



Dokumentation

Wiesentfelser Straße

Realisierungswettbewerb mit
städtebaulichem Ideenteil



Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München

Inhalt

- 5 Einführung
- 6 Auslobung
- 11 Teilnehmende Büros
- 12 Preisgericht
- 14 Erster Preis
- 20 Zweiter Preis
- 24 Dritter Preis
- 32 Weitere Wettbewerbsbeiträge

Einführung

Verantwortung übernehmen

Die GWG München als Bauherrin

Mit mehr als 30.000 Wohnungen und rund 700 Gewerbeeinheiten ist die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH eine der größten Wohnungsgesellschaften im Raum München, betreut rund 70.000 Mieterinnen und Mieter und bietet eine breit gefächerte Kompetenz im Sozialmanagement und im energieeffizienten Wohnungsbau. Auf dem in München extrem angespannten Wohnungsmarkt erfüllt die GWG München als städtische Wohnungsgesellschaft ihren wohnungspolitischen Auftrag und sorgt für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen.

Als eine der ersten kommunalen Wohnungsgesellschaften in Deutschland hat die GWG München von Anfang an den kommunalen Wohnungsbau in München geprägt. Mit dem Neubau von Wohnanlagen und Siedlungen sowie umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen trägt sie bis heute wesentlich zur Architektur- und Baugeschichte der Stadt bei. Im Mittelpunkt stehen dabei die Bedürfnisse der Kunden, energieeffizientes Bauen, eine ansprechende Architektur und attraktive Frei- und Spielflächen. Zahlreiche Auszeichnungen belegen den Erfolg und motivieren für die Zukunft. Um eine bestmögliche gestalterische und funktionale Qualität für ihre Bauprojekte und Quartiersentwicklungen zu erreichen, führt die GWG München als Ausloberin regelmäßig Planungswettbewerbe durch.

Die vorliegende Publikation dokumentiert den Planungswettbewerb Wiesentfeller Straße im Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“, der 2020 durchgeführt wurde. Das Nahbereichszentrum, das Herzstück des Wettbewerbs, wurde 1968 errichtet und weist mittlerweile erhebliche Mängel auf, sowohl in der Gebäudesubstanz als auch strukturell und konzeptionell. Auch das Umfeld entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort. Um den Standort langfristig für die Quartiersbewohner*innen zu sichern, plant die GWG München als Eigentümerin den Abbruch und die bauliche Neuordnung des Gebäudes. Ein wesentlicher Bestandteil ist auch die Aufwertung der angrenzenden privaten und öffentlichen Räume, um so die Einbindung des neu zu errichtenden Nahbereichszentrums in das Quartier zu gewährleisten.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist dieser Neubau unter Einbeziehung der umliegenden Freiflächen zu einem zentralen Quartierszentrum auch unter dem Aspekt der Vernetzung der vier Nahversorgungsstandorte im Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ zudem ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung.

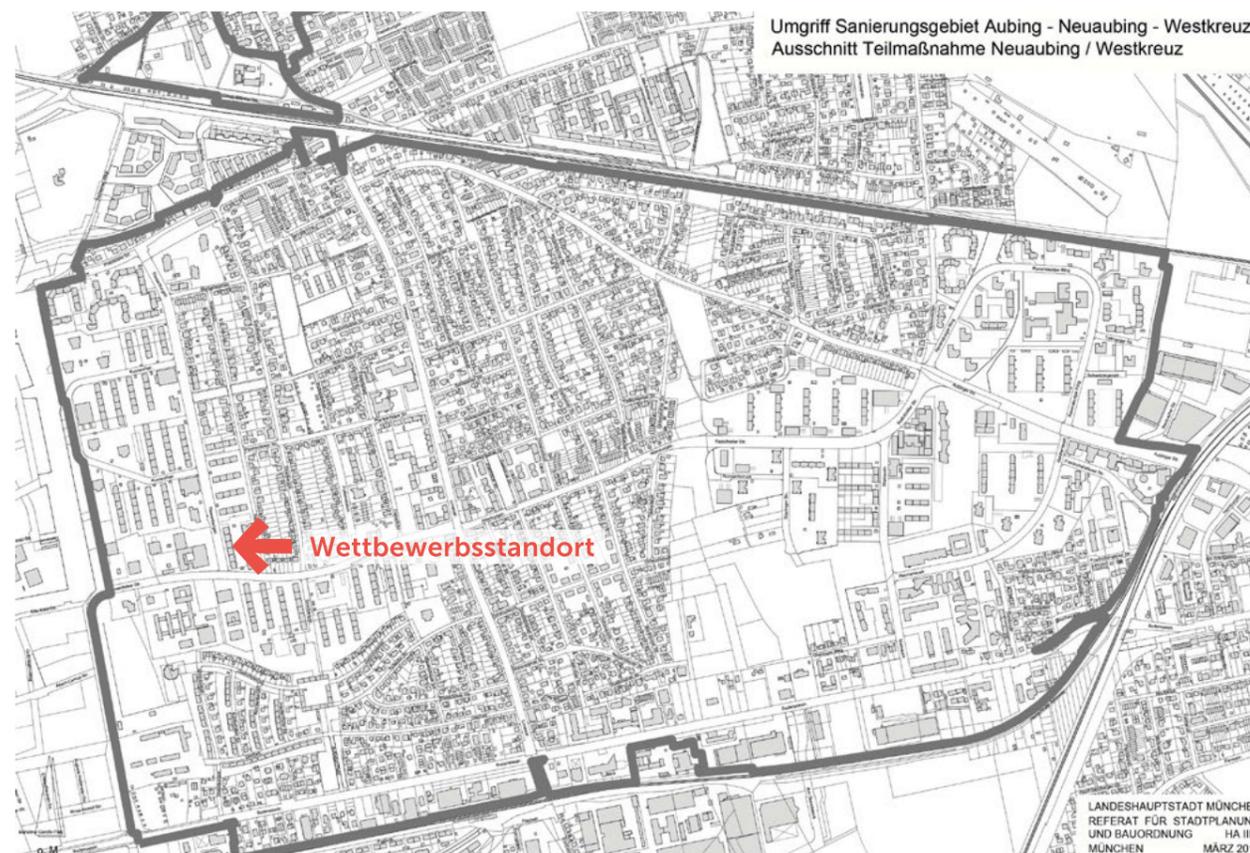
Die Durchführung wurde von dem Büro HOE architects München betreut und erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Regierung von Oberbayern. Der Wettbewerb wird im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert.

Auslobung

Ausgangssituation

Im Juni 2020 lobte die GWG München den Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil „Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Wohnbebauung und Familien- und Kindertageszentrum Wiesentfeller Straße und umgebender öffentlicher Raum München-Neuaubing“ aus. Aufgrund der großen städtischen Bedeutung wurde für die städtebauliche Konzeptfindung und die Realisierung eines zeitgemäßen, attraktiven Standorts ein Planungswettbewerb durchgeführt.

Zentrale Grundlagen für die Weiterentwicklung des Standortes und die damit verbundenen notwendigen Maßnahmen stellen unter anderem das Integrierte Stadtentwicklungskonzept – ISEK (2014) und eine städtebauliche Feinuntersuchung aus dem Jahr 2017 dar, die ebenfalls durch Mittel des Bundes und des Freistaates Bayern im Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert und durch die Landeshauptstadt München kofinanziert wurden. Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) für das Sanierungsgebiet wurde mit intensiver Beteiligung der Bewohner*innen, der Grundstückseigentümer*innen, der Gewerbetreibenden, der sozialen und kulturellen Institutionen sowie der örtlichen Politik entwickelt und dient als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Stadtteils im Hinblick auf Wohnungsmix, Freiraumqualitäten, Nahversorgung, Mobilität, Erschließung, Infrastruktur, energetische Aspekte und Nachhaltigkeit.



Übergeordnete Ziele aus dem ISEK:

- Stärkung der Lebendigkeit, um das Quartier für die dort jetzt und zukünftig Wohnenden und Arbeitenden nachhaltig lebenswert zu machen.
- Entwicklung, Stärkung und Erhaltung von stadtkulturellen, sozialen, bildungsorientierten und bürgerschaftl. Einrichtungen.
- Verbesserung der Gestaltqualität und des Sicherheitsgefühls im öffentlichen Raum durch eine räumlich differenzierte Stadtgestaltung mit abwechslungsreichen, identitätsstiftenden öffentlichen Räumen und vielfältig nutzbaren Grünflächen.
- Erhalt und Ausbau einer flächendeckenden, attraktiven und zeitgemäßen Nahversorgung mit einem zentriertem Branchenmix, vermeiden von Leerständen.
- Reduzierung des Energieverbrauchs durch Modernisierung und energetische Sanierung der Gebäude und
- Optimierung der Wärmeversorgung als Beitrag zur Energiewende und zur Minimierung der Wohnnebenkosten
- bei Mietneutralität.

