

Telefon: 0 233-28638  
27396  
24844  
Telefax: 0 233-28297

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/41 P  
PLAN-HA II/54-1  
PLAN-HA II/41 V

### ENTWURF

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2116a Hufelandstraße  
Hufelandstraße (alt) (südlich), Oberhofer Weg (westlich),  
DB-Nordring (nördlich), Knorrstraße (östlich)  
mit Knoten Max-Diamand-Str. (westlich)  
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 1505b)

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen  
und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 11, Milbertshofen – Am Hart

### Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02747

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (M=1 : 50.000)
2. Übersichtsplan (M=1 : 7.500)

### Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021

Öffentliche Sitzung

#### I. Vortrag der Referentin

##### A. Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Hochpunkt und Platzfläche an der Hufelandstraße in München“

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 20.07.2016 einen Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06296) für den Bereich Hufelandstraße (alt) (südlich), Oberhofer Weg (westlich), DB-Nordring (nördlich), Knorrstraße (östlich) mit Knoten Max-Diamand-Str. (westlich) gefasst (Anlage 2).

Auf dessen Grundlage wurde der nachfolgend beschriebene städtebauliche und freiraumplanerische Realisierungswettbewerb durchgeführt.

## **1. Städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb**

### **1.1. Anlass, bisheriges Verfahren und Rahmenbedingungen**

Am 20.07.2016 wurde in der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06296 der Masterplan zum BMW Forschungs- und Innovationszentrum FIZ Future bekannt gegeben und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2116 gefasst. Für den südlichen Teilbereich dieses Aufstellungsbeschlusses soll auf Grundlage der Ziele des Masterplans der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2116a Hufeland-Areal aufgestellt werden. Das ca. 4 ha große Hufeland-Areal liegt östlich der Knorrstraße, nördlich des DB-Nordrings, westlich des Oberhofer Wegs und südlich der Hufelandstraße.

Für den prägenden Teilbereich, einem signifikanten Hochpunkt mit einer Höhe von 60 m und seiner städtebaulichen Situierung an einer Platzfläche wurde ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgeschrieben und prämiert.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst 12.000 m<sup>2</sup> und ist derzeit zu fast 100 % versiegelt. Die Gewerbebauten auf dem Hufeland-Areal wurden vor allem von der BMW Group im Zusammenhang des Forschungs- und Innovationszentrums genutzt. Um eine zeitgemäße, flexible Nutzung zu ermöglichen, werden diese Gebäude schrittweise durch neue bauliche Strukturen ersetzt. Mit der Anlage neuer Grün- und Freiflächen wird das Gebiet umfangreich entsiegelt.

Die verkehrsreiche Hufelandstraße begrenzt das Wettbewerbsgebiet im Norden. Zur Entlastung der Verkehrssituation des Münchener Nordens muss die Hufelandstraße im Wettbewerbsgebiet nach Süden verschwenkt und über einen Vollknoten an die Max-Diamand-Straße und Knorrstraße angebunden werden. Unmittelbar östlich des Wettbewerbsgebiets grenzt der Grünzug des Oberhofer Wegs mit einer übergeordneten Radwegeverbindung an.

## 1.2. Wettbewerbsaufgabe, Ziele des Wettbewerbs



Perspektive Masterplan FIZ Future Henn Architekten mit Wettbewerbsgebiet (rot hinterlegt), (maßstabslos), Quelle: Henn Architekten

Der Masterplan FIZ Future sieht für das Wettbewerbsgebiet die Herausbildung eines eigenständigen, zukunftsfähigen und identitätsstiftenden Quartiers vor. Den Schwerpunkt des Quartiers markiert ein Hochpunkt an einem begrünten Platz, der Raum für die Öffentlichkeit schaffen soll.

Die Wettbewerbsaufgabe gab für den Hochpunkt eine maximale Gebäudehöhe von 60 m vor. Der Hochpunkt sollte mit seiner Architektur das Hufeland-Areal prägen und durch einen gewerblichen Nutzungsmix zu einem lebendigen, attraktiven Arbeitsumfeld beitragen. Innerhalb des Hochpunktes sollten ein Hotel sowie automobilaffine Büronutzungen, ergänzt mit Gastronomie und Dienstleistungen nachgewiesen werden. Zielvorgabe war eine maximale Geschossfläche von ca. 27.100 m<sup>2</sup>, wobei folgende Nutzungsverteilung vorgeschlagen war:

Büro ca. 12.200 m<sup>2</sup>, Hotel ca. 12.400 m<sup>2</sup>, Gewerbe / Dienstleistung ca. 1.400 m<sup>2</sup>, Fitness ca. 800 m<sup>2</sup>, Gastronomie ca. 300 m<sup>2</sup>.

