

Protokoll der Auswahlsitzung

zum Neubau einer Wohnanlage mit ca. 90 Appartements in München-Neufriedenheim

Auswahlverfahren eines Realisierungsbeitrages als Mehrfachbeauftragung mit 3 Teilnehmern

Auftraggeber ist die

Augustinum Wohnstifte gemeinnützige GmbH, Stiftsbogen 74, 81375 München

vertreten durch

Geschäftsführer Joachim Gengenbach und Dr. Johannes Rückert

Die Augustinum Wohnstifte gem. GmbH ist ein privater Auftraggeber im Sinne des §99 GWB.

Das Auswahlgremium tritt um 10:15 Uhr im Konzertsaal des Augustinum München-Neufriedenheim zusammen.

Herr Ralf Schmidt begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

Zur Feststellung der Vollzähligkeit erfolgt eine namentliche Kurzvorstellung der Personen der Auswahlsitzung. Anwesend sind:

Mitglieder

Joachim Gengenbach, Geschäftsführer, Augustinum gem. GmbH

Dr. Johannes Rückert, Geschäftsführer, Augustinum gem. GmbH

Dr. Matthias Heidler, Geschäftsführer, Augustinum gem. GmbH

Anne-Beate Kremer-Hartmann, Geschäftsführerin, Augustinum gem. GmbH, (ab 10:30 Uhr)

Angela Benne, Geschäftsführerin (Klinik) Augustinum Wohnstifte gem. GmbH

Thomas Müller, Direktor Augustinum Wohnstift München- Neufriedenheim

Ralf Schmidt, Leiter Baumanagement, Augustinum gem. GmbH

Dipl.-Ing. Georg Keller, beratender Bauingenieur

Patrick Birau, Augustinum gem. GmbH, Baumanagement

Dipl.-Ing. Gunther Haas, Augustinum gem. GmbH, Baumanagement

Vorprüfung

Dipl.-Ing. Joachim Feldsieper, Freier Architekt, Stuttgart

Insgesamt stimmberechtigt sind 9 Personen.

Auf Vorschlag von Herrn Schmidt übernimmt Joachim Feldsieper die Moderation und Vorstellung der Arbeiten. Er erläutert den vorgesehenen Ablauf des Verfahrens. Diesem Ablauf wird zugestimmt.

Die Auswahl Sitzung beginnt seine Beratungen mit der Besprechung der Aufgabe und der Rückfragen.

Herr Feldsieper erstattet den allgemeinen Bericht des Vorprüfers:

Es sind 3 Arbeiten fristgerecht eingegangen.

Die Vorprüfung hat auftragsgemäß nach formaler und quantitativer Prüfung in einem gemeinsamen Termin mit anderen vorausgewählten Personen die Arbeiten nach besonderen Gesichtspunkten (Funktionalität, Konstruktion, Nachhaltigkeit) hin erörtert und die Ergebnisse in die Auswertungen aufgenommen.

Alle Arbeiten sind vollständig oder haben im Wesentlichen die formalen Anforderungen erfüllt.

In den Nutzflächen sind die Grundflächen der Wohnungen berechnet (Bodenflächen ohne Rücksicht auf Dachschrägen). Die Wohnflächen berücksichtigen keinen Putzabzug. Aufgrund der Darstellungstiefe "Vorentwurf" sind in der weiteren Planentwicklung Veränderungen im einstelligen Prozentbereich zu erwarten. Loggien und Balkone sind zu 100% angesetzt (wie Programmfläche).

Die Vorprüfung empfiehlt, alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen.

Das Gremium beschließt einstimmig die Arbeiten zum Verfahren zuzulassen.

Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird in Form eines Vorprüfberichtes mit beigefügten Einzelauswertungen schriftlich zur Verfügung gestellt.

Um 10:45 Uhr beginnt der Informationsrundgang, bei dem die Vorprüfung die Arbeiten wertfrei erläutert. Dieser Rundgang endet um 11:30 Uhr.

Es wird festgestellt, dass trotz der Schwierigkeit der Aufgabe die Entwürfe insgesamt eine hohe Qualität aufweisen. Aus der Diskussion der Erkenntnisse des Informationsrundganges ergeben sich folgende, die Beurteilungskriterien vertiefende Gesichtspunkte:

- Städtebauliche Idee, Einbindung, Maßstäblichkeit zum umgebenden Bestand
- Rücksicht/erhalt der Parkfläche
- Auswirkungen auf die Belichtung der Wohnungen in den Bestandsgebäude
- Erfüllung bzw. Umsetzung des Raumprogramms
- Gestalterische und räumliche Qualität
- Wirtschaftlichkeit

Von 11:45 bis 13:00 Uhr findet ein erster Wertungsrundgang statt, bei dem die Arbeiten vertiefend erläutert und kritisch und wertend besprochen werden.

In einem zweiten Wertungsrundgang werden alle Arbeiten vertiefend ausführlich und wertend besprochen. Der zweite Rundgang endet um 14:30 Uhr.