Die Ergebnisse des ISEKs, die den Umgriff des Planungswettbewerbs betreffen, zielen vor allem darauf ab, „lebendige Wohnorte mit eigenem Charakter und Wiedererkennungswert“ zu schaffen, sowie eine soziale Stadtentwicklung und den „Handlungsschwerpunkt, die zentrale Ost-West-Achse – Vernetzung der vier Nahversorgungsstandorte“ zu verfolgen. Diese Zielsetzungen werden in den beiden ISEK-Bereichen „Maßnahmen und Handlungsempfehlungen“ und „Räumliche Handlungsschwerpunkte“ wie folgt aufgezeigt und konkretisiert:

- Qualifizierte Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung verschiedener Wohnungsgrößen und Wohnungstypen unter Prüfung hinsichtlich des Erhalts besonderer Qualitäten und Potenziale.
- Langfristige Sicherung einer fußläufigen Erreichbarkeit und stärkere Auslastung von Nahversorgungseinrichtungen.
- Erhalt der Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit als zentrale Anlaufpunkte und Begegnungsorte.
- Mit attraktiven Fuß- und Radwegen und durch die Schaffung von Quartiersplätzen in Verbindung mit der
- Umgestaltung der vier Nahversorgungszentren sollen in den einzelnen Teilbereichen funktionale und räumliche Schwerpunkte geschaffen werden, die die zentrale Ost-West-Achse beleben.
- Neugestaltung des Nahbereichszentrums an der Wiesentfeller Straße mit Ausbau und Schaffung eines
- Quartiersplatzes als Identifikationsort.
- Ausbau von potenziellen öffentlichen Grünflächen und Steigerung der Aufenthaltsqualität von öffentlich
- zugänglichen Grünflächen.
- Steigerung der Bedeutung des Rad- und Fußverkehrs in der Wiesentfeller Straße.

Wettbewerbsgegenstand

Der Wettbewerb bestand aus einem Realisierungsteil, dem Abbruch und Neubau des Nahversorgungszentrums mit zusätzlichem Wohnraum und aus einem freiraumplanerischen Bearbeitungsteil (städtebaulicher Ideenteil), welcher den Platz zwischen Kirche, öffentlicher Grünfläche und Schule integriert.

Auf dem Grundstück der GWG München in der Wiesentfeller Straße 68 soll konkret ein funktionales Zentrum für Handel, soziale Dienstleistungen, ein Familien- und Kindertageszentrum und ein Mix aus gefördertem Wohnungsbau (EOF) sowie freifinanziertem Wohnungsbau realisiert werden.

Ziel des Ideenteils war es, konzeptionelle Lösungen zum weiteren Umfeld des Nahversorgungszentrums zu bekommen. Dabei waren die Grenzen des Ideenteils als fließend zu betrachten. Die Bestandsgebäude konnten als räumliche Bezüge mitbetrachtet werden. Mit der Neuplanung des Ladenzentrums, der Aufwertung des Außenbereichs und des öffentlichen Raums in der Wiesentfeller Straße soll die Aufenthaltsqualität gesteigert werden, um die Nachhaltigkeit und Attraktivität des Stadtteils auch im Sinne der städtischen Zielsetzungen des laufenden Sanierungsverfahrens langfristig gesichert werden.

Wettbewerbsart, Zulassungsbereich

Der Wettbewerb wurde von der GWG München GmbH als nichtoffener Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil ausgelobt und war in ein Verhandlungsverfahren eingebettet. Vorgeschaltet war ein offenes Bewerbungsverfahren.

Der Durchführung des Wettbewerbes lagen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 31.1.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten in der Auslobung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt wurde.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren im Zulassungsbereich ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architektin/Architekt bzw. Landschaftsarchitektin/Landschaftsarchitekt befugt sind, sowie juristische Personen, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen.

Ebenso zugelassen waren Bewerbergemeinschaften, die in ihrer Gesamtheit die fachlichen Anforderungen und die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden sowie Partnerschaften gemäß PartG. Für die Teilnahme am Wettbewerb war die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen zwingend erforderlich, sofern diese Fähigkeiten nicht auch durch eine/n einzelne/n Wettbewerbsteilnehmer*in nachgewiesen werden können. Die Federführung musste bei den Architekt*innen liegen.

Auslobung

Wettbewerbsumgriff

Der Umgriff des Planungswettbewerbs liegt im Stadtbezirk 22 im Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“. Das Sanierungsgebiet grenzt westlich an das Stadterweiterungsgebiet Freiham. Insgesamt erstreckt sich das Sanierungsgebiet auf einer Fläche von etwa 373 ha. Die Fläche des Wettbewerbsumgriffs liegt bei 2,8 ha und umfasst das Ladenzentrum in der Wiesentfeller Straße, die umliegenden Freiflächen der GWG München (Realisierungsteil mit 8.790 m²) sowie die Freiflächen um die Kirche St. Markus, die städtischen Freiflächen neben der Mittelschule und den Straßenraum der Wiesentfeller Straße und Riesenburgstraße (Ideenteil mit ca. 19.000 m²).

Westlich und nördlich des Wettbewerbsumgriffs befinden sich zwei gebietsprägende neugeschossige Punktwohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage. Südlich ist der Jugendtreff Neuaubing (Kreisjugendring München-Stadt), eine städtische Kindertageseinrichtung und die Mittelschule „an der Wiesentfeller Straße“ der LHM. An der Kreuzung Riesenburg- und Wiesentfeller Str. befindet sich die katholische Pfarrei St. Markus München-Neuaubing. Mit dem Ziel, ein stimmiges Gesamtkonzept zu erhalten, das sich in den Raum einfügt und mit dem Raum vernetzt, sollen auch die Grenzen des Umgriffs als fließend betrachtet werden.



Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan weist für den Umgriff des Planungswettbewerbs im Realisierungsteil und den südlich angrenzenden öffentlichen Straßenraum ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Umgriff des Ideenteils liegt in mehreren unterschiedlichen Bereichen: reines Wohngebiet (öffentlicher Straßenzug nach Freiham) und Gemeinbedarfsflächen Religion (Kirchengrundstück). Entlang der Wiesentfeller Straße verläuft eine örtliche Grünverbindung sowie eine übergeordnete Grünbeziehung (Nord-Süd-Ausrichtung). Der gesamte Umgriff liegt zudem im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67a vom 6. März 1967.

Städtebau und Baustruktur

Die städtebauliche Struktur des Sanierungsgebiets „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ spiegelt die Planungsideale seiner Entstehungszeit wider: Die Zeilenbauten und die Punkthäuser sind in einen fließenden Grünraum eingebettet. Weite Bereiche ohne Autoverkehr und ein hoher Freiflächenanteil sind Qualitäten, die auch heute noch von den Anwohnern sehr geschätzt werden. Die sich um die Kreuzung Wiesentfeller Straße/Riesenburgstraße gruppierenden öffentlichen Einrichtungen bilden den sozialen Mittelpunkt des Quartiers aus. Die Mischung verschiedener Funktionen verleiht so dem Ort eine gewisse urbane Qualität.



Aus der offenen, durchgrünten Struktur der Zeilen- und Punktbauten heraus bilden die öffentlichen Einrichtungen jeweils Höfe und Atrien aus. Die teilweise starke Eingrünung schränkt jedoch die Funktionalität der öffentlichen Räume im Quartier ein und verdeckt zudem den strukturellen Bezug der Baukörper untereinander. Verstärkt wird dieser Eindruck durch verschiedene Einfriedungen, die Topografie und die unstrukturierte Stadtmöblierung.



Über die Grünanlage südlich der Wiesentfeller Straße wird die Mittelschule erschlossen. Der räumliche Bezug zur Kirche ist nicht erleb- und wahrnehmbar, da durch die Bestandsbepflanzung keine Sichtbeziehung besteht.

Grün- und Freiräume

Der öffentliche Freiraum stellt einen zentralen Schlüssel für eine nachhaltig positive Aktivierung des Quartiers dar. Die Freiräume um das Quartierszentrum bestehen aus öffentlichen Freiflächen entlang der Wiesentfeller/Riesenburgstraße und dem südlich der Straße gelegenen Quartiersplatz, halböffentlichen Flächen um Schulzentrum, Hort und Jugendtreff sowie Flächen in Privatbesitz (Kirchgemeinde St. Markus und GWG München), die auch öffentlich zugänglich sind.

Erschließung und Verkehr

Der Raum für den fließenden Verkehr ist für das Verkehrsaufkommen und die hier zulässige Geschwindigkeit sehr großzügig dimensioniert. Mit der Fertigstellung des Stadtteils Freiham wird von einer Verdoppelung der Fahrzeuge von aktuell 3.500 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. Aktuell gibt es weder entlang der Wiesentfeller Straße noch auf der Riesenburgstraße eigene Radverkehrsführungen. Die Wiesentfeller Straße ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr als Nebenroute ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Der Raum für den ruhenden Verkehr ist in seiner Gestaltung nicht mehr zeitgemäß. Die Dimension der Wiesentfeller Straße in Verbindung mit den am Rande parallel parkenden PKW verstärken die Zäsurwirkung der Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Untersuchungsraum im Umgriff des Planungswettbewerbs ist durch mehrere Buslinien gut erschlossen. Mit diesen erreicht man Pasing und in wenigen Minuten die S-Bahnstation Freiham. Die Verlängerung der U5-West zwischen Pasing und Freiham-Zentrum ist Bestandteil des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München.

