

Bayerische Versorgungskammer

Planungswettbewerb "Appenzeller Straße – Bellinzonastraße" in München-Fürstenried

Protokoll der Preisgerichtssitzung am 11.10.2016

1 Ort

Ehem. Siemens-Mitarbeiterrestaurant, Richard –Strauß-Str. 76, München

2 Konstituierung des Preisgerichts

Das Preisgericht tritt am 11.10.2016 um 9.00 Uhr zusammen. Herr Daniel Just begrüßt die Mitglieder des Preisgerichts und wünscht allen Anwesenden eine gute Entscheidungsfindung. Die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts wird festgestellt.

2.1 Fachpreisrichter/-innen

1. Prof. Markus Allmann, Architekt, München
2. Prof. Johannes Kappler, Architekt, Nürnberg
3. Prof. Dr. Birgit Kröniger, Landschaftsarchitektin, München
4. Ina Laux, Architektin, München
5. Alexander Mauerer, Architekt, Bayerische Versorgungskammer
6. Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin
7. Stefan Weißenberger, Architekt, Bayerische Versorgungskammer

2.2 Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Susanne Ritter, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Oliver Voitl, Architekt, München

2.3 Sachpreisrichter

1. Daniel Just, Bayerische Versorgungskammer, Vorstandsvorsitzender
2. Christian Amlong, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion (zeitweise vertreten durch Frau Caim)
3. Michael Kuffer, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion (zeitweise vertreten durch Herrn Kollatz)
4. Paul Bickelbacher, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN / Rosa Liste
5. Thomas Ranft, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung
6. Dr. Ludwig Weidinger, Bezirksausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

2.4 Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Alois Thomas Pröbstl, Bayerische Versorgungskammer, Immobilien Property Management
- Christian Vorländer, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion (bis 11.30 Uhr)
- Johann Stadler, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion (bis 16.00 Uhr)

- Eva Caim, Mitglied des Stadtrats, BAYERNPARTei Stadtratsfraktion (vertritt zeitweise Herrn Am-long)
- Michael Kollatz, Bezirksausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (vertritt zeitweise Herrn Kuffer)

2.5 Sachverständige Berater/-innen (ohne Stimmrecht)

- Dragan Grahovac, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtplanung
- Gertraud Korsche, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtplanung
- Matthias Conrad, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Grünplanung
- Katherina Mayser, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Verkehrsplanung
- Irene Bärtle, Bayerische Versorgungskammer, Management Wohnimmobilien
- Hendrik Müller, Bayerische Versorgungskammer, Projektmanagement Bau
- Bettina M. Härringer, Bayerische Versorgungskammer, Kapitalanlagen-, Immobilien- und Steuerrecht
- Lutz Bertram, BPR Dr. Schäpertöns Consult, Fachberater Tragwerksplanung
- Till Burkhardt, Fachberater Verkehr
- Dr. Agnes Förster, Fachberaterin Öffentlichkeitsarbeit
- Steffen Mayser, Fachberater Immissionsschutz
- Odette Splanemann, Fachberaterin Vorbeugender Brandschutz

2.6 Vorprüfung

- Marko Barukcic, Architekt, bgsm Architekten
- Josef Mittertrainer, Architekt, bgsm Architekten
- Madita Näckel, bgsm Architekten (ab 14:30 Uhr)

Auf Vorschlag wird Prof. Markus Allmann einvernehmlich zum Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt. Er dankt für das entgegengebrachte Vertrauen und nimmt die Wahl an. Der Vorsitzende erläutert den Ablauf und die Regularien der Preisgerichtssitzung. Alle Preisrichterinnen und Preisrichter geben die Versicherung ab, dass sie bis zum Tage des Preisgerichts weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsarbeiten erhalten noch einen Meinungsaustausch mit den Wettbewerbsteilnehmern über die Lösung der gestellten Aufgabe geführt haben. Der Vorsitzende weist auf die Vertraulichkeit der Beratungen hin und versichert der Ausloberin, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Preisgerichts nach den Grundsätzen der RPW.

