

Telefon: 0 233-24687
22132
25387
Telefax: 0 233-22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-61P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-60V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2166 a
DB-Nordring (südlich), Freimanner Bahnhofstr.
(westlich),
Frankfurter Ring (nördlich), Lilienthalallee (östlich)**

**A) Bekanntgabe des Ergebnisses des
Ideen- und Realisierungswettbewerb**

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 12297

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.03.2024**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Mit dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (RIS-Nr. 20-26/ V 07968) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbs zu berichten. Über dessen Ergebnis und das weitere Vorgehen wird der Stadtrat nunmehr informiert.
Inhalt	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und weiteres Vorgehen (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2166a)
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Bei Finanzierungsbeschlüssen ./.

Entscheidungs- vorschlag	Bekanntgegeben
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2166a, Wettbewerb
Ortsangabe	Frankfurter Ring 227, Stadtbezirk 12 Schwabing - Freimann, München

Telefon: 0 233 - 24687
22132
25387
Telefax: 0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/61 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/60 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2166 a
DB-Nordring (südlich), Freimanner Bahnhofstr. (westlich),
Frankfurter Ring (nördlich), Lilienthalallee (östlich)**

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des
Ideen- und Realisierungswettbewerb**
- B) Weiteres Vorgehen**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12297

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.03.2024**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerbs	1
1. Ideen- und Realisierungswettbewerb	2
1.1 Anlass und bisheriges Verfahren/Sachstand/Rahmenbedingungen	2
1.2 Wettbewerbsaufgabe/Ziele des Wettbewerbs	
1.3 Wettbewerbsverfahren	3
1.4 Einbindung der Öffentlichkeit, Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses	6
2. Wettbewerbsergebnis	6
Realisierungswettbewerb	
1. Preis: robertneun mit Lohrengel Landschaft	6
2. Preis: UTA Architekten & Stadtplaner mit bauchplan	8
3. Preis: asp Architekten mit Treibhaus Landschaftsarchitektur	9

Ideenwettbewerb	
1. UTA Architekten & Stadtplaner mit bauchplan	11
2. HENN mit Uniola GmbH	12
3. Asp Architekten mit Treibhaus Landschaftsarchitektur	14
Empfehlung des Preisgerichts	15
B) Weiteres Vorgehen	16
II. Bekanntgegeben	17

Telefon: 0 233 - 24687
22132
25387
Telefax: 0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/61 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/60 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2166 a DB-Nordring (südlich), Freimanner Bahnhofstr. (westlich), Frankfurter Ring (nördlich), Lilienthalallee (östlich)

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerb

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 12 Schwabing - Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12297

Anlagen:

- 1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung**
- 2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2166 a**

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerbs

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 01.03.2023 einen Beschluss für die Rahmenplanung und einen Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (RIS-Nr. 20-26/ V 07968) gefasst und der Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Bereich DB-Nordring (südlich), Freimanner Bahnhofstr. (westlich), Frankfurter Ring (nördlich), Lilienthalallee (östlich) zugestimmt.

Mit dem oben genannten Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbs zu berichten.

1. Ideen- und Realisierungswettbewerb

1.1 Anlass und bisheriges Verfahren/Sachstand/Rahmenbedingungen

Die FFR 227 GmbH, München – ein Unternehmen der Hammer Firmengruppe, München - plant die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung eines vormals industriell genutzten Areals nördlich des Frankfurter Rings und östlich der Lilienthalallee im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann in München. Das ehemalige Gelände der Leichtmetallwerke Bayern, heute Winning BLW GmbH, ein industriell genutztes Gelände, soll als „Produktives Stadtquartier“ einer zeitgemäßen gemischten Gewerbenutzung mit Flächen u.a. für produzierendes Gewerbe und Dienstleistung sowie Flächen für Büro und Hotel, ergänzt durch öffentlich zugängliche Nutzungen, z.B. Gastronomie, Kultur und Einzelhandel zur Quartiersversorgung und Freiflächen, zugeführt werden. Dabei ist auf eine konfliktfreie innere Erschließung und ein durch den Nutzungsmix minimiertes Verkehrsaufkommen (Versorgung im Quartier) zu achten.

Das Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von ca. 5,6 ha und liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing–Freimann. Das Areal wird im Westen durch die Lilienthalallee, im Norden durch den DB-Nordring, im Osten durch die Freimanner Bahnhofstraße und im Süden durch den Frankfurter Ring begrenzt.

Das Wettbewerbsgebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt und mit ein- bis dreigeschossigen Lager- und Produktionshallen in einem Umfang von ca. 29.000 m² Geschossfläche bebaut. Im nördlichen Teil befindet sich ein Parkplatz. Das Gebiet wurde bisher von der Firma Winning BLW GmbH industriell genutzt. Der Ursprung der Bebauung geht auf die 1925 gegründeten bayerischen Leichtmetallwerke zurück. Aus dieser Zeit stammt der denkmalgeschützte Verwaltungsbau im Südwesten des Wettbewerbsgebietes. Dieser wurde vom Architekten Hermann Rimmel in den Jahren 1922-24 errichtet. Das als zweigeschossiger, historisierender Walmdachbau mit Erkern, Zwerchhaus, Putzgliederungen und Dachreiter unter Denkmalschutz (D-1-62-000-1745) steht.

Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes weist der Baubestand keine erhaltenswerten Strukturen auf und soll im Zuge der Entwicklung des Gebietes entfernt werden.

