



VORWORT

LEICHTIGKEIT UND LEBENSQUALITÄT AUF ENGEM RAUM

Bis 2015 stand die Simeonskirche am südlichen Rand des Parks unserer Augustinum Seniorenresidenz München-Neufriedenheim. Das Augustinum hat den marode gewordenen Kirchenbau von der Kirchengemeinde erworben und einen neuen, gemeinsam genutzten Kirchenraum in das Gebäude der Seniorenresidenz integriert.

Mit dem Abriss der alten Simeonskirche entstand eine erweiterte Freifläche, mit der wir uns erst einmal zurechtfinden mussten. Nach einigen Jahren der Ruhe auf dem Gelände sammelten wir in einem Wettbewerb Ideen, wie dort weitere Seniorenwohnungen positioniert werden könnten, um der großen Nachfrage in München ein erweitertes Angebot zur Verfügung zu stellen – ohne damit dem bestehenden Ensemble aus mehreren Gebäuden mit zehn und mehr Etagen durch eine allzu massive Bebauung seine Wohn- und Lebensqualität zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund hatte der Entwurf von Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten schnell die Sympathie aller Beteiligten auf seiner Seite. So sind 92 neue Wohnungen entstanden, in einem 13 Stockwerke hohen Turm und einem vierstöckigen Verbindungsbau zu den Bestandsgebäuden.

Der Park ist wieder kleiner geworden, aber er lädt weiterhin vom Licht durchflutet zum Aufenthalt ein.



Links: neuer Glockenturm der Simeonskirche
Zugangssituation vom Stiftsbogen aus

Der neue Wohnturm ist unübersehbar und in seiner sandfarbenen Erscheinung schön anzuschauen. Nicht frontal und rechtwinklig, sondern gedreht schließt er an den niedrigeren Flachbau an. Sein raffinierter dreieckiger Grundriss, verstärkt durch die im spitzen Winkel, aber abgerundet ausgeführten Ecken, lenkt vor allem in den oberen Etagen der Nachbargebäude den Blick immer wieder am Turm vorbei in die Ferne. So wurde, trotz des wahrnehmbaren Bauvolumens, ein Lebensgefühl wie in Manhattan oder Frankfurt-Niederrad vermieden, stattdessen ein Maximum an Leichtigkeit auf engem Raum erreicht und die Lebensqualität auf dem Areal erhalten.

Ein neuer Glockenturm schließt das neue Ensemble ab. Er erinnert an die alte Kirche und erfreut das Quartier mit einem Teil ihres früheren Geläuts. So hat sich auf unserem Grundstück ein wunderbarer Wandel vollzogen, der wertgeschätzte Qualitäten aufgenommen hat und sie nun modifiziert, aber wohltemperiert in die Zukunft führt.

JOACHIM GENGEBACH ist Vorsitzender der Geschäftsführung der gemeinnützigen Augustinum Gruppe in München. Das Augustinum betreibt bundesweit 23 Seniorenresidenzen, zwei stationäre Pflegeeinrichtungen, die Augustinum Klinik München, zahlreiche heilpädagogische Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, Schulen und Internate sowie die Regionalgesellschaft Augustinum Berchtesgadener Land.

DER WETTBEWERB

Der Wettbewerb für den Neubau des Augustinums in München Friedenheim wurde nach einem Vorauswahlverfahren als Mehrfachbeauftragung mit drei teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt.

Die Abgabe der Pläne der ersten Stufe erfolgte im September 2017, die Überarbeitung des prämierten Wettbewerbsbeitrags in einer zweiten Stufe bis März 2018. Die Bearbeitung der Leistungsphasen 1 – 9 wurde im November 2018 beauftragt.