Ein weiterer wesentlicher Teil der Wettbewerbsaufgabe war die Gestaltung einer begrünten Platzsituation. Die Herausforderung lag darin, dass die Hufelandstraße die Platzfläche diagonal teilen wird. Es galt, eine gestalterische Lösung zu finden, die zum einen mit der hohen verkehrlichen Belastung der Hufelandstraße umgeht und zum anderen eine möglichst zusammenhängende

Platzfläche schafft.

Die Platzgestaltung sollte Aufenthaltsqualitäten schaffen, ökologische und klimatische Gesichtspunkte berücksichtigen und zur Belebung des Hufeland-Areals beitragen.

### 1.3. Wettbewerbsverfahren

Die Wettbewerbsunterlagen wurden in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München vorbereitet. Der Wettbewerb wurde als einstufiger, nicht offener Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit 10 eingeladenen Planungsbüros ausgelobt. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung war eine persönliche Präsentation der Entwürfe durch die teilnehmenden Büros gemäß § 3 Abs. 5 RPW 2013 vorgesehen und erfolgt. Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro war Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb.

Es wurden zehn Planungsteams eingeladen:

- Allmann Sattler Wappner Architekten, München  
mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, München
- BRUTHER, Paris  
mit VOGT Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- David Chipperfield Architects, London/Berlin  
mit Atelier LOIDL, Berlin
- Eike Becker\_Architekten, Berlin  
mit TERRABIOTA Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH,  
Starnberg
- Eller + Eller Architekten, Düsseldorf/Berlin  
mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München/Berlin
- Gewers Pudewill, Berlin  
mit W+P Landschaften, Berlin
- Henning Larsen, Kopenhagen/München  
mit RAMBOLL STUDIO DREISEITL, Überlingen
- Lang Hugger Rampp Architekten, München  
mit die-grille Landschaftsarchitekten, Harry Dobrzanski, Penzberg
- Morris + Company, London/Kopenhagen und Kirchberger & Wiegner  
Rohde, Berlin  
mit bauchplan ).(, München
- Pool Architekten, Zürich  
mit KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich

Ausloberin war die HUF4 GmbH & Co. KG. Die Wettbewerbsbetreuung erfolgte durch bgsm Architekten Stadtplaner, München.

Hochbau und Freiraumplanung wurden wie vorgesehen getrennt beurteilt. Dabei wurde eine Preisgruppe für den Hochbau und eine Preisgruppe für die Freiraumplanung gebildet.

Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

#### **Fachpreisrichter\*innen**

- Michael Hardi, Architekt, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Prof. Karin Schmid, Architektin, München
- Birgit Rapp, Architektin, Amsterdam
- Peter Scheller, Architekt, München
- Alexander Vohl, Architekt, Stuttgart
- Wolf Auch, Landschaftsarchitekt, München

#### **Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter\*innen**

- Sabine Steger, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Tom Repper, Architekt, München
- Florian Strauss, Landschaftsarchitekt, München

#### **Sachpreisrichter\*innen**

- Simone Burger, Mitglied des Stadtrats, SPD / Volt-Fraktion
- Michael Dzeba, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- Florian Schönemann, Mitglied des Stadtrats, Fraktion DIE GRÜNEN / Rosa Liste
- Fredy Hummel-Haslauer, Bezirksausschuss 11 Milbertshofen – Am Hart
- Steffen Wodarz, Bayerische Versorgungskammer
- Vladislav Georgiev, HUF4 GmbH & Co. KG

#### **Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter\*innen**

- Lars Mentrup, Mitglied des Stadtrats, SPD / Volt-Fraktion
- Dr. Evelyne Menges, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- Mona Fuchs, Mitglied des Stadtrats, Fraktion DIE GRÜNEN / Rosa Liste
- Erich Tomsche, Bezirksausschuss 11 Milbertshofen – Am Hart
- Rosanna Übelhack, HUF4 GmbH & Co. KG
- Martin Unglert, HUF4 GmbH & Co. KG

Darüber hinaus standen dem Preisgericht 13 sachverständige Berater\*innen (ohne Stimmrecht) der Verwaltung, des Stadtrats und der Ausloberin zur Verfügung. Die städtebauliche und freiraumplanerische Vorprüfung erfolgte unter Federführung von bgs Architektinnen Stadtplaner, München.

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

Aufgrund der aktuellen Situation COVID-19 kann eine Ausstellung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Zeit nicht stattfinden. Stattdessen sollen die Wettbewerbsbeiträge von der Ausloberin auf einer Internetseite ausgestellt werden. Website und Zeitpunkt der Veröffentlichung befinden sich in Abstimmung und werden zu gegebener Zeit in der Rathausumschau bekannt gegeben.

