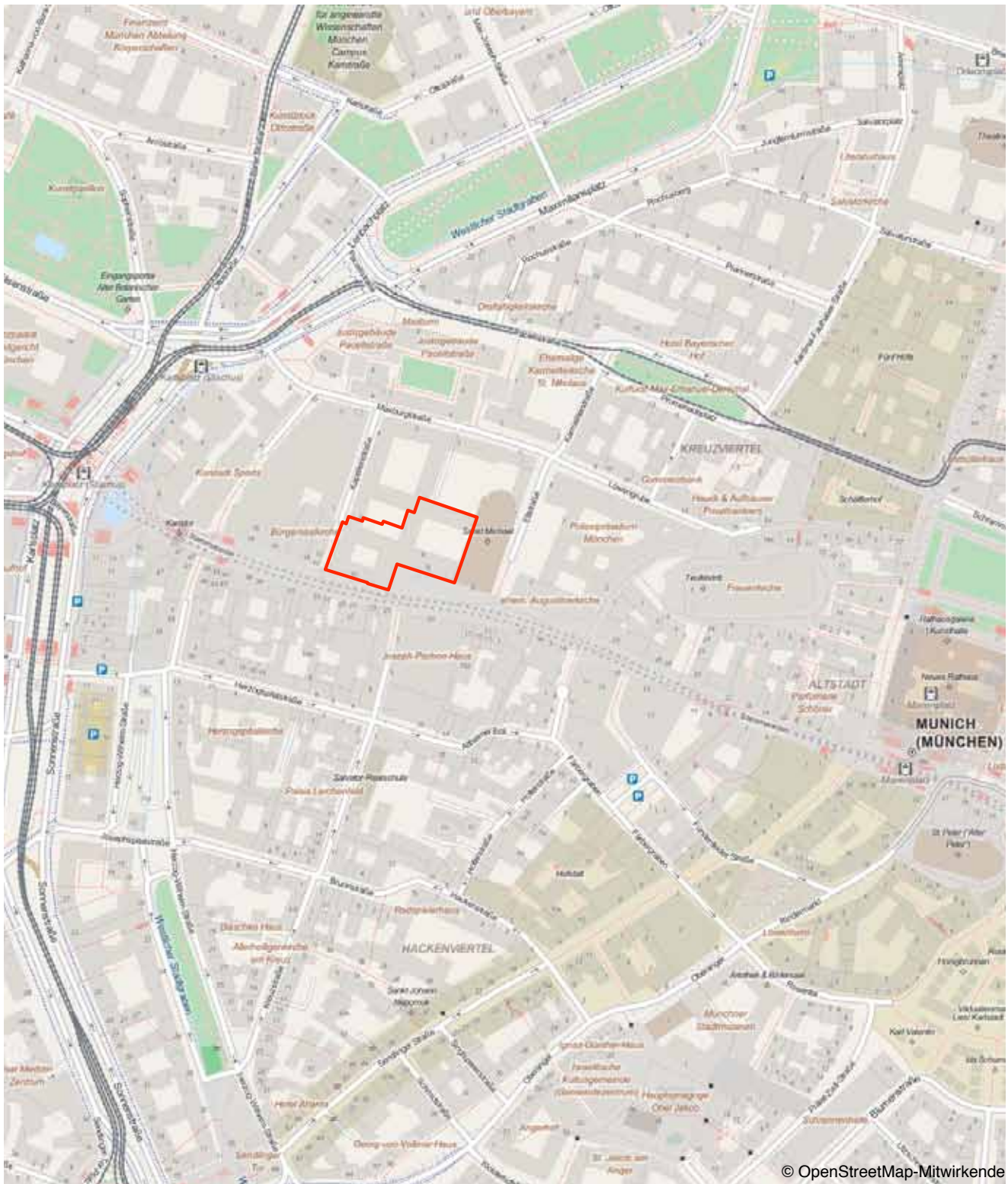


Realisierungswettbewerb „Alte Akademie“ in München



München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG

Realisierungswettbewerb „Alte Akademie“ in München



München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG

Tag der Auslobung

1. Dezember 2015

Ausloberin

München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG
Maximiliansplatz 12
D-80333 München

ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe

in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München

Wettbewerbsbetreuung

bgs
Architekten Stadtplaner
Weißburger Platz 4
D-81667 München
Tel. +49/(0)89/447712-3, Fax -40
mail@bgs.de

Termine

Preisrichtervorbesprechung
Ausgabe der Unterlagen
Startkolloquium mit Ortsbesichtigung
Kooperatives Kolloquium
Abgabe Pläne
Abgabe Modell
Preisgerichtssitzung

17. November 2015, 9.00 Uhr
1. Dezember 2015
18. Dezember 2015, Uhrzeiten s. Pkt. 2.8.1
26. Januar 2016, 9.00 Uhr
15. März 2016
22. März 2016
15. April 2016, 9.00 Uhr

1	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	6
2	Allgemeine Bedingungen	7
2.1	Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	7
2.2	Wettbewerbsgegenstand	7
2.3	Wettbewerbsart	7
2.4	Wettbewerbsbeteiligte	7
2.4.1	Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung	7
2.4.2	Wettbewerbsteilnehmende	7
2.4.3	Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung	8
2.5	Wettbewerbssumme (Bearbeitungshonorar und Preise)	9
2.6	Wettbewerbsunterlagen	9
2.7	Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	9
2.8	Termine	11
2.8.1	Startkolloquium mit Ortsbesichtigung und Altstadtführung	11
2.8.2	Kooperatives Kolloquium	11
2.8.3	Einlieferung	11
2.8.4	Preisgerichtssitzung	11
2.9	Zulassung der Arbeiten	12
2.10	Abschluss des Wettbewerbs	12
2.10.1	Beauftragung durch die Ausloberin	12
2.10.2	Vergütung der weiteren Bearbeitung	12
2.10.3	Eigentum, Rücksendung	12
2.10.4	Nutzung, Urheberrecht	12
2.11	Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung	12
2.12	Prüfung	12
3	Die Ausloberin	12
4	Das Wettbewerbsgrundstück und die Alte Akademie	13
4.1	Lage der Alten Akademie im Stadtgebiet	13
4.2	Historische Entwicklung und Bedeutung der Alten Akademie	16
4.3	Eingetragene Bau- und Bodendenkmäler	18
4.4	Innenhöfe	19
5	Altstadtensemble	20
6	Planungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Planung	21
7	Planungsprogramm	21
7.1	Qualitätsziele	21
7.2	Bauteile und Nutzungen	22
7.2.1	Schmuckhof	22
7.2.2	Alte Akademie	25
7.2.3	Ehemaliges Textilkaufhaus Hettlage	29
7.3	Verkehrerschließung, Parken, Anlieferung	34
7.4	Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Nachhaltigkeit	36
8	Beurteilungskriterien	36

Anlage
CD-ROM

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe, hat vom Freistaat Bayern das Erbbaurecht an einem Teil der so genannten Alten Akademie in der Münchner Innenstadt erworben. Das Geviert der Alten Akademie, zu dem auch die Kirche St. Michael gehört, stellt einen der historisch, stadträumlich und architektonisch bedeutsamsten Gebäudekomplexe in den Grenzen der Altstadt dar. Ursprünglich Jesuitenkolleg, später in Teilen Akademie der Bildenden Künste, danach - und bis heute - Herberge verschiedenster kirchlicher, staatlicher und privater Nutzungen, soll der wechselhaften Geschichte des Ortes nun ein neues, zukunftsweisendes Kapitel hinzugefügt werden.

Das Grundstück der München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG umfasst den südwestlichen Teil der Alten Akademie mit der Bebauung an der Neuhauser Straße, einem Teil der Münchner Fußgängerzone, und dem dahinter liegenden Schmuckhof. Es grenzt direkt an die

Kirche St. Michael, sämtliche Bestandsgebäude stehen unter Denkmalschutz. Bis vor kurzem waren hier das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und das Textilkaufhaus Hettlage untergebracht. Nach dem Auszug der Behörde aus ihren zu eng gewordenen Räumen und dem Auslaufen des Mietvertrages für das Textilkaufhaus wurde die Immobilie durch den Freistaat im Erbbaurecht veräußert.

Mit der künftigen Nutzung des Grundstücks soll eine neue Mischung aus Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen, aus Büros und innerstädtischem Wohnen in die Alte Akademie integriert werden. Der Schmuckhof, bislang eine rein intern genutzte Fläche, soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Das Vorhaben stellt auf viele Jahre hinaus eine der bedeutendsten Baumaßnahmen in der Münchner Innenstadt dar. Es soll dem Geviert der Alten Akademie in seinem denkmalgeschützten Bestand Rechnung tragen



Wettbewerbsgrundstück an der Neuhauser Straße

und es zugleich angemessen und qualitativ weiterentwickeln. Um für die anspruchsvolle Bauaufgabe die bestmögliche Lösung zu finden, auch in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht, lobt die München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München den vorliegenden Wettbewerb aus.

Grundlage für den Wettbewerb sind der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 der Landeshauptstadt München aus dem Jahre 2005 und die dort enthaltenen städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung des Planungsbereiches, die darauf aufbauenden umfangreichen Voruntersuchungen sowie der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 mit der Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen wurden - unter Teilnahme von Vertreterinnen und Vertretern der Ausloberin, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, des Stadtheimatspflegers der Landeshauptstadt München, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Büros David Chipperfield Architects einzelne Rahmenbedingungen für den Wettbewerb erarbeitet. Grundlage hierfür waren die Voruntersuchungen des Büros David Chipperfield Architects. Es wurden die Ausführungen aus dem Aufstellungsbeschluss zu den denkmalfachlichen und bauordnungsrechtlichen Belangen mit den funktionalen Anforderungen des Investors weiterentwickelt und vom Stadtrat am 11.11.2015 beschlossen.

2 Allgemeine Bedingungen

2.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 22.02.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung der Allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW 2013, Art. 13 Abs. 4 BauKaG). Die Auslobung wurde dort unter der Nr. 2015/10.21 registriert.

Ausloberin, Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

2.2 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Gebäude- und Freianlagenplanung für die neue Nutzung eines Teils der Alten Akademie in der Neuhauser Straße in München.

2.3 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einstufiger Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgelobt. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung ist eine persönliche Präsentation der Entwürfe durch die Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer gemäß § 3 Abs. 5 RPW 2013 vorgesehen.

2.4 Wettbewerbsbeteiligte

2.4.1 Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung

Ausloberin

München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG
Maximiliansplatz 12
D-80333 München

ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe

in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München

Wettbewerbsbetreuung

bgs

Architekten Stadtplaner

Weißburger Platz 4

D-81667 München

Tel. +49/(0)89/447712-3, Fax -40

mail@bgs.de

2.4.2 Wettbewerbsteilnehmende

Zur Teilnahme am Wettbewerb sind eingeladen:

- 1 AFF Architekten, Berlin
- 2 Caruso St. John Architects, London
- 3 Christ & Gantenbein Architekten, Basel
- 4 Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt
- 5 Fink + Jocher Architekten, München

Allgemeine Bedingungen

- 6 Hild + K Architekten, München
- 7 LRO Lederer Ragnarsdottir Oei, Stuttgart
- 8 Morger Partner Architekten, Basel
- 9 Ortner & Ortner Baukunst, Berlin
- 10 Peter Kulka Architektur, Köln
- 11 Sauerbruch Hutton Architekten, Berlin
- 12 Staab Architekten, Berlin

Der Wettbewerb wird als Wettbewerb für Architekturbüros durchgeführt. Die Kooperation mit Landschaftsarchitekturbüros wird empfohlen. Die vollständigen Planungsteams müssen bis zum Startkolloquium benannt werden, sie werden im Protokoll des Startkolloquiums bekannt gegeben.

Die eingeladenen Büros haben ihre Bereitschaft zur Teilnahme verbindlich erklärt.

Persönliche Erklärung

Jede/-r Teilnehmer/-in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er/sie gibt eine Erklärung gemäß Anlage ab (Verfassererklärung, s. CD-ROM). Liegen in der Person des Teilnehmers/der Teilnehmerin Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

2.4.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung

Die Mitglieder des Preisgerichts wurden vor der endgültigen Abfassung dieser Broschüre gehört.

