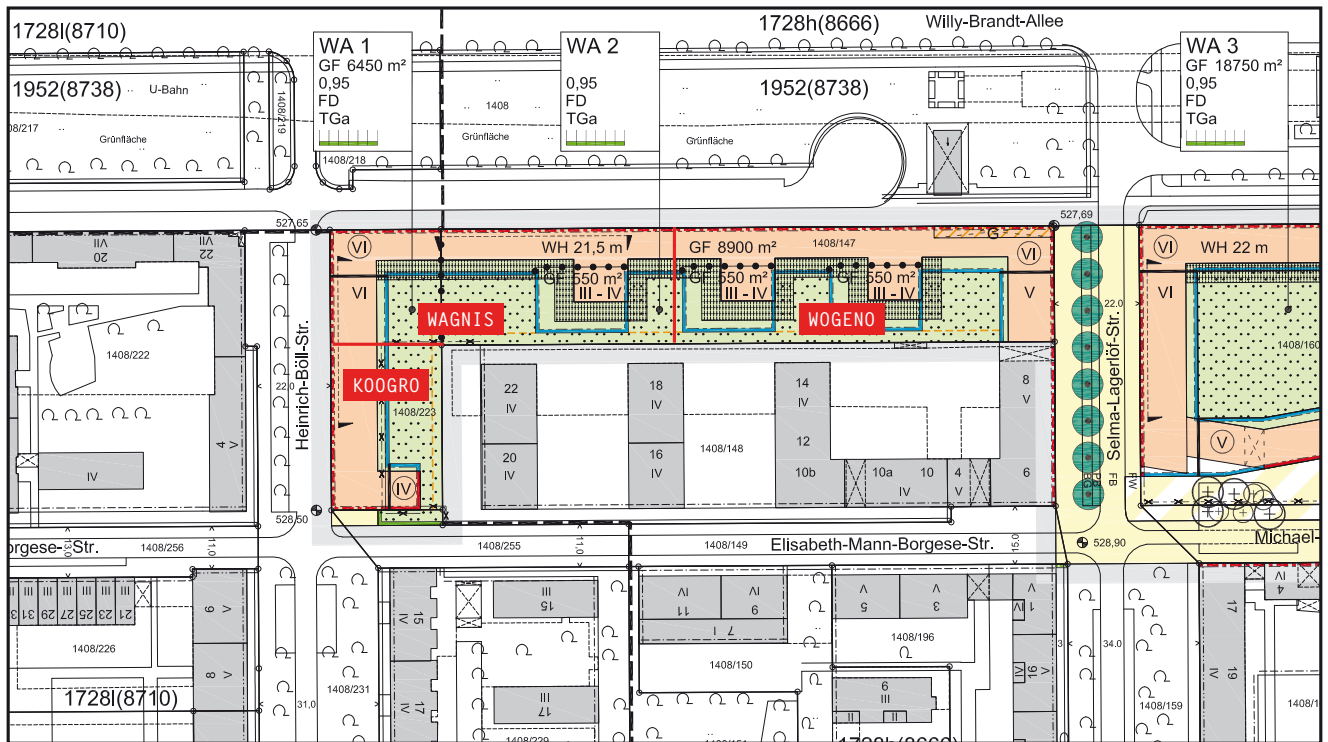


Wettbewerbsauslobung!

# SAN RIEMO

Offener einphasiger Realisierungswettbewerb

Ein forschendes Bauprojekt zum  
genossenschaftlichen Wohnen  
in der Messestadt Riem, München



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2065 der Landeshauptstadt München  
 In Rot sind die Teilgrundstücke der drei Genossenschaften eingetragen

#### Kennwerte Grundstück

Grundstück	1.221m <sup>2</sup>
GR max	1.115m <sup>2</sup>
GF	3.783m <sup>2</sup>
GF Bonus (10%)	378m <sup>2</sup>
GF Gesamt	4.161m <sup>2</sup>

Das Grundstück ist öffentlich zugänglich.  
 Eine Begehung mit dem Auslober ist nicht vorgesehen.

#### Kennwerte Wohnhaus

Anzahl der Wohneinheiten	29
Anzahl der Bewohner	100

## Teil A - Aufgaben und Ziele

A.1	Übersicht	5
A.2	Die KOOPERATIVE GROSSSTADT eG	5
A.3	Messestadt Riem	6
A.4	Genossenschaftliches Konsortium	7
A.5	Das Haus und die Stadt	8
A.6	Werkstatt - Ausbildungsprojekt	8
A.7	Basiswohnen Filialwohnen Nukleuswohnen	9
A.8	Werkhaus - offenes Projekt	10
A.9	Forschendes Bauprojekt	11

## Teil B - Allgemeine Bestimmungen, Verfahren

B.1	Wettbewerbsgegenstand	13
B.2	Wettbewerbsart	13
B.3	Wettbewerbsbeteiligte	14
B.4	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung	15
B.5	Wettbewerbssumme, Preise und Anerkennungen	16
B.6	Ausgegebene Unterlagen	16
B.7	Leistungen und Kennzeichnung	17
B.8	Termine	19
B.9	Beurteilungskriterien	20
B.10	Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	20

## Teil C - Rahmenbedingungen der Planung

C.1	Maßgebende Festlegungen, Bebauungsplan	24
C.2	Geländeentwicklung, Anschlusshöhen, Nachbarbebauung	25
C.3	Parkierung und Tiefgaragenbauwerk	25
C.4	Lärmschutz	26
C.5	Freiraumgestaltung, Landschaftsarchitekt	26
C.6	Energie- und Versorgungskonzept	26
C.7	Brandschutz, Feuerwehrezufahrt	27
C.8	Geförderte Wohnungen, Wohnungsmix	27
C.9	Barrierefreiheit	27
C.10	Kosten und Wirtschaftlichkeit	28
C.11	Ökologische und energetische Nachhaltigkeit	28

## Teil D - Raumprogramm

D.1	Offenes Erdgeschoss	30
D.2	Ausbildungswerkstatt	31
D.3	Wohngeschosse	32
D.4	Wohnungsschlüssel	33
D.5	Dachgarten	35
D.6	Untergeschoss	35

## Teil E - Photoserie Riem Ost



# TEIL A

## Aufgaben und Ziele

- A.1 Übersicht
- A.2 Die KOOPERATIVE GROSSSTADT EG
- A.3 Messestadt Riem
- A.4 Genossenschaftliches Konsortium
- A.5 Das Haus und die Stadt
- A.6 Werkstatt - Ausbildungsprojekt
- A.7 Basiswohnen Filialwohnen Nukleuswohnen
- A.8 Werkhaus - offenes Projekt
- A.9 Forschendes Bauprojekt

## A.1 Übersicht

Die KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG erwirbt in der Messestadt München Riem ein Grundstück, das dem genossenschaftlichen Wohnungsbau gewidmet ist. Es liegt im Umgriff des 2014 aufgestellten Bebauungsplans Messestadt Riem Zentrum Ost, der auch ein neues Quartierszentrum mit Gewerbe zur Nachversorgung und kulturellen Angeboten umfasst. Direkt angrenzend entwickeln die Wohnungsbaugenossenschaften WOGENO München eG und wagnis eG ein Projekt. Bei Fragen der Infrastruktur und gemeinschaftlicher Einrichtungen besteht eine enge Kooperation mit diesen beiden Genossenschaften.

Die KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG begreift ihr erstes Wohnprojekt als ein forschendes Vorhaben, in dem die Möglichkeiten des Wohnungsbaus innerhalb und an den Grenzen des gegebenen Regelwerks ausgelotet werden.

Es wird die Frage nach einem angemessenen Wohnen gestellt, welches den diversen Lebenswirklichkeiten von Großstadt-Bewohnern entsprechen kann. Das Interesse liegt nicht in einer vereinheitlichenden Antwort auf diese Frage, sondern vielmehr darin, unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse zu ermöglichen. Im Haus sollen verschiedene Wohnszenarien abgebildet werden, die von konventionell gedachten Wohnungen bis hin zur Auflösung der klassischen Wohneinheit reichen.

Gesucht werden Lösungen, die eine robuste Struktur mit dem Anspruch auf Aneignungsmöglichkeiten durch die Bewohner verbinden. Mithilfe einer selbstbewussten architektonischen Lösung soll dem komplexen Programm des Hauses eine eigene Identität gegeben werden.

Das Projekt umfasst 29 Wohnungen für ca. 100 Bewohner. Im offenen Erdgeschoss wird neben Gemeinschaftseinrichtungen eine Werkstatt als Ort des Austauschs für das Haus und mit dem Quartier entstehen. Die Werkstatt wird professionell als Ausbildungseinrichtung mit sozialem Schwerpunkt geführt.