1.2 Wettbewerbsaufgabe/Ziele des Wettbewerbs

Die städtebauliche Entwicklung des Wettbewerbsgebiets soll sich – ausgehend von den Ergebnissen der Rahmenplanung – u.a. an folgenden Einzelzielen und städtebaulichen sowie freiraumplanerischen Eckdaten orientieren:

- Ziel ist die Umsetzung des Leitbilds eines Produktiven Stadtquartiers für einen zukunftsorientierten, lebendigen und facettenreichen Arbeitsplatzstandort.
- Es wird ein Nutzungsmix aus GE-A- und -B-Flächen angestrebt, mit der Förderung einer ausgewogenen Mischung aus Büronutzung, produzierendem Gewerbe, Forschungs- und Entwicklungsstätten (z. B. Hybridflächen und Maker Spaces),

- Logistik (Distribution, Letzte Meile) sowie untergeordnet Hotel- und Gastronomiebetrieben mit öffentlich zugänglichen sowie kulturellen Nutzungen.
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Frankfurter Ring 227.
 - Entwicklung eines übergeordnet wirksamen, öffentlich zugänglichen Quartiers-Park / urbanen Stadtplatzes mit hoher, urbaner Aufenthaltsqualität und Angebotsvielfalt.
 - Entwicklung einer öffentlichen, barrierefreien Durchwegung in Ost-West-Richtung mit Anbindung an den FFR 227 als wirksame Grünverbindung (Gartenfuge).
 - Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zwingend zu berücksichtigen. Insbesondere entlang des DB-Nordrings gilt es, Maßnahmen zur Stärkung bzw. Optimierung des Biotopverbunds vorzunehmen und ggf. Vorkommen geschützter Arten zu sichern und zu entwickeln. Dabei ist auch auf eine ausreichende Besonnung der Bahnflächen im Norden zu achten, um den Lebensraumverlust für die dort vorkommenden Arten durch eine Verschattung mit Gebäuden möglichst gering zu halten.
 - Die Begrünung von Freiflächen und Gebäuden soll der bioklimatischen Belastung im Wettbewerbsgebiet entgegenwirken sowie arten- und abwechslungsreich gestaltet sein. Die Freiflächen dienen besonders der Erholung.
 - Schaffung einer rückwärtigen Erschließung entlang der Bahngleise mit langfristiger Anbindung zum geplanten S- und Trambahnhaltepunkt Europark/Heizkraftwerk zumindest für Fuß- und Radverkehr.
 - Aufgrund der bereits heute hohen Verkehrsbelastung sind Möglichkeiten für die Reduzierung des MIV-Anteils zwingend umzusetzen (Mobilitätskonzept).
 - Die Entwicklung von nutzerfreundlichen Fahrradabstellanlagen, über das erforderliche Maß der erforderlichen Anzahl der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München hinaus.
 - Die Anforderungen an die Feuerweherschließung und die notwendigen Erschließungsflächen für die Integration von Gewerbe-A-Flächen sind zu berücksichtigen.
 - Maßgebend für die Planung sind die Grundsätze des nachhaltigen Planens und Bauens, der Klimaresilienz, des Schwammstadtprinzips zur Vorsorge vor Starkregenereignissen und des Energiekonzeptes der Ausloberin.
 - Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebe sowie deren Emissionen sind in der Anordnung der Nutzungen zu berücksichtigen.

Der Realisierungsteil umfasst den Quartiersplatz mit dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude und ein Hochhaus. In dem ca. 95 -99 m hohen Hochhaus sollen ca. 30.000 qm - 40.000 qm Geschossfläche GF untergebracht werden. Die Gestaltung der Kubatur des Gebäudekörpers und des baulich-räumlichen Übergangs zu dem Quartiersplatz ist Wettbewerbsaufgabe. Ziel ist es, das Hochhaus als architektonischen Akzent und Auftakt des neuen Stadtquartiers im Sinne des Rahmenplanes Frankfurter Ring zu formen und harmonisch in das Münchner Stadtbild zu integrieren. Die im Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie ausgeführten Entwurfs- und Qualitätskriterien sind dabei zu beachten.

1.3 Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als einstufiger, nicht offener Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit zehn eingeladenen Planungsbüros ausgelobt. Das Wettbewerbsverfahren wurde vom 25.04.2023, mit der Preisgerichtsvorbesprechung, bis zur Preisgerichtssitzung am 23. und 24.11.2023

durchgeführt. Der Bearbeitungszeitraum für die teilnehmenden Büros war vom 09.05.2023, mit der Ausgabe der Unterlagen, bis zum 25.09.2023, mit der Abgabe der Pläne. Es wurde ein kooperatives Zwischenkolloquium am 14.07.2023 durchgeführt.

Zusammensetzung des Preisgerichts:

Fachpreisrichter_innen

- 1 Stefan Behnisch, Architekt, Stuttgart
- 2 Regula Lüscher, Architektin, Stadtplanerin, Winterthur
- 3 Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Architektin, Stadtbaurätin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
(wird vertreten von Michael Bacherl)
- 4 Prof. Christa Reicher, Architektin, Stadtplanerin, Aachen
- 5 Florian Strauß, Landschaftsarchitekt, München
- 6 Prof. Ludwig Wappner, Architekt, Stadtplaner, München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter_innen

1. Michael Hardi, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München (verstorben)
2. Prof. Dr. Detlef Kurth, Stadtplaner, Kaiserslautern
3. Günter Schalk, Landschaftsarchitekt, München

Stellvertretende Fachpreisrichter_innen

Michael Bacherl, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtplanung
(vertritt Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk)

Sachpreisrichter_innen

- 1 Florian Schönemann, Mitglied des Stadtrats, Fraktion DIE GRÜNEN / Rosa Liste
- 2 Alexander Reissl, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion mit Freie Wähler
- 3 Simone Burger, Mitglied des Stadtrats, SPD / Volt-Fraktion
- 4 Patric Wolf, Bezirksausschuss 12 Schwabing Freimann
- 5 Hans Hammer, Hammer AG
- 6 Clemens Baumgärtner, Referat für Arbeit und Wirtschaft

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter innen

- Marion Lüttig, Mitglied des Stadtrats, Fraktion DIE GRÜNEN / Rosa Liste
- Heike Kainz, Mitglied des Stadtrats, CSU mit Freie Wähler
- Petra Piloty, Bezirksausschuss 12 Schwabing Freimann
- Timo Oberbossel, Hammer AG
- Kurt Kapp, Referat für Arbeit und Wirtschaft (ab 16:30 Uhr)

Sachverständige Berater innen (ohne Stimmrecht)

