

## Realisierungswettbewerb Verwaltungsgebäude für das Baureferat in München

**Auslober:** Landeshauptstadt München

**Betreuung:** Auer + Stork, München

**Zulassungsbereich:**

Freistaat Bayern; + 8 Zuladungen

**Teilnehmer:** Freischaffende, angestellte und beamtete Architekten und Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Architekten

**Beteiligung:** 45 Arbeiten

**Preisgerichtssitzung:** 7. Oktober 1993

**Fachpreisrichter:**

Prof. Hans Kammerer, Stuttgart (Vors.)

Prof. Fritz Auer, München/Stuttgart

Bea Betz, München

Prof. Ernst Gisel, Zürich

Horst Häffner, München

Dr. Heidi Kief-Niederwörhmer, Stein

Gerrit Stahr, München

Christiane Thalgot, München

Otto Weitling, Kopenhagen

Stell.: Ulrike Lauber · Valentin Söldner

Andreas Meck, München

**Sachpreisrichter:**

Dr. Hans-Jörg Lepperdinger · Michael Jobst

Norbert Kreitl · Frank Otto · Adelheid Dietz-Will

Adi Wiedemann · Hans Wolfswinkler

Helmut Steyrer

**Vorprüfung:**

Michael A. Auer · Karl Georg Stork

Manfred Greulich · Christian von Kloeber

Wolfgang Schöwel · Luise Schroll

**1. Preis** (DM 140.000,-):

Rolf Ganzer · Helmut Unterholzner, München

Mitarbeit: Sabine Klepser

**2. Preis** (DM 120.000,-):

Dieter Kälberer, Grünwald

Modell: Karl Rauchenberger, München

**3. Preis** (DM 100.000,-):

Hans Jürgen Schmidt-Schicketanz, München

Landschaft: Wolfgang H. Niemeyer, München

Tragwerk: Viktor Schmitt

**4. Preis** (DM 80.000,-):

Behnisch & Partner, Stuttgart

Mitarbeit: Roland Stölzle · Barbara Stölzle

Marc Benz

**5. Preis** (DM 50.000,-):

Prof. Dr. Kurt Ackermann und Partner

Peter Ackermann, München

Mitarbeit: Susanne Ruile · Mathias Sieveke

Christof Simon · Horst Raab

Fachberater: Prof. Edmund Happold

Landschaft: Eberhart Krauss

**6. Preis** (DM 30.000,-):

Peter Lanz, München

Mitarbeit: Benno Bauer · Ralf Dietz

**Preisgerichtsempfehlung:**

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober mehrheitlich (12/5), die Verfasser des 1. Preises mit der weiteren Bearbeitung zu betrauen, unter Beachtung der Preisgerichtsbeurteilungen.

**Ankauf** (DM 16.660,-):

Schweger & Partner, Hamburg

Mitarbeit: Christian Beermann · Volker Petters

Landschaftspl.: Prof. Gustav Lange, Hamburg

Energie: Passau GmbH, Düsseldorf

Glasdachkonstr.: Prof. Dr. Werner Sobek,

Stuttgart

**Ankauf** (DM 16.660,-):

Hein Goldstein · Berndhard Peck, München

**Ankauf** (DM 16.660,-):

R. Gump, Würzburg

**Ankauf** (DM 16.660,-):

Eberhard Michael Wimmer, München

Mitarbeit: Christian Lüthi · Ursula Fürst

Fachberater: Kuehn & Bauer

**Ankauf** (DM 16.660,-):

Eike Rollenhagen · Günter Grossmann

Ingeborg Rollenhagen · Eckart Krebs, München

**Ankauf** (DM 16.660,-):

Claude Vasconi, Berlin/Paris

Mitarbeit: Guy Bez · Dagmar Groß

Francis Da Silva

Klimatechnik: F. Rumpler (OTE)

Modellfotos: Auer + Stork, München

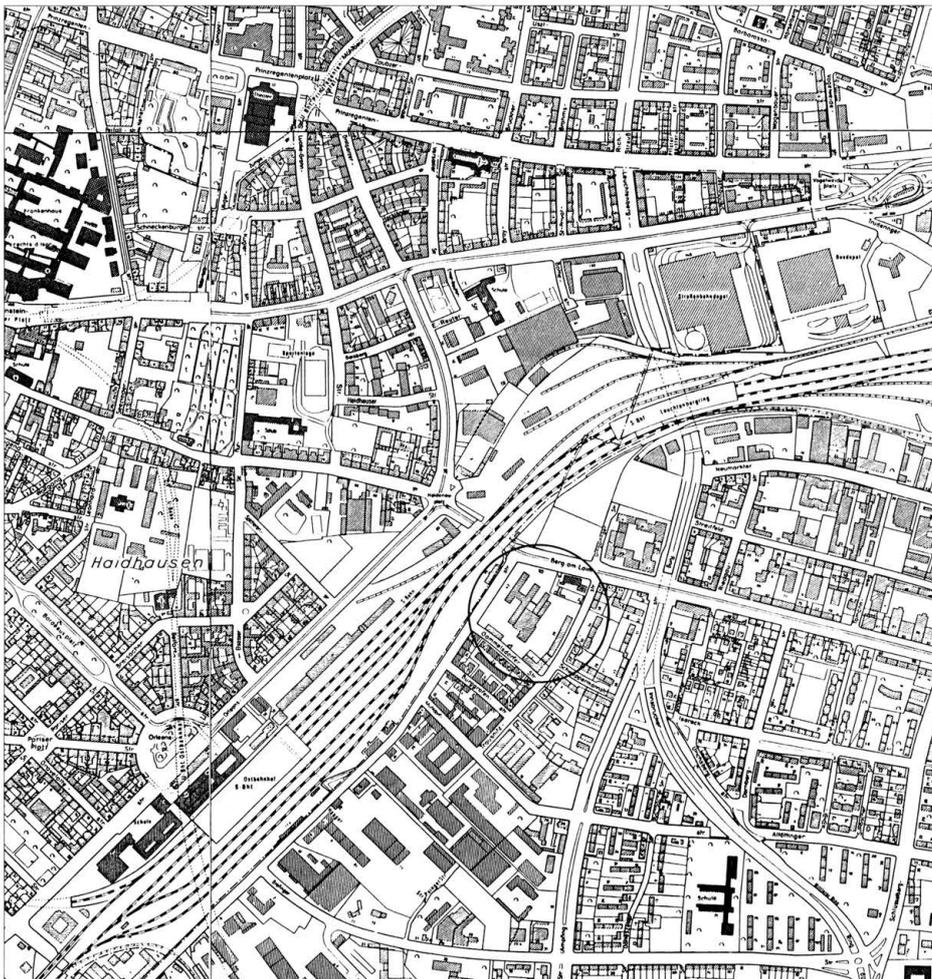
**Wettbewerbsaufgabe:**

Das Baureferat der Landeshauptstadt München ist, abgesehen von den standortgebundenen Betriebseinrichtungen, heute stark zersplittert untergebracht. Deshalb hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, auf einem günstig gelegenen Grundstück in Berg am Laim, nahe dem Ostbahnhof, für das Baureferat ein neues, zentrales Verwaltungsgebäude zu errichten.

Für das insgesamt 23.467 m<sup>2</sup> große Grundstück gelten als Planungsdaten GFZ = 2,75 und GRZ 0,5. Die Geschößflächenobergrenze (max. 64.534 m<sup>2</sup>) ist voll auszunutzen. Die nicht vom Baureferat beanspruchten Flächen sind als vermietbare oder von anderen Referaten nutzbare Büroflächen auszuliegen.

Für die Stadtteilentwicklung von Berg am Laim hat der künftige Gebäudekomplex des Baureferates eine städtebaulich aufwertende Bedeutung. Mit Rücksicht auf die Einfügung in die umgebende Baustruktur sollte die künftige Bebauung des Wettbewerbsgeländes entlang der Friedenstraße und Gammelsdorfer Straße unter Berücksichtigung des Baumbestandes eine straßenbegleitende Randbebauung bilden. Die Innenbereiche sind weitmöglichst zu begrünen, ebenso die Flachdächer und gegebenenfalls die Fassaden. Die längerfristig verbleibende Landwirtschaftsschule an der Ecke Berg-am-Laim-Straße/Trausnitzstraße soll städtebaulich in die Entwurfsüberlegungen einbezogen werden. Es soll eine langfristig sinnvolle, städtebauliche Ergänzung möglich sein.

Das städtebaulich-räumliche Entwurfskonzept soll die Wohnumfeldsituation der bestehenden fünf- bis sechsgeschossigen Wohnbebauung entlang der Gammelsdorfer- und Trausnitzstraße aufwerten und den Wohnwert steigern. Die Höhenentwicklung ist entlang der Gammelsdorfer Straße und der Trausnitzstraße auf max. 18 m Traufhöhe beschränkt. Entlang der Friedenstraße, der Berg-am-Laim-Straße und im Binnenbereich des Grundstückes ist eine Höherzonung vorstellbar.



**1. Preis:**

Rolf Ganzer · Helmut Unterholzer,  
München

**Preisgerichtsbeurteilung:**

Die Arbeit greift die in der näheren Umgebung vorhandenen Blockrandbebauungen in einer maßvollen Höhenentwicklung auf und setzt gleichzeitig an der richtigen Stelle einen – allerdings zaghaften – Akzent mit einem etwas zu knapp geratenen Büroturm. Der Innenhof bleibt weitestgehend unüberbaut, sodaß sich dort die Vegetation gut entwickeln kann. Erhaltungswerte Grünkulissen in den Randgebieten bleiben unangetastet, zusätzliche Begrünungen sind möglich.

Die erdgeschossigen Durchgänge liegen so, daß sie diagonale öffentliche Wegebeziehungen zulassen. Eingangshalle mit Ausstellungsfoyer, Speisesaal und Kindertagesstätte orientieren sich in angenehmer Weise zum ruhigen und begrünten Innenhof. Der Haupteingang liegt zwar – von der Friedensstraße aus gesehen – etwas versteckt, die zurückweichende Gebäu-

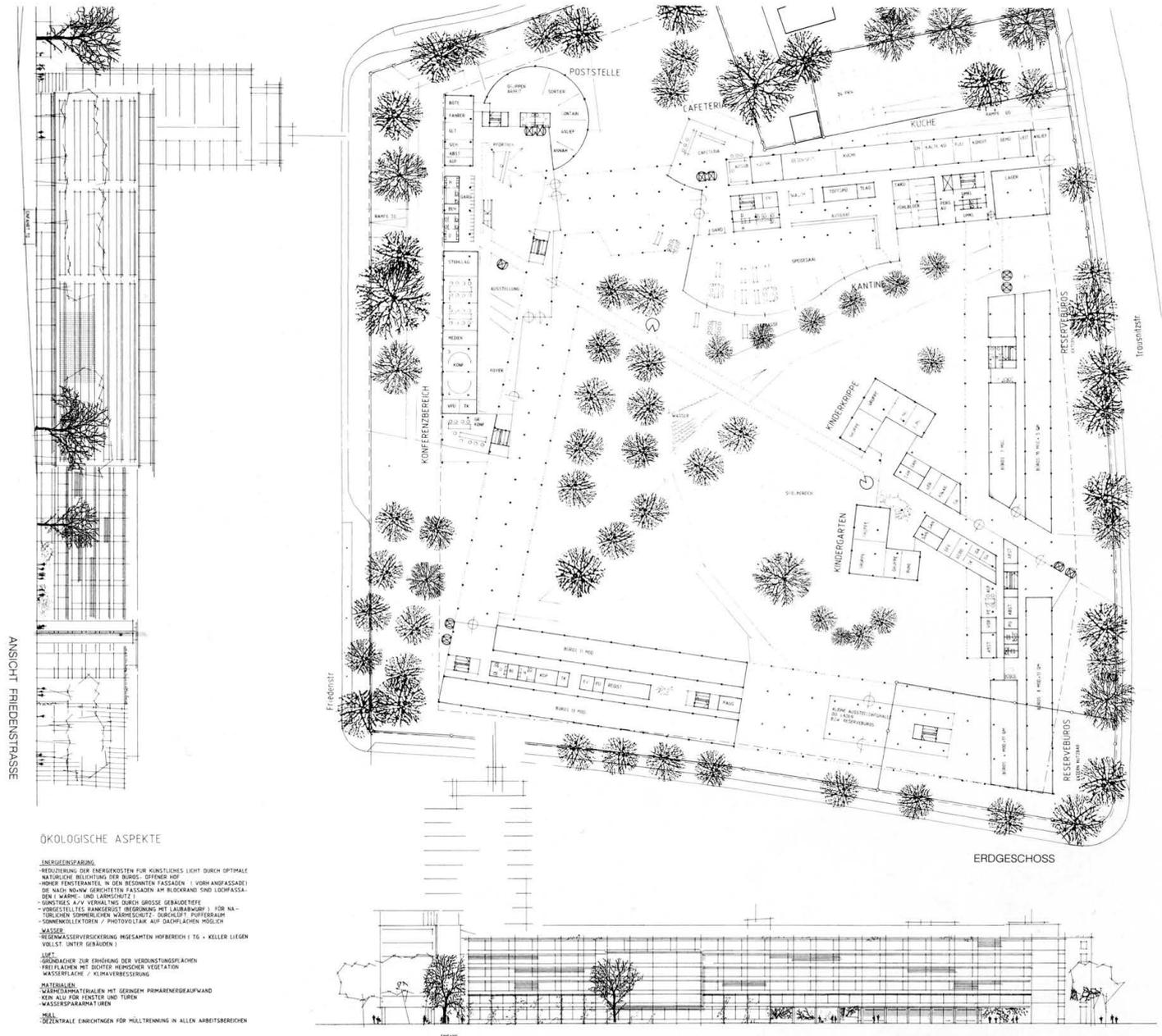
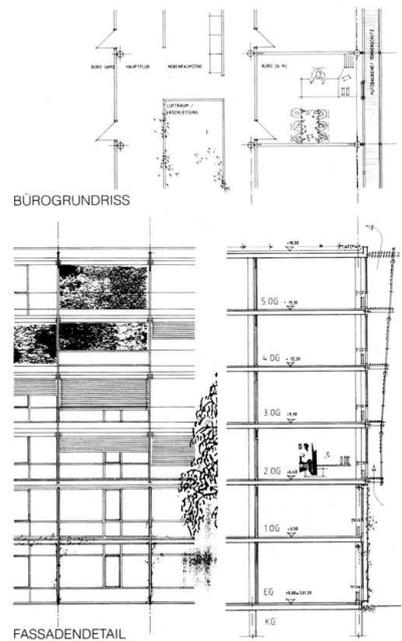
defront leitet aber in einleuchtender Weise auf den Zugang hin.

