

# Qualitätskriterien Hochhausstudie Wohnquartier Neuperlach



aufgestellt, Biedermann Architekten München  
im November 2021

## Städtebauliche Setzung

Die Städtebauliche Setzung und Gestaltung sind Ergebnis des vorangegangenen Wettbewerbs, bei dem der vorliegende Entwurf als erster Preis ausgezeichnet und als Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebiets empfohlen wurde. Damit stellt er die überzeugendste Antwort auf die gestellte Aufgabe dar (siehe auch Lageplan Deckblatt).

Der Wettbewerbsentwurf setzt gemäß der Aufgabe der Auslobung einen städtebaulichen Akzent am Kreuzungspunkt Carl-Wery-Straße/Otto-Hahn Ring.

Auf die Anordnung weiterer Hochpunkte, wurde bewusst verzichtet. So entsteht an der Kreuzung ein ein eindeutiges, gut wahrnehmbares Quartierszeichen.

Der gesetzte Hochpunkt mit seinen 12 Geschossen und einer Höhe von 44 Metern, steht in einem ausgewogenen und zugleich spannungsreichen Verhältnis zum eigenen Wohnquartier und den südlich angrenzenden großen Gebäudestrukturen.

„Wesentlich beeinflusst wird das Planungsgebiet aber durch die südlich am Otto-HahnRing gesetzte kräftige Bebauung des Siemens-Areals, die das Umfeld dominiert. In direkter Nähe liegt der S-Bahn Haltepunkt Neuperlach Süd. Stadträumliche Orientierung und Sichtbezüge im Stadtteil selbst fehlen.

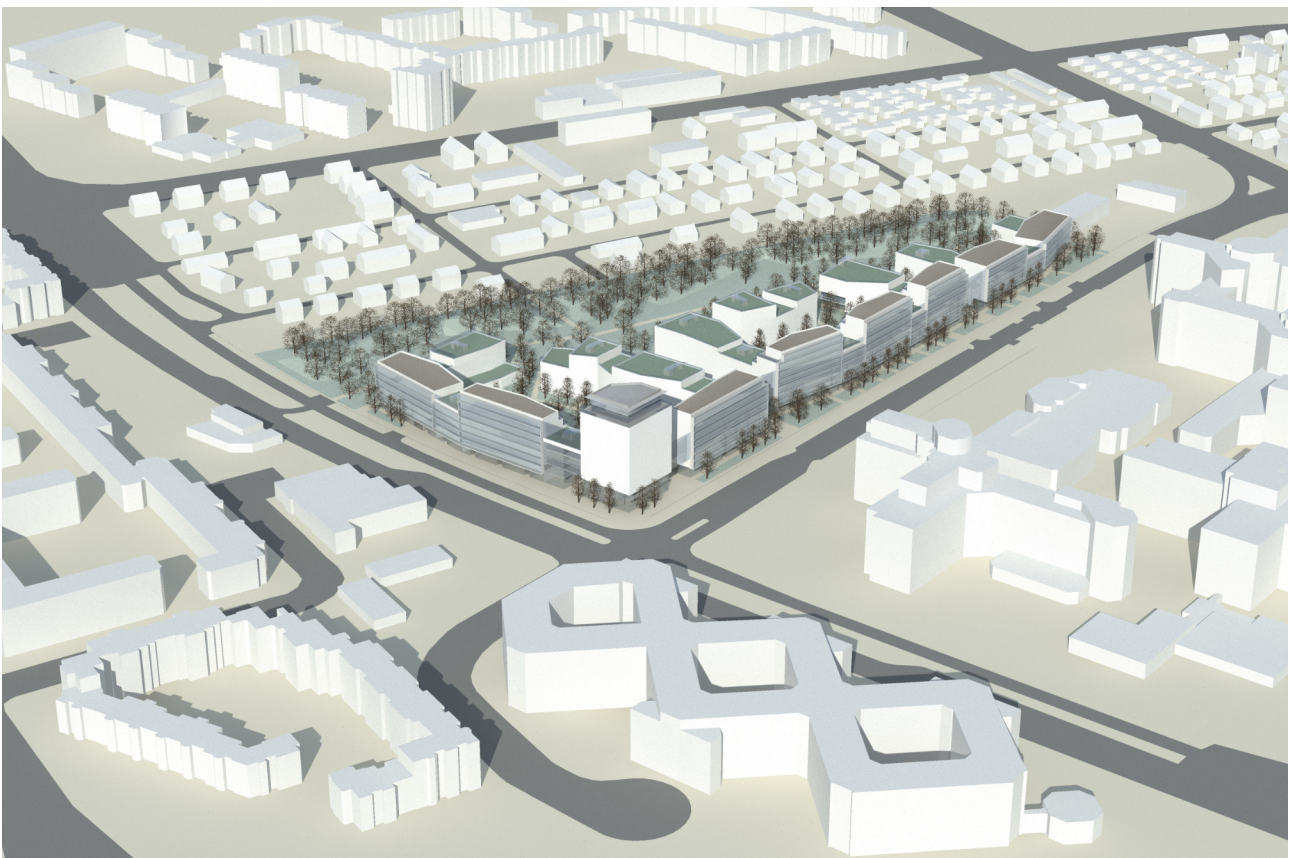
...