3 Bericht der Vorprüfung und Zulassung der Arbeiten

Es wurden insgesamt vierzehn Wettbewerbsarbeiten eingereicht. Bei zwei Plansätzen und zwei Modellen ist die fristgerechte Einlieferung auf der Verpackung nicht erkennbar. Die Jury beschließt, alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen unter dem Vorbehalt des ggf. erforderlichen Nachweises der fristgerechten Einlieferung.

Alle Arbeiten wurden im Wesentlichen vollständig eingereicht. Nicht verlangte Mehrleistungen wurden nicht festgestellt.

Das Preisgericht beschließt, alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen.

3.1 Informationsrundgang

Herr Barukcic stellt dem Preisgericht die Arbeiten in einem Informationsrundgang vor den Plänen und Modellen ohne Wertung vor.

3.2 Wertungsrundgänge

Nach einer Mittagspause unternimmt das Preisgericht einen ersten Wertungsrundgang, bei dem alle Arbeiten ausführlich diskutiert werden. Aufgrund der grundsätzlichen Qualität jeder einzelnen Arbeit wird kein Beitrag ausgeschieden.

Im anschließenden zweiten Wertungsrundgang werden nach erneuter Besprechung folgende Arbeiten jeweils auf Antrag mit Stimmenmehrheit **ausgeschlossen**:

- | | | |
|-------|-------------------|------------------------|
| I. | Arbeit 1001: | |
| | Ideenteil | Stimmenverhältnis 13:0 |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 9:4 |
| II. | Arbeit 1003 | |
| | Ideenteil | Stimmenverhältnis 12:1 |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 11:2 |
| III. | Arbeit 1004 | |
| | Ideenteil | Stimmenverhältnis 13:0 |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 12:1 |
| IV. | Arbeit 1005 | |
| | Ideenteil | Stimmenverhältnis 8:5 |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 12:1 |
| V. | Arbeit 1006 | |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 9:4 |
| VI. | Arbeit 1007 | |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 7:6 |
| VII. | Arbeit 1009 | |
| | Ideenteil | Stimmenverhältnis 13:0 |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 13:0 |
| VIII. | Arbeit 1010 | |
| | Ideenteil | Stimmenverhältnis 13:0 |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 13:0 |
| IX. | Arbeit 1011 | |
| | Ideenteil | Stimmenverhältnis 13:0 |
| | Realisierungsteil | Stimmenverhältnis 12:1 |

X.	Arbeit 1013	
	Ideenteil	Stimmenverhältnis 11:2
	Realisierungsteil	Stimmenverhältnis 13:0
XI.	Arbeit 1014	
	Ideenteil	Stimmenverhältnis 10:3
	Realisierungsteil	Stimmenverhältnis 12:1

In einem dritten Wertungsrundgang wird auf Antrag die Arbeit 1007 im Ideenteil mit 8:5 Stimmen ausgeschieden.

Damit verbleiben in der engeren Wahl:

3.2.1 Ideenteil

- Arbeit 1002
- Arbeit 1006
- Arbeit 1008
- Arbeit 1012

3.2.2 Realisierungsteil

- Arbeit 1002
- Arbeit 1008
- Arbeit 1012

4 Beurteilung der Arbeiten in der engeren Wahl

Die Projekte der engeren Wahl werden in Arbeitsgruppen schriftlich beurteilt. Die Beurteilungstexte werden vor dem gesamten Preisgericht verlesen und wie folgt verabschiedet:

4.1 Ideenteil

4.1.1 Arbeit 1002 [Entwurf A]

Die Entwurfsverfasser konzentrieren sich bei der Weiterentwicklung des Siedlungskörpers auf die ein- bis zweigeschossige Aufstockung der viergeschossigen Bestandsbebauung und ergänzen diese durch die Setzung von vertikalen Baukörpern entlang der Appenzeller-Straße und Forst-Kasten-Allee.

Die einzelnen Standorte sind klug gewählt. Entlang der Appenzeller Straße entstehen zwischen den Gebäuden angemessen proportionierte Nischen, die eine spannungsreiche Abfolge von öffentlichen Räumen im Straßenverlauf ergeben. In diesen Nischen sind die gemeinschaftlichen Nutzungen der Kindertageseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs richtig platziert.

Allerdings wird an einigen Stellen das Straßenprofil durch das direkte Gegenüber von bis zu achtgeschossigen Gebäuden zu stark verengt.

