

Freimundo

Offener 2-phasiger Realisierungswettbewerb der Kooperative Grosstadt

Protokoll der Preisgerichtssitzung 2.Phase am 06. und 07.11.2023

Das Preisgericht tritt am Montag, **den 06.11.2023** um 14 Uhr 00 im Kreativquartier München, in den Räumen des ZIRKA, Dachauer Straße 110 c, zusammen.

Herr Hadaller begrüßt im Namen der Ausloberin, der Kooperative Grosstadt, die Teilnehmer*innen der heutigen Jury und bedankt sich für ihre Teilnahme. Als Vorsitzender der Jury stellt Herr Lütjens (gewählt in der ersten Phase des Wettbewerbs) sodann die Vollständigkeit des Preisgerichts fest:

Anwesend sind als

Fachpreisrichter*innen

Oliver Lütjens, Architekt

Anna Puigjaner, Architektin

Isabell Klunker, Architektin, Mitglied Beratungsgremium Neufreimann

Annette Pfundheller, Landschaftsarchitektin, Mitglied Beratungsgremium Neufreimann

Sölvi Lederer, Architekt, stellv. Mitglied Beratungsgremium Neufreimann

Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter

Frank Rödl, Architekt; Aufsichtsrat KOOGRO

Sachpreisrichter*innen

Petra Piloty, BA12 Schwa.-Freimann, Mitglied Beratungsgremium Neufreimann

Markus Sowa, Vorstand KOOGRO

Heike Skok, Mitbauzentrale

Juliane Greb, Architektin; Projektausschuss KOOGRO

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter

Christian Hadaller, Vorstand KOOGRO

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

Maximilian Hartinger, Projektausschuss KOOGRO

Gabriele Grimm, Aufsichtsrat KOOGRO

Sachverständige Berater*innen, ohne Stimmrecht

Sven Schäfer, Dipl. Ing. M. Eng. Brandschutz, HSB Ingenieure

Eva Fladerer, Greenline Energiedesign

Nina Türk, imp Ingenieure

Alois Holzmeier, Holzmeier Ingenieure

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

Julia Mang-Bohn, Bohn Architekten GbR

Tristan Franke, Bohn Architekten GbR

Carolin Ludwig, Bohn Architekten GbR

Weitere Teilnehmerinnen

Nikola Schiemann, KOOGRO

Elisabeth Stölzl, KOOGRO

Melina Wimmer, KOOGRO

Maria Wichler, KOOGRO

Insgesamt sind zu Beginn des Preisgerichts etwa 10 Gäste nach vorheriger Anmeldung anwesend. Die Gäste haben jeweils ein Formular ausgefüllt, in dem sie sich verpflichten, kein Stimm- und Rederecht auszuüben, die Bewahrung der Anonymität der Arbeiten zu gewährleisten und keine Informationen über die Preisgerichtssitzung nach außen zu kommunizieren.

Außerdem bestätigen sie mit ihrer Unterschrift, nicht zu den Teilnehmenden und deren Verwandten oder MitarbeiterInnen zu gehören.

Das Preisgericht ist damit vollständig und beschlussfähig.

Herr Oliver Lütjens wurde bereits bei der Preisgerichtssitzung der 1.Phase aus dem Kreis der Preisrichter einstimmig zum Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt. Er behält den Vorsitz für das gesamte Verfahren.

Herr Lütjens erläutert das Wettbewerbsverfahren und den Ablauf der Preisgerichtssitzung.

Er lässt sich von allen Anwesenden versichern,

- dass sie außerhalb von Kolloquien keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösungen geführt haben,
- auch während der Dauer des Preisgerichtes nicht führen werden,
- bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, sofern sie nicht an der Vorprüfung mitgewirkt haben,
- das Beratungsgeheimnis und die Anonymität aller Arbeiten gewahrt werden,
- und es unterlassen wird, Vermutungen über Verfasser einer Arbeit zu äußern. Weiter weist der Vorsitzende darauf hin, dass die Preisgerichtssitzung nicht öffentlich und vertraulich ist.

Zu Beginn erläutert Herr Lütjens die wesentlichen Inhalte und Aspekte der Aufgabe. Im Anschluss daran erklärt er kurz den Ablauf der Sitzung entsprechend RPW. Die Tagesordnung wird am Beamer gezeigt.

Anschließend folgt der Bericht der Vorprüfung. Frau Mang-Bohn erläutert den vorliegenden Vorprüfbericht. Die Vorprüfung wurde von Bohn Architekten GbR vorgenommen. Die Bereiche Brandschutz und Nachhaltigkeit wurden von den Sachverständigen Sven Schäfer und Eva Fladerer geprüft. Im Einzelnen wurden folgende Inhalte geprüft und im Vorprüfbericht abgedruckt.

- Vollständigkeit der Arbeiten
- Einhaltung B-Plan
- Erschließung
- Konstruktion/Material
- Kennwerte und Planungskennwerte
- Wohnungsmix und Flexibilitätsbausteine
- Raumprogramm Gewerbe und gemeinschaftliche Nutzungen
- Stellplätze
- Dachflächennutzungen
- Wirtschaftlichkeit
- Brandschutz
- Nachhaltigkeitskriterien

Der späteste Einlieferungstermin für die Pläne, die sonstigen Unterlagen und das Modell war Freitag, der 20.10.2023 um 17 Uhr.

Alle 15 Arbeiten sind termingerecht abgegeben worden.

Folgende Mängel sind bei einzelnen Arbeiten festgestellt worden:

1001: die Prüfpläne sind als dwg nicht einlesbar, die ausgedruckten Prüfpläne sind ohne Beschriftung
1002: der Keller ist nur im M 1/500 dargestellt
1003: die dwg Dateien lassen sich nicht öffnen, die Grundrisse sind nicht beschriftet
1009: Lageplan 1/500 fehlt
1012: Verfassererklärung fehlt
1014: Ansichten fehlen

Der Informationsrundgang der Vorprüfung findet über eine Beamerpräsentation statt. Jede Arbeit wird von der Vorprüfung in Kurzform wertungsfrei erläutert.
Danach werden 5 Teams aus Fachpreisrichter*innen und Sachpreisrichter*innen gebildet, die sich jeweils 3 Arbeiten genau ansehen. Anschließend stellen diese Teams alle Arbeiten in einem erweiterten Informationsrundgang vor der gesamten Jury vor. Dazu wird ein ausführlicher Rundgang vor den auf Stellwänden ausgestellten Arbeiten und deren Modellen durchgeführt.

Nach dem Informationsrundgang beschließt das Preisgericht zunächst, alle Arbeiten zur Bewertung zuzulassen.

Die Sitzung wird für ein Arbeitsabendessen unterbrochen und um 20 Uhr mit dem **1. Wertungsrundgang** fortgesetzt:
Es wird einstimmig beschlossen keine Arbeit im 1. Wertungsrundgang auszuschließen.

Im Anschluss findet der **2. Wertungsrundgang** statt. Folgende Arbeiten werden ausgeschieden:

1001 (7/2), 1002 (8/1), 1005 (8/1), 1006 (9/0), 1007 (7/2), 1011 (7/2), 1013 (8/1), 1015 (5/4)

Die Sitzung wird am Dienstag, den 07.11.2023 um 9 Uhr 00 fortgesetzt.

Alle Teilnehmer*innen der gestrigen Sitzung sind wieder anwesend, die Vollständigkeit des Preisgerichts ist gegeben.

Vor dem 3. Rundgang werden die verbliebenen Arbeiten nochmal individuell von den Preisrichter*innen betrachtet.

Herr Lütjens begrüßt die bis dato etwa 8 Gäste der Sitzung und stellt Ihnen die Regeln vor. Sie seien verpflichtet, kein Stimm- und Rederecht auszuüben, die Bewahrung der Anonymität der Arbeiten zu gewährleisten und keine Informationen über die Preisgerichtssitzung nach außen zu kommunizieren. Mit Ihrer Unterschrift auf dem Registrierungsbogen hätten sie außerdem bestätigt, nicht zu den Teilnehmenden und deren Verwandten oder Mitarbeiter*Innen zu gehören.

Danach beginnt die Diskussion vor den Arbeiten.
Zunächst wird der Rückholantrag für die Arbeit **1015** nach ausführlicher Diskussion mit 7 zu 2 abgelehnt.

Sodann beginnt der **3. Rundgang**. Nach eingehender Diskussion aller Arbeiten werden im 3. Rundgang folgende 3 Arbeiten mehrheitlich ausgeschieden:

1004 (6/3), 1008 (5/4), 1010 (9/0)

Nach dem 3. Wertungsrundgang verbleiben noch 4 Arbeiten in der **Engeren Wahl**:

1003, 1009, 1012 und 1014

Es wird einstimmig vereinbart die Preise nur an diese 4 Arbeiten zu verteilen und keine Arbeit aus dem 3. Rundgang zurückzuholen.

