

Telefon: 0 233-26657
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2152
Heinrich-Wieland-Straße (nördlich),
St.-Michael-Straße (östlich),
ehemaliger Busbahnhof und P+R-Anlage Michaelibad
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1265)**

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02477

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 18.12.2019 einen Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16347) gefasst und der Auslobung eines Realisierungswettbewerbes für den im Betreff genannten Bereich zugestimmt. Mit diesem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbes und das weitere Vorgehen zu berichten.
Inhalt	Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes und weiteres Vorgehen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs- vorschlag	Bekanntgabe
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2152, Heinrich-Wieland-Straße (nördlich), St.-Michael-Straße (östlich), ehemaliger Busbahnhof und P+R-Anlage Michaelibad
Ortsangabe	Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Telefon: 0 233-26657
22267
24822
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2152
Heinrich-Wieland-Straße (nördlich),
St.-Michael-Straße (östlich),
ehemaliger Busbahnhof und P+R-Anlage Michaelibad
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1265)**

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02477

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2152
3. Auszug aus dem Protokoll des Preisgerichts vom 16.10.2020
4. Wettbewerbsbeiträge der Preisträger

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2021

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 18.12.2019 einen Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16347) gefasst und der Auslobung eines Realisierungswettbewerbes für den Bereich Heinrich-Wieland-Straße (nördlich), St.-Michael-Straße (östlich) zugestimmt.

Mit oben genanntem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes zu berichten und diesem das Wettbewerbsergebnis zur Beschlussfassung über das weitere Bebauungsplanverfahren vorzulegen.

1. Realisierungswettbewerb

1.1. Anlass und Sachstand

Anlass der Planung ist der Wunsch der Eigentümerin Stadtwerke München

GmbH (nachfolgend SWM), ihr 1,17 ha großes Grundstück in Berg am Laim baulich zu entwickeln. Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 14 - Berg am Laim zwischen Heinrich-Wieland-Straße, St.-Michael-Straße sowie Kampenwandstraße und wird derzeit als Park & Ride- und Bike & Ride-Anlage (P+R-/B+R-Anlage) inklusive Carsharing-Stellplätzen genutzt.

1.2. Wettbewerbsaufgabe

Die Ausloberin plant auf dem Areal eine mehrgeschossige Bebauung mit insgesamt ca. 20.450 m² Geschossfläche (GF). Im Erdgeschoss waren u.a. Einzelhandelsnutzungen und eine Kindertageseinrichtung vorzusehen, in den Obergeschossen sollten in erster Linie Wohnungen sowie Büroflächen für eine betriebsinterne Nutzung der SWM angeordnet werden. Die derzeitige Nutzung des Geländes als Park & Ride- und Bike & Ride-Anlage bleibt im notwendigen Umfang erhalten, sie sollte in die Tiefgarage der Neubebauung mit Anschluss an das Sperrengeschoss der U-Bahnhaltestelle Michaelibad integriert werden. Die notwendigen öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen für die Wohnbebauung und die Kindertageseinrichtungen waren im Planungsgebiet nachzuweisen. Es sollte ein lebendiges und attraktives Wohnquartier mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur und den dazugehörigen Nahversorgungsflächen entstehen. Die im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 18.12.2019 genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Dichte der Bebauung, die Höhenentwicklung, die Grünordnung und die Infrastruktur wurden als Maßgabe in das Wettbewerbsverfahren eingebracht.

1.3. Wettbewerbsverfahren

Ausgelobt wurde der Wettbewerb durch die SWM in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München als einphasiger, nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem offenen Bewerbungsverfahren und anschließendem Verhandlungsverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013.

Insgesamt waren 12 Planungsteams aus Architektur und Landschaftsarchitektur zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. Vier Planungsteams wurden vorab von der SWM zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt und gesetzt, weitere acht Planungsteams über ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren unter beratender Mitwirkung eines Gremiums, bestehend aus unabhängigen Fachberater*innen und Vertreter*innen und der Ausloberin, ermittelt.

Folgende Planungsteams waren zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen:

- (1) 03 Architekten, München
- (2) AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien/München
- (3) Allmann Sattler Wappner Architekten, München
- (4) bogevischs buero, München
- (5) h4a Gessert + Randecker Architekten GmbH, Stuttgart
- (6) Jakob + MacFarlane SAS d'architecture, Paris
- (7) Meili, Peter Architekten, München

- (8) SERO Architekten Minkus Schröter PartGmbB, Leipzig
- (9) Störmer Murphy and Partners, Hamburg
- (10) Temperaturas Extremas Arquitectos, Madrid
- (11) Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
- (12) Wittfoht Architekten, Stuttgart

2. Digitale Bürgerinformation, Wettbewerb und digitale Ausstellung

Begleitend zum Wettbewerbsverfahren wurde Bürger*innen frühzeitig die Möglichkeit gegeben, sich online auf der SWM-Homepage über die anstehende Planung zu informieren und Beiträge in den Planungsprozess einzubringen, die gesammelt den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt wurden.