## 2. Wettbewerbsergebnis

Die Preisgerichtssitzung tagte am 03.12.2020 und am 04.12.2020 unter Vorsitz von Prof. Karin Schmid. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Sitzung hybrid durchgeführt. Es wurden insgesamt sechs Preise und eine Anerkennung vergeben.

**1. Preis Hochpunkt:**  
**Morris + Company, London/Kopenhagen und**  
**Kirchberger & Wiegner Rohde, Berlin**  
**mit bauchplan ).(. München**



1. Preis Hochpunkt, Perspektive: Morris + Company, London/Kopenhagen und Kirchberger & Wiegner Rohde, Berlin mit bauchplan ).(. München

Beurteilung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Die Position des Baukörpers mit ihrer rechteckigen Grundrisskonfiguration vermittelt zwischen den beiden städtebaulichen Achsen der Hufelandstraße und der des Oberhofer Wags und bewirkt so ein schlankes Erscheinungsbild zum neuen Platz. Der Baukörper bezieht sich insgesamt mit seinen Rücksprüngen auf

die Höhen der Umgebung und fügt sich so sehr gut in sein direktes Umfeld ein. Das erhöhte Erdgeschoss hat eine einladende und großzügige Wirkung und verleiht dem Gebäude, insbesondere auch durch seine ausgeprägte Struktur und Kolonnaden, eine gewisse Bodenständigkeit. Die attraktiven Rücksprünge und Öffnungen im Gebäude begründen sich sowohl aus der städtebaulichen Morphologie als auch aus dem Raumprogramm, verleihen dem Gebäude eine allseitige, interessante sowie differenzierte Gliederung und vermitteln gekonnt zum Kontext. Die Gebäudestruktur und die Grundrisse sind effizient und kompakt erstellt und flexibel zu nutzen. Die Statik ist an einigen Stellen zu hinterfragen wird aber als realisierbar eingeschätzt.

Die Verortung der verschiedenen Eingangsbereiche, insbesondere die Erschließung des Hotels im Erdgeschoss, wird kritisch gesehen und sollte überdacht werden. Die zwei Atrien im Hotelbereich eröffnen einen großzügigen Innenbereich im unteren Teil des Gebäudes und ermöglichen räumlich interessante Blickbezüge, sowohl im Innern wie nach außen. Diese Öffnungen sind im Weiteren brandschutztechnisch zu lösen.

Die Geschosshöhen sind auf die unterschiedlichen Nutzungen abgestimmt, damit Bestandteil einer subtil differenzierten Fassadenstruktur, werden aber im oberen Bereich (Büro) als zu niedrig erachtet. Insgesamt kann dies aber gelöst werden, da die zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.

Die Materialität der Fassadendetails in präfabrizierten Betonfertigteilen, deren Gestaltung über die Höhe des Gebäudes variiert, ergeben ein sehr prägnantes Fassadenbild mit einer angemessenen und dennoch wertigen Zurückhaltung, die sehr positiv gewertet wird. Das vorgeschlagene Relief und die damit verbundene Tiefe der Fassadenausbildung werden ausdrücklich begrüßt.

Die Verortung der Dachterrassen nach Westen zum Platz und nach Osten zur Stadtmitte wird positiv gewertet und bindet den Baukörper auf den verschiedenen Maßstabsebenen in den Kontext ein. Kontrovers diskutiert wird die Frage ob dem Gebäude insgesamt mehr Grün zugefügt werden könnte und ob die Größe der Dachterrassen den Nutzungen ausreichend angemessen ist. Ebenso wird von Teilen des Preisgerichtes hinterfragt, inwieweit ein nachhaltiges Energiekonzept integriert ist oder werden kann.

Die Arbeit überzeugt insgesamt mit einem subtilen Konzept, das stadträumlich sehr prägnant als Endpunkt die Achse der Max-Diamand-Straße bzw. Hufelandstraße besetzt, gleichzeitig nahezu selbstverständlich das umgebende Quartier einbindet und im Zuge der Umsetzung des Gesamtprojekts als Qualitätsmaßstab gelten kann.“

