



BLAUWERK



Franke Rössel Rieger



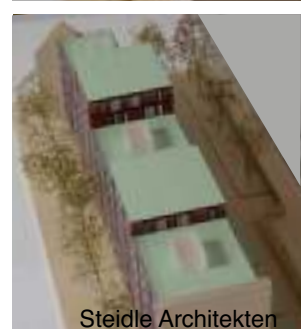
Hierlarchitekten



lauber + zotmann



Meck Architekten



Steidle Architekten

Gutachterliches Planungsverfahren
Schwanthalerhöhe - Ridlerstraße

Protokoll der Jurysitzung am 10. Mai 2007

CONCEPT BAU PREMIER GmbH

Gutachterliches Planungsverfahren „Schwanthaler Höhe - Ridlerstraße“

Protokoll der Schlusspräsentation / Jurysitzung

Datum: 10. Mai 2007, 11.00 – 20.00 Uhr

Ort: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, Raum 614
Blumenstraße 19, 80331 München

Anwesend

Stimmberechtigte Mitglieder des Beratungsgremiums

- 1 Hannelore Kossel, Landschaftsarchitektin, Berlin
- 2 Prof. Dr. Thomas Jocher, Architekt, München
- 3 Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin, München
- 4 Wolfgang Jean Stock, Publizist, München (bis 17.30 Uhr)
- 5 Susanne Ritter, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/2 (Stadtplanung Bez. Mitte)
- 6 Helmut Pumpe, CONCEPT BAU - PREMIER GmbH
- 7 Hans Podiuk, Mitglied des Stadtrats (CSU)
- 8 Richard Quaas, Mitglied des Stadtrats (CSU)
- 9 Ulrike Boesser, Mitglied des Stadtrats (SPD)
- 10 Hans-Dieter Kaplan, Mitglied des Stadtrats (SPD)
- 11 Jens Mühlhaus, Mitglied des Stadtrats (B90 / Die Grünen)

Sachverständige Berater/innen ohne Stimmrecht

- Günther S. Pelkowski, Vorsitzender Bezirksausschuss 6 (Sendling)
- Ludwig Wörner, Vorsitzender Bezirksausschuss 8 (Schwanthalerhöhe)
- Heinrich Strobl-Lundquist, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/522 (Grünplanung)
- Georg Bernhofer, Kommunalreferat Grundstücksverkehr

Gäste

- Claus Baumgartl, CONCEPT BAU - PREMIER GmbH
- Tilo Hellinger, CONCEPT BAU - PREMIER GmbH

Verfahrensbetreuung

- Josef Mittertrainer, Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
- Christian Bayer, Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
- Regina Baumgärtner, Böhm Glaab Sandler Mittertrainer

Herr Tilo Hellinger begrüßt um 11.15 Uhr die Mitglieder des Beratungsgremiums. Auf Vorschlag wird Herr Prof. Dr. Thomas Jocher per Akklamation zum Vorsitzenden der Jury gewählt. Er dankt für das Vertrauen und nimmt die Wahl an. Der Vorsitzende bittet sämtliche Anwesende, den Inhalt der Beratungen vertraulich zu behandeln. Anschließend erläutert Frau Ritter die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Herr Pumpe die Erwartungen des Auftraggebers.

Entwurfspräsentation

Die Planer stellen nacheinander ohne Anwesenheit der konkurrierenden Teams ihre Ergebnisse vor. Jedes Teilnehmerteam erhält 45 Minuten Zeit, seinen Entwurf zu präsentieren und Verständnisfragen der Jury zu beantworten.

