

# ANLAGE 3

## CORREO-Quartier München Kurzdokumentation des Planungsverfahrens 2018 / 2019



## Auftraggeberin

Correo Munich Real Estate S.à.r.l.  
5, Rue Jean Monnet  
2180 Luxembourg

vertreten durch

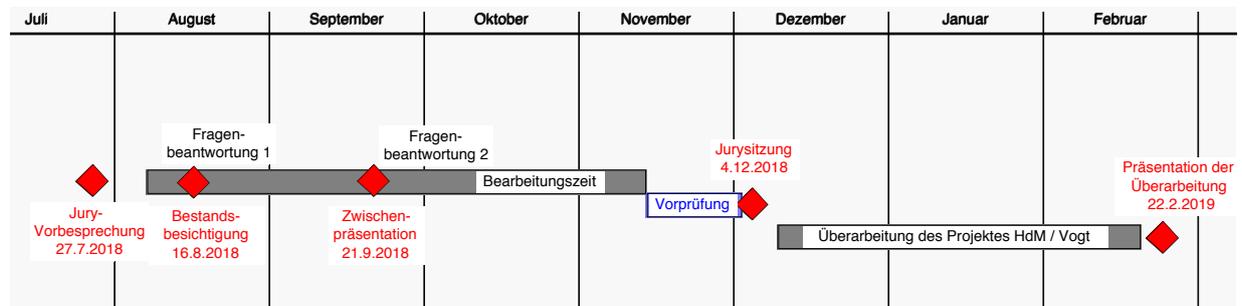
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (SCHWEIZ) AG  
Global Real Estate – International  
Kalandergasse 4  
8045 Zürich

in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München

## Verfahrensbetreuung

bgs  
Architekten Stadtplaner  
Weißburger Platz 4  
81667 München  
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40  
mail@bgs.de

## Ablauf des Planungsverfahrens



## Das Verfahren

Die CREDIT SUISSE Global Real Estate hat im Frühjahr 2018 das CORREO-Quartier in der Münchner Innenstadt erworben und beabsichtigt, das Areal neu zu strukturieren. Entstehen soll ein neuer, zeitgemäßer Stadtbaustein, der städtebaulich, architektonisch und auch freiraumplanerisch höchsten Ansprüchen genügt und neue, attraktive Adressen bildet. Das Vorhaben soll funktional überzeugen und in puncto ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit Maßstäbe setzen.

Um die optimale Lösung für die komplexe Bauaufgabe zu erhalten, wurde im Zeitraum von Juli 2018 bis März 2019 in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein mehrgliedriges Planungsverfahren durchgeführt. Besonderheit des Verfahrens war - bei ansonsten minimalen Vorgaben - die Untersuchung von drei unterschiedlichen Entwicklungsszenarien. Im ersten Szenario sollte der Rohbau des Baubestandes erhalten und bei Bedarf optimiert werden. Im zweiten Szenario wurden keinerlei Vorgaben zum Erhalt des Bestandes gemacht. Diese Frage war Teil der Entwurfsaufgabe. Das dritte Entwicklungsszenario sollte sich auf eine Lösung konzentrieren, die - von begründeten Ausnahmen abgesehen - den vollständigen Ersatz des Bestandes vorsah.

Drei international renommierte Planungsteams wurden mit der Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen beauftragt. In der Reihenfolge der genannten Entwicklungsszenarien waren dies:

- Stücheli Architekten, Zürich  
mit Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich  
und mit Koch+Partner Architekten Stadtplaner, München (Architekten des Baubestandes, beratend)
- Herzog & de Meuron Architekten, Basel  
mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
- David Chipperfield Architects, London/Berlin  
mit enea landscape architecture, Rapperswil-Jona

Grundlage für die Planungen waren die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Areal. Das Vorhaben sollte - und soll - auf dieser Basis realisierbar sein.

Die neuartige, ungewöhnliche Form des Planungsverfahrens mit unterschiedlichen Entwurfsvorgaben wurde gewählt, um bei möglichst geringen Vorfestlegungen eine möglichst große Bandbreite an Ideen zu erhalten. Dabei wurde mit großer Offenheit auf die Expertise und die Kreativität der eingeladenen Planungsteams vertraut. Die Mehrgliedrigkeit des Verfahrens sollte zudem eine schrittweise Annäherung an das gewünschte Optimum für die Lösung der Planungsaufgabe ermöglichen. So gab es zwei Runden, in denen Rückfragen gestellt werden konnten, und eine Zwischenpräsentation, in der die Planungsteams die Zwischenstände ihrer Arbeit vorstellen und mit den Mitgliedern der Jury diskutieren konnten. Die Diskussionen erlaubten eine Zwischenbeurteilung bezüglich der Ziele und der grundsätzlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekte des Projekts insgesamt.