**2. Preis Hochpunkt:  
Pool Architekten, Zürich  
mit KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich**



2. Preis Hochpunkt, Lageplan: Pool Architekten, Zürich mit KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich

Beurteilung der mit dem 2. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Das neue Gebäude auf dem Hufelandplatz erscheint als spezifische Setzung zwischen dem östlich gelegenen Grünraum und dem neuen Platzraum, der durch die Hufelandstraße als wichtige Erschließung des neuen Forschungs- und Entwicklungsstandortes durchmessen wird. Dieser Lage entsprechend fügen die Verfasser die verschiedenen Nutzungen zu einem räumlich großzügigen und vermittelndem Gefüge zwischen den beiden genannten Bezugsräumen. Die ruhige Form des Hauses schafft dabei eine bestechende Präsenz und filigrane Eleganz und Feingliedrigkeit in der Erscheinung. Die verschiedenen Nutzungen staffeln sich dabei in drei, deutlich ablesbare vertikale Zonen des Gebäudes. Der öffentliche Raum wird unmittelbar von einem großzügigen, mittig im Volumen positionierten Atrium adressiert. Dieser offene Raum vermittelt zwischen den linear organisierten Volumen des Hotels und schafft eine räumliche Mitte für die, weiter oben umfassenden Büroräume. Es entsteht ein verbindendes räumliches Innen des Hauses.



Im Erdgeschoss, zum Hufelandplatz hin, findet sich der zentrale Eingang zum Hotelfoyer.

Dieses Foyer wirkt in seiner Fläche bei Zuschreibung zur Hotelnutzung für den Betreiber als zu groß dimensioniert und ohne eine zusätzliche Widmung als wirtschaftlich schwer zu argumentieren. Über eine großzügige geschwungene Treppe bindet darüber der eigentliche Atriumraum an. Das Angebot diese Fläche als verbindende Nutzung zwischen den Teilen des Konferenzentrums zu lesen erscheint reizvoll. Diese angebotene Offenheit steht im Widerspruch zur Forderung der Ausloberin nach abgrenzbaren Arbeitsbereichen.

Die gezeigte Typologie des Atriums als temperiertes, klimatisch als Pufferraum lesbares Volumen birgt brandschutztechnische Risiken, die es gegenüber einem offenen Raum abzuwägen gilt. Zum nördlichen Straßenraum hin orientieren sich die Zugänge eines Teils der Büroräume sowie Läden und Dienstleistungsnutzungen, im östlichen Teil die Zufahrt der Tiefgarage und die Anlieferung. Im Süden des Erdgeschosses bieten die Verfasser eine Restaurantnutzung, den Zugang zum Fitnesscenter, sowie den Frühstücksraum des Hotels an. Die Positionierung der gastronomischen Nutzungen nach Süden erscheint richtig.

Das Haus überzeugt durch die differenzierte Gestaltung der Fassade, deren Größen und Rhythmus sich entlang der beschriebenen Teile der Nutzungen anpasst. Mit geschwungenen, Kanneluren gleichen mit schmalen vertikalen Lamellen besteckten Vorhängen erzeugen die Verfasser ein feines Spiel. Die Durchsichtigkeit dieses feststehenden Lammellenkleides wird teils kritisch gesehen. Der feine, obere Abschluss entlang der Dachkontur als Motiv der Münchener Moderne wird positiv bewertet.

Die Lage der Skybar im Süden ist richtig gewählt. Die Tiefe der ergänzenden Dachterrasse erscheint zu knapp bemessen.

Die gewählte Geschosshöhe der Hotelgeschosse ist zu klein gewählt. Die Anzahl der Stellplätze erscheint nicht ausreichend.

Das Gebäude nutzt grundsätzlich die natürliche Fensterlüftung. Im winterlichen Lüftungsfall bildet der beschriebene Atriumraum einen wichtigen Pufferraum zur Temperierung der Zuluft. Ergänzend stellt der Entwurf auf dem Dach Photovoltaik Elemente dar, die einen Teil der im Gebäude generierten Bedarfe abbilden.

Die feine Eleganz des Hauses und sein Angebot eines großzügigen städtischen Innenraums bilden wichtige Qualitäten, führen aber voraussichtlich zu einer Überschreitung der gesetzten Kostenobergrenze.

Insgesamt stellt das Projekt einen sehr guten Beitrag zur stadträumlichen und architektonischen Bestimmung dieses neuen Ortes dar.“

**3. Preis Hochpunkt:  
Allmann Sattler Wappner Architekten, München  
mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, München**



3. Preis Hochpunkt, Lageplan: Allmann Sattler Wappner Architekten, München mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, München

Beurteilung der mit dem 3. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Die Verfasser schlagen einen Baukörper vor, der in seiner Fernwirkung als blockhafter Merkpunkt erscheint. Bei näherer Betrachtung wird die plastische Differenzierung des Gebäudes sichtbar, es erscheint als gegliederte Masse mit einer stark skulpturalen Charakteristik.

