

GWG Städtische Wohngesellschaft München mbH

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb  
Wohnquartier rund um die Haldenseestraße in München

Überarbeitung der Preisgruppe

Protokoll der Jurysitzung



Preisträger

## **Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb für das Wohnquartier rund um die Haldenseestraße in München**

### **Überarbeitung der Preisgruppe**

**Ausloberin: GWG Städtische Wohngesellschaft München mbH**  
Heimeranstraße 31  
80339 München

### **Protokoll der Jurysitzung mit Präsentation der Arbeiten der Preisgruppe**

am Freitag, den 26. Februar 2016, um 09.00 Uhr  
im Theresiensaal, Gasthaus „Der Pschorr“  
Am Viktualienmarkt 15, 80331 München

Die Jury tritt um 9.00 Uhr im Gasthaus „Der Pschorr“ am Viktualienmarkt 5 zusammen. Herr Kraus begrüßt im Namen der Ausloberin die Mitglieder der Jury und die Sachverständigen Berater und eröffnet die Sitzung. Die Vollständigkeit der Jury wird festgestellt. Anwesend sind:

#### Fachpreisrichter/-innen

- Prof. Dr. Franz Pesch, Architekt/Stadtplaner, Dortmund/Stuttgart
- Dr. Franz Dirtheuer, Architekt/Stadtplaner, München
- Frank Zimmermann, Architekt/Stadtplaner, Cottbus
- Prof. Dr. Birgit Kröniger, Landschaftsarchitektin, Freising
- Nicolai Levin, Landschaftsarchitekt, Berlin
- Hans-Otto Kraus, Architekt, Geschäftsführer der GWG München
- Susanne Ritter, Architektin, Referat für Stadtplanung München

#### ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Prof. Dietrich Schwarz, Nachhaltiges Bauen, Städtebau Univ. Liechtenstein, Zürich
- Katja Aufermann, Landschaftsarchitektin, München
- Edmund von Thermann, Architekt, Prokurist, GWG München

#### Sachpreisrichter/-innen

- Heide Rieke, Mitglied des Stadtrates (SPD-Fraktion)
- Michael Kuffer, Mitglied des Stadtrates (CSU-Fraktion)

- Herbert Danner, Mitglied des Stadtrates (Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/ Rosa Liste)
- Richard Progl, Mitglied des Stadtrates (Fraktion Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER/ BAYERN PARTEI)
- Thomas Kauer, Bezirksausschuss 16, Ramersdorf-Perlach
- Dietmar Bock, Geschäftsführer der GWG München

#### ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Anne Hübner, Mitglied des Stadtrates (SPD-Fraktion)
- Beatrix Burkhardt, Mitglied des Stadtrates (CSU-Fraktion)
- Gabriele Neff, (Fraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung)
- Guido Bucholtz, Bezirksausschuss 16, Ramersdorf-Perlach
- Armin Hagen, Prokurist, GWG München

#### sachverständige Berater/-innen (ohne Stimmrecht)

- Ute Michel-Grömling, Referat für Stadtplanung und Bauordnung/Stadtplanung, LHM
- Christel Göttlinger, Referat für Stadtplanung und Bauordnung/ Grünplanung, LHM
- Wolf Opitsch, Referat für Stadtplanung und Bauordnung/ Wohnungsbau, LHM
- Maria Greis, Referat für Stadtplanung und Bauordnung/ Verkehrsplanung, LHM
- Siegfried Trautmannsberger Referat für Bildung und Sport, LHM
- Christine Löcher, Baureferat/ Gartenbau, LHM
- Claudia Schwaiger, Sozialreferat/Sozialplanung, LHM
- Anne Kraft, Müller-BBM
- Jürgen Schmiele, TRANSVER GmbH
- Robert Kulzer, Bezirksausschuss 14, Berg am Laim
- Ole Beißwenger, Architekt, GWG München

#### Gäste

- Sylvia Winkler, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Stadtplanung

#### Wettbewerbsbetreuung

Juri Goebel, Felix Jestaedt, bgsm

#### Protokoll

bgsm

Auf Vorschlag von Herrn Kraus wird Prof. Dr. Franz Pesch bei eigener Stimmenthaltung zum Vorsitzenden der Jury gewählt. Herr Pesch dankt für das Vertrauen und nimmt die Wahl an.

