

Telefon: 233 - 24956  
233 - 24841  
Telefax: 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
PLAN-HAII-45P  
PLAN-HAII-45V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068  
Siedlungsschwerpunkt Freiham**

- A) Bericht über das Ergebnis des Realisierungs- und Ideenwettbewerbs  
Stadtteilzentrum Freiham Nord**  
**B) Weiteres Vorgehen**

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

**Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 14838**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Ausschnitt Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068
3. Übersichtsplan Isometrische Darstellung Freiham Nord 1. RA mit Stadtteilzentrum

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 29.05.2019**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
<b>1) Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungs- und Ideenwettbewerbs     Stadtteilzentrum Freiham Nord.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Ausgangslage.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ergebnis.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Gesamtwettbewerb.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Ideenwettbewerb.....</b>	<b>10</b>
<b>2) Weiteres Vorgehen.....</b>	<b>12</b>
<b>II. Bekanntgegeben.....</b>	<b>14</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

### **1) Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungs- und Ideenwettbewerbs Stadtteilzentrum Freiham Nord**

#### **1. Ausgangslage**

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 350 Hektar entsteht am westlichen Stadtrand von München in Freiham ein neuer Stadtteil, in dem zukünftig ca. 25.000 Menschen wohnen und 15.000 Menschen arbeiten werden.

Der Standort im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied besitzt eine gute Anbindung zur Münchener Innenstadt und profitiert von seiner Nähe zu den Erholungsgebieten im näheren Umfeld sowie im Fünfseenland. Die Entwicklung des neuen Stadtteils Freiham gliedert sich in verschiedene Bereiche: auf einer Fläche von ca. 110 Hektar werden südlich der S-Bahnlinie attraktive und variable Gewerbeflächen angeboten, die Bereiche nördlich der S-Bahnlinie dienen überwiegend dem Wohnen. In Ergänzung der Wohnnutzung ist hier auch das zukünftige Stadtteilzentrum sowie der Bildungscampus angesiedelt, im Westen wird der ca. 58 ha große Landschaftspark entstehen. Der nördliche Bereich teilt sich in einen 1. und 2. Realisierungsabschnitt.

Das Wettbewerbsareal liegt im Bereich des 1. Realisierungsabschnittes von Freiham Nord, der ca. 85 Hektar umfasst. Das Konzept ging aus einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb hervor, der in zwei Teilbereiche aufgeteilt war. Die Siegerentwürfe der Büros West 8 für den nördlichen Bereich sowie von Ortner & Ortner Baukunst mit BSM und Topotek 1 für den südlichen Bereich sehen für die Bebauung der Wohnquartiere von Freiham-Nord eine offene Blockstruktur mit vielfältigen Gebäudetypen vor.

Die Entwicklung des Quartiers wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 der Landeshauptstadt (LH) München geregelt. Ergänzend dazu dienen die Rahmenplanung sowie das Regelwerk für Gebäude und Freiflächen als Orientierung und Leitfaden für die Umsetzung der gestalterischen Ziele.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung in Freiham ist es, gebaute Stadt und grüne Landschaft zu einer Einheit zusammen zu führen. Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erreichen, sind städtebauliche, freiraumplanerische, verkehrliche, soziale und ökologische Kriterien gleichermaßen zu berücksichtigen.

Das Stadtteilzentrum an der Bodenseestraße und dem S-Bahnhof Freiham liegt im Schnittpunkt zwischen Wohn- und Gewerbegebieten und soll das Herzstück des neuen Stadtteils werden. Hier sollen sich Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen des Gesamtquartiers um einen urbanen Stadtraum konzentrieren. Mit Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen soll eine lebendige

Nutzungsmischung erreicht werden. Für die kleinräumige Beziehung der Nahmobilität spielt hier besonders der Fuß- und Radverkehr eine entscheidende Rolle. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 setzt für das Stadtteilzentrum nördlich der Bodenseestraße vier Baufelder für Kerngebietsnutzungen (MK 2(1) – MK 2(4) sowie eine zentrale Platzfläche für Fußgänger, Radverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr fest. Südlich der Bodenseestraße finden sich zwei weitere Baufelder des Kerngebietes (MK 2(5) und MK 2(6) sowie der S-Bahnhof Freiham.