Die Reihe der Hochpunkte entlang der Appenzeller Straße wird im nördlichen Abschnitt auf plausible Weise entlang der Forst-Kasten-Allee fortgesetzt. Es entsteht ein räumliches Rückgrat, das beide Siedlungsbereiche auf selbstverständliche Weise miteinander verbindet.

Auch entlang der Forst-Kasten-Allee sind die Standorte der Hochpunkte richtig gewählt, da sie einen ausreichenden Abstand zu Bestandsgebäuden aufweisen und gleichzeitig einen räumlichen Abschluss der Siedlung nach Norden bilden.

Die Nähe zur Straße bedingt jedoch einen Zuschnitt der Gebäude, der in seiner volumetrischen Ausbildung noch nicht überzeugend ist und keinen formalen Bezug zur Bestandsbebauung aufweist.

Der Standort des Hochpunkts an der Bellinzonastraße wirkt fremd und müsste überprüft werden. Hier ergeben sich zudem Konflikte mit der umliegenden Bebauung.

Durch die Konzentration der Neubaumaßnahmen auf die Dachebene der Bestandsgebäude und den Nahbereich der Erschließungsstraßen kann der westliche und östliche Bereich des Planungsgebiets von Neubebauung freigehalten werden. Dadurch gelingt es, die besondere Qualität des Freiraums (inkl. Baumbestand) weitestgehend zu erhalten und ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Graubündener Straße auszukommen.

Die Entwurfsverfasser setzen sich intensiv und glaubhaft mit der Frage der Aktivierung der Dachflächen auseinander. Die Dachflächen dienen nicht nur zur Kompensierung der durch Neubauten entfallenden Freiflächen, sondern schaffen zusätzliche Freiraumangebote für die Bewohnergemeinschaft über den Dächern der Siedlung.

Die Verschmälerung des Straßenprofils der Appenzeller Straße wird im Hinblick auf eine Verkehrsberuhigung begrüßt.

Der in der Auslobung geforderte Stellplatznachweis wurde leicht unterschritten.

Auch die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für die Kindertageseinrichtungen fehlen.

Die Jury würdigt die kluge Strategie des Weiterbaus. Trotz der geringfügigen Überformung des bestehenden Siedlungskörpers liegt die Ausnutzung im mittleren Bereich.

Der Entwurf erhält die landschaftlichen Freiraumqualitäten der Siedlung und geht respektvoll mit dem Baumbestand um. Der wertvolle Gehölzbestand im Westen bleibt baulich unangetastet und wird durch ein differenziertes Wegesystem erschlossen, welches das Quartier auch mit der Umgebung vernetzt.

Die umgestaltete Appenzeller Straße verspricht mit der angelagerten Abfolge aus kleinen grünen Plätzen und Treffpunkten hohe Aufenthaltsqualität. Demgegenüber ist die weitere Freiflächengestaltung noch vage und muss hinsichtlich ihrer Nutzungs- und Aufenthaltsangebote weiter ausdifferenziert werden.

4.1.2 Arbeit 1006 [Entwurf D]

Die Verfasser überraschen mit einer städtebaulichen Strategie, die die Hauptintervention zur Nachverdichtung des Quartiers auf die Überbauung der Straßenräume mit drei Torhäusern legt. In der Folge entstehen zusätzliche Bauräume, die kaum in das bestehende Gefüge eingreifen.

Dadurch wird die bisherige städtebauliche Struktur mit ihren fließenden Freiräumen weitgehend erhalten und behutsam weiterentwickelt. Die Ergänzungen und Aufstockungen der vorhandenen Bebauung sind maßvoll und in Lage, Höhe und Typus aus der Logik des Bestandes abgeleitet.

Die 14-geschossigen Torhäuser ordnen den Stadtraum und bilden markante neue Entrees in das Quartier.

Kontrovers diskutiert wurde das südliche Torhaus, da es von der Situierung her diese Funktion nicht gleichermaßen erfüllen kann wie sein nördliches und östliches Pendant. Seine Lage erklärt sich weniger aus dem übergeordneten städtebaulichen Kontext, sondern bildet den Versuch eines südlichen Raumabschlusses der Appenzeller Straße, der hier jedoch nicht schlüssig erscheint und der Überarbeitung bedarf.