Zudem wird ein überzeugendes Planungskonzept erwartet, das sich mit dem städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden schafft und zum anderen eine eigenständige Identität entwickelt.

...

Ein Schwerpunkt der nicht störenden gewerblichen Nutzungen (komplementäre Nutzungen wie z. B. ein Ärztehaus, etc.) ist als städtebauliche Akzentuierung im Kreuzungspunkt Ecke Carl-Wery-Straße/Otto-Hahn Ring vorstellbar.“

(Auszug aus der Wettbewerbsauslobung)



Visualisierung des Wohnquartiers mit Blick aus südwestlicher Richtung

In einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurde die Verträglichkeit einer neuen, höher profilierten Bebauung am Standort Otto-Hahn-Ring bestätigt. Eine visuelle Beeinträchtigung wird auch im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Einfamilienhaus-Siedlung nicht gesehen (siehe Perspektive Kasperlmühlstraße).



Perspektive Kasperlmühlstraße  
(im Hintergrund hellgrau die Neuplanung · dunkelgrau Gebäude des Siemens-Areals)

## Architektonischer Ausdruck

### Figur und Körper

Vom geplanten Quartierszeichen geht sowohl eine Signalwirkung nach außen, Richtung Kreuzung aus, als auch nach innen, in Richtung des öffentlichen Quartiersplatzes.

Der neue Hochpunkt bildet einen sinnvollen und ausdrucksstarken Abschluss der beiden Straßenrandbebauungen am Otto-Hahn-Ring und an der Carl-Wery-Straße.

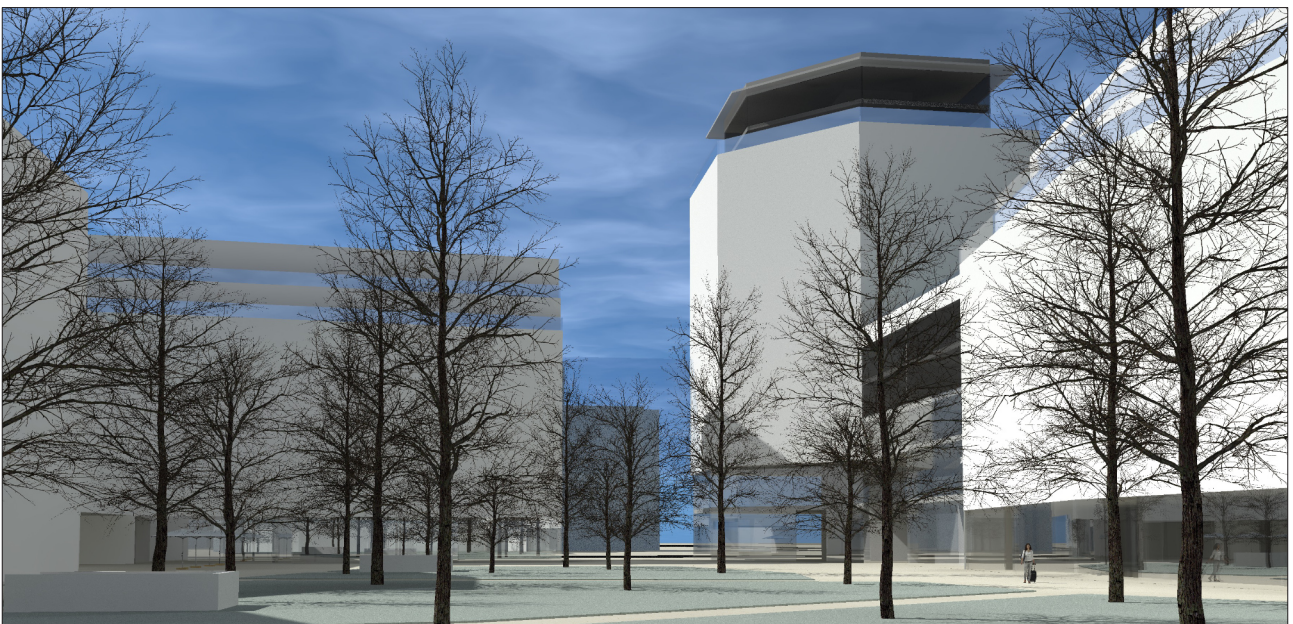
Der vorgesehene Rücksprung der beiden oberen und unteren Geschosse, sowie die damit wahrnehmbare Reduzierung der sonstigen Außenwandhöhe, führen zu einer vertikalen Gliederung des Hochpunktes.