- Tobias Ruff, Mitglied des Stadtrats, Fraktion ÖDP / München-Liste
- Brigitte Wolf, Mitglied des Stadtrats, Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
- Ralph Walczyk-Wienerfoet, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtplanung
- Bernd Saliger, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Grünplanung
- Christoph von Gottberg, Mobilitätsreferat
- Moritz Monninger, Referat für Klima- und Umweltschutz
- Catarina Eirich, Referat für Klima- und Umweltschutz
- Frank Trebus, Voessing Ingenieure, München
- Kevin Schlömp, Emproc, Starnber / Berlin
- Katharina Thomas, allmannwappner Architekten, München
- Resul Kilic, Hammer AG
- Dr. Mark Butt, gsk Rechtsanwälte

Teilnehmende Büros:

- Kadawittfeldarchitektur, Aachen
mit KRAFT.RAUM., Düsseldorf
- asp Architekten, Stuttgart
mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg
- Barkow Leibinger, Berlin
mit Valentien + Valentien, Weßling
- HENN, München
mit Uniola GmbH, München
- HWKN Hollwich, New York
mit David Rubin Land Collective, Philadelphia
- Mäckler Architekten, Frankfurt a.M.
mit Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See
- Rapp + Rapp, Amsterdam
mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- robertneun, Berlin
mit Lohrengel Landschaft, Berlin

- Störmer Murphy, Hamburg
mit LILASp Lichtenstein, Hamburg
- UTA Architekten & Stadtplaner, Stuttgart
mit bauchplan), München

1.4 Einbindung der Öffentlichkeit, Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses

Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden vom 28. November 2023 bis 2. Dezember 2023 von 15 bis 19 Uhr, beziehungsweise am Samstag, den 2. Dezember 2023 von 10 bis 18 Uhr durch die Ausloberin (Hammer AG) vor Ort, in der Werkshalle 11, auf dem Gelände am Frankfurter Ring 227 öffentlich ausgestellt.

Vom 6. Dezember 2023 bis einschließlich 14. Dezember 2023, waren die Wettbewerbsergebnisse in den Räumen 017 und 018 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in der Blumenstraße 28b zu sehen. Die Ausstellung war montags bis freitags von 8 bis 20 Uhr geöffnet. Die Ausstellungsräume sind rollstuhlgerecht zugänglich, eine barrierefreie Toilette ist vorhanden.

2. Wettbewerbsergebnis

Das Preisgericht tagte am 23. und 24.11.2023 unter Vorsitz von Herrn Stefan Behnisch. Es wurden drei Preise für den Realisierungs- und Ideenteil vergeben.

Realisierungswettbewerb

1. Preis:

robertneun mit Lohregengel Landschaft, beide Berlin



1. Preis, Visualisierung: robertneun mit Lohregengel Landschaft (maßstabslos)

Beurteilung durch das Preisgericht:

„Das aus dem Umwandlungsprozess de[s] dargebotenen städtebaulichen Konzeptes heraus entwickelte Hochhaus, schöpft seine besondere Ausstrahlung und Signifikanz aus einer vielschichtigen und facettenreichen Nah- und Fernwirkung. Mit klugen rhythmischen Höhenstapelungen passt sich das 96 m hohe Haus geschickt in die jeweiligen bauplastischen Nachbarschaften ein und bietet somit auch in der Außenwirkung eine einladende Adressierung auf Fußgängerebene, eine feinsinnige Übersetzung einer Bel Etage über mehrere Ebenen sowie eine sehr plastische „Fernwirksamkeitsfassade“, die einen guten Auftakt hoher Punkte im transformierenden Band des Frankfurter Rings im Osten abgeben könnte.

Die Nutzungsvielfalt der angebotenen Grundrisse bietet vielfältigen Mietszenarien gute Entfaltungsmöglichkeiten und erlaubt auch unterschiedlichste Flächenlayouts in der Aufteilung, wenn auch Optimierungsbedarf beim Flächenanteil der Verkehrsflächen besteht. Strukturell ist das Haus klar und einfach aufgebaut, bietet eine maximale Stützenfreiheit und eine dem hohen Haus angemessene Kernzone. Lediglich die Anzahl der angebotenen Aufzüge gilt es zu optimieren, ebenso die Frage nach dem in der Vorprüfung aufgeworfenen hohen spezifischen TGA-Kosten.

Eine Sprinklerung ist derzeit nur in den Sockelgeschossen notwendig, nicht jedoch in den oberen Ebenen mit einem ausreichend dimensionierten Brandüberschlag. Das Thema Fassadenbegrünung ist im Sockelbereich dargestellt, sollte aber nochmals qualifiziert überprüft werden. Die vorgeschlagene Positionierung der PV-Module innerhalb der Fassaden ist nachvollziehbar und sehr effizient.

Eine öffentliche Nutzung der obersten Ebene ist bislang nicht vorgesehen, könnte aber durchaus einen qualitativen Mehrwert für das Haus und den Standort darstellen.

Insgesamt ein klarer und einfach nachzuvollziehender Entwurf, wirtschaftlich gut übersetzbar und signifikant in seiner Nah- und Fernwirkung.“

2. Preis:

UTA Architekten & Stadtplaner, Stuttgart mit bauchplan, München



2. Preis, Visualisierung: UTA Architekten & Stadtplaner mit bauchplan (maßstabslos)

Beurteilung durch das Preisgericht:

„Das aus seiner städtebaulich nachvollziehbaren Setzung direkt am Frankfurter Ring heraus entwickelte Hochhaus bildet zusammen mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude und einem im Norden gelegenen Hotelbau einen signifikanten Hochpunkt für das Stadtquartier und darüber hinaus für den östlichen Auftakt der Transformation entlang des Frankfurter Rings. Die Adressierung und Setzung des Hauses ist eindeutig und nachvollziehbar, der flachere Annexbau vermittelt geschickt zur niedrigeren Bebauung im Norden.

Die Nutzungsvielfalt über eine Ausdifferenzierung der Ebenen ist gegeben, wobei der überhöhte Erschließungsaufwand im Annexbau des Sockels wenig gut nutzbare Räume erzeugt.

Auch das tektonisch strukturelle Korsett des Sockelbaus zeigt noch konstruktive Mängel in der Fügung von Stützelementen und Geschossebenen. Kern und obere Ebenen sind nachvollziehbar und gut nutzbar aufgebaut und lassen vielfältige Nutzungsszenarien zu. Kritisch diskutiert wird die Textur und Nutzbarkeit der dargestellten Fassaden. Hier können die vielen formalen Fassadenelemente nur bedingt überzeugen und erscheinen in etlichen Bereichen auch nicht notwendig.

