

## Theresienhöhe in München

### Auslober:

Landeshauptstadt München

### Koordination:

Böhm · Glaab · Sandler & Partner, München

### Wettbewerbsart:

Beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb nach vorgeschaltetem, offenem Bewerbungsverfahren

### Zulassungsbereich:

Europäischer Wirtschaftsraum und die Schweiz

### Teilnehmer:

Stadtplaner, Architekten, Raumplaner und Landschaftsarchitekten

### Beteiligung: 10 Arbeiten

### Preisgerichtssitzung: 29./30. April 1997

### Fachpreisrichter:

Prof. Hanns Adrian, Hannover (Vors.)  
 Prof. Inken Baller, Cottbus/Berlin  
 Prof. Andreas Brandt, Berlin  
 Stephan Braunfels, München  
 Hannelore Kossel, Berlin  
 Prof. Ferdinand Stracke, München  
 Christine Thalgott, München  
 Claude Vasconi, F-Paris

### Sachpreisrichter:

Georg Welsch, Kommunalreferent  
 Klaus Jungfer, Stadtkämmerer  
 Dr. Dietmar Keese, Stadtrat  
 Christl Purucker-Seunig, Stadträtin  
 Helmut Steyrer, Stadtrat  
 Walter Zöllner, Stadtrat  
 Vinzenz Zöttl, Stadtrat

### 1. Preis (DM 35.000,-):

Arch.: Steidle + Partner, München  
 Prof. Otto Steidle · Christian Kara  
 Johann Spengler  
 L.Arch.: Thomanek + Duquesnoy, Berlin  
 Mitarbeit: Sophie-Ch. Baumann  
 Michael Butschkau · Astrid Dycka  
 Florian Hochstätter · Helge Huber  
 Moritz Köhler · Manuela Rademaker  
 Peter Reuss · Qui Zhi · Jörg Michael

### 2. Preis (DM 35.000,-):

Arch.: Hilmer & Sattler, München  
 L.Arch.: Latz & Partner, Kranzberg  
 Heinz Hilmer · Christoph Sattler · Prof. Peter Latz  
 Mitarbeit: Rössler · Winter  
 Alessandra Nery de Souza · Rebekka Gessler  
 Birgit Kröniger · Jochen Rümpelein  
 Fachberater: Alba GmbH, Grünwald

### 3. Preis (DM 35.000,-):

Arch.: Ortner & Ortner, A-Wien und Berlin  
 Prof. Laurids Ortner · Prof. Manfred Ortner  
 mit Hanns-Peter Wulf  
 Mitarbeit: Markus Penell · Johannes Sierig  
 Claudia Kruschel  
 L.Arch.: Burger und Tischer, München  
 Susanne Burger · Stefan Tischer

### Preisgerichtsempfehlung:

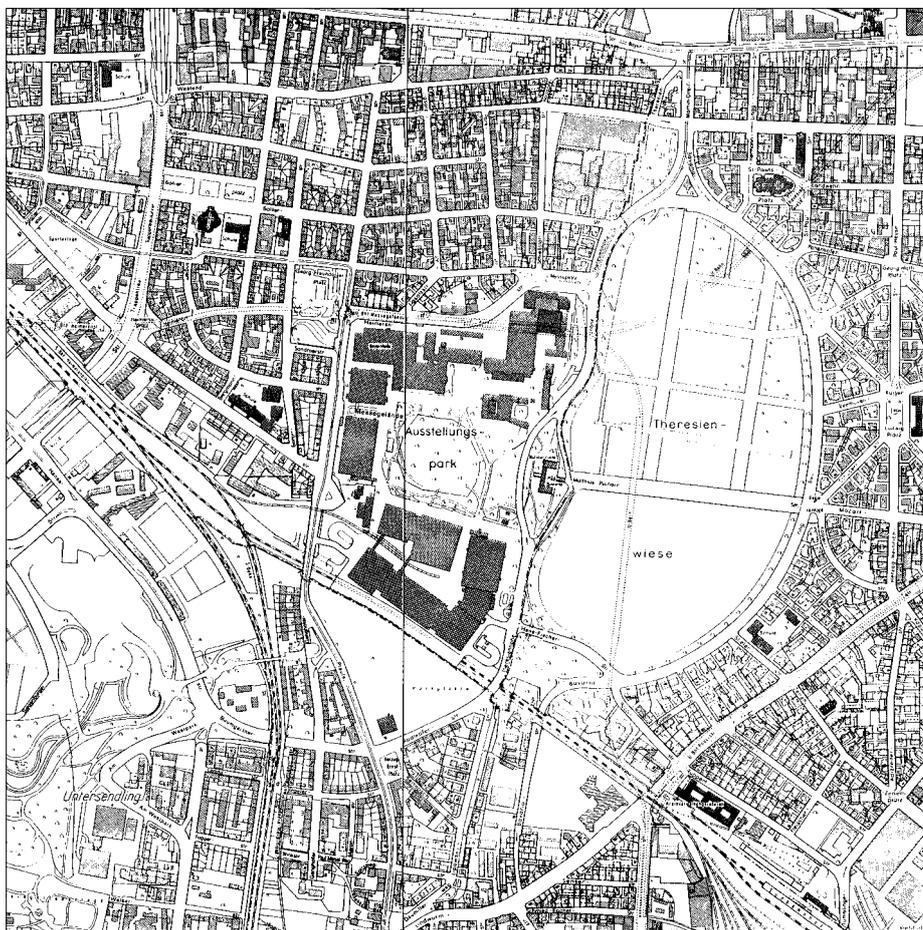
Grundlage der weiteren Planung soll die Arbeit der Architekten Steidle & Partner mit den Landschaftsarchitekten Thomanek & Duquesnoy sein. Das Preisgericht empfiehlt mehrheitlich, die Verfasser maßgeblich an der weiteren Planung zu beteiligen.