Auslobung

Planungsaufgabe Ideenteil

Der städtebauliche Ideenteil umfasst die Freiflächen des westlich gelegenen Wohngebäudes, das sich ebenfalls auf dem zu bebauenden Grundstück der GWG München befindet, sowie die bereits bestehende öffentliche Grünfläche neben der Mittelschule Neuaußing und dem öffentlichen Straßenraum. Für ein schlüssiges Gesamtkonzept wurden zudem auch Teile des Kirchengrundstückes der Pfarrgemeinde St. Markus in den Ideenteil integriert. Im Bereich der Wiesentfeller Straße und des geplanten neuen Quartiersplatzes war die Vernetzung der Nahversorgungsstandorte im Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaußing-Westkreuz“ im Wettbewerb zu berücksichtigen. Eine zentrale Ost-West-Achse entlang der Wiesentfeller Straße, Altenburgstraße, Radolfzeller Straße, durch das Nahbereichszentrum Paul-Ottmann-Zentrum und weiter bis zum Forum Westkreuz verbindet die vier Nahversorgungsbereiche. Mit dem Ausbau attraktiver Fuß- und Radwege sowie durch die Schaffung von Quartiersplätzen in Verbindung mit der Umgestaltung der Nahversorgungszentren sollen in den einzelnen Teilbereichen funktionale und räumliche Schwerpunkte geschaffen werden, die diese Achse beleben und in ihrer Bedeutung als wichtiges Verbindungselement stärken. Durch die konzeptionelle Einbeziehung der Schule und der Kirche St. Markus mit Gemeindezentrum soll der urbane Bereich um Wiesentfeller Straße und Riesenburgstraße als generationsübergreifender Identifikationsort gestärkt werden. Die Aufwertung und verkehrliche Optimierung des Straßenraums und die Neusituierung des ruhenden Verkehrs war ebenfalls Bestandteil im städtebaulichen Ideenteil.

Die sehr gute Durchgrünung ist unter stadttökologischen, klimatischen und gestalterischen Aspekten ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das gesamte Quartier. Durch die Überarbeitung der Grünausstattung sollen vielfältig nutzbare Bereiche geschaffen werden, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich sind und gute Sichtbezüge ermöglichen.

Planungsaufgabe Realisierungsteil

Die Neugestaltung des Nahversorgungszentrums im Realisierungsteil verfolgt das Ziel, im Sinne der vorausgehenden städtebaulichen Untersuchungen (ISEK, städtebauliche Feinuntersuchung) die Aufenthaltsqualität mit neu geschaffenen Wohnraum sowie Verweil- und Erholungsangeboten zu steigern. Dabei soll auch durch eine landschaftsarchitektonische Aufwertung eine bessere Vernetzung mit den öffentlichen Flächen (Quartiersplatz) und dem Kirchenbereich erzeugt werden.

Vorgaben für den Wohnungsbau

Die baulichen und qualitativen Anforderungen, die an die Wohnungen gestellt werden, ergeben sich aus den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 sowie aus dem Merkblatt „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ der Obersten Baubehörde. Grundlegend sind darüber hinaus die Planungsrichtlinien der GWG München.

Wohnungsschlüssel und Wohnungsgrößen

Es sollen etwa 48 Wohnungen neu errichtet werden, davon etwa 33 % in einkommensorientierter Förderung und 67 % als freifinanzierter Wohnungsbau. Die geförderten Wohneinheiten sollten im Wettbewerb separat ausgewiesen und nach Möglichkeit getrennt erschlossen werden.

SOS-Kinderdorf München, Familien und Kindertageszentrum

Das SOS-Kinderdorf München, Familien- und Kindertageszentrum war Bestandteil der Planungsaufgabe mit einer Geschossfläche von rund 1.900 m² und einer Freifläche im Außenbereich von rund 555 m². Das Familienzentrum ist ein niedrigschwelliges Familienangebot, das von guter Sichtbarkeit und offenem Zugang für Eltern mit Babys und Kleinstkindern lebt. Das Kindertageszentrum bietet Kindertagesbetreuung in altersgemischten Gruppen an und ist Kindertagesstätte, Kinderkrippe, Kindergarten und Hort in einem. Barrierefreiheit, Erschließung und Freiflächen mussten entsprechend dieser Nutzungen in der Planung nachgewiesen werden.

Laden- und Dienstleistungszentrum

Die gewerblichen Einheiten wie Einzelhandel, Dienstleistungen und ergänzende Nutzungen sollen auf einer Geschossfläche von 3.900 m² situiert werden. Davon entfallen maximal 2.000 m² auf einen Lebensmitteleinzelhandel. Alle Einzelhandelsflächen sollen zur Belebung des öffentlichen Raums im Erdgeschoss liegen, Dienstleistungen in geeigneter Form im Obergeschoss. Die weiteren Gewerbeflächen sollen ein größtmögliches Maß an Vielfalt und Flexibilität gewährleisten, um die Attraktivität des Einzelhandels zu stärken und auf Veränderungen reagieren zu können.

Grün- und Freiraum

Für die unterschiedlichen Wohnformen war die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Freiraumkonzeptes nach den Anforderungen des Bebauungsplans sowie der Freiflächengestaltungssatzung beziehungsweise des Freiraumkonzeptes München 2030 der Landeshauptstadt München wesentlicher Teil der Planungsaufgabe. Das Freiraumkonzept soll in hohem Maße zur Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Baugebiets beitragen.

Verkehrliche Erschließung und Mobilitätskonzept

Ziel ist die Umsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels mit Mobilitätskonzept. Die unmittelbare Nähe zu ÖPNV und Nahversorgung ist gegeben. Für eine weitere Reduzierung der PKW-Stellplätze mit Mobilitätsfaktor von mindestens 0,7 plant die GWG München eine GWG Mobilitätsstation. Weitere Sharing-Angebote sind vorstellbar. Zur Aufwertung der Freiflächen war die Verlagerung der genehmigungspflichtigen Stellplätze in die Tiefgarage anzustreben.

Tiefgarage

Geplant werden sollte eine gemeinsame, eingeschossige Tiefgarage für den Neubau mit Anschluss an die Bestandsgarage. Die Stellplätze waren den Nutzungsarten und Berechtigungen zuzuordnen, sinnvoll zu trennen und zu erschließen.

Barrierefreiheit und Inklusion

Alle öffentlich zugänglichen Bereiche der Gebäude und der Freianlagen waren nach DIN 18040-2 und 18040-3 (für den geförderten Wohnungsbau) beziehungsweise den Technischen Bestimmungen der BayBO (für den freifinanzierten Wohnungsbau) barrierefrei auszubilden. Bei den geförderten und den freifinanzierten Wohnungen sollte jeweils eine Wohnung rollstuhlgerecht geplant werden.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Bei der Planung sollten die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München bedacht und Themen wie Fassaden- und Dachbegrünung integriert werden. Die Gebäude müssen dem Energiestandard der EnEV 2016, den Vorgaben des ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München sowie den Vorgaben an ein Effizienzhaus 40 (für die Wohnbereiche) bzw. an ein Effizienzgebäude 55 (für die Nichtwohnbereiche) entsprechen.

Wirtschaftlichkeit und Kosten

Die Bauwerke sollen durch Konstruktion und Materialwahl wirtschaftlich vertretbare Erstellungskosten erwarten lassen und langfristig insbesondere durch den Einsatz von dauerhaften und wenig pflegeintensiven Materialien und einen sparsamen Energiebedarf einen geringen Bauunterhalt sichern. Wichtige Aspekte zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit waren unter anderem günstige Verhältnisse der Bruttogrundfläche zur Wohn- bzw. Nutzfläche, der Außenfläche des Gebäudes zum Volumen sowie eine wirtschaftlich geplante Anordnung der Haustechnik von Sanitärbereichen.

Teilnehmende Büros

- N-V-O Nuyken von Oefele Architekten BDA und Stadtplaner München / MLA+ Rotterdam (MLA+B.V) Markus
- Appenzeller / MLA+ Berlin (Müller Michael Architekten PartGmbH) Berlin / Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg
- O3Architekten GmbH Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer Architekten + Stadtplaner
- Hannes Hörr Landschaftsarchitektur
- Kaden + Lager GmbH Berlin / Albert Armbruster Büro für Landschaftsarchitektur Berlin
- StudioVlayStreeruwitz ZT GMBH Wien / Carla Lo Landschaftsarchitektur
- Felix+Jonas Architekten GmbH München / Nowak + Partner Landschaftsarchitekten PartG mbB
- MÄCKLER ARCHITEKTEN GmbH Frankfurt a. Main / bbz landschaftsarchitekten freiburg

Zusätzlich waren drei Teilnehmergemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten gesetzt:

- steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplaner mbH München /
- mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB München
- Haack + Höpfner Architekten und Stadtplaner PartG mbB München /
- Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner München

Vorprüfung

Durchführendes Büro

HOE architects / Stefan Öttl, Architekt / Arnulf Mallach, Architekt / Ilse Braun, Architektin / Dominik Lauber, M. A. (TUM)

Fachliche Vorprüfung

Städtebau, Grünplanung, Baurecht und Wohnbauförderung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Barrierefreies Bauen Landeshauptstadt München, Sozialreferat

U-Bahn/Tunnelbau Landeshauptstadt München, Baureferat

Ladenzentrum BBE Handelsberatung

Bauphysik und Immissionen Kurz und Fischer

Preisgericht

Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht tagte in nichtöffentlicher Sitzung am 11. Dezember 2020 in der Gaszählerwerkstatt am Agnes-Pockels-Bogen in München. Es wurden alle acht eingereichten Arbeiten einstimmig zur Bewertung zugelassen.