Die Erhöhung des im Wettbewerbsbeitrag mit zehn Geschossen dargestellten Hochpunktes um zwei Ebenen betont die Ecksituation prägnanter, sowohl in Bezug auf die anschließende Bebauung im eigenen Quartier, als auch gegenüber der voluminösen Bebauung des Siemens-Areals im Süden.

Zugleich verbessert sich die Proportion des Hochhauses an sich.



Visualisierung des Hochhauses mit Blick von der Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße



Visualisierung des Quartiersplatzes mit Blick in Richtung Hochhaus

## Hochhaus im Stadtraum

Der Zugang zum geschützten Quartiersplatz wird durch den Hochpunkt markiert. Der Hauptzugang befindet sich auf Seite des Quartiersplatzes.

Die Positionierung des Hochpunktes an der Kreuzung mit seiner guten Erschließungsqualität vernetzt den privaten (Quartiersplatz) und den öffentlichen Außenraum im Gebiet und steht somit in einem sinnvollen Bezug zu den das Gebäude umgebenden Freiflächen.



■ SCHWARZPLAN.EU © MAP DATA © OPENSTREETMAP CONTRIBUTORS

## Hochhaus im öffentlichen Raum

Akzentuiert durch den Gebäuderücksprung über zwei Geschosse befinden sich beidseits des Hochpunktes Durchgänge zum Quartiersplatz. So entwickelt sich eine Wegeführung vom straßenseitigen Außenraum zum geschützten Freiraum des Quartiersplatzes. Durch die geplante Anordnung von Arkadengängen entlang beider Straßenseiten am Hochpunkt entsteht eine Vermittlung von privatem und öffentlichem Raum.

Der Eingangsbereich des Hochhauses mit großzügigem Foyer reagiert spezifisch auf die Lage zum Platz hin. Flächen mit attraktiver Nutzung im EG und 1.OG (Gastronomie / Läden) und großflächig verglaster Fassade wirken einladend auf Bewohnerinnen und Bewohner auch der benachbarten Wohnquartiere und Beschäftigte des südlich angrenzenden Siemens-Areals.



