

Telefon: 233 - 22514  
- 22664  
- 22632  
Telefax: 233 -24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/31P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/31V

**Richard Strauss-Straße (östlich)  
(Grundstück Fl.Nr. 214/17)  
- Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325 -**

**A) Bekanntgabe des Ergebnisses des  
Planungswettbewerbes**

**B) Weiteres Vorgehen**

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15941**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
3. Wettbewerbspläne der Preisträger und Anerkennungen

### **Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.09.2019**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Planungswettbewerbes für einen Bürokomplex**

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 24.10.2018 einen Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12452) gefasst und der Auslobung eines Planungswettbewerbes für den im Betreff genannten Bereich zugestimmt (siehe Anlage 1). Mit dem genannten Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbes und das weitere Vorgehen zu berichten.

##### **1. Planungswettbewerb**

###### **1.1. Anlass und bisheriges Verfahren/Sachstand/Rahmenbedingungen**

Die Grundstückseigentümerin, die RS 76 OHG, eine Projektgesellschaft, deren Gesellschafter bzw. Gesellschafterinnen neun berufsständische Versorgungswerke sind und die durch die Bayerische Versorgungskammer (BVK) vertreten wird, beabsichtigt, das ehemalige Siemens-Areal an der Richard-Strauss-Straße 76 in Bogenhausen in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München zum neuen Headquarter zu entwickeln, in dem alle bisherigen Münchner Stand-

orte der BVK aus der Denninger Straße und der Arabellastraße zusammengefasst und zusätzliche Flächen für den mittelfristig zu erwartenden deutlichen Anstieg ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen werden sollen.

## 1.2. Wettbewerbsaufgabe/Ziele des Wettbewerbs

Für das 2,04 ha große Planungsgebiet sollte gemäß Eckdatenbeschluss vom 24.10.2018 ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept in einer der Lage des Baugebietes angemessenen Dichte und Höhenstruktur entwickelt werden. Dabei sind sowohl die städtebauliche Bedeutung dieses Standortes, die Nähe zu den Hochhäusern im Bereich des Arabellaparks und die unmittelbare Nähe zum bestehenden Baudenkmal (HVB-Tower – Arabellastraße 10) als auch die Anforderungen an die direkte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Neben der Ausbildung eines städtebaulich qualitativ hochwertigen Verwaltungsstandortes mit nachhaltigen flexiblen, ökonomischen und ökologisch sinnvollen Gebäudestrukturen und eines attraktiven und hochwertigen Grün- und Freiflächensystems war auch eine verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz umzusetzen. Die im Eckdatenbeschluss genannten Ziele waren Grundlage des Wettbewerbsverfahrens.

Ausgegangen wurde von einer Größenordnung von insgesamt ca. 68.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) für Büro-, Konferenz-, Schulungs und Technikflächen, Sportangebote, Gastronomie sowie Kinderbetreuung.

## 1.3. Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb war als nicht offener Planungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit einem vorgeschalteten offenen Bewerbungsverfahren ausgeschrieben.

Insgesamt waren zwölf Büros zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen, welche in Zusammenarbeit mit Landschaftsplanungsbüros Entwürfe eingereicht haben.

1. Henning Larsen Architects, München  
ver.de landschaftsarchitektur, Freising
2. OSA Ochs Schmidhuber Architekten, München  
mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München
3. Christian Rübberth Architekt, Bozen  
toponauten Landschaftsarchitektur, Freising
4. David Chipperfield Architects, Berlin  
Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin
5. Sinning Architekten, Darmstadt  
ARGE Latz und Partner LandschaftsArchitektur Stadtplanung, Kranzberg,

- mit Riehl Bauermann + Partner Landschaftsarchitekten, Kassel
- 6. Hadi Teherani Architects, Hamburg
- Bruun & Möllers Garten- und Landschaftsarchitektur, Hamburg
- 7. Max Dudler, Berlin
- TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin
- 8. Müller Reimann Architekten, Berlin
- Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich/Berlin
- 9. Neutelings Riedijk Architects, Rotterdam
- West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam
- 10. Gewers & Pudewill Architekten, Berlin
- ST raum a. Landschaftsarchitektur, Berlin
- 11. Reinhard Bauer Architekt, München
- Nowak Partner Landschaftsarchitekten, München
- 12. Steidle Architekten, München
- grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising

#### **1.4. Einbindung der Öffentlichkeit, Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses**

Im Vorfeld des Wettbewerbes fand am 19.06.2018 eine Informationsveranstaltung statt. Bei der Veranstaltung konnten die Anwohnerinnen und Anwohner gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Bezirksausschusses 13, der RS 76 OHG, der Strabag Real Estate GmbH und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und weiteren Expertinnen und Experten ihre Wünsche und Vorstellungen formulieren und diskutieren, um diese in den Wettbewerb mit einfließen zu lassen.