Fachpreisrichter/-innen

- 1 David Chipperfield, Architekt, London
- 2 Elke Delugan-Meissl, Architektin, Wien
- 3 Gert. F. Goergens, Architekt, München
- 4 Prof. Wolfgang Lorch, Architekt, Frankfurt/Saarbrücken
- 5 Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
- 6 Heinz Neumann, Architekt, Wien
- 7 Peter Wich, Landschaftsarchitekt, München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Muck Petzet, Architekt, München
- Martin Reichert, Architekt, Berlin
- Susanne Ritter, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Prof. Florian Fischer, Architekt, München
- Frank Flor, Landschaftsarchitekt, Köln
- Andreas Uhmann, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Sachpreisrichter/-innen

- 1 René Benko, SIGNA-Gruppe
- 2 Christoph Stadlhuber, SIGNA-Gruppe
- 3 Christian Amlong, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- 4 Walter Zöllner, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- 5 Paul Bickelbacher, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN / Rosa Liste
- 6 Dr. Wolfgang Heubisch, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung
- 7 Wolfgang Neumer, Bezirksausschuss 1 Altstadt - Lehel

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Heinz Redl, SIGNA-Gruppe
- Bernhard Jost, SIGNA-Gruppe
- Alexander Reissl, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Richard Quaas, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- Johann Altmann, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI
- Wolfgang Püschel, Bezirksausschuss 1 Altstadt - Lehel

Sachverständige Berater/-innen (ohne Stimmrecht)

- Wolfgang Jäde, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Stadtplanung
- Franz Fuchs, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Grünplanung
- Reimund Andres, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission
- Katja Strohäcker, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission
- Mechthild Keßler, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Denkmalschutzbehörde
- Mathias Pfeil, Architekt, Generalkonservator Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Hans-Jürgen Dennemarck, Erzbischöfliches Ordinariat München
- Michael Gebhard, Architekt, München
- Prof. Dr. Jürgen Feix, Fachberater Bautechnik
- Dr. Ilja Irmischer, Fachberater Verkehrsplanung

- Alfred Sauter, Rechtsberatung
- Alexander Specht, Fachberater Technik
- Joachim Stumpf, Fachberater Einzelhandel
- Jörg Zirlewagen, Fachberater Technik
- Stefan Neher, SIGNA-Gruppe
- Johannes Heimeldinger, SIGNA-Gruppe

Vorprüfung

bgsM Architekten Stadtplaner, München

ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen Beratern/-innen und weiteren Fachleuten

2.5 Wettbewerbssumme (Bearbeitungshonorar und Preise)

Bearbeitungshonorar netto je Planungsteam 20.000 Euro

Summe Bearbeitungshonorare netto 240.000 Euro

Preise netto

1. Preis	80.000 Euro
2. Preis	48.000 Euro
3. Preis	32.000 Euro
Summe Preise netto	160.000 Euro

Wettbewerbssumme netto 400.000 Euro

Sofern Wettbewerbsteilnehmende Umsatzsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Summe der Preise durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

2.6 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden zur Verfügung gestellt:

A Auslobungsbroschüre

- Allgemeine Bedingungen
- Wettbewerbsaufgabe
- Beurteilungskriterien

B Als Anlagen auf CD-ROM

- Lage- und Informationsplan und Luftbild
- Unterlagen Bestandsgebäude inkl. Untersuchung zur Statik
- Festlegungen Tiefgarage und Anlieferung
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 vom 14.12.2005

- Beschluss zur Konkretisierung der wesentlichen Rahmenbedingungen vom 11.11.2015
- Beschluss des Bauausschusses der Landeshauptstadt München zum Erhalt des ursprünglichen Gestaltungskonzepts der Fußgängerzone
- Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München
- Musterdatei für Ebenenbelegung (s. Punkt 2.7 H)
- Vordruck Flächenbilanz
- Vordruck Verfassererklärung
- Vordruck Vertraulichkeitserklärung und Erklärung zum Datenschutz
- Auslobungsbroschüre

C Modelleinsatzplatte M 1 : 200

- gesonderte Lieferung durch den Modellbauer

2.7 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Alle Wettbewerbsarbeiten sind namentlich zu kennzeichnen.

Jedes Planungsteam darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind - mit Ausnahme der Arkaden - unzulässig. Im Bereich der Arkaden sind Varianten gewünscht (s. Punkt 7.2.3).

Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Es sind maximal 10 Präsentationspläne im Format DIN A0 hoch einzureichen. Die Präsentationspläne sind gerollt und ungefaltet abzugeben.

A Lageplan M 1 : 500

- städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf als Dachaufsicht mit Angaben zur Anzahl der Geschosse, zur Dachform, zur Erschließung, zu den Freianlagen, zu unterbauten Flächen etc., mit Darstellung der umgebenden Bebauung

B Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1 : 200

- Grundrisse aller Ebenen mit Angaben zu Nutzungen und Erschließung, in Erdgeschossgrundrissen mit Darstellung der Freianlagen im Schmuckhof (Angaben zu den Räumen bitte unmittelbar in die Grundrisse eintragen, keine Legenden)

Allgemeine Bedingungen

- alle wesentlichen Ansichten
- Nord-Süd-Schnitt und Ost-West-Schnitt durch den Schmuckhof mit angrenzender Bebauung, genaue Lage und Blickrichtung nach Wahl, mit Eintragung sämtlicher Höhen in m über NN
- Nord-Süd-Schnitt (inkl. Anteil Wirtschaftshof) und Ost-West-Schnitt durch den Neubauteil für das ehemalige Textilkaufhaus Hettlage, genaue Lage und Blickrichtung nach Wahl, mit Eintragung sämtlicher Höhen in m über NN

C Fassadendetails M 1 : 10, Details zum Umgang mit dem Bestand

- exemplarische Ausschnitte der Fassade(n) zum Schmuckhof in zum Verständnis notwendiger Anzahl
- exemplarischer Ausschnitt der Fassade zur Neuhauser Straße im Bauteil des ehemaligen Textilkaufhauses Hettlage, mit Darstellung des Arkadenbereichs

Jeweils mit Ansicht, Horizontal- und Vertikalschnitt und Aussagen zu Konstruktion, Materialien, Farben etc. Außerdem mit Kennzeichnung der alten und der neuen Bauteile.

- Exemplarische Darstellung zum gestalterischen und denkmalpflegerischen Umgang mit dem Bestand im Inneren des Gebäudes für jedes der drei Bauteile (Schmuckhof, Alte Akademie, ehemaliges Textilkaufhaus Hettlage). Es werden hierbei Aussagen zum Verhältnis Alt/Neu, zum Charakter der Räume und zur Art der Eingriffe erwartet. Die Darstellungsform und der Maßstab sind freigestellt.

D Perspektiven

- Fußgängerperspektive aus der Neuhauser Straße von Osten (Blickrichtung Westen) von vorgegebenem Standort entsprechend Foto auf Seite 19
- Fußgängerperspektive aus der Neuhauser Straße von Westen (Blickrichtung Osten) von vorgegebenem Standort entsprechend Foto auf Seite 31
- Fußgängerperspektive Schmuckhof von frei gewähltem Standort
- Vogelperspektive mit Darstellung aller Dächer und Einbindung des Projektes in das städtebauliche Umfeld
- zwei Perspektiven der Arkaden von vorgegebenen Standorten entsprechend Foto Seite 28 unten rechts und Foto Seite 32 oben.

Dazu können maximal zwei weitere Perspektiven nach Wahl abgegeben werden.

E Erläuterungen

- zeichnerische und textliche Erläuterungen zum Entwurfskonzept, u.a. mit Erläuterungen zu Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit (textliche Erläuterungen auf den Plänen bitte zusätzlich auf Beiblättern DIN A4 abgeben)
- stichpunktartige Erläuterung zur Ausführungsart des Fassadenkonzepts
- grundlegende Aussage hinsichtlich der TGA-Erschließung der einzelnen Funktions- und Nutzungseinheiten
- Erläuterungen zum vorbeugenden Brandschutz

F Modell M 1 : 200

- auf der mitgelieferten Einsatzplatte

G Flächenbilanz

- rechnerischer Nachweis der Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277, differenziert nach Nutzungen sowie nach ober- und unterirdischen Flächen
- rechnerischer Nachweis der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung WoFIV und der vermietbaren Gewerbeflächen nach Mietflächenrichtlinie MF/G der gif
- rechnerischer Nachweis der Geschossfläche nach § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Hierfür sind Prüfpläne (kompletter zweiter Plansatz, gefaltet) mit Eintragung der nachgefragten Werte und aller für ihre Ermittlung notwendigen Maße und Angaben abzugeben, dazu der ausgefüllte Vordruck Flächenbilanz (s. CD-ROM).

H Verkleinerungen auf Papier, Unterlagen auf Datenträger

- alle Präsentationspläne, verkleinert ausgedruckt auf DIN A3
- alle Präsentations- und Prüfpläne auf Datenträger in Originalgröße sowie im Format DIN A3, jeweils als pdf- und jpg-Dateien
- Lageplan und sämtliche Grundrisse als dwg-Dateien (Grundrisse mit Ebenenbelegung gemäß Musterdatei, s. CD-ROM; die dwg-Dateien werden nur zur Vorprüfung verwendet und danach vernichtet)
- alle Erläuterungstexte als Textdateien

- alle weiteren Abgabeunterlagen (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung) auf Datenträger

I Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

J Verfassererklärung, Vertraulichkeit und Datenschutz

- Verfassererklärung auf beigelegtem Vordruck (s. CD-ROM)
- Vertraulichkeitserklärung und Erklärung zum Datenschutz auf beigelegtem Vordruck (s. CD-ROM)

2.8 Termine

2.8.1 Startkolloquium mit Ortsbesichtigung

Am 18. Dezember 2015 um 12.00 Uhr bietet die Ausloberin für alle Wettbewerbsteilnehmenden und Mitglieder des Preisgerichts eine geführte Besichtigung des Wettbewerbsgrundstücks und der bestehenden Gebäude an. Details zur Führung (Treffpunkt etc.) werden rechtzeitig bekanntgegeben.

Am 18. Dezember 2015 um 14.00 Uhr veranstaltet die Ausloberin im Novotel München City, Hochstraße 11, ein Startkolloquium unter Beteiligung von Vertretern des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um 14.00 Uhr zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Planungsteams werden um 14.30 Uhr hinzu gebeten. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters/einer Vertreterin je Team wird erwartet.

Das Kolloquium dient der ergänzenden Erläuterung der Wettbewerbsaufgabe, der Diskussion und der Beantwortung von Rückfragen. Schriftliche Rückfragen können bis zum 15. Dezember an das Büro bgsm gerichtet werden. Die Ergebnisse der Diskussion und die Antworten auf die Rückfragen werden allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

2.8.2 Kooperatives Kolloquium

Am 26. Januar 2016 um 9.00 Uhr veranstaltet die Ausloberin im Münchner Künstlerhaus, Lenbachplatz 8, ein Kooperatives Kolloquium unter Beteiligung von Vertretern des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung. Die Uhrzeiten für die Präsentationen der Teilnehmerteams werden diesen gesondert mitgeteilt. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters/einer Vertreterin je Team ist verpflichtend.

Das kooperative Kolloquium dient:

- der Offenlegung und Erörterung von Zwischenergebnissen (Einzelpräsentationen ohne Anwesenheit der konkurrierenden Teams),
- dem Meinungsaustausch und der Meinungsbildung,
- der Beantwortung weiterer Rückfragen (diese können bis zum 21. Januar auch schriftlich an das Büro bgsm gerichtet werden)
- sowie ggf. der Präzisierung und Fortschreibung der Auslobung.

Ergebnisse des Kolloquiums, die alle Teilnehmerteams betreffen, werden protokolliert und allen Wettbewerbsbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

2.8.3 Einlieferung

Einlieferungstermin für die Pläne ist der 15. März 2016, für das Modell der 22. März 2016. Spätestens an diesen Tagen sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Ausloberin an folgende Postadresse aufzugeben:

bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
D-81667 München

oder dort bis spätestens 17.00 Uhr einzureichen. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro bgsm gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Es wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

2.8.4 Preisgerichtssitzung

Die Preisgerichtssitzung findet am 15. April 2016 ab 9.00 Uhr statt. Der Ort der Veranstaltung wird noch bekannt gegeben. Die Planungsteams stellen ihre Entwürfe gemäß § 3 Abs. 5 RPW 2013 selbst vor. Die Präsen-

Die Ausloberin

tationen erfolgen ohne Anwesenheit der konkurrierenden Teams. Die Uhrzeiten für die Einzelpräsentationen werden gesondert mitgeteilt.

Es wird um eine Präsentation mittels Beamer gebeten. Die Inhalte der Präsentationen dürfen nicht über die geforderten Wettbewerbsleistungen gem. Punkt 2.7 hinausgehen.

2.9 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- termingerecht eingegangen sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren. Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

2.10 Abschluss des Wettbewerbs

2.10.1 Beauftragung durch die Ausloberin

Die Ausloberin wird, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen oder mehrere der Preisträger mit den Planungsleistungen, mindestens aber mit der Planungsbearbeitung nach § 34 HOAI 2013 (Gebäude) und § 39 HOAI 2013 (Freianlagen), jeweils Lph. 2 - 4, beauftragen.

Darüber hinaus wird die Ausloberin durch angemessene weitere Beauftragung (gestalterisch relevante Leitdetails in Lph. 5, Künstlerische Oberleitung) sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird.

Die für die Umsetzung notwendigen Fachplaner wird die Ausloberin selbst bestimmen.

Sollte es bei der weiteren Bearbeitung des Wettbewerbsergebnisses und Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung zu wesentlichen gestalterischen Veränderungen der prämierten Arbeit kommen, ist das Projekt in der Kommission für Stadtgestaltung vorzustellen.

2.10.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

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

2.10.3 Eigentum, Rücksendung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei zurückgesandt.

2.10.4 Nutzung, Urheberrecht

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes gilt § 8 Abs. 3 RPW 2013.

2.11 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmenden durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

Die Landeshauptstadt München darf die Ergebnisse des Wettbewerbs zu Zwecken der öffentlichen Bekanntgabe im Stadtrat verwenden.

2.12 Prüfung

Die Entscheidungen des Preisgerichts in der Sache sind endgültig, sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

3 Die Ausloberin

Die SIGNA Unternehmensgruppe ist vor sechzehn Jahren gegründet worden und seither zu einer der führenden privat geführten Immobiliengesellschaften in Europa gewachsen.

Mit einem langfristig orientierten Ansatz wird in Immobilien in den zentralen innerstädtischen Lagen im deutschsprachigen Raum investiert. Der Nutzungsschwerpunkt liegt dabei auf Handelsimmobilien, wobei je nach Objekt- bzw. Quartiersanforderungen zusätzlich ein Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Gastronomie oder Hotel realisiert wurde bzw. realisiert werden kann.

Das Bestandsportfolio umfasst einen wesentlichen Teil des Vermögens und besteht aus einzigartigen Objekten wie dem ‚Goldenen Quartier‘ in Wien oder dem ‚Kaufhaus Tyrol‘ in Innsbruck. Diese prominenten Objekte sind nicht für eine kurzfristige Verwertung beabsichtigt sondern sollen von SIGNA langfristig im Eigentum gehalten werden. Durch die zentralen Lagen, gepaart mit einer optimalen Bewirtschaftung der Objekte, sollen im Sinne der bei SIGNA engagierten Investoren nachhaltige, d.h. inflationsgeschützte und konstante Mieterträge generierende Investitionsobjekte realisiert werden. Ziel ist die Erreichung einer langfristigen Wertstabilität der Immo-

lien. Dieser Ansatz macht SIGNA gleichsam und automatisch zu einem nachhaltigen Partner der Städte, in denen SIGNA mit diesem Ansatz investiert.