Im Schwerpunkt auf der Nordseite sind ca. 86.000 qm Geschossfläche für Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Gewerbe-, Büro- und Hotelnutzung geplant. Das Handelskonzept für das Stadtteilzentrum Freiham soll zwar dem Warenangebot eines Einkaufszentrums entsprechen, orientiert sich dabei aber städtebaulich an innerstädtischen Vorbildern. Hierfür wurde das Leitbild „Offenes Einkaufen“ geprägt. Wie in gewachsenen Innenstädten sollen die Eingänge zu den Laden- und Handelsflächen an Straße und Platz liegen. Dadurch soll die gewünschte Frequentierung und Belebung des öffentlichen Raums im Stadtteilzentrum in Freiham erreicht werden.

Dieses Leitbild wurde auch für den Realisierungswettbewerb als Maßgabe für die Anordnung, Verteilung und Erschließung der Handelsflächen formuliert. Um im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen und den Vorgaben aus Rahmenplan und Regelwerk für Freiham Nord ein geeignetes architektonisches und freiraumplanerisches Konzept für die Umsetzung zu erlangen, wurde der Realisierungs- und Ideenwettbewerb durchgeführt.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Gebäude- und Freianlagenplanung für ein neues Stadtteilzentrum in München Freiham Nord. Der Realisierungsteil umfasste die Gebäude- und Freianlagenplanung für die vier Teilgebiete des Kerngebiets MK 2(1) bis MK 2(4). Der Ideenteil bezog sich auf den Freianlagenentwurf für den öffentlichen Raum unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen.

Ausloberin war die Munich Future City West GmbH, ein Unternehmen der Rosa-Alscher-Gruppe, Grünwald/München, die den Zuschlag zum Grundstückserwerb in einem Ausschreibungsverfahren der Landeshauptstadt München erhalten hat. Die Wettbewerbsvorgaben wurden zwischen der Ausloberin und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Baureferat sowie weiteren Fachreferaten der LH München abgestimmt.

## **2. Verfahren**

Der Wettbewerb wurde als ein nicht offener Realisierungs- und Ideenwettbewerb als Einladungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Zur Teilnahme am Wettbewerb hatten sich 44 Planungsteams beworben, von denen 12 Planungsteams im Bewerbungsverfahren ausgewählt wurden. Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten/innen war zwingend vorgegeben. Ein Büro hat seine Teilnahme zurückgezogen. Somit wurden 11 Wettbewerbsbeiträge beim Büro bgsm Architekten und Stadtplaner, München eingereicht, dem die Durchführung und Betreuung oblag.

Jeder Beitrag wurde daraufhin hinsichtlich formaler und inhaltlicher Kriterien geprüft.

Folgende Büros wurden eingeladen:

03 Architekten GmbH, München, mit  
MONADNOCK, Rotterdam, mit  
DRDH Architects, London, mit  
die-grille selbstständige Landschaftsarchitekten Harry Dobrzanski & Hannes Krauss,  
Penzberg/Laufen

Auer Weber Assoziierte Architekten GmbH, München  
mit Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten, Freising

Chapman Taylor Architektur und Städtebau, Düsseldorf  
mit Land Germany GmbH, Düsseldorf

Hadi Teherani Architects, Hamburg  
mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München

Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin  
mit ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin

Max Dudler, Berlin  
mit Landschaftsarchitekten Hager Partner AG, Berlin

Ortner & Ortner Baukunst, Berlin  
mit Topotek 1 Landschaftsarchitekten, Berlin

OZ architects, Amsterdam und morePlatz, Berlin  
mit Treibhaus, Berlin und LAVALAND GmbH, Berlin