Die neuen östlichen und westlichen Randbebauungen verleihen der Appenzeller Straße hingegen eine klare und angenehme räumliche Fassung.

Im Gegensatz zum Städtebau konnten die Grundrisse und Ansichten der Torhäuser im Realisierungsteil wenig überzeugen. Die Tiefgaragen liegen leicht unterhalb der gemäß Auslobung gewünschten Stellplatzanzahl. Auch die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für die Kindertageseinrichtungen fehlen.

Insgesamt stellt die Arbeit jedoch einen überraschenden und erfrischenden Beitrag zur zukünftigen Entwicklung des Quartiers dar und bietet interessante Potentiale für die Diskussion.

Den Verfassern gelingt es, die vorhandenen landschaftlichen Qualitäten der parkartig gestalteten Freiflächen überzeugend zu erhalten und durch den Rückbau der Verkehrsflächen in ihrer Durchgängigkeit zu stärken. Diagonal durch die Siedlung geführte Parkwege verknüpfen das Quartier auf spannungsvolle Weise mit der Umgebung. Der Umgang mit dem Baumbestand ist angemessen; im Westen hält die Bebauung respektvollen Abstand zur Gehölzkante.

Die Freiflächengestaltung verspricht ein differenziertes Nutzungsangebot für alle Altersklassen. Die Plätze an den sogenannten Torhäusern allerdings vermögen hinsichtlich der Lage, Raumbildung und Freiflächengestaltung nicht zu überzeugen.

4.1.3 Arbeit 1008 [Entwurf B]

Die Konzeption folgt sehr schlüssig der Idee, das Quartier weiterzubauen. Die stadträumlichen Qualitäten mit großzügigen offenen Baustrukturen werden erhalten und mit wenigen, klar gesetzten neuen Baukörpern ergänzt. Dabei wird das typologische Repertoire bestehend aus Punkt und Zeile sinnvoll fortgeschrieben.

Dort wo möglich wird das flächeneffiziente Verdichtungspotential der Aufstockung ausgeschöpft. Hinzu kommt, dass die überwiegend viergeschossige Bebauung durch sechsgeschossige Gebäude eine schlüssige Differenzierung erfährt, insbesondere in der Fassung der Appenzeller Straße. Gerade hier können die Neubauten mit einem höheren Erdgeschoss auch Raum für Nichtwohnnutzungen wie Restaurants, Treffpunkte etc. bieten, die das Quartier mit neuen Qualitäten sinnvoll ergänzen könnten.

Es stellt sich allerdings die Frage, ob in diesem Kontext ein Quartiersplatz eine sinnvolle Ergänzung sein könnte.

Die Punkthäuser im Westen fügen sich systematisch in die Grundstruktur ein, wobei insbesondere der südliche Hochpunkt auf seine Verträglichkeit mit dem Freiraum überprüft werden sollte.

Im Abschnitt östlich der Appenzeller Straße sind die städtebaulichen Ergänzungen im Hinblick auf Raumbildung und nutzbare Freiflächen im Detail nochmal zu prüfen.

An der Forst-Kasten-Allee erscheint die Schließung der Höfe sowohl in der Höhenstaffelung als auch stadträumlich schlüssig; im Süden trägt die Neubebauung einer guten Belichtung der Bestandsbauten sehr gut Rechnung. Dadurch entstehen gut proportionierte und ansprechende Innenhöfe, die Raum bieten für lebendige Nachbarschaften.

Die Verschmälerung der Appenzeller Straße auf 6,50 m wird aus fachlicher Sicht grundsätzlich begrüßt.

Der Stellplatzbedarf ist jedoch nicht vollständig erfüllt. Auch die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für die Kindertageseinrichtungen fehlen.

Die Ausnutzung der Arbeit liegt im mittleren Bereich.

Insgesamt schlägt die Arbeit ein gut umsetzbares Konzept vor, das die Idee und Typologie von Fürstened West professionell weiterentwickelt.

Die Großzügigkeit der landschaftlichen Gestaltung ist gelungen und überzeugt auch durch das Wechselspiel von durchgängigen gemeinschaftlichen Wiesenflächen und Pflanzflächen, die private Bereiche um die Gebäudesockel abschirmen.