Die Vorstellung findet in folgender Reihenfolge statt:

- 11.45 Uhr - 12.30 Uhr Blauwerk Architekten, München
 Landschaftsarchitektin Doris Grabner, München
 Christian Kern, Tom Repper
- 12.30 Uhr - 13.15 Uhr Franke Rössel Rieger Architekten, München
 Landschaftsarchitekt Otto Bertram, München
 Heinz Franke, Thomas Rössel, Hr. Hellweger, Otto Bertram
- 13.15 Uhr - 14.00 Uhr Hierl Architekten, München
 Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, München
 Prof. Dr. Rudolf Hierl, Rita Lex-Kerfers
- 14.00 Uhr - 14.45 Uhr Lauber + Zottmann Architekten GmbH, München
 Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München
 Peter Zottmann
- 15.00 Uhr - 15.45 Uhr Meck Architekten, München
 Landschaftsarchitekt Herman Salm, München
 Peter Fretschner, Francesca Fornasier
- 15.45 Uhr - 16.30 Uhr Steidle + Partner Architekten, München
 REALGRÜN Landschaftsarchitekten, München
 Johannes Ernst, Audrey Shimomura, Prof. Klaus D. Neumann

Ab 16.30 Uhr diskutiert die Jury in interner Sitzung die Entwurfsergebnisse. Das Ergebnis der Beratungen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Blauwerk Architekten, München

Landschaftsarchitektin Doris Grabner, München

Die Entscheidung, den Straßen begleitenden Baukörperersatz durch die neue Bebauung aufzunehmen, wird als stadträumliche Bereicherung begrüßt. Der Durchgang an dieser Stelle unterstreicht diese Entscheidung. Leider ist der Dachanschluss an den benachbarten Giebel baukörperlich nicht ausgereift. Die Entscheidung für ein weiteres Wohnhaus auf der Hofseite, hergeleitet aus der Hoftypologie des Westends, kann an dieser Stelle nicht überzeugen. Die knappe Freifläche wird unnötig eingeschränkt.

Das texturale Fassadenspiel an der Ridlerstraße wird kontrovers beurteilt.

Die Wohnungen sind, auch aufgrund der geringen Gebäudetiefe, attraktiv. Die Entwurfsidee der ‚sun cubes‘ als innovatives Entwurfs-element unterstreicht die Qualitäten der Wohnungen, wenngleich die Ebene der Terrassen auf den cubes die gewünschte Privatheit stark beeinträchtigt und die wohnungsinterne Anordnung aufgrund der Eigenverschattung ungünstig ist.

Schade ist, dass die Treppenhäuser im Erdgeschoss nicht unmittelbar auf die südliche Freifläche führen, deren differenziertes Freiraumangebot anerkannt wird. Die Proportionen der jeweiligen Nutzungsangebote sind richtig gewählt. Die Flächenreduzierung durch das ‚Hofhaus‘ schränkt jedoch das gemeinschaftliche Flächenangebot unnötig ein.

Die Wirtschaftlichkeit ist durch die aufwendige Konstruktion der weit auskragenden Konstruktion mit den seitlichen raumhohen Einschnitten der Schotten eingeschränkt.

Die städtebauliche Konzeption erfordert massive Befreiungen von den baurechtlichen Vorgaben. Das Gremium begrüßt die Arbeit als einen eigenständigen und erfrischenden Beitrag.

Franke Rössel Rieger Architekten, München

Landschaftsarchitekt Otto Bertram, München

Hervorzuheben ist der Versuch über eine expressive Rhythmisierung der Baukörper einen eigenständigen Ort zu definieren. Problematisch hierbei ist die städtebauliche Einfügung des stark auskragenden Baukörpers im Anschluss an den benachbarten Giebel. Die plastisch geprägten Baukörper werden von einer tapetenartig aufgeklebt wirkenden Verklinkerung, die ausschließlich auf der Straßenfassade gerichtet ist, konterkariert.

Die angenehm großzügig gewählten Durchgänge stehen im Widerspruch sowohl zu den schmalen Zugängen in die dunklen innen liegenden Treppenhäuser als auch zu den pfadartigen Ausgängen in südlichen gemeinschaftlichen Freiflächen.

Die Wohnungen sind gut geschnitten. Das differenzierte Angebot der Dachterrassen, Loggien, Balkone und Hausgärten bietet hohe Qualitäten für die privaten Freiflächen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage, deren Rampenabfahrt in die Vorzone einschneidet, wird bemängelt.

