



**Herrn Stadtrat Manuel Pretzl**  
**Rathaus**

22.06.2022

**Es muss nicht immer der 1. sein  
Für den Karstadt-Neubau den 2. Preis realisieren**  
Antrag Nr. 20-26 / A 02721 von Herrn StR Manuel Pretzl  
vom 11.05.2022 eingegangen am 11.05.2022

Sehr geehrter Herr Stadtrat Manuel Pretzl,

mit Ihrem Antrag vom 11.05.2022 forderten Sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, im weiteren Bebauungsplanverfahren um den Hertie-Karstadt Neubau am Hauptbahnhof entlang der Schützen- und Prielmayerstraße nicht den 1. Preis, sondern den 2. Preis zur Realisierung vorzuschlagen. Die Eigentümergesellschaft sei einzubinden.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Zu Ihrem Antrag vom 11.05.2022 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 wurde das Referat beauftragt, die im Beschluss genannten Ausführungen und formulierten Ziele für einen Wettbewerb in die Auslobung einzubringen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03191). Dabei sollte im Wettbewerbsverfahren die Landeshauptstadt München am Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 2 sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin beteiligt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, dem Stadtrat das Ergebnis des Wettbewerbes bekanntzugeben und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Die Bekanntgabe erfolgte in der Ausschusssitzung am 04.05.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05945). Bei Wettbewerbsverfahren, die von Privaten im Einvernehmen mit der Verwaltung und unter Beteiligung der politischen Mandatsträger ausgelobt werden, ist die Verbindlichkeit getroffener Entscheidung wesentliche Voraussetzung.

Die Entscheidung der Jury folgt immer einer inhaltlichen Auseinandersetzung und demokratischen Abstimmung und entspricht der gängigen und guten Wettbewerbskultur. Für den Wettbewerbsauslobenden stellt dieses Verfahren eine vertrauensvolle und verbindliche Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München dar und sichert den breiten Konsens zum Ergebnis. An der Entscheidungsfindung waren alle Jurymitglieder gleichrangig beteiligt.

Die Jury hat sich hier für den Wettbewerbsbeitrag als ersten Preis entschieden. „Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin, die Verfasser\*innen der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit von DAVID CHIPPERFIELD Architects mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten mit den ausgelobten Planungsleistungen zu beauftragen.“

Nachfolgend die Beurteilung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Der Beitrag reagiert in überzeugender Weise auf die städtebaulichen Prinzipien des unmittelbaren Umfeldes und zeigt ein Gebäudeensemble, das eigenständig in Erscheinung tritt, zugleich aber in seinem Maßstab, der Dichte und der Typologie zum selbstverständlichen Bestandteil des Quartiers wird.

Hierzu trägt der konzeptionell nachvollziehbare Verzicht auf die Ausbildung einer großformatigen Galerie im Inneren des Ensembles bei sowie - stattdessen - die Strukturierung des Gebäudevolumens durch weit zurückspringende Einschnitte entlang der angrenzenden Straßen. Das Ergebnis dieser Entscheidungen sind wohltuende, gut proportionierte Häuser, die durch eine über dem Erdgeschoss durchlaufende Plattform ihren Zusammenhang finden. Hervorzuheben an dieser Stelle ist die sehr gelungene räumliche Staffelung der Kubatur oberhalb des fünften Obergeschosses, die zwar ein Teil des Gesamtvolumens ist, dennoch aber gegenüber den darunterliegenden Ebenen abwechslungsreich zurückspringt und damit die Straßenräume in sinnvoller Art aufweitet.

Das homogene Erscheinungsbild des Ensembles wird durch eine fein ausgearbeitete Fassade geprägt, die sehr licht wirkt und mit leichten Abstufungen der Farbe Grün changiert.

Das Prinzip der Behandlung des äußeren Volumens findet im Inneren eine sehr konsequente Übersetzung. Der hohe Anteil an Außenfassadenfläche generiert in den Obergeschossen nahezu durchgängig Räume mit besonders guter Tageslichtnutzung und attraktiven Ausblicken. Besonders hervorzuheben sind die angemessene Dimensionierung der inneren Passage und die räumlich sehr attraktive Verknüpfung der Erdgeschossebene mit dem Unter- und dem ersten Obergeschoss. Die fußläufige Anbindung der Passage an die Prielmayer- und die Schützenstraße erfolgt an richtigen Stellen. Kritisch bewertet wird die zurückhaltende Ausbildung dieser Zugänge im Außenraum.

Das konstruktive System des Gebäudes ist einfach aufgebaut, wodurch eine gute Flexibilität in der inneren Organisation gewährleistet ist. Die Möglichkeit einer Realteilung in den Obergeschossen wäre noch zu konkretisieren.

Die wirtschaftlichen Kenndaten der Arbeit liegen im mittleren Bereich der eingereichten Beiträge. Der Ideenteil beinhaltet einfache, gute Vorschläge. Die Ausbildung der Allee an der Prielmayerstraße wird positiv bewertet.

Alles in allem überzeugt der Beitrag durch seine sehr subtile Einfügung in den städtischen Kontext, durch eine Gebäudetypologie, die zukünftige Bedürfnisse mit großer Variabilität sowie einer hohen räumlichen Qualität erfüllen kann, und nicht zuletzt durch eine Architektur mit prägnanter Physiognomie.“

Zum o.g. Projekt als Auslöser dieses Antrags wurde, wie in der Bekanntgabe am 04.05.2022 vorgetragen, das Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem ersten Preis gestartet. Es begann am 16.05.2022 und endete am 13.06.2022.

Eine Verschiebung des Verfahrens ist nicht mehr möglich, zumal auch der Projektentwickler eine zügige Durchführung der Bebauungsplanverfahrens und eine zeitnahen Baubeginn anstrebt.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin