

|                       |                                                                                 |                                                    |                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| lauber zottmann blank | architekten gmbh<br>adams-lehmann-str. 56<br>80797 münchen<br>fon 089 520 565 0 | geschäftsführer<br>peter zottmann<br>leopold blank | hrb 136733<br>reg. gericht münchen<br>info@lzb-architekten.de |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

|             |                                                                                                                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauvorhaben | Neubau eines Ladenzentrums mit Wohnungen<br>Aufstellung Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190<br>Schweizer Platz, Engadiner Straße 2, Flurst.-Nr. 652/13,<br>Gemarkung Forstenried |
| Bauherr     | Immobilien Kontor GmbH & Co. KG<br>Seidlstraße 26, 80333 München                                                                                                               |
| Datum       | 10. Dezember 2025                                                                                                                                                              |

#### Erläuterungen zum Bauvorhaben gemäß den Vorgaben der Münchner Hochhausstudie 2023 – Qualitätskriterien:

##### – Überarbeitung nach dem 4.2-Verfahren – Vorabzug –

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Engadiner Straße 2 kann den Anforderungen der Nutzungen und der Bedeutung des Standortes Schweizer Platz als Mittelpunkt des Quartiers nicht mehr gerecht werden. Es kann vor allem der ausufernden Platzfläche, die sich mit der breiten Neurieder Straße räumlich verbindet, keinen Halt geben.

Der Teil von Fürstenried-West, der nördlich der Neurieder Straße liegt, wird in der Hochhausstudie im Kapitel 03, Grundlagenkarte „Entwicklungsdynamik/Handlungsräume“, als geeigneter Bereich für eine „Stadtentwicklung“ ausgewiesen. Im „Räumlichen Leitplan“ wird das Gebiet in die „Raumkategorie C“, als „Höhenprofil gestalten“, eingeordnet. Diese Raumkategorie sieht eine Weiterentwicklung des Höhenprofils bis zur Höhenstufe 3 mit maximal 150 % Überhöhung der prägenden Traufhöhe in der Umgebung, als sogenanntes Quartierszeichen vor. Das geplante neue 13-geschossige Hochhaus am Schweizer Platz mit einer Wandhöhe von 44,50 Metern wirkt als Quartierszeichen im Quartier und wird somit in Bezug auf die Höhenentwicklung grundsätzlich als vorstellbar eingestuft.

## 01 Städtebau

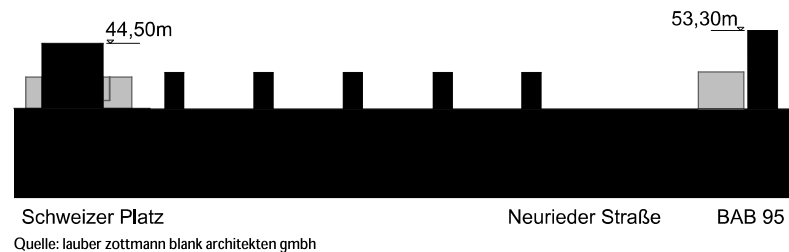
### 01 1 Städtebauliches Gestaltungsmittel

#### 01 1 1 Städtebauliche Begründung

Die Weiterentwicklung des Quartiers Fürstenried-West befindetet sich bereits in der Realisierung. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2109 an der Appenzeller Straße wird der Bestand nachverdichtet und durch neue Gebäude ergänzt. Am Nordrand

des Gebiets wird ein Hochhausensemble mit bis zu 55,60 Metern Höhe den Blick von Norden auf das Gebiet deutlich verändern. Am anderen Ende des Gebiets, am Beginn der Neurieder Straße an der Garmischer Autobahn, ist bereits ein Wohnturm mit ca. 54 Metern Höhe genehmigt worden.

Der Schweizer Platz, der die zentrale Position an der Eingangs-Kreuzung zum Quartier Fürstenried-Maxhof besetzt, wirkt dagegen heute stadträumlich sehr zurückgenommen. Durch seine Lage und den Bus- und U-Bahnhof bildet der Schweizer Platz den echten Mittelpunkt des Quartiers. Der heute schon vorhandene Einzelhandel wird mit dem Vorhaben noch vergrößert und aufgewertet. Der Wochenmarkt auf dem Platz unterstützt seine Bedeutung für das Quartier.