### Wettbewerbsaufgabe:

Mit dem Umzug der Messe nach Riem (siehe auch wa 10/1991) wird 1998 das heutige Gelände am Rande der Münchener Innenstadt frei. Das Areal auf der Theresienhöhe ist für Bayern und München von großer Bedeutung. Die Fläche stellt die größte zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche in Innenstadtnähe dar. Es soll ein schlüssiges Strukturkonzept entwickelt werden, das den Ansprüchen aus der prominenten Lage, der Nachbarschaft zu den Wohnvierteln und den sich aus der Finanzknappheit der öffentlichen Hand ergebenden wirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird. Der Wettbewerb soll hierzu die Entwicklungskonzeption für die neue Nutzung des Areals, die räumliche Anordnung und Zweckbestimmung von Bau- und Freiflächen, das Maß der baulichen Nutzung, die räumliche Baumassenverteilung sowie die innere Erschließung klären. Dabei sollen Spielräume für erst später mögliche Nutzungs- und Strukturentscheidungen erhalten bleiben. Es wird eine innerstädtische, verdichtete Mischung von Kultur-, Kerngebiets-, Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Grünbereichen angestrebt. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich am Westrand der Münchener Innenstadt, ca. 2,5 km vom Marienplatz – dem Stadtmittelpunkt – und ca. 1,5 km vom Hauptbahnhof entfernt. Es hat eine Größe von ca. 45 ha. Im Osten liegt die Theresienwiese – das Gelände für Oktoberfest, Frühlingsfest etc. Auf dem Gelände findet sich umfangreicher Baubestand an Messehallen und -einrichtungen.

Der Erhalt oder Abbruch dieser Gebäude bestimmt sich aus Denkmalschutzvorgaben, wirtschaftlichen Erwägungen und dem zu entwickelnden Gesamtkonzept. Als kulturelle Nutzung ist u. a. die Realisierung eines Verkehrsmuseums als Dependence des Deutschen Museums vorgesehen. Desweiteren sollen in geeigneter Lage Geschoßwohnungen mit zwischen 1.000 und 1.500 Wohneinheiten vorgesehen werden. Für die überschlägige Berechnung der Zahl der zukünftigen Wohnungen sollte von 80 qm Brutto-Geschoßfläche und 2,0 Einwohner je Wohneinheit ausgegangen werden. Alle neuen Wohnungen auf dem Gelände müssen im Wettbewerbsgebiet infrastrukturell (Kinderkrippen, -gärten/Kinderhorte/Grundschule) versorgt werden. Ebenfalls sollen gewerbliche Nutzungen an geeigneter Stelle angeordnet werden. Es ist in erster Linie an innerstädtische, höherwertige Nutzungen (Büro, Dienstleistung, Handel) gedacht. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll durch 2 Ladengeschäfte mit insgesamt 2.000 qm Verkaufsfläche sichergestellt werden. Darüber hinaus sind für gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Handwerk etc.) insgesamt mindestens 2,0 ha Grundstücksflächen auszuweisen. Die Möglichkeiten für die Unterbringung eines Musicaltheaters in bestehenden Hallen oder auch als Neubau sollten untersucht werden. Die Größe liegt zwischen 1.000 und 1.800 Sitzplätzen.