Mitglieder der Jury waren neben Vertreterinnen und Vertretern der Auftraggeberin und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auch Mitglieder des Stadtrats und des Bezirksausschusses, sowie unabhängige Fachleute.

In der Jurysitzung am 4.12.2018 stellten die Planungsteams ihre Arbeiten ebenfalls persönlich vor. Nach eingehenden Beratungen entschied sich die Jury für das Projekt des Teams Herzog & de Meuron Architekten mit Vogt Landschaftsarchitekten als bestes Projekt. „Es besticht“, so Auszüge aus dem Protokoll der Jurysitzung, „durch seinen ganzheitlichen, fast

wissenschaftlichen Ansatz, mit dem auch die Themen Energie und Nachhaltigkeit beleuchtet werden. ... Es formuliert einladende Gesten in das umgebende Quartier. ... Die Fassaden sind feingliedrig komponiert und von großer Leichtigkeit und wirken in ihrer Tiefe offen und modern. Ein absolut zeitgemäßer Auftritt, der sich auf spannende und subtile Weise in das Quartier einschreibt. ... Die Arbeit schafft darüber hinaus den größten Hofraum aller eingereichten Arbeiten.“

Nach einer von der Jury empfohlenen Überarbeitung wurde das weiterentwickelte Projekt am 22.2.2019 erneut präsentiert. Die Jury, die zu diesem Zweck noch einmal zusammenkam, sah sich in ihrer vorherigen Einschätzung der Qualitäten des Projekts bestätigt und beurteilte das Ergebnis der Überarbeitung einvernehmlich positiv.

Vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde abschließend die Erwartung geäußert, dass das Projekt nach einer genaueren Prüfung der Höhenentwicklung in der vorgestellten Qualität weiter entwickelt wird. Als nächste Schritte in der Planungsvermittlung wurden eine Pressemitteilung, eine öffentliche Ausstellung der Ergebnisse und die qualifizierte Beteiligung der Öffentlichkeit und des Bezirksausschusses definiert.

Zusammenstellung der Arbeiten  
mit Beurteilungen durch die Jury

Stücheli Architekten, Zürich  
mit Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich  
und mit Koch+Partner Architekten Stadtplaner, München



Perspektive Bayerstraße - Paul-Heyse-Straße



Lageplan



Modellfoto



Vogelperspektive



Perspektive Innenhof

## Beurteilung durch die Jury

- Das Projekt weist einen sehr hohen Durcharbeitungsgrad auf, eine hohe Funktionalität und einen in sich logischen Aufbau. Die Struktur der Büroflächen, so z.B. auch die Tiefen der einzelnen Bauteile, lassen eine gute Vermietbarkeit erwarten, auch im Sinne eines Multi Tenant-Objektes. Das Erdgeschoss ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen, auch über die Bereiche Einzelhandel und Gastronomie hinaus. Nachteilig ist, dass es nur kleinteilig vermietbar ist.
- Positiv ist der Erhalt der zweiten Baumreihe an der Paul-Heyse-Straße, auch wenn dies primär der individuellen Aufgabenstellung für das Team (weitestgehender Erhalt des Baubestandes) entspringt.
- Der Entwurf stellt somit eine vernünftige Lösung dar, die sich problemlos in ihr heterogenes Umfeld einfügt. Er wirkt jedoch auch wenig eigenständig, fast schon anonym.
- Der Mall-Charakter, den der Innenraum des Blocks entfaltet, wird mehrheitlich kritisch gesehen.
- Zum einen, weil er Passanten aus den Straßenräumen in das Innere des Blocks ziehen will. Eine Eigenschaft, die im konkreten Fall weniger wünschenswert scheint.
- Zum anderen stellt sich die Frage nach der realen Beispielbarkeit dieser Mall. Welche Mieter bleiben übrig für den CORREO-Hof, wenn der neue Hauptbahnhof sein Shopping-Potential entfaltet? Können diese Mieter die angestrebte Hochwertigkeit des Hofes sicherstellen? Sind seine Öffnungen zu den Straßenräumen nicht zu schmal, um einladend zu wirken? Ist die Passage zwischen Bayerstraße und Schwanthalerstraße, die der Entwurf durch seine Brücken so stark betont, nicht eine Passage ohne wirklichen Anfang und ohne wirkliches Ende? Liegt hier nicht ein typologisches Missverständnis vor?
- Auch wird die Aufenthaltsqualität des Hofes ganz generell bezweifelt. Die großen Brücken, vier an der Zahl, führen zu einem hohen Verschattungsgrad, der an heißen Sommertagen willkommen ist, ansonsten aber auch Angsträume bilden kann.
- Trotz des dargestellten Grüns im Hof - ob in der Fläche oder an den Fassaden - bleibt der Eindruck einer sehr stark von Stein und Glas geprägten Atmosphäre. Die Fassadenbegrünungen sind zudem im Hinblick auf den Brandschutz problematisch.
- Die Qualität der Arbeitsplätze in den Anschlussbereichen der Brücken scheint zumindest fraglich hinsichtlich Verschattung und gegenseitiger Einblicke.
- In Summe ein Projekt, das mit seiner hohen Funktionalität punktet, städtebaulich, architektonisch und freiraumplanerisch jedoch viele Fragen aufwirft.