Pysall Architekten, Berlin  
Coqui Malachowska Coqui Städtebau Landschaftsarchitektur, Berlin

steidle architekten, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München  
mit realgrün Landschaftsarchitekten Gesellschaft von Landschaftsarchitekten und  
Stadtplanern mbH, München

Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg  
mit WES GmbH LandschaftsArchitektur

Am 05.10.2018 startete die Auslobung. Bis zum 19.10.2018 wurde den Wettbewerbs-  
teilnehmenden die Gelegenheit gegeben, schriftliche Rückfragen zu stellen.  
Frist zur Einreichung der Planunterlagen war der 19.12.2018, das Modell konnte bis  
zum 08.01.2019 abgegeben werden. Die Preisgerichtssitzung fand am 24.01.2019 und  
25.01.2019 statt.

### 3. Ergebnis

Am 24. und 25.01.2019 fand die Präsentation der Arbeiten mit anschließender Preisgerichtssitzung unter dem Vorsitz von Frau Prof. Sophie Wolfrum statt.

Das Preisgericht setzte sich aus 8 Fach- und 7 Sachpreisrichterinnen und -richtern zusammen.

Als **Fachpreisrichterinnen und -richter** fungierten:

Fachpreisrichter/innen:

1. Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
2. Prof. Sophie Wolfrum, Stadtplanerin, München
3. Prof. Jorunn Ragnarsdóttir, Architektin, Stuttgart
4. Christoph Elsässer, Stadtplaner, Rotterdam
5. Prof. Zvonko Turkali, Architekt, Frankfurt am Main
6. Prof. Christoph Langhof, Architekt, Berlin
7. Peter Wich Landschaftsarchitekt, München
8. Prof. Oswald Peithner, Architekt, Regensburg

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/innen:

Frank Dressler, Architekt, München

Swantje Nowak, Landschaftsarchitektin, München

Susanne Ritter, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen:

Sabine Steger, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Als **Sachpreisrichterinnen und -richter** nahmen teil:

1. Dr. Alexander Rosa-Alscher, Rosa-Alscher-Gruppe
2. Wolf Detlef Huth, Rosa-Alscher-Gruppe
3. Christian Müller, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
4. Johann Sauerer, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
5. Oswald Utz, Mitglied des Stadtrats, Die Grünen/ RL-Fraktion
6. Dr. Michael Mattar, FDP-HUT Stadtratsfraktion
7. Sebastian Kriesel, BA 22 Aubing, Lochhausen, Langwied

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/innen:

Matthias Pretsch, Rosa-Alscher-Gruppe

Kathrin Abele, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion

Frieder Vogelsgesang, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion

Mario Schmidbauer, Mitglied des Stadtrats, BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion

Jürgen Umseher, BA 22 Aubing, Lochhausen, Langwied

Stefan Diemling, Kommunalreferat Immobilien

### 3.1. Gesamtwettbewerb

Nach eingehender Diskussion wurden folgende Arbeiten für die ersten vier Plätze für den Realisierungsteil ausgewählt:

- 1. Preis**      **Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg**  
mit **WES GmbH LandschaftsArchitektur, Hamburg**



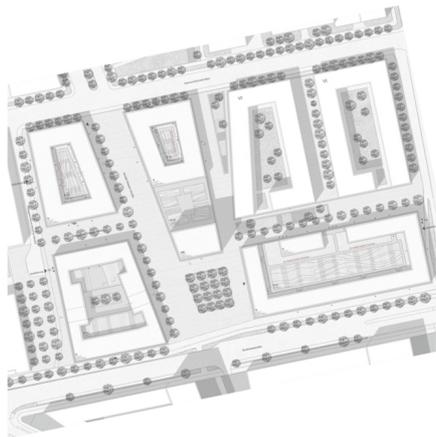
© Störmer Murphy and Partners GbR, WES GmbH LandschaftsArchitektur, Munich Future City West GmbH, LHM

- 2. Preis**      **Max Dudler, Berlin**  
mit **Landschaftsarchitekten Hager Partner AG, Berlin**



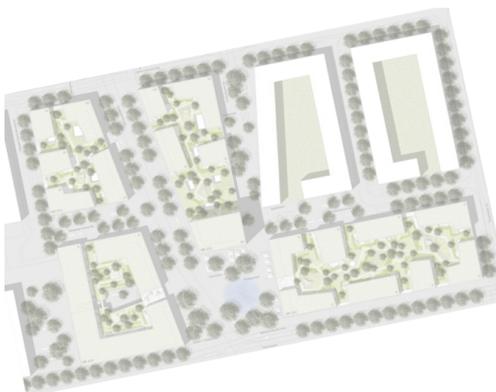
© Max Dudler, Hager Partner AG, Munich Future City West GmbH, LHM

**3. Preis Kleihues + Kleihues Ges. von Architekten mbH, Berlin  
mit ST Raum a. Ges. von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin**



© Kleihues + Kleihues Ges. von Architekten mbH, ST Raum a. Ges. von Landschaftsarchitekten mbH, Munich Future City West GmbH, LHM

**4. Preis steidle architekten, Ges. von Architekten und  
Stadtplanern mbH, München  
mit realgrün Landschaftsarchitekten Ges. von  
Landschaftsarchitekten und Stadtplanern mbh, München**



© steidle architekten Ges. von Architekten und Stadtplanern mbH, realgrün Landschaftsarchitekten Ges. von Landschaftsarchitekten und Stadtplanern mbh, Munich Future City West GmbH, LHM

Zum Entwurf des ersten Preises heißt es im Protokoll des Preisgerichts:

„Der Entwurf besticht zunächst durch die große Geste der dreiseitigen Arkaden am zentralen Mahatma-Gandhi-Platz, die zusammen mit der überzeugenden Gestaltung des Hochhauses als Auftakt für das neue Stadtquartier fungiert und mit dieser Erscheinung über das Gebiet in die Umgebung strahlt.

Die Grundhaltung des Ausschreibungstextes wird von den Verfassern hinsichtlich der Grundrisse und Fassaden in logischer Folge umgesetzt. Die Darstellung der Fassaden insbesondere am Hochhaus ist in der Formgebung von gängigen Ausdrucksformen abgehoben und beweist eine überzeugende und überlegte architektonische Haltung. Die Materialität und Farbgestaltung der Fassaden steigert das freundliche Erscheinungsbild dieses Projektes. Die Präzision der Gestaltung des Entwurfs überzeugt in seinen Details.

Im Baugebiet MK 2(3) sowie im Baugebiet MK 2(4) wird ein öffentlicher Patio vorgeschlagen. Diese sind in Analogie zu den Platzfassaden ebenfalls von einer Arkadenreihe gesäumt und schaffen in Ergänzung zu den großen Platzflächen zusätzliche intime Stadträume mit sehr hoher Aufenthaltsqualität. Auf spielerische Weise werden so auch vertikale Sichtbeziehungen der höher gelegenen Wohn- und Hotelbereichen in das Erdgeschoss ermöglicht. Im Baugebiet MK 2(3) wird mit dem Patio das Thema der geforderten Passage auf angenehme Weise interpretiert, für den tiefen Baublock des MK 2(4) werden sehr selbstverständlich gute Erschließungs- und Belichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Grundrisse erfüllen in der horizontalen und vertikalen Ausrichtung die komplexen Funktionsanforderungen. Die Anordnung der Gewerbeeinheiten ist flexibel und verkehrstechnisch gut angelegt und lassen eine optimale Zuordnung in den Erdgeschossen erwarten.