Für die landschaftsplanerische Ziele soll ein Leitbild formuliert werden, bei dem geprüft werden soll, wie die Idee des historischen Vergnügungsparks in die heutige Zeit übersetzt werden kann. Dabei wird auf die Familienfreundlichkeit und die Möglichkeit, selbst aktiv zu werden, Wert gelegt. Es werden intensiv nutzbare, attraktive Freiflächenangebote – abgestimmt auf ein neues Wegekonzept – erwartet.

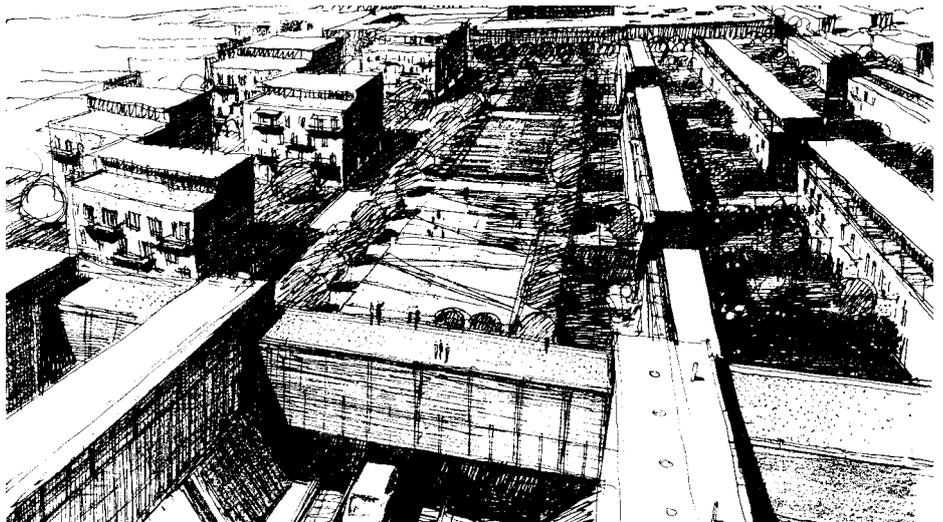


**1. Preis:**

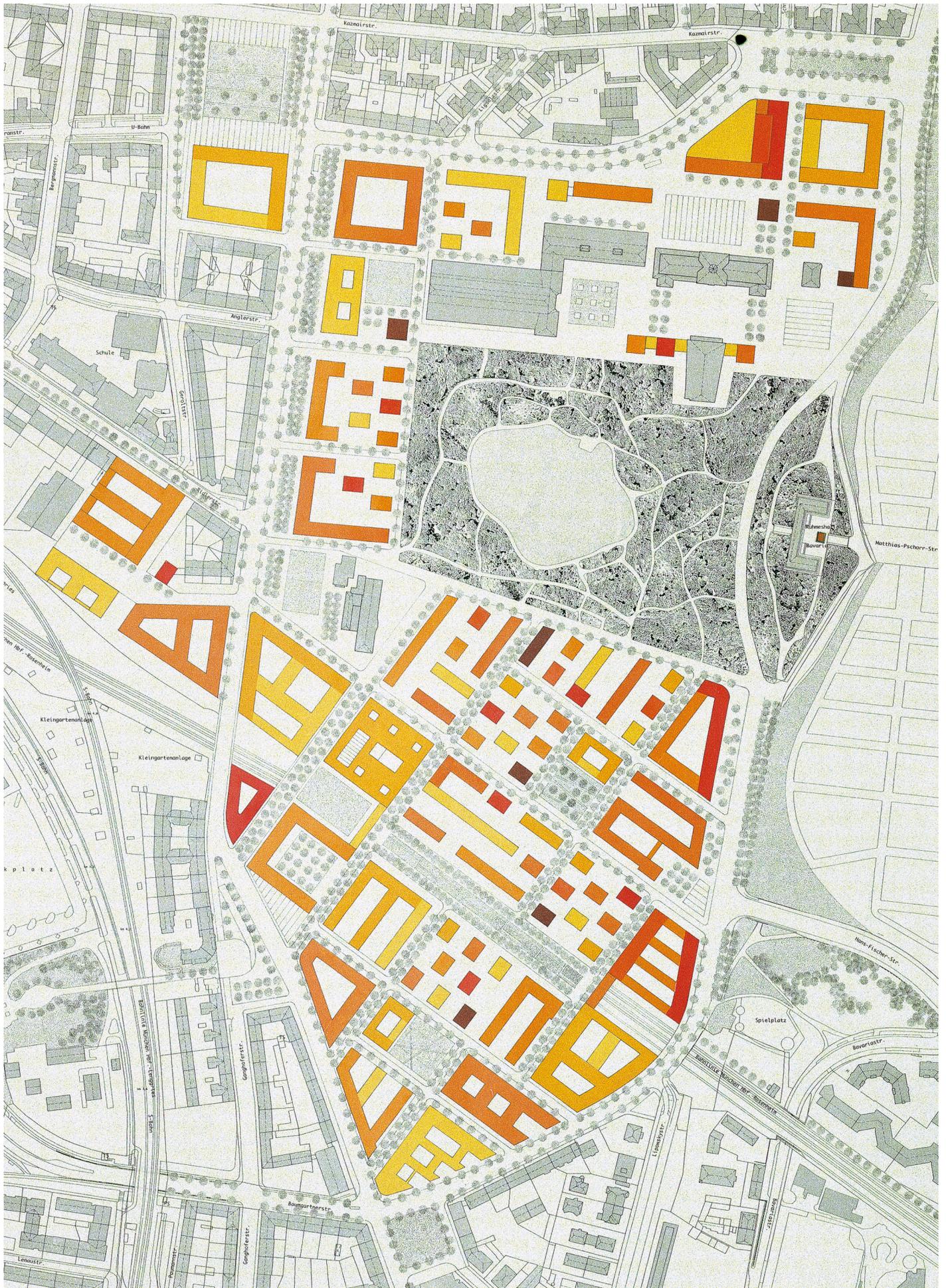
Steidle & Partner, München  
Thomanek + Duquesnoy, Berlin

Auszug aus der Preisgerichtsbeurteilung:  
Die tragende und zugleich überzeugende Idee zeigt sich in dem gelungenen Versuch, eine neue stadträumliche Struktur für das ehemalige Messegelände aus dem Modul der umgebenden Quartiere zu formulieren, ohne diese jedoch zu kopieren. Durch eine Neuinterpretation der alten Blockstrukturen entsteht eine Qualität, die sowohl Integration in die Umgebung wie Eigenständigkeit des Quartiers leistet.

Das Blockraster läßt unterschiedliche städtebauliche und architektonische Raumstrukturen und Erscheinungsbilder zu. Hierin liegt eine hohe Qualität, die sukzessives Wachstum und unterschiedliche Handschriften zuläßt, ohne daß der Maßstab des Moduls und damit die Identität des neuen Stadtteils gefährdet wird. Als sehr gut gelungen wird die Übernahme der beiden bestimmenden Koordinaten-Richtungen aus den örtlichen Vorgaben gesehen: Im Norden das Westend-Raster und die Lage der historischen Messebauten; im Süden die eher technische Vorgabe aus der Richtung des Bahngrabens und der verbleibenden Tiefgarage. Beide Raster werden ohne formalen Aufwand und Verschränkungen am Bavariapark miteinander verbunden. Randausbildungen und Höhenentwicklung der vorgeschlagenen Struktur überzeugen, soweit es sich um Außenränder handelt bis