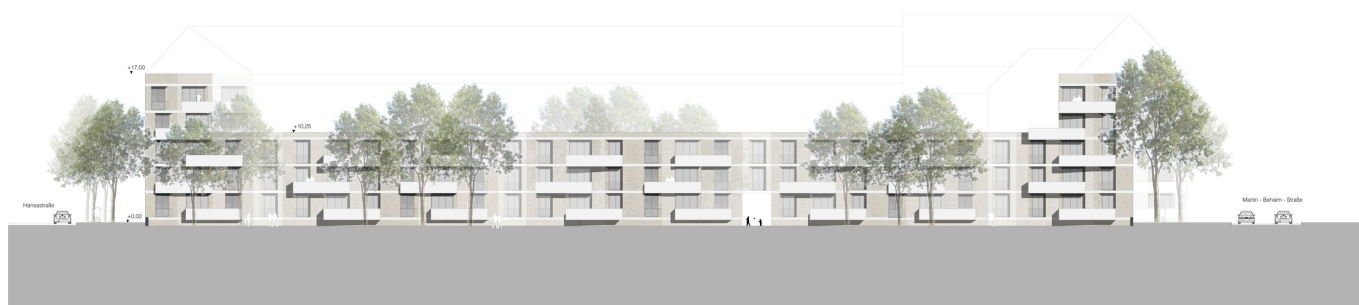




Planungsworkshop

Wohnbauvorhaben Hansastraße 89 in München



Dokumentation

Auslober:

Bau- und Wohnungsgenossenschaft

Verein für Wohnungskultur eG VfW

Betreuung:

Planungsgruppe 504, München

Brandt, Graf, Heller

München, Juli 2012

Gegenstand des Planungsworkshops

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW beabsichtigt, auf dem frei gewordenen Grundstück des südlichen Blockabschnitts am Park zwischen Hansastrasse und Martin-Behaim-Straße eine Blockarrondierung zu errichten. Der Auslober fühlt sich als Verein für Wohnungskultur verpflichtet, eine zeitgemäße Wohnanlage in qualitätvoller Architektur für die Mieter der Genossenschaft zu bauen und erhofft sich von den eingeladenen Architekturbüros Lösungsvorschläge für das anspruchsvolle Bauvorhaben.

Jurysitzung

Die Sitzung der Jury begann am 3. Juli 2012 um 9 Uhr mit der Begrüßung der Teilnehmer durch Herrn Franz Meyer, Berater der Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW in den VHS Werkstätten/Malatelier in der Frohschammerstraße 14, München. Herr Meyer stellte die Vollzähligkeit der stimmberechtigten Fach- und Sachjury fest. Sachjury-Mitglied Herr Helmut Keil von der VfW war entschuldigt und wurde durch Herrn Manfred Götz, VfW mit einhelliger Zustimmung der Jury vertreten:

Fachjury

Dipl. Ing. Michael Grandtner, Architekt, Puchheim

Dipl. Ing. Franz Meyer, München

Rudolf Wallner, Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW

Prof. Sampo Widmann, Architekt, Starnberg

Stellvertretendes Fachjurymitglied

Dr. Ing. Klaus Schöppel, Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW

Sachjury

Gustav Eckhardt, Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW

Manfred Götz, Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW (Vertreter von Herrn Helmut Keil)

Helmut Thiele, Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW

Sachverständiger Lärmschutzberater

Gerhard Hilz, Müller-BBM GmbH

Teilnehmende Büros

bogevischs buero Architekten, München

Ebe + Ausfelder Architekten, München

Robert Meyer Architekten, München

Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München

Termine / Eingang

Alle vier teilnehmenden Architekturbüros gaben ihre Arbeiten fristgerecht am 11. 06. 2012 ab mit den in der Auslobung geforderten Entwurfsleistungen (Pläne und CD) sowie einer Flächenbilanz, dem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen und der Verfassererklärung. Mehr- oder Minderleistungen wurden nicht festgestellt. Die vier Arbeiten sind aus der Sicht der Vorprüfung zur Beurteilung durch die Jury ausreichend dargestellt.