Die Wettbewerbsergebnisse sind in digitaler Form auf der SWM-Homepage veröffentlicht und einsehbar.

2.1. Digitale Bürgerinformation

Da die Durchführung einer Bürgerinformation als Präsenzveranstaltung Corona-bedingt nicht möglich war, wurde begleitend zum Wettbewerbsverfahren auf Initiative der SWM eine digitale Bürger-Information durchgeführt. Die Erläuterungen zum Projekt wurden auf der SWM-Homepage vom 21.07. bis 04.08.2020 zur Verfügung gestellt.

Die Bürger*innen wurden somit frühzeitig über das Projekt, den Planungsprozess und den aktuellen Planungsstand informiert und konnten an den Entwicklungen des Planungsverfahrens teilhaben. Sie hatten dabei die Möglichkeit, themenbezogene Beiträge per Email einzureichen, die dann den Teilnehmerbüros des Wettbewerbes gesammelt für die Bearbeitung der Planungsaufgabe zur Verfügung gestellt wurden.

Ziel dieser informellen digitalen Bürgerinformation durch die SWM war eine frühzeitige und zusätzliche Auskunft außerhalb der regulär stattfindenden formellen Bürgerbeteiligungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Über mehrere online-Seiten hatten Bürger*innen die Möglichkeit, sich ausführlich über das Projekt und deren bauliche Weiterentwicklung zu informieren. Hierbei gab es nähere Erläuterungen zu einzelnen Themengebieten wie Städtebau, Raumprogramm, Freiraum sowie P+R-/B+R-Anlage.

2.2. Wettbewerb

Am 14.07.2020 wurde der Planungswettbewerb „Heinrich-Wieland-Straße“ ausgelobt. Das Preisgericht tagte am 16.10.2020 und vergab insgesamt drei Preise (siehe Anlagen 3 und 4).

Die prämierten Preisträger sind:

- 1. Preis: 03 Architekten, München
mit ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Freising

2. Preis: Wittfoht Architekten, Stuttgart
mit ah Landschaftsarchitektur, Stuttgart
3. Preis: Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH,
Berlin
mit Weidinger Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin

Die SWM wird mit allen Preisträgern ein Verhandlungsverfahren nach VgV durchführen und unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, eine*n Preisträger*in mit den Planungsleistungen nach § 34 Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) 2013 (Objektplanung Gebäude) und § 39 HOAI 2013 (Freianlagen) beauftragen.

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig, bei der weiteren Planung die Hinweise aus der schriftlichen Beurteilung zu beachten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Bearbeitung des geförderten Wohnungsbaus die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 vollumfänglich umzusetzen ist. Die Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung sollen erreicht werden.

2.3. Digitale Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses

Die Wettbewerbsentwürfe der teilnehmenden Büros sind seit dem 27.11.2020 Corona-bedingt in einem digitalen Format auf der SWM-Homepage veröffentlicht. Die Bekanntgabe zur digitalen Ausstellung erfolgte durch die SWM vorab mit einer Pressemitteilung.

B) Weiteres Vorgehen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16347) beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs zu berichten und diesem das Wettbewerbsergebnis zur Beschlussfassung über das weitere Bebauungsplanverfahren vorzulegen. Dies erfolgt mit vorliegender Beschlussvorlage.

1. Überarbeitetes Wettbewerbsergebnis als Grundlage der Bauleitplanung

Nach der Durchführung des Verhandlungsverfahrens nach VgV wird das beauftragte Büro das Wettbewerbsergebnis unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes überarbeiten. Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis wird dann dem weiteren Bebauungsplanverfahren als endgültiges Planungskonzept zugrunde gelegt.

2. Verfahrensart

Entsprechend dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 18.12.2019 soll

abschließend geprüft werden, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring durchgeführt werden kann.

Mit der Billigung wird dem Stadtrat über die Verfahrensentscheidung berichtet.

Im Anschluss an das Verhandlungsverfahren nach VgV ist vorgesehen zeitnah das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchzuführen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor.