Herzog & de Meuron Architekten, Basel  
mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich



Perspektive Bayerstraße - Paul-Heysel-Straße



Lageplan



Modellfoto



Vogelperspektive



Perspektive Innenhof

## Beurteilung durch die Jury

- Das Projekt besticht zunächst durch seinen ganzheitlichen, fast wissenschaftlichen Ansatz, mit dem auch die Themen Energie und Nachhaltigkeit beleuchtet werden.
- Es formuliert einladende Gesten in das umgebende Quartier, so z.B. durch die Ausbildung seiner Ecken, insbesondere der Ecke Bayerstraße/Paul-Heyse-Straße - einem richtig gesetzten Schwerpunkt.
- Die Fassaden sind feingliedrig komponiert und von großer Leichtigkeit und wirken in ihrer Tiefe offen und modern. Ein absolut zeitgemäßer Auftritt, der sich auf spannende und subtile Weise in das Quartier einschreibt.
- Die Arbeit schafft darüber hinaus den größten Hofraum aller eingereichten Arbeiten, der - typologisch stimmig - einen eher abgeschlossenen Charakter aufweist, zugleich aber auch für Dritte nutzbar ist. Sei es in Verbindung mit dem ‚Velokeller‘ oder als grüner Erlebnisraum.
- Wobei die Alltagstauglichkeit des ‚Velokellers‘ und damit die Nutzbarkeit des Raums unter dem grünen Hügel noch klarer nachzuweisen wären - wie auch die Alltagstauglichkeit des textilen Sonnenschutzes (Stichworte: Brandschutz und Verschmutzung durch Feinstaub).
- Das Gerüst aus Umgängen, das sich um die Hoffassade legt und Teil des Fluchtwegekonzepts sein soll, ist zu überprüfen. Die offenen Umgänge stehen einer Vermietbarkeit der anliegenden Flächen an unterschiedliche Nutzer und deren Bedürfnis nach Ungestörtheit und Privatheit entgegen. Eine Herauslösung der Umgänge aus dem Fluchtwegekonzept - und damit dessen Neukonzeption - ist wohl zwingend.
- Ebenfalls zu überprüfen sind die großen Tiefen der Büroflächen. Sie führen zu breiten Mittelzonen, die weniger gut nutzbar sind oder dann zusätzlich belichtet werden müssen.
- Die vorgeschlagene neue Baumreihe im öffentlichen Raum scheint wenig realistisch. Soll es an der Paul-Heyse-Straße auch in Zukunft eine Doppelreihe Bäume geben, kann dies voraussichtlich nur die heutige sein. Die Beibehaltung des Gebäuderücksprungs an der Paul-Heyse-Straße hätte auch einen positiven Effekt auf die Bürotiefen an dieser Stelle, jedoch müssten die verlorengegangenen Flächen aus wirtschaftlichen Gründen an anderer Stelle nachgewiesen werden.
- In Summe ein Projekt, das – auch wenn es im Detail noch einiger Überarbeitung, insbesondere in punkto Wirtschaftlichkeit, bedarf - beeindruckt. Vor allem durch seinen ganzheitlichen Ansatz und sein überaus feingliedriges Erscheinungsbild.