In Teilbereichen und insbesondere in der Vorgartenzone zur Bellinzonastraße erscheinen die Pflanzflächen allerdings überdimensioniert. [??]

Im Übergang von privaten und gemeinschaftlichen Flächen erschließen schlüssig geführte Wege die Siedlung und verflechten sie mit der Umgebung. Die entstehenden Räume bieten den Bewohnern attraktive Nutzungsangebote, der Eingriff in den Baumbestand erscheint maßvoll.

4.1.4 Arbeit 1012 [Entwurf C]

Der Entwurf entwickelt eine sehr robuste städtebauliche Struktur, welche die bestehende Morphologie der Wohnanlage aufnimmt und diese in den verschiedenen Teilbereichen sorgfältig ergänzt. Der offene Charakter der Wohnanlage bleibt erhalten und Freiflächen werden verhältnismäßig gering in Anspruch genommen.

Eine Besonderheit der Arbeit ist der Vorschlag zum Anbau an bestehende Gebäude unter Nutzung der vorhandenen Erschließung. Um Flächen zu sparen, werden zudem sämtliche Bestandsgebäude - ausgenommen der Neun- und Vierzehngeschosser sowie der Bebauung östlich der Appenzeller Straße - mit ein oder zwei Geschossen aufgestockt.

Die Appenzeller Straße erhält ein neues Gesicht durch eine Abfolge von straßenbegleitenden Ergänzungsbauten und Freiräumen. Der landschaftliche Charakter der Siedlung bleibt somit von der Straße aus erkennbar. Der Bereich östlich der Appenzeller Straße wird schlüssig und verträglich ergänzt.

Hochpunkte mit 9-geschossigen Gebäuden werden in attraktiver Lage an zwei Stellen am Westrand nach Neuried platziert. Im Siedlungsgebiet westlich der Appenzeller Straße werden durchgängige, großzügige Grünräume in Nord-Süd-Richtung erhalten, welche durch die Freiraumgestaltung noch stärker herausgearbeitet werden könnten. Die Ergänzungsbauten an der Forst-Kasten-Allee stärken den städtebaulichen Abschluss der Siedlung nach Norden und bilden zugleich hofähnliche Freiräume im Ensemble mit dem Bestand aus.

An der Ecke Appenzeller Straße/Bellinzonastraße wird ein weiterer Hochpunkt mit vierzehn Geschossen vorgeschlagen. Dieser wird als unverträglich gegenüber der Nachbarschaft bewertet. Zu prüfen ist die Möglichkeit, an das Bestandsgebäude anzubauen. Die Abstandsflächen gegenüber dem Privatgrundstück sind im üblichen Umfang einzuhalten.

Demgegenüber könnten die 5-geschossigen Ergänzungsbauten an der Fort-Kasten-Allee auch höher ausfallen.

Der fließende landschaftliche Charakter der Freiflächen reagiert überzeugend auf die Bestandssituation und lässt interessante und großzügige Raumabfolgen erwarten. Der Umgang mit dem Baumbestand erscheint angemessen, lediglich eines der vorgeschlagenen Punkthäuser greift stark in die Gehölzkante an der westlichen Grundstücksgrenze ein.

Nutzungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen sind sinnvoll in den Freiflächen im Quartier situiert.

Der südliche Platz bildet einen attraktiven Quartiersauftakt mit hoher Aufenthaltsqualität, während der nördliche Platz hinsichtlich Zuschnitt und Raumbildung weniger zu überzeugen vermag.

Fraglich ist, ob in der Wohnsiedlung tatsächlich zwei öffentliche Plätze belebt und genutzt werden können.

Die vorgeschlagenen Shared Space Zonen haben das Potenzial, die Wohnanlage durch erkennbare Adressen und Orte der Begegnung zu bereichern, sind aber in Hinblick auf das Erschließungskonzept und die Verträglichkeit mit dem Busverkehr zu überprüfen.

Die Stellplatzanzahl entspricht nicht den Anforderungen der Auslobung. Die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kintertagesstätte sind noch nachzuweisen.

Die Jury ist überzeugt, dass die gewählte städtebauliche Strategie im weiteren Diskussions- und Entwurfsprozess verfeinert werden kann, um die Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Bewohnerschaft noch besser zu erfüllen.