Vorprüfung

Planungsgruppe 504, München

Dierk Brandt, Uwe Graf, Gabriele Heller

Auf Vorschlag von Herrn Graf wurden einstimmig Herr Franz Meyer zum Vorsitzenden der Jury und ebenfalls einstimmig Herr Sampo Widmann zum Stellvertreter gewählt. Herr Meyer und Herr Widmann nahmen die Wahl an. Zu Beginn der Sitzung erläuterte Herr Meyer den Ablauf der Jurysitzung und verwies auf die Bedeutung der Vertraulichkeit. Herr Meyer ließ sich von den Jurymitgliedern versichern, dass sie außerhalb des Kolloquiums vom 29. Februar 2012 keinen Meinungsaustausch mit den teilnehmenden Büros über die Planungsaufgabe und deren Lösung geführt haben, während der Dauer des Verfahrens auch nicht führen werden, bis zur Jurysitzung keine Kenntnis der Entwürfe erhalten haben und dass sie auch künftig die vertrauliche Behandlung der Beratungen während der Jurysitzung gewährleisten werden. Er wies auf die persönliche Verpflichtung der Jurymitglieder hin, objektiv und allein an der Auslobung orientiert zu beurteilen und ermunterte zu einem offenen und kritischen Diskurs.

Informationsrundgang

Im Informationsrundgang erläuterte Herr Brandt von der Planungsgruppe 504 auf Basis der formalen und inhaltlichen Vorprüfung die vier Arbeiten in alphabetischer Reihenfolge. Zusätzlich trug Herr Brandt eine Einschätzung zur möglichen Genehmigungsfähigkeit der vorgelegten Entwurfslösungen bei Abweichungen vom bestehenden Baurecht des B-Plans Nr. 1322 aus dem Jahr 1981 vor.

Darauf folgte die Vorstellung und Erläuterung der Entwürfe durch die Büros mit einer Beamerpräsentation sowie Antworten auf Rückfragen. Alle teilnehmenden Büros lieferten plausible städtebauliche Begründungen für die jeweils spezifischen Abweichungen zum bestehenden B-Plan in ihren Entwürfen. Auf Rückfragen der Jury bekundeten alle Büros ihre Bereitschaft, entsprechend begründeter Empfehlungen seitens der Jury funktionale und gestalterische Veränderungen und/oder Anpassungen in ihren Entwürfen vornehmen zu können.

Im Anschluss schlug Herr Meyer zum weiteren Verfahren zwei Wertungsdurchgänge vor, in denen die Arbeiten nach den folgenden, in der Auslobung aufgestellten Beurteilungskriterien bewertet werden sollen:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Städtebauliche Einbindung des Planungskonzepts / Einbindung in die gründerzeitliche Bebauung des genossenschaftlichen Gebäudebestandes und Verknüpfung der Freiräume mit dem bestehenden Innenhof
- Bauliche Nutzung und Gestaltung / Architektonische Qualität der vorgeschlagenen Bebauung und Wohnqualität
- Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit von Konstruktion / Wartungsaufwand und Unterhalt
- Genehmigungsfähigkeit / Lösungsvorschläge zum Lärmschutz / Lösungsvorschlag zur Tiefgarage / Schutz der erhaltenswerten Bäume

Herr Widmann schlug vor, die Präsentation durch die vier Architekturbüros wegen der umfassend erfolgten Information und Diskussion über die Arbeiten als ersten Wertungsdurchgang zu definieren. Dieser Vorschlag wurde einstimmig angenommen, damit kamen alle Arbeiten in den nächsten Wertungsdurchgang.

Wertungsdurchgang

Im 2. Wertungsrundgang wurden die Arbeit von Ebe + Ausfelder Architekten mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen sowie die Arbeit der Planungsgemeinschaft Zwischenräume einstimmig (7:0 Stimmen) ausgeschieden. Die Arbeiten von bogevischs büro und Robert Meyer Architekten wurden jeweils einstimmig (7:0 Stimmen) in die 3. Wertungsrunde weitergeführt.

Entscheidungsgang

Die zwei verbliebenen Entwürfe wurden von der Jury im Entscheidungsgang im Hinblick auf die jeweiligen Vorteile und Nachteile nochmals eingehend diskutiert und im Vergleich abgewogen und bewertet.

Die Arbeit von bogevischs büro wurde einstimmig (7:0 Stimmen) auf den 2. Rang gesetzt.

Die Arbeit von Robert Meyer Architekten wurde einstimmig (7:0 Stimmen) auf den 1. Rang gesetzt.