Fachpreisrichter*innen

- Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Architektin, Stadtbaurätin, München
- Gerda Peter, Architektin, Geschäftsführerin, GWG München
- Prof. Dr.-Ing. Matthias Castorph, Architekt, München
- Prof. Dr. Rudolf Hierl, Architekt, München
- Christian Metzner, Architekt, Stadtplaner, Regierung von Oberbayern
- Prof. Dr.-Ing. Thomas Jocher, Architekt, München
- Petra Stautner, Landschaftsarchitektin, München

Ständig anwesende stellv. Fachpreisrichter*innen

- Kerstin Oertel, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
- Stefanie Noack, Architektin, Prokuristin, GWG München
- Ingrid Liebald, Landschaftsarchitektin, München

Stellv. Fachpreisrichter Christian Bodensteiner, Architekt Stadtplaner, München

Sachpreisrichter*innen

- Christian Amlong, Geschäftsführer, GWG München
- Bernd Schreyer, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL
- Heike Kainz, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion CSU
- Christian Müller, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion SPD/Volt
- Sebastian Kriesel, Vorsitzender des Bezirksausschusses 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
- Hanns-Martin Römisch, Architekt, Erzbischöfliches Ordinariat München-Freising

Ständig anwesender stellv. Sachpreisrichter:

- Armin Hagen, Abteilungsleiter, GWG München

Stellv. Sachpreisrichter*innen

- David Süß, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL
- Winfried Kaum, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion CSU
- Kathrin Abele, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion SPD/Volt
- Boris Schwartz, 1. stellvertretender Vorsitzender des Bezirksausschusses 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sachverständige Berater*innen

- Dirk Höpner, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion ÖDP/Freie Wähler

- Brigitte Wolf, Mitglied des Stadtrats, Stadtratsfraktion Die Linke/Die Partei
- Fritz Roth, Mitglied des Stadtrats, FDP – BAYERNPARTEI
- Jörg Hagen, Baureferat – U-Bahn- und Tunnelbau, BAU-J11
- Brigitte Müller, Sozialreferat – Stadtjugendamt, Kinder-Jugend-Familie
- Andreas Kacinari, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Ulrich Riedel, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Johannes Schmid, Sozialreferat, Städtischer Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen
- Ole Beisswenger, Abteilungsleiter, Architekt, Prokurist, GWG München
- Michael Blanck, Abteilungsleiter, Landschaftsarchitekt, GWG München
- Thomas Reiter, Abteilungsleiter, GWG München
- Günther Schmauß, Mitglied der Kirchenverwaltung St. Markus - Neuaubing
- Markus Wotruba, Fachberater Ladenzentrum
- Frank Blessing, Fachberater Bauphysik

Beurteilung

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden nach den untenstehenden Kriterien gleichwertig beurteilt. Die Reihenfolge der Kriterien stellt dabei keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

• Städtebauliche Qualität • Architektonische Qualität • Qualität der Freiraumplanung • Erschließung • Funktionalität • Qualität der Wohnungsgrundrisse • Baukonstruktion • Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit • Baurecht

Rundgänge

Es fand ein Informationsrundgang mit Erläuterung aller acht Arbeiten anhand projizierter Pläne und des Einsatzmodell durch die Vorprüfung statt. Im ersten Informationsrundgang schied keine Arbeit aus. Somit verblieben alle acht Arbeiten in der Wertung.

Im zweiten Rundgang wurden die einzelnen Arbeiten bewertend vor den Plänen und dem Einsatzmodell diskutiert. Vier Arbeiten schieden im zweiten Rundgang aus.

- Kaden + Lager GmbH, Berlin / Albert Armbruster Büro für Landschaftsarchitektur, Berlin
- O3ArchitektenGmbH Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer Architekten + Stadtplaner, München /
- Hannes Hörr Landschaftsarchitektur, Stuttgart
- MÄCKLER ARCHITEKTEN GmbH, Frankfurt a. Main / bbz landschaftsarchitekten, Freiburg
- StudioVlayStreeruwitz ZT GMBH, Wien / Carla Lo Landschaftsarchitektur, Wien

Preise

Vier Arbeiten verblieben im dritten Rundgang. Nach ausführlicher Diskussion vergab die Jury vier Preise und empfahl auf Grundlage der Beurteilungen den ersten Preis zur Ausführung.

Erster Preis: N-V-O Nuyken von Oefele Architekten BDA und Stadtplaner, München
MLA+ Rotterdam (MLA+B.V) Markus Appenzeller
MLA+ Berlin (Müller Michael Architekten PartGmbH), Berlin
Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg

Zweiter Preis: Felix+Jonas Architekten GmbH, München
Nowak + Partner Landschaftsarchitekten PartG mbB, München

Dritter Preis: steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München,
mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

Dritter Preis: Haack + Höpfner Architekten und Stadtplaner PartG mbB, München,
Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München

Erster Preis

N-V-O Nuyken von Oefele Architekten BDA und Stadtplaner, München
 MLA+ Rotterdam (MLA+B.V) Markus Appenzeller, Rotterdam
 MLA+ Berlin (Müller Michael Architekten PartGmbB), Berlin
 Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg



Lageplan

Erdgeschoss



Perspektive

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Städtebauliche Einfügung

Der bestehende Quartiersplatz wird aufgenommen, weiterentwickelt und bildet den Ausgangspunkt für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts. Durch die Anordnung der neuen Bauvolumen nördlich der Wiesentfelser Straße wird der Quartiersplatz nach Norden über den Straßenraum hinweg erweitert und als kleiner Stadtplatz ausformuliert. Die bestehende Konzentration von öffentlichen Funktionen um den Quartiersplatz herum wird beibehalten und mit den neu hinzukommenden Funktionen ergänzt. So entsteht ein urbaner Stadtraum als neuer Akzent zur Stärkung der Quartiersmitte. Die öffentlichen Funktionen, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Familien- und Kinderzentrum bilden Adressen zum neuen Platz aus. Die vor Lärm zu schützende Wohnnutzung ist weitgehend im Grundstücksinneren in kompakten Baukörpern angeordnet. Entlang der Riesenburgstraße ist ein flacher Baukörper mit Wohnungen zur lärmabgewandten Seite platziert.

Volumen

Die Bebauung im Realisierungsteil ist aus einfachen, kubischen Volumen komponiert. Das neue Quartier fügt sich somit harmonisch in die vorhandene, aus Punkt- und Zeilenbauten bestehende Nachbarschaft ein. Gleichzeitig wirkt sie raumbildend und bildet präzise städtebauliche Ränder zur Wiesentfelser-, Riesenburgstraße und Quartiersplatz.

Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel (Supermarkt) ist im Erdgeschoss in einem großen, aber kompakten Baukörper organisiert. Er bildet einen Sockel für die darüber befindliche Wohnnutzung. Um eine „Rückseiten“-Wirkung zu vermeiden, werden entlang der nördlichen und westlichen Fassade des Sockels die Verkaufsflächen durch Nutzungen abgeschirmt, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind: Eingänge, Verwaltung und Personalräume sowie Fahrradparken für die Bewohner.

Wohnen

Die freifinanzierten Wohnungen sind in Punkthäusern mit zentralem Erschließungskern im Inneren des Grundstücks angeordnet. Die geförderten Wohnungen befinden sich in einem schmalen Riegel entlang der Riesenburgstraße. Durch die Kombination von Wohnen und Einzelhandel im Erdgeschoss wird das große Volumen des Supermarkts städtebaulich integriert. Auf der Dachfläche des Supermarkts, die durch eine große Freitreppe an den übrigen Freiraum angebunden ist, entstehen Freiflächen für die Bewohner.

Familien- und Kindertageszentrum

Das Familienzentrum als Treff- und Stützpunkt für die Eltern orientiert sich zum neuen Platz als aktiver Teil dieses urbanen Ortes. Das Kinderzentrum orientiert sich zum Grünraum mit einer hochwertigen Außenspielfläche. Innen ist das Raumprogramm um zwei zentrale kommunikative und flexible Verteilungsräume organisiert.

Gewerbe und Dienstleistungen

Das Dienstleistungsgebäude ist als Punkthaus mit einem zentralen Kern und flexibel nutzbarer Zone nach außen konzipiert. In den Obergeschossen liegen die Räume für Dienstleistungen, Büros und Praxen, im Erdgeschoss werden öffentliche Nutzungen wie Cafés und Restaurants mit eigenen Zugängen platziert.

Erster Preis

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Freiraum

Ziel ist es zum einen, die ökologische und programmatische Vielfalt im Quartier sowie die Durchlässigkeit und Vernetzung durch neue Wegeverbindungen zu erhöhen. Hierfür werden Rasenflächen in ökologisch wertvolle Wiesenflächen als Insektenweide mit unterschiedlichen Wuchshöhen umgewandelt. Das orthogonale Wegesystem wird aufgebrochen und ein dynamisches Netz eingeführt, das vielfältige Wegebeziehungen ermöglicht. In den Zwischenbereichen des Wegenetzes befinden sich unter anderem robuste Sportrasenflächen, Spielinseln, Flächen fürs urbane Gärtnern.

Quartierszentrum am Quartiersplatz

Das neue Quartierszentrum gruppiert sich um einen Quartiersplatz, dem neuen Herzen des Quartiers. Eine Baumgruppe spendet Schatten, ein Fontainenfeld bietet abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten. Eine Nutzung des Platzes für einen kleinen Markt oder kulturelle Nutzungen ist möglich und gewünscht. Der erweiterte Quartiersplatz zieht sich in einer einheitlichen Materialität auch auf die südliche Seite der Wiesentfeller Straße. Die U-Bahn-Ein- und Ausgänge führen direkt auf den Platz. Hier sind auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angeordnet.