Die mehrgeschossige Haupthalle und die gegliederte dreibündige Anordnung von Büro- und Sonderflächen versprechen erträgliche bis angenehme Raumfolgen. Die zahlreichen Nebeneingänge sind akzeptabel. Äußere und innere Erschließung funktionieren.

Allerdings fehlt dem Hochhaus die notwendige zweite Treppe. Das statische System ist unkompliziert. Mit einem mittleren Energieverbrauch ist zu rechnen.

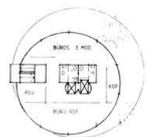
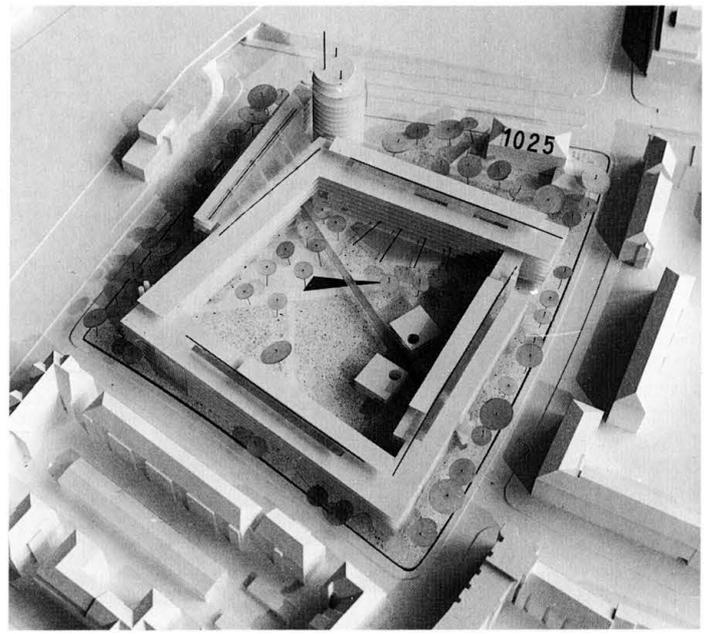
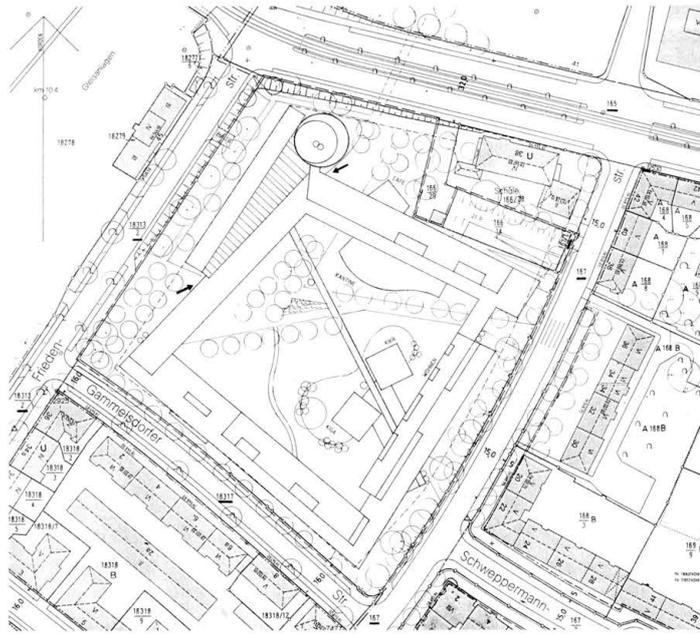
Der Entwurf macht insgesamt einen erfreulichen Eindruck und läßt gute Arbeitsbedingungen erwarten.

Lageplan M. 1:3.000  
Grundrisse, Ansichten, Schnitt M. 1:1.250  
Fassadendetail M. 1:400

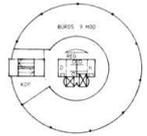


- ÖKOLOGISCHE ASPEKTE**
- ENERGIESPARING:**
    - REDUZIERUNG DER ENERGIEKOSTEN FÜR KUNSTLICHES LICHT DURCH OPTIMALE NATÜRLICHE BELÜFTUNG VON BÜROS; OFFENE HOHE FENSTERANTEILE IN DEN RESIDENTEN FASSADEN ( VORHANGSFASZADEN )
    - DE NACH NORDEN GERICHTENEN FASSADEN AM BLOCKRAND UND KORRIDOREN ( WÄRME- UND LAUFSCHUTZ )
    - ÖKONOMISCHES KLIMA FÜR DEN GROSSEN GEBÄUDEBEREICH
    - VORGEZIEHTE RANGIERUNG DER GRÜNDUNG MIT LAUBABWURF FÜR NACHTUNDEN SOMMERLICHT, WÄRMESCHUTZ, SUBTILLES PROFILRAHMEN
    - SCHNITTWÄRMEDÄMMUNG / PHOTOVOLTAIK AUF DACHFLÄCHEN MÖGLICH
  - WASSER:**
    - REGENWASSERVERSICKERUNG IN GESAMTEM HOHERBEREICH ( TG + KELLER LIEGEN VOLLST. UNTER GRÜNDUNG )
  - LICHT:**
    - GRÜNDUNG FÜR ERHÖHUNG DER VERDUNSTUNGSFLÄCHEN
    - FREI FLÄCHEN MIT DICHTER HEISCHER VEGETATION
    - WASSERSPIEGEL / KLIMAVEBESSERUNG
  - MATERIALIEN:**
    - WÄRMEDÄMMMATERIALIEN MIT GERINGEM PRIMÄRENERGIEAUFWAND
    - KEIN ALU FÜR FENSTER UND TÜREN
    - WASSERSPARARMATURIEN
  - ANDERE:**
    - ÖKONOMISCHES ENRICHTEN FÜR MÜLLTRENNUNG IN ALLEN ARBEITSBEREICHEN

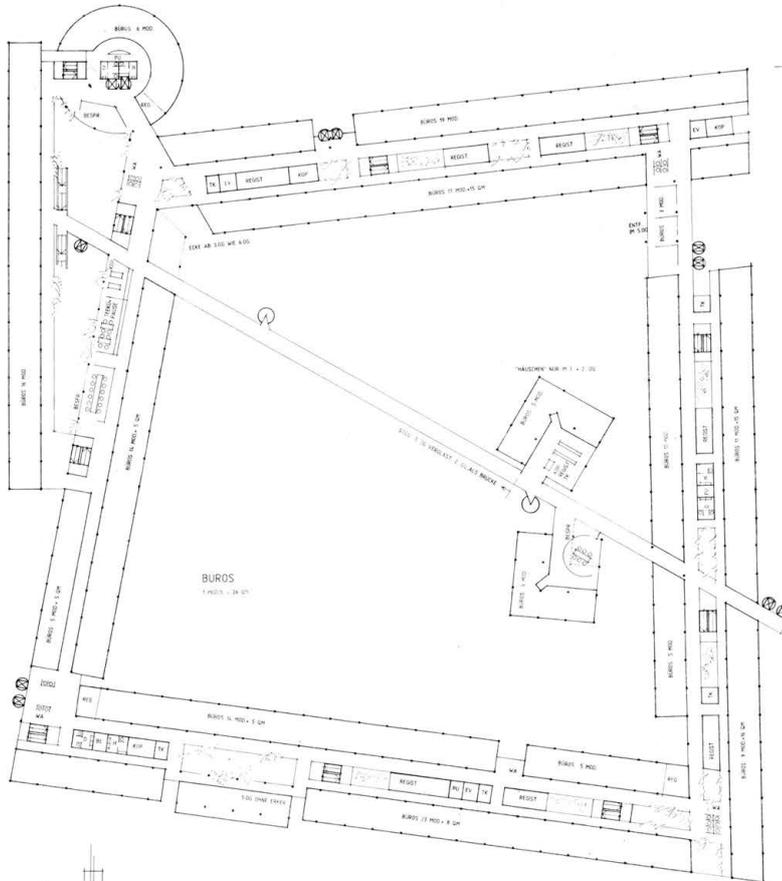
SÜDANSICHT GAMMELSDORFER STRASSE



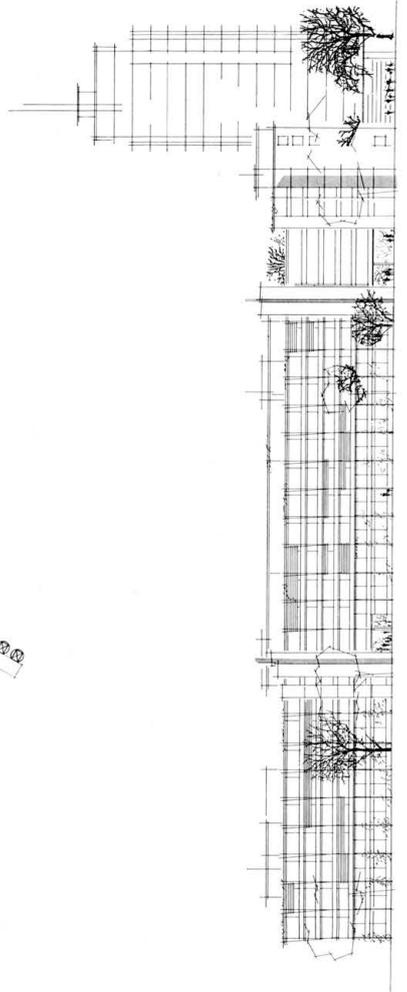
15. - 16. OBERGESCHOSS



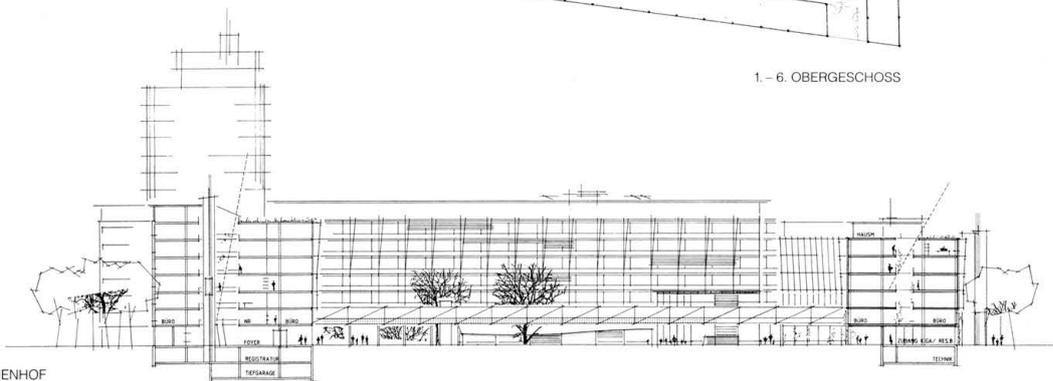
8. - 14. OBERGESCHOSS



1. - 6. OBERGESCHOSS



ANSICHT TRAUSITZSTRASSE



SCHNITT INNENHOF

**2. Preis:**

Dieter Kälberer, Grünwald

**Preisgerichtsbeurteilung:**

Die stereotype, 6-8 geschossige Bebauungsstruktur reagiert nicht auf den städtebaulich unterschiedlichen Kontext. Die Baukörper überragende dominante Verglasung des Zentralbereiches wirkt formal unbefriedigend. Die vorgeschlagene diagonale Durchkreuzung der Anlage mit öffentlichen Wegen ist in Teilbereichen beengt und nicht attraktiv.

Zugangs- und Haupteinfahrt erfolgen zentral über eine große Halle. Ihre Gestaltung mit Treppen und Lüftäumen und die Zuordnung von öffentlichen, bzw. kommunikativen Nutzungen (z. B. Besprechungsräumen) wird begrüßt. Sonstige Sonder- und öffentliche Nutzungen befinden sich richtigerweise im Erdgeschoß. Allerdings überschreitet das Angebot hier deutlich das geforderte Raumprogramm.

Die Büroorganisation zeichnet sich durch gute Erschließung, kurze Wege und Flexibilität aus. Die Belichtung ist durch ausreichende Dimen-

sionierung der Innenhöfe gewährleistet. Das Freiflächenangebot kann nicht überzeugen. Es beschränkt sich auf ein „Restgrün“ zur Straße. Ein Verzicht auf die Überdachung der Eingangshöfe könnte hier zu einer Verbesserung beitragen.

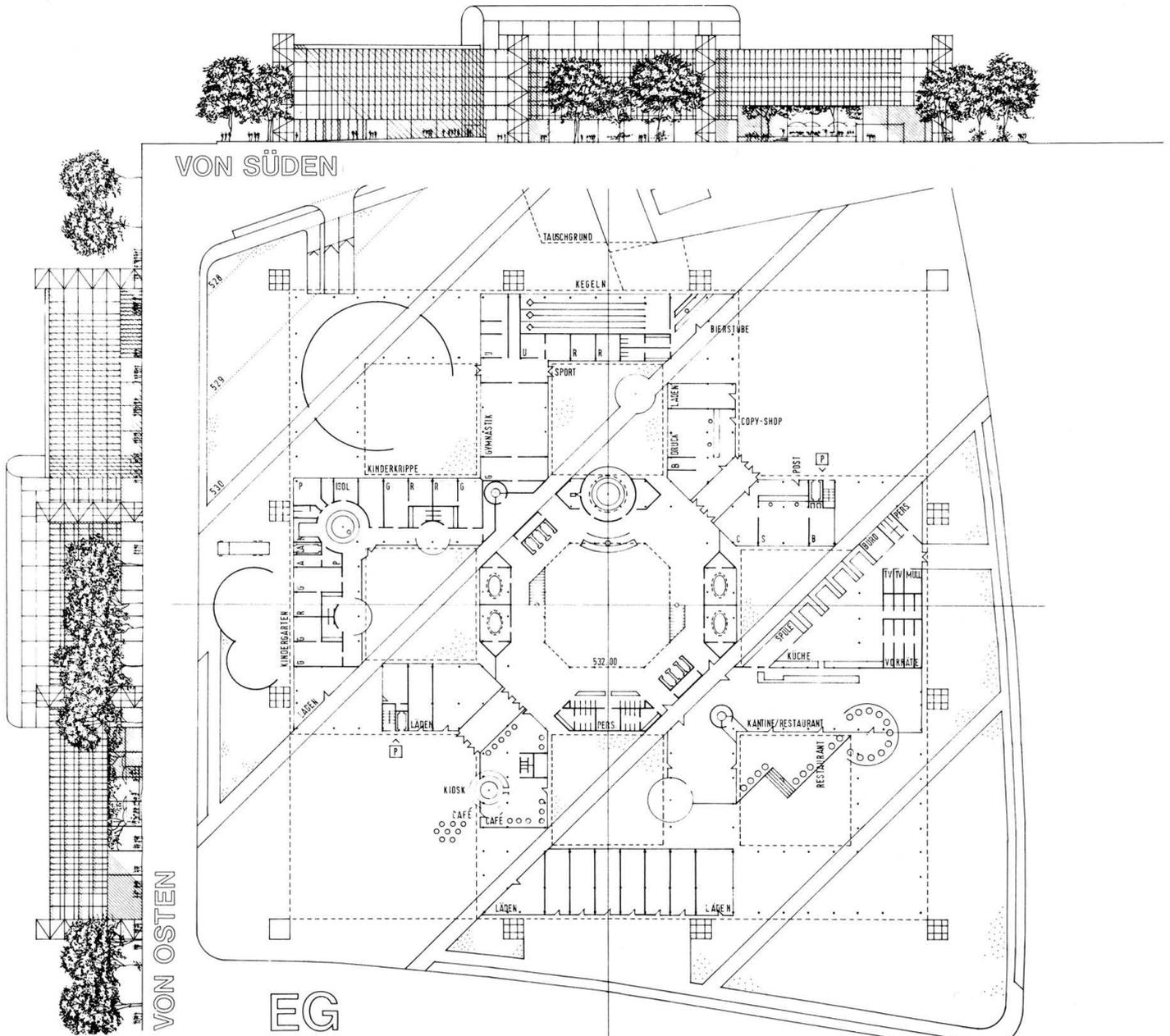
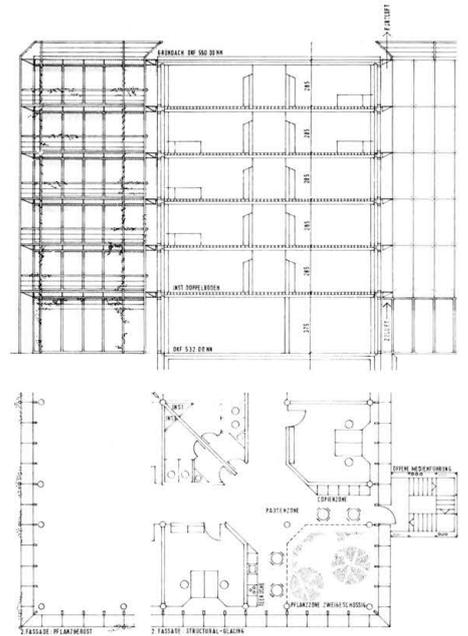
Die angebotene Fassadengestaltung mit integrierter Fenstersprossenheizung bzw. Kühlung und hinterlüfteter „structural glazing“-Vorhangsfassade ist unwirtschaftlich. Desgleichen bedingt die Beheizung der zentralen Halle und die mechanische Belüftung der anliegenden Büroräume einen sehr ungünstigen Energieverbrauch.

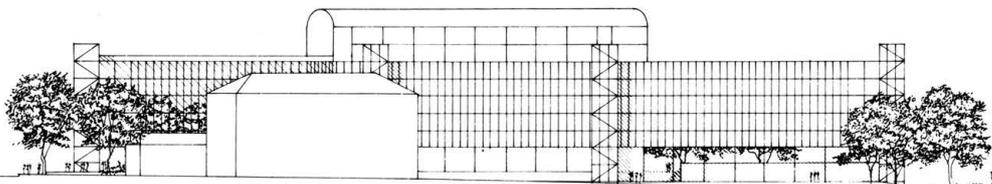
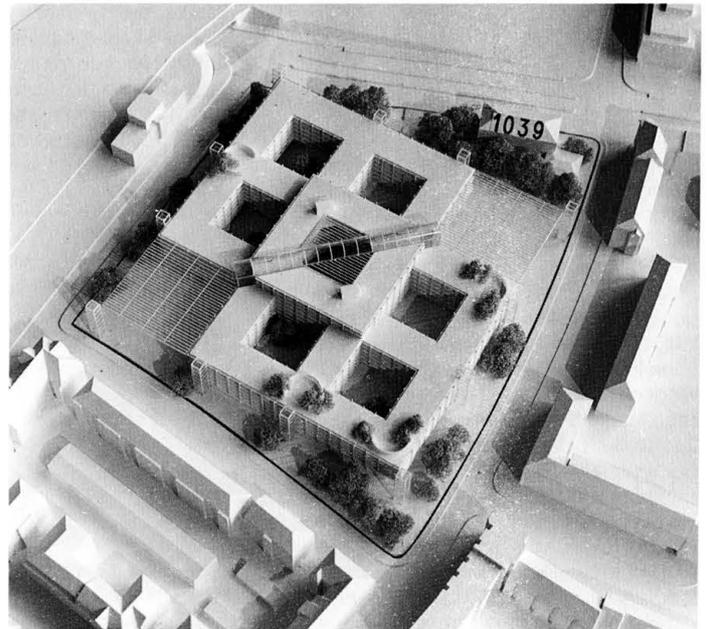
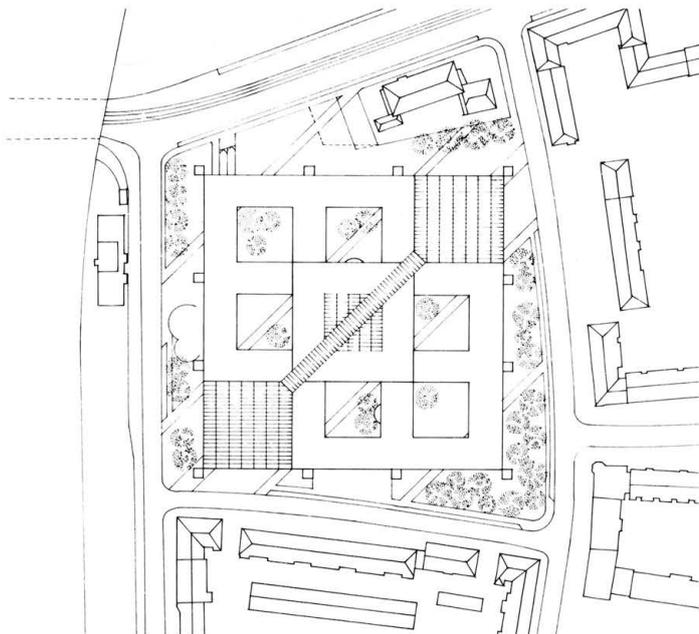
Die Gesamtkosten des Projektes liegen insgesamt deutlich über dem Durchschnitt, lassen sich aber durch entsprechende bauliche Änderungen (Fassaden, Heizungssystem) reduzieren.

Lageplan M. 1:3.000

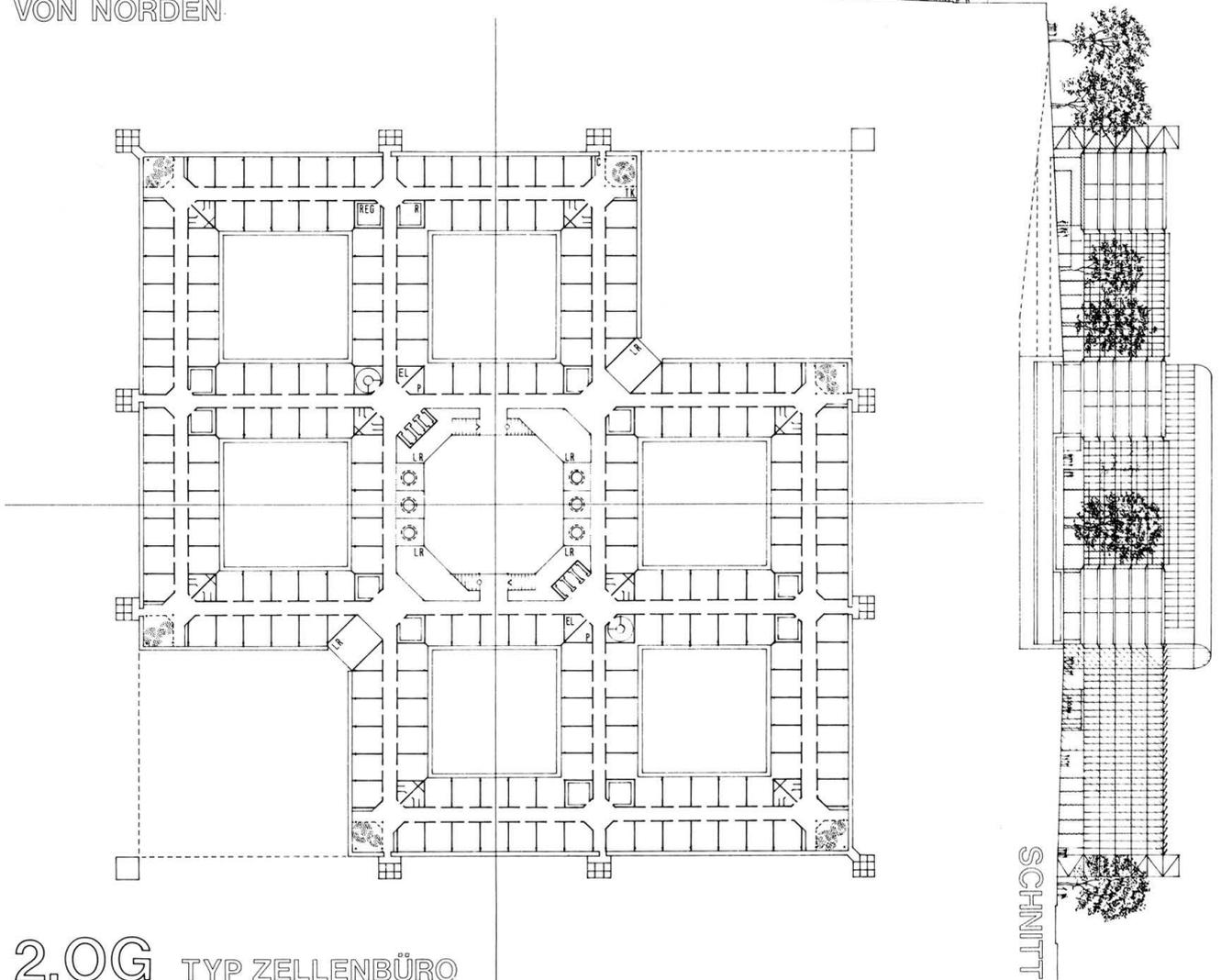
Grundrisse, Ansichten, Schnitt M. 1:1.250

Fassadendetail M. 1:400





VON NORDEN



2.OG TYP ZELLENBÜRO

SCHNITT

**3. Preis:**

Hans Jürgen Schmidt-Schicketanz,  
München

Preisgerichtsbeurteilung:

Der Entwurf weist eine große öffentliche störungsfreie Freifläche für die Bewohner des Quartiers auf. In diesem liegt die Kantine und der Kindergarten sinnvoll eingebettet.

