

# Gutachterverfahren **Carl-Wery-Straße München**

Protokoll der Jurysitzung am 18.12.2007



DMP / ver.de

günther&schabert / bauchplan

Lauber + Zottmann / Valentien

Gebhard / Rist



Plan2 / ST raum a

KSG / Schmidt

ASTOC/KCAP / SUC

von Ballmoos Krucker / dipol

## **Gutachterverfahren Carl-Wery-Straße München**

### **Auftraggeberin**

Moll Areal GmbH & Co KG  
Lindwurmstraße 129  
D-80337 München

### **Koordination und Vorprüfung**



Böhm Glaab Sandler Mittertrainer  
Architektur und Stadtplanung  
Weißburger Platz 4  
D-81667 München  
Tel +49 (0)89 - 447712-3  
Fax +49 (0)89 - 447712-40  
mail@bgsm.de  
www.bgsm.de

in Zusammenarbeit mit

Roos Landschaftsarchitektur  
Alpenplatz 3  
81541 München  
T +49 (0) 89 / 20 23 99 90  
m.roos@mr-landschaft.de

**Protokoll der Jurysitzung  
am 18.12.2007  
im Unterföhring Park Village**

anwesend: siehe Anwesenheitsliste im Anhang

Um 9.00 Uhr eröffnet Herr Rigl die Sitzung und begrüßt im Namen der Moll Areal die Anwesenden. Herr Professor Hermann wird bei eigener Enthaltung zum Vorsitzenden der Jury gewählt. Herr Böhm informiert über den Ablauf der Vorprüfung und stellt in einem kurzen Überblick die von den Gutachtern eingereichten Arbeiten vor.

Ab 9.15 Uhr präsentieren die Gutachterteams getrennt von einander im Halbstunden-Rhythmus per Beamer-Präsentation ihre Entwürfe und beantworten Rückfragen der Jury.

Nach einer Mittagspause von 13.45 Uhr bis 15.00 Uhr berät die Jury in interner Sitzung über die Entwürfe. Sie begibt sich auf einen 1. Rundgang und erörtert vor den Plänen und Modellen die Vor- und Nachteile der einzelnen Projekte. Vorprüfer und Fachberater weisen dabei auf die jeweiligen Besonderheiten der Entwürfe hin.

Im 1. Rundgang wird einstimmig der Entwurf des Teams günther + schabert / bauchplan ausgeschieden.

**günther + schabert / bauchplan**



Die zweigeschossige Überdeckung der Baugebiete mit einer „Landschaftswelle“ und die dadurch entstehenden Kellerbereiche vermögen nicht zu überzeugen. Die vorgeschlagene Ausbildung des Stadtrandes wird kritisch gesehen. Die dicht stehenden Wohnzeilen lassen nur eingeschränkte Wohnqualität erwarten.

Um 16.30 Uhr begibt sich die Jury auf einen 2. Rundgang vor die Arbeiten, in dem die verbliebenen Entwürfe eingehend diskutiert und beurteilt werden.





Das Konzept überzeugt durch seine stadträumliche Stimmigkeit, der Hochpunkt ist an der Ecke zur Therese-Giehse-Allee richtig situiert. Der große Boulevard entlang der Carl-Wery-Straße prägt die Stadteinfahrt sehr positiv, er sollte nicht durch eine zusätzliche Erschließungsstraße entlang der Wohngebäude belastet werden. Das insgesamt robuste Konzept erreicht seine ganze Kraft erst bei einer Realisierung beider Bauabschnitte, der Wohnbereich bleibt im ersten Bauabschnitt fragmentarisch. Der Entwurf zeichnet sich durch seine eindeutige Haltung zum Außenraum positiv aus.

Die Baukörperkonfiguration in den Kerngebieten ist gut gelöst, die zusätzliche Erschließungsachse durch die Büroquartiere wird jedoch kritisch gesehen. Der Fachmarkt in zweiter Reihe ist ein guter Vorschlag. Der große Abstand der Wohnbebauung von der lärmbelasteten Carl-Wery-Straße schafft gute Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen. Die dahinter gelegenen Quartiere sind im Verhältnis zur benachbarten Bebauung im Westen überaus kleinteilig, ihre Erschließung ist nicht ohne Probleme. Die p&r-Anlage nahe am Bahnhof ist gut gelöst.