Überzeugender wirken hier schon die angebotenen vertikalen Gärten in den Eckbereichen, die neben Aufenthaltsqualitäten auch klimatechnische Vorzüge mit sich bringen.

Positiv bewertet wird auch die Nutzung einer obersten Ebene als Sondergeschoss, welches ggf. auch als Bellevue für die Öffentlichkeit genutzt werden könnte.

In der Zusammenfassung ein interessanter Hochhausentwurf an einer geeigneten Stelle des neuen Stadtquartiers, der allerdings neben seinen strukturellen Schwachstellen auch einen höheren Investitionsaufwand für Konstruktion und technischen Ausbau zeigt.“

3. Preis:

asp Architekten, Stuttgart mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg



3. Preis, Visualisierung: asp Architekten mit Treibhaus Landschaftsarchitektur (maßstabslos)

Beurteilung durch das Preisgericht:

„Der rechteckige Baukörper im Westen an der Lilienallee mit seinen 25 Geschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 97 Metern ist gut positioniert. Mit Hilfe einer räumlichen und gestalterischen Zäsur nimmt das Hochhaus Bezug zur Nachbarbebauung auf und fungiert damit als Mittler zwischen den verschiedenen Höhen.

Der Haupteingang ist mit einem gut dimensionierten Foyer im Süden angeordnet und kann mit einer klaren Adressbildung den Quartiersplatz beleben. Im Foyer ist neben einer „Quartier Expo“ und Gastronomie eine gut funktionierende Zugangssituation zu den Nutzungen in den oberen Geschossen – Büros, Konferenz, Fitness u.a. - vorgesehen. Den Abschluss bildet ein Restaurant mit Eventfläche und Dachterrasse, was als öffentlich zugängliche Fläche begrüßt wird. Die gewünschte Flexibilität und Unterteilbarkeit in unterschiedliche Büro- und Nutzungseinheiten wird nachgewiesen.

Ein kompakter Erschließungskern mit einem Schachteltreppenhaus und Aufzugsanlage erscheint ökonomisch umsetzbar; die Anforderung an einen eigenen Aufzug für die Gastro-Nutzung wird jedoch nicht eingelöst.

Die Fassade wird als Vorhangfassade mit hochwärmegedämmten elementierten Aluminiumpanelen ausgebildet und soll mit den „grünen Finnen“ an die Farbigkeit der alten Industriehallen erinnern. Dieser Anspruch, den ehemaligen industriellen Charakter mit der Gestaltung zu adressieren, wird nur bedingt eingelöst.

Die vorgeschlagene Holz-Hybrid-Skelettbauweise mit einem Stahlbetonkern wird gewürdigt. Das Energiekonzept mit einem Fokus auf Effizienz und Reduktion der Technik wird begrüßt. Eine wirtschaftliche Umsetzung scheint gegeben.

Insgesamt stellt das Hochhaus an dem gewählten Standort mit seiner Maßstäblichkeit und seiner Gestaltung einen diskussionswürdigen Beitrag dar.“

Ideenwettbewerb

1. Preis:

UTA Architekten & Stadtplaner, Stuttgart mit bauchplan, München



1. Preis, Lageplan: UTA Architekten & Stadtplaner mit bauchplan (maßstabslos)

Beurteilung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit

„Der städtebauliche Entwurf von UTA mit bauchplan ist gekennzeichnet durch eine abgeknickte Wegeführung vom Platz im Südwesten bis zur östlichen Grundstücksgrenze, die das Gebiet in zwei Teile gliedert und eine nicht-orthogonale Grundstruktur für die Baufelder und deren Erschließung einführt.

An der südwestlichen Ecke ist ein nicht-unterbauter Platz vorgesehen, der vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude, dem Hochpunkt (im Osten) und dem Hotelbaukörper (im Norden) gefasst wird.

Der Hochpunkt befindet sich östlich des Denkmals in markanter Lage direkt am Frankfurter Ring. Das Hotel im Norden des Platzes kann aufgrund seiner zentralen Lage einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Quartiers leisten.

Der Platz nimmt die Gartenfuge auf, die das gesamte Gebiet vom Südosten mit zahlreichen Knicken und Windungen bis zum Nordwesten durchzieht und sowohl für die slow mobility-

Erschließung als auch für Aufenthaltsqualitäten und Durchlüftung sorgt. Die grüne Fuge könnte sequenzierter gedacht und mit einem breiteren Nutzungsspektrum entwickelt werden. Um gute Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, ist der Querschnitt der Gartenfuge zu prüfen. Die Erschließung für MIV und LKWs erfolgt über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße im Norden des Gebiets.

Die Fortführung nach Westen ist derzeit nicht möglich, weswegen eine Wendemöglichkeit möglichst verträglich vorzusehen ist. Die Erschließung des südlichen Baufelds quert die Gartenfuge. Hier wäre eine Optimierung wünschenswert und eine Anbindung an den Frankfurter Ring zu prüfen.