Die Architekten nehmen die Diagonalverschwenkung der neuen Hufelandstraße als Auslöser, die dadurch entstandene 45-Grad-Struktur nicht nur in der Freiflächengestaltung, sondern auch in der Gliederung der baukörperlichen Volumetrie als konzeptionellen Ansatz des Entwurfes einzusetzen. Die Architektur hat eine skulpturale Wirkung, die der städtebaulichen Situation mehr als gerecht wird. Sie definiert den Ort sinnfällig und interpretiert spezifisch die geforderten Nutzungen sehr eigenständig auf hohem städtebaulichen und architektonischen Niveau.

Die geforderten Nutzungsbereiche Gewerbe, Büro mit Konferenz, Hotel und Fitness werden als kompakte Einheiten im Baukörper situiert. Die

unterschiedlichen Volumenpakete werden dann in einer Torsionsbewegung verdreht, gleichzeitig werden geometrisch diagonale Einschnitte im Baukörper vorgenommen. Dadurch entstehen vertikale und horizontale Fugen im baulichen Volumen, Rücksprünge und Auskragungen, wie auch vertikale Dachgärten, die eine Stapelung von vertikalen Plätzen insinuiert.

Die Erschließungen der Nutzungsbereiche auf der Platzebene sind sinnvoll situiert, das Hotel mit Gastronomie vom Platz, Gewerbe und Büros von der Hufelandstraße, sowie von der Südseite, tragen zur Öffnung des Gebäudes und der Belebung des Ortes bei.

Die gezackt, diagonal verlaufenden Fassaden ermöglichen eine subtile kleinteilige Raumbildung, die sich sowohl in der Erschließung, als auch beispielsweise bei den Hotelzimmern zu den Dachgärten hin als leistungsfähig zeigt.

Die Anordnung der Nutzungsbereiche erscheint sinnvoll, Gewerbe, Konferenz und Hotellobby im Erdgeschoss, vom 1. bis 9. OG gestapelt und verdreht dann das Hotel, darüber die Bürobereiche. Durch die subtraktiven Einschnitte wird die Tiefe des Gebäudes auf eigenständige und innovative Weise bewältigt, es entstehen gute Belichtungssituationen.

Lediglich im Bereich des 8./ 9. OG ist der Grad der Verschattung durch den darüber liegenden, auskragenden Baukörper, wie auch dessen statische Abfangung zu überprüfen.

Die Fassadengestaltung folgt der Haltung des Entwurfes, sie zeigt einerseits eine klare, grundsätzliche Haltung, andererseits wirkt sie hochwertig, fein gegliedert und angemessen. Die vertikale Struktur der Profilierung wird durch alternierende Dopplung der Lisenen in der Fläche zusätzlich rhythmisiert. Dadurch erscheint sie filigran und doch gleichermaßen großzügig.

In den zurückspringenden verschwenkten Fassadenbereichen variiert die Ausbildung der Fassadenstruktur. Durch die dort mit 45 Grad gezackt angeordneten Fassadenelemente entstehen großflächige und plastisch wirkende Fassadenflächen. Sie artikulieren so den halböffentlichen bzw. privaten Charakter der Nutzungen (Hotel).

Gleichzeitig unterstützen sie die beabsichtigte Plastizität des Baukörpers, in der Differenzierung zwischen Außenkanten und inneren Raumzonen. Die Fassaden bilden somit die beabsichtigte Verzahnung und Öffnung des Baukörpers zum öffentlichen Raum subtil und sinnfällig ab.

Die Fassaden sind konstruktiv einerseits in den inneren Raumzonen als wärmegeämmte Holzkonstruktion mit Schiebetürfunktion, andererseits an den Außenkanten des Gebäudes als wärmegeämmte Alu-Fensterrahmenkonstruktion mit natürlicher Belüftung vorgesehen.

Insgesamt wird die Gliederung der Fassade als gelungen diskutiert, lediglich an der Seite des Quartiersplatzes scheint sie etwas zu mächtig.

Die architektonische Robustheit des Entwurfes im Sinne seiner formal strukturellen Verortung am neuen Hufelandplatz und der Reaktion auf die direkte und weitere Umgebung gewährleistet eine belastbare Dauerhaftigkeit der vorgeschlagenen Architektur.

Die differenzierte, räumliche innere und äußere Struktur des Gebäudes scheint

auch im Sinne einer Nutzungsvariabilität leistungsfähig zu sein. In Teilbereichen der Gebäude- und Grundrisstruktur wird die spezifische räumliche Anordnung der Funktionsbereiche allerdings in der Wertung auch kontrovers gesehen, vor allem unter dem Aspekt einer möglicherweise später notwendig werdenden Drittverwertung.