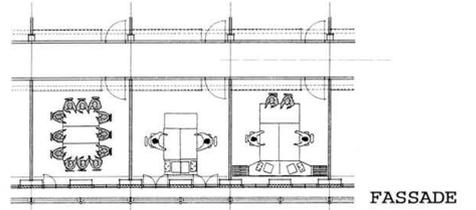
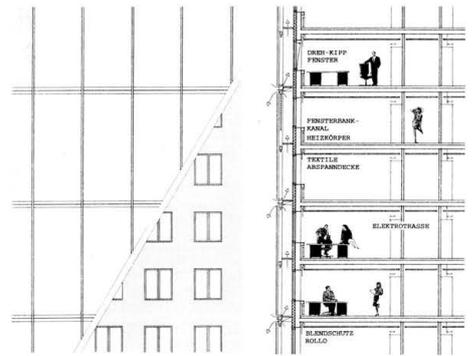
Im südlichen Bereich ist das gesamte Raumprogramm zur Verwaltung um einen großzügigen, gut durchlüfteten Innenhof zusammengefaßt. Die äußerst stringente Lösung mit einem übersichtlichen Erschließungsprinzip mit kurzen Wegen zu den Arbeitsbereichen ist das wesentliche Merkmal dieses Projektes.

Der ca. 100 m lange und ca. 60 m breite Baukörper weist eine Taufkante von ca. 45 m auf. Die Baumasse kann an dieser Stelle städtebaulich akzeptiert werden. Durch gut bemessene Grundflächen der einzelnen Geschosse ist eine unkomplizierte variable Nutzung und Umnutzung gewährleistet. Ein wesentlicher Vorzug dieses Vorschlages ist, daß in einer einzigen

Baumasse die ganze Verwaltung untergebracht werden kann und neben der großen Freifläche auf der Nordseite noch eine betrieblich unbelastete Fläche der noch nicht bekannten Fremdnutzung zugeführt werden kann.

Als Nachteil der kompakten, hohen Baumasse ist eine geringe Qualität der Arbeitsplätze an den hohen Innenhöfen in Kauf zu nehmen.

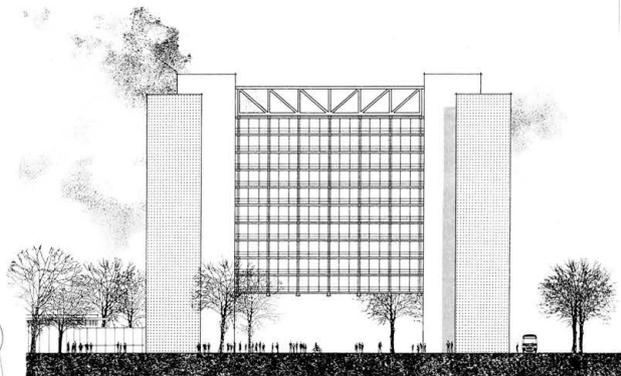
Lageplan M. 1:3.000  
Grundrisse, Ansichten, Schnitte M. 1:1.250  
Fassadendetail M. 1:400



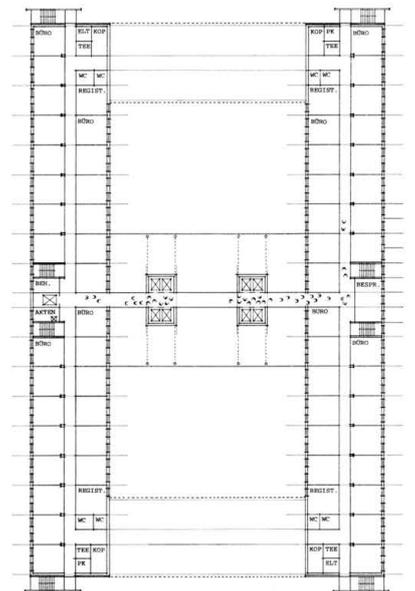
FASSADE



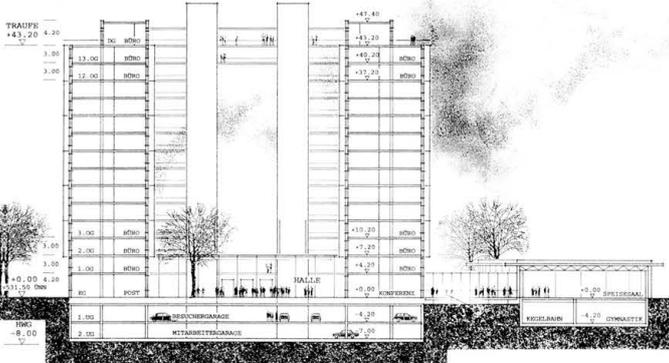
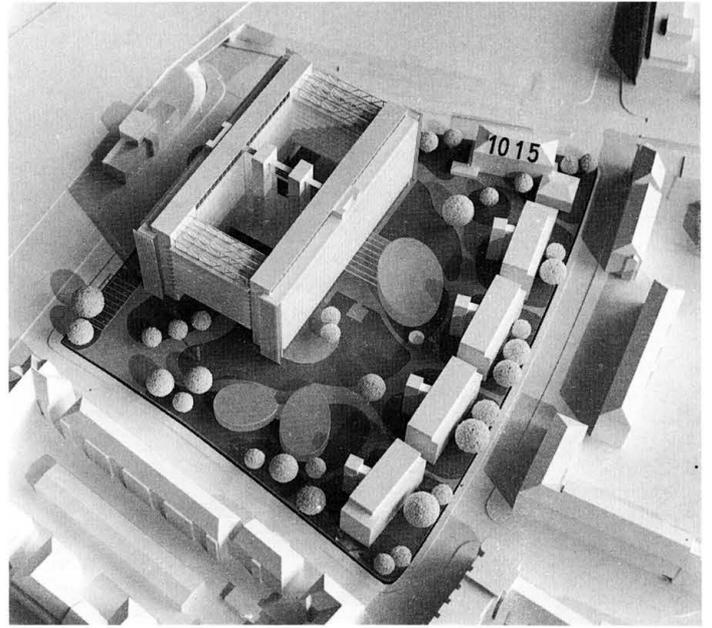
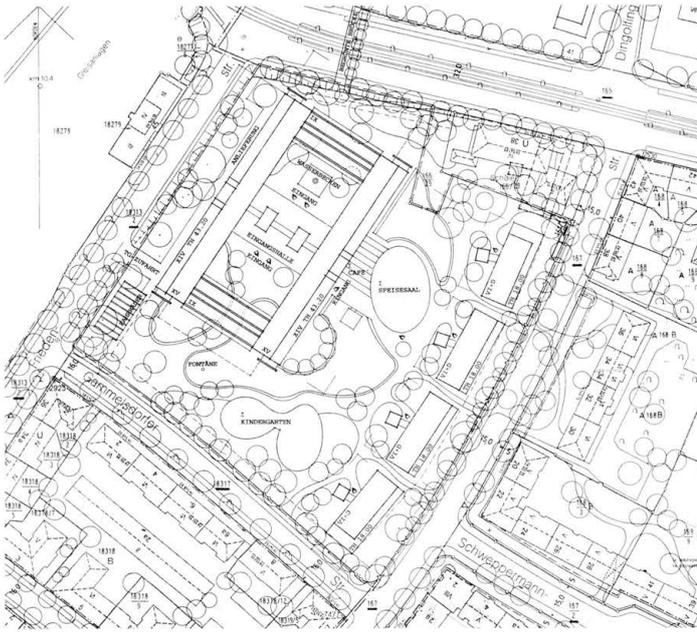
ERDGESCHOSS



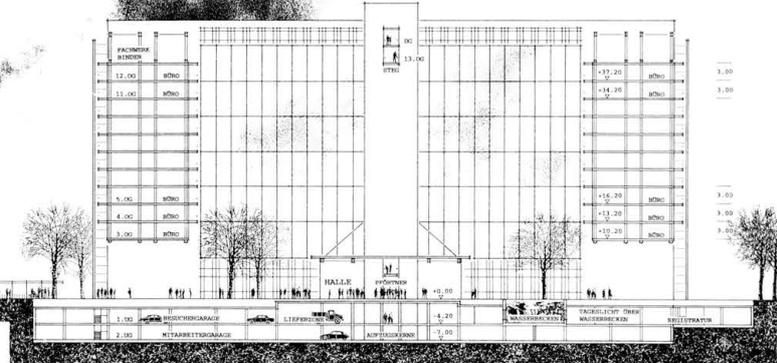
ANSICHT VON NORDEN



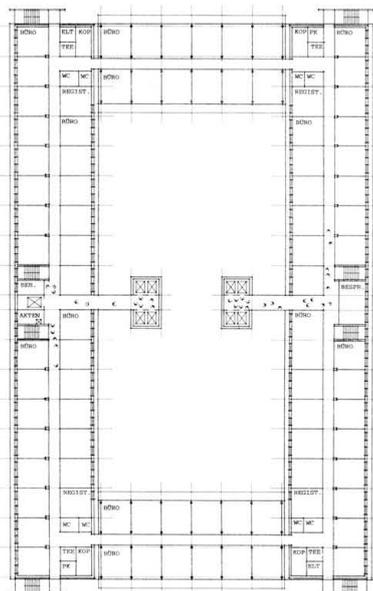
1. OBERGESCHOSS (2. OG)



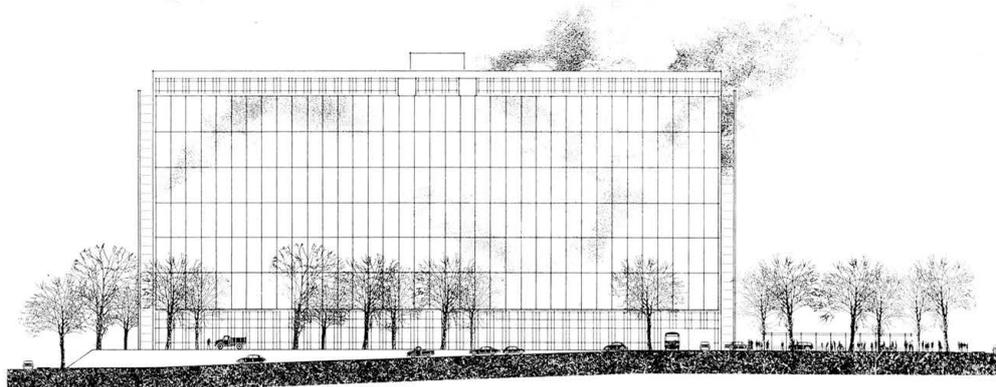
QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT



3.-12. OBERGESCHOSS



ANSICHT VON WESTEN

**4. Preis:**

Behnisch & Partner, Stuttgart

**Preisgerichtsbeurteilung:**

Die städtebaulichen Vorgaben werden konsequent aufgenommen und mit dem Neubau, der den Block wieder schließt, in der vorhandenen Struktur ergänzt ohne den Bestand zu beeinträchtigen. Die Betonung der Ecke an der Bergam-Laim-Straße/Unterführung durch eine Auskrugung der Baukörper ist gelungen. Der Hof ist durch die diagonale Durchwegung mit den von dort erschlossenen Kindergarten, Sporteinrichtungen und Haupt- sowie Nebeneingängen sehr gut als öffentlicher Raum nutzbar und gestaltet. Der Kindergarten ist sehr gut integriert und situiert. Die variablen Verfügungsflächen in den Rundbauten verschlechtern die Innensituation im Hof und beeinträchtigen die Büros der Randbebauung. Die Abstandsflächen zur Landwirtschaftsschule sind nicht eingehalten. Die Fläche der Landwirtschaftsschule ist gut in das Gesamtkonzept integriert; der Entwurf läßt eine städtebauliche Ergänzung zu.

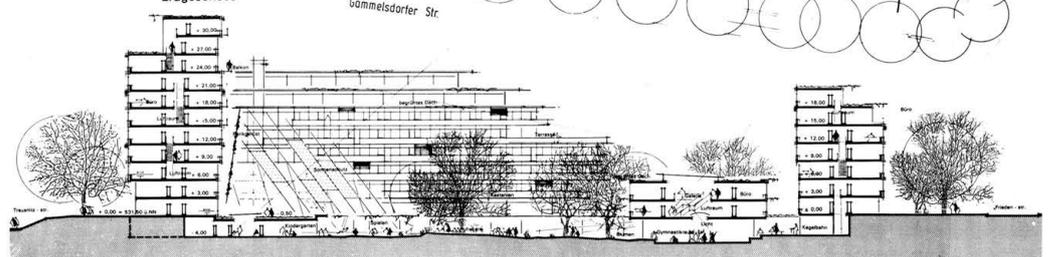
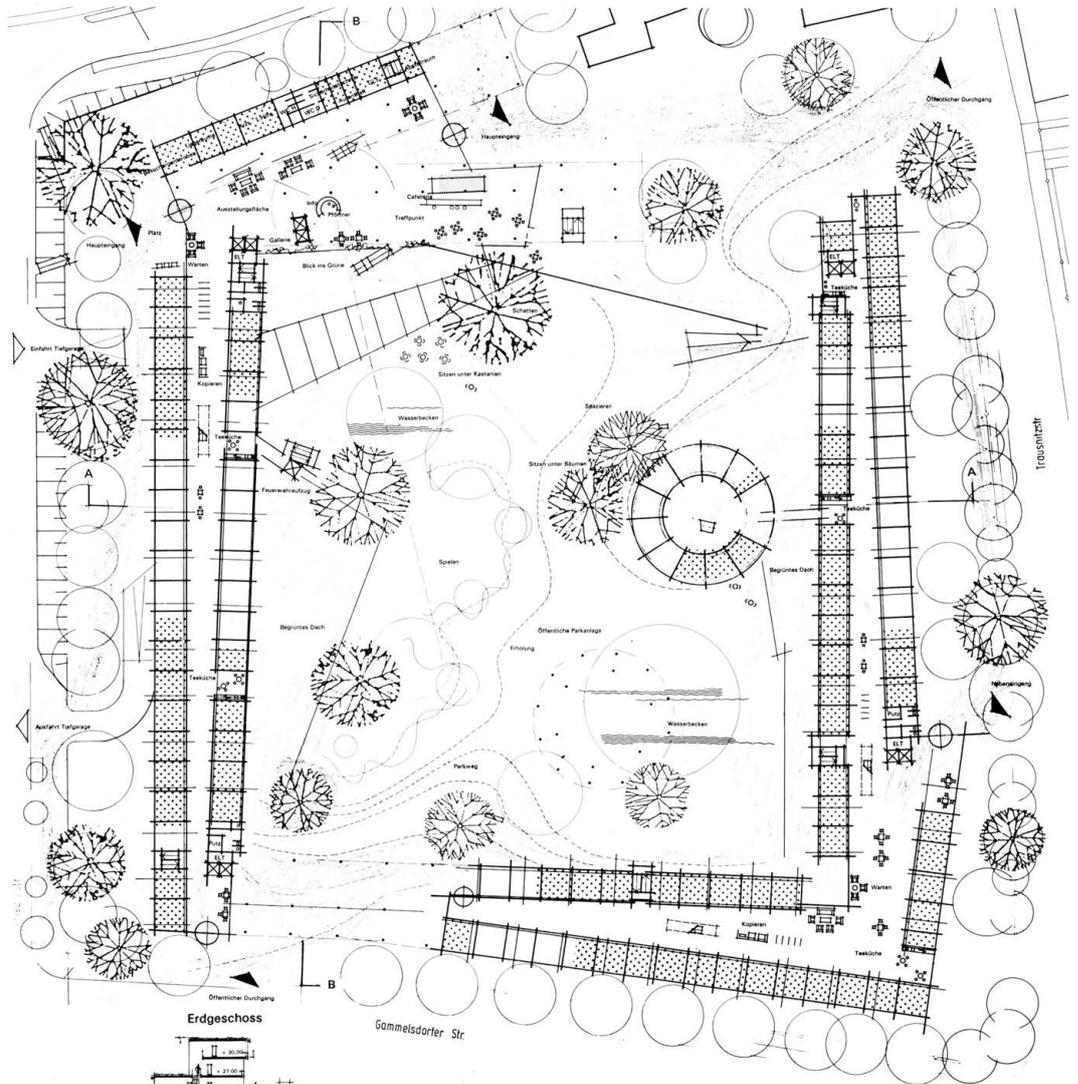
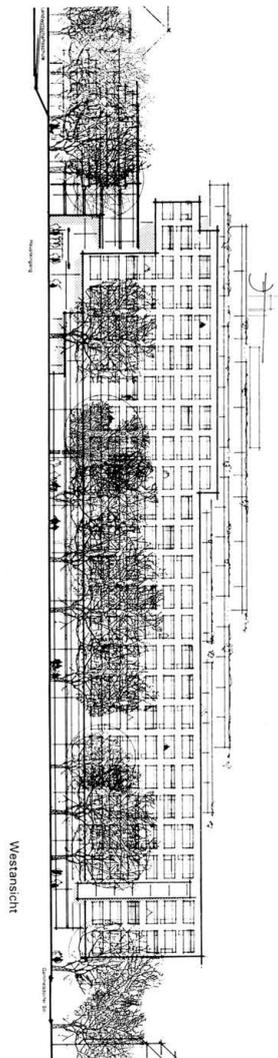
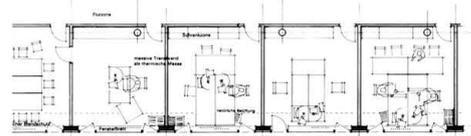
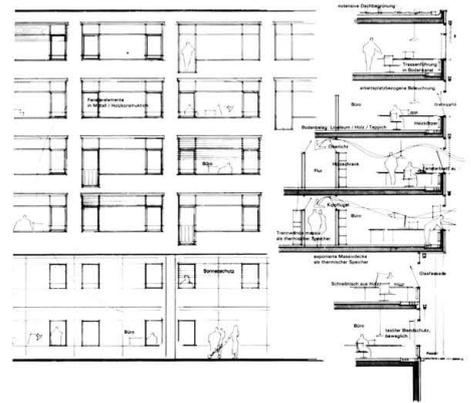
Die Auffächerung der Bürotrakte gibt interessante und vielfältig verwendbare Vor- und Flurzonen. Trotz der klaren Einzelbüroaufteilung in den Normalgeschossen, in den relativ langen Baukörpern sind durch diese Flurerweiterungen an einigen Stellen variable Bürogliederungen möglich. Damit können sich die Flurflächen reduzieren und die Flure je nach Publikumsintensität unterschiedliche Raum- und Wartezonen bieten.

Die Flure sind durch Erschließungskerne gut gegliedert, auch belichtet und bieten kurze Wege. Die Fassaden sind keine typischen Bürofassaden und lassen überwiegend keine flexible Raumaufteilung zu; sie sind nicht überzeugend. Die konventionelle Bauweise führt zu einer betriebswirtschaftlich günstigen Lösung, die auch die energetischen und ökologischen Belange berücksichtigt. Insgesamt bietet die Arbeit eine sehr gute Lösung, sowohl im Städtebau als auch bei Funktion und Kosten.

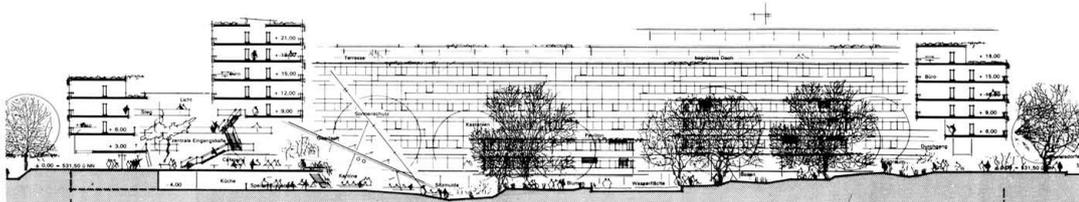
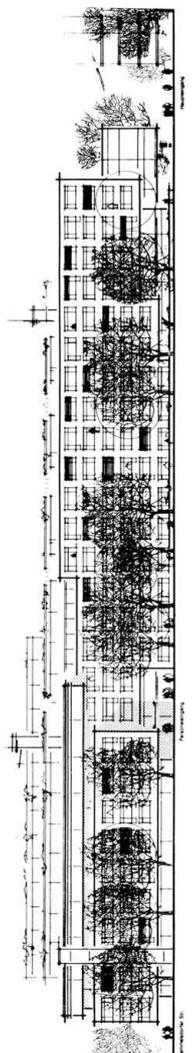
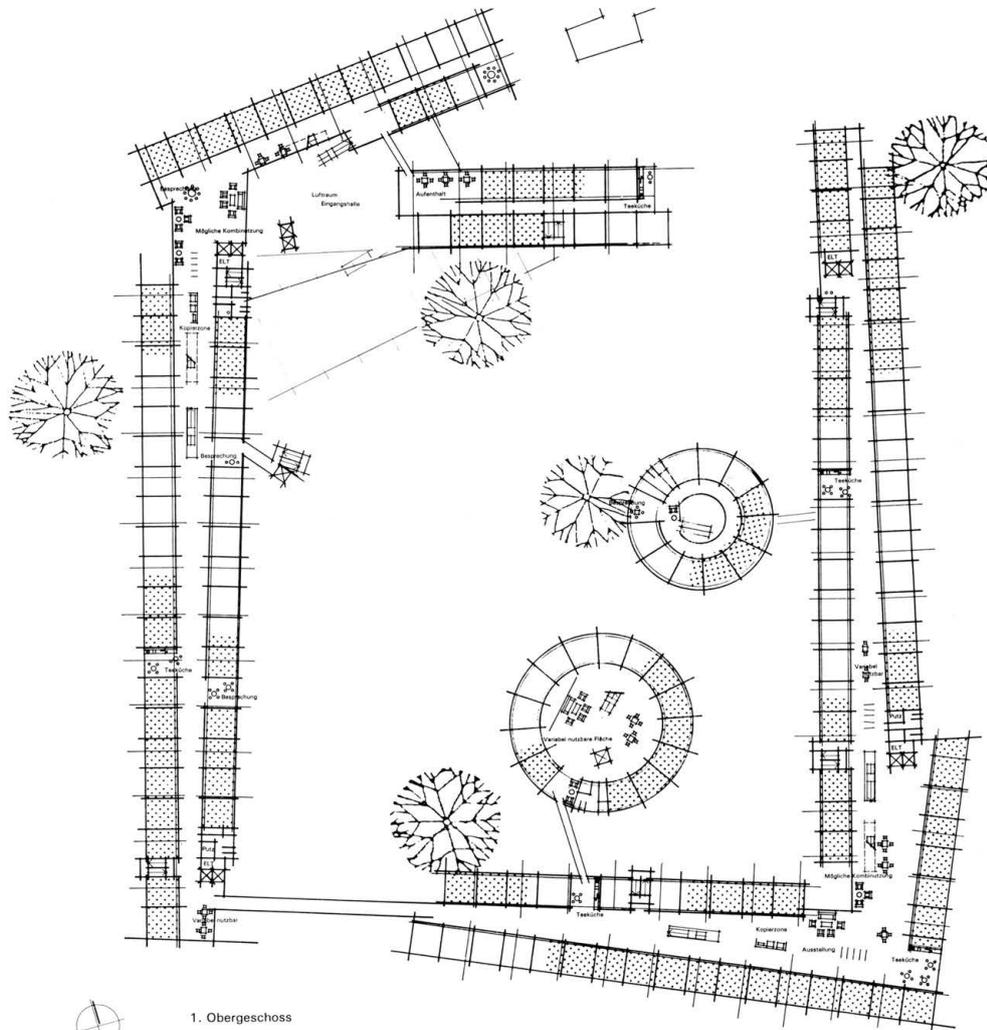
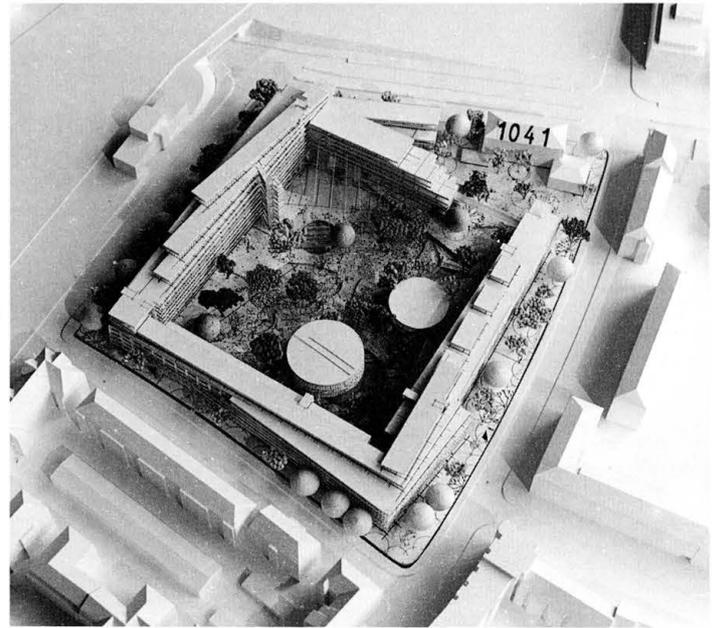
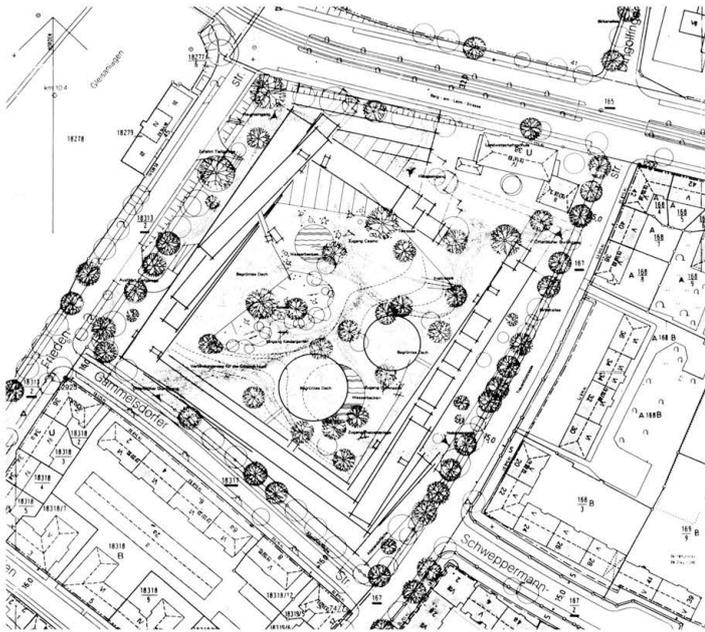
Lageplan M. 1:3.000

Grundrisse, Ansichten, Schnitte M. 1:1.250

Fassadendetail M. 1:400



Schnitt A - A



Schnitt B - B

**5. Preis:**

Prof. Dr. Kurt Ackermann und Partner  
Peter Ackermann, München

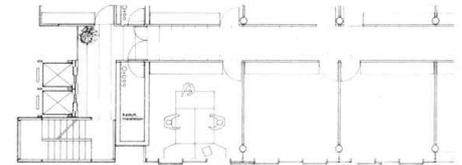
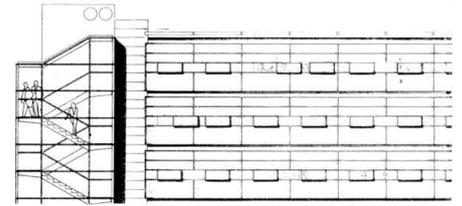
**Preisgerichtsbeurteilung:**

Die Arbeit zeichnet sich durch das Angebot eines großzügigen Grünraums und eines bewährten Büroraumkonzeptes aus. Erkauft wird dieses Konzept allerdings mit einer parallel zur Bahn gestellten 24-geschossigen Hochhausscheibe, deren Riegelwirkung insbesondere von den östlichen Wohnungen aus gesehen als nachteilig empfunden wird. Nicht unproblematisch sind die Anordnung der Tiefgaragenrampe und des Anlieferhofes, denen leider auch erhaltenswerte Bäume geopfert werden. Das Bürogebäude wird in ansprechender Weise von zwei Ebenen über eine mehrgeschossige und dennoch nicht zu opulente Eingangshalle auf kurzem Wege erschlossen.

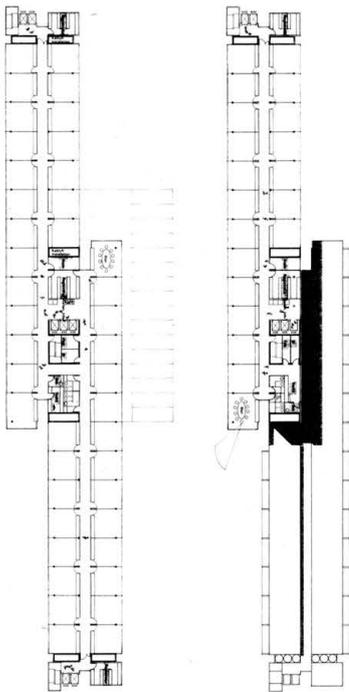
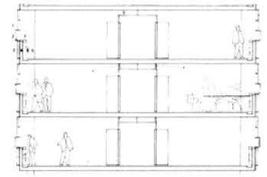
Die Sonderflächen, die im wesentlichen unter der Grünfläche liegen, sind vernünftig zugeordnet und funktionieren gut. Die Büroräume sind über angemessen breite und nicht zu lange

Flure erreichbar und entsprechen den Anforderungen. Städtebaulich fragwürdig ist jedoch die Belichtung der Räume in den beiden Untergeschossen über dem westlichen Lichtgraben. Das konstruktive System ist einfach und wirft keine Probleme auf. Obwohl im Fassadendetail natürliche Lüftung für die Büros angeboten wird, muß bei der immerhin beachtlichen Gebäudehöhe von über 40m mit künstlerischer Be- und Entlüftung gerechnet werden. Dieser Umstand trägt zu einer energetisch negativen Beurteilung bei. Insgesamt läßt der Entwurf ein gut funktionierendes Bürogebäude erwarten, dessen Vorteile jedoch die städtebaulichen Nachteile nicht ausgleichen können.

Lageplan M. 1:3.000  
Grundrisse, Ansicht, Schnitt M. 1:1.250  
Fassadendetail M. 1:400



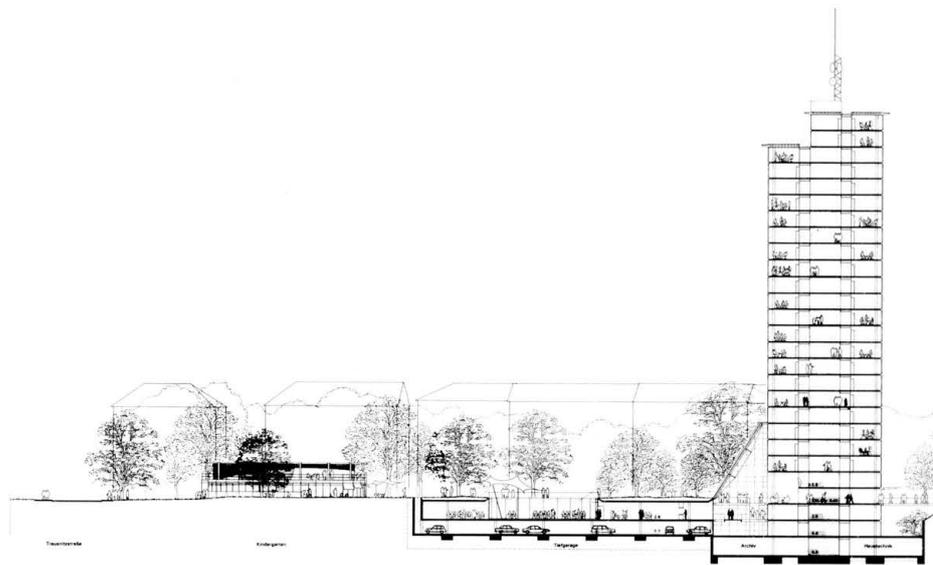
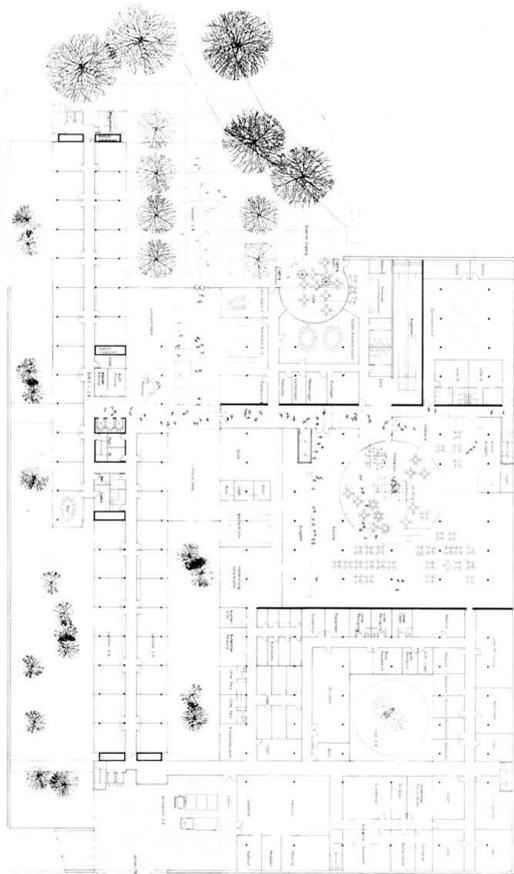
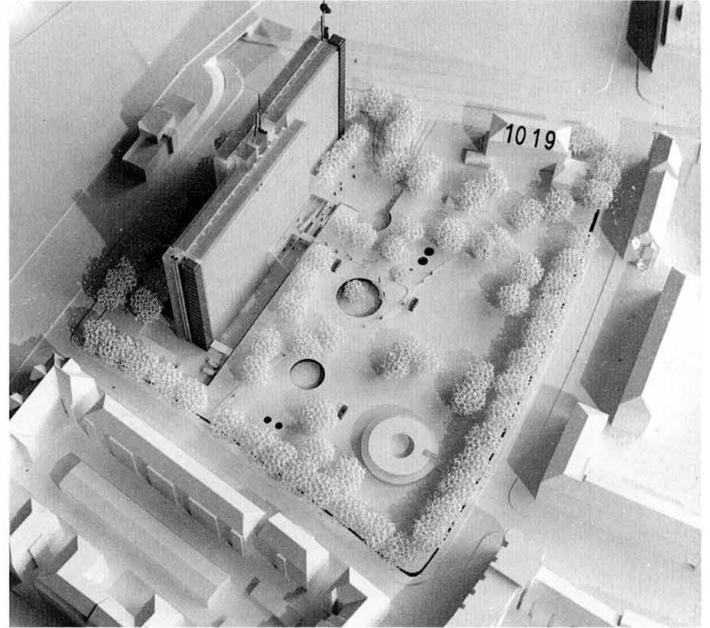
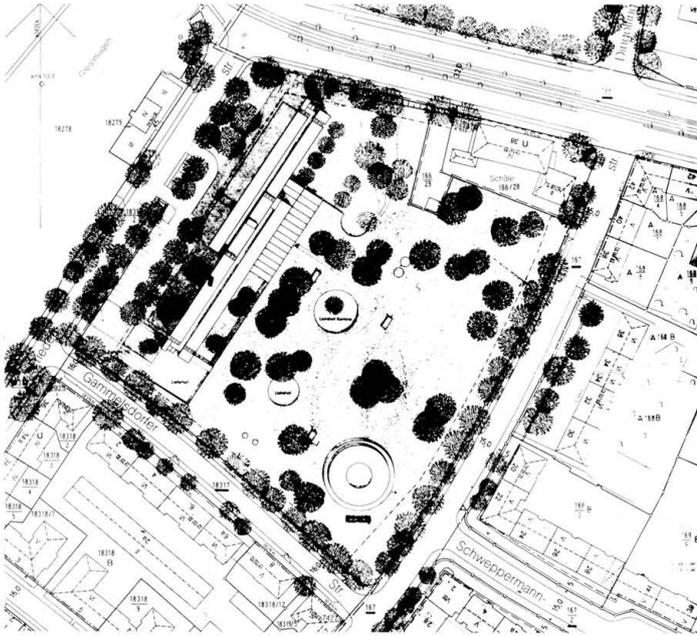
1. Dreifachverglasung (transparente Wärmedämmung für gleichmäßiges Grundlicht in den Büros.
2. Scheibefenster mit Isolierverglasung und außenliegenden Jalousien. (Windschutz durch vorgehängtes ESG.)
3. Dreifachelement zur passiven Solarenergienutzung im Winter und den Übergangszeiten.
4. Fertigteilbrüstung als zusätzliche Speichermasse.
5. Kombiniertes Heiz- Kühlelement.
6. Rundstütze d=40cm.
7. Brüstungskanal
3. Geteilter Kaltluftkanal zur getrennten Kühlung der Ost- und Westseite.



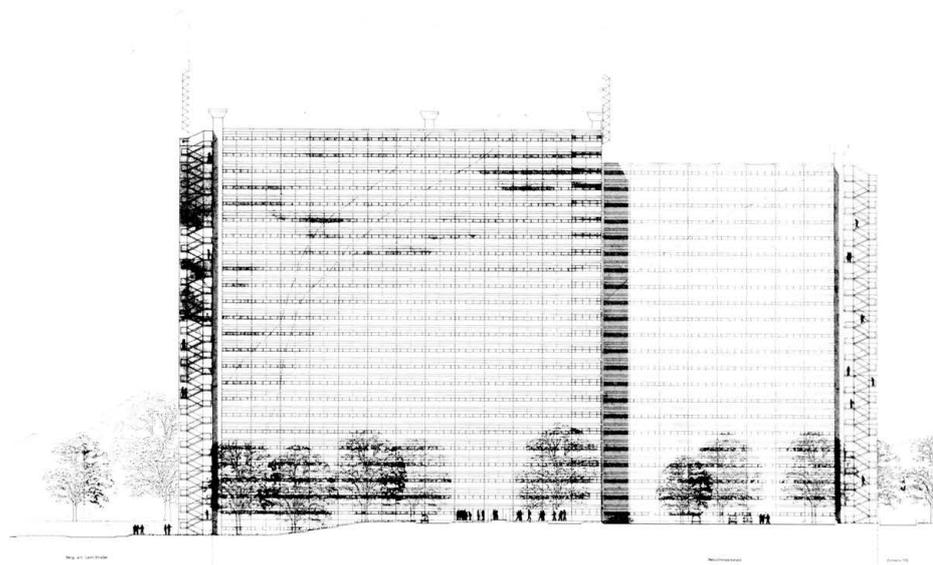
Ebene +1 bis +21

Ebene +22 und +23

Grundriß Ebene ± 0



Querschnitt



Ansicht Nord-West

Grundriß Ebene -1

**6. Preis:**

Peter Lanz, München

**Preisgerichtsbeurteilung:**

Der Entwurf ist gekennzeichnet durch seine beiden eindeutig differenzierten Strukturen:

- Im Westen die auf einem Sockelgeschoß aufgeständerten fünf voneinander durch Wintergärten getrennte Bürobereiche über einem lebendig gestalteten Zwischengeschoß,
- im Osten dieser hohen Baumasse vorgelagert sind drei das ganze Terrain einnehmende, gestaffelt niedere Trakte.

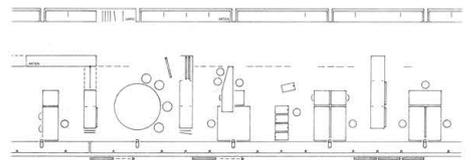
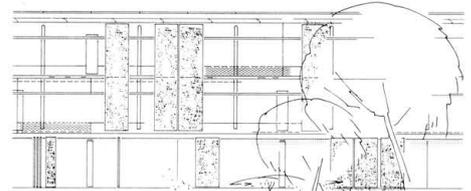
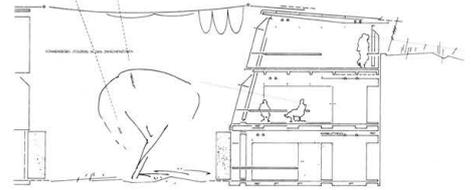
Das gesamte plastische Gebilde löst die herkömmlichen Straßenräume auf und verklammert sich damit maßstäblich überzeugend mit der umliegenden bestehenden Wohnbebauung.

Die Gemeinschaftseinrichtungen sind im Sockel der hohen Bebauung und dem darüberliegenden Luftgeschoß übersichtlich zusammengefaßt. Folgerichtig entwickeln sich aus diesem Bereich die beiden Querachsen als Erschließungswege zu den vier niedrigen Trakten. Der Entwurf verzichtet leider auf große Freiflächen

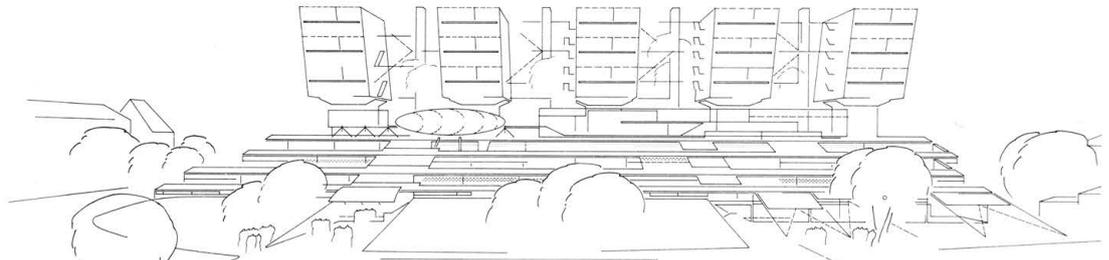
und stellt der Öffentlichkeit nur auf der Ostseite eine knappe Freifläche zur Verfügung. Die drei vertieften Gartenzonen zwischen den niedrigen Baumassen können von der Öffentlichkeit nicht genutzt werden.

Dieser Entwurf legt zu großen Wert auf eine lebendige Gestaltung. Diese Absicht kann einer kreativen Gestaltung der Arbeitsplätze gerecht werden. Das skizzenhafte Projekt weist wohl viele Anregungen auf, läßt in konstruktiver, räumlicher und architektonischer Hinsicht wesentliche Punkte offen.

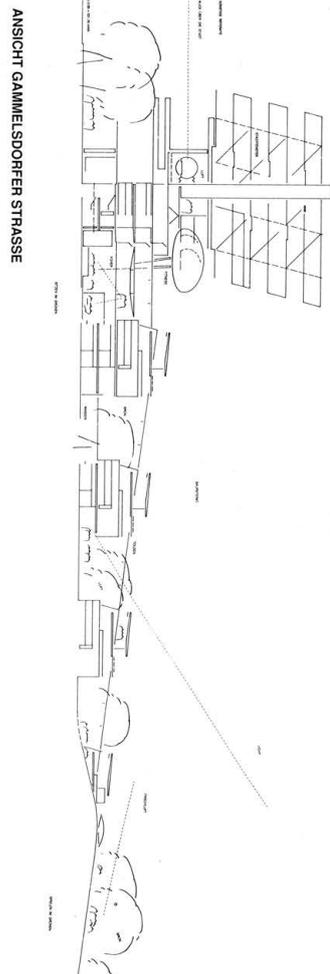
Im ökologischen und wirtschaftlichen Bereich beansprucht der Entwurf einen, für ein Verwaltungsgebäude, hohen Aufwand.



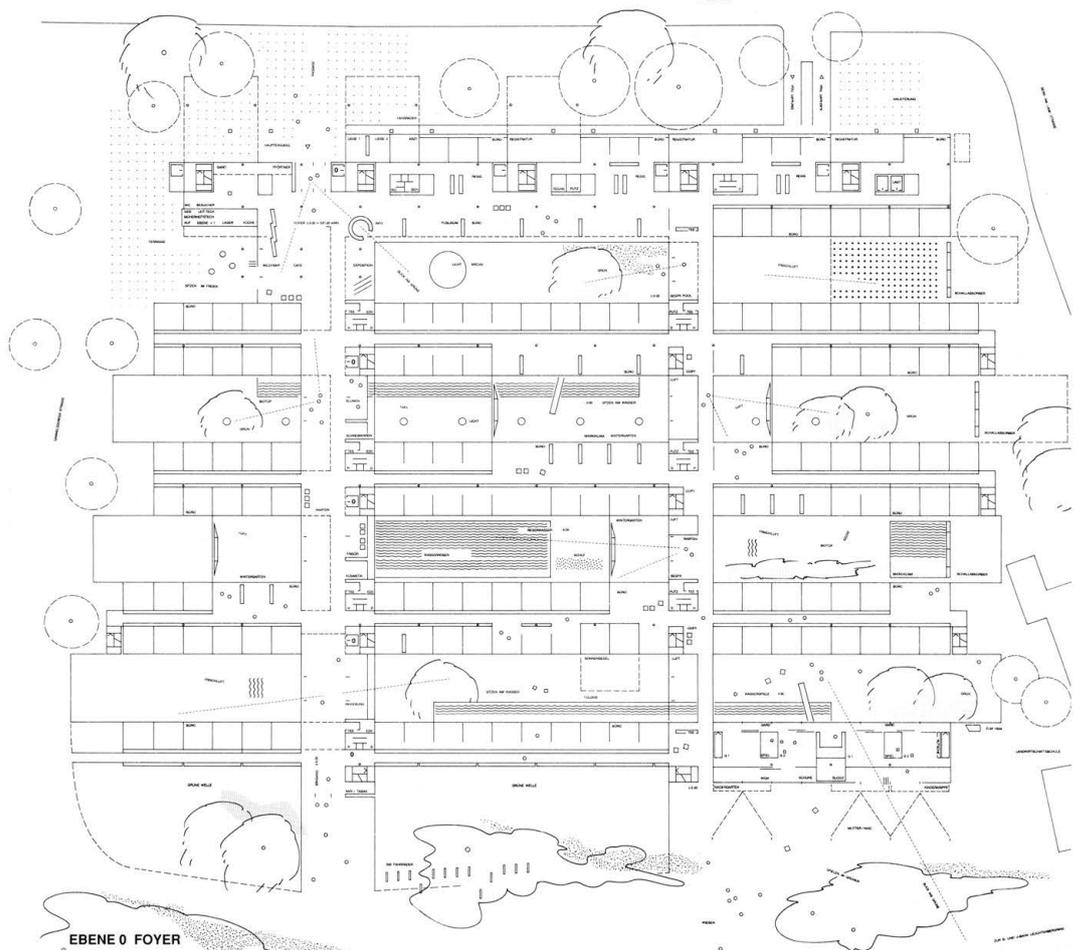
Lageplan M. 1:3.000  
Grundrisse, Ansichten, Schnitt M. 1:1.250  
Fassadendetail M. 1:400



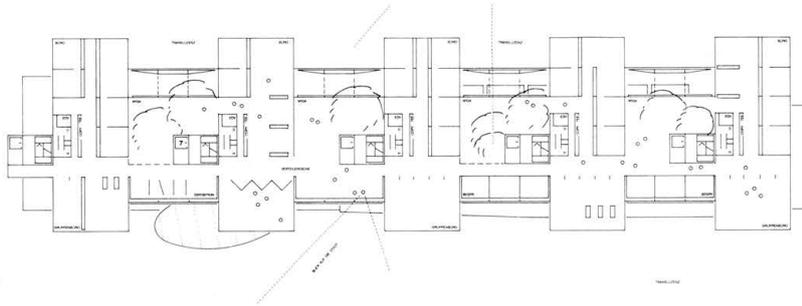
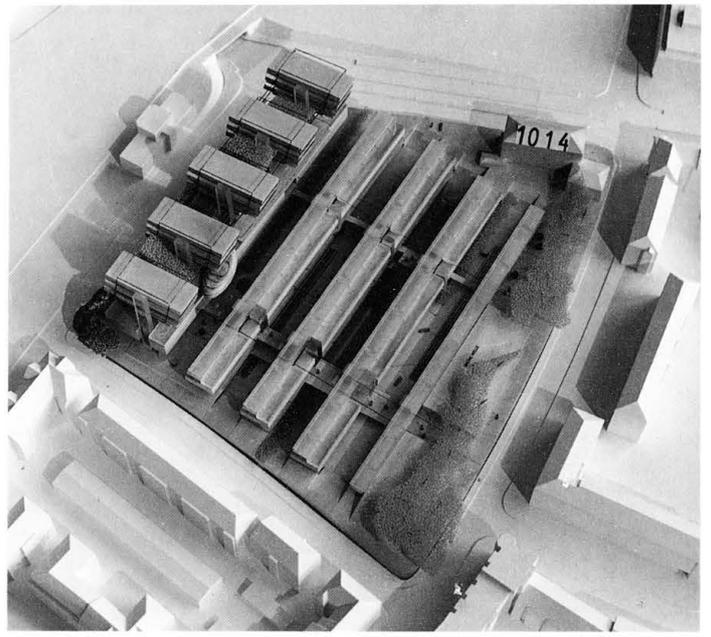
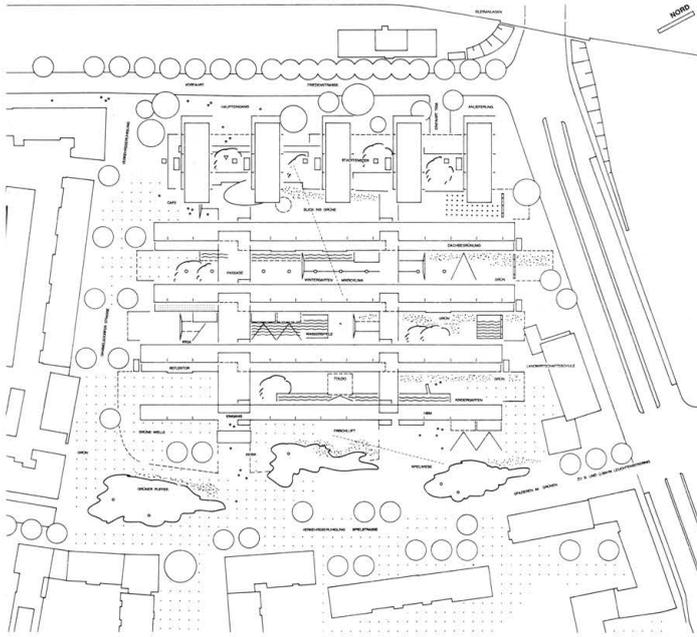
ANSICHT TRAUSNITZSTRASSE