Die auf den ersten Blick etwas ungewöhnlich wirkende Form des von uns vorgeschlagenen polygonalen Baukörpers ergibt sich beinahe selbstverständlich als Reaktion auf folgende wichtige innere und äußere Rahmenbedingungen:

- Behutsame Integration und Einfügung in den bestehenden Campus
- Schallschutz vor der nahegelegenen Autobahn München-Lindau
- optimale Orientierung der Wohnungen

Das vorgeschlagene Ensemble der ersten Bearbeitungsstufe bestand aus zwei dreieckigen beziehungsweise polygonalen Gebäuden verschiedener Höhe, welche mit einem flachen Verbindungsbau verknüpft waren. Dieses Konzept wurde auf Wunsch der Auftraggeberschaft und zugunsten einer größeren, verbleibenden Grünfläche zwischen alt und neu aufgegeben. Das zweite, kleinere Gebäude wurde dann als viergeschossige Zeile parallel zur bestehenden Klinik organisiert.



Modell der 1. Bearbeitungsstufe mit zwei polygonalen Baukörpern

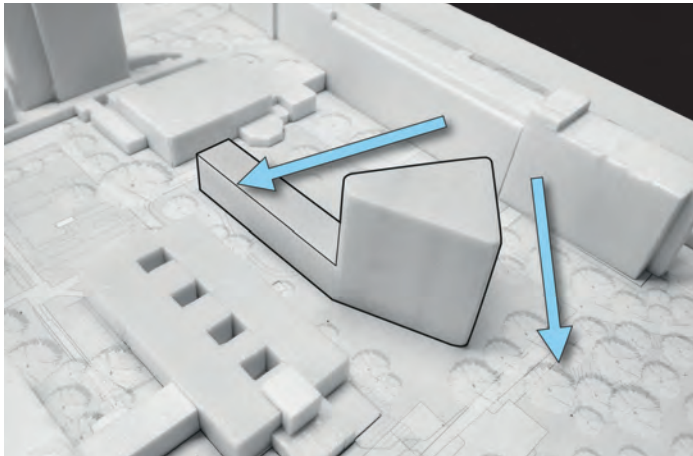


Visualisierung der 1. Bearbeitungsstufe, noch mit zwei polygonalen Baukörpern

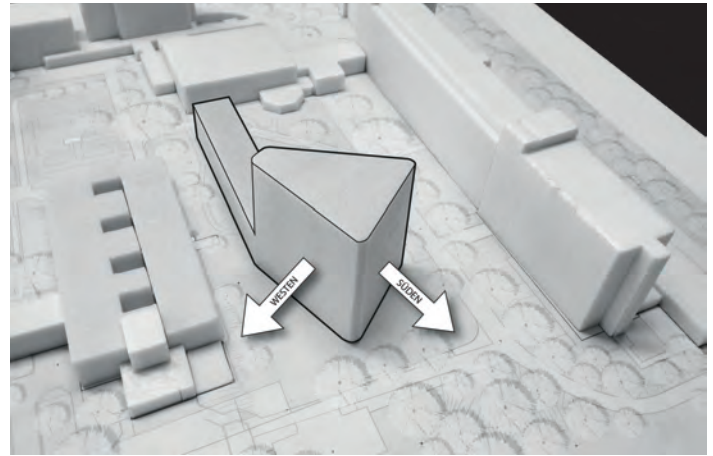


STÄDTEBAULICHE SETZUNG

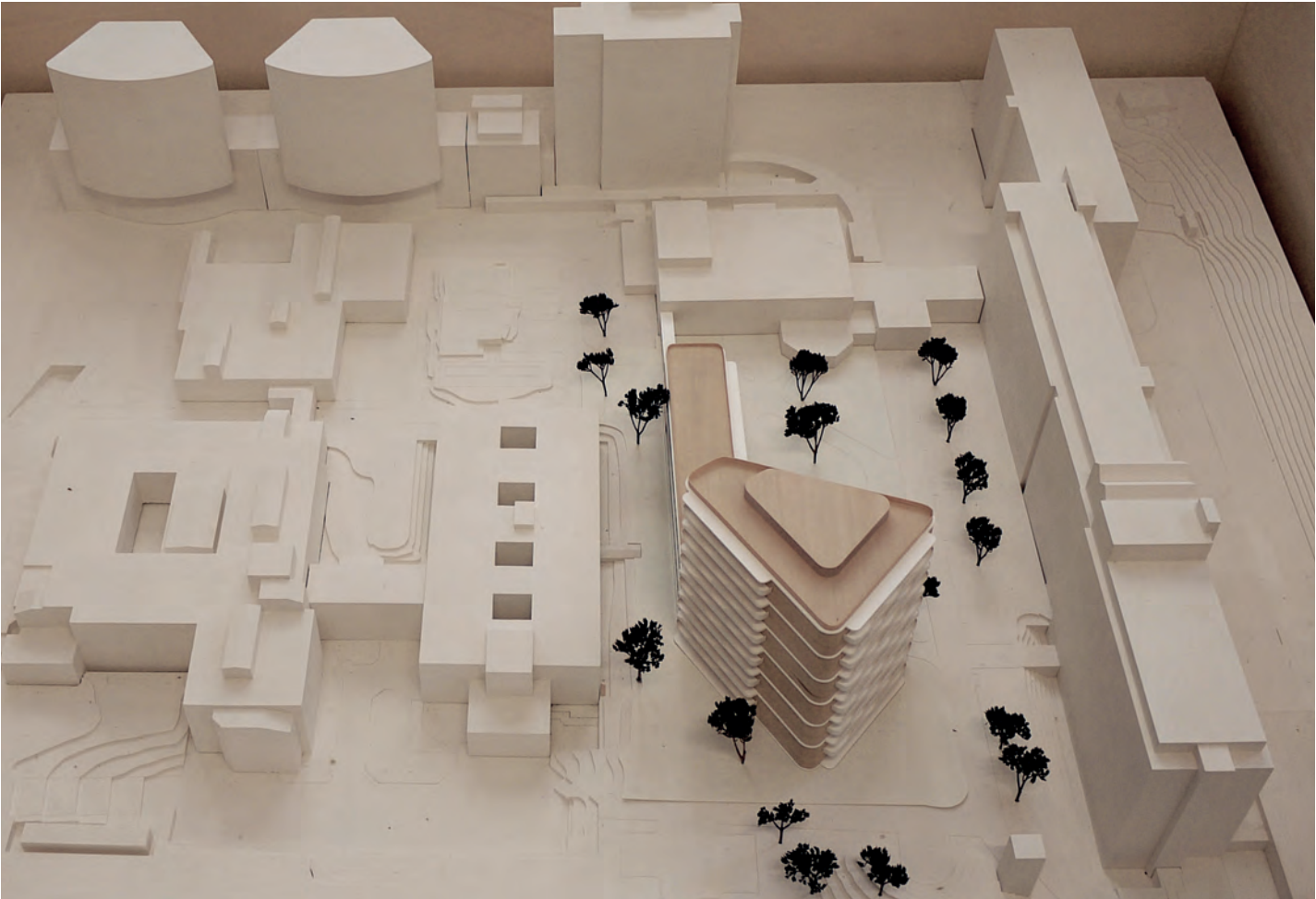
Die rücksichtsvolle Integration und Einfügung des neuen Wohnhochhauses in den Campus der bereits vorhandenen Augustinumgebäude ist das bestimmende Thema des Gesamtprojekts. Das dreieckige Wohnhochhaus mit seinen abgerundeten Ecken wirkt - obwohl 40m hoch - von keiner Seite "mächtig". Trotz des sehr großen Volumens entsteht ein harmonisches und maßstäbliches Ensemble mit fein abgestimmter Höhen- und Tiefenstaffelung.