auf wenige Ausnahmen (Südspitze). Die Innenränder zum Bavariapark sind ohne Pathos entwickelt. Lobend zu erwähnen ist der Maßstab und die Anordnung kleinerer, gut verteilter Platzräume im Grundraster, die urbane Qualitäten versprechen (Kita etc.). Die Integration der historischen Messebauten ist gelungen. Die Idee, als Reminiszenz an den alten Messe-turm einen baulichen Akzent zu setzen, wird begrüßt. Die Lage der quartiersbezogenen Infrastruktur ist richtig. Die gewerbliche Nutzung des Ostrandes sowie seine städtebauliche Ausprägung ist überzeugend gelöst. Die Bebauung der Blöcke erreicht bei mittlerer Höhenentwicklung eine relativ hohe Nettodichte, die teilweise erforderliche Abstandsflächen unterschreitet. Die Neutralität der Grundstruktur läßt ohne Schwierigkeiten den Wechsel von Nutzungszielen im Laufe der Realisierung zu. Es ist zu erwarten, daß die Grundstruktur eigene Aneignungsqualität für spätere Bewohner bieten wird, die Identifikation und Heimat in der Großstadt bietet. Die Anbindung des Quartiers an das gegebene Straßennetz ist im Prinzip richtig, führt jedoch infolge der relativ kleinen Blockeinheiten zu einer hohen Zahl von Anschlußpunkten und zu geringfügigen Überserschließungen im Inneren. Die Grün- und Freiraumplanung überzeugt. Der Bavariapark ist seiner Lage und Bedeutung gemäß gut in das neue städtebauliche Gefüge integriert und bleibt als „Ort“ eindeutig dominant. Die Begrünung der Straßenräume zeigt ein hierarchisch geordnetes System, das die Orientierungsqualität unterstützt. Die Behandlung der Hangkante zeigt, wie die topographische Besonderheit ohne gestalterischen Aufwand verdeutlicht und erhalten wird. Insgesamt verspricht das Grünkonzept hohe Gebrauchs- und Gestaltqualität ohne unangemessenen Aufwand. Der innere Boulevard auf der Bahnüberdeckung bereichert die Situation.