4 Das Wettbewerbsgrundstück und die Alte Akademie

Das Wettbewerbsgrundstück liegt an der Fußgängerzone in der Münchner Altstadt, in der Neuhauser Straße zwischen Karlsplatz (Stachus) und Marienplatz. Es umfasst das Flurstück Nr. 162 (Neuhauser Straße 8 und 10) und ist 6.055 qm groß. Es ist Teil der so genannten „Alten Akademie“, des Gevierts zwischen der Neuhauser Straße im Süden, der Kapellenstraße im Westen, der Maxburgstraße im Norden und der Ettstraße im Osten. Das Wettbewerbsgrundstück grenzt unmittelbar an die Kirche St. Michael und beinhaltet u.a. den Schmuckhof der Alten Akademie sowie den südlichen Bereich des Wirtschaftshofes. Die bestehende Bebauung steht unter Denkmalschutz. Bis vor kurzem waren hier das Bayerische Lan-



Geviert der Alten Akademie mit Höfen und Kirche St. Michael, im Süden das Wettbewerbsgrundstück

Das Wettbewerbsgrundstück und die Alte Akademie

desamt für Statistik und Datenverarbeitung (Neuhauser Straße 8) und das Textilkauflhaus Hettlage (Neuhauser Straße 10) untergebracht. Die Räume der Behörde stehen nun leer, die Flächen des Textilkauflhauses werden von verschiedenen Einzelhändlern zwischengenutzt.

Die Alte Akademie stellt, wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, einen der historisch, stadträumlich und architektonisch bedeutsamsten Gebäudekomplexe in der Münchner Innenstadt dar. Ursprünglich Jesuitenkolleg, später in Teilen Akademie der Bildenden Künste, dient er bis heute den verschiedensten kirchlichen, staatlichen und privaten Nutzungen.

Der unter Punkt 1 erwähnte Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 stellt eine ausführliche Beschreibung und Würdigung des Komplexes der Alten Akademie zur Verfügung, deren wichtigste Inhalte nachfolgend unter den Punkten 4.1 bis 4.4 wiedergegeben werden. Darüber hinaus konkretisiert der Beschluss des Stadtrates vom 11.11.2015 die Rahmenbedingungen für die Aufgabenstellung.

Näheres zur bestehenden Bebauung auf dem Wettbewerbsgrundstück wird in Verbindung mit dem Planungsprogramm unter Punkt 7 erläutert.

4.1 Lage der Alten Akademie im Stadtgebiet

Die Alte Akademie liegt rd. 200 m von der Frauenkirche entfernt im nordwestlichen Bereich der historischen Altstadt Münchens im sogenannten Kreuzviertel. Sie umfasst



Altstadtviertel

das Wettbewerbsgrundstück (Flst. Nr. 162), die nördlich angrenzenden Grundstücke (Flst. Nr. 164 und 163) und einen Teil des östlich angrenzenden Grundstücks (Flst. Nr. 161), auf dem sich die Kirche St. Michael befindet. Die Flurstücke Nr. 163 und 161 befinden sich im Eigentum des Freistaates Bayern und werden schwerpunktmäßig von der Deutschen Provinz der Jesuiten genutzt. Das Flurstück Nr. 164 wird derzeit vom Erzbischöflichen Ordinariat für die eigene Nutzung umgebaut.

Das gesamte Geviert ist rd. 1,8 ha groß. Die Alte Akademie als historischer Sonderbau bildet eine deutlich wahrnehmbare Einheit mit der Kirche St. Michael und den angrenzenden Baulichkeiten. Das Geviert ist in sich geschlossen und hat durch seine Gestalt eine identitätsstiftende Prägung für die Altstadt und im Näheren für die Fußgängerzone. Gerade der Rücksprung und die Aufweitung des öffentlichen Raumes bietet für das Publikum einen besonders prägenden Raum mit Aufenthaltsqualität.

Südlich der Alten Akademie liegt die Neuhauser Straße, eine der wichtigsten und wirtschaftsstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Durch den Gebäudeversprung in der Südkante der Alten Akademie entsteht im Straßenverlauf der Neuhauser Straße, als Vorfeld zur Kirche St. Michael, eine platzartige Aufweitung, die im Jahr 1962 durch die Aufstellung des Richard-Strauss-Brunnens stadtgestalterisch akzentuiert wurde. Der historische Gebäudeversprung erzeugt gleichzeitig eine Engstelle in der Neuhauser Straße, die im Zuge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg zugunsten verkehrlicher Anforderungen durch die Teilöffnung des Erdgeschosses



Fußgängerzone mit Alter Akademie und Kirche St. Michael

des Anwesens Neuhauser Straße 8 (ehemals Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) und die anschließende Arkade im Anwesen Neuhauser Straße 10 (ehemals Textilkaufhaus Hettlage) aufgeweitet wurde (s. Punkt 4.2). Durch diese ursprünglich aus verkehrlichen Gründen entstandene Arkade an der Engstelle konnte der fußläufige Verkehr geschützt vom Straßenbahn- und Kfz-Verkehr geführt werden. Die Arkaden haben auch heute noch ihre Bedeutung und Funktion in der hochfrequentierten Fußgängerzone und müssen als typologisches Element und als öffentlich zugänglicher Außenraum erhalten bleiben.

Die gesamte Westseite der Alten Akademie wird von der Kapellenstraße begleitet. Westlich der Kapellenstraße steht mit dem Bürgersaal der „Marianischen Männerkongregation“ (Saalkirche im Obergeschoss, Unterkirche im Erdgeschoss) ein Paradebeispiel für die gestalterisch kreative Denkmalpflege der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das originale Bauwerk wurde 1709-10 nach Plänen von Giovanni Antonio Viscardi errichtet. Parallel zur Kapellenstraße findet die Arkade der Neuhauser Straße ihre Fortsetzung. Mit dem derzeitigen Umbau der ehemaligen Landesbodenkreditanstalt nördlich angrenzend wurde im Eckbereich zur Maxburgstraße eine Arkade als repräsentativer Eingangsbereich errichtet.

Weiter westlich steht mit dem Kaufhaus Karstadt-Oberpollinger eines der bemerkenswertesten und ältesten Warenhausbauwerke Deutschlands. Dieses Bauwerk, von Max Littmann 1904-05 errichtet, wurde erst vor wenigen Jahren nach Norden hin durch einen Neubau erweitert.



Fußgängerzone, Blick nach Osten

Die Nordseite der Alten Akademie wird von der Maxburgstraße gefasst. Die nördlich der Maxburgstraße liegende Fläche der ehemaligen Herzog-Max-Burg, heute „Maxburg“, wurde nach den Kriegszerstörungen entsprechend den „modernen städtebaulichen Prinzipien“ der 50er-Jahre von Theo Pabst und Sep Ruf neu bebaut. Einzelne vier- bis neungeschossige, unterschiedlich hohe Flachdachbauten umschließen den als Zier- und Grünanlage gestalteten Innenhof. Läden und Cafés laden zum Verweilen ein. Als letzter baulicher Rest der historischen Herzog-Max-Burg ist der Turm an der Pacellistraße erhalten.

Östlich der Maxburg-Fläche und vom Neubaukomplex getrennt, schließt sich an der Pacellistraße die ehemalige Karmeliterkirche an. Ebenfalls nach Plänen von Sep Ruf wurde an die Kirche das Gebäude des Erzbischöflichen Ordinariats angefügt. Insgesamt stellt der Komplex ein typisches Beispiel für den Wiederaufbau der 50er-Jahre dar.

An der Ostseite der Alten Akademie führt die Ettstraße zur Neuhauser Straße zurück. Hier, an der Ettstraße, liegt auch das Münchner Polizeipräsidium. Dieses Geviert, das sich im Osten bis zur Frauenkirche erstreckt, wurde unter Einbeziehung der ehemaligen Augustinerkirche an der Neuhauser Straße von Theodor Fischer bereits im Jahr 1911 umgebaut. Das ehemalige Kirchengebäude wurde unter Wahrung des äußeren Umrisses in Läden umgewandelt. Nach schwerer Beschädigung im Krieg wurde das Gebäude wieder hergestellt und beherbergt seit 1966 auch das Deutsche Jagd- und Fischereimuseum.



Fußgängerzone, Blick nach Westen

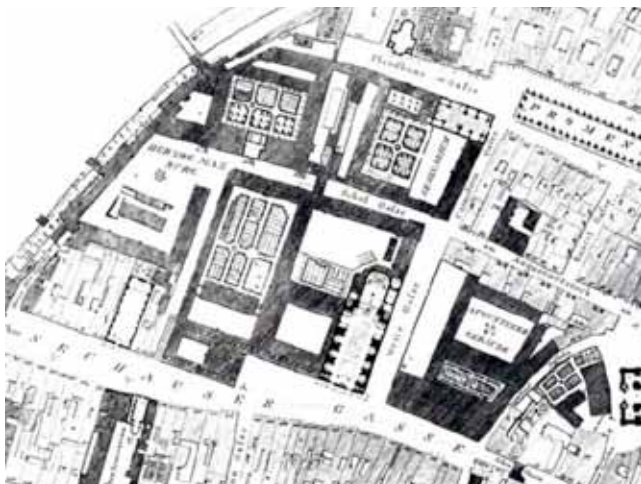
4.2 Historische Entwicklung und Bedeutung der Alten Akademie

Die geschichtliche Identität der Altstadt Münchens ist auch in der Gegenwart immer noch deutlich erlebbar. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg sich der Wiederaufbau am historischen Stadtgrundriss orientiert hat. Diese beispielhafte Vorgehensweise war auch der Grund für die Aufnahme der Altstadt in die Denkmalliste als Ensemble.

Die Alte Akademie liegt also innerhalb des Ensemblebereichs Altstadt und darin im sogenannten Kreuzviertel. Das Viertel mit seinen annähernd rechtwinklig zueinander angeordneten Straßenzügen wurde Ende des 15. Jahrhunderts nachhaltig durch die gesteigerte Bautätigkeit des damaligen Hofes verändert. Im Stadtatlas München von 1999 findet sich zur stadträumlichen Veränderung an diesem Standort folgende Beschreibung:

„Die ursprünglich in sich geschlossene Präsentation des spätmittelalterlichen Stadtraumes wurde durch zwei Einbauten nach 1600 verändert, die auch die Wende von der Bürgerstadt zur kurfürstlichen Haupt- und Residenzstadt markieren: die Baukomplexe des Jesuitenkollegs mit der Kirche St. Michael an der Neuhauser Straße und die Residenz des Herzogs bzw. Kurfürsten Maximilian I. im Anschluss an die Neuveste im Nordwesten der Stadt.“

Die historische Bedeutung der Alten Akademie wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege untersucht und mit Gutachten vom 05.08.2005 u.a. wie folgt beschrieben:



Stadtplanausschnitt 1806

„Aus historischer Sicht gehört die Alte Akademie in München zu den baukünstlerischen und typologischen Schlüsselwerken des späten 16. Jahrhunderts nördlich der Alpen. Die Alte Akademie bildet eines der ersten und großartigsten Beispiele klösterlicher Monumentalarchitektur des Renaissance-Zeitalters. Zeitgenössische Vergleiche des Jesuitenkollegiums mit dem Escorial und - etwa auf den Stichen von J. Smisek aus der 1. Hälfte des 17. Jahrhunderts - mit den Weltwundern der Antike werden begreiflich, wenn man sich die neuartige Monumentalität und Regularität der Anlage im ansonsten noch mittelalterlichen Stadtbild vergegenwärtigt und die Tatsache berücksichtigt, dass die Alte Akademie zeitlich den großen barocken Klosterbauten im süddeutschen und habsburgischen Raum vorausging.“

Nach der Aufhebung des Jesuitenordens im Jahre 1779 wurde der Komplex durch verschiedene staatliche Einrichtungen genutzt. Namensgebende Einrichtung war die Akademie der Bildenden Künste (1784 bis 1885).

Zu den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und zum Wiederaufbau führt das Landesamt für Denkmalpflege aus:

„Bei Luftangriffen wurde der Baukomplex 1944 schwer getroffen. Luftaufnahmen zeigen im Wesentlichen die stehen gebliebenen Umfassungswänden. Nach Heinrich Habels Denkmaltopographie ... blieben lediglich die 16 Fensterachsen westlich der Michaelskirche aus der Zeit von 1585/86 erhalten. Die Fassaden des rechtwinklig dazu stehenden Bautrakts wurden aus statischen Gründen weitgehend abgetragen und rekonstruiert. Lediglich die unteren Partien dieser Fassade - Erdgeschoss und erstes Obergeschoss - dürften noch Originalsubstanz aufweisen. Unwahrscheinlich ist, dass innere Bauteile wieder verwendet wurden.“

Der kriegszerstörte Westflügel (Neuhauser Straße 10) wurde 1953-55 nach Entwurf von Josef Wiedemann (1910-2001) für das Textilkaufhaus Hettlage völlig neu errichtet. Dieses Gebäude ist aufgrund seiner städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Bedeutung für die Wiederaufbautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg ebenfalls in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Die geometrischen Sgraffitomalereien der Fassade entwarf Hermann Kaspar.