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes war durch seinen Vorsitzenden als Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des Realisierungswettbewerbes des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2152 wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts sollen bei der weiteren Planung die Hinweise aus der schriftlichen Beurteilung vom 16.10.2020 zu Grunde gelegt werden.
3. Dem Vorhaben, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung abschließend zu prüfen und das weitere Bebauungsplanverfahren entsprechend diesem Prüfungsergebnis fortzuführen, wird zugestimmt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

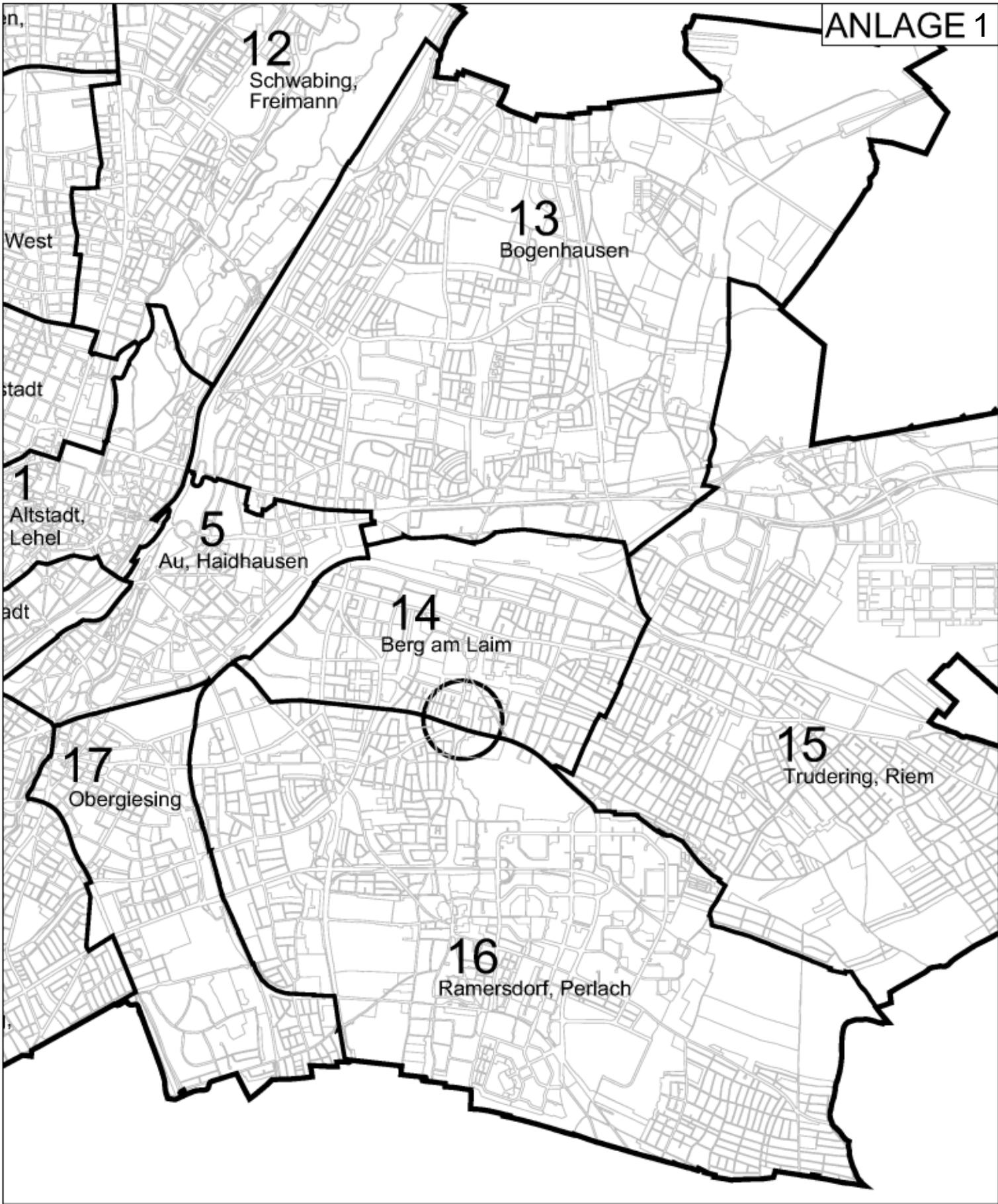
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – GSM
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An die Stadtwerke München GmbH
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 II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V