Die Jury empfiehlt, ebenfalls einstimmig (7:0 Stimmen), bei Realisierung der Planungsaufgabe das Büro Robert Meyer Architekten mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen unter Maßgabe der folgenden Empfehlungen:

- Eine Situierung von (evtl. auch terrassierten) Penthäusern um die 3 Treppen-/Aufzugskerne auf dem Querriegel über dem III. Geschoss soll unter Beachtung der Abstandsflächen untersucht werden.
- Überarbeitung der Anschlüsse der Kopfbauten an die Bestandsgebäude an der Hansastraße und der Martin-Behaim-Straße mit dem Ziel, durch Aufbauten einen gestalterisch organischen Übergang herzustellen. Die Aufnahme der Trauflinien der bestehenden Mansarddächer soll dabei geprüft werden.
- Die Anordnung der Balkone in vertikaler Richtung sowie das Thema „Schallschutz im Aufenthaltsbereich Balkon“ sollen unter Beachtung der Bauherrenwünsche sowie der gesetzlichen Vorschriften nochmals untersucht werden.

Zum Abschluss der Jurysitzung bedankte sich der Vorsitzende Herr Meyer bei den Mitgliedern der Jury und dem Lärmschutz-Sachverständigen Herrn Hilz für die konstruktive und lebendige Mitarbeit. Er entlastete die Vorprüfung mit einem Dank für die gute Vorbereitung und gab den Vorsitz zurück an die Ausloberin VfW. Herr Widmann dankte dem Verein für Wohnungskultur VfW für die Offenheit, einen solchen Planungsworkshop durchzuführen. Damit würde ein Beitrag für eine qualitätvolle Architektur im Wohnungsbau in München geleistet und gleichzeitig der Genossenschaftsgedanke gestärkt. Herr Dr. Schöppel dankte seinerseits im Namen der Bau- und Wohnungsgenossenschaft VfW allen Beteiligten für die Mitwirkung sowie dem Vorsitzenden für die kompetente und Ziel führende Sitzungsführung. Er zeigte sich erfreut über die hohe Qualität der eingereichten Arbeiten, über die einvernehmlich gefundene Lösung und das positive Ergebnis. Die Wohnungsbaugenossenschaft wird ihre Generalversammlung am 26. Juli 2012 dazu nutzen, die Entwurfsergebnisse des Planungsworkshops in einer kleinen Ausstellung den Mitgliedern zu präsentieren.

Dokumentation:

Planungsgruppe 504, München, Juli 2012

1. Rang Robert Meyer Architekten



Ansicht von Süden



Lageplan

Entwurfsidee

An den Straßenfronten Hansastraße und Martin-Behaim-Straße werden die Kopfbauten als 5-geschossige kubische Baukörper bis an den Park geführt. Der 3-geschossige Querriegel wird kammartig mit vier kleinen Höfen zum großen Innenhof aufgelockert und belebt diesen. Auf diese Weise erhalten die Wohnungen eine natürliche Belüftung vom Innenhof.

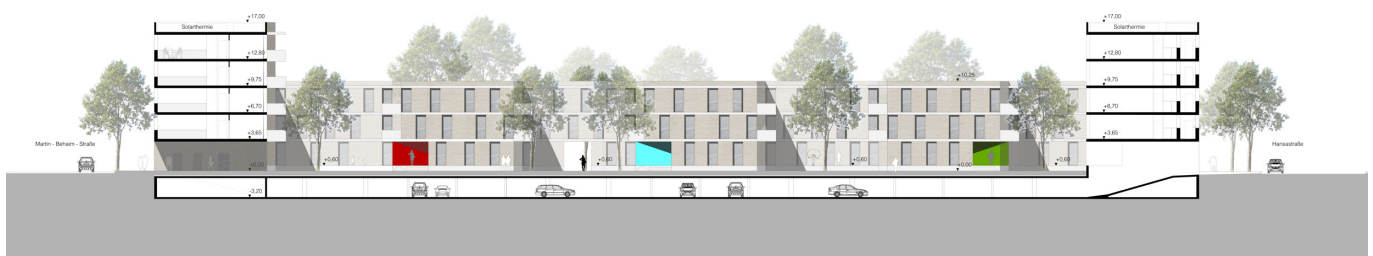
1. Rang

Robert Meyer Architekten

Beurteilung der Arbeit durch die Jury

Der Entwurf überzeugt durch ein klares und durchdachtes Konzept, das aus den einschränkenden Rahmenbedingungen Qualitäten für Bewohner und Architektur generiert. Darüber hinaus besticht der Entwurf durch seine umfassende und durchgehende Bearbeitungstiefe. Der durch den Neubau entstehende ruhige, grüne Innenhof wird zum einen für neue Wohnsituationen in den drei „Gebäudefingern“ genutzt und zum anderen kann durch diesen Gebäudegrundriss die gesamte neue Wohnanlage natürlich belüftet werden.