4.2 Realisierungsteil

4.2.1 Arbeit 1002 [Entwurf A]

Im Realisierungsteil weisen die Verfasser je eine Gebäudeaufstockung und einen Ergänzungsbau nach.

Die Bestandsgebäude erhalten entsprechend den Vorgaben des Auslobers bzw. der Machbarkeitsstudie Tragwerksplanung Aufstockungen mit 1 bis 2 Geschossen in Holzbauweise. Im Detail dargestellt wird die Aufstockung eines 4-geschossigen Gebäudetyps an der Appenzeller Straße.

Die Verfasser projizieren die bestehende funktionale und konstruktive Struktur auf die beiden zusätzlichen Ebenen. Die mittlere Erschließungszone wird nach oben erweitert. Ein bereits vorhandener Aufzug wird verlängert. Die Wohnungsgrundrisse werden gegenüber den unteren Geschoßen variiert.

Raumhohe Fensterelemente und durchlaufende Balkone geben den einseitig Ost- bzw. Westorientierten Wohnungen einen hohen Aufenthaltswert. Die Nutzung der Dachflächen als Dachgärten wird begrüßt

und stellt insbesondere bei den Aufstockungen eine sinnvolle Kompensation für Beeinträchtigungen während der Bauzeit dar.

Die Erweiterung erfolgt konstruktiv über einen Lastverteilungsrost auf Decke über dem 3. OG. Als Holz- bzw. Holzverbundkonstruktion. Das Treppenhaus sowie der Aufzugskern werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Dächer werden als Dachgärten genutzt. Die Einleitung der zusätzlichen Lasten sowie der statische Nachweis i.Z.m. den dargestellten Pergolastrukturen muss noch erfolgen.

Die Aufstockungen setzen sich gestalterisch deutlich vom darunter liegenden Bestand ab. Eine bewusst angeordnete Fuge im Bereich der Lastverteilung unterstreicht diese Haltung. Über einen Rücksprung der Fassadenebene in Verbindung mit den auskragenden durchlaufenden Balkonen wird der Neubauteil gestalterisch sinnvoll akzentuiert. Die Bauweise ist konstruktiv ohne erhöhten Aufwand umsetzbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufstockungen grundsätzlich mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können.

Sämtliche Ergänzungsbauten werden als freistehende Einzelgebäude konzipiert. Die Verfasser entwickeln dabei eine Typologie von 10 Baukörpern mit unterschiedlicher Höhenentwicklung. Auffällig sind die im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes eingefügten Hochhäuser mit 12 bzw. 16 Geschossen.

Die in der Aufgabenstellung geforderten Kindertagesstätten werden bei 2 Gebäuden in den unteren 2 Geschossen untergebracht. **Die 3-geschossige Kita im Süden des Planungsgebietes wird kritisch hinterfragt.** Nachbarschaftstreff und gewerbliche Nutzungen werden in den Erdgeschossen einzelner Baukörper integriert.

Am Beispiel eines 12-geschossigen Hochhauses mit einer Gesamthöhe von 37 m wird der Gebäudetypus detailliert dargestellt. Die Verfasser entwickeln verschiedene Grundrissvarianten mit 4, 6 sowie 8 Wohnungen an einem zentralen Erschließungskern in Verbindung mit kurzen, teilweise belichteten Stichfluren. Die Wohnungen mit unterschiedlichen Zuschnitten und Größen sind funktional klar strukturiert.

Küchen und Sanitärbereiche werden konsequent um den Erschließungskern angeordnet. Die eingeschobenen Loggien bereichern die Grundrissanordnung und sind sehr gut nutzbar. **Teilweise sind die Erschließungsflächen innerhalb der Wohnungen zu groß und führen zu nicht optimal nutzbaren Grundrissen. Auf rein Nordorientierte Wohnungen sollte verzichtet werden.**

Der Erschließungsaufwand scheint insgesamt hoch.

Die Wirtschaftlichkeit liegt im unteren Bereich.

Das zusätzliche Angebot von Dachgärten wird positiv bewertet. Das Preisgericht sieht in der Grundrisskonzeption und in der sich daraus ergebenden Wohnqualität insgesamt einen eigenständigen, innovativen Ansatz, der im Rahmen der Überarbeitung weiterentwickelt werden sollte.