Nach der Sitzung des Preisgerichts wurden die Wettbewerbsarbeiten in einer Ausstellung vom 05.04. bis 07.04.2019 im Bürokomplex „Arabeska (Arabellastr. 30) sowie vom 23.04. bis 03.05.2019 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgestellt.

#### **2. Wettbewerbsergebnis**

Das Preisgericht tagte am 29.03.2019 unter Vorsitz von Herrn Prof. Pesch. Das Preisgericht vergab für das städtebauliche/landschaftsplanerische Konzept insgesamt drei Preise (siehe Anlage 3) und zwei Anerkennungen.

**1. Preis: David Chipperfield Architects, Berlin  
Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin**



1. Preis, Lageplan:  
David Chipperfield Architects, Berlin ,  
Atelier Loidl Landschaftsarchitekten,  
Berlin (maßstabslos)

Auszug aus der Beurteilung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Die Arbeit überzeugt das Preisgericht durch die Klarheit des Konzeptes, das mit nur drei Baukörpern – einem Scheibenhaus und zwei darüber hinausragenden Turmhäusern – das Grundstück optimal ausnutzt. Es werden oberirdisch nur 20 bis 30 Prozent der Grundstücksfläche überbaut, so dass der Denninger Anger mit zwei grünen Trittsteinen zur Straße hin ergänzt und erweitert werden kann. Die Einbindung und Sichtbarmachung der vorhandenen Parkkulisse gelingt über die Setzung von zwei großzügigen Lichtungen als Transformation der vorhandenen Parkatmosphäre. Das Preisgericht hebt als besonders gelungen hervor, dass die hinter der Bebauung liegende Parkanlage durch das einladend wirkende Gebäudetor stadträumlich gerahmt und hervorgehoben wird. Die schlüssig komponierten Freiraumelemente gegenüber den beiden Haupteingängen schaffen zwei gut auffindbare Eingangssituationen, wobei die funktionale Anordnung der Räume nicht der Ausschreibung entspricht.

Auch die im Gebäude untergebrachte Rampe der Tiefgarageneinfahrt und gut organisierte Andienung des Hauses tragen zur Großzügigkeit des Raumeindrucks bei. Durch die gewählte Baukörperkonfiguration entwickelt sich eine selbstverständliche Anbindung des vorhandenen U-Bahn-Aufgangs. Die klare Adressbildung der Bebauung wird insgesamt positiv bewertet.

Von den drei Baukörpern erreicht die Scheibe 13 Geschosse und ca. 52 Meter Höhe, die zwei Türme mit 16 und 27 Geschosse und damit circa 60 Meter beziehungsweise 98 Meter Höhe.

Diese drei Volumen korrespondieren mit ihren Büroflächen in den einzelnen Geschossen in ausgesprochen einfacher und funktionaler Art. Die Flächen in den drei Baukörpern lassen sich damit je nach Bedarf zusammenschließen oder trennen, ohne dass dabei besondere Umbauten notwendig wären. Dies gibt dem Bauherrn die Möglichkeit, den Flächenzuwachs für das eigene Unternehmen langfristig ohne größeren Aufwand zu orga-

nisieren. Der funktionale Zusammenhang der Flächen im Gebäude wird positiv bewertet. Bei der Anordnung der Sonderflächen, der angebotenen Fassade und Flächeneffizienz weicht der Entwurf von den Vorgaben ab und erreicht noch nicht die Anforderungen der Auslobung.