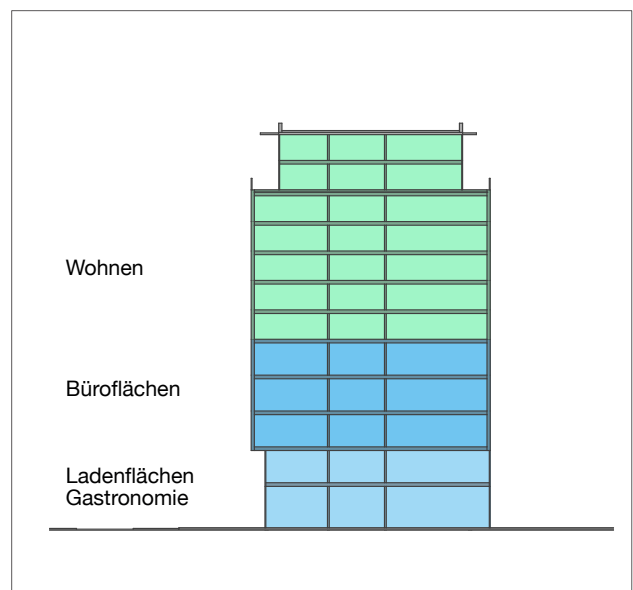
Quartiersplatz mit Hochhaus

## Fassade

Die vertikale Gliederung der Fassade mit ihren zurück gesetzten Fassadenteilen der Sockel- und Terrassengeschosse bildet unterschiedliche Nutzungsbereiche, wie Gastronomie- / Laden- nutzung, Büronutzung und Wohnnutzung ab.

## Technik und Nebeneingänge

Lüftungsanlagen werden über Dach geführt, Zugänge zu Technikbereichen erfolgen überwiegend über die Untergeschosse. Die Tiefgaragen-Zufahrten befinden sich hofweise an anderen Stellen im Quartier.



Schnitt Hochhaus

## **Programmatische und technische Anforderungen**

### **Programmierung, Öffentlichkeit und Mehrwert**

Aus der geplanten Nutzungsmischung im Hochhaus entsteht eine vielfältige Gebäudequalität bezüglich Art der Nutzung, unterschiedlicher Nutzerkreise und einer erstrebenswerten tageszeitlichen Mischung (Läden/ Gastronomie/Büros/Wohnen).

Diese Faktoren tragen zur Belebung des Umfeldes bei, steigern die Attraktivität auch der weiteren Umgebung und schaffen die Grundlage für eine stadträumliche Lebendigkeit.

Die gesamten Fläche im EG und 1.OG, sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Diese öffentliche Zugänglichkeit ist über eine aufgrund der Mischnutzung ohnehin erforderliche Rezeption im EG des Hochhauses gegeben.

Die Gewebe- / Büronutzung erstreckt sich hier bis zum 5. Obergeschoss, im übrigen Planungsgebiet findet sich eine Nicht-Wohnnutzung ausschließlich im Erdgeschoss.

Damit leistet der bauliche Hochpunkt einen wertvollen Beitrag zur sozialen und stadträumlichen Aufwertung des bestehenden Umfelds.

### **Nachhaltigkeit**

Sowohl auf der Dachfläche, als auch in Teilbereichen der Fassade sind Solarpaneele zur Stromerzeugung vorgesehen. Aufgrund der exponierten, nach Süden und Westen nahezu unverschatteten Ausrichtung des Quartierszeichens ist der transparente Fassadenanteil an diesen beiden Seiten zu Gunsten von opaken, vorgehängten, gebäudeintegrierten Photovoltaikerelementen reduziert gehalten, wodurch einerseits der sommerliche Wärmeschutz verbessert wird, andererseits der so maximierte Stromertrag zur Eigenversorgung des Gebäudes mit Energie dient.

Konzepte der Wärmeerschließung wurden in einem Fachgutachten untersucht:

„Von den untersuchten Wärmeversorgungsoptionen haben sich zwei lokale, für das Gelände spezifische und interessante Wärmequellen herauskristallisiert, die Fernwärme und die (oberflächennahe) offene Geothermie über Grundwasser.“

Zitiert aus:

Gutachten Energiekonzeption und quantitative Analysen  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 – Neuperlach, München  
Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart, August 2021

### **Stadtklima**

Auswirkungen der geplanten Bebauung und Empfehlungen bezüglich klimarelevanter Gesichtspunkte siehe: Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplan Nr. 2145 „Otto-Hahn-Ring“ in München  
GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, August 2021

## Abbildungsnachweis

- S.1: Biedermann Architekten / Mathias Wolf Landschaftsarchitekt
- S.2: Biedermann Architekten
- S.3: Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH / Biedermann Architekten
- S.4: Biedermann Architekten
- S.5: Abb. oben **SCHWARZ** PLAN.EU © MAP DATA © OPENSTREETMAP CONTRIBUTORS / Biedermann Architekten  
Abb. mitte/unten Biedermann Architekten