Insgesamt stellt die Arbeit eine eigenständige Antwort auf die Aufgabenstellung dar.“

**Anerkennung Hochpunkt:**  
**David Chipperfield Architects, London/Berlin**  
**mit Atelier LOIDL, Berlin**



Anerkennung Hochpunkt, Lageplan: David Chipperfield Architects, London/Berlin mit Atelier LOIDL, Berlin

Beurteilung der mit einer Anerkennung ausgezeichneten Arbeit:

„Die Arbeit von David Chipperfield Architects Berlin hat zu großen, auch kontroversen Diskussionen geführt.“

Zunächst ist festzustellen, dass die Architekten sich mit der Platzierung des Gebäudes über die Vorgaben der Auslobung deutlich hinweggesetzt haben. Somit müsste die Hufelandstraße Neu in ihrer bereits fixierten Lage deutlich nach Westen und Norden verschoben werden, was nach Kenntnisstand zum Preisgericht nicht mehr möglich ist. Dies wurde auch in der Auslobung deutlich so dargestellt.

Durch eine einfache Verschiebung des Gebäudes nach Süden ist diese Problematik nicht zu lösen. Darüber hinaus wird auch die Unterbauung eines nicht unerheblichen Teils der späteren Straßenfläche vorgeschlagen. Insbesondere aber kommen Abstandsflächen auf den nördlich benachbarten Grundstücken zum Liegen.

Kontrovers wurde auch die städtebauliche Einfügung der Sonderform und der Ausrichtung derselben innerhalb des gegebenen Kontextes diskutiert.

Nahezu einig war sich das Preisgericht vor allem in der Bewertung des Gebäudes selbst. Es handelt sich hier um ein innovatives Konzept mit Holzhybridbauweise: Zentraler Kern aus Beton. Tragende Stützen und Deckenbalken aus Holz mit einer Holz-Beton-Verbunddecke. Damit dürfte die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes einigermaßen positiv ausfallen. Insbesondere die Einbeziehung der Öffentlichkeit auf drei unterschiedlichen Ebenen – Erdgeschoss, 9. Obergeschoss und Panoramabar – werden allseits begrüßt.

Alle Eingänge – zum Hotel, zu den öffentlichen Nutzungen und zu den Büros – sind sehr logisch situiert und jeweils einer Gebäudeseite zugeordnet. Darauf nehmen auch die entsprechenden Freiräume Bezug und sind sehr individuell und nutzungsbezogen gestaltet.

Der großzügige, zentrale Kern aus Beton, der auch zur Aussteifung des Gebäudes dient, nimmt die vertikale Erschließung und Teile der Sanitär- und Nebenräume auf. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird die Größe des Kerns allerdings kritisch hinterfragt und ggf. ineffizient empfunden. Der Holzbau ist aufgrund der aktuellen Rechtslage noch mit Unsicherheiten und damit ggf. mit Risiken für den Bauherrn verbunden.

Die Lobbys zu den jeweiligen Nutzungen liegen auf der entsprechenden Seite des Kerns. Im Erdgeschoss werden diese Nutzungen durch Coworking-Spaces und Gewerbeeinheiten ergänzt. Besonders auffällig ist die konstruktiv-ornamental ausgebildete Betondecke über dem Erdgeschoss, die mit dieser als gelungen empfundenen Form auf die Statik der Obergeschosse reagiert.

In den darüber liegenden Geschossen werden die geforderten Nutzungen wie Hotel und Büro wie selbstverständlich in den angemessenen hohen und tiefen Etagen angeordnet. Im 9. Obergeschoss – am Übergang zwischen den Nutzungen Hotel und Büro ist eine der drei öffentlichen Ebenen – das Belvedere – mit Fitnessstudio und Gastronomie angeordnet.

Sowohl das Achsmaß der Fassade, als auch das der Decken lassen dabei eine größtmögliche Flexibilität in der heutigen und ggf. sich ändernden zukünftigen

Nutzung zu. Am Ende der drei Flügel befindet sich jeweils eine außenliegende Fluchttreppe, die neben ihrer Funktion das Gebäude auch noch angenehm gliedert.

Die Fassade zeichnet sich durch ein hohes Maß an Eleganz aus. Dazu tragen die großen Fensterformate wie auch die filigranen, grünlichen Fassadenprofile bei. In horizontaler Richtung wird die Fassade mit schmalen und dünnen Wartungsbalkonen, die gleichzeitig auch einen Teil des Sonnenschutzes übernehmen, gegliedert. In vertikaler Richtung übernehmen gekonnt filigrane Metallstützen diese Funktion. Diese werden über die Attika hinaus geführt und bilden einen definierten Freiraum für die Dachterrassen, in denen auch funktionale Elemente wie Sonnensegel eingehängt werden können.