## A.2 Die KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG

Die KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG ging 2015 aus einer Initiative junger Architekten als Wohnungsbaugenossenschaft hervor. Ihr Ziel ist es, in der Stadt München, in der Wohnraum wie in vielen Städten von Investoreninteressen konditioniert ist, mit einem partizipativen Genossenschaftsmodell zu einem relevanten Akteur auf dem Wohnungsmarkt zu werden.

Die Genossenschaft richtet sich an alle, die sich produktiv mit der schwierigen Wohnsituation in dieser Stadt auseinandersetzen und aktiv an Veränderungsprozessen mitwirken wollen.

Im Zentrum steht der Anspruch, die Wohnungsfrage sozial, politisch und architektonisch zu begreifen. Mit dem Gründungssymposium „Open Table“ wurden diese Themen auch in einem breiten, öffentlichen Rahmen diskutiert und werden kontinuierlich weiterverhandelt. Die Projekte der KOOGRO messen sich an diesem Anspruch, einen Beitrag zum Diskurs über den zeitgenössischen Wohnungsbau zu leisten.

### A.3 Messestadt Riem

Die Idee der Messestadt Riem wurde in den 90er Jahren konzipiert, nachdem der Stadflughafen ins Erdinger Moos umgezogen ist. In dem neuen Stadtteil sollten nach Fertigstellung 18.000 Menschen leben und 12.000 arbeiten. Die enge Verzahnung von Quartier und Grünraum stand bei der Konzeption im Mittelpunkt.

Neben der neu entstandenen Messeanlage bildet dementsprechend der Riemer Park, drittgrößter Landschaftspark Münchens und 2005 Schauplatz der Bundesgartenschau einen Schwerpunkt im Stadtteil. Dieser bietet neben einem großen Badensee und Rodelhügel vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Der Stadtteil am Rande Münchens ist mit der U-Bahn hervorragend erschlossen. Insbesondere das Wettbewerbsgrundstück profitiert von kurzen Wegen zum öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn zur Innenstadt (ca. 20 min. zum Hauptbahnhof) liegt im Wortsinne vor der Haustüre.

Der überwiegende Teil der Messestadt Ost ist seit mehreren Jahren bebaut und bezogen. Lediglich das geplante Zentrum des Quartieres um den Verkehrsknotenpunkt Messestadt Ost war bisher unbebaut. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes 2014 wurde eine neue Planungsgrundlage für das Quartierszentrum geschaffen.

Im Umgriff des Bebauungsplangebiets werden insgesamt ca. 440 Wohneinheiten entstehen. Das künftige Zentrum Ost wird das bestehende Quartier nicht nur baulich-räumlich ergänzen, sondern über eine Reihe von Versorgungsangeboten und kulturellen Einrichtungen (Stadtteilbibliothek, ein Jugendcafé, ein Gesundheitszentrum sowie kleinteilige Gewerbeeinheiten z.B. Bäckerei, Imbiss/Stehcafé oder Gastronomie) auch programmatisch eine urbane Vielfalt entstehen lassen.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplan werden andere Vorstellungen von Stadt thematisiert als die bisherigen Leitgedanken zur Messestadt. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes sucht eine höhere bauliche Dichte und orientiert sich an einer geschlossenen Bauweise. Die Ausformulierung des Quartiersplatzes sucht durchaus einen städtischen Auftritt.

Teil dieser Entwicklungen sind die Grundstücke WA1 und WA2 des Bebauungsplanes. Sie wurden 2016 für genossenschaftlichen Wohnungsbau ausgeschrieben.

#### **A.4 Genossenschaftliches Konsortium**

Die drei Wohnungsbaugenossenschaften KOOOPERATIVE GROSSSTADT eG, wagnis eG und WOGENO München eG haben sich konsortial auf die beiden Grundstücke WA 1 und WA2 aus dem Bebauungsplan Messestadt Ost beworben. Den Zuschlag erhielt das Konsortium Ende 2016.

Ausgehend von ihrer jeweils eigenen Herkunft und Identität geben sich die drei Genossenschaften für bauliche und in die Bewirtschaftung der Häuser hineinreichenden Belange einen gemeinsamen Rahmen. Aus dieser kooperativ organisierten genossenschaftlichen Unternehmenskultur heraus soll mit den Häusern ein Modell für das Miteinander verschiedenster Lebensstile und das Zusammenwirken unterschiedlicher Nutzungen gesucht werden.

Die Teilgrundstücke jeder Genossenschaft werden separat gekauft. Anders als im Bebauungsplan ausgewiesen, werden drei Teilgrundstücke entsprechend der Darstellung auf Seite 2 bebaut. Wogeno und Wagnis bauen zusammen ein Haus. Insgesamt werden auf dem Baufeld 150 Wohnungen von den drei Genossenschaften erstellt.

Zum Nachbargrundstück im Norden wird kommun angebaut, sodass eine geschlossene Bebauung entsteht. Der letzte Planstand der Vorplanung findet sich in den Anlagen. Planung und Errichtung der Häuser werden aufeinander abgestimmt. Ziel ist es aber, Häuser mit eigenem Charakter und Auftreten zu entwickeln.

Im Konsortium werden sowohl Gemeinschaftseinrichtungen und übergeordnete Infrastruktur geteilt. Für die gemeinsame Tiefgarage, die sich über alle drei Teilgrundstücke erstreckt, wird ein übergeordnetes Mobilitätskonzept erarbeitet. Sämtliche Fragen der Gebäudeversorgung werden über eine gemeinsame Energiezentrale gelöst.

Über die drei Häuser verteilt, gibt es eine Reihe von Gemeinschaftseinrichtungen, die allen Bewohnern des Konsortiums zur Verfügung stehen. Insbesondere die Dachlandschaft und der Hofraum werden gemeinsam entwickelt, betrieben und genutzt. An der Schnittstelle der beiden Häuser von Wogeno und Wagnis wird eine konsortiale Anlaufstelle für Hausmeisterdienste eingerichtet. (Paketstelle, Verteilerpunkt für Frischgemüse, etc.)

In dem Konsortium werden die nötige Größe und damit die Strahlkraft erreicht, die genossenschaftliche Interventionen in enger Verknüpfung mit einer stabilen

Nachbarschaft und lokalen Identität ermöglichen.

#### **A.5 Das Haus und die Stadt**

Besonders vor dem Hintergrund der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zum Quartierszentrum der Messestadt stellt sich die Frage, welche Vorstellung von Stadt das Wettbewerbsprojekt zum Ausdruck bringt.

Die Behandlung des Erdgeschosses ist dabei ein zentrales städtebauliches Thema. Ziel ist es deshalb, mit dem Wettbewerbsprojekt ein offenes Erdgeschoss anzubieten, das dem städtischen Raum verpflichtet ist. Die Heinrich-Böll-Straße weitet sich ab der Kreuzung Elisabeth-Mann-Borgese-Straße. Gerade dieser Ecke kommt in der Ausformulierung des Erdgeschosses eine wichtige Bedeutung zu.

Es wird davon ausgegangen, dass Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses im Erdgeschoss konzentriert werden. In einem offenen Raumgefüge werden dem Eingangsbereich eine großzügige Gemeinschaftsküche, Co-Working Spaces, Waschküche und Atelierräume angegliedert.

Diese Einrichtungen sind ein Angebot an die Hausgemeinschaft, das besonders die beiden Häuser von WOGENO und WAGNIS miteinschließt. Darüberhinaus werden Austauschpunkte mit der Quartiersöffentlichkeit gesucht.

#### **A.6 Werkstatt - Ausbildungsprojekt**

Diese Schnittstelle zum Quartier soll mit einer großen Werkstatt breit angelegt werden. Diese belegt den Großteil des Erdgeschosses und deckt verschiedene Bearbeitungsfelder, unter anderem Holz- und Metallbearbeitung, ab. Die Werkstatt ist als Austauschraum gedacht, als Treffpunkt, als Raum für die Gemeinschaft, als Schnittstelle zum öffentlichen Raum.

Sofern der reguläre Werkstattbetrieb nicht beeinträchtigt ist, wird die Werkstatt von Bewohnern der Genossenschaftshäuser genutzt. Dies betrifft v.a. die Abendstunden und Wochenenden.

Der reguläre Betrieb der Werkstatt läuft in Zusammenarbeit mit einem Kooperationspartner oder einem Trägerverein. Die professionell geführte Einrichtung ist in erster Linie ein soziales Projekt für junge Menschen, die nur begrenzt Zugang zum Arbeitsmarkt haben.