In Arbeitsgruppen werden die Beurteilungen zu allen Arbeiten verfasst, wobei die Arbeiten der engeren Wahl besonders ausführlich besprochen werden.

Mittagspause

Nach der Mittagspause werden die Beurteilungen vor den Arbeiten verlesen, ausführlich diskutiert und inhaltlich folgendermaßen verabschiedet:

Kritik der Arbeiten des 2. Rundgang

1001

Die städtebauliche Qualität der Arbeit liegt in der ansprechenden und klar strukturierten Fassadengestaltung, wie z.B. dem klaren Hochpunkt, der langen horizontalen Öffnung und der Verbindung zu dem Dachgarten.

Der Innenhof weist trotz der nur teilunterbauten Fläche einen hohen Versiegelungsgrad auf, was als Nachteil angesehen wird. Der Innenhof wird als privater, großer, wilder Hofgarten verstanden, der bis auf einen großzügigen Durchgang bewusst frei von Aktivitäten gehalten ist. Alle gemeinschaftlichen Nutzungen wie Spiel und Sport befinden sich in der Grünen Gasse, wodurch die blockübergreifende Gemeinschaft gefördert wird. Ein Brückenschlag über die Dachterrasse verbindet die Wohnungen und Nutzungen im Hochpunkt über eine Höhenstaffelung mit dem Dachgarten. Die Wohnungen verfolgen einen klaren Entwurfsgedanken. Dies wird positiv bewertet.

Die Erschließung erfolgt über 3 Treppenhäuser mit Aufzügen. Alle Wohnungen werden entweder durch einen langen Stichflur oder als Mehrspanner erschlossen. Das Erschließungskonzept wechselt von Geschoss zu Geschoss. So entstehen Geschosse mit durchgesteckten Wohnungen oder Geschosse mit Wohnungen zum Hof, die den Flur nutzen und darüber die Kombiräume an der Außenfassade erreichen.

Die von innen nach außen organisierten Wohnungen überzeugen aufgrund ihrer dunklen Mittelzonen nicht, da dies die Wohnqualität schmälert. Für die Wohnbereiche, Küchen und Schlafräume, die grundsätzlich funktionieren könnten, ist die Größe jedoch sehr knapp bemessen. Die Qualität der Flure wird diskutiert. Einerseits wird die Mehrspannererschließung positiv gesehen, andererseits wird die Verbindung der Wohnungen miteinander über den Flur mit Treppe im alltäglichen Gebrauch als zu weitläufig eingeschätzt.

Nichtwohnnutzungen im EG sind durch die umlaufende zurückspringende Verglasung der Sockelzone zum Außenbereich hin orientiert. Weitere gemeinschaftliche Nutzungen sind abwechselnd an zentralen Stellen über die Geschosse verteilt, wodurch ein gut verteiltes Angebot garantiert wird.

Brandschutz: Bezüglich der Rettungswegsituation besteht Nachbesserungsbedarf.

Wirtschaftlichkeit/Statik: Die technische Vertretbarkeit der gewählten Konstruktion aus Stahlbeton ist gegeben und wirtschaftlich sinnvoll, jedoch nicht die punktgestützten Hohlkörperfertigteildecken im EG. Zweifelhafte ist die Kombination von Holzdecken (auch als HBV-Decken) in Verbindung mit Ziegelwänden. Letztere sind in der Herstellung vor Ort ohne Präfabrikationsmöglichkeiten nachteilig für die Wirtschaftlichkeit. Insbesondere die vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Keramikbekleidung wird in Verbindung mit der hohen Hüllfläche als kostenintensiv in der Herstellung bewertet.

Nachhaltigkeit: Die Durchströmung des Hofes wird nur über eine 2-geschossige Öffnung an der Ostseite gelöst. Auf Fassadenbegrünung wird durchweg verzichtet. Die privaten, den Wohnungen zugeordneten Freiflächen, sind nicht ausreichend dimensioniert. Grundsätzlich entsprechen die Konstruktionen den Anforderungen an Wärmeschutz, Energieeffizienz und Ökobilanz. Der keramische Fassadenbelag mindert die Ökobilanz.

1002

Die städtebauliche Konfiguration mit einem ausgeprägten Hochpunkt und dem Vor- und Zurückspringen der Fassade wird mit der architektonischen Ausprägung der Fassade als positiv beurteilt.

Der Freiraum ist nur rudimentär dargestellt und überzeugt aufgrund der geringen intensiven Begrünung nicht.

Die Idee des Wohnens ist klar ausformuliert: Eine gute Eingangssituation, ein großer zentraler Verteilerraum für die Individualräume, gliedern den klar strukturierten Grundriss. Die Anordnungen der Kombiräume ermöglichen eine flexible Kombiermöglichkeit zu den benachbarten Wohnungen. Die Gemeinschaftsräume an den Treppenhäusern werden dagegen sehr kritisch bewertet: sie nehmen viel Wohnfläche weg und kommen aufgrund ihrer Lage nur wenigen Wohnungen zugute. Die gemeinschaftlichen Nutzungen sollten für die gesamte Hausgemeinschaft angedacht werden. Ein Ungleichgewicht wird zusätzlich durch andere Wohntypologien wie Maisonettewohnungen in den obersten Geschossen hervorgerufen.

Brandschutz: Für einen Großteil der Nutzungseinheiten sind die Rettungswege eingehalten, für die ausschließlich hofseitig anleiterbaren Wohnungen und Kombiräume ab dem 3. OG nicht.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die technische Vertretbarkeit der gewählten Konstruktion aus Holzstützen und BSP-Decken ist nicht gegeben, da standardmäßig verfügbare und regulär transportable Plattenbreiten von 3,0 m teilweise überschritten werden. Die Außenwände in Holztafelbauweise können gut vorgefertigt werden und sind wirtschaftlich darstellbar, ebenso die gewählte vorgehängte hinterlüftete Fassade mit einer Bekleidung aus Wellblech.

Nachhaltigkeit: Nachhaltigkeitskriterien, wie Mikroklima, Freiflächen werden durchgehend zufriedenstellend erfüllt. Das Thema Klimaanpassung mit angemessenem Fensterflächenanteil und gut gelöster Durchlüftung der Wohnräume sind positiv zu werten. Rückbaubarkeit der Fassadenkonstruktion und die Materialwahl der Konstruktionen sind Grundlage für gute Wertungen in der Ökobilanz.

1005

Die Ausführung von zwei getrennten Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Höhen und keinem klar ausformuliertem Hochpunkt, sondern nur einer hochgezogenen Wand als Andeutung, wird aus städtebaulichen Gründen kritisiert.

Der Innenhof ist als grüne Mitte ausgebildet und ist vollständig unterbaut. Neben restlichen Rasenflächen, mehreren Großbäumen, besteht eine befestigte Fläche als gemeinschaftlicher Treffpunkt. Leider wird das fehlende Nutzungsangebot weder auf den Dachflächen noch in der Grünen Gasse kompensiert.

Im Erdgeschoss wird die fehlende Privatsphäre der Appartements und die ebenso fehlende Atmosphäre der Gemeinschaftsräume bemängelt. Hervorzuheben sind dagegen die zweigeschossigen Gemeinschaftsräume in Verlängerung der Laubengänge. Die „voids“ in den Laubengängen sind brandschutztechnisch problematisch, die sehr enge Stellung der Wandscheiben schafft keine gut möblierbaren Räume.

Brandschutz: Beide Rettungswege führen über einen offenen Gang, daraus ergeben sich Anforderungen an die Außenwände und Brüstungen.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die geplante Kombination aus Stahlbetonskelett mit Brettsperrholzdecken ist aufwändig im Hinblick auf Auflagerdetails (Querpressung im Holz/ Wände müssen durchlaufend

hergestellt werden) sowie im Hinblick auf die Gewerke- Schnittstellen Rohbau und Zimmerer. Die Außenwände aus Einsteinmauerwerk im Format 36,5 cm ist kleinteilig und nicht wirtschaftlich. Die Potentiale von vorgefertigten Bauteilen werden nicht ausgeschöpft.

Nachhaltigkeit: Die Konstruktionswahl mit Außenwänden aus 36,5 cm starkem gedämmtem Ziegelmauerwerk ist für die energetische Qualität zum EH40 nicht ausreichend. Ebenso ist der Verzicht auf extensive Begrünung im Hinblick auf das Mikroklima zu hinterfragen. Fensterflächenanteil, Verschattung und Freiflächenanteile durch privat nutzbare Laubenganganteile und Loggien sind gut gelöst.

1006

Das Gebäude ist in einem Teil ausgeführt, ein zweigeschossiger Durchgang im östlichen Flügel verbindet den Hof mit der Grünen Gasse. Der Baukörper entspricht den Vorgaben des B-Plans und wird als solcher positiv gesehen. Das Projekt ist klar strukturiert, jedoch im Gesamten führt diese Klarheit zu einer unangenehmen Rigidität.

Die Gestaltung der Freianlagen im Hof und auf den restlichen Grundstücksbereichen ist nur rudimentär dargestellt. Auf dem Dach gibt es jedoch gemeinschaftliche Flächen und Spielbereiche, welche der Hausgemeinschaft vorbehalten sind. Der Innenhof ist fast vollständig unterbaut.

Die Zonierung zwischen den privaten und öffentlichen Bereich ist mit einer Treppensituation im Osten gelöst und funktioniert. Die Grundrisse sind flexibel kombinierbar und es können durch die Kombiräume den Wohnungen zusätzliche Räume zugeschlagen. Jedoch gibt es in den Augen der Jury funktionale Mängel im Typus der Wohnungen.

Brandschutz: Für die Einheiten im Nord- und Südosteck muss neben der Anleiterbarkeit auch der 1. Rettungsweg noch gelöst werden.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die geplante Kombination aus Stahlbetonskelett mit Brettsper Holzdecken ist in diesem Entwurf aufgrund der ausschließlichen Verwendung von Fertigteilen technisch vertretbar und eine wirtschaftliche Lösung. Die vorgestellten Holzkonstruktionen vermeiden Durchdringungen der thermischen Gebäudehülle, ist aber im Hinblick auf den konstruktiven Holzschutz eine ambitionierte Lösung. Die Schlichtheit der gewählten Konstruktionen und das Raster stellt eine wirtschaftliche Lösung dar.

Nachhaltigkeit: Klimaanpassung, Ökobilanz, Querlüftung, Fensterflächenanteil und Verschattung sind durchgehend gut gelöst.

1007

Der Städtebau entspricht zwar den Vorgaben, der Hochpunkt ist aber nur schwach ausgebildet. Die Fahrradrampe überschreitet die Baulinie im Osten.

Die Gestaltung der Freiräume ist gut mit in das Konzept eingebunden. Der Baukörper im Südosten ist wie auch der Hof gegenüber dem Nordteil erhöht. Dadurch sollen Baumpflanzungen im Süden des Hofes oberhalb der Unterbauung durch die TG ermöglicht werden. Durch den großen Einschnitt im Nordosten soll eine Verbindung zwischen Grüner Gasse und Innenhof hergestellt werden.

Die Verteilung von Fahrradstellplätzen und Aktivitäten im Außenbereich, sowie die gut bespielbare und gemeinschaftsfördernde Fuge wird positiv bewertet.

Die Arbeit beschreibt das Entwurfskonzept als einfach, in der Tat wird es jedoch als sehr komplex und schwer nachvollziehbar eingestuft.

Die innenliegenden Treppenhäuser zur Erschließung sind sehr dunkel und werden bezüglich des Schallschutzes kritisch gesehen, besonders wenn die Treppen über anderen Wohneinheiten liegen. Der Mehrwert der Mehrgeschossigkeit der Wohnungen kann nicht überzeugen.

Die Gemeinschaftsbereiche sind weniger gut gelöst, da die Terrassen in den Obergeschossen für nicht direkt angrenzende Wohneinheiten schlecht erreichbar sind und somit nicht demokratisch in die Hausgemeinschaft integriert sind. In den Wohngruppen muss man den Gemeinschaftsraum durchqueren, um ins Bad zu gelangen. Dies wird kritisiert. Die Kombiräume können nicht klar herausgefiltert werden. Insgesamt überzeugt das Konzept nicht.

Ein eindeutiger Nachteil ist, dass die Arbeit die geringste Wohnfläche, sowie die niedrigste Anzahl an Wohneinheiten aufweist.

Brandschutz: Die oberste Ebene liegt über der Hochhausgrenze. Die grundsätzlichen Anforderungen an Rettungswege in Hochhäusern werden nicht erfüllt.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die Fülle der gewählten Konzeptionen, was Konstruktion, Materialität und Gewerke- Schnittstellen und die Fügepunkte der Bauteile betrifft, erscheint auf den ersten Blick ambitioniert und anspruchsvoll, erweist sich auf den zweiten Blick aber als zu wenig einfach, um wirtschaftlich realisiert werden zu können.

Nachhaltigkeit: Die Konstruktionswahl mit Betonfertigteilen mit Dämmung und 2-Scheibenverglasung ist hinsichtlich der energetischen Qualität nicht ausreichend. Querlüftung ist nur in wenigen Wohnungen möglich.

1011

Dieser Entwurf teilt das Baufeld in zwei Baukörper, diese entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des Gebäudes, allerdings ist die zulässige Wandhöhe im Hochpunkt leicht überschritten. Die Freisitze als optisch verbindende Elemente der Baukörper werden von der Jury kritisch gesehen, dagegen wird der Ausgang von dem Fahrradkeller in den Hof als originell empfunden. Die Bautiefen der Gebäude sind weit über dem Durchschnitt, dies führt zu Problemen bei der Belichtung. Insbesondere die Wohnküchen sind kaum belichtet. Viele Wohnräume befinden sich direkt am Laubengang.

Brandschutz: Die meisten Einheiten können zusätzlich zu den baulichen Rettungswegen angeleitet werden. Beim Gemeinschaftsraum im südlichen Baukörper fehlt der 2. Rettungsweg.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die gewählte Tragkonstruktion als reine Holzkonstruktion ist technisch und wirtschaftlich vertretbar. Herstellung und Unterhalt der Laubengangkonstruktion aus Stahl sind im Hinblick auf die Brandschutzanforderungen als kritisch bzw. als aufwändig zu betrachten. Die Keramikbekleidung der Fassaden wird als kostenintensiv in der Herstellung bewertet.

Nachhaltigkeit: Die privaten, begrünten Laubengangbereiche und Rücksprünge in der Fassade bieten Potential zur Klimaanpassung und Verbesserung des Mikroklimas. Große Fensterflächen werden gut baulich verschattet. Querlüftung und Tageslichtversorgung der Wohnungen ist gut gelöst. Die verklebten Keramikfliesen auf Mineralwolle sind im Hinblick auf Rückbaubarkeit und Ökobilanz kritisch zu hinterfragen.

1013

Die Schräge im Hochpunkt erscheint eher als technischer Aufbau, als ein städtebaulich wirkungsvolles Instrument der Gestaltung.

Es gibt viele Ideen zur Landschaftsarchitektur. Die Außenraumplanung hebt sich als bester Teil der Arbeit hervor. Die tiefe und breite Fuge verbindet den Innenraum und Außenraum und schafft vielseitige Nutzbarkeit, was die Jury goutiert. Die Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss sind klar strukturiert. Die Pergola im Innenhof überzeugt jedoch nicht.

Der grundsätzlich interessante Entwurf zum Wohnen mit unterschiedlicher Flurlösung je Geschoss und mit vielen Kombiräumen, die über den Flur erschlossen werden können, kann im alltäglichen Gebrauch leider nicht gut funktionieren. Dafür gibt es verschiedene Gründe: Die erwünschte Umnutzung der Kombiräume zu 1-Zi-Wohnungen ist nicht gegeben, da keine Sanitäreinheiten zugeordnet sind und die Kombiräume selbst sind sehr klein. Der Flur ist schmal und nicht wohnlich. Die Privatsphäre der Wohneinheiten am Flur und die Wohnqualität der Erschließung über den Flur überzeugt nicht. Die vielen Kanten und Nischen rund um den Flur führen zu einer weniger qualitätvollen Möblierung. Die extra Treppenhäuser werden als Mehrwert für die Wohnungen nicht verstanden. Insgesamt sind die Geschosse nicht fertig ausgearbeitet. Der Wunsch nach optimaler Verknüpfung der Wohnungen wird jedoch anerkannt.

Brandschutz: Für die vorgeschlagene Rettungswegführung sind erhöhte Bauteilanforderungen und organisatorische Maßnahmen erforderlich, welche eine Abweichung ermöglichen.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die gewählte Tragkonstruktion als Holzkonstruktion ab OG 1 ist technisch und wirtschaftlich vertretbar. Allerdings ist eine durchgängige Tragstruktur nicht erkennbar. Es gibt keine wirtschaftlichen Auffälligkeiten.

Nachhaltigkeit: Die durchlaufende Bandfassade bedingt für die Wohnungen einen extrem hohen Fensterflächenanteil und eine daraus resultierende Überhitzung in den Räumen. Die Querlüftung der Wohnungen ist nur bedingt möglich. Die Materialwahl der Fassadenkonstruktion erhöhen die Kennzahlen der Ökobilanz.

1015

Die Arbeit ist wegen ihrer Terrassierung zum Hof und der Begrünung dieser Fassade ein interessanter und eigenständiger Beitrag. Hier ist der Grünraum über den Hof auf die gesamte Innenhoffassade ausgeweitet. Diese Idee wird ausdrücklich gelobt, jedoch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen auch sehr kritisch gesehen. Die Wohnungszuschnitte sind gut gelöst, die Kombiräume lassen sich optimal den benachbarten Wohnungen zuschlagen oder extern über den Laubengang erschließen.

Die Wohnfläche ist zu gering – insbesondere, wenn man die sogenannten Gartenzimmer abzieht, die von der Jury als nicht gut nutzbare Erschließungsräume gesehen werden. Die vollverglasteten Fassaden zum Innenhof sind ökonomisch und sozial nicht verträglich.

Brandschutz: Alle Rettungswege sind baulich sichergestellt. Die oberste Ebene liegt über der Hochhausgrenze, es handelt sich bei diesen Grundrissen im 7.OG nicht um Galerien, sodass eine Anbindung an die beiden Außentreppen erforderlich ist.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die Konstruktion aus Stahlbetonfertigteile- und Holzbauelementen stellt in Kombination mit der Terrassierung des Gebäudes eine statisch aufwändige Lösung dar, die sich entsprechend negativ auf die Wirtschaftlichkeit auswirkt, der Entwurf weist zudem einen sehr hohen Glasanteil auf.

Nachhaltigkeit: Die Begrünung der Terrassen und der Fassade im Innenhof wirkt sich sehr positiv auf das Mikroklima aus. Verschattungen durch Terrassierung und Begrünung bieten sehr hohe Aufenthaltsqualität im Innenhof. Gute Tageslichtverfügbarkeit und Querlüftung der Wohnungen ist gegeben. Die Konstruktions- und Materialwahl in der ökobilanziellen Bewertung ist gut.

Kritik der Arbeiten des 3. Rundgangs

1004

Das städtebauliche Volumen des Projekts fügt sich angemessen in den Kontext. Es definiert einen großen Einschnitt, der den Eingang kennzeichnet und auf die Anforderung des B-Plans reagiert. Der Vorschlag einer Gemeinschaftsterrasse als Scharnier zur Gasse und zur Quartiersgemeinschaft, abgegrenzt durch eine Treppenanlage, ist positiv zu bewerten. Dadurch wird einerseits der Hof intim gehalten und gleichzeitig ein attraktives Angebot an den benachbarten Block bzw. die Nachbarschaft gemacht.

Die Fassade ist gut strukturiert, zeigt jedoch große, geschlossene Flächen nach außen. Dies wird kritisch gesehen, da es eine verpasste Gelegenheit darstellt, den Wohnungen eine bessere Belichtung, Belüftung und Aussicht zu bieten, somit die Beziehung des Innenraums zum öffentlichen Raum schwächt und eine unangemessene Monumentalität produziert.

Die Jury schätzt die Artikulation der Ecke zum Grünboulevard. Dort schlagen die Autor*Innen einen offenen und gemeinschaftlichen Raum vor, der ein Gefühl der Gemeinschaft vermittelt und gleichzeitig von der Straße aus sichtbar ist. Der Comedor und der Hub sind zusammen angeordnet, was mögliche Synergien zwischen den beiden Programmen ermöglicht.

Die Aufteilung der Wohnungen folgt einer klaren Strategie. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt von einem breiten Laubengang über einen Wintergarten, der als Schwellenraum fungiert. Neben dem Wintergarten gibt es vor den Privaträumen eine Reihe von Durchbrüchen, die für mehr Intimität innerhalb der Wohnungen sorgt. So ist eine klare Strategie erkennbar, die Privatsphäre zu schützen und gleichzeitig die Gemeinschaft zu stärken. Es gibt vier Arten von Kombi-Räumen, die vielfältige und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Sie können entweder als Erweiterung der Wohnungen dienen, oder separat als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Einige Wohnungen verfügen über Balkone zum Stadtraum. Es ist nicht klar, warum nur einige Wohnungen von privaten Außenbereichen profitieren. Die Jury bezweifelt die vorgeschlagenen Lösungen am Ende der Laubengänge hinsichtlich ihrer räumlichen Qualitäten oder der Beziehung zu den umliegenden Wohnungen. Auch die Unterbringung von Wohnungen im Erdgeschoss sieht die Jury kritisch.

Die Freiraumgestaltung im Hof bietet einen spannenden Vorschlag zum Thema Water Frame – Sichtbarmachung des Wassers bei Regenereignissen, Spielwert, ökologischer Mehrwert (wechselfeuchte Standorte) und Klimaanpassung. Die naturnahe Gestaltung des Hofraums entspricht dem Gestaltungsleitfaden. Die Unterbauung ist im mittleren Bereich ausgespart, Versickerung wird somit möglich.

Die Gestaltung der Gemeinschaftsterrasse ist naturnah und wird ebenso positiv bewertet wie der hohe Anteil an PV-Flächen auf den höher liegenden Geschossen.

Brandschutz: Durch die Rettungswegführung über offene Gänge mit nur einer Fluchtrichtung ergeben sich Anforderungen an Außenwände und Brüstungen. Deckenöffnungen im Bereich der offenen Gänge sind zunächst nicht zulässig. Der oberste Grundriss ist nicht dargestellt, nur wenn hier offene Galerien angeboten werden, liegt das Gebäude rettungswegtechnisch nicht über der Hochhausgrenze.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die geplante Kombination aus massiven Wänden (außen und innen) mit Brettsperrholzdecken ist aufwändig im Hinblick auf Auflagerdetails (Querpressung im Holz / Wände müssen durchlaufend hergestellt werden) sowie im Hinblick auf die Gewerke-Schnittstellen von Rohbau und Zimmerer. Insgesamt ist der Anteil an vorgefertigten Bauteilen sehr gering und kann wirtschaftlich nicht angesetzt werden. Insbesondere die Wahl einer zweischaligen Mauerwerksfassade ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Nachhaltigkeit: Durchströmung, Mikroklima und Freiflächen werden durch die privat nutzbaren Laubengänge und Balkone zur grünen Gasse gut gelöst. Außenwandkonstruktionen aus zweischaligem Mauerwerk gehen negativ in die Ökobilanz ein.

1008

Der Teilblock setzt das städtebauliche Konzept des Masterplans um. Der Hochpunkt wirkt kraftvoll in seinen Proportionen. Das EG Sockelgeschoss ist durch die Wahl der großen Verglasungen und der hohen Geschosshöhe als urbane, öffentliche Zone betont.

Die großzügige Öffnung im Ostriegel orientiert das Gebäude zum nachbarlichen Baufeld, was positiv gesehen wird.

Es ist ein vielfältiges Gestaltungskonzept in der Fassade erkennbar, was dem Gebäude einen lebendigen Ausdruck gibt. Die unterschiedlichen Nutzungen erzeugen variierende Fassadenstrukturen. Die drei Common Spaces als zentrale Begegnungsorte sind in der Fassade hervorgehoben. Der Dachgarten wird über eine durchlaufende Pergolastruktur in das Fassadenkonzept sinnvoll integriert.

Als gemeinschaftsbildendes Element dient das große Gewächshaus auf dem Dach (Hochpunkt). Gekoppelt mit einem Gemeinschaftsraum wird hier Selbstversorgung erprobt, ein spannendes Element im verdichteten, urbanen Kontext. Die Bespielung des Hochpunktes mit Nachhaltigkeitsthemen trägt zur Imagebildung bei.

Der Innenhof bietet unterschiedliche Nutzungen für Bewohner*Innen, allerdings ist dieser vollständig unterbaut und weist damit einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Es werden durchgesteckte, kompakt geschnittene Wohnungen mit guter Wohnqualität vorgeschlagen. Sie verfügen mehrheitlich über großzügige Loggien am Innenhof. Die drei Eingangsbereiche sind aus Sicht der Jury nicht eindeutig und leicht auffindbar positioniert.

Brandschutz: Die Mehrheit der Einheiten sind zum Hof orientiert. Da dieser für die Feuerwehr nicht befahrbar ausgebildet werden soll, fehlt für die meisten Wohnungen der 2. Rettungsweg.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die technische Vertretbarkeit der gewählten Holzkonstruktion ist voll gegeben und das gewählte Raster kleiner 4 m ist wirtschaftlich. Die Bauteile sind überwiegend vorgefertigt. Die vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Keramikbekleidung wird als kostenintensiv in der Herstellung bewertet.

Nachhaltigkeit: Begrünung im Hof in Kombination mit großen Balkonen, mit ausreichend Fläche und Tiefe, ermöglichen hohe Fensterflächenanteile, die zur guten Belichtung und Belüftung der Wohnungen beitragen. Konstruktionen und deren Ökobilanz sind positiv zu werten. Die energetischen Anforderungen zum EH 40 werden nicht eingehalten.

1010

Das Volumen des Projekts reagiert angemessen auf den städtebaulichen Kontext. Es folgt dem B-Plan und definiert eine größere Höhe an der Ecke zum Grünboulevard. Die Jury ist der Meinung, dass die Öffnung zum östlichen Nachbar nicht genügend Volumen hat, eine größere Öffnung hätte die Beziehung zwischen dem Gebäude und dem städtischen Kontext verbessert.

Drei verschiedene Eingänge bieten interessante Übergangszonen zwischen Straßen- und Hofraum mit angelagerten gemeinschaftlichen Nutzungen. Im Norden wird über eine Stufenanlage die Privatheit des Hofes gewährleistet.

Die Fassaden bieten eine angemessene Struktur von Öffnungen und eine klare Vorstellung von der Hülle. Die Jury schätzt auch den unterschiedlichen Charakter der Innenfassade im Vergleich zur Außenfassade.

Das Projekt schlägt eine Reihe von zweistöckigen Gemeinschaftsräumen vor, die als gemeinschaftliche Räume dienen und ein Cluster an Wohnungen zusammenspannen. Diese Gemeinschaftsräume sind gut proportioniert und über große Fenster mit den Wohnungen verbunden. Die Jury schätzt die Tatsache, dass alle Wohnungen den gleichen räumlichen Bezug haben und in gleicher Weise an diesem Gemeinschaftsraum partizipieren.

Leider sieht der Entwurf eine Reihe von Wohnungen vor, die nur zur Nordfassade ausgerichtet sind. Die Kombi-Räume werden lediglich als kleine Appartements angeboten, was ihre Möglichkeiten für flexible Arrangements einschränkt.

Die Anordnung von Wohnungen im Erdgeschoss hält die Jury für problematisch. Die Platzierungen von Wohnungen neben dem Comedor erscheinen nicht angemessen, ebenso die Lage von Wohnungen angrenzend zu den Gemeinschaftsräumen auf dem Dach. Dies führt zu einem Ungleichgewicht innerhalb des Gebäudes und zwischen den Bewohnern. Insgesamt enthält der Vorschlag viele Wohnungen, die nicht die gleichen Qualitäten aufweisen wie andere. Eine klarere Strategie für die Organisation der Grundrisse wäre wünschenswert.

Der Hof zeigt sich durch seine Farbgebung als eigene Welt. Er ist mit Wiese und Kinderspiel naturnah gestaltet und entspricht somit dem Gestaltungsleitfaden. Die Topografie wird zur Raumbildung genutzt, leider ist er fast vollständig unterbaut.

Die Gestaltung der grünen Gasse bietet ein vielfältiges Angebot und wird positiv bewertet.

Das Dach bietet begrünte Rückzugsorte mit ökologisch wertvollen Bereichen.

Brandschutz: Für die Nutzung der doppelgeschossigen Gemeinschaftsräume als Flur müssen bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Die oberste Ebene (nicht dargestellt) müsste als Galerie gestaltet werden, damit das Gebäude nicht über der Hochhausgrenze liegt.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die gewählte Tragkonstruktion aus Wänden aus BSP mit verschiedenen Bekleidungen kombiniert mit HBV-Decken ist technisch vertretbar. Allerdings ist eine durchgängige Tragstruktur nicht erkennbar und die HBV-Decken erscheinen aufgrund der gewählten Spannweiten

als unwirtschaftlich. Die straßenseitig angedachte Putzbekleidung der BSP-Wände birgt bauphysikalische und technische Schwierigkeiten.

Nachhaltigkeit: Der Entwurf weist einen großen Anteil von Wohnungen auf mit einer sehr geringen Balkonfläche. Die 2-geschossige Wohnhalle ist im Hinblick auf sommerlichen Wärmeschutz und Klimaanpassung zu hinterfragen. Der aufgezeigte Dämmstandard mit 60 mm Wärmdämmung ist für die energetische Qualität nicht ausreichend.

Kritik der Arbeiten der Engeren Wahl

1003

Mit einer Grundstruktur von Stützen und Scheiben geht das Projekt von der Idee des offenen Wohnens aus. Die individuelle Wohnung wird über einen räumlichen Zweizeller gebildet: Der Nukleus besteht aus einem Bad und einem Raum mit Küche und kann mit einer fast beliebigen Vielzahl von Zimmern zu einem Raumkonglomerat zusammengeführt werden. Über ‚Scharniere‘ - Bauelemente wie Wandscheiben, Türen und Fenster - die in die Stützenstruktur eingestellt werden, wird eine Vielzahl von unterschiedlichen räumlichen Verknüpfungen und Beziehungen ermöglicht. Das Projekt ist ein radikaler Vorschlag, der von der Jury genauso stark gewürdigt wie kritisiert wird. Die verschlungenen, überraschend unterschiedlichen Raumabfolgen innerhalb der Wohnungen versprechen ein im höchsten Maße eigenwilliges Raumgefühl. Orientierung und Hierarchie der traditionellen Wohnung werden aufgelöst und neu definiert. Gerade die über die Diagonale gesetzten «Scharniere» ermöglichen auf engstem Raum unterschiedliche Wege durch die Wohnung und differenzieren auf raffinierte Weise private und gemeinschaftliche Raumzonen und -kammern. Im Gegensatz dazu wirkt die Erschließung, die über schmale Laubengänge entlang der vielen Schlafzimmer zum Hof erfolgt, kaltschnäuzig und indifferent gegenüber den fein verästelten Graden von Privatheit. Die Qualität von Belichtung und Belüftung einzelner Räume wird kontrovers diskutiert. Während Teile der Jury die teils dunklen innenliegenden Räume als besondere Qualität empfinden, wird dies von anderen als No-Go beurteilt. Nicht hilfreich sind die spärlich beschrifteten Pläne, die erst auf den zweiten Blick den Unterschied zwischen Zimmer und Wintergarten/Loggia erkennen lassen. Diese kalten Räume sind in die Wohnfläche eingerechnet. Zieht man diese von der vermietbaren Fläche ab, weisen die Wohnungen zu kleine Flächen auf.

Die Gestalt des Baukörpers interpretiert in freiem Maße die Vorgaben des Bebauungsplans. Die kräftige Fassade, in der blockartige Platten zwischen Bändern gestapelt werden, verfügt über eine hohe individuelle Kraft, die der Innovation des Grundrisses angemessen ist. Über die Artikulation des Sockels und ihre Flächigkeit fügt sie sich trotzdem gelassen in die urbane Fassadenkultur Münchens ein. Der zum Himmel offene Hochpunkt scheint gleichermaßen im Zustand des Werdens wie des Verfalls zu sein. Das ruinenhafte dieser Struktur verweist auf die imaginierte andauernde Transformation des Lebens im Inneren des Hauses.

Die Jury begrüßt, wie auf dem Dach PV-Module als verschattende Elemente in eine Pergola integriert sind. Die teilweise Begrünung der Fassaden, sowie das üppige Grün auf dem Dach sind ein positiver Beitrag zur Abkühlung und steigern die Wohnqualität. Die geringe Unterbauung des Hofraumes mit seiner wilden Natur wird als zielführend im Sinne der Nachhaltigkeit und Klimaanpassung bewertet. Dieser ruhige und private Raum entspricht den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens. Einzig die Öffnung zwischen der Grünen Gasse und dem Hof ist zu klein und lässt einen angemessenen Bezug zum Quartier vermissen.

Das Projekt verspricht ein Leben in einem sich permanent verändernden Bienenstock. Die Architekt*Innen schaffen eine Struktur, die privates und gemeinschaftliches Wohnen als ein fluides Ganzes zu begreifen scheint. Sie begnügen sich jedoch damit, den Entwurf einzig als architektonisches Konstrukt zu beschreiben. Über die soziale Vision, Orte der Gemeinschaft und das Verhandeln und Ringen der Individuen innerhalb dieses hoch flexiblen Konglomerates schweigen sich die Verfassenden leider aus.

Brandschutz: Die außenliegenden Treppen sind ohne Treppenraum ausgebildet. Die Wände im Bereich der Treppen müssen daher brandschutztechnisch klassifiziert ausgebildet werden und die Türen über eine Selbstschließung verfügen.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die technische Vertretbarkeit der gewählten Konstruktion aus Holzstützen und -träger und einachsig im Raster von ca. 4,5 m spannenden Brettstapeldecken ist voll gegeben, die Lösung ist zudem wirtschaftlich. Die Außenwände in Holztafelbauweise können gut vorgefertigt werden und sind wirtschaftlich darstellbar. Die angedachte Bekleidung mit Vor- und Rücksprüngen aus hydraulischem Kalkputz bergen bauphysikalische und technische Schwierigkeiten. Der angedachte hohe Anteil an Re-use-Elementen birgt einen wirtschaftlichen Grundgedanken. Die passgenaue Verfügbarkeit der Materialien in den erforderlichen Mengen ist zu hinterfragen und erscheint nicht realistisch.

Nachhaltigkeit: Die Layer-Struktur und Grundrissgestaltung führt zu unzureichender Belichtung und Belüftung der teilweise innenliegenden Räume. Die Zuordnung und Ausführung von Wintergärten und Loggien kann nicht eindeutig nachvollzogen werden.

1009

Der Entwurf überzeugt durch seinen klaren und konsequenten Ausdruck.

Der Teilblock fungiert dem städtebaulichen Konzept folgend als intakte Blockrandbebauung mit einem durchgehenden Fassadenkonzept. Die durchlaufende Traufkante ist umgesetzt. Das EG ist als Sockelzone durch die Wahl der größeren Fensterelemente und Geschosshöhe ablesbar und betont. Mit der großzügigen, gut proportionierten Öffnung im Ostriegel orientiert sich das Gebäude zum nachbarlichen Baufeld MU 1 (6), was positiv gesehen wird.

Das städtebauliche Prinzip des Masterplans, die Ausbildung der nordöstlichen Blocküberhöhung als räumlicher Dialog mit dem diagonal gegenüberliegenden Hochpunkt, ist unbedingt zu stärken. Eine Kombination mit der Nutzung des Dachgartens z.B. als L-förmige Einhausung (= Windschutz) ist vorstellbar.

Der poetische Ansatz des mysteriösen Narnia Wandschranks' als durchlaufende Mittelzone, die zwischen dem gemeinschaftlichen und individuellen Wohnen funktional und räumlich vermittelt, wird von der Jury ausnahmslos gewürdigt. Hervorzuheben ist dabei die Flexibilität in den Wohnungstypen durch eine variierende Zuordnung von Individualräumen zur laubengangseitigen Wohnküche. Die fehlenden Wohnzimmer werden diskutiert, aber als flexibel anpassbar durch die Zuordnung eines Kombi- oder Individualraums (genutzt als Wohnzimmer) befunden. Die wandelbar konzipierten Wohnungen werden als Antwort auf sich ändernde und komplexe Lebenssituationen von der Jury verstanden. Das Konzept der Wohnküche als Begegnungsort bereichert das Zusammenleben, die Zuordnung zum Laubengang sichert die angestrebte nachbarschaftliche Kommunikation. Die Wohnungen werden prinzipiell als kompakt gelayoutet mit sehr guter Wohnqualität durch die zweiseitige Orientierung gesehen.

Die Erschließung erfolgt über drei gleichmäßig verteilte Kerne mit Aufzug und Treppenhaus (in nur zwei Kernen) und einem umlaufenden, offenen Laubengang. Das Konzept wirkt übersichtlich mit kurzen Wegstrecken. Die drei Kerne werden über eingeschossige, gut proportionierte Durchgänge im Erdgeschoss erreicht. Sie liegen aus Sicht der Jury leicht auffindbar und gut zugänglich an der Nord- und Südfassade.

Die geforderten Nicht- Wohnnutzungen werden im Erdgeschoss umgesetzt. Die Anordnung und Ausrichtung wird positiv bewertet. Der angestrebten Aktivierung der Erdgeschosszone am Grünboulevard mit einem vielfältigen Nutzungsangebot ist Rechnung getragen. Das Höhenkonzept und die barrierefreie Erschließung sind nicht nachvollziehbar dargestellt und zu prüfen. Das gilt ebenso für die Anordnung der rollstuhlgerechten Wohnung und den Gästeappartements im Erdgeschoss des Ostriegels. Der optimale Schutz der Privatsphäre ist zu stärken.

Der Comedor und HUB (mit Yoga und Toberaum) schließen südlich am Durchgang im Ostriegel an und bereichern diesen mit einer zusätzlichen Funktion als Gemeinschafts- und Kommunikationsfläche.

Die effizient organisierte Tiefgarage erlaubt einen großen Teil des Innenhofs nicht zu unterbauen, was hinsichtlich Versickerungsmöglichkeit und vielfältiger Gestaltungsmöglichkeiten im Freiraum positiv beurteilt wird.

Die südöstliche Fassadenecke ist mit der TG-Zufahrt belegt. Hier ist wegen der Adressbildung eine gute Gestaltung zu wählen.

Es ist ein durchlaufendes Gestaltungskonzept in der Fassade, dem Grundriss und im Bauvolumen erkennbar, was dem Gebäude eine klare Identität gibt.

Der Fassadenausdruck und die 8 statt 7 Vollgeschosse (wie im Gestaltungsleitfaden vorgeschlagen) werden ausgesprochen kontrovers diskutiert. Die stringente Fassadengestaltung wird von einigen Jurymitgliedern als monoton empfunden, von anderen wird jedoch die starke Ausdruckskraft des Konzeptes geschätzt. In der weiteren Ausarbeitung soll deshalb untersucht werden, ob die Fassade durch Varianz innerhalb der modularen Struktur ergänzt werden kann und damit eine Vielfalt in der Einheit gefunden wird.

Es wird zudem die Gefahr gesehen, dass die hohe bauliche Dichte des Masterplans in Kombination mit minimierten Geschosshöhen bei 8 Vollgeschossen kein qualitätvolles Stadtbild erzeugt. Die lichte Raumhöhe soll deshalb maximiert werden, die zulässige Traufhöhe von 25 m ist dafür auszunutzen. Damit kann sowohl einer Großzügigkeit in der Fassadengestaltung als auch für einer angenehme Wohnsituation mit wohl proportionierte Innenräumen besser Rechnung getragen werden.

Die Struktur des innenhofseitigen Laubengangs eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie dient der Erschließung, ergänzt um private Freisitze und Eingangsnischen und nimmt durchlaufend Pflanzelemente als Teil der Fassadenkonstruktion auf. Die Auflösung der Innenhoffassade in Stützen und Bänderungen wird positiv wahrgenommen. Es ist zu überlegen, ob auch im Nordriegel private Freiflächen an der Innenhofseite liegen können; die vorgesehenen Eingangsnischen in Kombination mit einem privaten Freisitz erscheinen zu klein.

Das Gestaltungsprinzip des Innenhofs der wilden Natur wird als zielführend im Sinne der Nachhaltigkeit und Klimaanpassung gesehen.

Der Innenhof ist größtenteils nicht unterbaut und weist großzügige Retentionsflächen auf. Damit wird Wasser nach Regenereignissen sichtbar und erlebbar.

Die Grüne Gasse als lebendiger Begegnungsraum wird im Übergang zum Innenhof konzeptionell berücksichtigt.

Die Öffnung und Schließung des Tors im östlichen Durchgang sollte überprüft und eine klare Haltung gefunden werden. Es ist zu vermeiden, die Nachbarschaft in den privaten Hof zu ziehen.

Die Holzhybridbauweise besteht aus einem Skelettbau mit Tragstützen, Erschließungskernen und Untergeschoss aus Stahlbeton sowie Decken aus Holzverbundelementen und wird hinsichtlich der Materialwahl positiv bewertet. Die konstruktiven Detailpunkte sind weiter auszuarbeiten.

Die vorgefertigten Fassadenelemente scheinen effizient besonders hinsichtlich der Kosten. Die gefliesten Fassadenmoduloberflächen sind baukonstruktionstechnisch zu überprüfen.

Brandschutz: 2 der 3 notwendigen Treppen sind zwar grundsätzlich in einem Treppenraum ausgebildet, jedoch stehen diese in offener Verbindung zu Stichfluren. Je nachdem wie die tatsächliche Einteilung der Nutzungseinheiten und somit die bauliche Trennung erfolgt, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Es sollen teilweise Einheiten bis 400 m² gebildet werden können. Dies soll durch Untermietverträge und organisatorische Regelungen gelöst werden. Grundsätzlich ist das denkbar, solange für alle Schalmöglichkeiten jedem Nutzer der Zugang zu 2 Rettungswegen möglich ist.

Wirtschaftlichkeit: Die geplante Kombination aus Stahlbetonskelett mit HBV-Decken ist aufwändig im Hinblick auf die Gewerke-Schnittstellen Rohbau und Zimmerer. Aufgrund des geringen Rasters erscheint die gewählte HBV-Decke als unwirtschaftlich und kann ohne weiteres durch eine reine Holzbaudecke ersetzt werden. Die angedachte Bekleidung mit Fliesen birgt bauphysikalische und

technische Schwierigkeiten und wird als kostenintensiv in der Herstellung bewertet. Im Hinblick auf die Flächen- und Raumkennwerte ist der Entwurf sehr wirtschaftlich.

Nachhaltigkeit: Viel Grün und Retentionsflächen im Innenhof haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Querlüftung und Belichtung der Wohnbereiche ist durchwegs gut gelöst. Die Fassadenkonstruktion in Holzrahmenbauweise mit außenseitiger verklebter Keramikfliese ist bauphysikalisch und im Hinblick auf die Ökobilanz zu hinterfragen.

1012

Die Küche und das Essen werden als verbindendes Element auf der Schwelle zwischen Privat und Kollektiv zum zentralen Thema des Entwurfs.

Die zum Laubengang gerichteten Küchen aktivieren den Erschließungsraum als Kontaktraum und gemeinschaftliche Zone. Bei geöffnetem Fenster wird die Küche, oder sogar alle Küchen zusammen zu einer langen Bar. Die mit den Küchen alternierenden Eingangsbereiche zu den Wohnungen lassen sich komplett zum Laubengang öffnen und sind so dimensioniert, dass sie von den Bewohner*Innen z.B. als kleiner Essbereich oder Loggia am Übergang vom privaten zum gemeinschaftlichen Raum frei bespielt werden können. Raum für Kontakt und Gemeinschaft entsteht so beiläufig ohne zusätzlichen Flächenbedarf.

Die privaten Schlafräume liegen geschützt im rückwärtigen Bereich der Wohnungen. Eine weitere Besonderheit liegt in der großzügigen Dimensionierung der schaltbaren Individualräume entlang der Fassade. Mit 20 m² eignen sie sich als Schlaf- oder/und Wohnbereich für eine oder mehrere Personen. Die Wohnungen verfügen nur über eine Wohnküche, kein Wohnzimmer. Um ein Wohnzimmer zu generieren, müsste ein Individualraum umgewandelt werden. Die Privatheit der an den Wohn-Essbereich angrenzenden Individualräume ist kallibrierbar. Sowohl Privatsphäre als auch Durchwohnen sind möglich.

Eine geringe Baukörpertiefe verspricht eine sehr gute natürliche Belichtung.

Die regelmäßige und repetitive Grundstruktur ist ökonomisch und eignet sich gut für den Holzbau. Auch das Konzept für die Außenfassade verspricht trotz klarer Elementierung eine Vielfalt von Aneignungsmöglichkeiten als Sitz, Liege- oder Schreibtischelement, was sich nach Außen als Muster abzeichnet und die Fassade abwechslungsreich strukturiert.

Die Materialisierung in Kalksandstein wird gestalterisch wertgeschätzt, erscheint aber nicht sinnvoll angesichts des hohen Primärenergiebedarfs.

Städtebaulich greift das Projekt die Vorgaben des Bebauungsplans auf. Die Überhöhung an der Nord-Ost Ecke ist vorhanden und der Durchgang zur Grünen Gasse deutlich artikuliert, wenn auch weniger großzügig als bei anderen Projekten. Gleichzeitig hat dies aber zur Folge, dass das Projekt sich durch eine Kompaktheit und geringe Hüllfläche auszeichnet.

Im Hof, von dem nur ein geringer Teil unterbaut ist, werden Retentionsflächen vorgesehen und das Dachflächenwasser bei Regenereignissen oberirdisch geführt und erlebbar gemacht. Die Bäume sind im unterbauten Bereich angeordnet, nachhaltiger wäre eine Pflanzung im nicht unterbauten Bereich. Die Topografie der Hofgestaltung wirkt raumbildend. Außerdem wird das Thema Essen über das Thema des essbaren Gartens sowie eine große Tafel für Jung und Alt wieder aufgegriffen.

Die Gemeinschaftsküche am Durchgang zur grünen Gasse stellt ebenfalls eine Qualität dar.

Ansonsten wird nicht weiter auf die Grüne Gasse Bezug genommen, auch deren Gestaltung ist wenig durchgearbeitet. Fragwürdig ist, ob die Schlafzimmer der Wohnungen im Erdgeschoss nach Norden über genügend Privatsphäre verfügen.

Brandschutz: Die Rettungswege im Hochhausbereich sind nicht abschließend gelöst.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die gewählte Tragkonstruktion als reine Holzkonstruktion ist technisch und wirtschaftlich vertretbar. Die Beschränkung auf lediglich eine Mittelachse in Kombination mit einem Zweifeld-Deckensystem ist sehr wirtschaftlich. Die Fassadendurchdringungen müssen kritisch betrachtet werden. Die Verblendung der Fassaden mit KS-Mauerwerk birgt bauphysikalische und technische Schwierigkeiten und wird als kostenintensiv in der Herstellung bewertet.

Nachhaltigkeit: Die Außenwandkonstruktion mit Kalksandsteinsichtfassade, Kerndämmung und Massivholzwand ist bauphysikalisch und ökobilanziell kritisch zu hinterfragen. Teilweise sehr hoher Fensterflächenanteil in den Wohnbereichen. Querlüftung und Tageslichtversorgung sind gut gelöst.

1014

Der Entwurf präsentiert sich als Blockrandbebauung mit zwei Baukörpern, die einen großzügigen, mittigen Durchgang zum östlichen Nachbarn formulieren. Er entspricht damit im Wesentlichen dem im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baukörpern. Die Überhöhung an der nord-östlichen Ecke wird durch eine Pergola verwirklicht und könnte durch eine größere Höhe etwas markanter ausgeführt werden.

Die Eingangssituation zum Hof versteht sich als gemeinsame Mitte und Marktplatz für die Hausgemeinschaft und wirkt dadurch besonders einladend. Durchgänge mit Hallen stellen die Verbindung zur nördlichen und südlichen Straße her und sorgen für eine ausgesprochen klare Adressbildung. Die doppelgeschossigen Hallen könnten in ihrer Höhe reduziert werden, um den Wohnraum im 1. Obergeschoss zu erweitern. Eine Piazza in der Grünen Gasse lässt den Entwurf mit der benachbarten Bebauung kommunizieren. Die Erschließung der Tiefgarage ist unauffällig und günstig verortet, obschon die Zahl der geforderten Fahrradstellplätze stark unterschritten wird. Die Fassaden zeichnen sich durch ihre klare Gliederung und große Tiefe aus. Die hohe Transparenz lässt das Gebäude offen und lebendig wirken. Die doppelgeschossige Gliederung durch horizontale Gesimse spiegelt die innere Organisation des Gebäudes wider.

Die Besonderheit des Entwurfs ist die zweigeschossige Laubengangerschließung, die durch ihre Tiefe den notwendigen Grad an Privatsphäre für die anschließenden Wohnungen ermöglicht. Ein Teil der Wohnungen ist als Maisonetten ausgebildet, die sich mit den eingeschossigen Wohnungen geschickt überlagern. Das Verhältnis von ein- zu zweigeschossigen Wohnungen ist hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Förderkriterien vertretbar.

Die Wohnungen selbst sind klar gegliedert in gemeinschaftliche Räume zum Laubengang, eine dienende Mittelzone mit Bädern, offenen Küchen und Treppen, und Individualräumen, die nach Außen orientiert sind. Durch die Doppelgeschossigkeit der Laubengänge werden zahlreiche Schlafzimmer möglich, die nicht unmittelbar vor dem Laubengang und dennoch zum ruhigen Innenhof situiert sind. Dadurch entsteht eine herausragende Qualität der Wohn- und Individualräume, die ein großes Maß an Privatsphäre versprechen. Das ‚Kochen im Flur‘ wird von der Jury hingegen kritisch gesehen. Ebenso vermögen die Wohnungen im Hinblick auf die angestrebte Belegungsdichte nicht zu überzeugen. Die Kombiräume lassen sich flexibel isoliert nutzen oder den benachbarten Wohnungen zuschlagen.