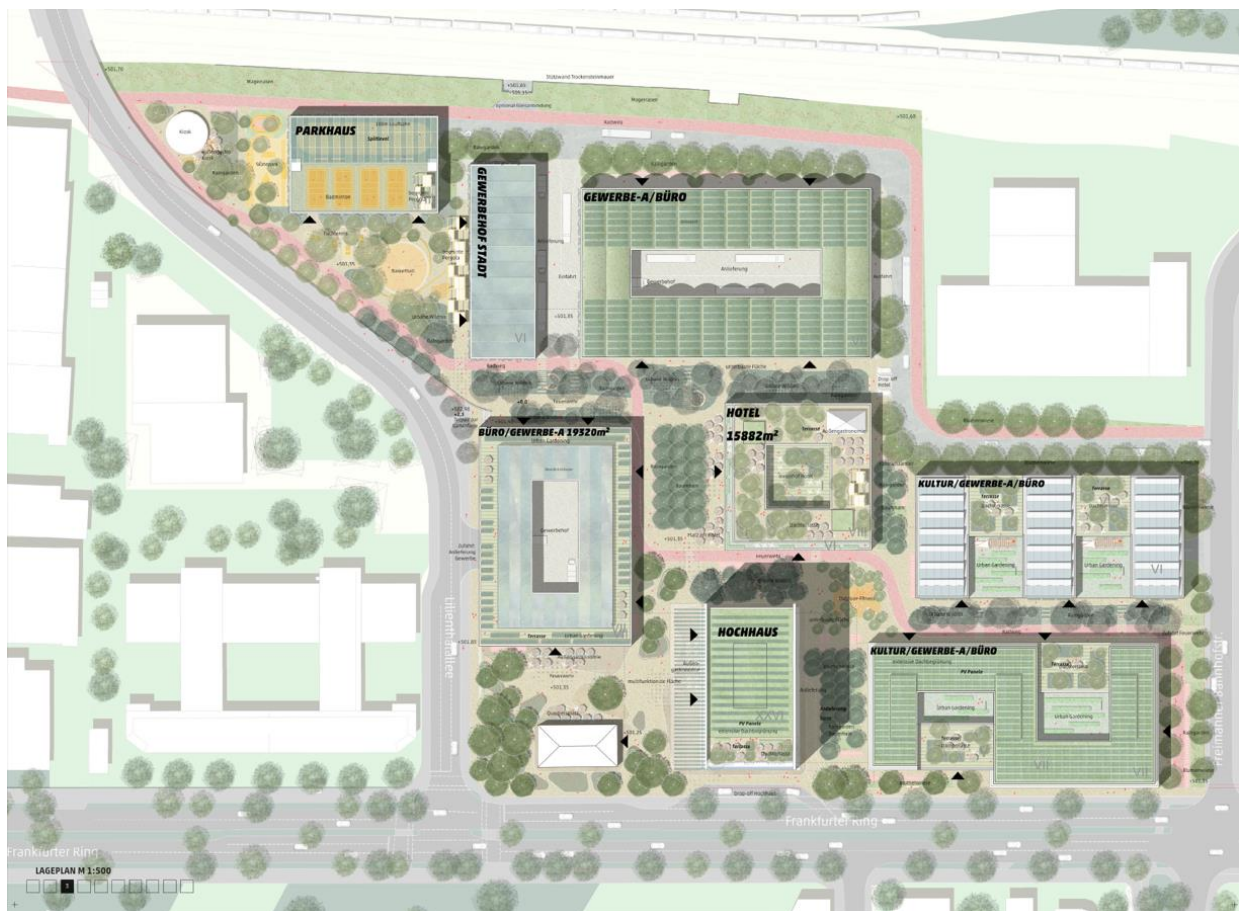
Der Gewerbehof befindet sich als eigenständiger, aber über Brücken mit dem angrenzenden Block verbundener Baukörper im Nordosten des Quartiers und ist beidseitig erschlossen. Weitere Flächen für GE-A befinden sich in den Erdgeschossen sowohl in den nördlichen als auch den südlichen Baufeldern.

Die baulichen Strukturen sind durch nicht-orthogonale Hof- und Gassenräume gegliedert, die eine kleinteilige Entwicklung begünstigen und vielfältige räumliche Situationen ermöglichen. Fast entsteht der Eindruck, man befindet sich in einer gewachsenen Stadt und nicht in einem neu entwickelten Gebiet.

Im weiteren Prozess wird es wichtig sein, die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Qualitäten– wie die Kleinteiligkeit und der post-industrielle Charme – in die Ausführung zu überführen.“

2. Preis:

HENN mit Uniola GmbH, beide München



2. Preis, Lageplan: HENN mit Uniola GmbH (maßstabslos)

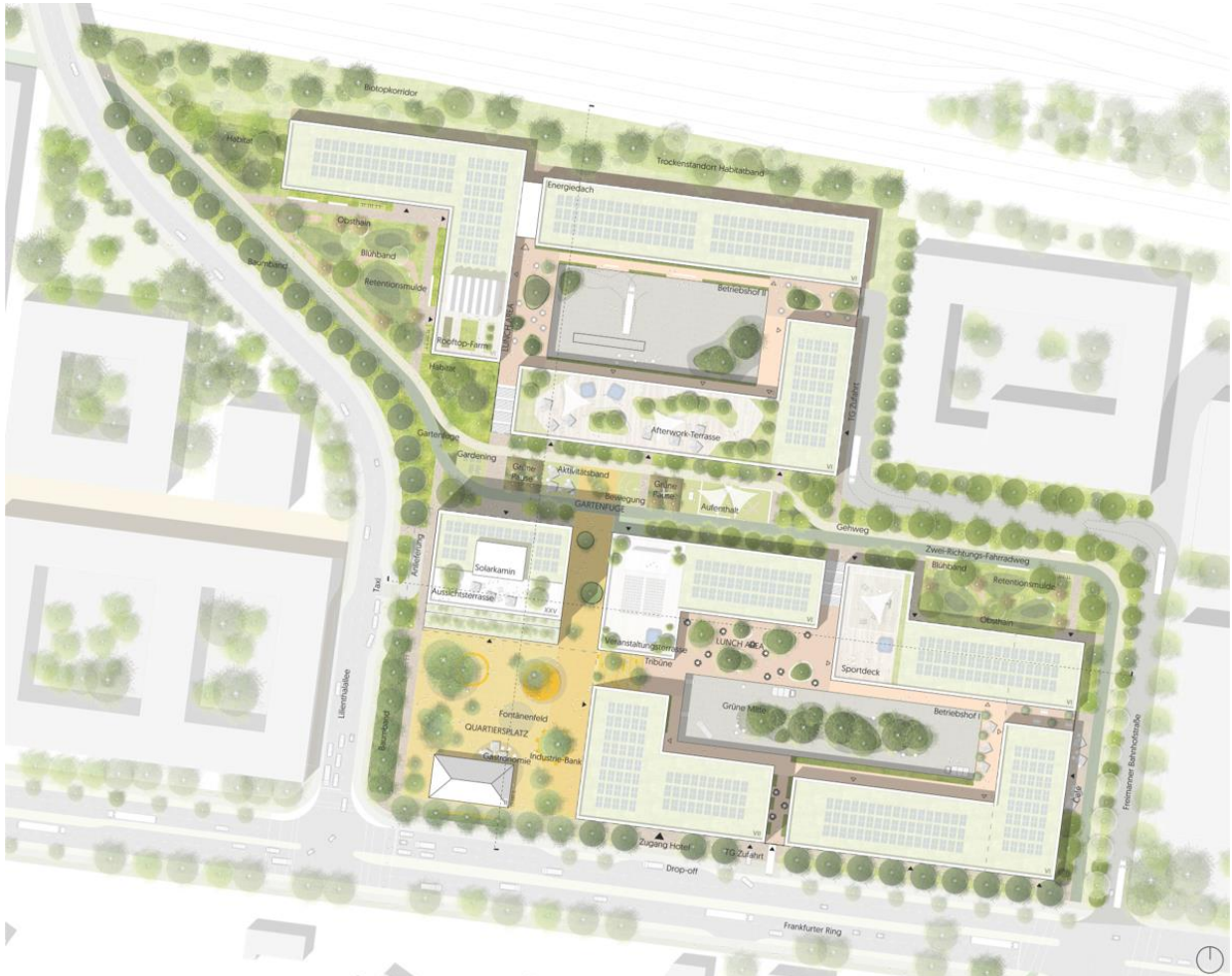
Beurteilung der mit dem 2. Preis ausgezeichneten Arbeit