Die Wohnnutzung gruppiert sich in 3- bis 4-geschossiger Bauweise um zentrale Gartenhöfe ab dem 1. bzw. 2. Obergeschoss und lässt eine sehr gute Wohnqualität erwarten. Die Zugänge zu den Wohngeschossen vom Erdgeschoss erfolgt über meist nur 2 – 3 Treppenkerne, die weitere Verteilung in die Spänner-Erschließungen erfolgt im jeweiligen Gartengeschoss. Dies wird vom Preisgericht hinsichtlich der Belebung des Stadtraums und einer guten Adressbildung kritisch gesehen und bedarf einer Überarbeitung. Die Barrierefreiheit ist in allen Gebäudeteilen gegeben, notwendig wäre noch eine barrierefreie Verbindung im Bereich der gestalteten Dachflächen des MK 2(2). Die Erschließung der Gewerbeeinheiten wird als gut gelöst angesehen.

Die Platzierung des Hauptzugangs des Hotels mit Lobby und Bar in der Mitte des südwestlichen Baukörpers strahlt auf den Platz aus, belebt diesen und wertet ihn dadurch auf. Die vorgeschlagene Arkadenführung am Platz zu den Baukörpern steigert die räumliche Wirkung im Platzgefüge. Auch die Ausformulierung der Passage lässt eine gute Akzeptanz der Nutzer erwarten.

Der Entwurf beweist eine vorzügliche architektonische Grundhaltung mit einer bewussten Eigenständigkeit durch die Arkaden und die Fassade des Turmgebäudes.

Die platzabgewandten Fassaden sind in einer reduzierten Fassadensprache dargestellt und bilden mit ihrer zweigeteilten Gliederung die Nutzungsvielfalt der dahinterliegenden Gebäudeteile ab.

Die dargestellte Fassadenstruktur ist im Detail statisch nicht vollständig nachvollziehbar. Die konstruktive Einbindung der Primärfassade bedarf noch einer Ausarbeitung, dennoch lässt der Entwurf eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten. Auf Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschossigkeit im MK 2(1) und MK 2(2) wird hingewiesen, Freistellungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

### **Beurteilung Freiraum**

Der Mahatma-Gandhi-Platz wird als zentrale öffentliche Adresse freigestellt. Ergänzt um zwei Arkadenhöfe wird der öffentliche Raum fließend bis in die angrenzenden Baublöcke geführt. Zusammen mit den Arkaden ein außerordentlich reizvolles Angebot differenzierter Freiraumhierarchien, welches sogar den räumlichen und visuellen Bezug zu den höhergelegenen Grünhöfen von Hotel und Wohn- und Geschäftshaus geschickt mit einbezieht. Dem freien, städtischen Platz mit zentralem Brunnen und nur einem Baum fehlt es an Atmosphäre und Aufenthaltsangeboten. Der räumliche Abschluss zur Bodenseestraße mittels der dargestellten Baumreihe ist wenig überzeugend. Dem hingegen sind die auf den Platz zuführenden Straßen ihrer Wertigkeit und räumlichen Dimension entsprechend gestalterisch gut akzentuiert. Die dargestellten Nutzungen sind angemessen. Die Hofräume in den Obergeschoßen sind in Bezug auf die Architektursprache der Gebäude wenig inspirierend. Die Gestaltung ist zu formal und wirkt konzeptionslos. Insbesondere der geschnittene Baumhain auf dem Gebäudedach nördlich des Hochhauses wirkt sehr befremdlich.

### **Beurteilung Einzelhandel**

Sehr positiv zu bewerten ist die Ausbildung der Arkadengänge rund um den Quartiersplatz. Die Einzelhandels-Flächen im MK 2(1) sind so ausgebildet, dass Ankerflächen im Norden abbildbar sind. Zudem sind nur wenige Erschließungskerne vorhanden, was die Flexibilität der Einzelhandelsnutzungen erhöht. Im MK 2(2) ist das Erdgeschoss weitgehend von Erschließungskernen freigehalten, so dass die Einzelhandelsnutzung sehr flexibel verortbar ist. Der Mittelflur reduziert die Flexibilität der Einzelhandels-Nutzungen. Der Innenhof im MK 2(3) – die Interpretation der vom Bebauungsplan vorgegebene Passage – wird aus Sicht des Einzelhandels negativ bewertet. Die Rampe zur Tiefgarage liegt so im Gebäude, dass die Einzelhandels-Flächen zum Schulcampus zur Hälfte nicht möglich sind. Im MK 2(4) werden die Einzelhandels-Flächen über einen Vorbereich an den Vorplatz angeschlossen. Kleinere Mieter profitieren von der Frequenz, die von den weiter im Gebäude liegenden Großmietern erzeugt wird, was positiv zu bewerten ist. Der Zugangsbereich nach Süden wird sehr geringe Frequenz aufweisen und sollte nicht ausgeführt werden.