Das Preisgericht bedauert, dass dieser Beitrag, der durch seine Schönheit durchaus hätte überzeugen können, aufgrund der Missachtung der Vorgaben aus der Auslobung und aufgrund des hohen Umsetzungsrisikos nicht weiter verfolgt werden kann.“

**1. Preis Platzfläche:  
TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, München  
mit Allmann Sattler Wappner Architekten, München**



1. Preis Platzfläche, Lageplan: TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, München mit Allmann Sattler Wappner Architekten, München (maßstabslos)

**Beurteilung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit:**

„Die Entwurfsverfasser verstehen den von der Hufelandstraße zweigeteilten Stadtraum als eine durchgehende Platzfläche, die zwischen allen angrenzenden Fassaden aufgespannt ist. Ein durchgehender Bodenbelag bildet hierfür die Grundebene. Die Straße, eine Zäsur im Platzraum, wird in die Belagsfläche integriert und verliert damit zumindest in der Materialität ihre teilende Wirkung. Auch wenn dem Belagswechsel in der Weiterentwicklung des Projektes nicht zugestimmt werden sollte könnte durch eine besondere Behandlung des Straßenasphaltes im Platzbereich grundsätzlich eine vergleichbare Wirkung erzielt werden. Im Norden und Süden wird der zukünftige Platz von einer durchlaufenden Baureihe gefasst, die dem Platzraum zusätzlichen räumlichen Halt bietet.

Nach Innen ist der Platz von locker gestellten Kiefern überpflanzt. Dabei wird zwar Bezug auf die Grundstruktur des FIZ-Masterplans genommen, durch die freiere Baustellung vermag es der Beitrag, jedoch die trennende Wirkung der Hufelandstraße abzumildern und den Eindruck von Großzügigkeit auf der überschaubaren Platzfläche zu vermitteln.

Die frei in den Grundbelag eingesetzten Grünflächen gliedern den Platz in kleinere Teilräume die eine hohe Aufenthaltsqualität entfalten können. Das im Südosten der Platzfläche vorgesehene Wasserspiel wirkt richtig platziert. Es wird den Verkehrslärm zwar nicht mindern, schirmt aber zur Straße ab und bildet für die östlich anschließenden Außengastronomieflächen eine angenehme Geräuschkulisse.

Mit der Auswahl der Pflanzen wird ein Bezug auf den Landschaftsraum im Münchner Norden gesucht. Die Fröttmaninger Heide ist zwar einige Kilometer entfernt – durch diesen Bezug wird dem Platzraum aber eine besondere Identität gegeben.

Die Arbeit lässt zwar eine Hotelvorfahrt und Behindertenstellplätze vermissen, ist auf allen anderen Ebenen aber sehr gut durchgearbeitet.“



Es wurden zwei 2. Preise vergeben:

**2. Preis Platzfläche:**  
**RAMBOLL STUDIO DREISEITL, Überlingen**  
**mit Henning Larsen, Kopenhagen/München**



2. Preis Platzfläche, Lageplan: RAMBOLL STUDIO DREISEITL, Überlingen mit Henning Larsen, Kopenhagen/München (maßstabslos)

Beurteilung der mit einem 2. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Die Arbeit greift den Belag der anliegenden Straßenräume auf und verlängert ihn bis zu der Fassade des Neubaus. Zu den Gebäuden werden somit breite Vorzonen ausgebildet, in denen erdgeschossbezogene Aufenthaltsangebote vorgesehen sind. Herzstück der Platzfläche bildet eine auffällig durchgrünte Belagsintarsie, die von der zukünftigen Hufelandstraße in zwei Teilflächen aufgeteilt wird. Obwohl die Entwurfsverfasser die Hufelandstraße mit einem klassischen Profil aus Fahrbahn und Straßenbegleitgrün interpretieren wird die Platzfläche von den im Raster gesetzten Bäume zumindest in der Draufsicht zusammengehalten.

Zur Straße hin verdichten sich die Grünflächen. Ob die vorgesehenen Hügel zur Straße tatsächlich eine lärmindernde Wirkung entfalten wird angezweifelt. Hierdurch entstehen aber zu den anliegenden Baukörpern hin zwei räumlich gut gegen die Straße gefasste und wohl abgeschirmte Teilflächen, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen.