„Der Entwurf setzt die im Rahmenplan formulierte Gartenfuge als ein zentrales städtebauliches Element. Diese durchzieht die Anlage vom Südosten in Stufen nach Nordwesten und mündet am Gleisbiotop Richtung künftiger S-Bahn Haltestelle. Die Abfolge der Plätze an dieser Gartenfuge könnte durch eine Präzisierung, Ausformulierung und Individualisierung gewinnen. Diese Gartenfuge ist Radfahrern und Fußgängern vorbehalten. Das streng orthogonal ausgerichtete Ordnungssystem der künftigen Bauten erlaubt in seiner Ausformulierung eine große Bandbreite künftiger, architektonischer Entwicklungen. Klar und pragmatisch sind die funktionalen Baukörper einerseits der Gartenfuge, an der anderen Seite den Verkehrswegen zugewandt.

Der zaghafte Versatz der beiden östlich gelegenen Kultur- und Gewerbeblöcke ist nur durch die Notwendigkeit eines Zugangs im Süden erklärbar. Man wünschte sich, das wäre architektonisch klarer ausformuliert. Zu hinterfragen wäre die Sinnfälligkeit des Parkhauses im Nordwesten am Biotop. Hier könnten andere Funktionen eventuell sinnvoller angesiedelt werden, dies könnte auch den Verkehr durch das Gelände entlasten. Der Gewerbehof westlich des Parkhauses erscheint kleiner als gefordert und sollte nochmals überprüft werden. Das Hotel scheint im Zentrum am zentralen Platz gut verortet, auch wenn man die Verschattung durch das Hochhaus nochmals überdenken sollte. Das denkmalgeschützte Gebäude im Süd Westen am Frankfurter Ring ist freigestellt und liegt an einem Platz, der im Norden durch ein Büro Gewerbebau, im Osten durch das Hochhaus begrenzt ist. Die homogene Höhe der Bauten ausgenommen Hochhaus ist überzeugend. Gerade durch ihre vielfältige exemplarische Ausformulierung könnte ein belebtes Quartier, jedoch mit einer ordnenden Struktur entstehen.“

3. Preis:

asp Architekten, Stuttgart mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg



3. Preis, Lageplan: asp Architekten mit Treibhaus Landschaftsarchitektur (maßstabslos)

Beurteilung der mit dem 3. Preis ausgezeichneten Arbeit

„Das städtebauliche Konzept basiert auf der Grundidee, mit einem solitären Hochhaus an der Lilienthalallee im Zentrum des Areals einen neuen Akzent zu setzen und damit den südlich angrenzenden Quartiersplatz mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude überzeugend einzubinden. Zwei großformatige Gewerbehöfe ergänzen die neue Mitte im Norden und im Osten. Die Gartenfuge wird selbstverständlich in der Mitte des Areals geführt, fungiert als Vermittler zwischen der nördlich und südlich hiervon gelegenen Bebauung. Dieser lineare Freiraum weist große Qualitäten auf, weil der eine angemessene Dimensionierung aufweist, von Verkehr freigehalten wird und mit Sport- und Freizeitnutzungen den Raum aktivieren kann. Mit Hilfe von Retentionsflächen entlang der Gartenfuge erhält diese zudem eine wichtige ökologische Funktion. Der Artenschutzstreifen im Übergang zur Bahntrasse wird freigehalten. Der Quartiersplatz ist gut dimensioniert; die Gestaltung wirft jedoch auch Fragen einer zu starken Versiegelung auf.

Die Höhenentwicklung mit einem deutlich akzentuierten Hochhaus und einer gleichmäßigen Höhe der angrenzenden Höfe wird als klare und überzeugende Setzung gewürdigt.

Die Erschließung der Gewerbehöfe wird teilweise kritisch gesehen. Insbesondere der westliche Baukörper im Norden erscheint aufgrund der Erschließung durch den angrenzenden Gewerbehof problematisch.

Zudem stellen sich Fragen der hinreichenden Rangier- und Anliefermöglichkeiten in den unterschiedlichen Lagen. Die Erschließung der südlichen Tiefgarage vom Frankfurter Ring wird kritisch eingeschätzt.

Die Nutzungsverteilung sowie die Mischung von Nutzungen werden begrüßt. Die Lage des Hotels am Quartiersplatz und als Teil einer Hofstruktur lassen interessante Synergieeffekte erwarten. Die Erdgeschossnutzungen werden jeweils im Kontext mit der Umgebung betrachtet. Die Dachflächen sind mit einer intensiven Begrünung versehen und können damit einen wichtigen ökologischen und klimatischen Beitrag leisten.