Die Gebäudekonfiguration lässt alle Büroräume ohne Einschränkung am Tageslicht liegen und gewährt ihnen einen schönen Ausblick

In der Landschaftsarchitektur erscheint die Ausformulierung der zwischen Stadt- und Parkseite vermittelnden Lichtungen als Rasen- bzw. Tennenfläche der jeweiligen Zuordnung hin angemessen. Im Durchschreiten des Tores wird der Übertritt in den Park auf selbstverständliche Weise inszeniert. Die Nutzung der Dachflächen als Dachgarten mit intensiver Begrünung wird positiv bewertet. Die Ausgestaltung der Kita-Freifläche im Bereich der Böschung wird hingegen kontrovers diskutiert. Es werden Mängel bei der Oberflächenerschließung festgestellt, Kurzzeitparker werden auf das Gelände zwischen den Gebäuden geführt. Die Vielzahl der Zu- und Ausfahrten auf die Richard-Strauss-Straße und die Konzeption des Ladehofs erscheinen nicht optimal.

Insgesamt überzeugt die Arbeit das Preisgericht durch ihr klares unspektakuläres Konzept, die einfachen perfekt funktionierenden Grundrissformen und die gewählte Holzhybrid-Bauweise. Mit dieser Konstruktion zeigen sich die Verfasser auf der Höhe der Zeit – sowohl im Hinblick auf klimaschonendes Bauen als auch im Hinblick auf eine behagliche Arbeitswelt. Die Umsetzungsfähigkeit in München wäre in der möglichen Fortführung der Planung zu prüfen.

Das gewählte Konzept lässt eine langfristige Nutzung und Dauerhaftigkeit des Bürokomples erwarten.“

## **2. Preis: Hadi Teherani Architects, Hamburg Bruun & Möller Garten- und Landschaftsarchitektur, Hamburg**



2. Preis, Lageplan:

Hadi Teherani Architects, Hamburg  
Bruun & Möller Garten- und Landschaftsarchitektur, Hamburg  
(maßstabslos)

Auszug aus der Beurteilung der mit dem 2. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Die Entwurfsverfasser interpretieren das Baugrundstück als Teil einer weit ausgreifenden Parklandschaft, die sich vom Denninger Anger bis hin zur Richard-Strauss-Straße erstreckt. Als Krönung wird ein dominanter Solitär in diese Parklandschaft gesetzt, dessen zeichenhafte Silhouette per se identitätsstiftend und adressbildend wirkt. Das Erdgeschoss und das 1. Untergeschoss verstehen die Verfasser als Teil der Parklandschaft, gleichsam wie eine Fortführung der Landschaftsstrukturen im und unter dem Gebäude. "Das im Denninger Anger bereits existierende Thema der Hügel und Täler wird fortgeführt und mit Nutzungen bespielt."

Dementsprechend werden die zentralen Bereiche in, um und unter dem Solitär in diese Hügellandschaft integriert und erschlossen.

Der Solitär hat einen kreuzförmigen Grundriss, der an seinen vier Enden konisch zur jeweiligen "Spitze" zuläuft und seinen Abschluss in Form einer kleinen Terrasse findet. Die vier Enden des kreuzförmigen Grundrisses springen von Geschoss zu Geschoss „von unten nach oben“ etwas zurück. Dadurch entsteht in der Vertikalen eine Pyramide, die insgesamt 115 m hoch ist. Leider wurde diesem Entwurf nur eine Gebäudehöhe zugrunde gelegt und eingereicht. Es ist zu vermuten, dass bei einer geringeren Gebäudehöhe von 100 m die Wirkung der "Pyramide" weniger elegant ausfallen dürfte.

In der Mitte des "Kreuzes" ist der zentrale Erschließungskern. Von dort sind alle Büroflächen ideal erschlossen, und auf Grund des konischen Grundrisses sind verschiedene Büroformen möglich und Sonderräume integrierbar. Die Anordnung und Funktionalität der Sonderflächen (z.B. Konferenzbereich) wird diskutiert und es werden Mängel z.B. im Bereich der Belichtungssituationen und Verteilung von Funktionen über zwei Ebenen festgestellt. Die technische Umsetzungsfähigkeit wird im Bereich TGA (Schachtgrößen, Technikflächen) in Frage gestellt. Es entsteht ein Gebäude, das weitgehend nur aus Fensterflächen besteht, mit der naheliegenden Konsequenz, dass man an jedem Arbeitsplatz eine großartige Aussicht genießen kann. Die Fassade ist gestalterisch überzeugend gelöst, wobei die gewählte Fassadenkonstruktion (closed cavity) zwar technisch auf neuestem Niveau, aber auch teuer, und aufwendig einzuschätzen ist und den Anforderungen der Auslobung (z.B. Budget, Öffnungsanteil) nicht entspricht.