Das Preisgericht bedauert, dass die Baumreihe in der Straßenmitte, die zu einer Verkürzung der Linksabbiegespur führt aus verkehrlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann. Ohne diese Bäume fehlt dem Beitrag aber ein wesentliches, verbindendes Element. Unter diesem Gesichtspunkt wird angeregt, den Grünanteil zur Straße maßvoll zu reduzieren. Anstatt die Straße „wegzupflanzen“ könnte so eine höhere visuelle und physische Durchlässigkeit hergestellt werden um die beiden Platzhälften stärker miteinander zu verbinden. Hervorzuheben ist die zeitgemäße Auseinandersetzung mit Niederschlagswasser in Straßen und Platzräumen, die den Beitrag zusätzlich auszeichnet.“

## 2. Preis Platzfläche Atelier LOIDL, Berlin mit David Chipperfield Architects, London/Berlin



2. Preis Platzfläche, Lageplan: Atelier LOIDL, Berlin mit David Chipperfield Architects, London/Berlin (maßstabslos)

Beurteilung der mit einem 2. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Entgegen der streng formalen, rasterförmigen Ordnung des Masterplanes versucht der Verfasser durch die Anordnung frei gruppierter Baumgruppen den Stadtraum neu zu interpretieren. Er stellt hierbei gleichwertige Bezüge sowohl zu

den Ordnungsprinzipien der umgebenden Bebauungsstrukturen wie auch des östlich situierten Grünzuges des Oberhofer Weges her.

Durch die geschickte Auflösung der parallel zu den nördlichen und südlichen Baukanten geführten Baumreihen hin zur Platzmitte entstehen unterschiedlich bespielte Platzsituationen. Ein platzübergreifendes Belagsraster bindet die angelagerten Baukörper zusammen und setzt diese in Beziehung zueinander.

Alle relevanten platzübergreifenden Wegebeziehungen werden hierarchiefrei abgebildet. Die Anbindung an die übergeordneten Erschließungsstrukturen und den östlichen Grünzug gelingt selbstverständlich. Der den Platzraum durchschneidende Straßenraum wird auf die vorgegebene Fahrbahnbreite reduziert. Rad- und Fußweg werden auf den angrenzenden Platzrändern geführt. Hierbei ist zu prüfen ob der beidseitige Radweg durch einen Wechsel der Materialität oder Farbgebung sich aus Verkehrssicherheitsgründen vom Bodenbelag des Platzbereiches stärker absetzen muss.

Der Nordbereich des Hufelandplatzes erfährt eine Aufwertung durch eine mit Großbäumen räumlich gegliederte große Rundbank. Hohe Lehnen sollen vom Verkehrslärm abschirmen. Die skulpturale Großform kann in Maßstab und Bezug zum Gesamtraum überzeugen. Dem westlich angrenzenden Baukörper wird ein baumüberstandener ggf. gastronomisch genutzter Freisitz zugeordnet. In den intensiv gestalteten Platzbereichen wird eine graduelle Auflösung des Plattenbelages zu Schotterrasen oder wassergebundenen Decken vorgeschlagen. Dies trägt positiv zur Entsiegelung des Platzraumes bei.

Die vorgeschlagenen Baumarten, wie Kiefern, Schnurbäume und Zerreichen tragen den Anforderungen an Stadtklimaresistenz Rechnung und können zu starken Identitätsbildnern des Hufelandplatzes werden. Im südlichen Platzbereich werden Sitzmöglichkeiten und gastronomische genutzte Freiflächen angeboten. Auch diese werden mit den oben genannten Gestaltungsmitteln in den Platz „eingeschrieben“.

Frei gestellte Lichtstelen und abgespannte Platzbereiche befördern ein platzübergreifendes kohärentes Erscheinungsbild in den Nachtstunden.

Das unaufgeregte Erscheinungsbild wird dem Ort und dem Nutzungsspektrum gerecht und zeigt eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit auf zukünftige Entwicklungen. Das vorgeschlagene Konzept und die grundsätzliche Herangehensweise kann auf verschiedene hochbauliche Konzepte übertragen werden.“

### **Empfehlung des Preisgerichts**

„Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zum Hochbau sowie die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zum Freiraum zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen. Bei der weiteren Planung sind die Hinweise aus der schriftlichen Beurteilung zu

beachten. Ferner soll die mit dem 1. Preis zum Freiraum prämierte Arbeit unter den Gesichtspunkten Versickerung und Umgang mit Regenwasser weiter entwickelt werden.“

## **B. Weiteres Vorgehen**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts, auf der Basis des Aufstellungsbeschlusses vom 20.07.2016 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06296 und der 1. Preise des Wettbewerbsverfahrens, das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als nächster Schritt ist die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

## **Beteiligung des Bezirksausschusses**

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

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks war durch seinen Vorsitzenden, Herrn Fredy Hummel-Haslauer, als Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks Nr. 11 hat Abdrucke dieser Vorlage erhalten.

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

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth 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/41 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
3. An das Kommunlreferat – RV
4. An das Kommunlreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat, Verwaltung und Recht - VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54-1
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V