Mit diesem Entwurf ist die Lärmproblematik am südlichen Park einfach und schlüssig gelöst, als zusätzlicher Gewinn können für die Wohnungen in attraktiver Südausrichtung Balkone angeboten werden. Zudem bietet der Entwurf „strategische“ Potenziale hinsichtlich der Erweiterung der Wohnungsanzahl. Die konsequent durchdachte Anordnung der Treppenhäuser in den „Gebäudefingern“ zum Hof würde eine Aufstockung z.B. mit Penthäusern erlauben, ohne eine zusätzliche Verschattung im Innenhof zu erzeugen. Ein weiteres Potenzial wird in der Aufstockungsmöglichkeit auf den beiden Kopfbauten gesehen. Allerdings bedarf die Ausgestaltung der Kopfbauten an der Hansastrasse und Martin-Behaim-Straße einer organischen gestalterischen Anpassung an die Mansarddächer der bestehenden Genossenschaftsbauten. Dabei sollte auch eine profilgleiche Lösung geprüft werden.



Längsschnitt mit Hofansicht

Abweichung vom B-Plan/Baurechtliche Einschätzung

Dieser Entwurf entspricht mit den bis zum Park reichenden 5-geschossigen Kopfbauten und der nach Süden zum Park leicht geschwungenen Fassadenstellung der Intention des B-Plans, wenngleich der 5-geschossige Kopfbau an der Martin-Behaim-Straße die Festsetzung mit 3 Geschossen deutlich überschreitet. Die kammartige Ausprägung der 3-geschossigen Gebäude mit Wohnhöfen im Innenhof ist der Gestaltungsfreiheit des Entwurfsverfassers geschuldet. Die Auffassung des Entwurfs bezüglich der Lage der Traufe in den gründerzeitlichen Bestandsgebäuden ist zwar begründet worden, sie entspricht jedoch nicht der traditionellen Definition des Münchner Mansarddaches. Da die beiden Kopfbauten mit einem Flachdach an die Brandmauern der Bestandsgiebel stoßen und hier kein „organischer“ Übergang dargestellt wurde, ist die Intention des B-Plans in diesem Anschlussbereich zwischen alter und neuer Bebauung nicht ausreichend berücksichtigt.