Die eher spröde gestalteten Freiflächen sind mit den pflanzlichen Elementen der Nutzungsabgrenzungen nicht klar definiert. Die Wirtschaftlichkeit ist aufgrund der geringen Wohnflächen vermindert. Die Baulinienüberschreitung an der Ridlerstraße sind in ihrer Höhenentwicklung und seitlichen Anschüssen baurechtlich problematisch.

Das Gremium würdigt den Willen der Verfasser eine eigenständige architektonische Handschrift für diese Bauaufgabe und diesen Ort zu suchen, bedauert jedoch deren inkonsequente und teilweise überzogene Umsetzung im Entwurf.

Hierl Architekten, München

Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, München

Der überwiegend siebengeschossige Baukörper mit drei zusätzlichen punktuellen Terrassengeschossen fügt sich wegen der Höhe des Baukörpers nur teilweise in die vorhandene Baulücke ein. Die Abstandsflächen zur südlichen Grundstücksgrenze werden eingehalten.

Die gleichmäßig strukturierte Lochfassade an der Ridlerstraße knüpft im Grundsatz nicht nur an die Gestaltung der westlich angrenzenden Fassade an, sondern auch an die gute Tradition des Genossenschaftswohnungsbaus im Westend.

Die Gliederung der Fassade mit vorgesetzten Erkern ist im Prinzip vorstellbar, vermittelt jedoch noch den Eindruck der Beliebigkeit.

Der große Reiz dieser Arbeit liegt in der intensiven Auseinandersetzung mit den Grundrissen und hier insbesondere mit der Konzeption eines „Raumplanes“ mit offenen Räumen, versetzten Ebenen und größeren Geschosshöhen für einen Teil der Wohnungen.

Diese Wohnungen sind dadurch nicht barrierefrei; der geringe Niveauunterschied in den Wohnungen erscheint im Einzelfall aber technisch bewältigbar. Problematischer stellt sich das Hochparterre dar, das eine grundsätzlich andere barrierefreie Zugangssituation erfordert.

Das Gebäude wird über nur vier belichtete Treppenhäuser mit Verbindung zum Hof erschlossen, mit der Folge, dass zusätzlich zwei laubengangartige Erschließungsflure notwendig werden; die innenräumliche Qualität dieser Bereiche wird angezweifelt.

Insgesamt handelt es sich um einen kompakten Baukörper. Die geforderte Geschossfläche und der Kennwert Wohnfläche / GF werden eingehalten. Das durch die Absenkung der Tiefgarage und die Anhebung des Erdgeschosses entstandene zusätzliche Kellergeschoss kann durch die Split-level-Konstruktion nur eingeschränkt genutzt werden, muss aber in die wirtschaftliche Betrachtung eingestellt werden.

Die Freiflächengestaltung im Hof wirkt grundsätzlich sympathisch und einladend; es wird allerdings bezweifelt, dass diese Konzeption die richtige Antwort für den schmalen Hof darstellt.

Lauber + Zottmann Architekten GmbH, München

Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München

Der Baukörper fügt sich mit seiner Beschränkung auf sechs Vollgeschosse städtebaulich wie selbstverständlich in die Umgebung ein; auch die Anschlüsse an die benachbarte Bebauung sind bzgl. der Kubatur insbesondere auch an den vorspringenden Baukörper mit der giebelförmigen Brandwand im Osten harmonisch gelöst und erscheinen auch im Hinblick auf die Abstandsflächen gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Die Gliederung der Fassade – horizontal durch eine zweigeschossige Sockelzone, vertikal durch eine rhythmisierte Fensteranordnung und Balkone – versucht mit der Länge des Baukörpers umzugehen und diese zu strukturieren. Da aber die Fassaden mit den Grundrissen nicht immer übereinstimmen, fällt die Beurteilung schwer. Insbesondere bei der hofseitigen Fassadengestaltung wirkt der Übergang zwischen Sockel und den oberen Geschossen unvermittelt.

An der Ridlerstraße ist der Übergang zur Nachbarfassade vor allem mit den Balkonen im Westen noch nicht befriedigend gelöst.

Die Erschließung des Gebäudes über zweigeschossige Eingangszonen wirkt großzügig und sorgt für eine gewisse Belichtung der innenliegenden Treppenhäuser. Vermisst wird allerdings die erdgeschossige Verbindung der Treppenhäuser zum Hof; die Erreichbarkeit der Spiel- und Freiflächen mit nur einem Durchgang wird als nicht ausreichend angesehen.