Nachbarschaftliche grüne Dachebene

Auf der großen, begrünten Dachebene des Supermarktes erhalten die dort angesiedelten Wohnungen private Gartenflächen. Gleichzeitig kann sich die Hausgemeinschaft auf gemeinschaftlichen Garten- und Spielflächen treffen.

Umgestaltung Wiesentfeller Straße

Ziel ist es, der heute sehr großzügig und autodominiert wirkenden Wiesentfeller Straße den Charakter einer grünen Quartierstraße mit hohem Bewegungskomfort für Fußgänger und Radfahrer zu geben. Durch die Schaffung eines beidseitigen kombinierten Fuß- und Radweges soll das Radfahren entlang der großen Grün- und Freiflächen komfortabler und sicher werden. Gleichzeitig verschmälert sich dadurch die Dimension der vom Autoverkehr dominierten Fahrspur. Verstärkt wird diese Wirkung durch die Pflanzung einer neuen Baumreihe als Unterbrechung der Längsparker.

Nachbarschaftspark

Ziel ist die Schaffung eines kleinen, öffentlichen Pocketparks: Die Wege werden zu einer großzügigen barrierefreien Wegebeziehung zusammengeführt. Das grüne Herz des kleinen Parks bildet eine grüne Senke mit Bestandsbäumen. Diese Senke dient auch als potenzielles Retentionsvolumen für Regenwasser.



Ansicht Wiesentfellerstraße



Ansicht Riesenburgstraße

Erster Preis



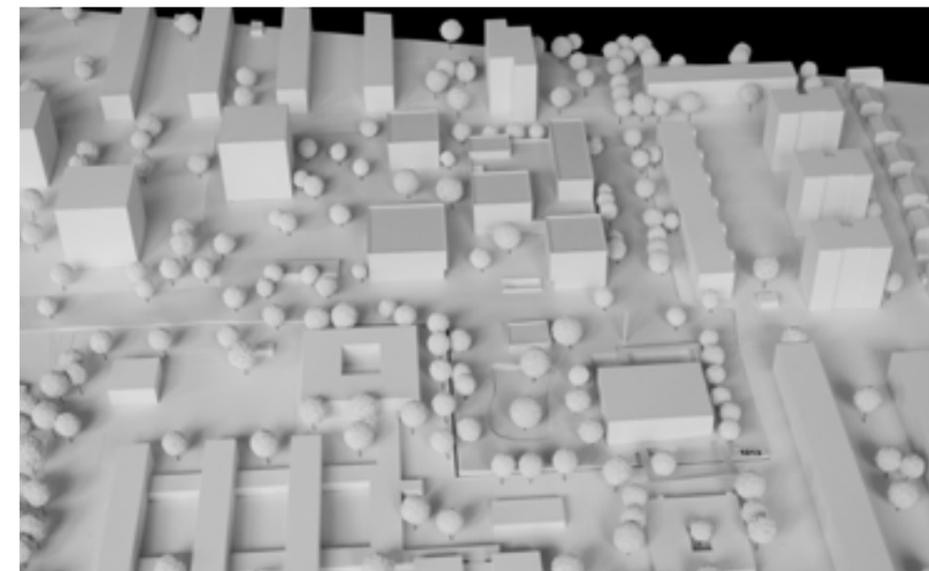
Ansicht Fassade

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Die stadträumliche Setzung ist bei diesem Entwurf hervorragend gelungen. Insbesondere die Maßstäblichkeit und die starke Ensemblewirkung im bestehenden Umfeld zeichnen diesen Entwurf aus. Er besitzt die Fähigkeit, inmitten der Zeilen- und Punktbebauung der 1960er Jahre eine eigene räumliche Kraft zu entwickeln.

Der Supermarkt liegt zentral am Wasserspielplatz mit einem Sockelgeschoss mit ein- bis dreigeschossigen Aufbauten. Die Kirche mit dem sogenannten Stadtbalkon im Osten des Gebäudes wird durch den Platz aktiviert und findet eine gelungene Entsprechung in der differenzierten räumlichen Situation im Realisierungsteil. Drei weitere quadratische Kuben sind räumlich geschickt um kleinere und größere Platzbereiche platziert. Diese eignen sich gut für eine weitere Differenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen. Besonders positiv bewertet wird, dass durch das freistehende Gebäude und dessen öffentliche Nutzungen die Ecke Wiesentfellerstraße/Riesenburgstraße belebt und betont wird. Hier ist auch der U-Bahn-Ausgang richtig platziert. Die Wohnungsgrundrisse sind grundsätzlich differenziert und gut ausgearbeitet und besitzen großes Potenzial für qualitätvollen Wohnungsbau. Die Funktionstrennung in den vier Gebäuden in Wohnen, Familienzentrum und Dienstleistung ist schlüssig und wird als großer Vorteil gesehen, sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter*innen.

Zwischen den Baukörpern entstehen differenzierte, stimmig dimensionierte Freiflächen unterschiedlicher Qualitäten. Der Freibereich der Kindertagesstätte liegt geschützt von der Straße abgewandt im Norden des Gebäudes und schließt an die Parklandschaft der Wohnbebauung an. Die Platzfläche im Erdgeschoss spannt sich zwischen den Eingängen von Familienzentrum, Gewerbe, Dienstleistung und Zugang zum Nahverkehr auf und bildet die Verbindung zwischen Riesenburgstraße und Wiesentfeller Straße. Der räumlich klar gefasste und gut proportionierte nördliche, urbanere Quartiersplatz geht nach Süden in einen grünen Stadtteilpark über. Die neue Baumreihe entlang der Wiesentfeller Str. bildet einen wichtigen Beitrag zur Umgestaltung in eine grüne Quartiersstraße und sollte auch im Bereich der sonst eher zurückhaltend begrünter Platzfläche fortgeführt bzw. durch Baumgruppen ergänzt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und der sommerlichen Hitzeentwicklung entgegenzuwirken.



Modellfoto

Zweiter Preis

Felix+Jonas Architekten GmbH, München
Nowak + Partner Landschaftsarchitekten PartG mbB, München



Lageplan



Erdgeschoss



Perspektive

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Quartierszentrum

Auf dem Grundstück wird ein kompakter Baukörper vorgeschlagen, der alle Nutzungen aufnimmt: Familienzentrum, Supermarkt und Läden sind im Erdgeschoss in einem Flachbau untergebracht, der mit transparenten Fassaden die gewerblichen und sozialen Nutzungen zum öffentlichen Raum hin sichtbar macht. Auf diesem „Tisch“ als Basis werden kubische Baukörper in Holzbauweise angeordnet, die sich von der Großform lösen und zur offenen Bebauung der Punkthäuser in der Nachbarschaft überleiten. Sie besetzen die Ränder und bilden so eine gemeinsame Mitte auf dem Dach.

Die beiden südlichen Baukörper wenden sich dem öffentlichen Raum zu und nehmen den Kindergarten sowie Dienstleistungen auf, während die sensible Wohnnutzung in den ruhigen nördlichen Baukörpern untergebracht ist. Die Bebauung ist im Süden deutlich von der Wiesentfeller Straße zurückgenommen. So weitet sich im Vorfeld der Bebauung der Straßenraum zu einem Platz, von dem die Zugänge der Sondernutzungen erschlossen werden.

Quartiersplatz

Offenheit und Klarheit - die Schaffung von ruhigen Räumen mit Aufenthaltsqualität steht im Fokus der Gestaltung des neuen Quartiersplatzes. Durch die Neustrukturierung der Wiesentfeller Straße mit reduzierter Fahrbreite, klar ablesbaren Radwegen und der gleichen Formensprache und Materialität beidseitig des Straßenraums wird die Zusammengehörigkeit beider Platzhälften ablesbar.

Freiraum

Am neuen Quartiersplatz entsteht, westlich zum Wohnungsbau gelegen, eine komprimierte Aktionsfläche mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten, die an eine offene Rasen- und Wiesenraum anschließt. Die Thematik der komprimierten Aktionsfläche in Verbindung mit einer offenen multifunktionalen Fläche wird an der Südseite des Platzes weitergeführt. Die ehemalige Platzfläche wird zum offenen Rasen, der mit einem schmalen Weg den ehemaligen Trampelpfad nachzeichnet. Im Umfeld der Kirche wird der Baumbestand entfernt, sodass die Kirche eine klare städtebauliche Präsenz erhält.

Biodiversität

Eine quartiersübergreifende Vernetzung mit möglichst geringer Versiegelung trägt zur Steigerung der Biodiversität bei. Weitere Maßnahmen sind Retentionsflächen mit Feuchtbereichen, Hecken, Bäume und Fruchtgehölze als Schutz-, Schlaf- und Ruheplätze sowie als Nahrungsquelle.