Auch wenn es sich um eine Jurysitzung außerhalb der RPW 2013 handelt, weist der Vorsitzende auf die persönliche Verantwortung der Mitglieder der Jury sowie die Vertraulichkeit der Beratungen hin

Planungswettbewerb "Wohnquartier rund um die Haldenseestraße in München" - Protokoll der Jurysitzung am 26.02.2016

und versichert der Ausloberin, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Gremiums.

### **Grundsatzberatung und Zulassung der Wettbewerbsarbeiten**

Die Vorprüfung gibt das Ergebnis der verwaltungstechnischen Prüfung bekannt. Zu den jeweiligen Abgabefristen (für Planunterlagen am 10. Februar 2016 und für das Modell am 17. Februar 2016) wurden alle drei Arbeiten der Preisgruppe im Büro bgsm Architekten Stadtplaner eingereicht.

Die Teilnehmer reichten im Wesentlichen die gem. Protokoll Briefing vom 15.01.2016 geforderten Leistungen für die Überarbeitung ein. Alle Arbeiten waren prüfbar.

Die Jury rekapituliert die für die Überarbeitung allgemein genannten wesentlichen Ziele und die entwurfsabhängigen Hinweise zu den Arbeiten der Preisgruppe. Dabei kommt der Findung einer sich aus dem Ort heraus entwickelnden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Lösung eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere ist zu fragen, in welcher Form die bestehende Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden kann und wie das differenzierte Angebot an öffentlichen/öffentlich nutzbaren, gemeinschaftlich sowie privat nutzbaren Freiflächen entwurfsspezifisch weiterentwickelt wurde.

Der Jury liegt das Berichtsheft der Vorprüfung mit den Prüfergebnissen für jede Arbeit vor.

### **Präsentation der Entwurfskonzepte**

Während des am 15. Januar 2016 durchgeführten Briefings wurde mit allen Bearbeiterteams abgestimmt, dass – abweichend von der in der Auslobung – die einzelnen Teilnehmerteams ohne Beisein der anderen Teams ihre Entwürfe persönlich präsentieren. Vorgesehen sind ein Beamer-Vortrag (30 Minuten) und die Beantwortung der Verständnisfragen (10 Minuten). Es wurde vereinbart, dass die Präsentation nur Informationen enthalten darf, die auch in den Plänen und im Modell enthalten sind.

Die Reihenfolge der Präsentationen:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 09:30 Uhr – 10.10 Uhr | Steidle Architekten, München<br>mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten, München           |
| 10.20 Uhr – 11.00 Uhr | delaossa architekten, München<br>mit Grassinger Emrich, München                               |
| 11.10 Uhr – 11.50 Uhr | zillerplus Architekten, München<br>mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn / München |

### **Wertungsrundgang**

In einem ausführlichen Wertungsrundgang ab 12.30 Uhr erörtert die Jury die Qualitäten, die sich aus der Überarbeitung ergeben haben. Neben den strukturellen städtebaulichen und landschaftsplanerischen

schen Qualitäten wird auch die Auseinandersetzung mit den Hinweisen aus dem Briefing sowie der Bürgerbeteiligung betrachtet. Zudem wird die geplante Wohnqualität anhand der dargestellten Grundrisse diskutiert. Dabei kommt den Themen „Schutz vor Verkehrslärm“ und „Erreichbarkeit der Wohnungen durch die Feuerwehr“ eine besondere Bedeutung zu. Die bereits in der Auslobung zum Wettbewerb formulierten Beurteilungskriterien bleiben der Maßstab der Beurteilung:

- städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption
- Lärmschutz
- innere und äußere Erschließung
- architektonische und freiraumplanerische Qualität
- innere Funktion und Wohnqualität
- Nachhaltigkeit, Energieeffizienz
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit
- Programmerfüllung

Der Wertungsrundgang endet um 13.45 Uhr. Die Ergebnisse der Diskussion vor den Entwürfen können wie folgt zusammengefasst werden.

#### **Steidle Architekten, München**

#### **Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München**

Der Entwurfsbeitrag wurde von den Verfassern glaubwürdig weiterentwickelt, ohne ihren positiv beurteilten städtebaulichen Ansatz zu verlassen. Die prinzipielle Umsetzungsmöglichkeit des Konzepts wird ebenso nachgewiesen wie der Erhalt wesentlicher Gehölzbestände und dem damit verbundenen Gartenstadtcharakter. Aus einer gründlichen Herleitung der Siedlungsentwicklung entwickeln die Verfasser innerhalb einer gut gegliederten Randbebauung eine Folge unterschiedlich gerichteter Gebäuderiegel, die sowohl formal mit der Geometrie des Grundstücks spielen als auch eine sehr spannungsvolle Folge innerer Räume erzeugen. Diese Komposition ist überzeugend und sehr ansprechend ausgearbeitet. Die Verfasser entsprechen dem Wunsch nach geneigten Dächern nicht, bieten aber alternativ eine lebendige Dachlandschaft an, die im Zusammenspiel mit unterschiedlichen Dachflächennutzungen einen besonderen Reiz entfaltet.