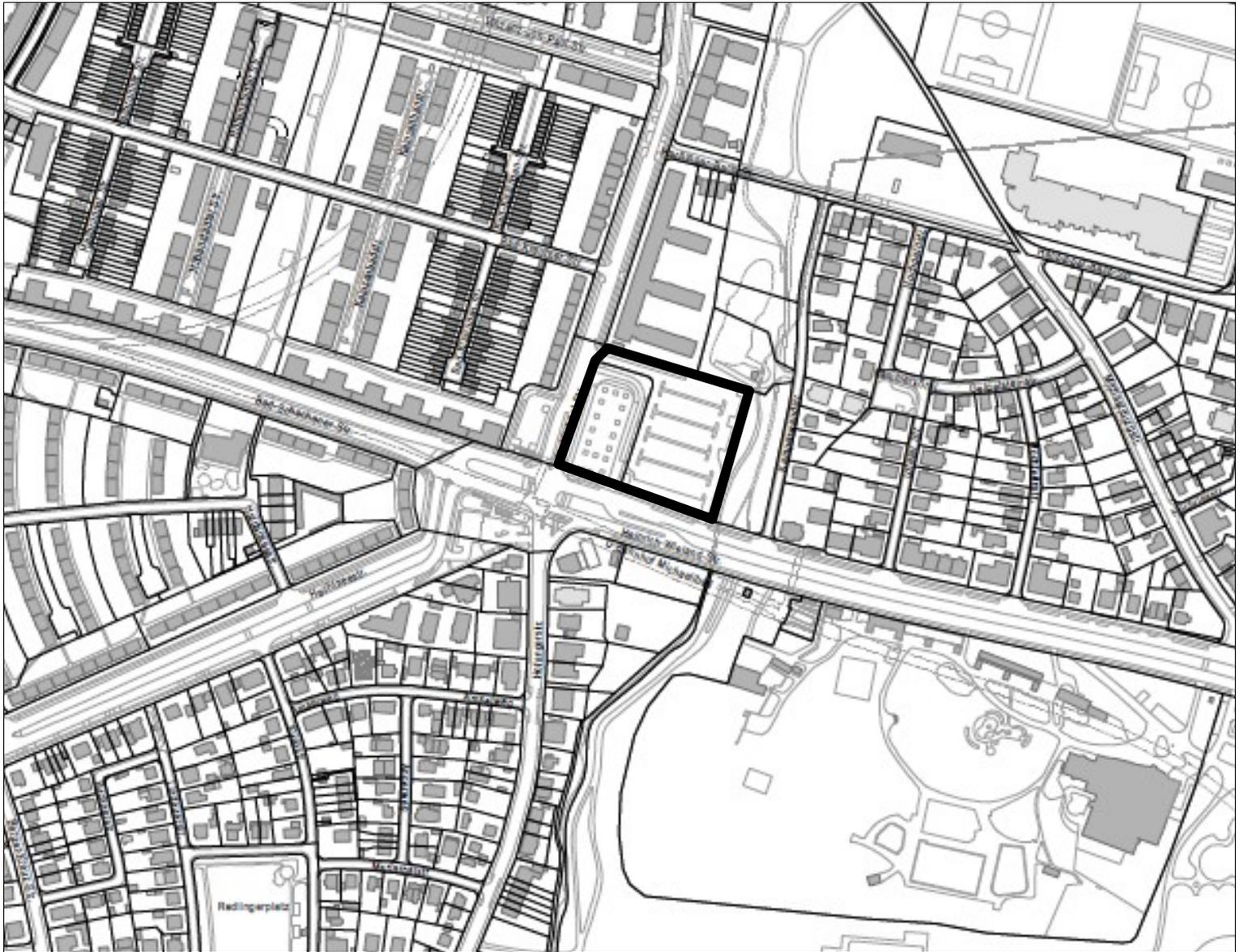
Quelle: Landeshauptstadt München



1:50000

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2152

 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES



LEGENDE

 GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
GEM.BESCHLUSSVORLAGE

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR: 2152

BEREICH:
HEINRICH-WIELAND-STRASSE (NÖRDLICH),
ST.-MICHAEL-STRASSE (ÖSTLICH),
EHMALIGER BUSBAHNHOF UND
P+R-ANLAGE MICHAELIBAD



M = 1:5000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/32P, 532
AM 26.11.2020

Realisierungswettbewerb Heinrich-Wieland-Straße in München

Das Preisgericht tagte am 16.10.2020. Es wurden insgesamt drei Preise (siehe Anlage 4) vergeben:

(Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll)

1. Preis: Tarnzahl 1009 / Kennzahl 165378 / Stimmverhältnis 11:0

Verfasser/innen:

03 Architekten GmbH Architekten BDA Stadtplaner DASL, München mit
ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner Kröniger Rümpelein Wenk PartG mbH,
Freising

Beurteilung des Preisgerichts:

„Die Arbeit zeichnet sich durch drei große plastisch frei geformte Baukörper, die das Rückgrat des Entwurfs bilden, aus. Durch diese eindeutige stadträumliche Setzung entsteht eine offene Folge polygonal geformter Freiräume, die den urbanen Raum der Straßenkreuzung mit dem Grünraum des Hachinger Bachs verbinden. Der 12-geschossige Baukörper am Kreuzungsbe- reich bildet den Auftakt des Quartiers. Der gekrümmte überwiegend 6-geschossige Baukörper an der St.-Michael-Straße und der U-förmige 6-geschossige Baukörper entlang der Heinrich- Wieland-Straße vervollständigen das Ensemble.