Lageplan M. 1:2.000  
Strukturplan M. 1:7.000



**2. Preis:**

Hilmer & Sattler, München  
Latz & Partner, Kranzberg

**Preisgerichtsbeurteilung:**

Die Arbeit besticht durch die Idee, den Schwung der eiszeitlichen Isarhangkante durch eine Bebauung zu fassen. Die Hangkante wird folgerichtig mit einem breiten Grünbereich entlang der Straße „Theresienhöhe“ gestärkt, der durch Abrücken der Bebauung entsteht. Die besondere Qualität der Arbeit liegt im Bezug zwischen Bebauung und Park. Der Bavariapark als zentraler Fokus der neuen Bebauung erhält durch die Prägnanz der Baukörper und die dort angeordnete Ringstraße Öffentlichkeit und repräsentativen Charakter. Es entsteht ein hoher Anteil an 1a-Adressen. Die vorgeschlagene Bauform schafft eine gute Durchlässigkeit zum Bavariapark. Dichte und Höhe (IV + D) entsprechen der Maßstäblichkeit der Umgebung.

Der vorgeschlagene Museums- und Kulturbereich zwischen Heimeranstraße und Park ist in seiner Durchlässigkeit einerseits und in der Integration der historischen Gebäude andererseits überzeugend. Der Übergang zum Park ist in seiner Ausformung sehr schön. Leider entsteht durch die fehlende Bebauungsdichte an der Nordseite ein Ungleichgewicht zur dominanten Neubebauung auf der West- und Südseite. Die Lage der Musicalhalle ist im Prinzip richtig, die Erschließung (Omnibusse) muß aber geklärt werden. Das Wohnen an der Hangkante ist wegen der Lärmbelastigung durch Verkehr und „Wies'n“ nicht unproblematisch. Die Störungen mögen jedoch durch die exzellente Lage ausgleichbar sein. Die vorgeschlagene Wohnungsnutzung an der Radlkofersstraße wird durch Verkehrslärm belastet. Der vorgeschlagene „Promenadeplatz“ in der Verlängerung der Hans-Fischer-Straße, als Fuge zwischen der Bebauung am Bavariapark und dem südlich angrenzenden Bereich, verspricht hohe stadträumliche Qualität und damit gute Adressen. Diese Qualität leidet erheblich, wenn die Hans-Fischer-Straße wie vorgeschlagen eine Verbindung zwischen Bavariaring und der Ganghoferstraße darstellt. Die Mischnutzung auf der Platte über der Bahn ist nicht ganz überzeugend. Die städtebauliche Qualität der vorgeschlagenen Baukörper fällt deutlich gegenüber der Bebauung rund um den Bavariapark ab. Die Lage der Bolzplätze im Bereich des Gewerbes ist nicht überzeugend. Die Anordnung der Schule westlich der Ganghoferstraße in der Achse des „Promenadeplatzes“ ist städtebaulich einleuchtend. Ihre schwierige Erreichbarkeit aus den Wohnquartieren östlich der Ganghoferstraße mindert jedoch diese Qualität etwas. Die abschnittsweise Realisierung des Konzepts ist problemlos möglich, die Erschließung ist zu jedem Zeitpunkt gewährleistet.