Partizipative Gestaltungsprozesse bei der Entwicklung der Produkte sollen Teil des Werkstattalltags sein. Designer, Handwerker und Auszubildende arbeiten auf Augenhöhe zusammen. Der Laborcharakter der Werkstatt eröffnet größtmögliche

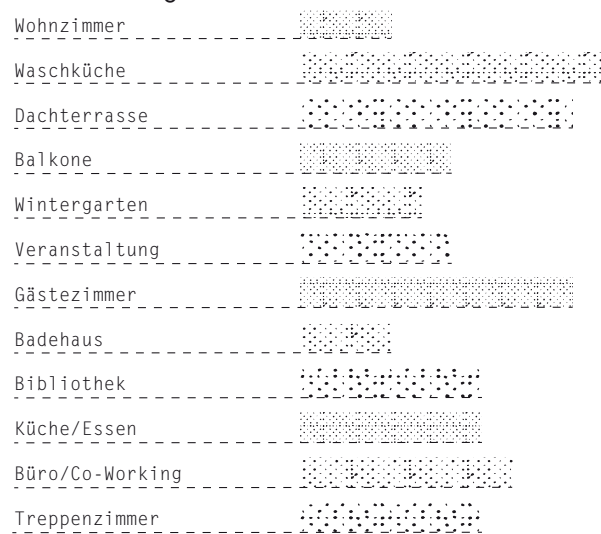


Freiräume für Gestaltungs- und Bildungsprozesse wie z.B. Workshops.  
 Entsprechend kann die Werkstatt gestalterischer Impulsgeber für das Quartier werden. Ihre Betriebszeiten - und dies ist als Anregung für die Messestadt extrem wichtig - zeigen über den gesamten Tag ein geschäftiges und belebtes Haus.

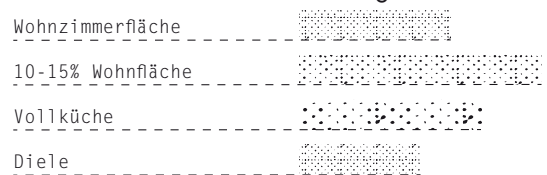
## A.7 Basiswohnen Filialwohnen Nukleuswohnen

Im Wettbewerb wird die Frage nach dem angemessenen Wohnen gestellt, welches den diversen Lebenswirklichkeiten von Großstadt-Bewohnern entsprechen kann. Das Interesse liegt in einem breiten Angebot, das unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse ermöglicht.

### Was Teile ich gerne?



### Auf was kann ich in der Wohnung verzichten?



Die Diagramme zeigen eine Momentaufnahme der künftigen Bewohnergruppe. Sie wurden gefragt, auf welche Räume oder Flächen sie bereit wären, in der eigenen Wohnung zu verzichten. Absicht der Fragen war es, gleichzeitig Potenziale für mögliche gemeinsam genutzte Räume zu finden.

Dabei haben sich folgende Felder als zentrale Themen herauskristallisiert:

In welchem Verhältnis stehen die Flächen der Gemeinschaft zur Sphäre des Privaten und Individuellen? Welche Tätigkeiten der Bewohner eignen sich zur gemeinschaftlichen Verrichtung? Wie kann auf beiläufige Art ein Zusammenhalt in der Hausgemeinschaft gefördert werden, ohne dass das Gemeinschaftliche eine zwanghafte oder einengende Wirkung entwickelt? Welche Rückzugsmöglichkeiten gibt es für Individuen in einem gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekt?

Welche Möglichkeiten gibt es, mit denen eine Wohnung auf wechselnde Bedürfnissen der Bewohner reagieren kann, sich der Wohnraum ausdehnt und wieder zusammenzieht? Dieses „Atmen“ des Hauses kann sich auf den

Tagesablauf beziehen, aber auch auf große Zeitzyklen, in denen sich die Zusammensetzung einer Familie oder einer Wohngruppe verändert. Das Haus soll als offenes Projekt gedacht werden, das nicht in der Konfiguration, die zum Bezug konzipiert wurde, über den gesamten Lebenszyklus verharrt.

Auf welche Art kann die geforderte Flexibilität sinnvoll erreicht werden – strukturell, räumlich, organisatorisch?

Das Spektrum architektonischer Antworten kann dabei von klassischen Ideen des flexiblen Ausbaus in einer permanenten Struktur bis zu Veränderbarkeiten in Nutzung und Zuordnung einzelner Räume in einer feststehenden Kammerung reichen.

Als Reaktion auf die unterschiedlichen Standpunkte zu diesen Themen, werden drei verschiedene Wohnformen vorgesehen: Basiswohnen, Filialwohnen und Nukleuswohnen (siehe Raumprogramm). Daneben werden in einer Wohngruppe Menschen mit sehr unterschiedlichen Lebensrealitäten auf Basis der gegenseitigen Unterstützung zusammenwohnen.

## A.8 Werkhaus - offenes Projekt

Die Werkstatt ist nicht nur Schwerpunkt des Erdgeschosses, sondern kann auch einen Anknüpfungspunkt für den Charakter des Hauses bilden. Ziel ist es, ein Haus anzubieten, das ähnlich einer Werkstatt von robuster Gebrauchstauglichkeit ist. Ein Haus, das zu Weiterbau und Aneignung einlädt. Die Werkstatt als Impulsgeber soll diesen Prozess auch infrastrukturell unterstützen.

Die Robustheit im Ausbau des Hauses zielt auf eine Vereinfachung. Auf was kann im Ausbau verzichtet werden? Dieser Verzicht auf Standards eröffnet Freiräume für andere Schwerpunkte und Angebote, die das Haus stattdessen erfüllen kann.

Der Wettbewerbsbeitrag soll in dieser Logik Position beziehen. Die Matrix zeigt ein Stimmungsbild und kann dabei helfen, Themen der Reduktion und Kompensation zu entwickeln.

### Auf welche Aspekte kann im Ausbau der Wohnung verzichtet werden?

Rollläden	
Badewanne	
Privater Balkon	
Verdeckte Installationen	
Wohnraumlüftung	
Bodenbeläge	

Die Suche zielt auf eine möglichst breite Antwort auf diese Frage, es sollen unterschiedliche Standards für unterschiedliche Bedürfnisse ermöglicht werden.

Beispielsweise kann ein Teil der Wohnungen auf individuelle Freiflächen verzichten und bekommt dafür Räume, die mit besonders großzügigen Öffnungen ausgestattet sind.

Die Infragestellung von einheitlichen Standards zielt nicht nur auf ein möglichst breites Angebot im Haus ab, das auf die Interessen der Bewohner abgestellt ist. Gleichzeitig ist es eine Strategie, trotz unterschiedlicher Angebote und Möglichkeiten die Kosten gering zu halten.

## **A.9 Forschendes Bauprojekt**

Ziel des Wettbewerbes ist es, wirtschaftlich realisierbare Planungen für das Projekt SAN RIEMO zu erhalten, denen im Sinne eines forschenden Entwerfens die beschriebenen Ansprüche und Szenarien als Ausgangspunkte für eine Untersuchung eines Wohn- und Stadthauses dienen. Dieses soll im Stande sein, auch widersprüchliche Aspekte und Randbedingungen in einem einzigen Haus zu vereinen.

Die Auslobung versteht sich in diesem Sinne als Formulierung von Hypothesen für ein solches Haus. Forschen beinhaltet dabei nicht nur die Suche nach dem Experiment, sondern vielmehr auch die mögliche Neuinterpretation von Konventionen im Wohnungsbau. Die Gewichtung und Prioritätensetzung unterliegt der Freiheit des Forschenden. Die KOOGRO erhofft sich durch die Auslobung eines offenen Architektenwettbewerbs, dass Einreichungen erfolgen, die sich nicht rein auf die Umsetzung des beschriebenen Raumprogrammes beschränken, sondern ganzheitliche Konzepte zu den beschriebenen oder sogar zu weitergehenden, neuen Wohnvorstellungen vorschlagen - also eine kritische Hinterfragung des Programms selbst vornehmen.

Die KOOGRO geht davon aus, dass jeder Vorschlag baulich im Rahmen der geltenden Gesetze und Regelwerke mit einem begrenzten Budget zusammen mit der bestehenden Bewohnergruppe umgesetzt werden kann.

# TEIL B

## Allgemeine Bestimmungen, Verfahren

- B.1 Wettbewerbsgegenstand
- B.2 Wettbewerbsart
- B.3 Wettbewerbsbeteiligte
- B.4 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung
- B.5 Wettbewerbssumme, Preise und Anerkennungen
- B.6 Beurteilungskriterien
- B.7 Ausgegebene Unterlagen
- B.8 Leistungen und Kennzeichnung
- B.9 Termine
- B.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 in der mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr bekanntgemachten Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

Bei der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 4 BauKaG); die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr. 2017/10.08. Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

## **B.1 Wettbewerbsgegenstand**

Gegenstand des Realisierungswettbewerbs (im Folgenden kurz Wettbewerb genannt) ist die Erlangung von baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten (reduzierte Vorentwurfsunterlagen) für die Wohnanlage der Kooperative Großstadt eG Baugenossenschaft in der Messestadt Riem Zentrum Ost an der Heinrich-Böll-Straße, Ecke Elisabeth-Mann-Borgese-Straße.

## **B.2 Wettbewerbsart**

Der Wettbewerb wird ausgelobt als offener einphasiger europaweiter Realisierungswettbewerb.

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch, das Verfahren ist anonym.

Es werden zwei Jurysitzungen durchgeführt. Die erste ist nicht öffentlich; es sind lediglich die Jurymitglieder und geladene Gäste ohne Stimmrecht, jedoch mit Beratungsfunktion anwesend. Aus dieser Sitzung werden 10 bis 15 Arbeiten ausgewählt.

Diese werden in der zweiten Jurysitzung eingehender beurteilt, die Preisträger ausgewählt und Anerkennungen vergeben. Diese Sitzung ist öffentlich. Besucher müssen sich vor Beginn registrieren lassen, haben aber kein Stimm- und Rederecht. Wettbewerbsteilnehmer können an dieser Sitzung nicht teilnehmen.

Der Tag der Auslobung ist der 07.04.2017.

**Auslober**

Kooperative Großstadt eG  
Postadresse  
Friedenstraße 25  
81671 München  
www.kooperative-grossstadt.de  
facebook.com/koogro/

Die Abwicklung erfolgt durch die Vorstände  
Herr Christian Hadaller und Herr Markus Sowa.  
Im Folgenden wird aus Gründen der Lesbarkeit für den Auslober folgende  
Abkürzung verwendet: KOOGRO

**Wettbewerbsbetreuung**

Händel Junghans Architekten GmbH  
Rückertstraße 5  
80336 München  
Ansprechpartner:  
Heide von Günther  
hvg@haendel-junghans.de

**Wettbewerbsteilnehmer**

Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige, natürliche und juristische  
Personen, die nach den Rechtsvorschriften ihres Heimatlandes zur Führung der  
Berufsbezeichnung „Architekt“ berechtigt sind.

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.

Er gibt eine Verfassererklärung gemäß Anlage ab. Liegen in der Person des  
Teilnehmers Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist eine Teilnahme  
am Wettbewerb ausgeschlossen. Das gilt insbesondere für alle Fach- und  
Sachpreisrichter mit Stimmrecht, deren Ehegatten, Verwandten und Verschwägerten  
ersten und zweiten Grades sowie deren ständigen Geschäfts- oder Projektpartnern  
und für die unmittelbaren Vorgesetzten und Mitarbeiter der ausgeschlossenen  
Personen.

Mitglieder der Kooperativen Großstadt eG, welche als Auslober dieses  
Wettbewerbs in Erscheinung treten, sind als Entwurfsverfasser ausgeschlossen.

Die Teilnehmer haben ihre Teilnahmeberechtigung, insbesondere Ausschlussgründe  
nach § 4 (2) RPW, eigenverantwortlich zu prüfen. Zusätzlich dazu gelten die in  
den GRW Ziffer 3.2.3 Nr. 2, 3 und 4 aufgeführten Teilnahmehindernisse.

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in seiner ersten Sitzung nichtöffentlich. Die zweite Sitzung ist öffentlich.

### Vier Fachpreisrichter

Christian Inderbitzin	Architekt
Prof. Anne-Julchen Bernhardt	Architektin
Jan de Vylder	Architekt
Prof. Martin Steinmann	Architekt

### Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter

Florian Fischer	Architekt
-----------------	-----------

### Stellvertretende Fachpreisrichter

Ron Edelaar	Architekt
Prof. Jörg Leoser	Architekt
Lisa Yamaguchi	Architektin

### Drei Sachpreisrichter

Markus Sowa	Vorstand, KOOGRO
Reem Almannai	Bauausschuss, KOOGRO
Prof. Christoph Hochhäusler	Regisseur

### Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter

Christian Hadaller	Vorstand, KOOGRO
Georg Brechensbauer	Bewohner
Mathias Lahmann	Bewohner
Petra Leonhardt	Bewohnerin

### Stellvertretende Sachpreisrichter

Frank Rödl	KOOGRO
Wolfgang Rossbauer	KOOGRO

### Sachverständige, Berater/innen (nicht stimmberechtigt)

Markus Topp	Dipl. Ing. (Baukosten)
-------------	------------------------

### Sachverständige Gäste (nicht stimmberechtigt)

Sven Schäfer	Dipl.-Ing. M.Eng. Brandschutz
Oliver Berghamer	Dipl.-Wirtschaftsing. Gebäudetechnik

## Formale und fachliche Vorprüfung

Händel Junghans Architekten GmbH

Rückertstraße 5

80336 München

Ansprechpartner:

Heide von Günther

hvg@haendel-junghans.de

### B.5 Wettbewerbssumme, Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme beträgt als Gesamtnettosumme 50.000,-

1. Preis	18.000,-
2. Preis	12.000,-
3. Preis	8.000,-
Anerkennungen	12.000,-

Sofern mit Preisen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer MwSt. abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

### B.6 Ausgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

- Luftbild
- Bebauungsplan Plan- und Textteil
- Leitlinien zur Gestaltung
- Digitale Flurkarte
  
- Fotodokumentation Gelände von Sebastian Schels
- Tiefgaragenlayout
- PDFs Nachbarprojekt
  
- Merkblatt Flächen für die Feuerwehr
- Hinweise Brandschutz
- DIN 18040
  
- PDF für Einsatzplatte Umgebungsmodell
- Tabelle Raumprogramm
- Verfassererklärung



Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

### 01 Lageplan (Dachaufsicht) Maßstab 1:500

Angaben zu Baukörperkonfiguration, Dachform, Anzahl der Geschosse, Erschließung, Lage der Tiefgarage, ggf. Feuerwehraufstellflächen

### 02 Grundrisse Maßstab 1:200

Grundrisse aller zum Verständnis notwendigen Geschosse mit Angaben zu Nutzung und Erschließung. Legenden sind zu vermeiden. Erdgeschossgrundriss mit Höhenangaben. Grundriss des Kellergeschosses mit Darstellung der Tiefgarage.

### 03 Möblierter Grundriss Maßstab 1:100

Grundriss eines Wohngeschosses nach Wahl mit Angaben zu Nutzung, Erschließung und Möblierung. Die Barrierefreiheit soll planerisch nachgewiesen werden.

### 04 Strassenfassaden Maßstab 1:100

### 05 Hoffassade Maßstab 1:200

### 06 Schnitt(e) Maßstab 1:200

Alle zum Verständnis erforderlichen Schnitte mit Darstellung der Anschlüsse an das umliegende Gelände. Eintragung der Erdgeschossfußbodenhöhen und der weiteren Höhenangaben bezogen auf das Umgebungsgelände.

### 07 Schnitt mit Innenraumdarstellung Maßstab 1:50

Darstellung des gesamten Gebäudes und der Fassadenkonzeption. Materialität und konstruktive Logik sollen deutlich werden.

### 08 Visualisierungen

Visualisierung (Rendering, Modellfotos, Zeichnungen etc.) des Außenraumes.

### 09 Erläuterungen

Zeichnerische und textliche Erläuterungen zum Entwurfskonzept. Die textlichen Erläuterungen sind zusätzlich auf maximal 2 DIN A4-Blättern abzugeben.

### 10 Flächen und Stellplatzbilanz, Prüfpläne

- Prüfpläne als kompletter 2. Plansatz, gefaltet. Im Lageplan und den Flächenlayouts (M 1:500) ist einzutragen: Kennzeichnung der jeweiligen Flächen, Nutzungen und Wohnformen, Eintragung der nachgefragten Werte
- Prüfpläne als dxf- oder dwg-Datei auf CD, DVD oder USB-Stick: Angaben entsprechend gedruckter Prüfpläne.

### **11 Modell im Maßstab 1:500**

Massenmodell zum Einsatz in das Umgebungsmodell ohne Darstellung von Fassaden; Darstellung nur der raumwirksamen Bauteile.

Es wird ein entsprechendes Umgebungsmodell von einem durch den Auslober beauftragten und externen Modellbauer gefertigt. Die Gebäude werden in weißem Ureol gefertigt, die Grundplatte aus weißem Polystyrol.

Entsprechend soll die Einsatzplatte aus weißem Polystyrol, 1 mm gefertigt werden.

Die Größe der Einsatzplatte sind dem Modellplan in der Anlage zu dieser Auslobung zu entnehmen. Das Gebäude soll ebenfalls in einem weißen Material gefertigt werden.

### **12 Pläne als Verkleinerung sowie als jpg- und pdf-Datei**

Sämtliche Pläne sind zusätzlich als Verkleinerung im Format DIN A3 sowie als pdf- und jpg-Datei auf CD-ROM oder USB-Stick abzugeben (Bildergröße DIN A3, 300 dpi).

Darstellungen in elektronischer Form sind so zu wählen, dass für Publikationszwecke eine einwandfreie Verkleinerung möglich ist.

### **13 Verfassererklärung**

Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck.

Die Verfassererklärung ist rechtsverbindlich zu unterzeichnen, mit der Kennzahl zu beschriften und in einem verschlossenen Umschlag, der mit der Aufschrift „Verfassererklärung“ und der jeweiligen Kennzahl zu versehen ist, einzureichen.

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

Die Präsentationspläne sind in einheitlichem Blattformat, mit der Ansichtsseite nach außen gerollt, einzureichen. Blattgröße: DIN A0; insgesamt 2 Pläne im Hochformat.

Lageplan und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt.

Konstruktive und tragende Bauteile (Wände, Stützen, Schächte u. w.) sind geschwärzt darzustellen. Legenden auf den Plänen sind zur besseren Lesbarkeit zu vermeiden.

Sämtliche Unterlagen sind im Papierformat und zusätzlich digital einzureichen:

- Präsentationspläne im pdf-Format
- Prüfpläne im pdf-Format, sowie im dxf-Format
- Formblätter im pdf und xls-Format
- Perspektive im jpg-Format (300 dpi)
- Erläuterungsbericht im pdf-Format

Die Prüfpläne im dxf- oder dwg-Format werden nur zur Vorprüfung verwendet und anschließend vernichtet. Bei den Präsentationsplänen als PDF ist darauf zu achten, dass je Präsentationsplan die Datengröße von 10 MB nicht überschritten wird. Pläne werden bei der öffentlichen Jury an die Wand projiziert, deren uneingeschränkte Lesbarkeit liegt also besonders im Interesse der Verfasser.

## B.8 Termine

Download Unterlagen ab	14. Woche	07.04.2017, 09.00
Rückfragen bis	16. Woche	21.04.2017, 18.00
Antworten bis	17. Woche	28.04.2017
Abgabe Pläne	23. Woche	07.06.2017, 12.00
Abgabe Modell	24. Woche	14.06.2017, 12.00
Vorprüfung bis	25. Woche	21.06.2017
1. Jurysitzung	25. Woche	22.06.2017
2. Jurysitzung	28. Woche	14.07.2017
Ausstellung der Arbeiten	30. Woche	28.07.2017

### Rückfragen/ Kolloquium

Rückfragen können bis Freitag, den 21.04.2017 schriftlich per E-Mail [wb\\_sanriemo@haendel-junghans.de](mailto:wb_sanriemo@haendel-junghans.de) an das betreuende Büro gerichtet werden. Zur Beantwortung der eingegangenen Fragen werden bei Bedarf der Auslober, die Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer hinzugezogen. Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

### Abgabetermine

Einlieferung der Planunterlagen ist bis spätestens 07.06.2017 bis 12:00 Uhr. Die Arbeiten müssen eingegangen sein; der Teilnehmer ist für die fristgerechte Abgabe verantwortlich. Fristgerecht bedeutet, dass die Arbeiten vor Ort eingegangen sind. Der Poststempel ist nicht ausreichend.

Die Planunterlagen können bis zu diesen Zeitpunkten jeweils Montag bis Freitag von 10.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr bei dem zuständigen Büro abgegeben werden.

## Abgabeort

Die Unterlagen müssen termingerecht bei folgender Adresse eingereicht werden:  
Händel Junghans Architekten GmbH  
Rückertstraße 5  
80336 München

In allen Fällen sind die Arbeiten für den Auslober kostenfrei einzusenden.  
Das Kennwort „WETTBEWERB SAN RIEMO“ sowie die 6-stellige Kennzahl müssen auf allen abgegebenen Verpackungen außen deutlich sichtbar vermerkt werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

## Zulassung der Arbeiten, Voraussetzungen

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten die:

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Es gibt keine weiteren inhaltlich bindenden Angaben. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren.

## B.9 Beurteilungskriterien

- Städtebau, Architektur
- Funktionalität: Gebrauchswert der Anlage, Raumstruktur
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit
- Nachhaltigkeit: ökologisch, ökonomisch, und sozial

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird bei der Beurteilung aufgrund dieser Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

## B.10 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

### Beauftragung durch den Auslober

Der Auslober beabsichtigt, den/die Verfasser des Siegerprojektes (1.Preis) unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Bei Realisierung der Aufgabe verpflichtet sich der Auslober grundsätzlich, einem Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren

Planungsleistungen in Stufen zu übertragen. Diese sind mindestens Lph 2-5 gemäß HOAI 2013 Teil 3 Objektplanung, Abschnitt 1 Gebäude und Innenräume, § 34 Abs. 3.

Umgehend nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden mit dem 1. Preisträger Verhandlungen über den Planungsauftrag (Architektenleistungen) geführt und im Falle des erfolgreichen Abschlusses die weiteren Leistungen beauftragt. Gegenstand der Verhandlungen werden das Projekt, der Projektumfang, die Zusammensetzung des Projektteams, die geplante Projektabwicklung, die Planungskoordination und das Honorar sein. Aufgrund der ökonomischen Bedingungen sind momentan im Projektbudget die Planungsleistungen entlang Honorarzone III Mindestsatz kalkuliert.

Direkt nach Erteilung des Planungsauftrages ist mit der weiteren Planung zu beginnen. Folgende Meilensteine der Planung sind bereits festgesetzt:

Einreichung Eingabepanung: Februar 2018

Baubeginn: Oktober 2018

Bezug: Mai 2020

#### **Vergütung der weiteren Bearbeitung**

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

#### **Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer**

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Auslober die weitere unverzügliche Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

#### **Eigentum, Rücksendung und Haftung**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden auf Aufforderung der Teilnehmer innerhalb von vier Wochen nach Ausstellungsende kostenfrei für den Auslober zurückgeschickt. Dies betrifft nur Arbeiten von Teilnehmern, die für den Rückversand wieder verwendbare Verpackungen abgegeben haben. Alle anderen Arbeiten verbleiben beim Auslober.

#### **Urheberrechte, Nutzung, Erstveröffentlichung**

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt grundsätzlich § 8 Abs. 3 RPW.

### **Nutzung bei weiterer Beauftragung**

Der Auslober hat das Recht, die Wettbewerbsarbeit des Wettbewerbsteilnehmers, dem weitere planerische Leistungen übertragen werden, unter Namensangabe des Wettbewerbsteilnehmers zu veröffentlichen und für den vorgesehenen Zweck zu nutzen; der Wettbewerbsteilnehmer und seine Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten; dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werks ist der Wettbewerbsteilnehmer zu hören. Vorschläge des Teilnehmers sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung des Auslobers wirtschaftlich, funktionell oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind. § 14 des Urheberrechtsgesetzes bleibt unberührt.

### **Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung**

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersenden des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit so bald wie möglich bekannt machen. Zeit und Ort der Ausstellung werden gesondert bekanntgegeben.

# TEIL C

## Rahmenbedingungen der Planung

- C.1 Maßgebende Festlegungen, Bebauungsplan
- C.2 Geländeentwicklung, Anschlusshöhen, Nachbarbebauung
- C.3 Parkierung und Tiefgaragenbauwerk
- C.4 Lärmschutz
- C.5 Freiraumgestaltung, Landschaftsarchitekt
- C.6 Energie- und Versorgungskonzept
- C.7 Brandschutz, Feuerwehrezufahrt
- C.8 Geförderte Wohnungen, Wohnungsmix
- C.9 Barrierefreiheit
- C.10 Kosten und Wirtschaftlichkeit
- C.11 Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Für das Planungsgebiet liegt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 der Landeshauptstadt München vor (Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1728 h und Nr. 1728 l und des Bebauungsplanes Nr. 1952). Das zu bebauende Grundstück WA 1 ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ebenso ist der Gestaltungsleitfaden „Messestadt Riem – Leitlinien zur Gestaltung“ der Landeshauptstadt München zu beachten.

Im Folgenden sind einige **Zusatzangaben zu den Festsetzungen im Satzungstext des Bebauungsplanes** entsprechend der Gliederung der Satzung aufgeführt. Die Zusatzangaben beziehen sich ausschließlich auf das Teilgrundstück der KOOGRO.

**Zu §2:** Auf die städtebaulich wichtige Ecke Elisabeth-Mann-Borgese-Straße soll mit entsprechenden Gemeinschaftsräumen bzw. Adressbildung des Hauses reagiert werden.

**Zu §4:** Die Geschossfläche beträgt 3.783m<sup>2</sup>.  
Die erlaubte Überschreitung um 10% beträgt 378m<sup>2</sup>.  
Diese sogenannte „Bonus-Geschossfläche“ ist als Anreiz der LHM gedacht, gemeinschaftsfördernde Räume im Haus zu unterstützen. Sie muss von der KOOGRO nicht bezahlt werden und kann nur auf die aufgeführten Nutzungen angerechnet werden. Für die Anrechenbarkeit der Gemeinschaftsflächen ist die Anordnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss zwingend.

Insgesamt ist also eine Gesamtgeschossfläche von 4.161m<sup>2</sup> zulässig. Geringe Abweichungen zugunsten einer konzeptionellen Stärke des Hauses sind möglich. Gleiches gilt für sonstige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der Vorprüfung ein wichtiges Kriterium darstellt. Die Verhältnismäßigkeit der Verletzung der Angaben des Bebauungsplanes ist vom Verfasser zu thematisieren.

**Zu §5:** Für das Teilgrundstück ist die Wandhöhe nicht festgelegt.

**Zu §11(5):** Eine Lärmschutzwand für den Dachgarten ist nicht notwendig.

**Zu §11(6):** Es ist in Aussicht gestellt, dass die Fahrradrampe (siehe Parkierung) von den genannten Festsetzungen befreit wird.

**Zu §11(7):** Es ist zudem in Aussicht gestellt, dass die Anlieferung für die Werkstatt in der Heinrich-Böll-Straße auf einer dafür eingerichteten Ladezone stattfinden kann. Auf eine integrierte Ladezone kann demnach verzichtet werden. Für die Anlieferung sind entsprechende Tore vorzusehen. (siehe Raumprogramm)



## C.2 Geländeentwicklung, Anschlusshöhen, Nachbarbebauung

Das Gelände steigt von der Willi-Brandt-Allee entlang der Heinrich-Böll-Straße um 85cm an. (vgl. Höhenkoten im Bebauungsplan) Die Elisabeth-Mann-Borgese-Straße liegt also um 85cm höher als die Willi-Brandt-Allee. Das östlich angrenzende Nachbargrundstück der Gewofag ist eben und liegt auf dem Niveau der Elisabeth-Mann-Borgese-Straße.

Die Organisation des Erdgeschosses und die Freiflächengestaltung müssen entsprechend auf den Geländeanschluss reagieren. Das Niveau des Aussenraumes am nördlichen Ende des Grundstückes sind dem vorläufigen Planstand von Wogeno und Wagnis zu entnehmen. Ein gestalterisch sinnvoller Anschluss an die nördliche Nachbarbebauung ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Nachbarschaft: Die östlich an das Wettbewerbsgrundstück grenzenden Häuser hält die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG in ihrem Besitz. Das südliche Nachbarhaus ist im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG. Die gegenüberliegenden Häuser an der Heinrich-Böll-Straße sind im Besitz eines Immobilienfonds. Alle angrenzenden Häuser sind vermietet, in unmittelbarer Nachbarschaft gibt es keine Eigentümergemeinschaften.

## C.3 Parkierung und Tiefgaragenbauwerk

Im Rahmen des genossenschaftlichen Konsortiums mit WOGENO München eG und Wagnis eG wird eine zusammenhängende Tiefgarage geplant und ein entsprechendes Mobilitätskonzept erarbeitet. Sonderflächen für das Mobilitätskonzept werden an zentraler Stelle in der Tiefgarage untergebracht. Momentan sind auf dem Wettbewerbsgrundstück keine weiteren Flächen vorzusehen.

Das Flächenlayout für das gesamte Tiefgaragenbauwerk des genossenschaftlichen Konsortiums sieht aktuell auf jedem Teilgrundstück eine Rampe vor (siehe Anlage). Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage liegen auf den Teilgrundstücken von WOGENO und wagnis. Auf dem Teilgrundstück der KOOGRÖ ist eine zusätzliche flache Fahrradrampe vorgesehen. Momentan ist die Rampe am östlichen Grundstücksende geplant. Im Rahmen des Wettbewerbs kann diese Lage auch verändert werden, sofern plausibel an das skizzierte Tiefgaragenbauwerk angeschlossen werden kann (aktueller Planstand der Nachbarbebauung liegt bei).

Die Fahrradrampe soll eine Neigung < 10% aufweisen und eine Lichte Breite von mindestens 2m haben. Podeste, Ausrundungen sind an geeigneter Stelle vorzusehen. Teil der Wettbewerbsaufgabe ist es, konzeptionelle Vorschläge zu erarbeiten, wie das Rampenbauwerk in das Freiflächenkonzept sinnvoll integriert werden kann.

Für die Wettbewerbsaufgabe werden 25 PKW-Stellplätze gefordert. Diese sind in der Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Fahrradabstellplätze können teilweise im Hof oberirdisch und im Untergeschoss nachgewiesen werden. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wird pro Bewohner ein Fahrradabstellplatz vorgesehen. Es sind 100 Stellplätze zu planen. Für Fahrradanhänger etc. sind zusätzliche Flächen vorzusehen.

Im Bereich der Freiflächen sind die Oberkanten der TG-Decken mindestens um 0,60 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Die Anschlusshöhe der Tiefgarage an die Nachbarbebauung von Wogeno und Wagnis ist in dem beigelegten Planstand zu entnehmen. Sämtliche Höhenangaben in diesem Planstand sind vorläufig und unverbindlich.

#### **C.4 Lärmschutz**

Der Schutz vor Schallemissionen der Werkstatt ist ein zentrales Thema. Die Angaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) müssen sowohl im Haus als auch für die angrenzenden Nachbarn eingehalten werden können. Das gilt sowohl im regulären Betrieb der Werkstatt als auch zu den Ruhezeiten abends und am Wochenende, wenn die Werkstatt nur von Bewohnern genutzt wird. Dies betrifft Grundrisslösungen in der Organisation der Werkstatt, im Besonderen Lage und Ausbildung des Maschinenraumes.

#### **C.5 Freiraumgestaltung, Landschaftsarchitekt**

Für die Freiflächen- und Aussenraumgestaltung werden nur konzeptionelle Ansätze abgefragt. Hintergrund sind die Vielzahl von Schnittstellen mit der Nachbarbebauung von Wogeno und Wagnis. Es ist angestrebt, ein gemeinsames Freiflächenkonzept für das ganze Konsortium zu entwickeln. Die Abhängigkeiten innerhalb des Konsortiums können erst zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden.

Für den Wettbewerb können von den Teilnehmern Landschaftsarchitekten hinzugezogen werden. Aufgrund der beschriebenen Abhängigkeiten kann eine Beauftragung des Landschaftsarchitekten zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

#### **C.6 Energie- und Versorgungskonzept**

Sämtliche Fragen der Versorgung des Gebäudes werden im genossenschaftlichen Konsortium konzipiert. Das Areal wird mit Fernwärme versorgt. Angestrebt wird eine gemeinsamer Anschluss aller Häuser des Konsortiums. Zusätzlicher Strom wird

über gemeinsam betriebene Photovoltaikanlagen auf dem Dach jedes Hauses erzeugt. (siehe Raumprogramm)

Prinzipielle Untersuchungen, wie technische Gebäudeausstattung von Rohbau bzw. Ausbau entflochten werden kann, werden begrüßt.

### **C.7 Brandschutz, Feuerwehrzufahrt**

Der zweite Rettungsweg aus den Wohnungen soll über Anleiterbarkeit an der Heinrich-Böll-Straße und der Elisabeth-Mann-Borgese-Straße abgebildet werden. Im Hof ist die Anleiterbarkeit ab einer Brüstungshöhe von 8m über Gelände nur unter erheblichem Aufwand herstellbar. Die beengte Zufahrtssituation zum Hof macht die Zufahrt für die Feuerwehr ohnehin fraglich. Eine Abweichung von dieser Forderung muss für den Wettbewerbsbeitrag einen erheblichen konzeptionellen Gewinn darstellen.

### **C.8 Geförderte Wohnungen, Wohnungsmix**

Der Anteil des geförderten Wohnraums entfällt mit 60 % der gesamten Wohnfläche auf das Förderprogramm München Modell-Genossenschaften (MMG). 40 % der gesamten Wohnfläche werden im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) erstellt.

Die Wohnungen sollen nicht nach Förderprogramm getrennt errichtet werden. Zudem soll in Ausstattung und Größe nicht nach Förderprogramm unterschieden werden: Sämtliche Wohnungen werden in einem Ausstattungsstandard errichtet. Die Unterscheidung beider Förderwege beziehen sich bei der KOOGRO einzig auf Finanzierung, Höhe der Pflichteinlage, dem späteren Nutzungsentgelt und der Belegungsdichte. Im Raumprogramm wird deshalb auf eine weitere Unterscheidung verzichtet.

Entscheidend für die Förderfähigkeit der Wohnungen ist die Belegungsdichte. Sämtliche ansonsten übliche Vorgaben zur Wohnraumförderung sind damit für die KOOGRO abgedeckt und müssen im Entwurf nicht weiter thematisiert werden.

### **C.9 Barrierefreiheit**

60 % der Wohneinheiten sind barrierefrei auszuführen. Es gelten die Anforderungen der DIN 18040-2.

Der Anteil an Rollstuhlgerechten Wohnungen ist mit der Wohngruppe (siehe Raumprogramm) erfüllt.

## C.10 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen des Wettbewerbs ist eine Lösung zu erzielen, die qualitativen Ansprüchen gerecht wird, aber auch wirtschaftliche Erstellungskosten erwarten lässt. Dies betrifft neben der Flächenökonomie sämtliche Betrachtungsebenen des Hauses, insbesondere die Wahl einfacher, robuster und langlebiger Strukturen, Materialien und technischer Anlagen.

Tragende Bauteile und Technische Ver- und Entsorgung sind über die Geschosse hinweg als durchlaufende Elemente zu konzipieren. Eine Abweichung von dieser Forderung muss für den Wettbewerbsbeitrag einen erheblichen konzeptionellen Gewinn darstellen.

Daneben sind die Kosten der laufenden Bewirtschaftung auf den gesamten Lebenszyklus der Immobilie betrachtet ein sehr wichtiger Faktor für die Wirtschaftlichkeit der Investition für die Genossenschaft und deren Mitglieder. Dementsprechend wird nicht nur auf die Wirtschaftlichkeit bei der Realisierung, sondern auch im Unterhalt und Betrieb großer Wert gelegt.

Grundsätzlich bilden die harten ökonomischen Bedingungen, denen sich die KOOGRO insbesondere als junge Genossenschaft ausgesetzt sieht, den Rahmen für sämtliche Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit. Das Verhältnis von Investition und Nutzwert bildet eine zentrale Fragestellung an den Entwurf.

## C.11 Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Auf ökologischer Ebene ist es Ziel der KOOGRO ein Haus zu bauen, das im Hinblick auf Wissen, Normen und technische Regeln dem Stand der Zeit entspricht.

Der technische Aufwand im Haus soll durch intelligente Planung möglichst gering gehalten werden, dies betrifft insbesondere die Thematik der technischen Wohnraumlüftung.

Neben dem energieeffizienten Betrieb des Hauses besteht großes Interesse, besonders auch die „Graue Energie“, also den Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse bei der Herstellung des Gebäudes zu reduzieren.

Nachhaltigkeit hängt für die KOOGRO in erster Linie von der Dauerhaftigkeit der Gebäude ab. Entsprechend ist die städtebauliche und architektonische Qualität des Hauses eine zentrale Größe in der Nachhaltigkeitsbetrachtung, da sie auch die lange Lebensdauer und gute Alterung des Hauses berücksichtigt.

# TEIL D

## Raumprogramm

- D.1 Offenes Erdgeschoss
- D.2 Ausbildungswerkstatt
- D.3 Wohngeschosse
- D.4 Wohnungsschlüssel
- D.5 Dachgarten
- D.6 Untergeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich mit der Ausbildungswerkstatt und dem offenen Gemeinschaftsbereich zwei Bereiche, die miteinander in engem Austausch stehen.

Die Nutzfläche der Werkstatt beträgt insgesamt 310m<sup>2</sup>

Die übrigen Flächen des Erdgeschosses stehen dem Gemeinschaftsbereich zur Verfügung.

Für das Erdgeschoss wird eine lichte Raumhöhe von 4,00m gefordert.

### Gemeinschaftsbereich

Dem Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss kommt eine zentrale Bedeutung im Haus zu. Hier bündeln sich verschiedene Nutzungen, die der Hausgemeinschaft, der Verbindung zur Ausbildungswerkstatt und der Vernetzung mit dem Quartier dienen.

Folgende Nutzungen sollen vorgesehen werden:

- Eingangshalle
- Hausbibliothek: zum Lesen, Verweilen
- Cafeteria: für die Hausbewohner; zum Kochen, Essen, Feiern
- Ateliers: für die Hausbewohner; Co-working, Home-office, künstlerische Tätigkeiten, Gäste-Schlafplatz
- Waschsalon: für Waschmaschinen, Trockner
- WC-Anlage
- Showroom für Produkte der Werkstatt

Die Dimensionierung und Anordnung der Nutzungen liegt im Ermessen des Entwerfers.

Auf die Nutzbarkeit einzelner Bereiche, die ein höheres Maß an Rückzugsmöglichkeit und Ruhe erfordern, ist zu achten.

Zusätzlich ist ein Müllraum (ca. 15m<sup>2</sup>) zur selbstständigen Entnahme der Tonnen durch die Müllabfuhr und ein Kinderwagenraum (ca. 15m<sup>2</sup>) unterzubringen.

Die Werkstatt gliedert sich in einen Maschinenraum und einen Bankraum, plus diverse Nebenräume. Der Bankraum ist außerhalb des Werkstattbetriebs frei zugänglich und auch für andere Aktivitäten nutzbar, z.B. Ausstellungen, Feiern, etc. Es ist auf sinnvolle Abfolge von Anlieferung – Lagerung – Maschinenraum – Bankraum zu achten.

Die Anlieferung erfolgt über die Heinrich-Böll-Straße. An dieser Stelle wird eine Anlieferungszone eingerichtet. Es ist ein Zugang zum Lager mit einem Öffnungsmaß von einer Höhe 2,8m x Breite 2,0m vorzusehen.

Um die Lärmbelästigung durch den Maschinenraum zu kontrollieren, ist er als abgeschlossener Raum zu konzipieren. Eine zentrale Anordnung, entkoppelt von den Fassaden, ist sinnvoll. Dieser Raum ist frei von Zwischenwänden und weitgehend stützenfrei zu halten.

Der Bankraum verfügt über 10 Arbeitsplätze.

Es ist eine Verbindung der Ausbildungswerkstatt zu den Gemeinschaftsräumen vorzusehen, um Begegnungsmöglichkeiten zwischen Bewohnern und Auszubildenden zu schaffen.

Folgende Räume sind vorzusehen:

- Lager, 65 m<sup>2</sup>
- Maschinenraum, 135 m<sup>2</sup>
- Bankraum, 80 m<sup>2</sup>
- Technikraum, 6 m<sup>2</sup>
- 2 x Büro, jeweils 12 m<sup>2</sup>
- WC-Anlage, Dusche, Umkleide, 22 m<sup>2</sup>

In den Wohngeschossen sind die unterschiedlichen Wohnszenarien zu entwickeln, die im Folgenden beschrieben sind.

Der Entwurf beinhaltet nicht nur die Umsetzung des Raumprogramms, sondern umfasst die ganzheitliche Betrachtung und die Entwicklung einer Wohnvorstellung.

### **Basiswohnen**

Die Wohnungen des Basiswohnens entsprechen herkömmlichen Standards. Die Bewohner nehmen am gemeinschaftlichen Leben, das sich im Erdgeschoss und auf dem Dach abspielt, teil, abseits davon legen sie Wert auf die Sicherung der individuellen Wohnbedürfnisse innerhalb ihrer Wohnung. Die Wohnungsgrößen sind für Münchner Verhältnisse auskömmlich dimensioniert. Die Wohnungen verfügen über eine Küche und einen privaten Freibereich.