Durch die polygonalen Baufluchten wirkt das beträchtliche Gebäudevolumen der Gesamtanla- ge in der räumlichen Wahrnehmung angenehm zurückhaltend und reduziert. In den Straßen- fluchten exponierte Stirnseiten, ein Motiv aus dem baulichen Kontext der Nachbarschaft, tra- gen zu diesem Effekt positiv bei. In der abstrakten Betrachtung im Schwarzplan wirken die Baukörper als eine natürliche Antwort/Interpretation der bestehenden nördlichen Kammstruk- tur.

Der Einzelhandel nimmt das Erdgeschoss des südlichen Baukörpers größtenteils ein, ist klar erkennbar und gut zugänglich. Dessen Dach bildet eine zum Bach hin offene, gut nutzbare Hoffläche für das Wohnen darüber aus. Der 12-Geschosser hat im Erdgeschoss gut gelegene Entrees, sowohl für die Büros als auch für das Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. Die Gastronomie liegt günstig an der Schwelle zum Inneren der Anlage. Der nördliche Baukör- per erhält in seinem viergeschossigen Bereich ausschließlich Wohnnutzung. Die Kita schließt diesen Baukörper als zweigeschossige Fortsetzung in Richtung des Grünraums Hachinger Bach ab und ermöglicht durch seine Platzierung eine gute Zugänglichkeit. Die Kitafreifläche ist dabei gut aufgeteilt und ausgerichtet. Die Wohnungsgrundrisse sind trotz der Knicke und der großen Gebäudetiefe klar konzipiert. Als Antwort auf die problematische Exposition der ge- samten Anlage zum Straßen- und Gewerbelärm sind die Aufenthaltsräume über Loggien be- lüftbar.

Die Townhouses am Rand des Hofes zum Hachinger Bach sind eine fragwürdige Setzung und finden keine Begründung aus dem geforderten Raumprogramm.

Die schlichte Fassadensprache erscheint dem Kontext angemessen.

Die Tiefgarage ist zwangsläufig sehr komplex ausgebildet. Ihre Außenkonturen lassen sich voraussichtlich vereinfachen.

Die Anlieferung soll über eine Ladetasche mit Rückwärtsfahrmanövern an der Heinrich-Wie- land- Straße erfolgen. Dies ist aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich - im Hinblick auf die Ver- kehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Verkehr) -

problematisch zu sehen. Erst wenn eine Überprüfung ergeben sollte, dass eine Lösung mit Rangier- und Wendemöglichkeiten auf Privatgrund nicht möglich ist, kann dem Vorhaben nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung dann noch zugestimmt werden, wenn bei den notwendigen Fahrmanövern eine Hilfsperson zum Einweisen (§ 10 StVO) bereit gestellt wird. Dies wäre in entsprechender Form im Bauvollzug zu sichern.

Freiraum:

Die städtebauliche Setzung schafft eine angenehme Urbanität im Wechsel mit geschützten, tatsächlich ganz privaten Gartenhöfen. Die spannungsvolle Abfolge unterschiedlich großer Plätze und Durchwegungen, maßstäblich geschickt gegliedert mit grünen Inseln, führen vom öffentlichen Raum zum Quartiersplatz, dem lebendigen Herz des Areals. Die Kitafreifläche fügt sich ganz selbstverständlich in den Übergang zum Grünzug im Osten ein. Der Städtebau ermöglicht die Teilhabe der allermeisten Bewohner an der Qualität des Grünzugs. Der Zuschnitt der Tiefgarage ermöglicht den Erhalt aller Bäume. Die nutzbaren Dachgärten werden begrüßt.“

2. Preis:

Tarnzahl 1010 / Kennzahl 200910 / Stimmverhältnis 8:3

Verfasser/innen:

wittfoht architekten bda, Stuttgart mit

ah Landschaftsarchitekten Anderson & Hinterkopf Partnerschaft mbH, Stuttgart

Beurteilung des Preisgerichts:

„Der Entwurf reagiert in Maßstab und Körnung sensibel auf den städtebaulichen Kontext. In Höhe und Geschossigkeit werden die straßenbegleitenden Bebauungen entlang der Heinrich-Wieland-Straße und der St.-Michael-Straße fortgeschrieben und zu einer das Grundstück rahmenden und lärmschützenden L-förmigen Bebauung gefügt. Die Rhythmisierung und Gliederung der 3- bis 4-geschossigen Bebauung an der Heinrich-Wieland-Straße knüpft an die Wohnbebauung der GWG an der Bad-Schachener-Straße an und schafft somit einen gelungenen Übergang. Drei Punkthäuser im Binnenraum erlauben eine wohltuende Öffnung der Bauungsstruktur nach Osten und Norden gleichermaßen.