Das Hochhaus wird in einer Hybridbauweise als Holz- bzw. Holzverbundkonstruktion in Verbindung mit einem Stahlbetonkern entwickelt. Dieser Vorschlag wird als innovativer Ansatz grundsätzlich begrüßt. Ob bzw. mit welchem zusätzlichen technischen Aufwand diese Bauweise baurechtskonform realisiert werden kann, soll in der weiteren Bearbeitung nachgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der Erschließung über ein innenliegendes Treppenhaus ist die Einhaltung der Hochhausrichtlinie zu beachten. Zu klären ist ferner, ob die vorgesehenen auskragenden Deckenelemente im Hinblick auf den vertikalen Brandüberschlag ausreichend sind. Auf den Einbau einer Löschanlage soll generell verzichtet werden.

Die Baukörper sind grundsätzlich gut proportioniert. Die Abschrägung der Hochhäuser entlang der Forst-Kasten-Allee ist verständlich, wirkt bei den übrigen Gebäuden aber eher zufällig.

Die auskragenden Deckenbereiche mit der umlaufenden Balkonzone ergeben eine angenehme horizontale Schichtung in der Fassade. Dazwischen eingefügt liegen raumhohe Fensterelemente mit davor angeordneten Verschattungselementen. In Verbindung mit den versetzt angeordneten Loggien entsteht ein lebendiges, zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Die Verwendung von spiegelnden Aluminiumpanelen sollte gestalterisch überprüft werden. Mehr formale Zurückhaltung bei der Gestaltung der Pergolastrukturen auf den Dächern wäre wünschenswert.

Die technisch aufwändige Bauweise sowie die anspruchsvolle Fassadenkonstruktion mit umlaufend raumhohen Fensterelementen in Verbindung mit den Verschattungspanelen führt vermutlich zu höheren Ansätzen bei den Baukosten. Durch den Versatz der Loggien in der Fassade entsteht ein zusätzlicher erhöhter konstruktiver Aufwand.

Aufgrund der geringeren Flächeneffizienz ist das Konzept unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kritisch zu hinterfragen. [???]

4.2.2 Arbeit 1008 [Entwurf B]

Bei der Wettbewerbsarbeit kann man einen sehr gelungen gestalterischen Umgang mit dem Bestand erkennen. Die Aufstockungen und Nachverdichtungen stellen gestalterisch keine Konkurrenz zum Bestand dar und fügen sich auch in ihrer Materialität in zurückhaltender Weise in die Bestandsbebauung ein.

Die angewandten Gestaltungsmittel bei den Balkonen, Fensterflächen und Putzflächen unterstützen die städtebauliche Zusammengehörigkeit. Die gewählten Materialien lassen eine wirtschaftliche Erstellung erwarten.

Die Aufstockungen erfolgen in Holzbauweise, mit Übernahme der vertikalen Leitungsstruktur der darunterliegenden Grundrisse. Dies stellt aus Sicht der Statik die wirtschaftliche Erhöhung der Bestandsimmobilien dar. Die Neubauten sind in konventionellem Massivbau angedacht. Beide Varianten stellen bezogen auf Wirtschaftlichkeit und langfristige Nachhaltigkeit für einen Bestandshalter einen angemessenen Weg dar.

Brandschutz und Rettungswege müssen im Zuge der weiteren Bearbeitung überprüft werden. Dies trifft insbesondere für die Aufstockungen in Holz und die genutzten Dachflächen zu.

Die aufzustockenden Gebäude werden, je nach den konstruktiven Möglichkeiten, um ein oder zwei Ebenen mit gleicher Grundfläche und Geometrie wie die Bestandsebenen aufgestockt, eine Differenzierung erfolgt mit angemessenen gestalterischen Mitteln in der Fassade. Auch die neuen Grundrisse übernehmen entsprechen weitestgehend den Bestandsgeschosses.

Das Treppenhaus wird entsprechend verlängert, und es wird an einer funktional sinnvollen Stelle ein neuer Aufzug angebunden, welcher auch den Bestandsgeschossen zur Verfügung steht.