Eine abschnittsweise Realisierung wird angeboten, kann jedoch teilweise nicht überzeugen. So werden die notwendigen Stellplätze für das Hochhaus in der Tiefgarage des benachbarten Hofes angeboten und führen damit zu logistischen Abhängigkeiten zwischen den vorgeschlagenen Bauphasen.

Insgesamt stellt der Entwurf einen guten städtebaulichen Beitrag zu der gestellten Aufgabe dar, obwohl in Einzelaspekten wie Erschließung und Größe der Gewerbehöfe Fragen offenbleiben.“

Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfasser*innen der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit mit den ausgelobten Planungsleistungen zu beauftragen. Die in der schriftlichen Beurteilung genannten Anregungen und nachfolgende Aspekte sollen dabei Beachtung finden.

Bei der Weiterbearbeitung wird es auch Aufgabe der beiden Büros sein, die unterschiedlichen Anforderungen an die Planung in den jeweiligen Disziplinen zu spiegeln. Da das Hochhaus für eine andere Situation in einem anderen Masterplan entwickelt wurde, muss der Grundriss, jedoch nicht seine Fassade in ihrer Anmutung, überarbeitet und in das städtebauliche Konzept eingefügt werden. In der Überarbeitung des Hochhauses sollte neben diesen Aspekten nochmals ein Fokus auf die Ökologie, Effizienz und Nachhaltigkeit des Gebäudes gelegt werden. Diese Aspekte könnte man noch stärken.

Die städtebauliche Figur lebt davon, dass die Bausteine nicht uniform gestaltet werden, was bereits über die Nutzungsmischung erfolgen kann, aber auch in der Architektur sichtbar werden sollte. Die nachfolgende Planungsebene sollte daher einen Rahmen für die Entwicklung des Quartiers schaffen, in dem die aufgezeigte städtebauliche Figur „atmen“ und sich weiterentwickeln kann. Der Grundstückseigentümer sollte gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Architekten den Entwurf entsprechend für den Bebauungsplan überarbeiten, insbesondere was die Erschließung des südlichen Werkhofs und die Verkehrsführung insgesamt angeht. Auch sollte nochmals über die Notwendigkeit der vielen Brücken nachgedacht werden. Die leichten Staffelungen in der Höhenentwicklung und eher kleingliedrigen, individuellen Charaktere einzelner Bauten sollten sich durchsetzen und dafür ihre Erreichbarkeit für die gewerbliche Nutzung optimiert werden. Die Ausformulierung der einzelnen Baufelder sollte dann dem Prozess im Bebauungsplanverfahren und der weiteren baulichen Umsetzung überlassen werden, der aber um die Qualität zu erreichen, seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der Grundstückseigentümerin gleichermaßen begleitet werden muss. Hierfür besteht Einvernehmen zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Grundstückseigentümerin, dass das weitere Verfahren einen koordinierenden Charakter bekommen soll, um eine flexible Entwicklung des Quartiers, angelehnt an den städtebaulichen Entwurf, zu ermöglichen.

B) Weiteres Vorgehen

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts wird auf Grundlage der 1. Preise das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Zunächst wird voraussichtlich Ende 1. Quartal/2. Quartal ein kombiniertes § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB-Verfahren durchgeführt. Nach Sichtung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen beginnt dann die Planausarbeitung.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann war durch seinen Vorsitzenden Herrn Patric Wolf als Sachpreisrichter und Frau Petra Piloty als ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichterinnen im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks Nr. 12 Schwabing-Freimann hat Abdrucke dieser Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der dem zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/ Bürgermeister

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.

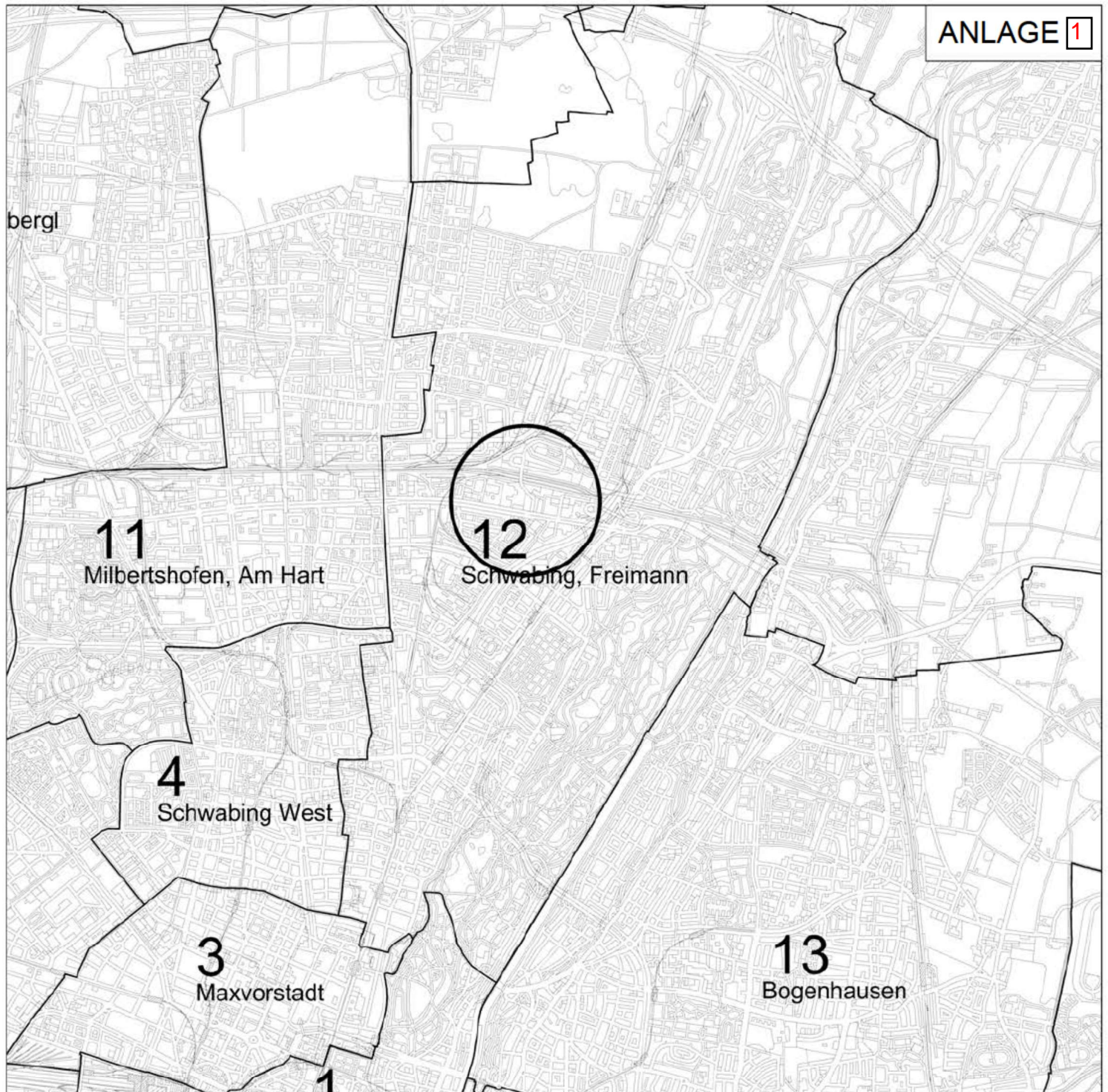
IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 <oder federführende Abteilung>
zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann
4. An den Bezirksausschuss 11 Milbertshofen
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Klima und Umweltschutz
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60 V zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V