Hier befindet sich der Großteil der Wohnungen, die gefördert und frei finanziert gut durchmischte sind. In einer zwei Punkthäuser verbindenden Basis schlagen die Verfasser die Kindertagesstätte vor, die sich mit ihren Freispielflächen nach Osten zum Hachinger Bach hin öffnet. Die Büroflächen orientieren sich zur Heinrich-Wieland-Straße und bilden den notwendigen Lärmpuffer für die Wohnungen gegen den südlichen Gewerbelärm. Die Büroflächen sind in Aufteilung und Struktur flexibel nutzbar.

Die Verlagerung des Vollsortimenters in das erste Untergeschoss ist eine mutige und gleichermaßen kluge Entscheidung. Dadurch entstehen die notwendigen Freiräume in den Erdgeschosszonen für den Drogeriemarkt, die Anlieferung und ein Bistro, die sich in Fläche und Ausdehnung auf die darüber liegenden Nutzungen beschränken können. Eine direkte Anbindung an das Zwischengeschoss der Ubnahnhaltestelle Michaelibad ist denkbar.

Die Wohnungen verteilen sich sinnfällig auf die ost-west-orientierte straßenbegleitende Bebauung an der St-Michael-Straße und die drei VI-IX-geschossigen Punkthäuser, welche alle gut auffindbar vom Innenhof erschlossen sind.

Angemessene Baukörperstiefen und mehrseitige Orientierbarkeit lassen gut belichtete Wohnungen mit hohem Wohnwert entstehen. Die vorgeschlagene Konstruktion in Holzbauweise stellt einen begrüßenswerten Beitrag zum nachhaltigen Bauen dar. Die Erscheinung der Fassaden zeigt sich selbstverständlich und unaufgeregt.

Die Rampenlänge und Kurvenradien der Tiefgaragenzufahrt sind nicht ausreichend bemessen. Insgesamt zeichnet sich die Arbeit durch ein hohes Maß an Sensibilität und Angemessenheit im Umgang mit dem städtischen Raum aus.

Die Anlieferung soll über eine Ladetasche mit Rückwärtsfahrmanövern an der Heinrich-Wie-land-Straße erfolgen. Dies ist aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich - im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Verkehr) problematisch zu sehen. Erst wenn eine Überprüfung ergeben sollte, dass eine Lösung mit Rangier- und Wendemöglichkeiten auf Privatgrund nicht möglich ist, kann dem Vorhaben nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung dann noch zugestimmt werden, wenn bei den notwendigen Fahrmanövern eine Hilfsperson zum Einweisen (§ 10 StVO) bereit gestellt wird. Dies wäre in entsprechender Form im Bauvollzug zu sichern.

Freiraum:

Der zentrale baumüberstandene Platz, über den die Wohnungen der Punkthäuser erschlossen werden, ist als wassergebundene Decke gedacht, die mit Pflasterwegen durchquert wird. In gleicher Weise ist auch der eher zu weitläufige Platz vor der Kita dargestellt, hier kann jedoch die wassergebundene Decke keine Lösung sein. Gleiches gilt für die Zufahrt der Feuerwehr und der Stellplätze im Norden. Der hohe Versiegelungsgrad ist generell ein Problem der Arbeit. Zusätzlich führt eine breite Magistrale im Innenhof quer von West nach Ost bis in den Grünzug hinein. Die Spielfläche im Norden hingegen ist gut nutzbar.

Bei der hohen Dichte sind die privaten Gärten im Erdgeschoss zu hinterfragen, besser wären hier gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen.

Die Ausdehnung der Tiefgarage lässt keinen Baumerhalt zu und wäre zu überdenken. Hier sollte eine Vergrößerung des 2. Untergeschosses ins Auge gefasst werden, um durch entsprechende Rücknahme der Tiefgarage im 1. Untergeschoss den Baumerhalt zu sichern.

Die Freiflächen der Kita sind grundsätzlich gut situiert, da der Hofraum nicht verlärmert wird. Die Feuerwehr-Aufstellfläche in der Kitafreifläche wird kritisch gesehen. Leider belegt die Freifläche der Kita den als öffentliche Grünfläche auszuweisenden Übergangsbereich zum Hachinger Bach und blockiert die Erschließung des Freiraumpotenzials auf der Ostseite.

Die Dachgärten sind schematisch dargestellt, werden aber generell begrüßt.