### **Filialwohnen**

Die Wohnungen des Filialwohnens basieren auf den Angaben zum Basiswohnen. Allerdings werden je Wohnung ca. 15% der Wohnfläche zugunsten eines Gemeinschaftsbereichs, der mehreren dieser Wohnungen zugeordnet ist („Filiale“), abgetreten. Dieses Szenario beruht auf der Idee, dass durch den Zugewinn eines besonderen, großzügigen Wohnbereichs, den man sich mit anderen Parteien teilt, die Reduzierung der individuellen Wohnfläche aufgewogen wird. Die Filiale kann je nach Konzept unterschiedlich ausgeprägt sein und verschiedene Nutzungen aufnehmen.

Folgende Beispiele wurden innerhalb der Bewohnergruppe diskutiert:

- Gemeinschaftsküche mit Essbereich zugunsten kleinerer Küchen in den einzelnen Wohnungen
- „Treppenzimmer“: Erweiterung des Erschließungsbereichs, der als Kommunikationsraum - zum ungezwungen Zusammentreffen – oder als eine Art „Wintergarten“ ausgebildet sein könnte.

Andere Vorschläge zur Gestalt und Nutzung der „Filialen“ sind gewünscht. Die Summe der Flächen für den privaten Wohnbereich plus anteiliger Filialbereich haben den Wohnflächen des Basiswohnens zu entsprechen.

Eine eindeutige Zuordnung der Filialen zu den einzelnen Wohnungen muss sich auf selbstverständliche Weise ergeben. Das könnte z.B. durch eine geschossweise Zuordnung geschehen, auch kleinteiligere Zusammenschlüsse sind möglich. Zusätzlich zu oben genannten Möglichkeiten des Filialwohnens ist vorstellbar, dass anstatt individueller Freibereiche ein größerer, gemeinsamer Freibereich vorgesehen wird.



## Nukleuswohnen

Das Konzept des Nukleuswohnens beruht auf der Hinterfragung der gängigen Hierarchie im Wohnungsbau – ein Wohnhaus besteht aus mehreren abgeschlossenen Wohnungen, die wiederum einer Ordnung von Erschließung – Wohnbereichen – Individualräumen folgen.

Beim Nukleuswohnen soll erforscht werden, inwieweit eine flexiblere Zuordnung dieser Bereiche zu einer neuen Organisationsform führt, in der die Räume mehrerer Wohnungen zunächst in einen Pool geworfen, um anschließend übergreifend neu arrangiert zu werden. Die Individualräume sollen so angelegt sein, dass sie durch die Bewohner-Parteien selbst zugeordnet bzw. programmiert werden können.

Dahinter steckt die Idee, dass je nach Lebenssituation der Bewohner die Wohnungen wachsen oder schrumpfen können. Das Konzept der abgeschlossenen Wohnung wird dadurch zur Disposition gestellt.

Im Gegensatz zu jüngeren Beispielen des „Cluster-Wohnens“ ist die Annahme jedoch nicht, dass sich die Parteien elementare Tätigkeiten des Wohnens – Kochen, Essen, etc. – teilen, sondern dass jeder Partei diese Kernbereiche individuell zur Verfügung stehen.

## Wohngruppe

In der Wohngruppe wohnen 3 Rollstuhlfahrer und 6 Betreuer zusammen. Momentan ist eine Gruppe geplant, bei der die Betreuung von Studenten übernommen wird, die dafür im Gegenzug sehr günstig wohnen können. Die Gruppe teilt sich einen großzügigen gemeinsamen Wohnbereich.

## D.4 Wohnungsschlüssel

Der Wohnungsschlüssel ergibt sich aus den Angaben der Bewohnergruppe. Moderate Abweichungen vom vorgegebenen Schlüssel mit einem entsprechenden Ausgleich in der Gesamtlächenbilanz werden akzeptiert.

Freibereiche (Balkone, Loggien) sind mit 25% ihrer Nutzfläche in den angegebenen Gesamtwohnfläche der einzelnen Wohneinheit berücksichtigt.

Für die einzelnen Wohnungen ist nur die Zahl der künftigen Bewohner angegeben. Die Frage nach individuellen Rückzugsmöglichkeiten in der Wohnung ist zu untersuchen.

## Basiswohnen

- 2 x 45-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 1 Bewohner
- 2 x 60-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 2 Bewohner
- 2 x 75-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 3 Bewohner
- 3 x 90-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 4 Bewohner
- 2 x 105-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 5 Bewohner
- 2 x 120-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 6 Bewohner

## Filialwohnen

Der Anteil der jeweiligen Filiale (ca. 15%), ist in den Flächenangaben enthalten.

- 2 x 45-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 1 Bewohner
- 2 x 60-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 2 Bewohner
- 2 x 90-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 4 Bewohner
- 2 x 105-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 5 Bewohner
- 1 x 120-m<sup>2</sup>-Wohnungen, 6 Bewohner

## Nukleuswohnen

- 1 x 465-m<sup>2</sup>-Einheit, 20 Bewohner

jeweils ein Wohn-Kernbereich für 6 Parteien;  
14 Individualräume, (zum Großteil) schaltbar

Für die Kernbereiche (Wohnen, Kochen, Essen) ist eine Wohnfläche von ca. 35m<sup>2</sup> anzusetzen, für die Individualräume Flächen ab 10m<sup>2</sup>. Es ist konzeptabhängig jeweils eine Spreizung der Größen erwünscht.

## Wohngruppe

- 1 x 285-m<sup>2</sup>-Einheit, 9 Bewohnern

Für jeden der Bewohner ist ein Individualraum vorzusehen.

Es sind 3 Bäder zu planen.

Die gesamte Einheit soll barrierefrei geplant werden. Ein Bad und 3 Individualräume sollen rollstuhlgerecht ausgeführt werden.

## D.5 Dachgarten

Der Dachgarten ist über die Treppenträume und die entsprechenden Aufzüge zu erreichen. In den daraus resultierenden Dachaufbauten sind lt. Bebauungsplan zusätzliche gemeinschaftliche Nutzungen im geringen Umfang möglich, maximal 50m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Dachaufbauten

- Gartenküche
- WC-Anlage
- Lagerraum

Dachgarten

- Begrünter Dachgarten mit Terrasse
- Solarkollektoren 200m<sup>2</sup>

## D.6 Untergeschoss

Tiefgarage: 25 Stellplätze, davon 2 rollstuhlgerecht

Fahrradabstellraum: 120m<sup>2</sup>

Insgesamt sind 100 Fahrradstellplätze zu planen. Stellplätze, die nicht im Abstellraum untergebracht werden, sind oberirdisch nachzuweisen.

Technik

Hausanschluss Elektro 10m<sup>2</sup>

Wärmeübergabe und Wasser 6m<sup>2</sup>

Beide Räume sind an der Kommunwand zum Nachbarhaus und möglichst an der Aussenwand zur Heinrich-Böll-Straße unterzubringen.

Abstellräume

Auf den übrigen Flächen des Untergeschosses sind Abstellräume für die Wohnungen vorzusehen, pro Wohneinheit ca. 5m<sup>2</sup>.



Verortung der Bilder

# TEILE

Photoserie Riem Ost



Bild 1 - Photo: Sebastian Schels



Bild 2 - Photo: Sebastian Schels



Bild 3 - Photo: Sebastian Schels



Bild 4 - Photo: Sebastian Schels





Bild 5 - Photo: Sebastian Schels



Bild 6 - Photo: Sebastian Schels



Bild 7 - Photo: Sebastian Schels



Bild 8 - Photo: Sebastian Schels

Im Bauzentrum Riem wird auch die zweite, öffentliche Jurysitzung stattfinden



Blick vom Rodelhügel im Messepark

Photo: Gerrit Engel, 2012, Aus der Serie „Die Tradition von Morgen“



Platz der Menschenrechte, Riem

Photo: Gerrit Engel, 2012, Aus der Serie „Die Tradition von Morgen“



Ökumenisches Gemeindezentrum Riem

Photo: Gerrit Engel, 2012, Aus der Serie „Die Tradition von Morgen“



KOOPERATIVE GROSSSTADT eG  
Baugenossenschaft

Friedenstraße 25  
81671 München

[www.kooperative-grossstadt.de](http://www.kooperative-grossstadt.de)  
[facebook.com/koogro/](https://facebook.com/koogro/)

Genossenschaftsregister:  
Amtsgericht München, Nr. 2664

Gestaltungskonzept: [heymiro.de](http://heymiro.de)

München, 07.04.2017

Es wurde versucht, diese Auslobung geschlechtersensibel zu formulieren. Zugunsten einer leichteren Lesbarkeit ist jedoch teils auf geschlechterneutrale Formulierungen oder Paarbegriffe (Preisrichterinnen und Preisrichter) verzichtet worden. Selbstverständlich sind aber auch in solchen Fällen immer sowohl Frauen als auch Männer gemeint.