LEGENDE

○ LAGE GEM. BESCHLUSSVORLAGE
IM STADTBEZIRK

LAGEPLAN MIT
STADTBEZIRKSEINTEILUNG12. STADTBEZIRK
SCHWABING-FREIMANNZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2166a
MIT GRÜNORDNUNG

BEREICH:

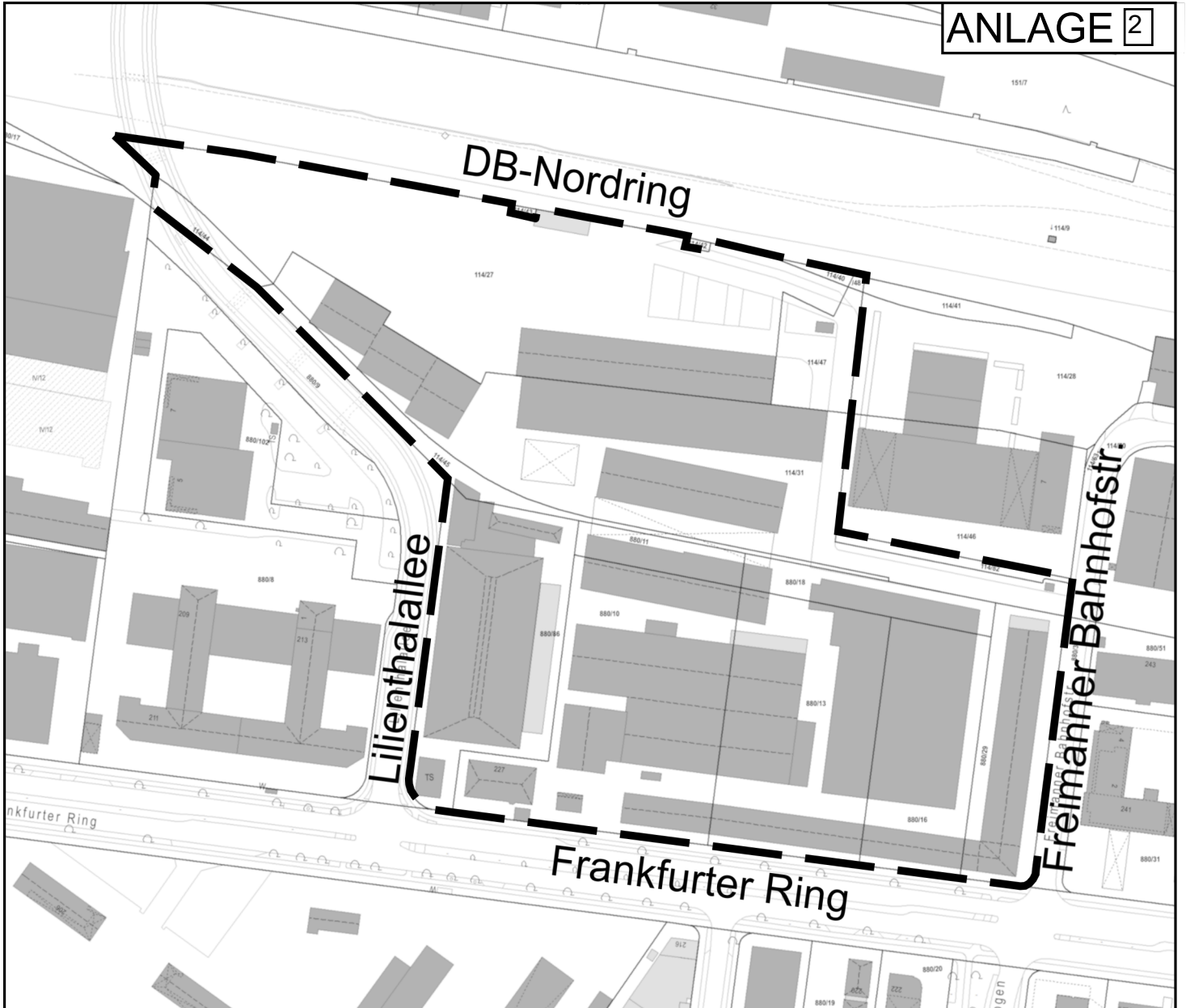
DB-NORDRING (SÜDLICH),
FREIMANNER BAHNHOFSTR. (WESTLICH),
FRANKFURTER RING (NÖRDLICH),
LILIENTHALALLEE (ÖSTLICH).

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI/63
AM 27.07.2022



1 : 50 000

0 500 1000 1500 2000 m



DETAILPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2166a
MIT GRÜNORDNUNG

BEREICH:

DB-NORDRING (SÜDLICH),
FREIMANNER BAHNHOFSTR. (WESTLICH),
FRANKFURTER RING (NÖRDLICH),
LILIENTHALALLEE (ÖSTLICH).



1 : 2 500



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI/63
AM 27.07.2022