Fraglich ist die Anordnung der zentralen Ein-/Zugänge. Dies gilt insbesondere für die Erschließung der Flächen der BVK.

Insgesamt überzeugt der vorgeschlagene Entwurf - städtebaulich, architektonisch und ästhetisch - durch seine Klarheit und selbstbewusste Ausstrahlung. Er ist gekonnt konzipiert und wirkt durchaus angemessen für den Ort. Sowohl die Nahwirkung als auch die Fernwirkung sind gegeben, denn der Baukörper überzeugt als Großform genauso wie in seiner vielfältigen Gestaltung im Detail.

Die städtebauliche Grundkonfiguration erlaubt vielseitige Freiräume nach allen Seiten. Dabei wird zur Richard-Strauss-Straße hin eine urbane, geneigte oder terrassierte Fläche vorgeschlagen, die zum Erdgeschoss hin um eine Geschosshöhe abfällt. In die Fläche eingearbeitete Wasserbecken bieten zeitgleich Sitzmöglichkeiten. Das Relief einer grünen Hügellandschaft im Nordosten und Süden entsteht durch unter dem Geländeniveau liegende Gebäudeteile. Die Durchwegung zum Denninger Anger erfolgt ausschließlich unter dem Gebäude hindurch und macht somit die Überwindung eines Geschosses in beide Richtungen notwendig.

Bei näherer Betrachtung bleiben im Freiraum viele Fragen unbeantwortet. Die sommerliche Überhitzung des Vorbereiches und die barrierefreie Erschließung werden ebenso angesprochen wie die Ausformulierung der grünen Hügel. Hier ist das Potential noch

lange nicht ausgeschöpft. Ob die Durchwegung zum Denninger Anger von den Nachbarn auch tatsächlich genutzt würde, wird in Frage gestellt.

Intensiv diskutiert die Jury die Ausstrahlung und Wirkung des gläsernen Turms im Verhältnis zum Selbstverständnis des Bauherrn und zukünftigen Nutzers. Mit seinem dominanten und extrovertierten Auftritt trifft der spannende Beitrag wohl nicht ganz der Corporate Identity der Bayerischen Versorgungskammer.“

**3. Preis: Steidle Architekten, München  
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising**



3. Preis, Lageplan:  
Steidle Architekten, München  
grabner huber lipp  
landschaftsarchitekten und  
stadtplaner, Freising  
(maßstabslos)

Auszug aus der Beurteilung der mit dem 3. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Drei, in der Höhe und in der Front zur Richard-Strauss-Straße gestaffelte „Solitäre“ bilden den Abschluss des Denninger Angers in Richtung Westen. Die Türme reagieren mit Rücksprüngen auf die Nachbarschaft und die vorhandenen Sichtachsen, sollen sich im Wesentlichen als Hochhäuser im Park präsentieren. Der Denninger Anger wird in den Zwischenräumen bis zur Richard-Strauss-Straße fortgeführt. Ausgehend von „typischen“ Hochhäusern in München entscheiden sich die Verfasser dazu, auf eine ausgeprägte Sockelausbildung zu verzichten. Die überbaute Erdgeschossfläche wird hierdurch im Vergleich zu anderen Entwürfen reduziert, mit der geforderten Verbindung der Mietflächen untereinander und den Sondernutzflächen ist der Ansatz jedoch nicht immer konsequent umsetzbar. Die Verbindung der Flächen untereinander wird daher durch mehrere Brücken zwischen den Bürogeschossen hergestellt und bietet die geforderte Flexibilität für ein stufenweises Wachstum der BVK.

Der in den Plänen locker wirkende Entwurfsansatz mit den drei Hochpunkten im Park zeigt im Modell eine teils hohe Massivität. Der Vorschlag für die vertikal gegliederte Fassade wirkt zwar überzeugend, die farbige Differenzierung und Gestaltung der Brücken

könnte klarer ausgearbeitet sein. Die Zwischenräume der Türme werden in der Proportion kritisch - eher zu eng - gesehen, die Stege werden befürwortet. Der sehr parkähnliche und wenig stadträumliche Raumkantenansatz wird von der Jury unterschiedlich bewertet. Differenziert wird die Effizienz der Grundrisse diskutiert. Entscheidend sind die Nutzbarkeit der gegenüberliegenden Büroflächen und die Ausbildung der Hochhauskerne. Die durch die polygonale Grundform bedingte Ausrichtung der Arbeitsplätze - sowie die hierdurch freiwerdenden Blicke über die Stadt in den oberen Stockwerken - werden positiv gesehen, der hohe Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz wird wirtschaftlich hinterfragt und wäre zu optimieren.