Eine Folge von öffentlichen bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen durchzieht das feinsinnig gestaltete räumliche Konstrukt und mündet in einen Anger, der eine Verteilerfunktion im Fußwegnetz übernimmt – nach Norden zur Grünfläche in der Maikäfersiedlung und nach Osten Richtung U-Bahn-Haltestelle Michaelibad. Die Köpfe der gebogenen Gebäudezeilen werden akzentuiert und mit Gemeinschaftsnutzungen besetzt – ein sehr plausibles Angebot, das das Leben in der Gemeinschaft fördern und zur Belebung der Freiräume beitragen könnte. Mit der souveränen Gliederung der Baukörper und dem Nachweis tauglicher Wohntypologien gelingt den Verfassern ein wichtiger Beitrag im Verfahren.

Die faszinierende Geometrie ist jedoch auch eine Fessel für die räumliche Qualität und Zonierung des Wohnumfelds. So bestehen Zweifel, ob das dichte Nebeneinander von innerer Erschließung und Gartenzone den Anforderungen des Alltags standhält, ob die Orientierung innerhalb des Quartiers hinrei-

chend gegeben ist und ob die zum Teil geringen Gebäudeabstände nicht an der einen oder anderen Stelle Konflikte erzeugen können. Intensiv wird in der Jury die Frage diskutiert, ob die hoch aufgeständerten Gebäudeteile, vor allem aber die Durchgänge in den Gebäuderiegeln nicht möglicherweise der sozialen Kontrolle entgleiten und zu Verunstaltungen und Angsträumen beitragen könnten. Bedenken richten sich auch gegen den vorgeschlagenen Anger, der für die öffentliche Nutzung als zu schmal empfunden wird, um den gewünschten Beitrag zu einer differenzierten Freiraumversorgung des Quartiers zu leisten. Konfliktpotential beinhalten auch die vorgeschlagenen Standorte und Gebäudeformen für die Kindertagesstätten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den Verfassern ein Kompliment für einen poetischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Beitrag auszusprechen ist, der einen zeitgemäßen Dialog mit der Siedlungsgeschichte des Ortes wagt, dessen Alltagstauglichkeit nicht bis ins Detail nachgewiesen werden konnte.

#### **Delaossa Architekten, München. und Grassinger-Emrich-Architekten, München nrt Landschaftsarchitekten, Marzling**

Die Verfasser entwickeln ein städtebauliches Konzept, das jeden Versuch unterlässt, die vorhandene Siedlungstypologie aufzugreifen bzw. fortzuschreiben. Unter expliziter Bezugnahme auf die aktuelle Diskussion über urbane Konzepte für das Stadtwohnen werden die Baufelder geschickt mit Baublöcken besetzt, die ein passendes Passepartout für den zentral gelegenen Quartierspark formulieren. Dieses Konzept wird bis ins Detail durchgehalten und in seiner Funktionalität wie auch in seiner stadt-räumlichen Ausstrahlung überzeugend dargeboten. Die Entscheidung für die klassische Blocktypologie vermeidet Probleme und Konflikte im Wohnumfeld weitgehend. So liegen die Hauseingänge an Straßen und Wohnwegen und können auf direktem Weg erreicht werden, ein gelungener Beitrag zur Adressbildung. Mit der Positionierung der hohen Gebäudeteile an der Ecke Bad-Schachener-Straße / Hechtseestraße und am internen Park wird die höchste Dichte geschickt im Inneren des Quartiers angeboten. Es wird deutlich unterschieden zwischen intimen privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen im Blockinneren und dem offenen Park in der Quartiermitte, der konsequent auf der öffentlichen Seite der Gebäude liegt und damit das Konfliktpotential wesentlich reduziert. Interessant ist der Vorschlag, in den Gassen Stadthäuser anzubieten, die im Erdgeschoss langfristig auch Dienstleistungen und kleine Läden aufnehmen können.

Obwohl der städtebauliche Entwurf den Fußabdruck des Bestandsquartiers verlässt, gelingt es den Verfassern, eine große Zahl von Bäumen zu erhalten. In der Detailuntersuchung wird nachgewiesen, dass in den Baublöcken eine gute Wohnqualität hergestellt werden kann. Einwände richten sich gegen die Typologie der Stadthäuser, die als Vorschlag der Verfasser zu einem sehr starken Kontrast zwischen den kleinteiligen Häusern in den Gassen und den wuchtigen Sechsgeschossern am Park führen. Zudem wurde die sich aus dem städtischen Block ergebende hohe Zahl von sehr großen Eckwohnungen kritisch eingeschätzt.

Die entscheidende Frage, die der Beitrag bei aller Qualität aufwirft, ist jedoch die nach dem Umgang mit der Geschichte des Ortes. Die ursprüngliche Bebauung hatte sich seinerzeit auf die historische Schicht der Feldstrukturen bezogen und aus diesen Spuren einen reizvollen Siedlungsgrundriss abgeleitet. Diese Genese wäre bei Realisierung der Blockstrukturen verschwunden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Verfasser einen gut zonierten und sorgfältig ausgearbeiteten Entwurf anbieten, der eine hohe Wohnqualität verspricht, eine Realisierung in sinnvollen Abschnitten ermöglicht und mit differenzierten öffentlichen Räumen aufwartet. Zu kritisieren ist allerdings die Verwendung universeller Stadtbausteine ohne direkten Bezug zum ortsprägenden Siedlungsgefüge.

**zillerplus Architekten und Stadtplaner, München**  
**Lex Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn**

Die städtebauliche Idee des Entwurfs wird von den Verfassern gleichsam naturgesetzlich aus der Geschichte des Ortes und dem Gebäudebestand abgeleitet. Das Quartier gliedert sich in große Bögen, die dem Fußabdruck der bestehenden Siedlung folgen. Die im Raumprogramm vorgegebene Erhöhung der städtebaulichen Dichte wird vorrangig durch tiefere Gebäudekörper erreicht – eine durchaus plausible Weiterentwicklung der Siedlung. Mit der Zonierung des Baugebiets nach dem klassischen Prinzip „Straße - Wohnung - Hof“ gelingt es, die Siedlungstypologie mit dem Bildungsgesetz klassischer europäischer Stadtquartiere zu verbinden. Nicht die allseitig vom Freiraum umspülte Zeile soll den Ort zukünftig prägen, sondern Gebäudereihen, die einen gekrümmten spannungsvollen Straßenraum begleiten. Ein stadträumlich überzeugendes Konzept: Jeder Wohnung wird eine Adresse am gut proportionierten öffentlichen Raum zuteil, jede Wohnung partizipiert an einem großzügigen und durchgrünten Innenhof. So einfach sich der Quartiersgrundriss darstellt, so tragfähig dürfte er sich im langfristig angelegten Realisierungsprozess beweisen. Die Entscheidung der Verfasser, die Tiefgaragen konsequent unter den Gebäuden und den ohnehin versiegelten Straßen anzuordnen, erlaubt es, eine große Zahl von Bestandsbäumen zu erhalten.

Die klare städtebauliche Ordnung wird durch eine Folge öffentlicher Grünflächen aufgebrochen, die eine Freiraumverbindung von der Krumbadstraße bis zur U-Bahn-Haltestelle Michaelibad herstellen soll.

Die Entscheidung der Verfasser für geneigte Dächer ist prinzipiell zu begrüßen, trägt sie doch zur Stärkung des Ortsbezugs bei. Mit der baulichen Umsetzung hadert die Jury jedoch: Kritisiert werden die breiten Giebel an der Bad-Schachener-Straße insbesondere im Zusammenhang mit den hier angeordneten Treppenträumen und Tiefgaragenrampen, der unmotivierten Wechsel der Dachformen beidseits der bestehenden Kindertagesstätte und im Übergang zum Hochpunkt an der Ecke Bad-Schachener-Straße / Hechtseestraße und die weiterhin unentschieden wirkende Behandlung dieser städtebaulich prägnanten Ecksituation. Hier erscheint das Potential des Entwurfsansatzes bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Auch die Gestaltung der Gebäude- und Dachecken an der Hechtseestraße kann nicht befriedigen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Anlehnung des Konzepts am historischen Siedlungsgrundriss erhebliches Potential für den Umbau der Siedlung bereithält. Der Nachweis, dass die geneigten Dächer auf hochwertigem architektonischen Niveau mit dem Siedlungsgrundriss harmonieren, ist hingegen noch nicht erbracht.