Die Arbeit zeichnet sich durch einen großen Anteil an repräsentativem Grün aus. Intensiv nutzbare Grün- und Freiflächen sind knapp. Die vorgeschlagene Durchlässigkeit der Höfe verspricht ein hochwertiges Wohnumfeld. Die Anbindung an den Westpark über die Ganghoferstraße ist möglich aber planlich nicht dargestellt. Der vorgeschlagene Platz an dieser Stelle überzeugt städtebaulich. Es handelt sich um einen Entwurf, der für Investoren große Attraktivität erwarten läßt und der durch besondere stadträumliche Qualität besticht.

Lageplan M. 1:2.000  
Strukturplan M. 1:7.000



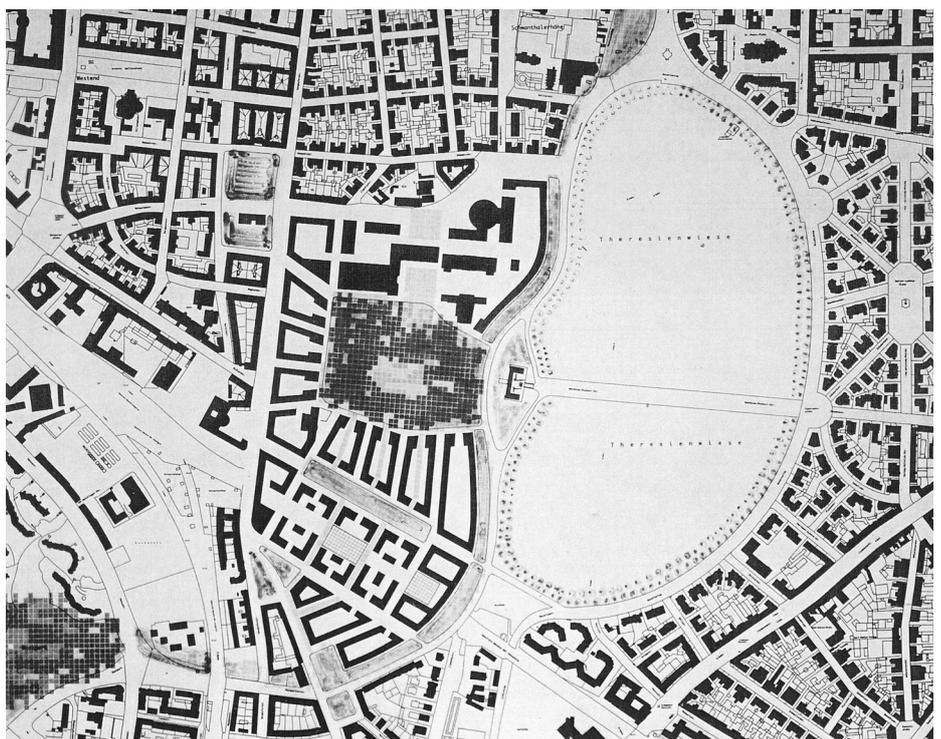
Bauphase 1



Bauphase 2



Bauphase 3





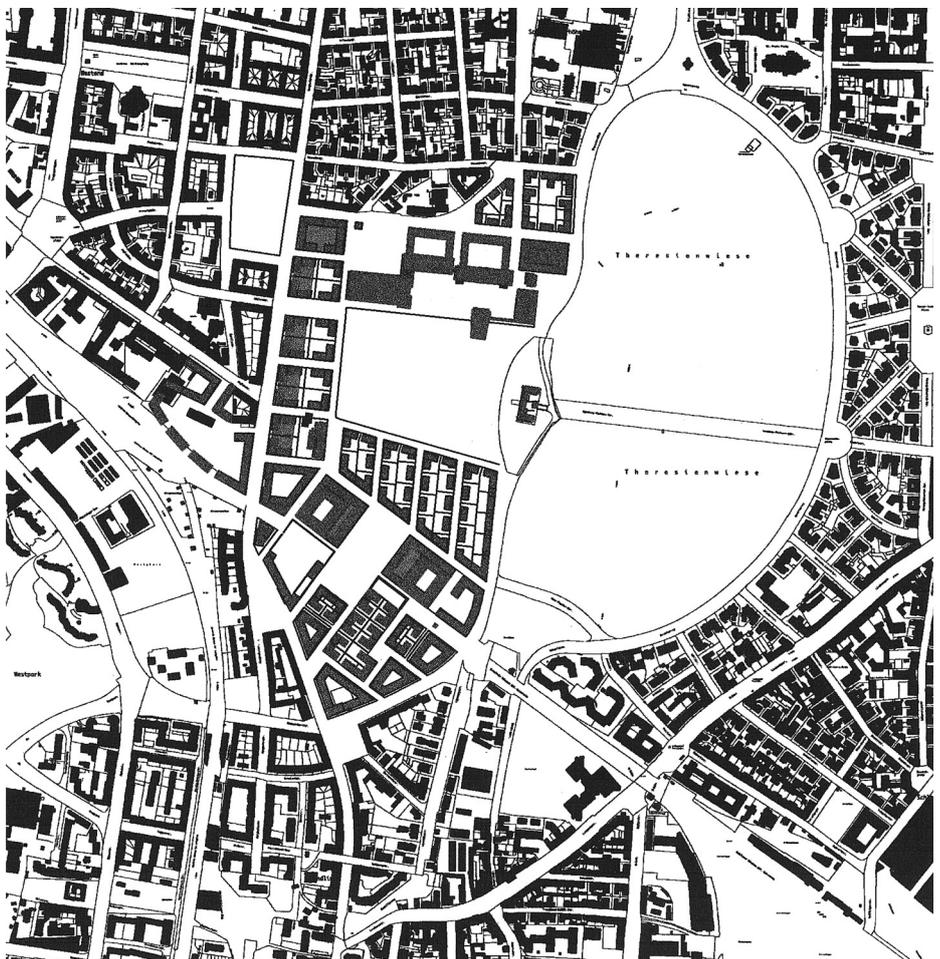
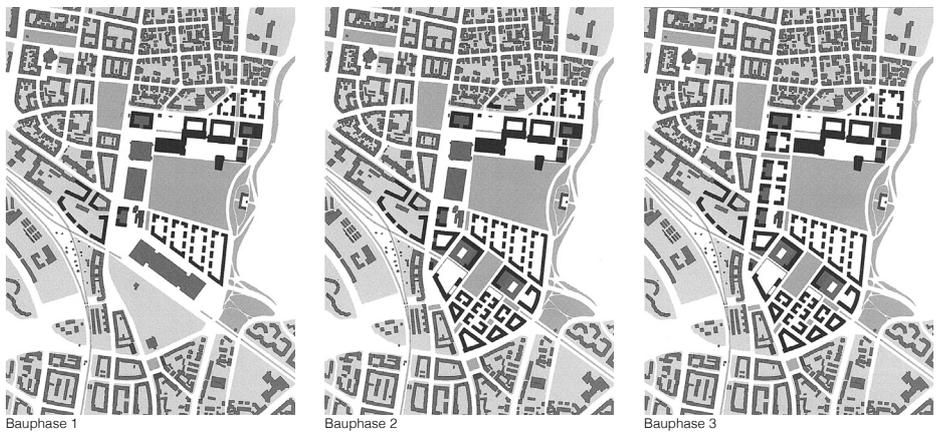
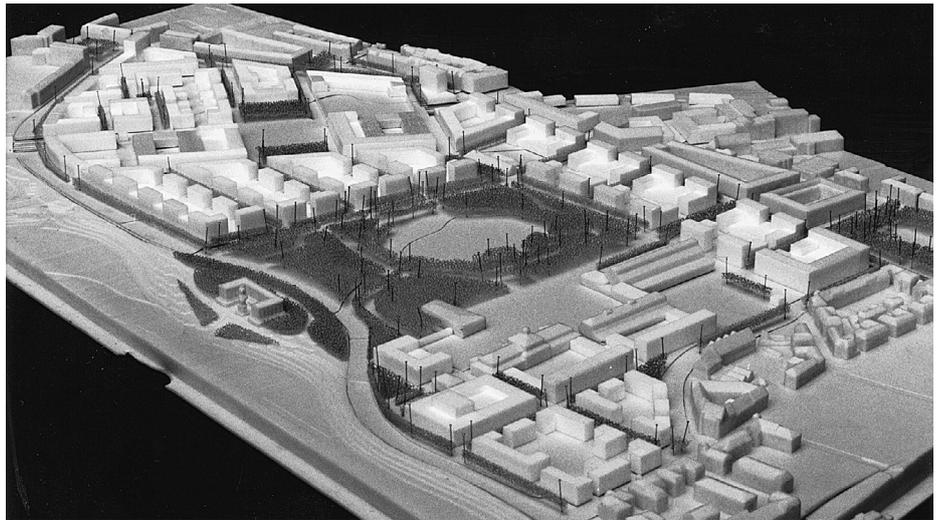
**3. Preis:**