Der Vorschlag, den Straßenraum der Carl-Wery-Straße in die Stadt hinein zu verengen, vermag nicht zu überzeugen. Die Konzentration der Bebauung in den Kerngebieten ist schlüssig, dem Gebäude am Bahnhof fehlt es jedoch an Prägnanz. Der Fachmarkt verbaut den übergeordneten Grünzug am Stadtrand. Die Wohnzeilen mit den drei zwischenliegenden Höfen lassen nur eingeschränkte Wohnqualität erwarten. Insgesamt trägt das Konzept in seiner Heterogenität zu wenig zur Identität des Stadtteils bei.







Das Hochhaus am Bahnhof mit dem Platz am Straßenrand und der darunter geschobenen p&r-Anlage sind kein stadträumlich überzeugender Vorschlag. Die zweite Erschließungsachse in den Kerngebieten endet in der Sackgasse des Fachmarktes. Dieser hat zu geringe Höhe, um den Stadteingang zu definieren. Das Umfeld der Wohnungen ist interessant, man würde sich für die einzelnen Bereiche der Wohnbebauung aber mehr eigene Identität wünschen. Der Nordrand des Wohngebietes schafft keinen räumlichen Abschluss.

**Frick Krüger Nusser plan 2 / ST raum a**



Der Vorschlag, solitäre Baukörper östlich der Carl-Wery-Straße anzuordnen, überzeugt. Das Parkhaus im Süden des Hochpunktes ist aber von zu geringer Höhe, seine Lage führt zu langen Wegen zum Bahnhof. Ein Beitrag des Konzeptes zum öffentlichen Raum wird vermisst.

Die Bebauung westlich der Straße lässt gute Wohnqualitäten erwarten. Es bleibt offen, inwieweit die Ausbildung des südlichen Stadtrandes gelungen ist.





Der Versuch, dem Ort ein klares Gepräge zu geben, wird anerkannt. Die Qualitäten des Entwurfs liegen in der Architektur, das städtebauliche Konzept fällt demgegenüber leider ab. Der Vorschlag, die Therese-Giehse-Allee als wichtiger Erschließungsstraße Neuperlachs einen Endpunkt zu geben, ist richtig, allerdings ist fraglich, ob die stadträumliche Fassung des Platzes ausreicht. Die Einzelquartiere nehmen kaum Bezug auf das Umfeld, die Ausbildung eines ansprechenden Stadteinganges wird vermisst.

Viele Bürohäuser sind durch ihre Orientierung zur Bahn Lärm belastet, der Platz im Kerngebiet wird kontrovers gesehen. Die Wohnhäuser sind sehr klein, auch dort kann der vorgeschlagene Platz nicht überzeugen.

**ASTOC / Studio Urban Catalyst**



Die Stadtbausteine besitzen jeweils eigene Qualität, lassen jedoch leider den übergeordneten Zusammenhang vermissen. Die Straßenräume werden durch die Erweiterungen auf den Privatgrundstücken unangemessen groß. Die Entwurfskonzeption führt zu grundsätzlichen schalltechnischen Problemen.

Der Vorschlag für eine wechselseitige Kammstruktur im Büroquartier überzeugt funktional und lässt angenehme Eingangshöfe erwarten. Diese gestalterische Qualität erreicht das Bürohochhaus aber leider nicht. Die p&r-Anlage liegt richtig und funktioniert gut. Der übergeordnete Grünzug im Süden wird durch den Fachmarkt verbaut.





Die klare Konzeption führt die bestehende Bebauung Neuperlachs sehr selbstverständlich weiter und schafft auch schon im ersten Bauabschnitt einen angemessenen Stadteingang. Die Konzentration der Bebauung ermöglicht große zusammenhängende Freiräume. Die gewählten Typologien zeichnen sich durch hohe Qualität und Robustheit aus. Es eröffnen sich vielfach Durchblicke und Ausblicke in die freie Landschaft. Die in die Erde versenkte p&r-Anlage vermag jedoch keinen angemessenen Schlusspunkt für die Therese-Giehse-Allee zu bilden.

Die Kerngebiete sind flexibel nutzbar. Durch die geschickte Anordnung des Baumarktes erhält dieser Adresse, ohne sich in den Vordergrund zu rücken. Die vorgeschlagene öffentliche Zone vom Bahnhof bis zum Fachmarkt im Osten der Carl-Wery-Straße wird als wichtige übergreifende Verknüpfung anerkannt, erscheint jedoch etwas breit. Die p&r-Anlage und die Fahrradabstellplätze sind weit vom Bahnhof entfernt. Insgesamt weist der Entwurf ein zu geringes Stellplatzangebot auf.