### **Beurteilung Schallschutz**

Die dargestellten Loggien lösen die Verkehrslärmkonflikte und stellen im MK 2(1) auch für den Anlagenlärm einen Ansatz dar, um die Vorgaben des Bebauungsplans umsetzen zu können. Im MK 2(4) werden Studentenapartments einseitig nach Osten zur Anlieferzone orientiert. Zur Umsetzung des nach Bebauungsplan erforderlichen

Schallschutzes sind Schallschutzvorräume vorgesehen, die nach Satzung nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürften. Insbesondere die ausreichende Raum- belüftung sollte geklärt werden.

### **Beurteilung Brandschutz**

In den Untergeschossen sind Teilbereiche in den Garagen gegeben, für die zur Einhaltung der zulässigen Rettungsweglänge eine Ergänzung der Rettungswege erforderlich ist. Die Treppen für die Wohnbebauung im MK 2(1) und MK 2(2) sind als Sicherheitstreppenräume geplant worden. Hierbei ist zu beachten, dass offene Balkone von Sicherheitstreppenräumen nicht in Gebäudeecken angeordnet werden dürfen und ausreichende Abstände zwischen den Türen gegeben sein müssen. Für die Einzelhandelsnutzung im 1. Obergeschoss ist die Rettungsweggestaltung im Sinne der Verkaufsstättenverordnung hinsichtlich Treppenanzahl und -breite zu ergänzen.

Fazit: Das vorgeschlagene Konzept mit seinem sehr individuellen und prägnanten Ausdruck überzeugt als ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung des neuen Stadt- quartiers Freiham.“

## **3.2. Ideenwettbewerb**

Nach eingehender Diskussion wurden folgende Arbeiten für die ersten vier Plätze für den Ideenteil ausgewählt:

- 1. Preis**      **steidle architekten, Ges. von Architekten und Stadtplanern mbH, München**  
**mit realgrün Landschaftsarchitekten Ges. von Landschaftsarchitekten und Stadtplanern mbH, München**
- 2. Preis**      **Max Dudler, Berlin**  
**mit Landschaftsarchitekten Hager Partner AG, Berlin**
- 3. Preis**      **Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg**  
**mit WES GmbH LandschaftsArchitektur, Hamburg**
- 4. Preis**      **Kleihues + Kleihues Ges. von Architekten mbH, Berlin**  
**mit ST Raum a. Ges. von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin**

Zum Entwurf des ersten Preises heißt es im Protokoll des Preisgerichts:

„Der Entwurf besticht insbesondere durch zwei Besonderheiten: Zum einen sind alle dem Platz und der Hauptachse zugewandten Sockelzonen durch Kolonnaden geprägt. Der öffentliche Raum und die Fassaden der Gebäude erhalten dadurch ein Element, dass die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Zum andern werden große Teile der Baumaßnahmen in Holz- bzw. in Hybridbauweise vorgeschlagen.

Durch diese zwei Besonderheiten erhält der zukünftige Stadtteil ein Alleinstellungsmerkmal, das ihm besonderen Flair und einen hohen Wiedererkennungswert verleiht. Der öffentliche Raum wird deutlich aufgewertet und die Fußgänger können witterungsunabhängig flanieren – im Sommer im Schatten, bei Regen und Schnee im Trockenen. So entsteht ein halböffentlicher Raum, der einen eleganten Übergang vom Privaten ins Öffentliche schafft.