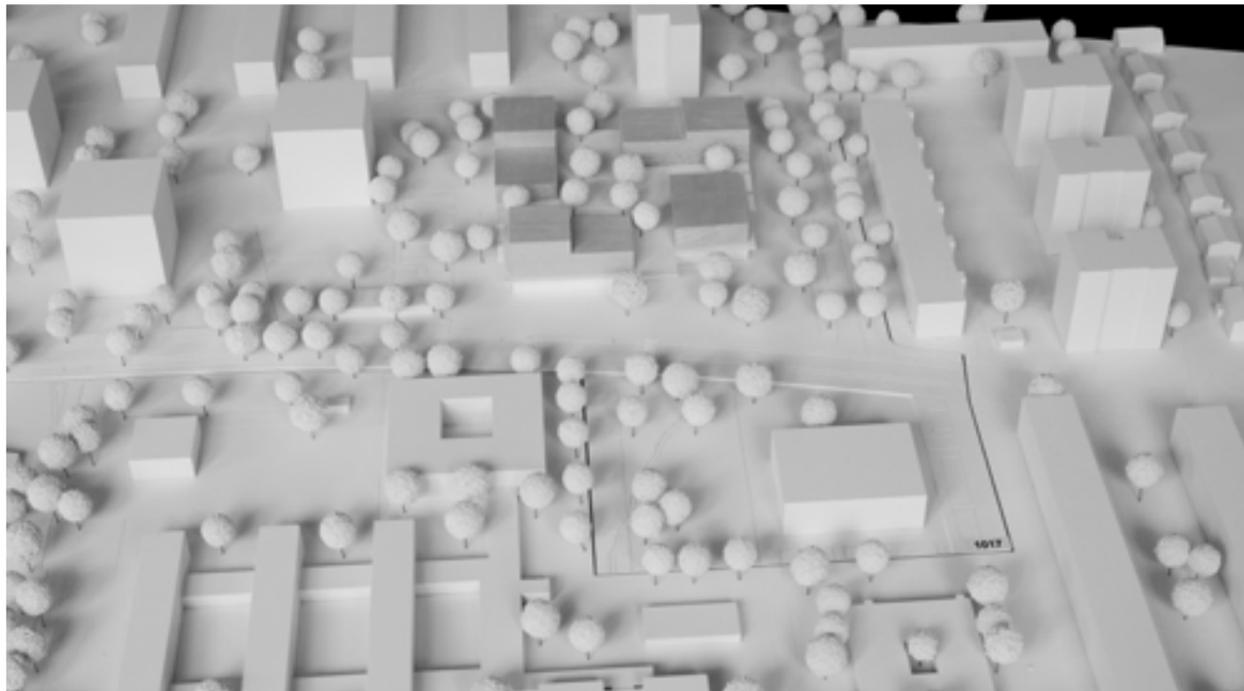
Zweiter Preis



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Modellfoto

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Der Entwurf sieht ein Sockelgeschoss vor, in dem Einzelhandel und Dienstleistungen angeordnet sind. Dieses wird an allen vier Ecken durch zwei- bis viergeschossige Aufbauten überragt. Es entsteht ein kompaktes Ensemble, dessen Baukörper und Baumassen zwischen den Punkthäusern und Zeilenbauten der Umgebung vermitteln und gleichzeitig einen neuen Akzent im Quartier setzen. Allerdings wird die städtebauliche Prägnanz des Entwurfs durch die Höhenabstufungen innerhalb der Baukörper verunklart. Unterschiedliche Fassadengestaltungen innerhalb der einzelnen Baukörper verstärken diese Wirkung weiter. Discounter und weitere Dienstleister sind nach Süden und Osten orientiert und funktionieren gut. Das Angebot der um den Einzelhandel angelagerten Dienstleistungen wird begrüßt. Kontrovers werden vom Preisgericht die eher den Wohnungen zugeordneten Freiflächen auf der Sockelzone gewertet.

Die Wohnungsgrundrisse sind gut ausgearbeitet und lassen auch aufgrund der größtenteils zweiseitigen Orientierung qualitativ volles Wohnen erwarten. Die Anordnung des Familienzentrums über vier Geschosse hinweg erschwert die interne Kommunikation. Der Freiraum wird durch starke Kontraste zwischen versiegelten und intensiv begrünten Bereichen geprägt. Der südliche und östliche Platzbereich stellt sich als Vorplatz für die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dar, weniger als öffentlicher Freiraum. Eine stärkere Begrünung der Platzfläche wäre wünschenswert. Dagegen werden westlich und nördlich des Neubaus gut nutzbare öffentliche und halböffentliche Grünbereiche angeordnet. Sämtliche private und wohnungsbezogene Freiflächen befinden sich zentral auf dem Dach des Erdgeschosses über dem Discounter. Auch die Freiflächen für die Kindertagesstätte sind hier – allerdings etwas zu klein – angeordnet. Die Ausrichtung zur Wohnbebauung kann zu Lärmproblemen führen.

An der gegenüberliegenden Kirche ist der südliche Quartiersplatz maßvoll geteilt in eine große Grünfläche mit umfangreich erhaltenem Baumbestand und kleinteiligem Kirchenvorplatz, der sich mit dem Platz nördlich der Wiesentfelser Straße verbindet. Der sowohl an der Kirche als auch am Neubau geplante „Stadtbalkon“ verbindet die beiden Bauteile optisch.

Dritter Preis

steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München,
 mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten
 Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, München



Lageplan



Erdgeschoss



Perspektive

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Städtebauliche Einfügung

Das Stadtteilzentrum nimmt mit zwei Wohntürmen Elemente der Großsiedlung auf – als Auftakt zum übergeordneten Grünzug, der von hier bis zum Landschaftspark Freiham im Westen führt. Auch die Freiraumplanung thematisiert die Fortführung der von einzelnen Objekten durchsetzten Parklandschaft hin zum Übergang in den informellen, eher städtischen Quartiersplatz. Das Familienzentrum und die Einzelhandelsflächen orientieren sich nach Süden zum Vorplatz der Mittelschule und der St. Markus Kirche. Ein Stadtbalkon mit großzügigen Sitzstufen nach Süden erweitert den öffentlichen Raum und erschließt zusätzliche attraktive Gewerbeflächen.

Nahversorgungszentrum

Das Nahversorgungszentrum hat eine kompakte, jedoch in der Höhenentwicklung differenzierte Bauform von städtischer Präsenz, die den freien Raum der Großsiedlung Neuaubing bündelt und ein Quartierszentrum entstehen lässt. Die Einzelhandelsflächen werden über Arkaden vom Quartiersplatz erschlossen, weitere Einzelhandelsflächen stehen im ersten Obergeschoss zur Disposition.

Wohnen

Freifinanziertes und gefördertes Wohnen sind auf zwei Wohntürmen verteilt: Der Wohnturm des freifinanzierten Wohnens ist der Drehpunkt zwischen dem alten Neuaubing und dem neuen Stadtteil Freiham, das geförderte Wohnen verbindet die Großsiedlung Neuaubing mit den sozialen Einrichtungen, der Schule und der Kirche. Die Wohnungen werden von einem großzügigen Grid umgeben, das in mehr oder weniger stark bepflanzte Abschnitte gegliedert ist. Es dient zum einen als Klimapuffer, aber auch als großzügiges Freiraumangebot in Zeiten eines beschränkten Ausgangs.

Familienzentrum

Das Familienzentrum wird direkt vom Quartiersplatz erschlossen und gruppiert sich mit den beiden Kindertagesstätten um einen Innenhof. Am Eingang befindet sich der Infotreff, der auch direkten Zugang zu den Kita-Freiflächen und dem Kita-Mehrzweckraum hat. Ein interner Treppenweg verbindet die beiden Kitas und geht in eine Außentreppe über, die zu einem Dach-Lehrgarten führt.

Stadtbalkon

Der Stadtbalkon ist über eine großzügige Treppenanlage und eine Tribüne mit dem Quartiersplatz verbunden. Als offenes Atrium ist er von einem hellen, sonnigen Arkadengang umgeben, der direkt in das zentrale Treppenhaus von Einzelhandel, Dienstleistung und Tiefgarage mündet. Auf dem Stadtbalkon befinden sich zweigeschossige Ateliers für Kleingewerbe sowie variabel kombinierbare Dienstleistungsflächen, die auch zu größeren zusammenhängenden Flächen verbunden werden können.

Fassaden

Die Fassaden sind von einem umlaufenden Stahlbetonraster bestimmt, das in Variationen sämtliche unterschiedlichen Funktionen zu einem gemeinsamen Ganzen zusammenschließt. Die einfach und seriell herzustellenden Fertigteile des Rasters ermöglichen großzügige Bepflanzungen innerhalb der Fassade. Gleichzeitig entsteht durch das vorge-lagerte Raster die Möglichkeit, witterungsgeschützt eine Holzkonstruktion für die Fassade einzusetzen, die gleich einem Holzfutteral hinter einem grünen Vorhang liegt.

Dritter Preis

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Freiraum

Die einheitliche Formensprache der begrünten Bereiche sowie ein übergreifendes Materialkonzept schaffen eine visuelle Verknüpfung zwischen dem Quartiersplatz und dem Vorplatz des neuen Nahversorgungszentrums. Die organische Freiraumgestaltung erlaubt zum einen direkte Wege zu den wichtigsten Anschlusspunkten wie den Gebäudeeingängen, der U-Bahn sowie zur Fahrradmobilitätsstation. Gleichzeitig entsteht ein einzigartiges Freiraumerlebnis auf zahlreichen Nebenwegen.

Dachflächen

Die Dachflächen werden intensiv genutzt mit Hochbeeten zum Obst- und Gemüseanbau, einem Kinderspielplatz für Kleinkinder sowie Photovoltaikelementen auf den Wohntürmen.