## **Preisträger**

Nach intensiver Abwägung der Vor- und Nachteile der überarbeiteten Entwurfsbeiträge beschließt die Jury mit dem angegebenen Stimmenverhältnis folgenden Preisträger

**zillerplus Architekten und Stadtplaner, München**  
**Lex Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn**

Stimmenverhältnis 12:1

## **Empfehlung des Preisgerichts**

Weiter verabschiedet das Gremium diesen zur Grundlage des weiteren Verfahrens zu machen sowie nachfolgende Empfehlung. Der ausgewählte Beitrag wird dem Bebauungsplan für das Quartier Haldenseestraße zugrunde gelegt. Zur Klärung der noch offenen architektonischen Themen werden zur Qualitätssicherung und parallel zum Bebauungsplanverfahren Gestaltleitlinien erarbeitet, denen eine differenzierte Untersuchung der Themen Dachneigung und Dachnutzung, Anteil von giebel- und traufständigen Häusern, Verbindung zwischen den Gebäudeflügeln zugrunde gelegt wird. Insbesondere für die Bebauung entlang der Bad-Schachener-Straße und an der städtebaulich bedeutenden Eck-situation Bad-Schachener-Straße / Hechtseestraße ist eine Ausdifferenzierung der städtebaulichen Lösung sowie der Architektur notwendig. Der Bezirksausschuss wird über die Weiterentwicklung der Überarbeitung durch den Bauherrn informiert. Die Öffentlichkeit wird vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren in Form einer Ausstellung über das heutige Ergebnis informiert.

## **Abschluss der Preisgerichtssitzung**

Der Vorsitzende des Preisgerichts, Prof. Dr. Franz Pesch, wird ermächtigt, das Protokoll zu vervollständigen und zu redigieren.

Der Vorsitzende dankt der Vorprüfung für die hervorragende Begleitung des Verfahrens. Per Akklamation wird Entlastung erteilt. Der Vorsitzende wünscht der Ausloberin einen guten Verlauf für die Weiterentwicklung des Entwurfskonzeptes und das nun anstehende Bauleitplanverfahren und gibt die Sitzungsleitung an die Ausloberin zurück.

Herr Kraus äußert seine große Zufriedenheit mit dem Ergebnis der Überarbeitung wenn auch noch einiges zu tun bleibt. Er dankt den Teilnehmern für die engagierte Weiterentwicklung ihrer Entwürfe unter besonderer Berücksichtigung der entwurfsspezifischen Qualitäten und den Mitgliedern der Jury für die hervorragende Zusammenarbeit während des gesamten Verfahrens und die konstruktive und spannende Diskussion bei der Entscheidungsfindung. Ein besonderer Dank gilt Herrn Pesch für die umsichtige und erfolgreiche Leitung der Sitzung.

Die Preisgerichtssitzung endet um 14.35 Uhr.





**Verfasser:**

Steidle Architekten, München  
Johann Spengler, Ulrike Fukas, Wolfgang Staudt

mit

Lohrer Höchrein Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner GmbH, München  
Ursula Hochrein, Axel Lohrer





Lageplan M 1:1000

**Verfasser:**

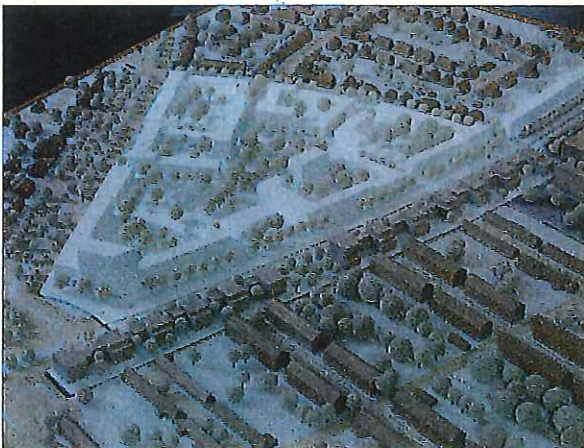
delaossaarchitekten GmbH, München  
Tobias de la Ossa, Julia Kreienbrink

mit

Grassinger-Emrich-Architekten GmbH, München  
Lothar Grassinger, Wolfgang Emrich

mit

nrt, Landschaftsarchitekten, Marzling  
Martin Rist



## Preisträger



**Verfasser:**

zillerplus Architekten und Stadtplaner, München  
Michael Ziller

mit

Lex Kerfers\_Landschaftsarchitekten, Bockhorn  
Rita Lex-Kerfers