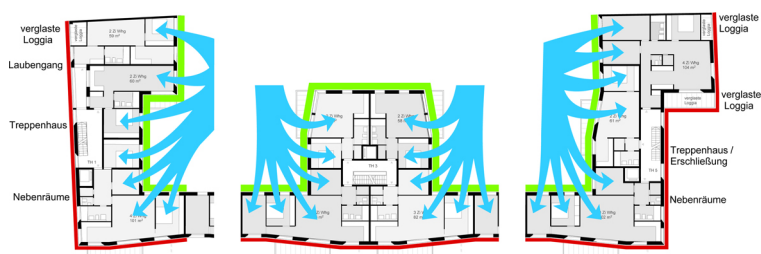
1. Rang
Robert Meyer Architekten



Visualisierung –
Blick von der Hansastraße

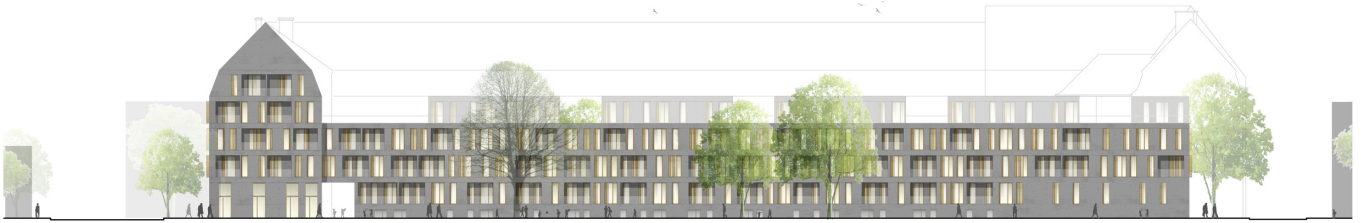


Visualisierung –
Blick vom Innenhof auf die
neuen Gebäude



Belüftung sämtlicher Aufenthaltsräume in den
ruhigen Innenhof

2. Rang Bogevischs Büro



Ansicht von Süden



Lageplan

Entwurfsidee

Das Baukörperensemble zeigt einen markanten Kopfbau mit profilgleichem Mansarddach an der Hansastrasse. Der Querriegel wird als strenger, gerader Baukörper mit klarer Front zum Park und zurückgesetzten Penthäusern ausgebildet. Dagegen bleibt der Gebäudeanschluss an den bestehenden Genossenschaftsbau in der Martin-Behaim-Straße untergeordnet und dient lediglich als Blockschließung.

2. Rang Bogevischs Büro

Beurteilung der Arbeit durch die Jury

Der Entwurf besticht durch die einfache, klare Struktur mit einem dominanten Profil gleichen Kopfbau an der Hansastraße und einer klaren 3-geschossigen Stange mit zurück gesetzten Penthäusern. Die architektonische Ausprägung der Fassaden macht in Proportion und Material eine zeitgemäße moderne Aussage. Hinter der Fassade entwickeln sich flexible Grundrisse mit gutem Standard, allerdings gibt es nur Innen liegende Bäder. Die Wohnungen müssen mit Loggien „auskommen“ und haben keine Balkone. Die funktionalen Qualitäten des Entwurfs zeigen aber gleichzeitig auch Schwächen bezüglich der Wirtschaftlichkeit. Dies betrifft das, an sich sehr interessante Angebot eines Sockelgeschosses mit Hobbyräumen, die relativ hohe Anzahl der Treppenhäuser mit Aufzügen und die Größe der Penthäuser mit „luxuriösen“ Dachterrassen. In der Arbeit werden unterschiedliche Ziel führende Lösungsansätze für die Lärmproblematik aufgezeigt. Die Tiefgaragen - Ein-/ und Ausfahrt direkt am geplanten Wendehammer in der Martin-Behaim-Straße führt zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und zu störenden Verkehrsabläufen in der Wohnstraße Fuggerstraße und Kreuzungsbereich Hansastraße (Rückstau Ampel).