Die Wohngebäude mit ihren ruhigen Höfen lassen gute Wohnqualität erwarten. Entscheidend wird es dabei sein, die beiden großen Gebäude jeweils als Einheit zu realisieren, eine kleinteilige Gliederung erscheint nicht zielführend. Das Heraustrennen einzelner Abschnitte für EOF-Wohnungen wird damit schwierig. Auf der Feinerschließung innerhalb der Wohngebiete sowie die Gestaltung der Freiräume und deren Pflege ist bei einer Realisierung besonderes Augenmerk zu richten.

Die Jury scheidet im 2. Rundgang folgende Arbeiten aus:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Lauber und Zottmann / Valentien und Valentien | Stimmenverhältnis 11 : 0 |
| Martin Gebhardt / Martin Rist                 | Stimmenverhältnis 11 : 0 |
| Frick Krüger Nusser / ST raum a               | Stimmenverhältnis 7 : 4  |
| Kister Scheithauer Groß / Rainer Schmidt      | Stimmenverhältnis 8 : 3  |
| ASTOC / Studio Urban Catalyst                 | Stimmenverhältnis 9 : 2  |

Damit verbleiben die Arbeiten von DMP / ver.de und von Ballmoos Krucker / dipol in der Wertung.

Nach einer viertelstündigen Pause tritt die Jury um 18.00 Uhr in die Diskussion der beiden verbliebenen Arbeiten ein. Dabei stehen insbesondere Fragen der Umsetzung im Mittelpunkt. Es wird deutlich, dass - da der Zeitpunkt der Realisierung des 2. Bauabschnitts erst in fernerer Zukunft zu erwarten ist - der Ausbildung eines ansprechenden Stadteingangs schon im 1. Bauabschnitt besondere Bedeutung zukommt. Hier besitzt das Konzept von v. Ballmoos Krucker / dipol große Qualitäten. Der Wohnungsbau in diesem Konzept bedarf jedoch je Bauabschnitt einer Entwicklung aus einer Hand, gleichzeitig macht die örtliche Situation eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen in den Gebäuden wünschenswert. Bei Konzept von Ballmoos Krucker wird im Kerngebiet Verdichtungspotenzial gesehen. Die Vorschläge der beiden Arbeiten für den Baumarkt werden positiv beurteilt.

Die Jury beschließt mit 10 : 1 Stimmen den Entwurf von Ballmoos Krucker / dipol auf den 1. Rang zu setzen und als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu empfehlen. Der Entwurf von DMP / ver.de wird mit 11 : 0 Stimmen auf den 2. Rang gesetzt.

Die Jury empfiehlt, bei der weiteren Bearbeitung des auf den ersten Rang gesetzten Entwurfs folgende Ziele zu verfolgen:

- Verdichtung in den Kerngebieten und Verbesserung der Lage der p&r-Anlage.
- In den Wohngebieten Prüfung von Lage, Anbindung und Größe der Kinderkrippe sowie der Feinerschließung und der Dimensionierung der Wohnungsbauten.

Darüber hinaus empfiehlt die Jury mit 9 : 2 Stimmen, das Team von Ballmoos Krucker / dipol für die spätere Realisierung von Gebäuden und Freianlagen.

Herr Professor Hermann dankt den Gutachtern für deren qualitätvolle Entwürfe, allen Anwesenden für die konzentrierte und angenehme Zusammenarbeit und erteilt der Vorprüfung Entlastung. Er freut sich über das gute Ergebnis des Gutachterverfahrens und hofft auf eine glückliche Umsetzung. Dann gibt Herr Professor Hermann die Gesprächsleitung an Herrn Rigl zurück. Dieser dankt allen herzlich für ihre engagierte Mitwirkung am gesamten Verfahren und insbesondere Herrn Professor Hermann für die gute Leitung der Sitzung. Herr Rigl weist auf die am 8. Januar 2008 beginnende Ausstellung der Entwürfe hin und wünscht allen frohe Feiertage und ein gutes Neues Jahr. Gegen 18.45 Uhr schließt er die Sitzung.