Ortner & Ortner, A-Wien und Berlin  
Burger und Tischer, München

Auszug aus der Preisgerichtsbeurteilung:  
Die Arbeit stellt mit ihrem klaren und logischen Konzept einen überzeugenden und qualitativollen Beitrag dar, der die Stadtquartiere miteinander verbindet und ergänzt.

Der Entwurf bewahrt den Bavariapark in seiner ursprünglichen Gestalt; eine ruhige Quartierstraße zum Süden und Westen, welche die vorgesehene Mauer entbehrlieh erscheinen läßt, gibt Rahmen und Begrenzung zur Wohnbebauung, die sich zu wesentlichen Teilen zum Park orientiert. Im Norden schafft der stringent gefaßte Museumsplatz ein elegantes und städtisches Entree zum Park und bringt zugleich die alten Messehallen positiv zur Geltung. Mit dem neu zu schaffenden Marktplatz und der ergänzenden Bebauung entsteht ein qualitativolles städtisches Ensemble. Das benachbarte Musicaltheater, das sich zur Theresienwiese hin orientiert, stellt eine sinnvolle Ergänzung dar. Die Potentiale des Standorts Heimeranstraße könnten noch besser ausgenutzt werden. Südlich des Parkes schließt sich ein Wohnquartier mit gut proportionierten Blöcken an, deren „Frakturierung“ nicht sinnvoll erscheint. Eine lineare Führung entlang der Ganghoferstraße und der östlichen Randbebauung würde das Konzept beruhigen und insbesondere die Klarheit der glazialen Hangkante wird unterstrichen und damit eine ruhige Stadtsilhouette schaffen. Die Höhenakzentuierung durch die 7-geschossige Bebauung entlang der Ganghoferstraße, des Parks und der Hangkante wird positiv hervorgehoben. Zentraler Baustein der südlichen Bereiche ist der Quartiersplatz, der mit seinem Richtungswechsel eine schlüssige Verbindung vom Westend nach Sendling einleitet. Die Zusammenfassung der robusten Nutzungen an diesem Platz entlastet den ruhigen Bavariapark und stellt eine sinnvolle Ergänzung dar. Das Wohnquartier im Süden mit seiner verschränkten Wegeführung leitet angenehm in die Sendlinger Baustruktur über. Die Nutzungsverdichtung entlang der Ganghoferstraße mit der zurückgenommenen Bauflucht ist positiv und richtig. Insgesamt entsteht ein eigenständiges neues Stadtquartier, das behutsam und freundlich mit den bestehenden Strukturen umgeht. Ein Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Ausarbeitung des öffentlichen Raumes und in seinem gestuften System qualifizierter und differenzierter Freiräume und deren gelungener Vernetzung. Durch die Platzabfolge über den belassenen Freundorfer-Platz, den Marktplatz, den Quartiersplatz sowie kleinen städtischen Aufweitungen und Achsen wird eine Verknüpfung der Stadtquartiere bis zum Westpark hin erreicht und eine spannungsvolle Hierarchie der Grünflächen hergestellt. Das offene Straßennetz mit seiner hohen Durchlässigkeit ist substantieller Bestandteil des Entwurfs und bietet eine große Wahlfreiheit der Wegeführung. Es birgt allerdings auch die Gefahr gebietsfremden Verkehrs in sich. Logischerweise werden Fuß- und Radwege entlang der Straßen geführt. Die soziale Infrastruktur ist sinnvoll situiert. Wegen der Wohnungszahl (1.900) erscheinen zusätzliche dezentrale Strukturergänzungen angebracht. Die gestellte Aufgabe ist überzeugend gelöst und auch in Abschnitten realisierbar.

Lageplan M. 1:2.000  
Strukturplan M. 1:7.000





**Engere Wahl:** AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main · Volker Götte, Frankfurt am Main