Holz stellt für die Gesamtbaumaßnahme eine angemessene Materialwahl dar. Holz ist populär, gilt als Material der Zukunft, weist eine hervorragende CO<sub>2</sub>-Bilanz auf und ist nachhaltig. Allerdings sind entsprechende behördliche Auflagen (Schallschutz und Brandschutz) zu beachten, wobei es durchaus sein kann, dass größere Teile des Gebäudes dann doch in Beton ausgeführt werden müssten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Gebäude am Platz einen sehr urbanen Ausdruck vermitteln. Die Lösungsvorschläge für den großflächigen Einzelhandel überzeugen. Die Entwurfslösung für das Hotel, insbesondere die Orientierung zum Platz wird begrüßt.

Kritisch wird jedoch die Erschließung der Wohnungsgeschosse gesehen. Der Vorschlag, über wenige Sammeltreppenhäuser (inklusive Lift) auf die „obere“ Ebene zu gelangen, um sich von dort ebenerdig zu den einzelnen Wohnungsblöcken zu bewegen, um dort wiederum in die einzelnen Etagen zu gelangen ist gewöhnungsbedürftig und hinsichtlich der Adressbildung und der Belebung des öffentlichen Raums aber auch in der Funktionalität zu hinterfragen.

Die Gestaltung der Fassaden, in ihrer Abwicklung und Ausformung im Detail kann nicht überzeugen, da sie das gewünschte besondere Erscheinungsbild für das Stadtteilzentrum Freiham vermissen lassen. Dies wird insbesondere bei der vorgeschlagenen Fassadenlösung für den Hochhausturm deutlich.

### **Beurteilung Freiraum**

Sehr kraftvoll besetzt eine auf den Dächern gelegene Gartenwelt dem Wohnen und ein Gefüge öffentlicher Räume den Geschäften zugeordnet das neue Stadtteilzentrum. Die Gartenwelt, kleinteilig und reich mit wohnungsnahen Freiraumangeboten, ergänzt auf gelungene Weise den großzügigen Stadtraum auf Erdgeschoßniveau. Dieser wird entsprechend der Charakteristik der Stadträume facettenreich und interessant gestaltet. Der Stadtplatz mit eigenem Duktus hebt sich wohltuend durch die gewählte Bepflanzung und freie Baumstellung von den eher alleearartigen Pflanzungen der linearen Straßenräume ab. Ausgestattet mit einem großen Fontainenfeld und zahlreichen Aufenthaltsangeboten ist er Garant für ein atmosphärisches und lebendiges Zentrum in Mitten Freiham.

### **Beurteilung Einzelhandel**

Die Kolonnaden sind positiv zu bewerten, führen sie doch den Blick des Besuchers/Anwohners nach Norden und zeigen bereits von weitem die Einzelhandels-Nutzung. Die Einzelhandels-Flächen im MK 2(1) sind so ausgebildet, dass Ankerflächen im Norden abbildbar sind. Zudem sind nur wenige Erschließungskerne vorhanden, was die Flexibilität der Einzelhandelsnutzungen erhöht. Im MK 2(2) ist

das EG weitgehend von Erschließungskernen freigehalten, so dass die Einzelhandelsnutzung sehr flexibel verortbar ist. Die im MK 2(3) vom Bebauungsplan vorgegebene Passage wird aus Sicht des Einzelhandels negativ bewertet. Die Rampe zur Tiefgarage liegt so im Gebäude, dass die Einzelhandels-Flächen zum Schulcampus zur Hälfte nicht möglich sind. Im MK 2(4) werden die Einzelhandels-Flächen über einen Vorbereich an den Vorplatz angeschlossen. Kleinere Mieter profitieren von der Frequenz, die von den weiter im Gebäude liegenden Großmietern erzeugt wird, was positiv zu bewerten ist. Der Zugangsbereich nach Norden wird sehr geringe Frequenz aufweisen und sollte nicht ausgeführt werden.