Die kreisförmige Öffnung über dem U-Bahnzugang bringt zwar Licht, aber auch Niederschlagswasser in das Untergeschoss und wird als Geste an dieser Stelle kontrovers diskutiert.“

3. Preis:

Tarnzahl 1008 / Kennzahl 860902 / Stimmverhältnis 7:4

Verfasser/innen:

Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin mit
Weidinger Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin

Beurteilung des Preisgerichts:

„Der Entwurf besteht aus 2 U-förmigen 4-geschossigen Baukörpern, die an den Ecken Hochpunkte aufweisen, die sich über 6 bis 13 Geschosse erstrecken. Durch die Verzahnung der beiden U's entsteht eine sehr interessante Platzfolge. Vom Quartiersplatz am Hochpunkt ausgehend entstehen so unterschiedliche Platzqualitäten in den Höfen und zum Hachinger Bach hin. Die skulptural geformten Baukörper haben ein regelmäßiges Fassadenraster und die Fassade ist in ihrer Materialität sehr ansprechend.

Der Einzelhandel befindet sich im nördlichen und südlichen Baukörper. Hier sollten jeweils ein Zugang zur Tiefgarage und die Unterbringung der Einkaufswagen stattfinden.

Es gibt Bedenken hinsichtlich der Ausbreitung der Garage im Norden aufgrund von Konflikten mit dem schützenswerten Baumbestand. Die Abfahrtsrampe scheint zu steil und zu kurz, die Schlepplkurvenradien zu eng. Für Fahrradfahrer sollte eine eigene Abfahrt geschaffen werden. Das Wohnen im Erdgeschoss zum Park hin ist denkbar. Rein nordorientierte Wohnungen aufgrund der reduzierten Anzahl von Treppenhäusern werden kritisiert. Die großen Wohnungen sollten durchgesteckt konzipiert und kleine Wohnungen in die anderen Himmelsrichtungen orientiert werden. Die Bike & Ride-Stationen sind zu weit entfernt und zu klein.

Die Lösung der Anlieferung ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten, da Rückwärtsfahrmanöver von der Straße bzw. vom Grundstück auf die Straße vermieden werden können. Die interne Abwicklung wäre im weiteren Verfahren zu klären.

Der Entwurf der Kita ist sehr ungünstig für den betrieblichen Ablauf.

Der Entwurf überzeugt sowohl in der städtebaulichen Setzung als auch mit den skulpturalen Baukörpern und der wertigen Fassade.

Freiraum:

Durch die städtebauliche Grundstruktur entsteht eine interessante Raumabfolge, die über eine Durchwegung den neuen Quartiersplatz im Südwesten mit dem öffentlichen Grünzug am Hachinger Bach gut zu verknüpfen vermag. Der Quartiersplatz am U-Bahnabgang wirkt in seiner Proportion und Fassung schlüssig und lässt eine Aufenthaltsqualität vermuten, die aber alleine durch das Baumkarree im Lageplan noch nicht ablesbar ist.

Der Freiflächenentwurf zeigt einen zu hohen Anteil an befestigten Flächen, was auch dem Umstand geschuldet ist, dass die Innenhöfe umlaufend von der Feuerwehr zur Erschließung genutzt werden. Die Außenspielfläche der Kindertagesstätte ist im Nordosten grundsätzlich gut platziert. Die kompakten Höfe werden von Lärmemissionen relativ frei gehalten. Der sich dabei aus dem Städtebau ergebende Platzbereich im Nordosten wirkt im Übergang zu dem anschließenden Landschaftsraum jedoch zu befestigt.

Die Dachterrassen sollten der Gemeinschaft zugänglich gemacht werden. Die Dachflächen der niedrigeren Baukörper würden ein hohes Potenzial für eine gemeinschaftliche Dachgartenutzung bieten, die sich jedoch in dem Beitrag noch nicht erschließt. Es wäre wünschenswert, wenn die Treppenhäuser der einzelnen Gebäude auf die Dachflächen geführt werden könnten. Problematisch wird die Auswirkung der Lage der Anlieferung auf die öffentliche Grünfläche im Osten bewertet. Durch die großen befestigten Manövrierflächen, die für eine Erschließung auf dieser Seite erforderlich werden, lässt sich das übergeordnete Ziel eines ansprechenden Parkeingangs auf der Westseite des Hachinger Bachs leider nicht verwirklichen.“