Die gewonnen Erkenntnisse zu den Arbeiten werden wie folgt zusammengefaßt:

Arbeit 1001

Zwei acht- und fünfgeschossige, dreieckig ausgeformte und durch eine zweigeschossige Spange verbundene Baukörper, platzen sich am südwestlichen Rand des Baufeldes. Die Proportionen zum Gebäudebestand sind stimmig. Die polygonale Ausformung der Baukörper in eigener Material- und Formensprache grenzt sich zu dem Gebäudebestand wohltuend ab. Die Eingangssituation ist als Adresse des Gebäudes klar wahrnehmbar. Die Orientierung der Wohnungen wird als überwiegend gelungen empfunden. Die Orientierung von Wohneinheiten im 1.OG und 2. OG direkt nach Westen an die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Patientenzimmer der Herzklinik, findet diese Anerkennung nicht. Die Verteilung wird als unglücklich beurteilt, da eine Massierung der Baumasse im südlichen Turm zugunsten einer Verringerung im nördlichen Turm Vorteile in der Belichtung des Bestandes gebracht hätte. Die von den Verfassern vorgeschlagenen möblierten Kommunikationsbereiche in den Aufweitungen der Flure und im Bereich der Aufzüge sind brandschutztechnisch zu hinterfragen. Beide Gebäude werden vertikal über Aufzüge und jeweils zwei Treppenhäuser erschlossen, die dem Brandschutz geschuldet sind. Eine überwiegend einhüftige Erschließung der klar strukturierten Wohnungsgrundrisse führt zu ungünstigerem Verhältnis der Verkehrsfläche zu den Nutzflächen. Dennoch werden die Verkehrswegelängen für den täglichen Betrieb als nicht zu lang beurteilt. Der Grundrißmix ist passend. Die Möblierbarkeit innerhalb der Wohnungen ist gut.

Konstruktiv werden die 2 Baukörper über einen Flachbau miteinander verbunden. Die Aussteifung über die Treppenhauskerne und durchlaufende Wandscheiben ist gut überlegt. In den Wohnungen über dem Erdgeschoß werden Wohnungstrennwände als wandartige Träger ausgebildet, um weitgehend unterzugsfreie Decken im Erdgeschoß zu erreichen. Die Tiefgarage ist kompakt auf einer Ebene angeordnet mit einem sinngebenden Tragwerksraster. Über alle Geschosse ist das Tragwerk wirtschaftlich. Die Tageslichtversorgung ist in den Wohngeschossen durchschnittlich. Die thermische Gebäudehülle ist energetisch vorteilhaft ohne wesentliche Versätze und Profilierungen angedacht. Die Ausrundungen in der Gebäudestruktur erhöhen die Tragwerkskosten in geringem Umfang im Vergleich zu einem "kantigen" Orthogonalbauwerk.

Entgegen der Kostenaussage der Verfasser ist nach Einschätzung der Vorprüfung mit geringfügig höheren Kosten zu rechnen.

Arbeit 1002

Die Verfasser schlagen einen T-förmigen, dreifach in der Höhe abgestuften zwölfgeschossigen Wohnturm vor. Dieser ist durch eine dreigeschossige Erweiterung entlang der Grenze zum Klinikbau platziert. Der Standort im Baufeld ist gut gewählt. Trotz seiner Höhe wird er als "passend" empfunden. Die in ost-west orientierte Erweiterung wird als Folge der unterzubringenden Flächen bedauert da hierdurch vergleichsweise viel Parkfläche verloren geht.

Die Lage der Eingänge ist klar erkennbar und richtig platziert. Die fehlende Barrierefreiheit in der Erweiterung wird als gravierender Nachteil beurteilt.

Die im täglichen Betrieb kurzen Wege sind im Turm unattraktiv, weil sie sehr unübersichtlich, verwinkelt und nur mit Kunstlicht belichtbar sind.

Die Erschließung des Wohnturmes erfolgt über ein Treppenhaus mit ausreichend erscheinenden Aufzügen. Die Anordnung der Aufzüge im Bereich des Sicherheitstreppeutraumes ist brandschutztechnisch zu hinterfragen. Die Ausrichtung der Wohnungen ist teilweise nicht stimmig. Die verwinkelten Grundrisse werden als unattraktiv beurteilt. Es entstehen viele unterschiedliche Grundrisse. Dieser Grundrißmix bzw. die Variationen sind für den Vertrieb unpassend.

Der dreigeschossige Flachbau ist in der vorgegebenen Form nicht wirtschaftlich herzustellen: Die amorphe Tragwerkstruktur mit Versätzen in den Tragachsen und der vertikalen Verzahnung der Bauwerksfugen zwischen Turm und Erweiterungsbau, erscheint nur nach einer weitgehenden Überarbeitung wirtschaftlich realisierbar. Die zweigeschossige Tiefgarage unter dem Turmüberbau ist kompakt und hilfreich für die Gebäudeaussteifung. Die zweigeschoßigkeit der Tiefgarage wird wegen des Grundwasserpegels sowie der Erschließung über eine Wendelrampe für die Bewohner als ungeeignet erachtet.