Das Freiraumkonzept ist im Bereich der Eingänge noch anzupassen, die Zugangssituation erscheint mit den gestaffelten Baukörpern grundsätzlich attraktiv.

Die städtebauliche Grundkonfiguration spielt die Ränder rundum frei und ermöglicht unterschiedliche Durchwegungen Richtung Denninger Anger. Der Park wird optisch an die Richard-Strauss-Straße herangeführt, indem der dichte Gehölzbestand über die gesamten Freiflächen weitergezogen wird. Zur Richard-Strauss-Straße hin wird eine harte Oberfläche vorgeschlagen. Zahlreiche Nischen unterbrechen diese Verbindung und bieten Sitzmöglichkeiten und Anlagerungsflächen für soziale Interaktion.

Die Wegeführung Richtung Denninger Anger erfolgt zwischen südlichem und mittlerem Gebäude hindurch, führt im östlichen Bereich über leicht terrassiertes Gelände, bietet hier nochmals Aufenthalt in Parkatmosphäre und schließt so fast nahtlos an die Parkanlage an. Eine loungeartige Terrasse im 1. Obergeschoss wird als Treffpunkt für MitarbeiterInnen vorgeschlagen. Weiter wird die tatsächliche Qualität der Durchwegung zwischen den Hochhäusern intensiv diskutiert. Die Wegeführung von Seiten des U-Bahn-Ausgangs sowie die Raumproportionen überzeugen hier nicht vollständig, die grundsätzliche Anbindung wird jedoch sehr geschätzt, ebenso wie der hohe Anteil an offenporigen Oberflächen.

Das Preisgericht diskutiert kontrovers über die mögliche Adressbildung dieses Vorschlags. Zum einen könnte der Entwurf die Vision einer "grünen Adresse" eines Hochhausensembles im Park bieten, zum anderen stellt sich jedoch die Frage, ob sich die Bürotürme - bedingt durch ihre geringen Abstand - nicht eher zu einer wuchtigen Silhouette an der Richard-Strauss-Straße vereinen könnten. "

**Anerkennung: Max Dudler, Berlin**

**TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin**



Anerkennung, Lageplan:

Max Dudler, Berlin

TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung,

Berlin (maßstabslos)

Auszug aus der Beurteilung der mit einer Anerkennung ausgezeichneten Arbeit:

„Der Bürokomplex ist konzipiert als „kleine Stadt“ mit Plätzen, Gassen, Arkaden, Innenhöfen und öffentlichen Räumen und entwickelt sich als feinsinnig proportionierte Insel gemäß den Prinzipien der europäischen Stadt.

Aus einem 6-geschossigen gemeinsamen Sockel entwickeln sich drei abgestufte Hochpunkte in unterschiedlicher Ausrichtung. Über einen in die Volumetrie eingefügten Platz an der Richard-Strauss-Straße werden der mittlere Hochpunkt und die Flächen der BVK erschlossen, über die südwestliche Verlängerung des Platzes das höchste Gebäude des Ensembles, jeweils betont durch hohe Arkaden. Eine zwischen den Gebäudezeilen liegende zweigeschossige Arkade verbindet Straße und Denninger Anger, hieran gliedert sich ein weiterer geschützter Platz.

Der gesamte Entwurf basiert auf einem 2,70 m-Achsraster, welches sich in unterschiedlichen Differenzierungen auch in den Natursteinfassaden widerspiegelt. Die 2-geschossige Erdgeschosszone mit Foyers, Cafés, Restaurants, Fitness und weiteren Nutzungen dient der Öffentlichkeit, ebenso die Bar mit Dachterrasse im höchsten Gebäude. Die Innenhöfe sind den Nutzern der Büros als Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche vorbehalten, wobei der nördliche Innenhof mit einem offenbarem Glasdach geschützt wird.

Die Baukörper und ihre Anordnung sind wohlproportioniert und als Gefüge in sich schlüssig. Die Anordnung der Gebäudeerschließungen ist durchdacht, die Zugänge sind gut auffindbar. Die Erschließungskerne sind sinnvoll platziert, die Büroflächen effizient und flexibel nutzbar sowie untereinander schaltbar.