Der Wiederaufbau der eigentlichen Alten Akademie (Anm. bgsm: ehem. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Neuhauser Straße 8) ... erfolgte ebenfalls nach Plänen Josef Wiedemanns. Vermutlich geht auch die Fassadengestaltung des Schmuckhofs auf Hermann Kaspar zurück. Um die Fassade zur Neuhauser Straße nicht verändern zu müssen, ging Wiedemann beim Wiederaufbau von einem asymmetrischen Querschnitt aus. In der Zone hinter der Fassade behielt er die alten Raumhöhen bei und stimmte die Nutzung darauf ab (Bibliothek und Archiv mit eingestellten Emporen). Zur Rückseite konnte er dagegen den Neubau mit E+4 Geschossen versehen. Zu den Haupträumen des Innern gehören die raumkünstlerisch inspirierte, zweigeschossige Eingangshalle sowie mehrere aufgeglaste Treppenhäuser mit gespachtelten Wänden, teilweise mit Wandmalerei, darunter eine Darstellung der Alten Akademie im 16. Jahrhundert. Diese Treppenhäuser weisen typische und qualitätvolle Ausstattungsdetails der 1950er-Jahre auf. (Anm. bgsm: Näheres zur bestehenden Bebauung auf dem Wettbewerbsgrundstück wird, wie bereits beschrieben, in Verbindung mit dem Planungsprogramm unter Punkt 7 erläutert.)

Die eigentlichen Bürotrakte sind dagegen deutlich konventioneller sowie architektonisch und gestalterisch weniger bemerkenswert.

Die Innenhöfe sind höchst unterschiedlich charakterisiert:

- Ein ornamental gepflasterter, architektonisch ausgeprägter ‚Schmuckhof‘ mit gemalten Fassadengliederungen wohl nach Entwurf von Hermann Kaspar. In diesem Hof befindet sich auch der zweigeschossige, aufgeglaste Kantinentrakt, der sich an die westliche Langhausfassade der Michaelskirche anlehnt.
- Ein begrünter ‚Klosterhof‘ zum heutigen Jesuitenkolleg.
- Ein vergleichsweise ungestalteter ‚Wirtschaftshof‘ mit Garagen hinter dem Textilkaufhaus Hettlage.

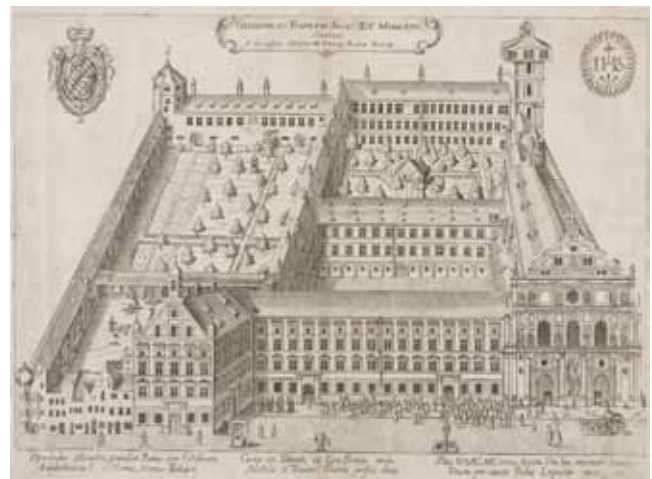
Insgesamt belegen die damaligen Planungen und Disposition der Innenhöfe nachdrücklich, dass man beim Wiederaufbau die Grundstruktur der im Krieg zerstörten Alten Akademie wiedergewinnen wollte. Aufgrund der geschichtlichen, städtebaulichen und künst-

lerischen Bedeutung ist grundsätzlich von der Denkmalswürdigkeit der Gesamtanlage auszugehen.“

Mit dem Wiederaufbau wurden auch die heutigen Arkaden in dem Baukomplex errichtet. Grund dafür waren die damalige Nutzung der Neuhauser Straße für den Auto- und Straßenbahnverkehr und das Wiederaufbaukonzept von Stadtbaurat Karl Meitinger, das - wo erforderlich - die „Dehnung“ von Straßen- und Platzräumen vorsah, um eine größere Verkehrsdurchlässigkeit zu erzielen. Mittel der „Dehnung“ waren das Zurückversetzen ganzer Baufluchten und - wo dies nicht möglich oder angemessen war - der Einbau von Arkaden. So wurde auch die Engstelle der Neuhauser Straße am Versprung der Alten Akademie mit Hilfe von Arkaden geweitet. Der Kopfbau des Akademiegebäudes wurde durchlässig gemacht, der Neubau des Textilkaufhauses Hettlage wich im Erdgeschoss von der historischen Bauflucht zurück. Am Kopfbau des Akademiegebäudes wurden zugunsten der Arkaden zwei neue Öffnungen in die Ostfassade geschnitten, das historische Mittelportal der Ostfassade wurde nicht wieder hergestellt.

Im Kreuzungsbereich der Kapellen-/Maxburgstraße sowie entlang der Neuhauser Straße 10 besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Baulinien und Festsetzungen von Arkaden (s. Punkt 6). Die Arkadenfläche ist als Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München gesichert und dem öffentlichen Verkehr (Fußgängerzone) gewidmet.

Der Gebäudetrakt der Alten Akademie an der Kapellen-/Maxburgstraße für die Bayerische Landesbodenkredit-



historische Darstellung des Viertels

Das Wettbewerbsgrundstück und die Alte Akademie

anstalt (heute Bayerische Landesbank) und das neue Jesuitenkolleg wurden 1953-54 nach Plänen von Franz Jaud errichtet. Die Gebäudestellung orientierte sich dabei an den alten Häuserfluchten. Der Block nimmt im Inneren mit den neuen Gebäuden die damals schon vorhandene Kreuzstruktur der vier Innenhöfe auf.

4.3 Eingetragene Bau- und Bodendenkmäler

Im Geviert der Alten Akademie befinden sich folgende, gemäß Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragene Bau- und Bodendenkmäler:

Neuhauser Straße 6 (vormals Neuhauser Straße 52) und Maxburgstraße 1

„Jesuitenkirche St. Michael, kath. Filialkirche, mächtiger, tonnengewölbter Saalbau, dreigeschossige Südfassade mit Volutengiebel, Seitenkapellen zwischen Wandpfeilern, Emporen, Querschiff und nach Norden gerichteter Chor, von Friedrich Sustis, Wolfgang Miller und Wendel Dietrich, 1583-1589, mehrfache Renovierungen, durch Johannes Hörmann, 1697/98, Friedrich Bürklein, 1852-57 u. a., Wiederaufbau nach schweren Kriegsschäden, 1946-53;

Erweiterung um nordwestlich angrenzende Kreuzkapelle, Kollegstrakt und Turm an der Ecke Ettstraße/Maxburgstraße, 1593-97; mit Ausstattung der Kirche und Kreuzkapelle; ehem. Kollegium vgl. Neuhauser Straße 8/10.“

Neuhauser Straße 8 (vormals Neuhauser Straße 51)

„Ehem. Jesuitenkolleg, sog. Alte Akademie, weitläufiger viergeschossiger Komplex, wohl nach Entwurf von Friedrich Sustis, 1585-90, nach schweren Schäden im Zweiten Weltkrieg mit rekonstruierter Fassade und dahinterliegendem Neubau für das Statistische Landesamt wieder aufgebaut, nach Plänen von Josef Wiedemann, 1953-57; ehem. nordöstlichen Bauteile des Jesuitenkolleg mit Turmstumpf siehe bei Maxburgstraße 1.“

Neuhauser Straße 10

„Kaufhaus ‚Hettlage‘, schlichter, fünfgeschossiger Stahlbetonskelettbau, Baukubus mit verputzter Lochfassade und weiträumiger Erdgeschossarkade unter Einbezug des nach Kriegszerstörung rekonstruierten Westflügels der sog. Alten Akademie, von Josef Wiedemann, 1953-55, lineare Fassadenbemalung des Kubus mit dem historischen Giebelbau der Alten Akademie korrespondierend, durch Hermann Kaspar; vgl. Neuhauser Straße 8.“



Alte Akademie in den 1920er Jahren

zu Flurstück 162 (Neuhauser Str. 8 und 10)

„Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der zweiten Stadterweiterung von München.“

sowie

„Untertägige frühneuzeitliche Teile der Kath. Jesuitenkirche St. Michael von München mit dazugehörigem Jesuitenkolleg (sog. „Alte Akademie“).“

4.4 Innenhöfe

Eine besondere Bedeutung im Gebäudekomplex der Alten Akademie kommt den Innenhöfen zu. Von jeher als introvertierte Anlagen nur für einen begrenzten Nutzerkreis zugänglich, haben sie ihren ursprünglichen Charakter als Ort der Erholung und Kontemplation grundsätzlich wahren können. Auch beim Wiederaufbau wurde das Thema aufgegriffen und neu interpretiert. Als Grundlage diente hierfür der Grundriss des ehemaligen Jesuitenkollegs mit der Abfolge der Innenhöfe und der rahmengebenden Bebauung. Das Erscheinungsbild der einzelnen Höfe wurde allerdings den damaligen funktionellen Erfordernissen entsprechend teilweise verändert.

Die beiden nördlichen Höfe (Zierhof im Nordwesten und Klosterhof im Nordosten) sind als Grün- und Zieranlagen gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Zierhof ist nicht öffentlich zugänglich und dient den dort Arbeitenden. Er ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Der Klosterhof ist tagsüber in der Regel zugänglich, dient aber der klösterlichen Nutzung. Er ist bis auf eine flächenmäßig untergeordnete Stellplatzanlage und einen Rundweg großteils unversiegelt. Diese Innenhöfe sind nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Anders verhält es sich mit den beiden südlichen Höfen, die von der Kapellenstraße aus befahrbar sind und zur Anlieferung sowie als Parkplatz genutzt werden. Der südöstliche Hof wurde als sog. Schmuckhof direkt im Anschluss an die Westfassade der Kirche St. Michael ausgebildet. Er ist in Gänze mit schmuckvoll angelegtem Pflaster gestaltet, eine einzelne, mehrstämmige Esche steht nahe der Kirche. Besonders zu erwähnen sind außerdem der Kantinenanbau an die Kirche und die dem Innenhof zugewandten Kirchenfenster, die bei einer Umnutzung des Hofes nachbarliche Rücksichtnahme erfordern. Der südwestliche Hof ist ein reiner Wirtschaftshof, der durch eine Garagenanlage und eine Mauer



Alte Akademie heute

Altstadtensemble

entlang der im Hof verlaufenden Flurstücksgrenze (Flst. Nr. 162/164) geteilt ist. Beide Teile des Hofes sind durch eine jeweils eigene Durchfahrt von der Kapellenstraße aus erschlossen, der nördliche Teil ist mit einer Tiefgarage unterbaut.

Der südlichste, ehemalige fünfte Innenhof an der Neuhauser Straße wurde im Rahmen des Wiederaufbaus zur Verkaufsfläche für das Textilkaufhaus Hettlage zweigeschossig überbaut.

5 Altstadtensemble

Neben der Bedeutung des Projektes als Einzeldenkmal ist auch der Berücksichtigung des Ensembleschutzes in der Bearbeitung des Wettbewerbsbeitrags besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die nachfolgend dargelegten Kriterien waren dabei ebenfalls Grundlage für die Voruntersuchungen des Büros David Chipperfield Architects.

Die Münchner Altstadt steht seit 1983 unter Ensemblechutz. Die Altstadt München zeigt bis heute ein über Jahrhunderte entstandenes Stadtbild, das mit dem Wiederaufbau seinen unverwechselbaren Charakter bewahren konnte. Damit liegt aber auch die Verantwortung bei Bauherr und Architekt, dieses Stadtbild mit allen technischen und architektonischen Möglichkeiten bei allen funktionalen und wirtschaftlichen Zwängen zu erhalten und zu entwickeln.

Die Wettbewerbsaufgabe umfasst Einzelbaudenkmäler und grenzt direkt an weitere an. Um der exklusiven Lage in ausreichendem Maße gerecht zu werden, ist mit dem Entwurf grundsätzlich auf die stadtgestalterischen und im Besonderen auf die denkmalpflegerischen Aspekte einzugehen. Hierzu gehören:

- Die Beibehaltung der altstadttypischen Haltung von Identitätsstiftenden Monumentalbauten und historischen Sonderbauten und der Unterordnung bürgerlicher Bauten und Gebäude in Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und formaler Sprache.
- Die Auseinandersetzung mit der Dachlandschaft, Traufausbildung, Maßstäblichkeit und Materialität. Die bis heute überlieferte homogene Anmutung der geschlossenen Dachlandschaft ist grundsätzlich zu erhalten. Die ruhige Gesamtwirkung wird durch die naturrote Schuppendeckung (Ausnahme Kaufhaus Hettlage) und die untergeordnete Zahl und Größe der Dachbelichtungselemente (kleinmaßstäbliche

Schlepp- und Standgauben in der ersten Dachebene) gesichert. Modifikationen sind nur für die von dem öffentlichen Raum abgewandten Dachflächenseiten in Teilbereichen möglich und für die jeweiligen Bauteile beschrieben (s. Punkt 7.2.1 Schmuckhof, 7.2.2 Alte Akademie, 7.2.3 Ehemaliges Textilkaufhaus Hettlage).

- Die Beibehaltung des Charakters und der Gestaltung der heutigen Fußgängerzone als öffentlicher Raum. Die Fußgängerzone ist nicht Gegenstand der Planungsaufgabe.
- Die Beibehaltung des historischen Stadtgrundrisses der Baustrukturen mit Innenhöfen mit ihrer unterschiedlichen Qualität und historischen Bedeutung.
- Die Schaffung neuer Zugänge und die Öffnung eines Hofes sowie die Beibehaltung vorhandener Durchgänge, Passagen und privater Gartenanlagen in der Altstadt. Die Ausgestaltung sollte eine Vielfalt lebendiger urbaner Nutzungen ermöglichen, jedoch nicht durch private Anforderungen oder Werbung dominiert werden.
- Die Erhaltung der Arkadenflächen als historisches Gestaltungsmerkmal und Element der Altstadt zur Attraktivitätssteigerung und Ausweitung des Bewegungsraums. Ausgangslage hierfür ist die überlieferte Form und Ausprägung, die den aktuellen Erfordernissen angepasst werden kann, ihrer originären Funktion aber nicht beraubt werden soll (s. Punkt 7.2).
- Eingriffe im Bereich der historischen Fassaden sowie der Dächer müssen nicht nur die Belange des Denkmalschutzes und den unmittelbar angrenzenden baulichen Kontext berücksichtigen, sondern müssen zugleich die charakteristischen Merkmale der Münchner Innenstadt respektieren.
- Die Freihaltung des öffentlichen Raums vor einer Inanspruchnahme privater Nutzungen, wie in den Straßenraum ragende Balkone, Terrassen.