Martha Behzadi

Dr. Martha Döhler-Behzadi

Hubert Hermann

Prof. Hubert Hermann

Regine Keller

Prof. Regine Keller

Manfred Kovatsch

Prof. Manfred Kovatsch

Elisabeth Merk

Dr. Elisabeth Merk

Ingrid Spengler

Ingrid Spengler

Constanze Lindner-Schädlich

Constanze Lindner-Schädlich

Hans Podiuk

Hans Podiuk

Boris Schwartz

Boris Schwartz

Anja Burkhardt

Anja Burkhardt

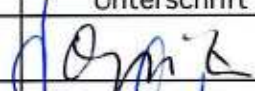
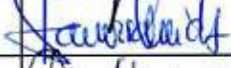
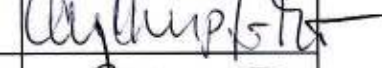


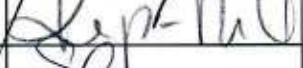
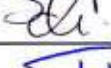


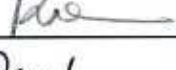




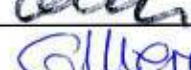
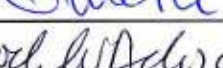
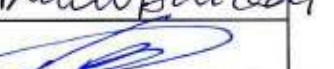



Hans Rigl

Hans Rigl



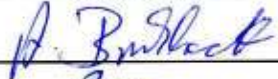


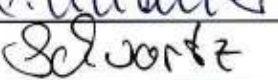
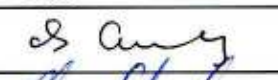




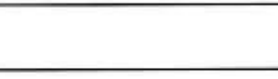
**Gutachterverfahren**  
**Carl-Wery-Straße**  
**Jurysitzung**  
**18. Dezember 2007**

**ANWESENHEITSLISTE**

| LfNr | Name                  | Funktion                       | Unterschrift  |
|------|-----------------------|--------------------------------|---|
| 1    | Wolf Opitsch          | Berater                        |    |
| 2    | THEO FAUERNSCHMIDT    | - " -                          |    |
| 3    | Ch. Hempfer-Mozitor   | "                              |    |
| 4    | Till Burkhardt        | Ber. Verkehrs                  |    |
| 5    | Gottfried Schaaf      | Moll-treal                     |    |
| 6    | Kasper-Mehl / Admiane | Sachverständig                 |    |
| 7    | Schnell Harald        | Sachverständ. Verkehrs         |    |
| 8    | TÜRÜK Ulrich          | " "                            |    |
| 9    | Zöttl Frank           | Sachverst. P+R                 |    |
| 10   | Krause Anja           | Zuhörerin <sup>PLAN</sup> LHTI |   |
| 11   | Markus Ross           | Verpauung                      |  |
| 12   | S. BURGER             | STV. FPR                       |  |
| 13   | REGINE KELLER         | FPR                            |  |
| 14   | KOVATSCHE             | FPR                            |  |
| 15   | HERMANN               | FPR                            |  |
| 16   | MERK                  | <del>FPR</del>                 |  |
| 17   | Doehler Behzadi       | FPR                            |  |
| 18   | de la Ossa            | STFP                           |  |
| 19   | BODENSTEINER          | "                              |  |
| 20   | Prigler               | Experten SWM                   |  |
| 21   |                       |                                |   |
| 22   |                       |                                |   |
| 23   |                       |                                |   |
| 24   |                       |                                |   |
| 25   |                       |                                |   |

**Gutachterverfahren**  
**Carl-Wery-Straße**  
**Jurysitzung**  
**18. Dezember 2007**

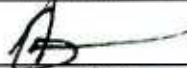
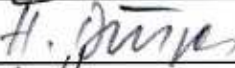
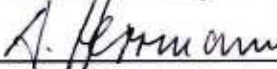
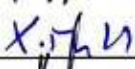


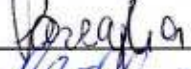
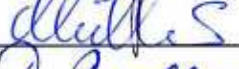


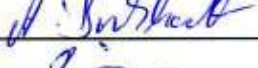

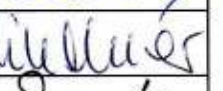
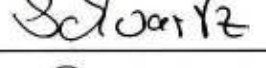