Kritisch wird die schmale Arkade zwischen Straße und Denninger Anger gesehen. Diese wirkt neben der Großzügigkeit der Plätze nur wie ein kleiner „Durchschlupf“ für die Öffentlichkeit.

Die Arkaden geben den Plätzen eine großstädtische Anmutung, die streng gestalteten Natursteinfassaden und die Geschlossenheit der Anlage wirken im Gesamtgefüge eher abweisend. Positiv anerkannt wird hinsichtlich Konstruktion und Materialität durchdachte Fassadenkonstruktion.

Dem Konzept der „Stadt in der Stadt“ folgend sind die Freiflächen urban und elegant gestaltet. Zwei öffentliche Plätze orientieren sich jeweils zu Stadt und Park. Der „Stadtplatz“ bildet eine mit Wasserspielen und Baumraster repräsentativ gestaltete Adresse für die Eingangsbereiche in den Türmen. Die „Landschaftsterrassen“ orientieren sich zum Park hin und sind mit einem weiteren Baumraster teilweise beschattet. Die Orientierung der angrenzenden Kita-Freifläche nach Süden wird positiv bewertet. Insgesamt weisen die Freiflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ob der Aufheizung der befestigten Flächen mit großflächigen Wasserspielen und zwei Baumgruppen begegnet werden kann, wird im Preisgericht kontrovers diskutiert.

Durch die Konzeption als „Stadt in der Stadt“ und die insgesamt in der Umgebung eher geschlossene Gebäude-Konfiguration wirkt der Stadtbaustein als Trennung zwischen Straße und Denninger Anger. In Summe würdigt die Jury eine durchdachte und gut proportionierte Komposition, die sich in der heterogenen Umgebung jedoch als zu eigen, geschlossen und auf sich bezogen darstellt.“

**Anerkennung: Müller Reimann Architekten, Berlin**  
**Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich/Berlin**



Anerkennung, Lageplan:  
 Müller Reimann Architekten,  
 Berlin  
 Vogt Landschaftsarchitekten,  
 Zürich/Berlin (maßstabslos)

Auszug aus der Beurteilung der mit einer Anerkennung ausgezeichneten Arbeit:

„Der sehr gut durchgearbeitete Entwurf besteht aus zwei polygonalen, gegeneinander versetzten Blöcken, die jeweils einen begrünten Innenhof umschließen. Aus diesem fünf- bis sechsgeschossigen Gebäudesockel wachsen zwei ebenfalls polygonale Türme mit 14 bzw. 27 Etagen empor. Durch das Versetzen der beiden punktsymmetrischen Figuren entstehen vor und hinter dem Gebäudeensemble zwei unterschiedlich geprägte Freibereiche – ein städtischer Platz zur Richard-Strauss-Straße und ein begrünter Hof als Übergang zum Parkraum des Denninger Angers.

Ein verglastes und begrüntes Atrium fungiert als Eingang und Verteiler zwischen den beiden polygonalen Figuren. Durch stegartige Brücken schafft das Atrium in den Etagen 1 bis 5 eine Vernetzung der beiden Baukörper, so dass die vom Auslober gewünschte Flexibilität in der Belegung der Büroflächen einigermaßen gewährleistet ist. Zudem vermittelt das „Forum“ in seinem Inneren geschickt zwischen den unterschiedlichen Niveaus der Straße und des Parks.

Wenngleich der gemeinsame Haupteingang über das Forum sehr sinnfällig formuliert wird, entstehen leider nicht die beiden gewünschten separaten Adressen für die BVK und Fremdnutzer. Da das Atrium einen Gebäude-Innenraum darstellt, kann eine öffentliche Durchwegung der Halle außerhalb der üblichen Arbeitszeiten schon allein aus Sicherheitsaspekten nicht sichergestellt werden. So muss bezweifelt werden, dass dieser private Innenraum von Nachbarn tatsächlich genutzt wird. Leider werden durch die Verfasser am nördlichen und südlichen Rand des Planungsgebiets keine guten Alternativen für eine fußläufige Verbindung zwischen der Richard-Strauss-Straße und dem Denninger Anger aufgezeigt, so dass die gewünschte Durchquerbarkeit des Perimeters als nicht gelöst erscheint.