Die spezifischen Lagequalitäten in den unterschiedlichen Geschossen sollen herausgearbeitet und optimal genutzt werden (Geschäftslage an einer Innenstadtstraße, geschütztes Wohnen im Hof, Blick über die Dächer der Altstadt etc.). Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sollen von vornherein durch eine geeignete Zuordnung der Nutzungen minimiert werden.

Sichtbare technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht gewünscht. Die Fassaden sollen den hohen gestalterischen Anforderungen ebenso entsprechen wie zukunftsorientierten Anforderungen hinsichtlich Energieeinsparung und Sonnenschutz.

6 Planungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Planung

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans ist das Areal der Alten Akademie als Gemeinbedarfsfläche Verwaltung dargestellt. Der Landschaftsplan stellt für den Bereich Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar. Die Kirche St. Michael ist als Gemeinbedarfsfläche Religion dargestellt.

Im Kreuzungsbereich der Kapellen-/Maxburgstraße sowie entlang der Neuhauser Straße 10 besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Baulinien und Arkadenflächen aus einem übergeleiteten Baulinienplan Nr. 5736 vom 1957. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch.

Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, wurden die weiteren Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für die Revitalisierung des Objektes sowie verbindliche Einzelvorgaben für die Planungen über Voruntersuchungen im Vorfeld des Wettbewerbs definiert. Dabei wurden - unter Berücksichtigung der in Punkt 5 beschriebenen Ziele für das Altstadtensemble - auch die Rahmenbedingungen abgestimmt, unter denen die neuen Nutzungen denkmalgerecht entwickelt werden können.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 aus dem Jahre 2005 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die verbindliche Durchführung eines Realisierungswettbewerbs sicherzustellen. Die Ergebnisse der Voruntersuchung und der Beschluss vom 11.11.2015 stellen eine Konkretisierung der Ausführungen aus dem Aufstellungsbeschluss zu den denkmalfachlichen und bauordnungsrechtlichen Belangen dar. Sie sind somit in jedem Falle zu berücksichtigen, um im Wettbewerb eine denkmalrechtlich genehmigungsfähige Planung generieren zu können.

Für die Überplanung des Bereiches sind im Aufstellungsbeschluss nachfolgende wesentliche Ziele vorgegeben:

- Umstrukturierung der stadt- und baugeschichtlich bedeutenden Anlage unter Berücksichtigung der archäologischen und denkmalrechtlichen Belange sowie der stadträumlichen, funktionalen und historischen Zusammenhänge
- Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur mit den offenen und teilweise begrünten Innenhöfen

- Förderung der innenstadtspezifischen Nutzungsvielfalt aus attraktivem Einzelhandelsangebot, öffentlicher und privater Verwaltung sowie Gastronomie und Kultur
- Entwicklung der Einzelhandelsflächen unter besonderer Berücksichtigung von kleinteiligen örtlichen Einzelhandelsflächen
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens durch einen Wohnanteil von bis zu 30 % der Geschossfläche
- Ergänzung des öffentlichen Raumes der Fußgängerzone durch Öffnung des sog. Schmuckhofes und Beibehaltung der Arkaden an der Neuhauser Straße

Weitere Zielsetzungen können dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1975 vom 14.12.2005 und dem Beschluss zur Konkretisierung der Rahmenbedingungen vom 11.11.2015 auf beiliegender CD-ROM entnommen werden.

7 Planungsprogramm

7.1 Qualitätsziele

Mit der künftigen Nutzung des Grundstücks soll eine hochwertige Handelsimmobilie mit ergänzenden Nutzungen im Bereich Gastronomie, Wohnen und Büro entstehen. Die Entwürfe sollen der Alten Akademie in ihrem denkmalgeschützten Bestand Rechnung tragen und sie zugleich angemessen und qualitativ weiterentwickeln. Die Inhalte des Beschlusses vom 11.11.2015 sind dabei als Wettbewerbsvorgabe in die Auslobung eingeflossen (s. Punkt 7.2). Außerdem sollen die Entwürfe eine eigene Identität entwickeln, die über die sensible Transformation des Bestandes hinaus einen neuen, qualitätvollen und unverwechselbaren Teil der Münchner Altstadt entstehen lässt.

Das künftige Wohnen in der Alten Akademie soll entsprechend seiner Lage attraktiv und hochwertig sein. Gleiches gilt für die Flächen von Einzelhandel, Gastronomie und Büronutzungen, die zudem ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für die unterschiedlichsten Nutzer bieten sollen (Größe und Zuschnitt der Flächen, Teilbarkeit und Zusammenschaltbarkeit etc.).

Die Projekte sollen den hohen Anforderungen der herausragenden Lagequalität sowie dem Charakter dieses erstrangigen Handelsstandortes Rechnung tragen. Dabei soll das Projekt insgesamt den hohen architektonischen Ansprüchen der Landeshauptstadt München und der Ausloberin gerecht werden.

7.2 Bauteile und Nutzungen

Zum besseren Verständnis der Leitlinien und Zielvorstellungen wurde das Wettbewerbsgrundstück in drei Bauteile gegliedert. Für die Wettbewerbsplanung müssen die drei Bauteile im Kontext betrachtet werden, insbesondere das ehemalige Textilkaufhaus Hettlage und die Alte Akademie. Die Bauteile sind:

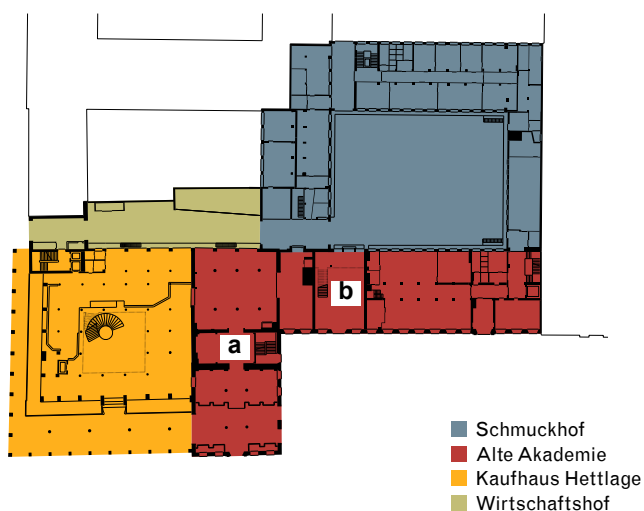
- der Schmuckhof mit westlicher, nördlicher und östlicher Randbebauung (Neuhauser Straße 8),
- das namensgebende Hauptgebäude der Alten Akademie (Neuhauser Straße 8), das nochmals in die Bauteile a und b aufgeteilt wird (s. untenstehende Grafik).
- das ehemalige Textilkaufhaus Hettlage (Neuhauser Straße 10).

Der südliche Teil des sog. Wirtschaftshofes dient primär der Fahrerschließung des Wettbewerbsgrundstücks und wird gesondert betrachtet (s. Punkt 7.3).

Beiliegender CD-ROM sind umfangreiche Bestandsunterlagen zu den Bauteilen inklusive einer Untersuchung zur Statik zu entnehmen.

Im Projekt sind folgende Nutzungen beabsichtigt:

Einzelhandel	Anteil an der Geschossfl.	48 - 54 %
Gastronomie	Anteil an der Geschossfl.	4 - 9 %
Büroflächen	Anteil an der Geschossfl.	14 - 20 %
Wohnen	Anteil an der Geschossfl.	20 - 30 %



Bauteile

Der Wohnanteil kann dabei verteilt über alle drei Bauteile realisiert werden, wobei sich aus Sicht der Ausloberin primär die Bauteile Schmuckhof und Hettlage eignen.

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung soll auf 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen liegen. Auf 5- oder 6-Zimmer-Wohnungen soll weitestgehend verzichtet werden. Insgesamt kann folgender Wohnungsschlüssel zur Orientierung dienen:

30 % 1-Zimmer-Apartments mit ca. 20 - 40 qm
30 % 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40 - 65 qm
25 % 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 - 90 qm
15 % 4-Zimmer Wohnungen mit ca. 95 - 125 qm

Alle angegebenen Flächen verstehen sich als Wohnfläche.

Wichtiger als die genaue Einhaltung des Wohnungsschlüssels ist jedoch ein überzeugendes Gesamtkonzept.

7.2.1 Schmuckhof

Der Schmuckhof, ehemals Teil des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, soll künftig in den Obergeschossen der westlichen und nördlichen Randbebauung dem Wohnen und/oder einer möglichen Büronutzung dienen. In eine zweigeschossige Sockelzone in der westlichen und nördlichen Randbebauung sowie in den ehemaligen Kantinentrakt an der Ostseite des Hofes sollen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen einziehen. Der Hof soll in seiner Gestalt und Prägung erhalten werden und über eines der beiden Portale der Alten Akademie an der Neuhauser Straße für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (s. Punkt 7.2.2).

Alle Gebäude sollen denkmalgerecht saniert und ertüchtigt werden. Eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbs ist dabei die Entwicklung der Fassaden zwischen denkmalgerechter Sanierung und bauphysikalischer sowie funktionaler Ertüchtigung (Wärmeschutz, Schallschutz, Öffnung der Sockelzone, Schaffung von Außenbereichen für die Wohnungen). Darin eingeschlossen ist der Umgang mit dem Dach als fünfter Fassade.

Bei der Hoffläche handelt es sich um ein archäologisches Bodendenkmal, welches eine Unterbauung der Hoffläche nicht zulässt. Ebenso ist eine Absenkung oder eine relevante Niveauveränderung auszuschließen. Die



Schmuckhof Nordseite



Schmuckhof Ostseite mit ehemaliger Kantine



Schmuckhof Südseite



Schmuckhof Westseite



ehemaliger Büroraum am Schmuckhof



ehemalige Kantine

Planungsprogramm

vorhandene Esche weist eine herabgesetzte Vitalität und Schädigungen im Kronenbereich auf. Bei Fällung ist ein großvolumiger Laubbaum als Ersatz zu pflanzen.

Einzelhandel und Gastronomie

Für die gewünschten Einzelhandels- und Gastronomienutzungen ist im Wettbewerb eine möglichst flexible Auslegung der Flächen in der oben beschriebenen Sockelzone und im ehemaligen Kantinentrakt nachzuweisen. Die Planung soll eine kleinteilige Vermietbarkeit der Flächen mit wechselnden Größen der einzelnen Nutzungseinheiten ermöglichen. Die dazugehörigen Nebenräume sollen im Untergeschoss untergebracht werden. Dies gilt insbesondere für die Gastronomienutzung, welche in der Regel 100 % Nebenfläche der Gastraumfläche erfordert. Der westliche Flügel ist vorzugsweise als Einzelhandelsfläche vorgesehen. Eine Zusammenlegung der Einzelhandelsflächen im Untergeschoss mit dem Bauteil Alte Akademie ist wünschenswert.

Wohnen

Die Wohnungen sollen über repräsentative, adressbildende Zugänge erschlossen werden. Die Grundrisse sollen attraktive, hochwertige und individuell gestaltbare Wohnungen ermöglichen. Dabei soll jede Wohnung nach Möglichkeit auch über einen Außenbereich verfügen. Nach Möglichkeit sollen Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengelegt werden können.

Bei der Planung der Zugänge und der Wohnungen ist darüber hinaus auf die Wahrung der Privatsphäre zu achten. Sowohl zwischen einzelnen Wohnungen als auch in Bezug auf den Einzelhandel und die Gastronomie (Blickbeziehungen, Schall, Freiflächen).

Büronutzung

Alternativ zur Wohnnutzung oder zu Teilen davon kann in der westlichen und nördlichen Randbebauung des Schmuckhofes auch eine Büronutzung vorgeschlagen werden. Für die Wertigkeit und Konfiguration der Flächen gelten dabei dieselben Vorgaben wie zur Büronutzung in den Bauteilen Alte Akademie (s. Punkt 7.2.2) und Hettlage (s. Punkt 7.2.3). Die Erschließung möglicher Büroflächen muss separat von den anderen Nutzungen und vorzugsweise im westlichen Flügel des Schmuckhofes erfolgen.

Allgemeine Vorgaben

Im Einzelnen wurden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Bauteils Schmuckhof wie folgt konkretisiert:

- Die bauliche Grundstruktur der Gebäude (Geschossdecken, Stützen, Fassade) kann trotz diverser baulicher Defizite erhalten werden. Die innere bauliche Gliederung, wie sie sich aus der ehemaligen Büronutzung ergeben hat, kann abgebrochen werden.
- Der Kantinentrakt wird denkmalgerecht saniert.
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der westlichen und nördlichen Randbebauung können durch Abbrüche bzw. Teilabbrüche der Geschossdecken zur überhöhten Sockelzone zusammengefasst werden. Hierfür sind neue, großzügige Öffnungen in den zugehörigen hofseitigen Fassaden erforderlich.
- Infolge der neuen Nutzung ab dem 2. Obergeschoss ist es in der westlichen und nördlichen Randbebauung erforderlich, die horizontale und vertikale Erschließung neu zu organisieren. Da der 2. Rettungsweg für die Wohnungen bzw. eine mögliche Büronutzung aufgrund der beengten Hofsituation nicht mittels Anleitern sichergestellt werden kann, müssen 1. und 2. Rettungsweg baulich sichergestellt werden, z.B. durch Sicherheitstreppehäuser.
- Zur Schaffung von Außenbereichen für die Wohnungen sollen architektonische Lösungen erarbeitet werden, die eine angemessene Balance zwischen dem Erhalt und der visuellen Präsenz der historischen Putzfassade und der Anforderung an zeitgemäßes Wohnen mit Freibereichen sowie der gewünschten Aufwertung des Hofes aufzeigen. Vorstellbar erscheinen hier - in einem noch zu definierenden Umfang - dem Wohnen zugeordnete Loggien. Eine solche Loggienstruktur ist hinsichtlich des Wettbewerbs eine Option, keine Vorgabe. Andere architektonische und typologische Lösungen sind freigestellt, Balkone sind jedoch nicht gewünscht.
- In jedem Falle ist ein möglichst umfänglicher materieller Erhalt der historischen, farbig gegliederten Putzfassade anzustreben. Wo ein Erhalt nicht möglich ist, ist eine Rekonstruktion nicht zwingend gefordert.
- Für den Schmuckhof sind Gestaltungsvorschläge zu erarbeiten, die den Erhalt des Hofes und die Nutzbarkeit der Fläche für die Allgemeinheit aufzeigen. Gleichzeitig können Vorschläge für mögliche der Gastronomie zugeordnete Außenflächen aufgezeigt werden.
- Der Umgang mit den Dachflächen als fünfter Fassade ist besonders sensibel zu betrachten. Für die zum Schmuckhof hin orientierten Dachflächen sind Modifikationen in Anlehnung an den Bestand möglich und sollen sich in ihrer Entwicklung an der vorhandenen Dachgestalt um den Schmuckhof orientieren. Die Ein-

griffe z.B. durch Standgauben oder Gaubenbänder mit Wirkung in den Schmuckhof sollen im Regelfall jeweils ca. 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

Folgende Zielsetzungen für die Fassade zum Klosterhof sind zu beachten:

- Loggien werden grundsätzlich akzeptiert. Allerdings sollte dabei weiterhin die Grundstruktur der Fassade (Fassadenrasterung) wahrgenommen werden können. Weitergehende Elemente wie Balkonanlagen sind nicht vorstellbar.

Die oben benannte bauphysikalische Ertüchtigung der Fassaden, ob zum Schmuck- oder zum Klosterhof, soll sich an den Wärmeschutz- und Schallschutz-Erfordernissen für die dahinterliegenden Nutzungen orientieren. Dabei können und sollen die einzelnen Bauelemente (Wandflächen, Fenster) durchaus getrennt voneinander betrachtet werden. Denkbar ist z.B. eine innenseitige Anordnung der erforderlichen Wärmedämmung (vorbehaltenlich einer technischen Prüfung) und eine wärme- und schalltechnische Nachqualifizierung der Fenster mittels Modifikation zum Kastenfenster oder ansichtsgleichem Nachbau. Weitere Orientierungshilfen können die EnEV-Regelungen für das Bauen im Bestand bieten.

Auf den Nachweis eines Kinderspielplatzes, wie er gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück gefordert ist, wird im Wettbewerb verzichtet, da eine sinnvolle Situierung in den beiden Innenhofbereichen aufgrund der Erdgeschossnutzungen ausscheidet. Der Nachweis kann im Zuge der weiteren Planungsbearbeitung über Einrichtungen in der Nähe des Wettbewerbsgrundstücks erbracht werden.

7.2.2 Alte Akademie

Das für das Geviert namensgebende Hauptgebäude der Alten Akademie, ehemals Teil des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, soll in eine hochwertige Handelsimmobilie –mit ergänzender Büro- und/oder Wohnnutzung in den oberen Geschossen - überführt werden. In der untenstehenden Tabelle werden die Flächenvorgaben sowie die gewünschte Nutzungsverteilung aufgezeigt.

Einzelhandel

Im historischen Kern der Alten Akademie sollen zukünftig großflächige Handelsflächen geschaffen werden. Die künftigen Mieter sind noch nicht bekannt und können über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes mehrfach wechseln. Daher sollen die Einzelhandelsflächen in voneinander unabhängige Ladeneinheiten teilbar sein. Die Flächen sind daher so zu gestalten, dass sie möglichst vielfältig teilbar und zusammenlegbar sind. Sowohl horizontal als auch vertikal. Auch bauteilübergreifende Shops sollen möglich sein, weshalb auf eine Nivellierung der Geschosshöhe zwischen den Bauteilen Hettlage und Alte Akademie zu achten ist. Übereinander liegende Flächen derselben Ladeneinheit müssen nicht deckungsgleich sein. Überlappungen zwischen den Flächen der unterschiedlichen Ladeneinheiten sind erlaubt.

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit der Entwürfe zu ermöglichen, ist den Leistungen im Maßstab 1:200 folgende Aufteilung der Einzelhandelsflächen zugrunde zu legen:

1 Laden über 3 Geschosse (1. UG - 1. OG) im Bauteil b der Alten Akademie

Der Laden wird über eines der beiden Tore von der Neuhauser Straße erschlossen. Da die Ladeneinheit aufgrund der historischen Außenfassade keine großflächigen Schaufenster aufweist, kommt einem repräsentativen Eingang sowie einer repräsentativen und

Nutzung	Anordnung	natürliche Belichtung	min. Geschosshöhe	BGF
Retail Mietflächen	1. UG - EG 1. OG - 2. OG	nicht erforderlich	5,20 m 4,50 m	6.500 - 7.000 qm
Lagerflächen / Nebenflächen	3. OG	nicht erforderlich	3,00 m	500 - 700 qm
Büro / Wohnen	3. OG - DG	erforderlich	3,10 m	2.500 - 3.000 qm
Nebenflächen Büro / Wohnen	3. OG - DG	nicht erforderlich	2,50 m	davon 5 %

Nutzungen und Flächen Bauteil Alte Akademie



Eingangshalle Richtung Schmuckhof



Eingangshalle Richtung Neuhauser Straße



ehemaliger Büroraum im Bauteil Alte Akademie

dennoch der Fassade entsprechenden, zurückhaltenden Fassadenwerbung eine wichtige Rolle zu.

1 Laden über 3 Geschosse (EG - 2. OG) der Alten Akademie

Die Ladeneinheit kann über den Eingang im Bereich des Kopfbauers der Alten Akademie zum Platz mit dem Richard-Strauss-Brunnen oder über die „Ausstellungshalle“ (s.u.) als ursprünglichen Haupteingang der Alten Akademie erfolgen. Der Laden erstreckt sich über EG und 1. OG im Kopfbau der Alten Akademie, sowie über das komplette 2. Geschoss der Alten Akademie.

Untergeschoss im Bauteil a der Alten Akademie

Das Untergeschoss im Bauteil a der Alten Akademie soll der unterirdischen Ladeneinheit des Bauteils Hettlage zugeschlagen werden.

Die Nebenflächen sollen im 3. OG angesiedelt werden.

Vorschläge zur Werbung für den Einzelhandel - auch Fassadenwerbung - sind erwünscht, müssen aber der jeweiligen Fassade zugeordnet zurückhaltend gestaltet und als Gesamtkonzept entwickelt sein. Die Werbeanlagen sind nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe ansprechend zu gestalten und sollten dem Straßen- und Ortsbild entsprechen.

Des Weiteren ist auf eine möglichst wirtschaftliche Erschließung zu achten.

Büronutzung

Ab dem 3. OG sollen innerstädtische Büroflächen die Einzelhandelsnutzung ergänzen. Als Mieter für die Büros kommen dabei Kanzleien und kleinere Firmen, als auch ein einzelner Großmieter in Frage. Ziel ist die Schaffung hochwertiger, repräsentativer Flächen.

Da die künftigen Mieter der Büroflächen noch unbekannt sind und über die Nutzungsdauer des Gebäudes wechseln können, ist ebenfalls eine möglichst große Flexibilität für horizontales und vertikales Teilen bzw. Zusammenschalten erforderlich. Daneben muss die Planung offen für unterschiedliche Formen der Büroorganisation (Zellenbüro, Kombibüro etc.) sein. Dabei sind möglichst viele Arbeitsplätze mit natürlicher Belichtung zu schaffen.

Der Zugang zu den Büros ist vorzugsweise im dauerhaft geöffneten westlichen oder östlichen Durchgang im Bau-

teil Alte Akademie zu schaffen und sollte nach Möglichkeit eine direkte Anbindung an die Tiefgarage unter dem Kaufhaus Hettlage haben. Eine gemeinsame Erschließung mit den Büros des Bauteils Hettlage ist wünschenswert. Die Erschließung der Büronutzung ist unabhängig von der Erschließung der Ladenflächen zu organisieren. Eine repräsentative und gut auffindbare Gestaltung wird erwartet.

Wohnen

Alternativ zur Büronutzung oder zu Teilen davon kann auch eine Wohnnutzung vorgeschlagen werden. Für die Wertigkeit und Konfiguration der Flächen gelten dabei dieselben Vorgaben wie zum Wohnen im Bauteil Schmuckhof (s. Punkt 7.2.1). Die möglichen Wohnungen sind mit einem eigenen repräsentativen Zugang zu erschließen.

Allgemeine Vorgaben

Prinzipiell sind Eingriffe in die bauliche Substanz denkbar solange diese die Grundstruktur des Gebäudes respektieren. Die Primärstruktur des Gebäudes soll und kann erhalten werden. Infolge der Umnutzung der unteren Geschosse (Einzelhandel statt Büro) werden jedoch Optimierungen, insbesondere hinsichtlich der Geschosshöhen und der Lage der vertikalen Erschließungen, erforderlich sein. So können einzelne Geschossdecken bzw. Teile davon zugunsten der für die neuen Nutzungen erforderlichen Geschosshöhen entfernt werden. Ebenso ist eine Optimierung der Flächennutzung und der Entfluchtung durch neue, kompakte, als Fluchtwege geeignete Treppkerne zu prüfen. Die heutige Verteilung und Größe der Treppen führt in Teilen zu kleinen, unklaren und schlecht geschnittenen Nutzflächen. Möglichst große zusammenhängende Nutzungseinheiten und Raumbereiche könnten darüber hinaus eine gute Ablesbarkeit der erhaltenen Substanz des Gebäudes ermöglichen.

Im Detail sind folgende Vorgaben zur Erschließung und zum Erhalt baulicher und räumlicher Elemente und Strukturen zu berücksichtigen, wie sie sich aus den Voruntersuchungen und Abstimmungen im Vorfeld des Wettbewerbs ergeben haben:

- Die Eingangshalle muss strukturell-räumlich erhalten bleiben. Die Bodenbeläge, Wandbekleidungen sowie die Treppe mit Geländer müssen in der Originalsubstanz erhalten bleiben. Bauliche Interventionen sind - falls begründet - möglich solange sie das bauzeitliche Erscheinungsbild nicht grundlegend verändern.



ehemaliger Ausstellungssaal der Kunstakademie, heute Bibliothek



Bibliothek Längsbau Bauteil Alte Akademie



Bibliothek Kopfbau Bauteil Alte Akademie



Haupttreppenhaus T5



Treppenhaus Westseite Kopfbau, neben Bauteil Hettlage



Nebentreppenhaus T8

Die Eingangshalle der 50-er Jahre kann ggf. auch als Bestandteil der Mietflächen genutzt werden.

- Das Haupttreppenhaus T5 an der Nordfassade des Kopfbaus (mit Blick in den Wirtschaftshof) muss vom 2. Obergeschoss (Bestand) bis ins Dachgeschoss strukturell und materiell erhalten werden. Im EG und 1. Obergeschoss sind jedoch angemessene Modifizierungen denkbar, um die Treppe in einem Zuge nach unten zu führen.
- Die Erhaltung des Nebentreppenhaus T8 im Osten (im Anschluss an die Kirche) ist anzustreben und sollte im Wettbewerb untersucht werden.
- Die Fassade zur Neuhauser Straße ist zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren. Die Fenstergitter können bis auf exemplarische Ausnahmen z.B. neben den Eingängen entfernt werden. Zusätzliche Durchbrüche/ Eingänge im Erdgeschoss werden ausgeschlossen.



Planung Wiedemann mit Ausstellungshalle



Arkade im Kopfbau Alte Akademie

- Im Rahmen des Wettbewerbs soll die Lage des Durchgangs zum Schmuckhof geprüft werden. Prinzipiell sind hier sowohl der westliche wie der östliche Durchgang vorstellbar.
- Eine besondere Bedeutung kommt der ehemaligen Bibliothek des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zu. Der hohe, zweigeschossig hinterbaute Raum, der im 2. Obergeschoss über die gesamte Fassadenlänge an der Neuhauser Straße läuft, hat sich nach dem Krieg aus der noch größeren Vorgängerstruktur (Aula des Jesuitenkollegs, Ausstellungssaal der Kunstakademie) entwickelt. Der Wiederaufbau respektierte damit die über 350-jährige Sondernutzung an dieser Stelle. Der nun anstehende Umbau / die nun anstehende Umnutzung müssen diese Traditionslinie fortführen. Im Vordergrund steht dabei nicht der materielle Bestand, sondern der immaterielle (Erinnerungs-)Wert. Es ist deshalb vorstellbar, die derzeitige Raumdimension z.B. in Anlehnung an den Vorkriegszustand räumlich neu zu interpretieren.
- Die ehemalige erdgeschossige Ausstellungshalle (Begriff aus Planung Wiedemann) der Alten Akademie im südwestlichen Kopf an der Neuhauser Straße ist strukturell zu erhalten und möglichst in der jetzigen Ausgestaltung als – ganz oder in Teilen - offener Teil der Arkadenstruktur des ehemaligen Textilkaufhauses Hettlage auszubilden (s. nachfolgenden Punkt 7.2.3). Unter der Maßgabe, dass die beiden Torbögen vom Richard-Strauss-Brunnen und die Inschrift in der Ausstellungshalle erhalten bleiben, ist eine Modifizierung der Arkade möglich.
- Der Dachlandschaft entlang der Neuhauser Straße kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie bildet mit der Kirche St. Michael einen baulichen Zusammenhang und ist weithin sichtbar. Die rote Dacheindeckung, die auch über die Gauben gezogen ist, ist

integraler Bestandteil und sollte auch so beibehalten werden. Eingriffe sind insoweit zulässig, als diese den Gesamteindruck der Dachlandschaft wahren. Modifikationen sind nur für die Dachfläche hin zum Schmuckhof möglich (siehe Punkt 7.2.1).

Für den angrenzenden öffentlichen Raum (Neuhauser Straße) ist das Gestaltungsprinzip aus den 1970er Jahren, das für die gesamte Fußgängerzone gilt, zu beachten (Beschluss des Bauausschusses vom 11.12.2007, s. CD-ROM). Neue Gestaltungsideen sind nicht eigentliche Aufgabe des Wettbewerbs. Vorschläge für die Gestaltung der Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen müssen das vorgenannte Gestaltungsprinzip aus den 1970er Jahren berücksichtigen.

7.2.3 Ehemaliges Textilkaufhaus Hettlage

Das ehemalige Textilkaufhaus Hettlage wurde 1953-55 anstelle des kriegszerstörten Westflügels der Alten Akademie errichtet. Hier soll zukünftig wieder eine hochwertige Handelsnutzung vom UG bis zum 2. OG etabliert werden. In den darüber liegenden Geschossen soll entweder eine Büro- oder eine Wohnnutzung angeordnet werden.

In untenstehender Tabelle werden die Flächenvorgaben sowie die gewünschte Nutzungsverteilung aufgezeigt.

Einzelhandel

Die aktuelle Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels zeigt eine hohe Nachfrage nach kleinteiligen Geschäftseinheiten. Daher sollen die Einzelhandelsflächen nach Entkernung des Bauteils (s. allgemeine Vorgaben unten) in voneinander unabhängige Ladeneinheiten teilbar sein. Die künftigen Mieter sind noch nicht bekannt und können über die gesamte Nutzungsdauer

Nutzung	Anordnung	natürl. Belichtung	min. Geschosshöhe	BGF
Retail Verkaufsflächen	1. UG - EG (Vollgeschosse)	nicht erforderlich	5,20 m	5.500 - 6.500 qm
	1. OG - 2. OG (Vollgeschosse)		4,50 m	
Lagerflächen / Nebenflächen	3. OG / raumbegleitende Schicht	nicht erforderlich	3,00 m	500 - 700 qm
Büro / Wohnen	3. OG - DG	erforderlich	3,10 m	1.500 - 2.000 qm
Nebenflächen Büro / Wohnen	3. OG - DG	nicht erforderlich	2,50 m	davon 5 %

Nutzungen und Flächen Bauteil Hettlage

Planungsprogramm

des Gebäudes mehrfach wechseln. Die Flächen sind daher so zu gestalten, dass sie möglichst vielfältig teilbar und zusammenlegbar sind. Sowohl horizontal als auch vertikal. Auch bauteilübergreifende Shops sollen möglich sein, weshalb auf eine Nivellierung der Geschosshöhe zwischen den Bauteilen Hettlage und Alte Akademie zu achten ist. Die Läden müssen sich über alle vier Einzelhandelsgeschosse (1. UG – 2. OG) erstrecken können, sollen im Bedarfsfall aber auch eingeschossig möglich sein. Übereinander liegende Flächen derselben Ladeneinheit müssen nicht deckungsgleich sein. Überlappungen zwischen den Flächen der unterschiedlichen Ladeneinheiten sind erlaubt.

Die Gliederung der Ladeneinheiten soll nach Möglichkeit unabhängig vom Stützraster des Gebäudes möglich sein.

Im Erdgeschoss müssen zudem wechselnde Ladeneingänge – in Lage und Anzahl – möglich sein, die jeweils eigenständige Adressen an der Neuhauser Straße bilden.

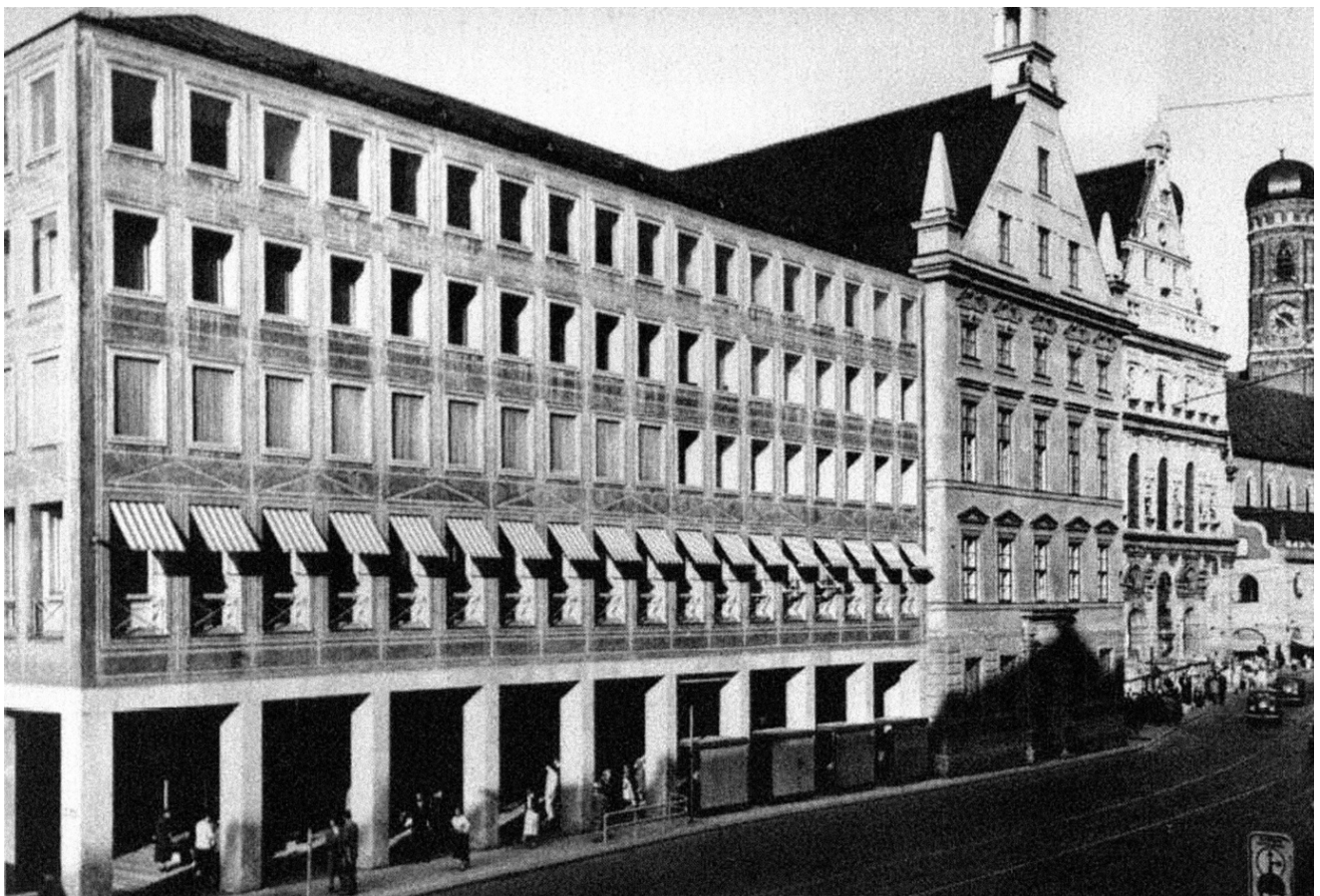
Die Flexibilität in der Gliederung der Einzelhandelsflächen ist im Wettbewerb mit Hilfe von skizzenhaften Schemagrundrissen nachzuweisen. Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit der Entwürfe zu ermöglichen, ist den Leistungen im Maßstab 1:200 folgende Aufteilung der Einzelhandelsflächen zugrunde zu legen:

1 Laden über 2 Geschosse (1. UG - EG) mit Eingang an der Neuhauser Straße

1 Laden über 3 Geschosse (EG – 2. OG) mit Eingang an der Neuhauser Straße

Die Nebenflächen sollen in der raumbegleitenden Schicht (s. allgemeine Vorgaben unten) sowie im 3. OG angesiedelt werden.

Die Erschließungskerne sind so zu platzieren, dass im Sinne der oben beschriebenen Flexibilität eine möglichst vielfältige Teilung der Verkaufsflächen in einzelnen Ladeneinheiten möglich ist. Des Weiteren ist auf eine möglichst wirtschaftliche Erschließung zu achten.



Hettlage Mitte der 1950er Jahre

Dabei sollen auch die Fluchttreppenhäuser möglichst geringe Auswirkungen auf die Schaufensterfront zur Neuhauser Straße haben. Das bestehende Treppenhaus im Bauteil Alte Akademie soll in das Entfluchtungskonzept mit einbezogen werden.

Büronutzung

Ab dem 3. OG sollen innerstädtische Büroflächen die Einzelhandelsnutzung ergänzen. Als Mieter für die Büros kommen dabei Kanzleien und kleinere Firmen, als auch ein einzelner Großmieter in Frage. Ziel ist die Schaffung hochwertiger, repräsentativer Flächen.

Da die künftigen Mieter der Büroflächen noch unbekannt sind und über die Nutzungsdauer des Gebäudes wechseln können, ist ebenfalls eine möglichst große Flexibilität für horizontales und vertikales Teilen bzw. Umschalten erforderlich. Daneben muss die Planung offen für unterschiedliche Formen der Büroorganisation (Zellenbüro, Kombibüro etc.) sein. Dabei sind möglichst viele Arbeitsplätze mit natürlicher Belichtung zu schaffen.

Der Zugang zu den Büros ist unter Berücksichtigung einer optimalen Handelsschaufensterfront zur Neuhauser Straße zu wählen. Eine gemeinsame Erschließung mit den Büros des Bauteils Alte Akademie ist wünschenswert. Die Erschließung der Büronutzung ist unabhängig von der Erschließung der Ladenflächen zu organisieren. Zusätzlich ist ein weiterer Zugang an der Kapellenstraße neben dem Durchfahrtstor vorzusehen. Eine repräsentative und gut auffindbare Gestaltung wird erwartet.

Wohnen

Alternativ zur Büronutzung oder zu Teilen davon kann auch eine Wohnnutzung vorgeschlagen werden. Für die Wertigkeit und Konfiguration der Flächen gelten dabei dieselben Vorgaben wie zum Wohnen im Bauteil Schmuckhof (s. Punkt 7.2.1). Die Wohnungen sind mit einem eigenen repräsentativen Zugang zu erschließen. Der Zugang ist unter Berücksichtigung einer optimalen Handelsschaufensterfront zu wählen.



Bauteil Hettlage heute



Arkade Bauteil Hettlage an Fußgängerzone, Blick nach Osten



Arkade Bauteil Hettlage an Fußgängerzone, Blick nach Osten



Arkade Bauteil Hettlage an Fußgängerzone, Blick nach Westen

Zusatzhinweis

Die Fläche über der Zufahrt Kapellenstraße/Wirtschaftshof soll in die Gesamtplanung des Bauteils Hettlage sinnvoll als Nutzfläche integriert werden.

Allgemeine Vorgaben

Die Untersuchungen und Abstimmungen im Vorfeld des Wettbewerbs haben ergeben, dass die innere Raumstruktur des Bestandes im Bauteil des ehemaligen Textilkaufhauses Hettlage mehrheitlich nicht erhalten werden kann:

- Die vorhandenen Geschosshöhen, die in großen Teilen 3 m lichte Raumhöhe unterschreiten, sind hinsichtlich heutiger Anforderungen an hochwertige Handelsflächen sowie hinsichtlich baurechtlicher Vorgaben nicht ausreichend.
- Die vorhandenen Geschossdecken entsprechen nicht der Anforderung an Feuerbeständigkeit. Eine Ertüchtigung wäre nur mit erheblichen baulichen Aufwendungen und deren Folgewirkungen möglich.
- Eine Unterbauung des Bestandes für die erforderliche Tiefgarage (s. Punkt 7.3) wäre bautechnisch extrem komplex und wirtschaftlich nicht zumutbar.

Daraus und aus den Themen der Fassaden und der Dachlandschaft ergeben sich folgende Vorgaben für den Umgang mit dem ehemaligen Textilkaufhaus Hettlage:

- Die Straßenfassaden an der Kapellenstraße und der Neuhauser Straße sind materiell zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren.
- In einer fassadenbegleitenden Raumschicht (ab künftigem 1. Obergeschoss) ist die Höhenlage der Geschossdecken beizubehalten - als eine denkbare Strategie zur Vermeidung einer zweidimensionalen Fassadenarchitektur und der Kollision von historischen Fensteröffnungen und neuen Geschossdecken.
- Dahinter sollen ein Abbruch und eine Neuorganisation des restlichen Gebäudes mit adäquaten Geschosshöhen und optimierten vertikalen Erschließungskernen erfolgen. Dabei soll eine moderate Nachverdichtung im Innenhof realisiert werden.
- Zur Optimierung der Handelsflächen ist ein weiteres, zweites Obergeschoss im Bereich des Innenhofes denkbar und muss mit den funktionalen und gestalterischen Anforderungen begründbar sein. Die Aktivierung der Hoffassade zur Belichtung des 4. Obergeschosses (Büro- oder Wohnnutzung) wäre dabei wünschenswert.

- Die Dachlandschaft des ehemaligen Hettlage-Gebäudes muss besondere Beachtung finden. Sie nahm mit dem Wiederaufbau die traditionelle, geneigte Dachform in einem homogenen Kontext auf. Damit hatte Josef Wiedemann (s. Punkte 4.2 und 4.3) mit seinem Wiederaufbau die Dachlandschaft im direkten Umfeld respektiert und gewahrt. Mit der Ausarbeitung der Dachlandschaft muss sensibel auch im Kontext der angrenzenden Dachlandschaften der Alten Akademie und der Bayerischen Landesbank reagiert werden. Dachgauben müssen aus der Maßstäblichkeit und Materialität der historischen Bebauung abgeleitet sein. Technische Dachaufbauten sollten (zwingend) vermieden werden. Die Gebäudetechnik ist vielmehr in die Gebäudekubatur zu integrieren.

Die sogenannten „Arkaden“ bilden eines der konstituierenden Elemente des Entwurfs von Josef Wiedemann. Der sogenannte „Ausstellungsraum“ im Kopfbau der Alten Akademie bildet zusammen mit den Kolonnaden des Kaufhauses Hettlage an der Neuhauser- und Kapellenstraße einen zusammenhängenden überdachten öffentlichen Durchgangsraum. Wiedemann greift damit einen in den ersten beiden Nachkriegsjahrzehnten charakteristischen Typus auf, der für den Wiederaufbau der Münchner Innenstadt als ein stadtbildprägendes Element bezeichnet werden kann. Die spezifische Ausformulierung bei der Alten Akademie spiegelt(e) in hohem Maße den Gestaltungswillen der Zeit wider. Funktional kommt der Passage eine besondere Bedeutung zu, da die Neuhauser Straße bis zur Umwandlung in eine Fußgängerzone (1972) durch die Verengung am Kopfbau der Alten Akademie durch Straßenbahn und Kfz-Verkehr besonders verkehrsbelastet war.

Durch Umbauten und Überformungen ist die bauzeitliche Qualität der Passage heute stark beeinträchtigt. Als charakteristische Elemente haben sich erhalten: die mit grünem Tinos-Marmor verkleideten Stützen (Säulen), die Rippendecken im Bereich der Akademie, das Durchgangsportaal zwischen ehemaligem Hettlage und Akademie sowie in Teilbereichen bauzeitliche Bodenbeläge.

Aus Sicht des Investors wie auch aus Sicht der künftigen Retailnutzung muss die „Kommunikation“ zwischen den Retailflächen und dem öffentlichen Straßenraum deutlich verbessert werden. Eine angemessene Wahrnehmung der Schaufensterebene von der Neuhauser Straße aus ist zur Zeit nur sehr eingeschränkt gegeben. Es ist zu unter-



Arkade an Kapellenstraße Mitte der 1950er Jahre



Arkade an Kapellenstraße heute



Arkade an Kapellenstraße heute, links Durchfahrt Wirtschaftshof



Durchfahrt von Kappellenstraße zum Wirtschaftshof



Wirtschaftshof mit Durchfahrt zum Schmuckhof



Südfassade am Wirtschaftshof

suchen, ob und wie weit die Retailflächen im Erdgeschoss straßenseitig vergrößert werden könnten, indem die Schaufensterfassade nach „vorne“ geschoben wird.

Die Arkaden müssen als typologisches Element und als öffentlich zugänglicher Außenraum erhalten bleiben. Ziel ist die Neuinterpretation des „Erlebnisraums“ der 50er-Jahre. Die Form der künftigen neuen inneren Fassade des Einzelhandels ist flexibel gestaltbar und Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die Tiefe der Arkade ist im Kontext mit der o.g. Ausstellungshalle zu konzipieren und muss so bemessen sein, dass sie den heutigen Fußgängerströmen in der Fußgängerzone gerecht wird. Ein wesentliches Anliegen des Wettbewerbs ist es, für den Zielkonflikt zwischen öffentlichen Interessen und den berechtigten Belangen der Nutzung eine entwurflich schlüssige Lösung zu entwickeln.

Folgende Eckpunkte sollten beachtet werden:

- Im Bereich des Kopfbauers der Akademie - zum Platz mit dem Richard-Strauss-Brunnen - sollen die vorhandenen Durchgänge Bestandteil der Passage bleiben. Die Revitalisierung des ursprünglichen Haupteingangs der Akademie wäre wünschenswert.
- Die bauzeitliche räumliche Situation sollte ablesbar bleiben.
- Die noch erhaltenen bauzeitlichen baulichen Elemente (insbesondere der Schriftzug am Durchgang und die Stützen) sollten erhalten und integriert werden.
- An der Kapellenstraße ist sicherzustellen, dass keine „Blindfassade“ entsteht. Vorzugsweise sollten hier kleinere Nutzungseinheiten mit eigenen Eingängen von der Kapellenstraße vorgesehen werden.

7.3 Verkehrserschließung, Parken, Anlieferung

Die verkehrliche Erschließung für das Wettbewerbsgrundstück kann ausschließlich über die Kapellenstraße und den südlichen Teil des Wirtschaftshofes erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der Kapellenstraße und der vorgeschalteten Knotenpunkte im Hinblick auf den zu erwartenden Kfz-Verkehr wurde im Vorfeld des Wettbewerbs untersucht und für ausreichend befunden.

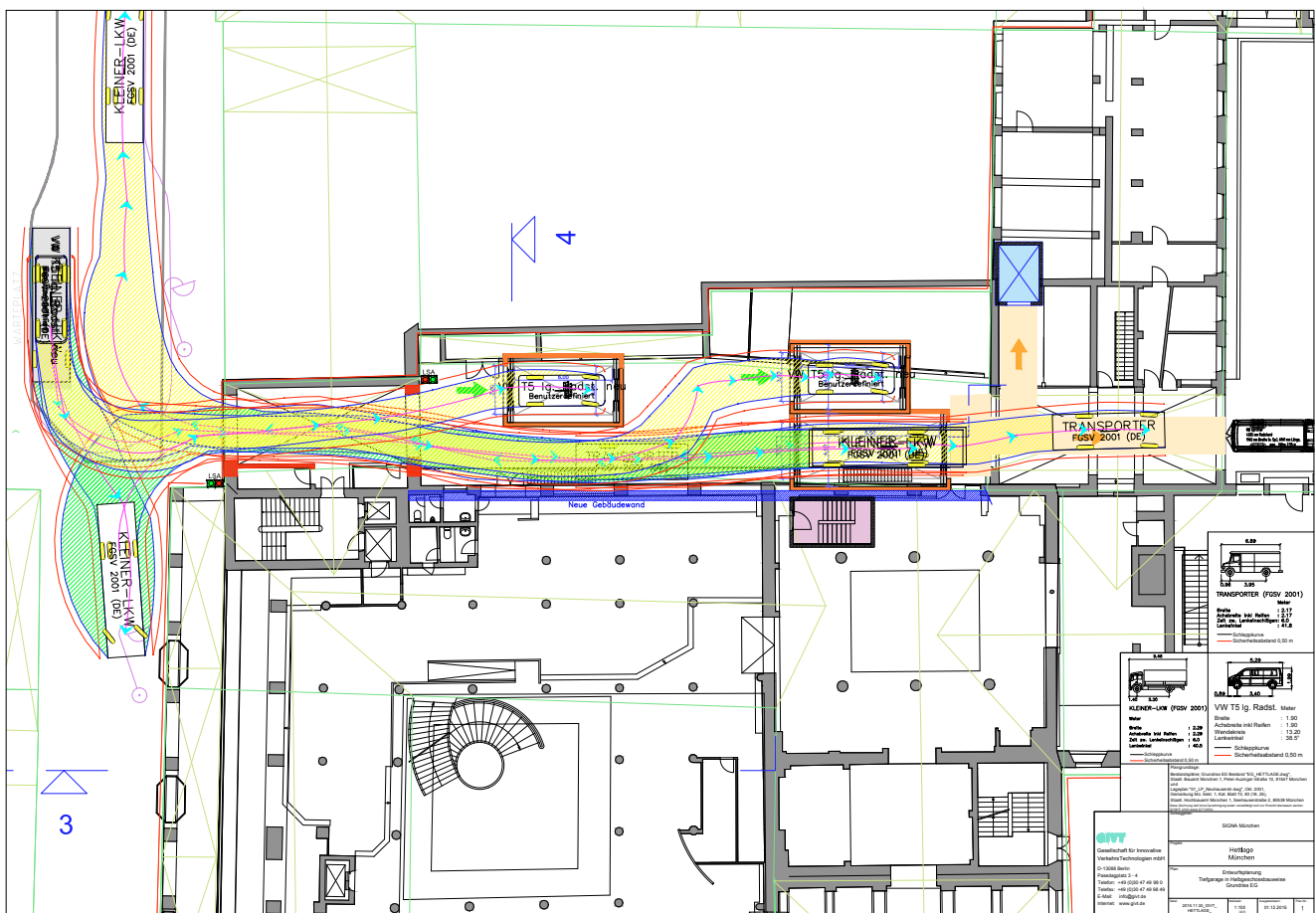
Das Parken soll in einer Tiefgarage ab dem 2. UG unter dem Neubauteil für das ehemalige Textilkaufhaus Hettlage organisiert werden. Dort werden auch die notwendigen Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Die Anlieferung

für die Handels- und Gastronomienutzungen des Vorhabens soll zum Teil unterirdisch, zum Teil oberirdisch erfolgen. Aufgrund der baulichen und denkmalpflegerischen Situation gibt es auf dem Wettbewerbsgrundstück jedoch nur bedingt Flächen für die Errichtung und Erschließung einer Tiefgarage und für die erforderlichen Flächen zur Anlieferung. Aus diesem Grund sind die Tiefgarage und die Anlieferung nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Hierzu wurden bereits im Vorfeld des Wettbewerbs umfangreiche Festlegungen getroffen, die nachstehender Abbildung und beiliegender CD-ROM zu entnehmen sind. Aufgabe des Wettbewerbs ist es, die darin definierten Schnittstellen in den Wettbewerbsentwurf zu integrieren.

Abweichend von der GaStellV kann die Erschließung der Tiefgarage nur über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt abwechselnd von der Kapellenstraße aus erfolgen. Dazu sind im südlichen Teil des Wirtschaftshofes zwei Pkw-Aufzüge für Fahrzeuge bis zur Größe von Kleinbussen (z.B. VW-T6 mit langem Radstand) vorzusehen. Für den unterirdischen Teil der Anlieferung ist ein zusätzlicher Aufzug

für Lkw bis zu einer Größe von Länge x Breite x Höhe von ca. 9,50 m x 2,50 m x 3,80 m und einer Gesamtmasse von 7,5 t (ähnlich Mercedes Atego) vorzusehen, der auch als zusätzlicher Pkw-Aufzug eingesetzt werden kann. Dieser Aufzug ist im EG weiterhin durchfahrbar zu gestalten, um die Handels- und Gastronomienutzungen im Schmuckhof teilweise auch oberirdisch über die bereits bestehende Durchfahrt zwischen Wirtschaftshof und Schmuckhof mit Transportern bis zu einer Größe von Länge x Breite x Höhe von ca. 6,90 m x 2,20 m x 2,40 m (ähnlich Mercedes Sprinter) beliefern zu können. Weiterhin kann die Anlieferung über den Lkw-Aufzug unterirdisch im 2. UG erfolgen.

Die vorgegebenen Positionen der Aufzüge für Pkw und Lkw, die als Durchlader ausgeführt werden, sind zwingend einzuhalten, da sie bereits fahrgeometrisch optimiert wurden. Die Durchfahrt (Torbogen) an der Kapellenstraße ist auf eine Breite von 5,00 m aufzuweiten und auf eine lichte Höhe am oberen Torbogen von ca. 6,00 m zu erhöhen, um die Zufahrt fahrgeometrisch zu ermöglichen.



Erschließung über Wirtschaftshof

Beurteilungskriterien

Die Anzahl und die genaue Verortung der Erschließungskerne zur Tiefgarage richten sich nach den technischen Erfordernissen, sowie der Entwurfsplanung für die aufgehenden Bauteile, und verstehen sich insofern in der Anlage (s. CD-ROM) als Platzhalter.

Die Ladeneinheiten mit Zugang zur Neuhauser Straße sollen überwiegend über die Neuhauser Straße beliefert werden. Dies ist innerhalb der dafür vorgesehenen Anlieferzeiten zulässig und in der Neuhauser Straße gängige Praxis.

7.4 Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Nachhaltigkeit

Eines der wichtigsten Kriterien für die Beurteilung der Projekte ist deren Wirtschaftlichkeit. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten z.B. die Flächenwirtschaftlichkeit und die Minimierung der Bau- und Betriebskosten. Insgesamt müssen die Entwürfe gute Gestaltung, Funktionalität und Kostengünstigkeit in sich vereinen. Nur so können sie langfristig marktfähig sein. Die Ausloberin weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung des kostengünstigsten Projektes nicht das überragende Ziel des Wettbewerbes ist. Vielmehr geht es insgesamt um eine optimale Nutzung der historischen Substanz unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen, d.h. auch unter Berücksichtigung der Kosteneffizienz.

Mit der Alten Akademie will die Ausloberin auch den aktuellen Ansprüchen an ein ökologisch nachhaltiges Bauen im Einklang mit den dahin gehenden Zielen der Landeshauptstadt München gerecht werden, sofern dies aus denkmalpflegerischen Aspekten möglich ist. Besonderes Augenmerk ist dabei auf den Aspekt der Energieeffizienz zu richten. Alle Bauteile sollen, soweit dies unter den vorhandenen Bedingungen möglich ist, energieoptimiert ausgelegt werden. Von den Teilnehmenden werden Vorschläge erwartet, wie dieses Ziel unter Wahrung der Denkmalbelange zu erreichen ist. Der ökologische Kriterienkatalog der Stadt München ist auf beiliegender CD-ROM zu finden.

8 Beurteilungskriterien

Die Wettbewerbsentwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- architektonische Qualität
- Städtebau und Freiraumkonzept
- Funktionalität
- Umgang mit dem Denkmalschutz
- Wirtschaftlichkeit – insbesondere Kosten- und Flächeneffizienz, Nachhaltigkeit
- Kongruenz mit den Inhalten des Aufstellungsbeschlusses und dessen Konkretisierung
- Leistungs- und Programmerfüllung

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.