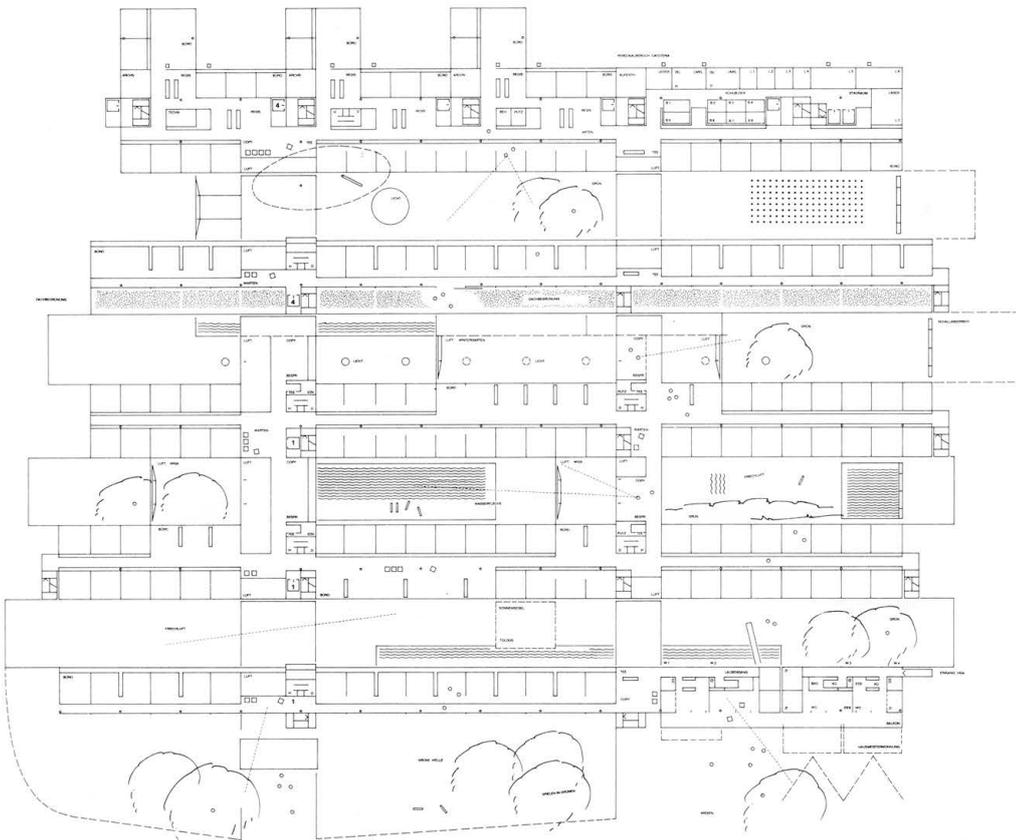
ANSICHT GAMMELSDORFER STRASSE



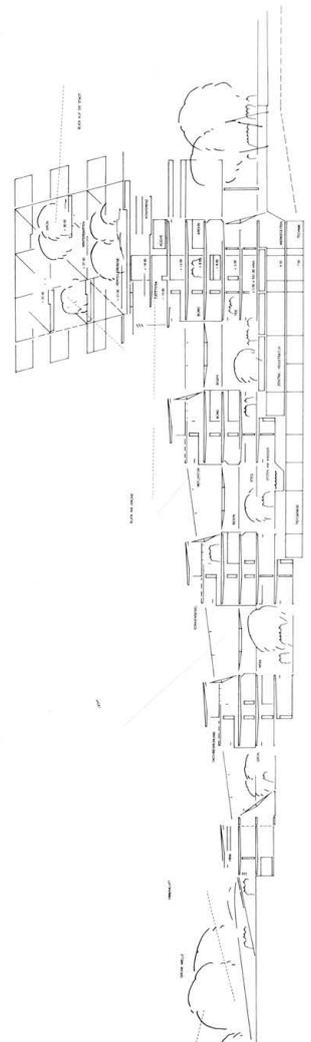
EBENE 0 FOYER



EBENE 7

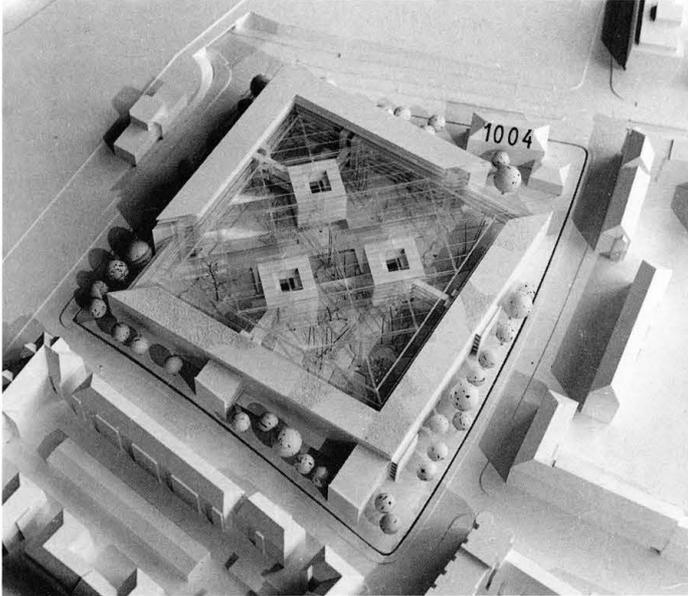


EBENE 1+4

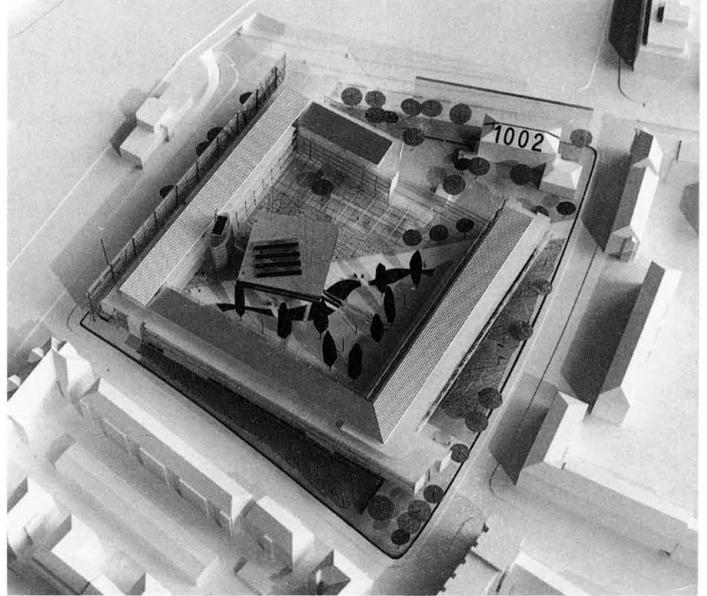


SCHNITT

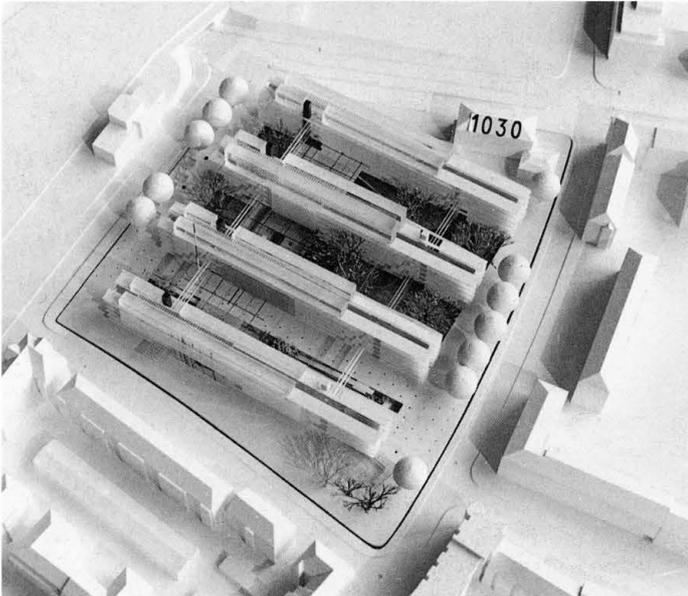
**Ankauf:** Schweger & Partner, Hamburg



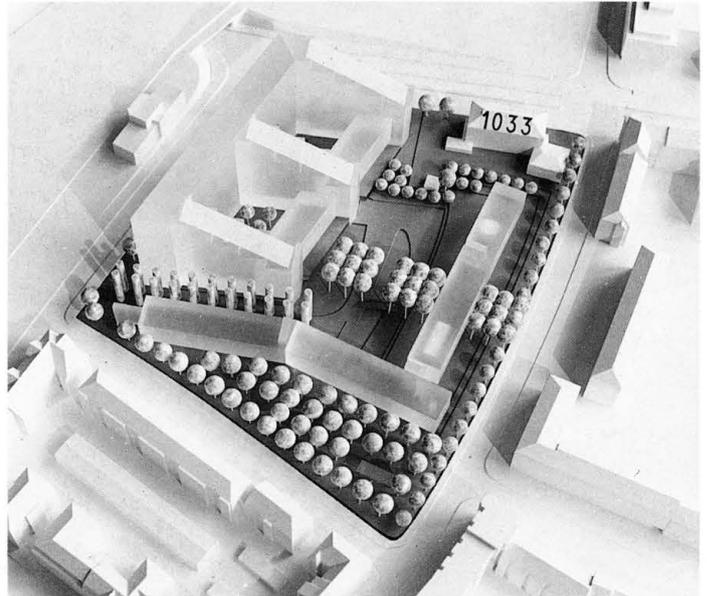
**Ankauf:** Hein Goldstein · Berndhard Peck, München



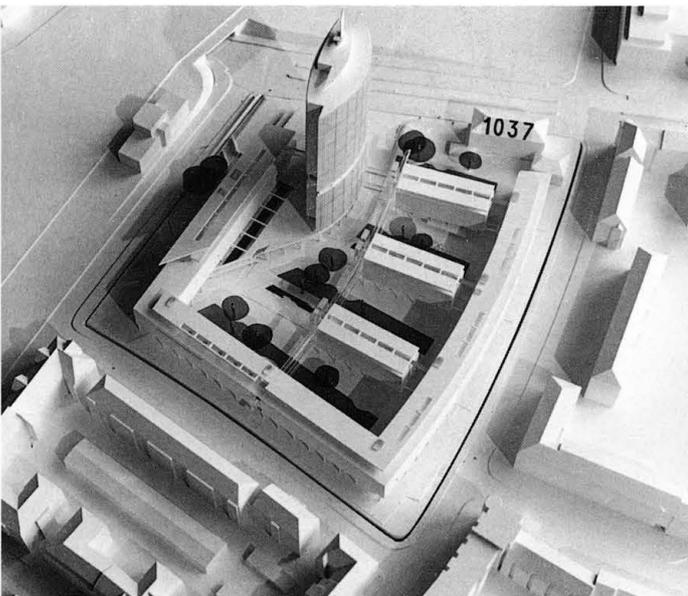
**Ankauf:** R. Gump, Würzburg



**Ankauf:** Eberhard Michael Wimmer, München



**Ankauf:** E. + I. Rollenhagen · G. Grossmann · E. Krebs, München



**Ankauf:** Claude Vasconi, Berlin/Paris