Die Konzeption der Büroflächen entspricht weitgehend den Anforderungen des Auslobers, jedoch erschweren viele unterschiedliche Fassadenraster den Ausbau und die Nutzung.

Im Hinblick auf das Tragwerk fallen die großen Stützweiten von teilweise mehr als 12 Metern nachteilig auf. Der bauliche Brandschutz in den Obergeschossen ist gut gelöst, in den Sockelgeschossen hingegen weist der Entwurf aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit für die Feuerwehr deutliche Mängel auf.

Die ansprechenden und großzügigen Dachgärten besitzen eine hohe Qualität für die Nutzer. Ebenso zeichnet sich der Entwurf aus durch eine gute Belichtung der Büroflächen in den Türmen und im Sockelgebäude entlang der Außenseiten. Die zu den beiden Innenhöfen orientierten Büroräume sind hingegen größtenteils recht dunkel. Darüber hinaus besitzen die Tiefgarage wie auch die Ladezone durch zu geringe Fahrgassenbreiten und Rangierflächen erhebliche Mängel.

Dem in der Auslobung formulierten Wunsch nach einer Skybar kommen die Verfasser planerisch nicht nach, stattdessen schaffen sie durch die vorgeschlagene Gastronomie im 5. OG in Verbindung mit den Dachgärten ein attraktives gastronomisches Angebot. Aufgrund der Zutrittskontrolle besteht hier jedoch kein freier Zugang für externe Nutzer. Gleiches gilt auch für Gäste, die den Gastronomiebereich des Betriebsrestaurants aufsuchen wollen.

Insgesamt hebt sich der klare, gut durchgearbeitete und städtebaulich schlüssige Entwurf aus den eingereichten Arbeiten positiv heraus, jedoch scheidet eine Umsetzbarkeit aufgrund des großen Umplanungsbedarfs am Atrium und einer dann fehlenden Verbindung in den Obergeschossen aus. Aus Sicht des Auslobers hat die Arbeit in Teilbereichen große Qualitäten, leider reicht dies in Summe jedoch nicht aus, um die bestehenden Defizite im Hinblick auf Innovation, Effizienz und Signifikanz auszugleichen.

Die städtebauliche Setzung spielt sich rundum frei und erlaubt eine Kommunikation mit dem Quartier. An der Richard-Strauss-Straße präsentiert sich der Entwurf als urbaner Platz, der im Südwesten eine markante, baumbestehende Terrasse ausbildet. Vom Osten her zieht sich das Grün des Denninger Angers als bewegte Grüninseln Richtung Gebäude. Die Freifläche der Kita wird als eigenständige Form ebenfalls im Osten angeboten. Die Dachflächen sind mit Dachgärten in ähnlicher Formensprache bestückt, ebenso die zwei Innenhöfe.

Die Qualität der Innenhöfe wird aufgrund ihrer kleinen Querschnitte und der daraus folgenden schwierigen Belichtung von Teilen des Preisgerichtes angezweifelt.

Das Preisgericht würdigt die klare städtebauliche Setzung und die angenehme Anmutung des Entwurfs insbesondere durch die fein differenzierte Fassadengestaltung. Ein insgesamt sehr gut durchdachter und bis ins Detail bearbeiteter Wettbewerbsbeitrag verliert durch seine städtebauliche Disposition.“

### **Empfehlung des Preisgerichts**

Das Preisgericht empfahl einstimmig, das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Projekt zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes zu machen und dessen Verfasser mit den ausgelobten Planungsleistungen zu beauftragen. Die in der schriftlichen Beurteilung enthaltenen Hinweise sollen in der weiteren Planung Beachtung finden.

## **B) Weiteres Vorgehen**

Gemäß des Beschlusses vom 24.10.2018 soll das Ergebnis des Wettbewerbes Grundlage der weiteren Gebietsentwicklung sein - entsprechend wird der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt.

Da das bestehende Baurecht gemäß dem rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 1325 die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nicht zulässt, hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 28.06.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanesverfahrens mit Grünordnung gemäß § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beantragt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

## **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungs- bzw. Unterrichtsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks war durch seine Vorsitzende als Sachpreisrichterin im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschüsse des 13. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**III. Abdruck von I. - II.**

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

**IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunlreferat – RV
4. An das Kommunlreferat – IS – KD – GV
5. An das Baurefert VV EO
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 Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München
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
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/31 V