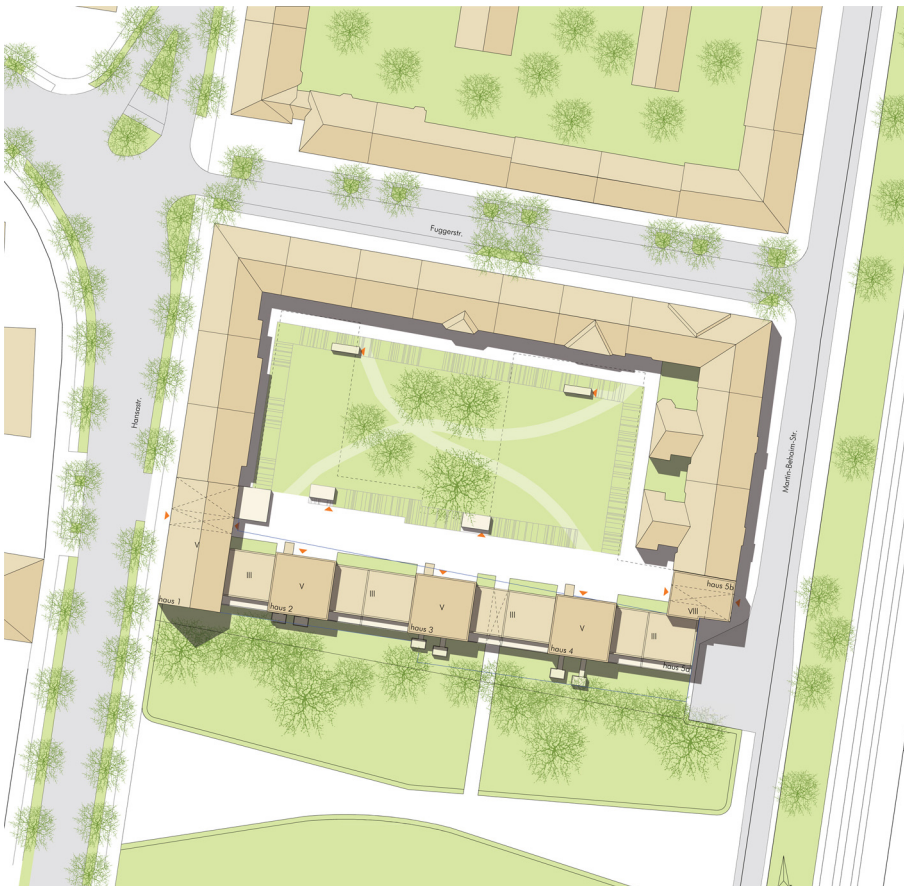
Längsschnitt und Ansicht von Norden

Abweichung vom B-Plan/Baurechtliche Einschätzung

Die städtebauliche Aussage der Gebäudekonfiguration ist so zu lesen, dass die Gründerzeitbebauung an der Hansastraße in zeitgemäßer Ausprägung bis zum Park fortgeführt wird. Der Querriegel bildet eine Gebäudestange, für die an der Martin-Behaim-Straße kein Abschluss dargestellt wird, der der Intention des B-Plans gerecht wird. Für die Häuserzeile an der Martin-Behaim-Straße bleibt die Kommunwand des Bestandsgebäudes der sichtbare Abschluss zum Park. Die Baulinie an der Martin-Behaim-Straße ist nicht beachtet. Der Entwurf bietet auf dem Querriegel vier eingeschossige, zurückgesetzte Penthäuser an. Dieses Element ist durch den Stirnbau der gegenüberliegenden Bebauung in gewisser Weise schon angedeutet und lässt sich damit bei großzügiger Auslegung städtebaulich begründen. Die Zurücksetzung der Penthäuser nimmt die Terrassierung der Baugrenzen im B-Plan auf, so dass die Intention des B-Plans auch mit der Erhöhung des Querriegels durch ein Geschoss (III + T) nicht verlassen wird.



Ansicht von Süden



Lageplan

Entwurfsidee

Der Genossenschaftsbau an der Hansastraße wird in zeitgemäßer Architektursprache bis zum Park verlängert. Gegenüber der Bahntrasse soll die Genossenschaftsanlage durch einen markanten Turm als Kontrast zur Gründerzeitbebauung belebt werden. Zum Park bereichern drei rhythmisch angeordnete Penthäuser auf dem ebenerdigen Querriegel die Wohnanlage.

Beurteilung der Arbeit durch die Jury

Der Entwurf überzeugt durch die Gliederung des Querriegels mit den aufgesetzten drei Penthäusern, die aus der Perspektive des Parks durch das zurück gesetzte 3. Geschoss einen „schwebenden“ Charakter vermitteln. Das „Turmhaus“ wird als mutiger Beitrag zum Gestaltungswillen einer ansonsten eher strengen Blockbebauung gewürdigt. Das Aufsetzen des Neubaus auf dem Terrain-Niveau hat für die Verbindung der Wohnungen zwischen „Innen“ und „Außen“ große Vorteile. Lösungen zur Lärmproblematik wurden angedeutet, zum Teil sind diese Maßnahmen nur mit hochwertigen schallgedämmten Außenluftdurchlässen möglich. Kritisch wird der Entwurf hinsichtlich der Fassadengestaltung gesehen. Die Proportionen wirken reizlos und erinnern in ihrer Anmutung an die 1970 er Jahre. Im Querriegel erscheinen funktionale und auch konstruktive Elemente teilweise nicht sorgfältig durchgearbeitet, z.B. sind die Treppenhäuser in den Penthäusern mit ihren großen im 4. Obergeschoss unbelichteten Restflächen nicht schlüssig, die angebotenen Aufenthaltsflächen in den Laubengängen und Treppenhäusern zu wenig Alltags tauglich, die Grundrisse der Wohnungen vermitteln zu wenig Übersichtlichkeit und Flexibilität, die Aufzüge und Haupt-Treppenhäuser im Hof bedienen nicht die Tiefgarage. Schließlich ist der Entwurf durch das ungünstige Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche als unwirtschaftlich zu bewerten.