David Chipperfield Architects, London/Berlin  
mit enea landscape architecture, Rapperswil-Jona



Perspektive Bayerstraße - Paul-Heysel-Straße



Lageplan



Modellfoto



Vogelperspektive



Perspektive Innenhof

## Beurteilung durch die Jury

- Ein mutiger, in sich schlüssiger Entwurf mit baukünstlerischem Schwerpunkt, der auf eine Rentabilität durch starke Architektur setzt statt auf eine Rentabilität durch möglichst viel Mietfläche. Ein Projekt aus einem Guss, mit typologisch klaren, echten Grünräumen im Inneren, die eine sehr hohe Aufenthaltsqualität und auch ein angenehmes Arbeiten zum Hof erwarten lassen. Das Motiv der Arkaden ist stark und verleiht dem Block eine hohes Maß an Identität und Unverwechselbarkeit.
- Andererseits wirkt der Block in seinem gegebenen Umfeld auch allzu eigenständig, fast autistisch, kann das Motiv der sich verschränkenden Arkaden auch als überinstrumentiert empfunden werden, als Selbstzweck.
- Die explizit vorgetragene Orientierung auf den Mittelrisalit des ehemaligen Hauptpostamtes überzeugt angesichts der heutigen Funktion des Risalits (Nebeneingang Sofitel) wenig.
- An der Paul-Heyse-Straße läuft die Arkade nicht über die gesamte Länge des Gebäudes, die Passanten müssen auf den normalen Gehweg ausweichen.
- Zweifel an einer praxisnahen Nutzbarkeit der Arkaden, an ihrer Beispielbarkeit, an der Vermietbarkeit der anliegenden Flächen - insbesondere im 1. OG hinter den Arkaden - sind angebracht.
- In ihrer unmittelbaren Bahnhofsnähe könnten die Arkaden auch zum Anziehungspunkt für ein eher problematisches Klientel werden. Ein Verschließen der Arkaden und Höfe bei Nacht wird kaum zu umgehen sein.
- Die angedeuteten Probleme bei der Vermietbarkeit der Flächen, die vielen Lufträume im Bereich EG/1. OG, die teure Gestaltung der Arkaden mit ihrer kleinteiligen Ziegelstruktur erscheinen auch in wirtschaftlicher Hinsicht ungünstig.
- In Summe ein Projekt, das trotz seiner unbestrittenen baukünstlerischen Qualitäten zu wenig alltagstauglich scheint, um für eine Realisierung in Frage zu kommen.

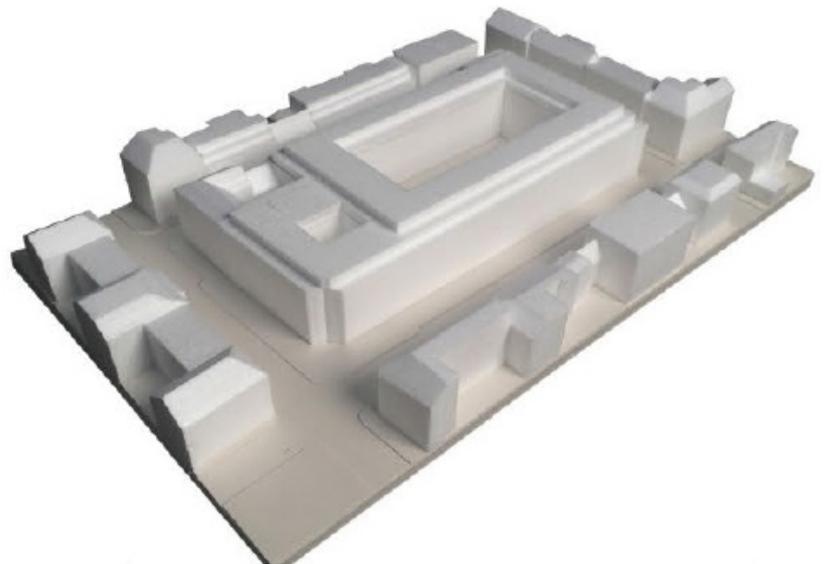
Ergebnis der Überarbeitung des  
Entwurfs Herzog & de Meuron  
mit Beurteilung der Jury