In den Grundrissen können teilweise die Raumproportionen nicht überzeugen.

Bei den Erdgeschosswohnungen fehlt vor allem vor den straßenseitigen Fenstertüren eine der Nutzung entsprechende Zonierung der privaten Freiflächen.

Der insgesamt kompakte Baukörper wird mit sechs Treppenhäusern überwiegend als Zweispänner erschlossen - im Durchschnitt werden sonst fünf Kerne vorgeschlagen. Die geforderte Geschossfläche und der Kennwert Wohnfläche / GF werden eingehalten.

Meck Architekten, München

Landschaftsarchitekt Herman Salm, München

Die selbstbewusste, dem Quartier verpflichtende Entscheidung, einen zum Straßenraum durchgehend linearen Baukörper zu setzen, wird grundsätzlich gewürdigt. Sehr kritisch werden hingegen die Höhenentwicklung und die Anschlüsse eines bis zu 8-geschoßigen Gebäudes an die Nachbarbebauung gesehen. Der einheitlichen, flächigen Fassadengestaltung mit Anleihen aus dem Westend wird grundsätzlich zugestimmt, die Anmutung erscheint aber eher rigide und wird im Preisgericht kontrovers diskutiert. Die plastische Gestaltung der Gartenfassade hat hingegen einen sehr hohen ästhetischen Reiz und Wert.

Die Grundrisse sind mehrheitlich sorgfältig entwickelt und sehr gebrauchstüchtig. Offene Küchen werden aber als Regelfall nicht akzeptiert; das variable Grundrisskonzept lässt aber auch andere, funktional determinierte Lösungen zu. Zu bemängeln ist auch der ungünstige Erdgeschoßgrundriss mit seiner tiefen, schlecht belichteten Innenzone.

Das sehr großzügige, gemeinschaftliche Flächenangebot im EG belastet die Flächenwirtschaftlichkeit und wird, besonders im Gartenbereich, nicht im vollen Umfang in seinem Nutzwert anerkannt. Die sozialräumlich differenzierte, aber kleinteilige Hofgestaltung entspricht nicht der innerstädtischen Situation.

Steidle + Partner Architekten, München

REALGRÜN Landschaftsarchitekten, München

Der Entwurf bestätigt richtig „die großmaßstäbliche Gesamtkonzeption des Stadtgebiets“; der 6-geschoßige Grundbaukörper fügt sich selbstbewusst in die Baulücke ein. Der kompakte Baukörper besitzt eine klare, gut verwertbare Grundstruktur.

Die Straßenfassade entwickelt mit wenigen Elementen eine hohe ästhetische Qualität - wenngleich ihre Erscheinung stark vom gewählten Material abhängig sein wird. Unverständlich ist jedoch die starke Differenzierung von Hof- und Straßenfassaden.

Das Projekt verspricht im Grundansatz eine hohe Wohnqualität mit gutem Gebrauchswert. Sie wird jedoch zum Teil beeinträchtigt durch einige innenliegende Küchen, die auch durch angenehm große Raumhöhen nicht kompensiert werden. Innenliegende Erschließungskerne erhalten durch ein großzügiges Treppenauge zumindest in den oberen Ebenen Tageslicht. Die räumliche „Blockade“ des Lifts im sonst großzügigen Durchgangsbereich des Erdgeschoßes wird stark bemängelt.

Die rückwärtigen Freiflächen sind ausgewogen und gut proportioniert, die weitgehend befestigte Vorgartenzone zur Straße ist nicht angemessen.

Die notwendigen Abstandsflächen nach Süden sind unterschritten; Bedenklich ist auch der Zugang von einigen Nebenräumen aus der Tiefgarage.

Von einer großen Innovationskraft ist in der Arbeit wenig zu spüren; sie stellt vielmehr eine sehr sorgfältig geplante Abstimmung zwischen städtebaulichen und gebäudeplanerischen Anforderungen dar.