Der Turmbau erfordert Sonderdetails für barrierefreie Balkone im ersten Obergeschoß aufgrund von Versätzen in der thermischen Hülle, der Flachbau ist energetisch günstig. Die Tageslichtversorgung in Räumen mit großer Tiefe zur Fassade in Verbindung mit vorgehängten Balkonen legt, insbesondere im Anbau, eine intensive Kunstlichtversorgung nahe.

Unter der Maßgabe, dass die beschriebenen signifikanten baukonstruktiven Schwachstellen erfolgreich planerisch beseitigt werden, erscheinen die Kostenangaben der Verfasser plausibel.

Arbeit 1003

Die Verfasser schlagen vier runde Wohntürme vor, die sich aus einem gewundenen, erdgeschossig kettengliederartig verbundenen Basement entwickeln. Im Norden schlagen die Verfasser in der Erdgeschoßebene eine Anbindung des Neubaus an, die aufgrund der dort entstehenden Nachteile - Trennung der Freianlagen, Veränderungen im Bereich Restaurant und Theaterfoyer - als ungünstig beurteilt wird. Der Bestand im Erdgeschoß ist kritisch zu werten. Die Erschließung der Wohnbereiche erfolgt über einen zylinderförmigen massiven Kern, der über die gesamte Gebäudehöhe offen gestaltet ist. Die vertikale Erschließung erfolgt über frei gespannte einläufige Treppen und je Gebäude barrierefrei über einen Aufzug. Die Wege für den täglichen Betrieb im Gebäude werden aufgrund ihrer Länge kritisch beurteilt. Die geringe Anzahl der Aufzüge (fehlende Redundanz) wird für eine Seniorenwohnanlage als ungeeignet erachtet.

Die Idee der Verfasser, eine möglichst große Parkfläche zu erhalten, wird aufgrund der erheblichen Eingriffe für die Tiefgarage, als auch wegen der Zerstückelung der Parkfläche kritisch beurteilt. Zwei der vier Türme rücken sehr nahe an die bestehenden Wohnungen heran, was als ungünstig beurteilt wird. Die Ausrichtung der Wohnungen ist stimmig. Der Grundrißmix ist passend. Der zweite bauliche Rettungsweg ist brandschutztechnisch kritisch zu hinterfragen. Die polygonalen Fassaden mit opaken Leichtbauelementen und Pfosten-Riegel-Fassaden lassen für die Wohngeschosse etwas erhöhte Kosten erwarten, ermöglichen jedoch eine gute Tageslichtversorgung.

Die Möblierung innerhalb der Wohnungen ist schlüssig dargestellt. Da viele Bewohner eigenes Bestandsmobiliar beim Einzug mitbringen, wird die Möblierbarkeit kritisch beurteilt.

Konstruktiv bestehen die vier Zylindertürme aus einem perforierten Kreisringkern und einer Mischung aus radialen Scheiben und Stützen hinter einer polygonalen Ringfassade in Leichtbauweise. Die Tragwerkstruktur in den Wohngeschossen des Überbaus trifft auf eine überwiegend abweichend orientierte Wandstruktur im Erdgeschoß, welche wiederum aufgedrehte Wandachsen in der Tiefgarage ablastet, so dass ein ambitioniertes Tragwerk zu erwarten ist. Das weitläufige Untergeschoß ist schubladenartig aus dem Überbau „herausgezogen“ und erzeugt eine kostenintensive große Baugrube mit Anschlußfugen an mehrere Bestandsbaukörper.

Die Kosteneinschätzung der Verfasser wird als wesentlich zu gering erachtet. Für den laufenden Betrieb sind vergleichsweise eher höhere als geringere Betriebskosten zu erwarten.

Nach intensiver Diskussion, die von den Aspekten der Nutzungsqualität einerseits und denen der städtebaulichen und architektonischen Qualität andererseits geprägt waren, folgende Rangfolge der Arbeiten beschlossen:

1. Rang 1001 und 1002 einstimmig
2. Rang 1003

Es wird beschlossen, die Arbeiten 1001 und 1002 von den Verfassern überarbeiten zu lassen. Dabei sollen Kritik, Anregungen und Bemerkungen des Protokolls berücksichtigt werden.

Nach der Verabschiedung der Empfehlung werden die von der Vorprüfung unter Verschluss gehaltenen Umschläge mit den Verfassererklärungen geöffnet.

| Rang | Tarnzahl | Verfasser |
|----------------------|----------|--|
| 1.Rang | 1001 | Robert Meyer Architekten, München |
| 1. Rang gleichwertig | 1002 | Hilmer Sattler Ahlers Architekten, München |
| 2. Rang | 1003 | Maisch Wolf Architekten, München |

Herr Feldsieper bedankt sich bei allen Mitgliedern/-innen für die angenehme und engagierte Zusammenarbeit.

Hr. Ralf Schmidt beschließt die Sitzung um 15:30 Uhr.

.....
Joachim Gengenbach

.....
Dr. Johannes Rückert

.....
Dr. Matthias Heidler

.....
Anne-Beate Kremer-Hartmann

.....
Ralf Schmidt

.....
Dipl.-Ing. Georg Keller

.....
Dipl.-Ing. Gunther Haas

.....
Patrick Birau

.....
Angela Benne

.....
Dipl.-Ing. Joachim Feldsieper