Perspektive Bayerstraße - Paul-Heuse-Straße



Lageplan



Modellfoto



Vogelperspektive



Perspektive Innenhof

## Beurteilung durch die Jury

### Höhenentwicklung / Volumen

- Das Projekt zeichnet sich auch nach der Überarbeitung durch eine hohe architektonische Gesamtqualität aus.
- Es wird ein zusätzliches, achtes Geschöß vorgeschlagen, das nach außen zurückgesetzt ist. Die stadträumliche Qualität dieses Konzepts wird, auch aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, positiv beurteilt. Die Umsetzbarkeit im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird geprüft. Im Hinblick auf eine mögliche Wirkung als Bezugsfall im Quartier erscheint es dabei sinnvoll, die Bedingungen und Auswirkungen einer größeren Höhenentwicklung für das gesamte südliche Bahnhofsquartier zu untersuchen.
- Wohnnutzung in den beiden obersten Geschossen (Staffelgeschosse) wird von der Bauherrin nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Zunächst erscheint aufgrund der Nachfragesituation an diesem Standort aber in erster Linie Büronutzung plausibel.
- Die Geschosshöhe für die Neubaugeschosse ab 3. OG wird mit 3,8 m angegeben. Die Anlehnung an die Geschosshöhe der Bestandsgeschosse OG 1 und OG 2 mit 3,77 m hat zum einen funktionale Vorteile, sie bewirkt aber auch einen geschlossenen, großzügigen Auftritt des Baukörpers im Stadtraum. Eine geringfügige Anpassung der Geschosshöhe nach unten zur Feinabstimmung der Wandhöhe erscheint dabei durchaus möglich.
- Dachaufbauten beschränken sich auf Aufzugsüberfahrten und Photovoltaik-Flächen. Technikzentralen auf den Dächern sind nicht geplant. Zur Beurteilung der Höhenentwicklung sind detaillierte Aussagen zur Nutzung und Gestaltung der Dachflächen erforderlich.

### Abbruch / Neubau

- Die Bauherrin strebt eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung des Gebäudes an. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Insbesondere der große, zusammenhängende Innenhof als „grüne Oase“ kann ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der sozialräumlichen und stadtklimatischen Qualität im Quartier sein.
- Der Erhalt von Teilen der Baustruktur erscheint unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit vorteilhaft, ebenso wie der Vorschlag, Abbruchbeton für die Wiederverwendung im Projekt aufzubereiten. Überdies kann hiermit auch eine Verringerung der Belastung durch Baustellenverkehr erreicht werden.
- Der Bauherrin wird empfohlen, frühzeitig ein Konzept für die Baustellenlogistik zu entwickeln und in der Nachbarschaft zu kommunizieren.

### Erschließung, Grundrisskonfiguration

- Der Verzicht auf einen zweiten Rettungsweg an der Hoffassade erforderte die Überarbeitung des Erschließungskonzeptes. Der neue dreizonige Grundriss mit Erschließungskernen in der Mittelzone bietet eine ansprechende räumliche Qualität, der Systemwechsel im Südfügel mit Treppenhäusern an den Innenecken des Hofes wird dabei als Bereicherung empfunden.
- Die Situierung der Tiefgaragenererschließung entspricht dem Bebauungsplan und wird als sinnfällig beurteilt, ebenso wie die gebäudeintegrierte Ver- und Entsorgung an der Mittererstraße.
- Es ist eine Fahrradabstellanlage mit 500 - 1.000 Stellplätzen geplant mit einer Erschließung an der südlichen Mittererstraße. Eine Situierung weiter im Norden, in größerer Nähe zum Bahnhof, ist aufgrund der dort liegenden Logistik- und Erschließungsbereiche problematisch.

### Hofgarten

- Die umlaufenden hofseitigen Balkone dienen nicht mehr als Rettungswege und wurden verschmälert. Die daraus resultierende Vergrößerung des Innenhofs wird positiv beurteilt. Die Idee des Hofes als „Gefäß“ mit einer konkaven Wölbung der Raumschale erscheint geglückt.
- Die Abflachung des Hügels im Innenhof ist eine positive Entwicklung. Die Bepflanzung mit Birken erscheint dagegen hinsichtlich der damit verbundenen Pollenbelastung überdenkenswert.