Rangfolge, Empfehlung

Nach intensiver Beratung beschließt das Beratungsgremium einstimmig, die Projekte Hierl / Lex-Kerfers und Steidle / REALGRÜN gleichrangig an die erste Stelle zu setzen.

Das Beratungsgremium empfiehlt der CONCEPT BAU PREMIER GmbH einstimmig, die beiden Planungsteams zu einer Überarbeitung ihrer Projekte aufzufordern. Dabei sollen Lösungen für die in den schriftlichen Beurteilungen angeführten Mängel aufgezeigt werden. Die Ergebnisse sollen dem Beratungsgremium erneut vorgestellt werden.

Nach dem Abschluss der Beratungen dankt Herr Prof. Jocher der Jury für die konstruktive Zusammenarbeit und unterstreicht noch einmal das hohe Niveau der eingereichten Arbeiten.

Herr Pumpe bedankt sich ebenfalls bei der Jury für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht sich anerkennend über das Ergebnis aus.

Die Sitzung endet um ca. 20.00 Uhr.

gez.

Thomas Jocher

Helmut Pumpe

Susanne Ritter

Anhang Bilddokumentation



Perspektive Ridlerstraße

Lageplan



Straßenansicht



Hofansicht



Ansicht Ridlerstraße

Franke Rössel Rieger Architekten, München
LA Otto A. Bertram, München



Perspektive Ridlerstraße

Lageplan



Straßenansicht



Hofansicht



Ansicht Ridlerstraße

Hierl Architekten, München
LexKerfers Landschaftsarchitekten, München



Perspektive Ridlerstraße

Lageplan



Straßenansicht



Hofansicht



Ansicht Ridlerstraße

Lauber + Zottmann Architekten, München
RAINER SCHMIDT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, München



Perspektive Ridlerstraße

Lageplan



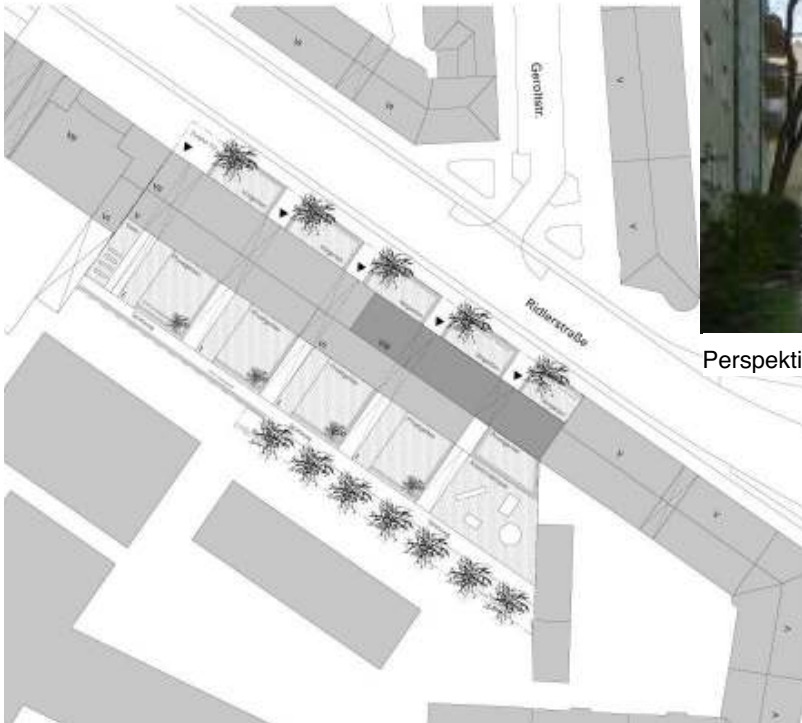
Straßenansicht



Hofansicht



Ansicht Ridlerstraße



Lageplan



Perspektive Ridlerstraße



Straßenansicht



Hofansicht



Ansicht Ridlerstraße

Steidle Architekten, München
REALGRÜN Landschaftsarchitekten, München



Perspektive Ridlerstraße

Lageplan



Straßenansicht



Hofansicht



Ansicht Ridlerstraße