Ökologie

Der Freiraum schafft gleichzeitig einen ökologischen Mehrwert durch diverse Formen an Retentionsräumen sowie vielfältig begrünte Bereiche. Der hohe Grünanteil und helle Bodenbeläge beeinflussen zudem positiv das Mikroklima. Maßnahmen wie die Gestaltung von verschiedenen Blumenwiesen als Nahrungsquellen für Bienen und Insekten, Gehölze als Rückzugsorte und Brutkästen für Vögel sowie in die Fassade von Nebengebäuden integrierte Nistplätze für Fledermäuse sollen die lokale Biodiversität fördern.



Ansicht Fassade

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Die Arbeit verwandelt durch die pointierte Baukörperkonfiguration des neuen Quartierszentrums mit Wohnbebauung die bisher räumlich unbefriedigende Situation in der Quartiersmitte Neuaubings durch unterschiedliche städtebauliche Eingriffe sehr positiv. Durch die stadträumliche Verknüpfung des Straßenraums nach Westen zur Stadterweiterung Freihams mit dem weithin sichtbaren Hochpunkt mit raumbildender Wirkung an der Kreuzung Wiesentfelder Straße wird eine vorbildliche stadträumliche Zonierung geschaffen. Darüber hinaus wird durch die integrative Aufnahme der städtebaulichen Körnung der umgebenden Solitäre in das Gebäudeensemble eine Übersetzung der Bestandsbebauung in eine stadträumlich gedachte Gesamtsituation in zeitgenössischer Architektursprache erreicht. Die Zuordnung der Freifläche in der Mitte des Sockelgeschosses des Ensembles auf dem Dach des Nahversorgers erzeugt über einen „Stadtbalkon“ und die Freitreppe mit Sitzstufen die räumliche Verbindung über die Platzfläche hinaus zur öffentlichen Freifläche vor der Kirche. Hier wird leider die Chance im Ideenteil nicht genutzt, den Bereich der Kirche analog des Stadtbalkons mit Nutzung der Dachfläche im Norden zu aktivieren.

Die Funktionsbereiche Discounter, Dienstleistung, Familienzentrum sind klar strukturiert und im Baukörper richtig angeordnet. Die freifinanzierten und geförderten Wohnungen sind in den beiden Hochpunkten separiert. Sie sind größtenteils zwei- und dreiseitig orientiert, effizient und platzsparend erschlossen und erfüllen den geforderten Wohnungsmix. Die einheitliche Fassadengestaltung durch eine vorgestellte Gitterstruktur mit Balkonen beziehungsweise verglasten Loggien stärkt den Gesamtbaukörper und kann notwendige Schallschutzanforderungen und Balkonbegrünungen in die bauliche Gestalt integrieren. Die sehr geringe Tiefe dieser Freibereiche kann jedoch nicht überzeugen.

Durch die Positionierung der Baukörper gelingt die Fortführung der Parklandschaft der westlichen Bestandsbebauung bis hin zum städtischen Quartiersplatz. Die erdgeschossigen Freispielflächen der Kindertagesstätte sind dem Gebäude im Westen unmittelbar vorgelagert und gestalterisch in die parkartige Grünfläche integriert. Die Ausbildung des erhöhten Freiraumes auf dem Neubau als „Stadtbalkon“, der sich nach Süden mit Treppen und Sitzstufen zum Quartiersplatz öffnet, bildet eine besondere Qualität und kann die Platzfläche zusätzlich beleben. Die kompakte Baukörperstruktur ermöglicht den Erhalt wichtiger Baumgruppen im Norden. Insgesamt erscheint die Durchgrünung mit Großbäumen angemessen, während die Versiegelung durch Belagsflächen insbesondere auf der Westseite im Übergang zu den großen Grünflächen der bestehenden Wohnbebauung reduziert werden könnte.



Ansicht Süden

Dritter Preis

Haack + Höpfner Architekten und Stadtplaner PartG mbB, München
Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München



Lageplan



Erdgeschoss



Perspektive

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Städtebauliche Einbindung

Das neue Zentrum mit Nahversorgern, Arztpraxen, dem Familien- und Kinderzentrum ergänzt die bestehenden Einrichtungen St. Markus und die Mittelschule um eine gemeinsame grüne Mitte. Die Qualität des bestehenden Grünraums wird über den Straßenraum hinaus durch einen baumbestandenen Platz mit vielen Angeboten für die Anwohner erweitert. So entsteht ein weitläufiger öffentlicher Raum als gemeinsame Mitte. Dieser findet am Kreuzungspunkt Riesenburgstraße und Wiesentfeller Straße mit einem kleinen Platz zwischen Kirche, Maibaum und dem Wartebereich unter dem U-Bahn-Dach seinen Abschluss.

Die gemeinsame Mitte wird im Norden und Osten als Quartiersplatz über zweigeschossige Bauten gefasst, die das Familienzentrum, die Kindertagesstätte sowie Nahversorger und Ärztezentrum aufnehmen und die als Sockel für zwei Wohntürme dienen. Diese nehmen städtebaulich Bezug zu den Wohntürmen im Westen und bilden zwei Hochpunkte aus, von denen der südlich gelegene den Quartiersplatz von weitem markiert. Der Versatz der Wohntürme über dem Sockelgebäude differenziert die Baukörper und den Stadtraum und macht verschiedene Funktionen ablesbar.

Nahversorgungszentrum

Die Nahversorger sind zum Platz hin ausgerichtet. Sie werden mit Fensterfeldern zum wahrnehmbaren Teil des Quartiersplatzes und mit vorgelagerten Aufenthaltsbereichen, Sitzbänken und Spielangeboten ergänzt.

Familien- und Kindertageszentrum

Das Familien- und Kindertageszentrum wird an der Westseite des Platzes auf zwei Geschossen organisiert, mit Bezug zu den südlich und nördlich anschließenden Außenräumen. Eine Dachterrasse und Sportplatz ergänzen das Spektrum an Freiräumen.

Wohnen

Der geforderte Mix für den freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau wird in zwei Gebäude aufgeteilt, das freifinanzierte Wohnen befindet sich im südlichen Turm.

Freiraum

Die behutsame Neuordnung der Außenräume umfasst das Ausbuschen und baumpflegerische Maßnahmen, verbesserte Erschließung und Wegführung und ein erweitertes Nutzungsangebot von Sport und Freizeiteinrichtungen sowie Flächen für Erholung und Rekreation.

Kirche

Die Treppenanlage vor der Kirche wird barrierefrei über eine diagonal verlaufende Rampe erneuert. Die Kirche erhält durch eine Aufstockung mit Wohnungen mehr städtebauliche Präsenz, zudem entsteht neuer Wohnraum.

Dritter Preis



Ansicht Fassade

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Zwei im Winkel angeordnete zwei- und dreigeschossige Baukörper mit öffentlichen Nutzungen definieren nach Norden und Osten eine klare, allerdings übermäßig große Quartiersplatzfläche. Gekrönt wird diese Struktur durch zwei Kuben mit Wohnnutzung, welche Struktur und Rhythmus der in der Nachbarschaft vorhandenen städtebaulichen Hochpunkte in sehr gelungener Weise aufgreifen und fortsetzen. Die vorgeschlagene Aufstockung der St.-Markus-Kirche mit einem weiteren Wohnwürfel überträgt diese Idee auf den Bereich jenseits der Wiesentfeller Straße, wodurch geschickt die gestalterische Geschlossenheit und Wirksamkeit des städtebaulichen Grundgedankens gestärkt wird.

Leider wird die konzeptionelle Verbindung der Areale beiderseits der Wiesentfeller Straße auf Ebene der Freiflächengestaltung nicht mit der gleichen Konsequenz hergestellt. Für die räumliche Fassung der östlichen Seite des geplanten Quartiersplatzes ist eine gemeinsame, allzu bedeutsam wirkende Überdachung für U-Bahn-Zugang und Fahrradstellplätze vorgesehen. Hier wäre eine hochwertigere Nutzung wünschenswert. Die Fassadengestaltung im Bereich des Discounters ist wenig geeignet, um diesen Nachteil auszugleichen: Alle Fassadenflächen im Erdgeschoss des nördlichen Hauptbaukörpers sind unmittelbar dem Discounter zugeordnet, was eine wenig einladende und allzu geschlossene Wirkung erwarten lässt.

Die Fassadengestaltung der aufgesetzten Wohnkuben entlehnt Elemente der Wohntürme der näheren Umgebung und mag mit ihren umlaufenden Balkonen an Architekturen der 1960er und 1970er Jahre erinnern, hier allerdings ergänzt um Möglichkeiten der Fassadenbegrünung in Form von Pflanzkästen und Rankmöglichkeiten. Die Grundrisse weisen leider Mängel hinsichtlich Organisationsstruktur und Belichtung auf, was im Wesentlichen durch die weitgehende Spiegelung in Nord-Süd-Richtung bedingt ist. Die auf den Dachflächen angeordneten Freiflächen für die Wohnungen erscheinen recht knapp bemessen.

Das übergeordnete Thema der Freianlagen ist das Thema Bewegung und Sport. Die Freianlagen werden von dem großen öffentlichen Platz nördlich der Wiesentfeller Straße bestimmt. Hier werden öffentliche Nutzungen wie U-Bahn mit Fahrradstellplätzen und Zugänge zu den verschiedenen Gewerbeeinheiten angeordnet, als halböffentliche Bereiche aber auch Flächen zur Sportnutzung für Jung und Alt. Die großflächige Fahrradüberdachung am geplanten U-Bahnausgang besetzt die städtebaulich wichtige südöstliche Platzfläche. Der wertvolle und markante Baumbestand nördlich der Wiesentfeller Straße wird mit der gewählten städtebaulichen Struktur leider nahezu vollständig zerstört und dient nicht mehr als maßstabsgebendes Grün.