Die Ergänzungsbauten sind als "Punkthäuser" mit 7-8 Geschossen bzw. Hauszeilen mit 5-7 Geschossen ausgebildet. Die Grundrisse sind funktional und flächeneffizient gestaltet.

4.2.3 Arbeit 1012 [Entwurf C]

Die vorgeschlagenen Bautypen für Erweiterung, Aufstockung und Neubau sind in ihrem architektonischen Konzept stimmig und erreichen eine hohe Anzahl neuer Wohneinheiten.

Begrüßt wird die Idee, die neunstöckigen Bestandsgebäude durch eine gleichhohe Erweiterung zu ergänzen, durch den Anschluss mit einer Fuge sind einerseits flexible Grundrisse sowie andererseits eine Aufwertung des daran angrenzenden Bestandes möglich.

Allerdings ist der Schallschutz bei den drei Baukörpern entlang der Graubündener Straße nicht gegeben und ist zu überdenken.

Die Konstruktion aus Holz mit Holzverbunddecken lässt eine rasche und wirtschaftliche Bauweise erwarten.

Auch die Aufstockungen lassen ansprechende Grundrisstrukturen zu, vor allem in Hinblick auf die zurückgesetzten Geschosse und die damit entstehenden Dachterrassen.

Die vorgesehene Holzrahmenbauweise stellt hier ebenfalls eine rasche und schnelle Fertigstellung in Aussicht.

Hinsichtlich der gesamten Formensprache werden die Fassaden der Bestandsgebäude neu interpretiert und fügen sich mit den Zubauten zu einem harmonischen Gesamtbild. Diese Qualität wird bei den leider nicht ausreichend dargestellten Neubauten vermutlich ebenso erreicht werden.

In Summe ein Beitrag, welcher in architektonischer Hinsicht das Quartier aufwerten kann.

5 Festlegung der Rangfolge

Das Preisgericht beschließt einstimmig die Gleichrangigkeit der Arbeiten der engeren Wahl sowohl im Ideenteil als auch im Realisierungsteil.

6 Verteilung der Preise

6.1 Ideenteil

Für den Ideenteil beschließt das Preisgericht einstimmig, abweichend von der Auslobung vier gleichwertige Preise zu vergeben. Die Summe der Preise für den Ideenteil wird dabei um 1.000,- € erhöht:

- Preis Arbeit 1002 10.000,- €
LIN Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
mit HOLZWARTH Landschaftsarchitektur, Berlin

- Preis Arbeit 1006 10.000,- €
zillerplus Architekten und Stadtplaner, München
mit Burkhardt / Engelmayer PartG, München
- Preis Arbeit 1008 10.000,- €
su und z Architekten GbR, München
mit studio B Landschaftsarchitektur, München
- Preis Arbeit 1012 10.000,- €
h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart
mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München

6.2 Realisierungsteil

Für den Realisierungsteil beschließt das Preisgericht einstimmig, die Preise wie ausgelobt zu verteilen:

- Preis Arbeit 1002 13.000,- €
LIN Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
mit HOLZWARTH Landschaftsarchitektur, Berlin
- Preis Arbeit 1008 13.000,- €
su und z Architekten GbR, München
mit studio B Landschaftsarchitektur, München
- Preis Arbeit 1012 13.000,- €
h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart
mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München

6.3 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin, im weiteren Planungsverfahren die in den schriftlichen Beurteilungen enthaltenen Hinweise einfließen zu lassen.

7 Abschluss der Preisgerichtssitzung

Die Umschläge mit den Verfassererklärungen werden geöffnet und die Verfasser festgestellt (siehe Anlage). Herr Prof. Allmann beantragt die Entlastung der Vorprüfung, die vom Preisgericht erteilt wird. Er wünscht der Ausloberin einen guten Verlauf ihres Vorhabens und gibt die Sitzungsleitung zurück.

Herr Just dankt Herrn Prof. Allmann für die umsichtige Leitung und dem gesamten Preisgericht für die konstruktive Zusammenarbeit. Die Sitzung endet um 19.30 Uhr.

Protokoll bgsm Architekten Stadtplaner, München

Anhang

- Unterschriften der stimmberechtigten Preisrichter/-innen
- Liste der Verfasser der Wettbewerbsarbeiten