Die Maisonettewohnungen in den oberen Ebenen verfügen über Loggien, die den Dachrand des Gebäudes nach Norden städtebaulich angenehm auflockern. Das Dach leistet mit der Stadtpergola, Sommerküche, Kinderspiel und Grünflächen einen wertvollen Beitrag für die Hausgemeinschaft. Insgesamt wurde die Ausführung des Gebäudes in Bezug auf die Ökonomie der Mittel kontrovers diskutiert. Dies betrifft unter anderem die Fassade. Die hohe Qualität des Entwurfs wird zwar nicht in Frage gestellt, aber der/die Verfasser*In wird dazu angehalten, bei einer weiteren Entwicklung des Projekts das Vorhaben hinsichtlich der Kosten zu überprüfen.

Der Ausdruck des Gebäudes wird kontrovers diskutiert, weil er für Teile der Jury nicht dem erwünschten Bild von genossenschaftlichem Wohnungsbau entspricht, sondern eher dem Bauen im höherpreisigen Segment. Es wird befürchtet, dass die Baukosten dies widerspiegeln. Die Landschaftsarchitekt*Innen schlagen vor, den Hof zu zonieren und Nutzflächen dem Gebäude zuzuordnen. Die Wilde Natur im Inneren und die Topografie dienen als Stilmittel zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Bodenaufbaus für Pflanzungen. Das formulierte Ziel von Verdunstung, Retention und Versickerung ist zielführend im Sinne der Nachhaltigkeit und Klimaanpassung. Ruhige private Zonen im Inneren entsprechen dem Gestaltungsleitfaden.

Der Übergang zum Quartier mit offenem Marktplatz im Durchgang und Piazza in der Grünen Gasse ist gut gelöst und wertvoll im Sinne der Gemeinschaft. Die Wahrung des privaten Charakters des Innenhofes ist wichtig und wird durch die mittige Anordnung des Einschnitts vermutlich

gewährleistet. Die übrigen Flächen in der Grünen Gasse teilen sich in ruhige Aufenthaltsbereiche und ökologische, wertvolle (Retentions-) Flächen. Das Dach mit intensiveren Aufenthaltsbereichen wie Sommerküche und Kinderspielfläche bieten der Gemeinschaft ein zusätzliches Angebot. Das Durchwandeln des Solarfeldes ist konzeptionell interessant und hat Potenzial.

Brandschutz: Die Rettungswegeführung über den offenen Gang mit Anbindung an den innenliegenden und außenliegenden Treppenraum ist gut. Für die Maisonette Geschosse ist jedoch eine Anleiterung erforderlich. Für die Südseite ist daher noch eine Lösung zu erarbeiten.

Wirtschaftlichkeit/ Statik: Die Kombination aus Stahlbetonfertigteilm- und Holzbauerelementen stellt eine innovative Tragwerkslösung dar. Die Gewerke-Schnittstellen sind hier unkritisch. Der hohe Vorfertigungsgrad ist wirtschaftlich. Die gewählten konstruktiven Lösungen (zusätzliche Lisenen, zahlreiche Durchdringungen der thermischen Hülle, hoher Glasanteil der Hüllfläche) erscheinen nicht wirtschaftlich.

Nachhaltigkeit: Konstruktionen und Materialwahl für die energetische Qualität zum EH40 und den ökobilanziellen Kriterien sind ausreichend. Der extrem hoher Fensterflächenanteil und die daraus resultierende sommerliche Überhitzung sind kritisch anzumerken.

Nach einer ausführlichen Diskussion wird für die Arbeiten der Engeren Wahl einstimmig abgestimmt, die Rangfolge und Preisverteilung wie folgt zu ändern: ein 4.Rang, 2 gleiche 3.Ränge und ein 1.Rang.

Es wird einstimmig folgende Rangfolge abgestimmt:

- 4.Rang 1003
- 3.Rang 1012
- 3.Rang 1014
- 1.Rang 1009

Sodann werden die Preise wie folgt abgestimmt:

- 4. Preis 1003 (9/0)
- 3. Preis 1012 (9/0)
- 3. Preis 1014 (9/0)
- 1. Preis 1009 (8/1)

Die Preissumme von 145.000 wird gleichmäßig auf alle 15 Teilnehmer*innen der 2.Phase verteilt, damit erhält jeder $145.000 / 15 = 9666,66$ Euro netto. Alle Teilnehmer*innen der 2. Phase bekommen somit eine Honorierung für ihre Beiträge und einen gewissen Ausgleich für Ihre intensive Entwurfsarbeit.

Die 10 Arbeiten der 2. Phase, die keine Preisträger sind erhalten somit eine Anerkennung.

Die Fachpreisrichter*innen bedanken sich in diesem Zusammenhang im Namen der Architektenschaft bei der Ausloberin: da das Bearbeitungshonorar bei der weiteren Beauftragung nicht angerechnet wird, schüttet die KOOGRO mehr Geld an die Wettbewerbsteilnehmer*innen aus, als sie nach den Regeln der RPW müsste. Das Geld kommt somit allen Teilnehmer*innen zugute und drückt die Wertschätzung der KOOGRO für deren Arbeit aus.

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin, das Verfasser*innenteam der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit auf der Grundlage seines Wettbewerbsentwurfs und unter Berücksichtigung der Feststellungen des Preisgerichts mit der weiteren Bearbeitung zu betrauen.

Das Preisgericht verzichtet auf das Verlesen des Protokolls und beauftragt den Vorsitzenden zusammen mit der Vorprüfung, das redaktionell endgültige Protokoll auf der Grundlage der Erkenntnisse und Beschlüsse zu erstellen.

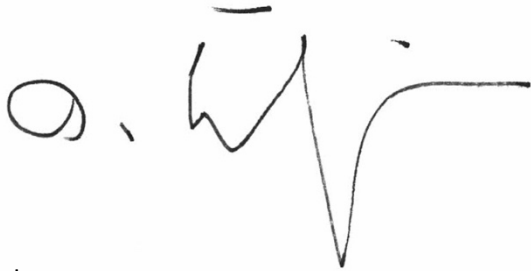
Der Vorsitzende überzeugt sich von der Unversehrtheit der Umschläge mit den Verfassererklärungen. Zunächst werden die 116 Umschläge der 1. Phase geöffnet, der Preisgerichtsvorsitzende verliest die Namen der Verfasser*innen während auf der Leinwand die Arbeit des jeweiligen Teams gezeigt wird. Danach werden die 15 Umschläge der Verfasser*innen der 2. Phase geöffnet und verkündet. Da die Arbeit 1012 keine Verfassererklärung abgegeben hat, wird aus den Erklärungen der 15 aus der 1. Phase Ausgewählten diejenige herausgesucht, welche bei den 14 der 2. Phase nicht dabei war. (s. Listen in Anlage.)

Die Vorprüfung wird auf Antrag des Vorsitzenden entlastet, verbunden mit dem Dank für die geleistete Arbeit vor und während der Preisgerichtssitzung.

Herr Lütjens dankt den Teilnehmer*innen der heutigen Sitzung für ihre engagierte Mitarbeit.

Nach diesen Schlussworten bedankt sich Herr Hadaller bei Herrn Lütjens für die hervorragende Preisgerichtsführung und bei allen Teilnehmer*innen des Preisgerichts für ihre Diskussionsbeiträge. Er schließt die Sitzung um 18 Uhr.

Protokoll aufgestellt am 08. Und 09.11.2023, Julia Mang-Bohn
Durchgesehen und bestätigt: Oliver Lütjens, 10.11.2023



Anlagen:

Unterschriftenliste Jury 2. Phase, 4 Seiten DIN A4

Wettbewerbsteilnehmer*innen 1. Phase Auswahl für 2.Phase 1 Seite DIN A4

Wettbewerbsteilnehmer*innen 1.Phase 5 Seiten DIN A4

Wettbewerbsteilnehmer*innen 2. Phase 5 Seiten DIN A4

Die Ausstellung der Arbeiten erfolgt

Am Dienstag, den 14.11.2023 im Rahmen der Infoveranstaltung „Wohnen in Neufreimann“ ab 18 Uhr 30 in der Städtischen Willy-Brandt-Gesamtschule, Paul-Hindemith-Allee 7, 80939 München

In Kürze als digitale Ausstellung auf der Website der Koogro unter
<https://kooperative-grossstadt.de/wettbewerbsergebnisse-freimundo/>

Ende November als öffentliche Ausstellung am St-Quirin-Platz, genauere Angaben demnächst unter
<https://kooperative-grossstadt.de/>