ANWESENHEITSLISTE

| LFnr | Name                           | erreichbar unter: | Unterschrift  |
|------|--------------------------------|-------------------|---|
| 1    | ANJA BURKHARDT                 | 089/60019781      |    |
| 2    | Hans Zige                      | 089/74114820      |    |
| 3    | Hans Podiuk                    | 089/23392654      |    |
| 4    | Constanze<br>Lindner-Schädlich | 089-23392627      |    |
| 5    | BORIS SCHWARZE                 | 089-23392620      |    |
| 6    | AMLONG, CHRISTIAN              | 0177/2862027      |    |
| 7    | Schulte, Christian             | 0179/4889253      |   |
| 8    | Beutner, Marco                 | 085 46 77 12-3    |  |
| 9    | Lieg, Rudolf                   | 089 1544217-12    |  |
| 10   | CHRISTIAN BÖHM                 | 44 77 12 3        |  |
| 11   |                                |                   |   |
| 12   |                                |                   |   |
| 13   |                                |                   |   |
| 14   |                                |                   |   |
| 15   |                                |                   |   |
| 16   |                                |                   |   |
| 17   |                                |                   |   |
| 18   |                                |                   |   |
| 19   |                                |                   |   |
| 20   |                                |                   |   |
| 21   |                                |                   |   |
| 22   |                                |                   |   |
| 23   |                                |                   |   |
| 24   |                                |                   |   |
| 25   |                                |                   |   |



Gutachterverfahren  
 Carl-Wery-Straße  
 Jurysitzung  
 18. Dezember 2007

ANWESENHEITSLISTE

| LFNr | Name                        | Funktion                   | Unterschrift  |
|------|-----------------------------|----------------------------|---|
| 26   | KERCHER, Steffen            | Berater                    |    |
| 27   | HORST BURGER                | " PLAN                     |    |
| 28   | ANDREAS FERRMANN            | BERATER / BAU-G            |    |
| 29   | Xaver Hub                   | Gast                       |    |
| 30   | Harry Junz                  | BANKLEITEN<br>KREITBETRIEB |    |
| 31   |                             | FIRM. WEBER                |   |
| 32   | Rüdiger Kihule              | SWM                        |    |
| 33   | Petra Pazzaglia             | Kommunalreferat            |    |
| 34   | Dr. Thomas Müller           | Moll Areal                 |   |
| 35   | Beatrix Burkhardt           | STR Stk. S.P.              |  |
| 36   | DEOSI GEORG                 | LHOLLAG                    |  |
| 37   | ANJA BURKHARDT              | BA 16                      |  |
| 38   | Hans Rigl                   | Moll Areal / Nachbarn      |  |
| 39   | Hans Podink                 | STR / Sachverständige      |  |
| 40   | Constanze Lindner-Schädlich | SPR in                     |  |
| 41   | BORIS SCHWARTZ              | SPR                        |  |
| 42   | ANLONG, CHRISTIAN           | str. SPR                   |  |
| 43   | Schulz, Christian           | Gast                       |  |
| 44   |                             |                            |   |
| 45   |                             |                            |   |
| 46   |                             |                            |   |
| 47   |                             |                            |   |
| 48   |                             |                            |   |
| 49   |                             |                            |   |
| 50   |                             |                            |   |



**Gutachterverfahren**  
**Carl-Wery-Straße**  
**Jurysitzung**  
**18. Dezember 2007**

ANWESENHEITSLISTE

| LFnr | Name            | erreichbar unter:   | Unterschrift    |
|------|-----------------|---------------------|-----------------|
| 26   | Kraase Anja     | LHM<br>HA II 153    | A. Kraase       |
| 27   | SWJANNE BURGER  | 089 -<br>49 000 925 | S. Burger       |
| 28   | REGINE KEUER    | 089-442317-0        | Regine Keuer    |
| 29   | KOVATSCHE       | 089-2716446         | M. Kovatsche    |
| 30   | SPENGLER        | 040-389986-0        | Spengler        |
| 31   | HERMANN         | 0043 664 1519757    | Hermann         |
| 32   | MERK            | LHM                 | B. Merk         |
| 33   | Doehler Behzadi | 0177 4893091        | Doehler Behzadi |
| 34   | de la Ossen     | 0171-4089929        | de la Ossen     |
| 35   | BODENSTENOR     | 085. 8522 3388      | Bodensternor    |
| 36   |                 |                     |                 |
| 37   |                 |                     |                 |
| 38   |                 |                     |                 |
| 39   |                 |                     |                 |
| 40   |                 |                     |                 |
| 41   |                 |                     |                 |
| 42   |                 |                     |                 |
| 43   |                 |                     |                 |
| 44   |                 |                     |                 |
| 45   |                 |                     |                 |
| 46   |                 |                     |                 |
| 47   |                 |                     |                 |
| 48   |                 |                     |                 |
| 49   |                 |                     |                 |
| 50   |                 |                     |                 |