, für den städtebaulichen Ideenteil zugrunde gelegt werden. Der o.g. 1. Preis des Realisierungswettbewerbs soll in das Konzept integriert werden. Der Entwurf des 1. Preisträgers (Meili, Peter GmbH) soll noch in Bezug auf die Anregungen des Preisgerichtes überarbeitet werden. Da die vorgeschlagenen Baukörper sehr tief sind, soll noch eine Reduktion der Tiefe und eine teilweise Erhöhung der Geschossigkeit unter Beibehaltung der Geschossfläche untersucht werden.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen. Die o. g. Anregungen sollen im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren berücksichtigt werden.

Für die Planung finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung Anwendung. Eine Grundzustimmung der Planungsbegünstigten liegt vor.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses/ der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung von Bezirksausschüssen vor. Die Bezirksausschuss-Vorsitzende des 10. Stadtbezirkes Moosach, Frau Salzhuber, war zudem im Preisgericht als Sach-

preisrichterIn vertreten. Daneben war Frau Kahl, Mitglied des Bezirksausschusses 10, als stellvertretende SachpreisrichterIn im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes Moosach hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

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

II. Antrag der ReferentIn

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des Wettbewerbes wird Kenntnis genommen.
2. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes am 02.10.2014 soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 2087b auf der Grundlage des Konzeptes des 1. Wettbewerbspreises des Ideenteils (Meili, Peter GmbH) und unter Einbeziehung des 1. Preises des Realisierungsteils (SUPERBLOCK ZT GmbH mit YEWO Landscapes) sowie unter Berücksichtigung der unter Buchstabe B des Vortrages der ReferentIn genannten Überarbeitungsthemen weitergeführt werden.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die ReferentIn

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

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

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/43 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 10
3. An Stadtwerke München GmbH
4. An das Baureferat
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kommunalreferat - GeodatenService München
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/42
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/43 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/44 B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/543
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/42 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/43 V