Ansicht Süden

Weitere Wettbewerbsbeiträge

Kaden + Lager GmbH, Berlin
Albert Armbruster Büro für Landschaftsarchitektur, Berlin

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Quartiersmittelpunkt ist ein großzügiger urbaner Platz. Ausgebildet wird er durch Implementierung eines Gebäudeensembles, das durch Körnigkeit und Form Bezug auf die umgebende Bebauung nimmt und gleichzeitig durch die Ausformulierung der Dachform und Fassade eine zeitgemäße Einheit bildet, die das Zeug zur Identifikation und zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls im Stadtteil hat.

Im nördlichen, von drei Neubauten gefassten Platz bildet ein Baumdach aus geschnittenen Platanen den Mittelpunkt. Die den neuen Platz querende Wiesentfeller Straße wird auf das Platzniveau angehoben. Die sich nach Süden terrassenartig abstufoenden, für unterschiedliche Nutzungen gedachten Platzbereiche werden von einem Wasserspiel begleitet und von einem breiten, weißen Betonplattenstreifen gesäumt. Die große zusammenhängende Einzelhandelsfläche ist in das Ensemble integriert, die Wohnungen sind lärmabgewandt und ideal belichtet. Geförderte und nicht geförderte Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Baukörpern. Robuste, metallgedeckte, geneigte Pfettendächer geben dem Ensemble sein eigenständiges Äußeres mit Wiedererkennungswert.

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Das Preisgericht scheidet die Arbeit im zweiten Rundgang unter anderem wegen der überdimensionierte Platzgröße und der nicht angemessenen Maßstäblichkeit der Bebauung aus.



Perspektive



Lageplan

MÄCKLER ARCHITEKTEN GmbH, Frankfurt a. Main
bbz landschaftsarchitekten, Freiburg

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Der bestehende Quartiersplatz an der Wiesentfeller Straße zwischen St.-Markus-Kirche und Mittelschule wird nicht nur durch freiraumplanerische Eingriffe aufgewertet, sondern auch erweitert und verbindet sich mit dem Vorplatz des Neubaus zu einem großzügigen städtischen Platz. Durch die Nutzungen wie die des Supermarkts, der Einzelhandelsläden, des Kinder- und Familienzentrums, sowie des GWG Mobilitätszentrums und des Zugangs zur U-Bahn erhält der neue Quartiersplatz eine klare Adressbildung und wird durch den erhöhten Publikumsverkehr belebt.

Geschützt von einem Kopfbau zum Quartiersplatz, erstreckt sich im westlichen Bereich des Realisierungsgebiets die Kindertagesstätte mit zugehörigem Freiraum. Östlich entlang dieses Freiraums führt ein von Baumreihen gesäumter Weg zum Spielplatz im nördlichen Bereich des Realisierungsgebiets. Hier knüpft ein weiterer Weg an, der die Erschließung der Wohnbebauung in freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau separat voneinander ermöglicht. Durch die neuen, klaren Raumkanten ergeben sich vielfältige, individuelle Außenräume und prägen somit das städtebauliche Konzept, das die Nachhaltigkeit und Attraktivität des Stadtteils im Sinne der städtischen Zielsetzungen des Sanierungsverfahrens langfristig sichert.

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Das Preisgericht scheidet die Arbeit im zweiten Rundgang unter anderem wegen der ortsuntypischen, sehr kleinteiligen Bebauung mit Villencharakter, der Problematik der Verkehrsführung sowie der durch die hohen Hüllflächen bedingten energetischen Mängel aus.



Perspektive



Lageplan

Weitere Wettbewerbsbeiträge

**03ArchitektenGmbH Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer Architekten + Stadtplaner, München
Hannes Hörr Landschaftsarchitektur, Stuttgart**

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Die Setzung des neuen Baukörpers ermöglicht es, die Freiflächen vor Schule und Kirche über die Straße nach Norden zu einer Platzfolge an der Aubinger Ost West-Achse zu erweitern. Die Zugänge für die U-Bahn und die Bushaltestellen werden in die neu gestalteten Platzflächen integriert und zusammengefasst. Im Gegensatz zu historischen Stadtplätzen gehen die befestigten Flächen, der Charakteristik des vorgefundenen entsprechend, fließend in die Grünräume über. Wegebeziehungen werden gebündelt und ausgelichtet, so dass zwischen Schule, Kirche, Einkaufen und sozialen Einrichtungen gut nutzbare Bereiche mit vielfältigen Blick- und Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen.

Die Nutzungen – Wohnen, Einzelhandel, Kinder- und Familieneinrichtungen sowie Dienstleistungsflächen – finden in einem hybriden, skulptural geformten Baukörper Platz. Der sechsgeschossige Gebäudeteil an der Riesenburgstraße nimmt die Wohnungen auf, geförderte und freifinanzierte Einheiten liegen dabei an unterschiedlichen Treppenhäusern. Zum Grünraum nach Westen sind das Familienzentrum, die SOS-Kindertagesstätte und die Dienstleistungsflächen in einem dreigeschossigen Bauteil untergebracht. Flankiert von diesen beiden Bauteilen liegen die eingeschossigen Einzelhandelsflächen.

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Das Preisgericht scheidet die Arbeit im zweiten Rundgang aus, unter anderem wegen der nicht situationsgerechten städtebaulichen Struktur mit Verschattung des Bestands an der Riesenburgstraße sowie aufgrund der reduzierten Gestaltung der Gebäude und der fraglichen Wirtschaftlichkeit.



Perspektive



Lageplan

**StudioVlayStreeruwitz ZT GMBH, Wien
Carla Lo Landschaftsarchitektur, Wien**

Auszug aus der Erläuterung der Verfasser*innen

Mit der Entwicklung eines starken Quartiersplatzes auf der zentralen Ost-West-Achse soll nicht nur der Bedeutung als Nahversorgungszentrum Rechnung getragen, sondern auch ein hochgradig urbaner öffentlicher Raum mit einer eigenen Identität entstehen, der das neue Stadtentwicklungsgebiet Freiam aktiv mit der Bestandsstadt verknüpft.

Die Typologien von Scholle, Riegel und Punkt verschmelzen zu einem urbanen Ensemble, das stadträumlich und programmatisch ein signifikantes Zentrum bildet. Vier prominente Häuser besetzen die Ecken und strahlen nach außen. Sie gruppieren sich um einen eingeschossigen Sockel, in dem das großflächige Gewerbe Platz findet. Zwischen den Häusern und dem Sockel bilden sich Buchten, die den öffentlichen Raum mit ihren Nutzungen aktivieren. Sie schließen an den Platzteppich an, der als Fläche das neue Ensemble mit der Kirche und der Mittelschule gegenüber verbindet. Über dem Sockel im 1. Obergeschoss werden die Häuser durch den „Hofkranz“ verbunden. Er rahmt einen introvertierten und ruhigen Freiraum mit den Trakten des Kindertageszentrums und zwei überdachten Freibereichen. Die drei exponierten Ecken sind mit Dienstleistungen und Gewerbe besetzt. Die Bucht Richtung Wiesentfeller Straße bietet dem Supermarkt eine elegante Front ohne Rückseite. Zur Riesenburger Straße hin besetzen kleinteilige Lokale die Bucht und sorgen für Vielfalt und Lebendigkeit. Die beiden grünen Buchten nach Westen und Norden beherbergen die Hauseingänge und Wohninfrastruktur. Ein über die Straße „ausgerollter“ Platz-Teppich verbindet das neue Nahversorgungszentrum samt U-Bahn-Station mit der Schule und der Kirche zu einem gemeinsamen Ensemble.

Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichts

Das Preisgericht scheidet die Arbeit im zweiten Rundgang unter anderem aufgrund der unentschlossenen städtebaulichen Ausarbeitung, der nicht erkennbaren Freiraumqualitäten im Bereich der Kindertagesstätte und der zu schematischen Grundrisse der Wohnungen aus.



Perspektive



Lageplan



Impressum

Ausloberin

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Heimeranstraße 31, 80339 München

Koordination Wettbewerb

Abteilung Projektentwicklung, GWG München

In Zusammenarbeit mit

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 31, 80331 München

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm
„Sozialer Zusammenhalt“ mit Mitteln des Bundes
und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Lan-
deshauptstadt München kofinanziert.

Wettbewerbsmanagement

HOE ARCHITECTS Hermann · Öttl · PartmbB
Dachauer Straße 233, 80637 München

Titelkonzept

Stephan Wittmann Communication Design

Textbearbeitung und Grafik

Büro Baumeister, Nicolette Baumeister
Büro Wilhelm · Designagentur & Verlag

Bildnachweise

S. 2, 34: Luftbildverlag Hans Bertram GmbH
S. 7 oben: UmbauStadt GbR
S. 7 unten: Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Alle Bilder und Pläne auf den Seiten 12–33 stammen von
den jeweiligen Architekturbüros.

Produktion

Büro Wilhelm · Designagentur & Verlag

Klimaneutral auf 100 % Recycling-Papier mit
Bio-Farben und 100 % Ökostrom gedruckt!