1. Preis: 03 Architekten, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München



Lageplan



Schwarzplan



Grundriss Erdgeschoss



Blick von Süd-Westen über den Kreuzungsbereich



Blick von Osten entlang der Heinrich-Wieland-Straße

2. Preis: Wittfoht Architekten mit ah Landschaftsarchiten Anderson & Hinterkopf Partnerschaft mbH, Stuttgart



Lageplan



Schwarzplan



Grundriss Erdgeschoss



Blick von Westen



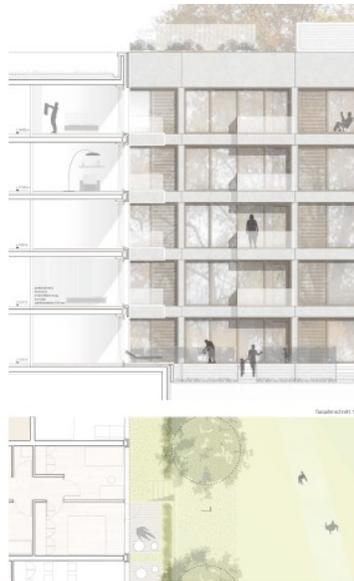
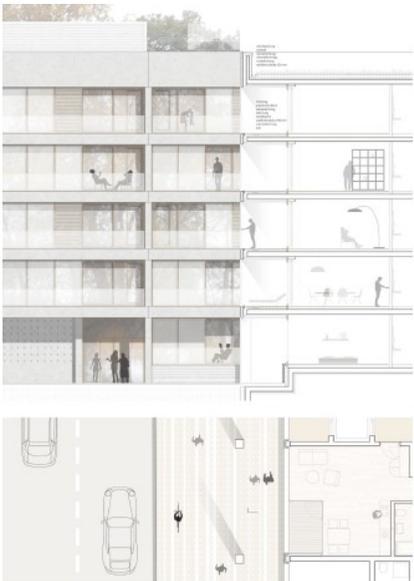
Blick von Osten



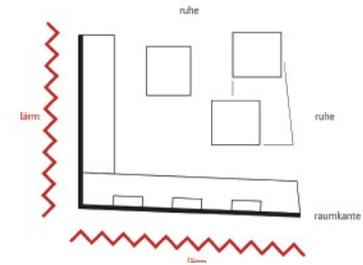
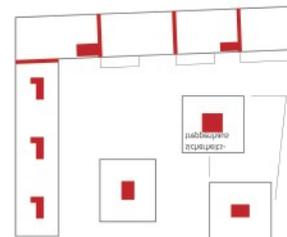
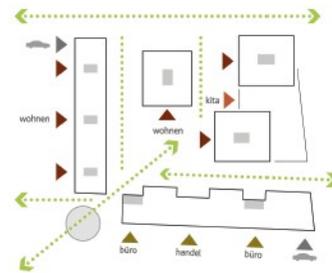
Modellfoto von Süd-Westen



Ansicht Süd (oben) / Ansicht West (unten)



Fassadendetails



Piktos

3. Preis: Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin



Lageplan



Schwarzplan



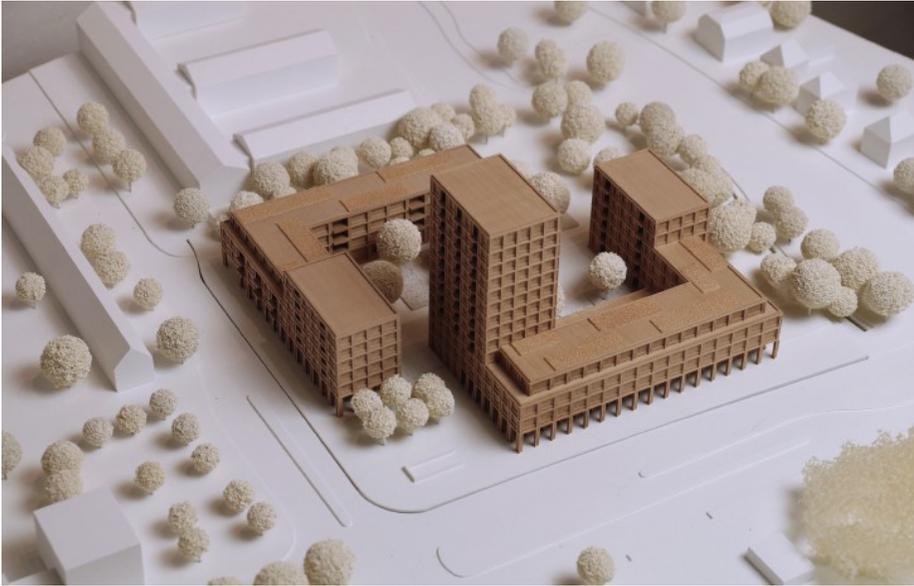
Grundriss Erdgeschoss



Blick von Süd-Westen



Blick von Osten



Modellfoto von Süd-Westen



Ansicht Süd (oben) / Ansicht West (unten)



Modellfoto von Osten



Fassadendetails