### **Beurteilung Schallschutz**

Die dargestellte Kombination von Loggien, verglasten Öffnungen des Innenhofs und zweischaligen Fassadenkonstruktionen lässt eine Lösung für die Anforderungen des Bebauungsplans zum Verkehrs- und Anlagelärm erwarten.

### **Beurteilung Brandschutz**

Eine Konstruktion in Holz ist im Wohnungsbau grundsätzlich unter Einhaltung verschiedener Bedingungen (insbesondere bauliche Rettungswege in massiver Bauweise wie Stahlbeton) möglich. In der Sondernutzung reduziert sich die Einsatzmöglichkeit von Holz, ist jedoch im Einzelfall in der Gesamtkonzeption zu untersuchen. Im Untergeschoss sind Parkflächen geplant, welche nicht innerhalb der zulässigen Rettungsweglänge verlassen werden können. Die vorgesehenen Verkaufsflächen im UG und 1.OG sind hinsichtlich der Anzahl und Breite der Rettungswege im Sinne der Verkaufsstättenverordnung zu ergänzen. Im Teilgebäude MK 2 (1), MK 2(2) und MK 2(4) ist die Rettungswegführung in den Regelgeschossen über jeweils zwei bauliche Rettungswege (oder Sicherheitstreppenraum) vorgesehen. Dabei müssen die beiden vom jeweils notwendigen Flur liegenden Treppen baulich voneinander sowie vom Flur getrennt werden. Dies ist mit der vorliegenden Planung noch nicht in allen Fällen (insb. bei den einläufigen Treppen) nicht gegeben. Die Büroflächen im Gebäude MK 2(3) im Regelgeschoss benötigen nach vorliegender Planung eine Anleiterung von den öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Fazit: Insgesamt handelt es sich um einen faszinierenden Entwurfsvorschlag, der durch Idee und funktionale Konsequenz überzeugt, andererseits aber aus Sicht des Preisgerichtes ästhetische Schwächen aufweist.“

## **2) Weiteres Vorgehen**

Die Jury hat empfohlen, die Arbeit von Störmer Murphy and Partners GbR mit WES GmbH LandschaftsArchitektur der weiteren Bearbeitung - unter Beachtung der Empfehlungen des Preisgerichtes - zugrunde zu legen.

Hinsichtlich der Weiterbearbeitung des Projektes hat das Preisgericht folgende Empfehlungen ausgesprochen:

1. Prüfung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, auf die Passage im MK 2(3) zu verzichten und anstelle dessen, Arkaden zum Platzraum zu schaffen. Prüfung der Nichtanrechnung der Arkadenflächen bei der Ermittlung

der Geschossfläche, da diese keine Nutzflächen darstellen.

2. Prüfung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, das Hochhaus im MK 2(2) freizustellen und den Verlust an Geschossfläche durch eine Erhöhung auszugleichen.
3. Die Gebäude am Platz sollen aus einem Guss errichtet werden.

Diese Empfehlungen werden derzeit geprüft und in Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens im Gesamtkontext bewertet.

Die Umsetzung des Projektes soll zeitnah erfolgen; vertraglich gesichert ist die Fertigstellung mindestens eines Teilkomplexes mit Nahversorgungseinrichtung bis 2023.

Die Planung und Umsetzung der Platzfläche erfolgt durch das Baureferat.

Das Kommunalreferat und das Baureferat hat Abdruck erhalten.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor. Der Vorsitzende des zuständigen Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat als Sachpreisrichter am Wettbewerb teilgenommen. Der Bezirksausschuss 22 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## III. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

- 1) Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- 2) An den Bezirksausschuss 22
- 3) An das Baureferat
- 4) An das Kommunalreferat
- 5) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
- 6) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
- 7) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
- 8) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/45
- 9) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/54
- 10) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
- 11) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
- 12) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- 13) Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II / 45V  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3