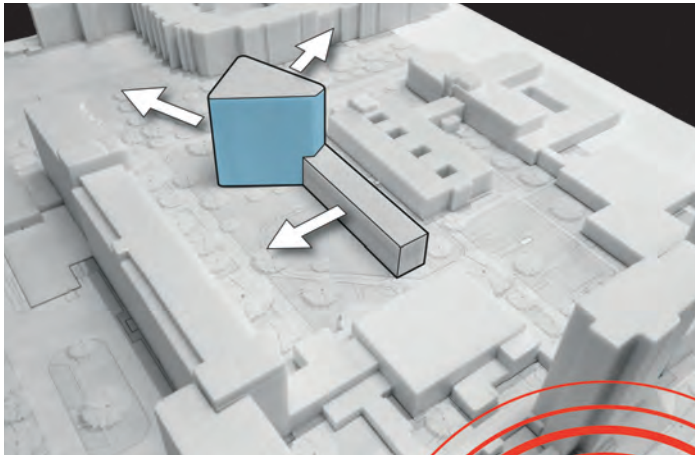
Städtebauliche Figur und Integration der neuen Baukörper
Links: Visualisierung der 2. Bearbeitungsstufe



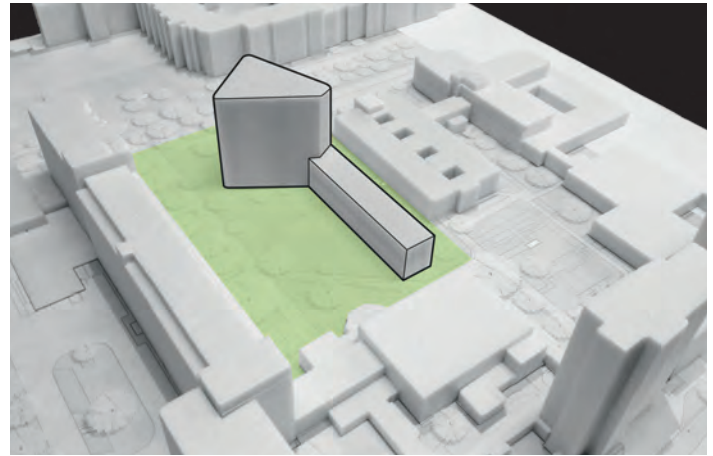
Orientierung der Wohnungen



Das nördlichere zeilenförmige Gebäude ist aus Rücksichtnahme auf die Freiflächen und das bestehende Restaurant nur vier Geschosse hoch. Die abgerundeten, polygonalen Volumina gewähren allen Bewohner*innen der bestehenden als auch der neuen Gebäude bestmögliche und spannende Ausblicke, Belichtung und Besonnung. Blickbezüge in die nahe und weitere Umgebung, vorbei am neuen Gebäude, bleiben weiterhin erhalten.



Abwendung vom Schall der Autobahn



Erhalt großzügiger Freiflächen



Die Lärmbelastung durch die Autobahn München–Lindau ist erheblich. Von Anfang an wurden deshalb Grundrisstypologien entwickelt, welche sämtliche Aufenthaltsräume vom Verkehr abwenden. Dies ließ sich gerade im Turmgebäude besonders vorteilhaft realisieren. Die Wohnungen hier sind nicht nur vom Schall abgewandt, sondern gleichzeitig nach Südosten, beziehungsweise Südwesten, also zur Sonne orientiert. Die Wohnungen der niedrigeren viergeschossigen Zeile befinden sich im Schallschatten der Bestandsgebäude und orientieren sich nach Osten zum neu geschaffenen grünen Innenhof.

Im Erdgeschoss entsteht zwischen Turm und Zeile eine klar definierte Adresse. Der Eingang ist präzise gestaltet und leicht zu finden. Dies stärkt die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Zuhause und erleichtert Besucher*innen die Orientierung. Die ursprünglich vorgesehene Klinkerfassade wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen als Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade verwirklicht. Die helle Putzfassade erzeugt eine warme und wohnliche Fassadenanmutung.