Längsschnitt und Ansicht von Norden

Abweichung vom B-Plan/Baurechtliche Einschätzung

Der Entwurf bietet mit Rücksicht auf die Rahmenbedingungen des B-Plans drei Planungsstufen an:

Erfüllung B-Plan, Zwischenstufe und Lösungsvorschlag. Die beiden weiterentwickelten Lösungen entsprechen mit dem „Turmhaus“ als Profil überragende Zäsur in der Straßenfrontabwicklung Martin-Behaim-Straße nicht der Intention des B-Plans. Dieser Vorschlag überdehnt die Möglichkeit einer Befreiung. Dagegen können die drei 2-geschossigen Penthäuser, die über dem Terrassengeschoss in der Ansicht vom Park aus „schweben“, bei großzügiger Auslegung städtebaulich mit dem Element des 6-geschossigen Stirngebäudes der gegenüberliegenden Bauzeile abgeleitet werden. Die Erhöhung der Geschossfläche könnte somit städtebaulich begründet werden.



Ansicht von Süden



Lageplan

Entwurfsidee

Der Querriegel bildet einen geschwungenen Blockrand zum Park und wird in einer diagonalen Bewegung – die Straßenbegrenzungslinie aufnehmend - an den Kopfbau des Genossenschaftsgebäudes in der Martin-Behaim-Straße angeschlossen. Der Querriegel wird von zwei Kopfbauten und einem flach geneigten Dach flankiert und soll mit vier Geschossen ein maßstäblich angemessenes Volumen zu den bestehenden gründerzeitlichen Blockseiten erreichen.

Beurteilung der Arbeit durch die Jury

Der Entwurf versucht, die neue Gebäudestruktur durch den Schwung im Querriegel und die Abschrägung an der Süd-Ost-Ecke an die Bestandsstruktur in der näheren Umgebung anzupassen. Auch soll mit dem streng durchlaufenden 4. Geschoss im Querriegel des Neubaus die Proportionalität und Dichte in der Nachbarschaft aufgegriffen werden. Diese Bemühungen werden jedoch insofern kritisch gesehen, als der „geschwungene“ „Knick“ im Querriegel und die dem geplanten Wendehammer an der Martin-Behaim-Straße geschuldete diagonale Abschrägung zwar begründbar sind, aber keine befriedigende städtebauliche Gestaltungslösung darstellen. Der Entwurfsgedanke ist umso weniger ablesbar, falls der Wendehammer nicht gebaut werden sollte. Die Ansicht des Neubaus vom Park aus kann in der Proportionalität der beiden Kopfbauten mit den flachen Satteldächern und dem relativ knapp darunter liegenden 4-geschossigen Querriegel nicht überzeugen. Auch die Ansicht vom Innenhof mit den Laubengängen und Aufzugstürmen vermitteln wenig „Behaglichkeit“ und Aufenthaltsqualität. Das System der schmalen und tiefen Grundrisse ist zwar möglich, aber hier nicht konsequent durchgearbeitet, so dass der Eindruck von Enge und zu geringer Flexibilität bei den Wohnungszuschnitten entsteht. Ziel führende Lösungen für die Lärmschutzproblematik sind aufgezeigt und konsequent umgesetzt.



Längsschnitt und Ansicht von Norden

Abweichung vom B-Plan/Baurechtliche Einschätzung

Die Gebäudesilhouette am Park ähnelt zwar der gegenüber liegenden Häuserfront – da die Satteldächer auf den Kopfbauten sehr flach sind, bildet sie jedoch in der architektonischen Aussagekraft den Charakter zweier dominanter Kopfbauten mit einem deutlich abgesetzten Zwischenglied nicht ab. Wegen dieses Erscheinungsbildes der Gebäudekonfiguration wird eine Befreiung des monolithisch wirkenden 4-geschossigen Querriegels erschwert. Die abgeschrägte Gebäudeform des Kopfbaus an der Martin-Behaim-Straße ist lediglich durch die Lage des geplanten Wendehammers nachvollziehbar. Diese erzwungene Gebäudeform entspricht jedoch nicht der Intention des B-Plans, eine möglichst geradlinige Häuserfront entlang der Martin-Behaim-Straße zu bilden.