Wettbewerbsmodell des 1. Preises nach der Überarbeitung, März 2018



HOCH HINAUS

Die Diskussion um die Rolle von Wohnhochhäusern in München gewinnt an Bedeutung, da die Stadt weiterhin einen kontinuierlichen Zuwachs der Bevölkerung erlebt. In den letzten zwanzig Jahren ist die Einwohnerzahl Münchens um etwa 260.000 Menschen angestiegen. Dieser Zuwachs stellt die allgemeine Wohnraumversorgung und die städtische Infrastruktur vor große Herausforderungen.

Der besondere Mehrwert und große Vorteil von Hochhäusern liegt in der großen baulichen Dichte bei gleichzeitig geringem Bodenverbrauch. Angesichts des zwangsläufig immer knapper werdenden Bauraums innerhalb der begrenzten Stadt kann die Errichtung von Wohnhochhäusern deshalb eine angemessene Lösung sein, um der wachsenden Anzahl von Bewohner*innen und der damit verbundenen wachsenden Nachfrage nach Wohnraum besser gerecht zu werden.

Im November 2004, limitierte ein Bürgerentscheid in München die maximale Höhe von Gebäuden auf die Höhe der Türme der Frauenkirche, also auf etwa 100 Meter. Darüber hinaus sollten innerhalb des Mittleren Rings keinerlei Hochhäuser zugelassen werden. Diese Regelung ist – obwohl rechtlich nicht bindend – in der Öffentlichkeit nach wie vor präsent. Unserer Meinung nach ist die öffentliche Diskussion zur maximalen Höhe oft einseitig, da insgesamt wenig über die gestalterische und städtebauliche Einfügung in den Stadtorganismus als auch die soziale und gesellschaftliche Qualität neuer Hochhäuser diskutiert wird.

Entscheidend ist aber gerade die städtebauliche und gestalterisch rücksichtsvolle Einfügung eines großen und hohen Volumens in das Stadtbild und die nähere Umgebung. Hierzu gehört auch die Einbeziehung sozialer und stadtgesellschaftlicher Belange in ihrer Gesamtheit.

Hochhäuser sind im Stadtbild Münchens mit wenigen Ausnahmen keine Wolkenkratzer im klassischen Sinne. In der Stadt stehen zwar zahlreiche Gebäude, die nach Bauordnung als Hochhaus gelten, jedoch nur ein vergleichsweise kleiner Teil davon tritt wirklich prägend in Erscheinung. Dies sind etwa 240 Gebäude mit einer Höhe von über 40m (Stand Ende 2020), die in München bereits als markante Hochhäuser gelten. Dieser Gebäudetypus scheint offensichtlich mittlerweile akzeptiert. Die aktuelle Wohnungsknappheit verleiht ihm zusätzliche Relevanz, da er einen wichtigen Beitrag zur effizienten Nutzung des begrenzten Stadtgebiets leistet.

Hochhäuser haben unweigerlich Fernwirkung und funktionieren bestenfalls als wichtige Zeichen der Orientierung und Identität in der Stadtlandschaft. Gerade wegen der Fernwirkung ist eine sensible und rücksichtsvolle städtebauliche Setzung erforderlich, um beispielsweise wichtige Sichtbezüge zu unterstützen oder sogar herzustellen. Ebenso wichtig wie die „Behandlung“ der Fernwirkung ist die behutsame Einfügung in die unmittelbare Umgebung und Nachbarschaft.



Blick zur Zugspitze





Hochhäuser besitzen in der Regel ein beträchtliches Bauvolumen. Deshalb ist es besonders wichtig, hier über eine sorgfältige Materialwahl und Detaillierung, Übergänge zum „Fußgängerniveau“ zu schaffen. Attraktive und einladende Nutzungsangebote im Erdgeschossbereich sowie den angrenzenden Plätzen und Grünbereichen sind notwendig, um eine lebendige und vielfältige Stadtgesellschaft zu fördern.

Im besten Fall bieten Wohnhochhäuser auch bezahlbaren Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten. In Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitszielen und ökologischen Aspekten eine Selbstverständlichkeit.