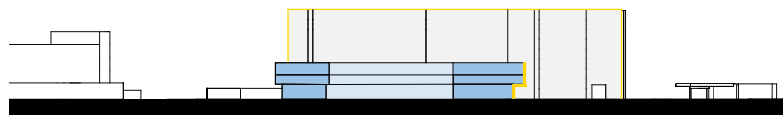
Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

01 1 2

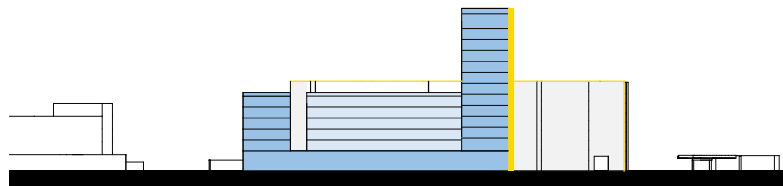
## Lesbarkeit der Stadt

Der Schweizer Platz ist heute räumlich wenig gefasst und zudem ausufernd groß. Durch die Schaffung einer nördlichen Raumfassung in Ergänzung zur östlichen Wohnanlage soll der Schweizer Platz zukünftig als Stadtraum wirken.

Das Vorhaben bildet zudem den südlichen Abschluss der Gemeinbedarfszone aus Sportflächen, Schulzentrum und Ladenzentrum, der mit dem Hochhaus hervorgehoben wird.



Bestand



## Vorhaben

Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

## 01 1 3

## Richtung und Bezüge

Das Hochhaus an der Garmischer Autobahn mit 54 m Höhe bildet den Auftakt für die östliche Quartierszufahrt nach Fürstenried West. Die Stirnseiten der fünf langen Wohngebäude mit 25 m Höhe, und einer langen Gruppe mächtiger alter Bäume davor, leiten zum Schweizer Platz über, der in der Blickrichtung von Süden eine durch das geplante Hochhaus eine Platzfassade mit 44,50 m Wandhöhe erhalten soll.

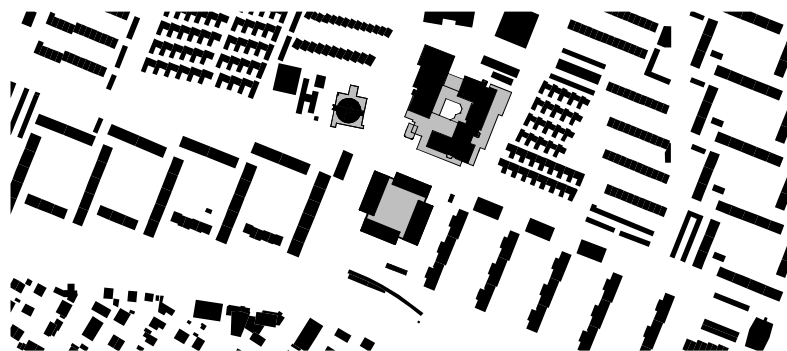
## 01 1 4

## Typologie

Das Gebiet wird von Zeilen- und Solitärgebäuden dominiert. Blockartige Strukturen entstehen nur aus mehreren Gebäudezeilen ohne Eckverbindungen, die Gartenhöfe umschließen. Die im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen sind sehr unterschiedlich. Sie reichen von eingeschossigen Atriumhäusern bis zu Zeilen- oder Punkthäusern mit neun Geschossen. Zukünftig werden weitere Hochhäuser hinzukommen.

Das geplante Hochhaus am Schweizer Platz ist als Bestandteil eines quadratischen Blockrands mit offenen und zurückgenommenen Eckbereichen entwickelt worden, um die ortsübliche Struktur neu zu interpretieren und gleichzeitig zu verdichten. Auf diese Weise umfassen vier Gebäude einen Gartenhof – drei sechsgeschossige, Gebäude und die 13-geschossige Hochhausscheibe, die dem Schweizer Platz einen Raumabschluss gibt.

Alle vier Gebäude haben einen ähnlichen, schlanken, Grundriss. Auch das Hochhaus erhält dadurch zwei breitere Seiten und zwei sehr schlanke Stirnseiten, die in der Regel übereck und gemeinsam gesehen werden. Auf diese Weise verändert sich die Gesamtansicht sehr deutlich, abhängig von der Blickrichtung des Betrachters.



Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

## 01 2 Berücksichtigung des Bestands

### 01 2 1 Stadtbildverträglichkeit

Fazit aus der SVU vom Büro Eisenlauer erstellt am  
05. Dezember 2025:

„Anhand der stadträumlichen Simulationen zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Hochhauses am Schweizer Platz in München - Fürstenried West ist zu erkennen, dass sich durch das neue Vertikalobjekt mit einer Objekthöhe von ca. 45 m keine maßgebliche Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung in der Münchner Stadtsilhouette ergeben wird. Es wird jedoch an mehreren Sichtpunkten, vornehmlich in den umliegenden Quartiersbereichen im Münchner Südwesten, eine markante, Wirkung in der lokalen Silhouette entfalten und die gewohnte Szenerie des Stadtraums deutlich verändern.

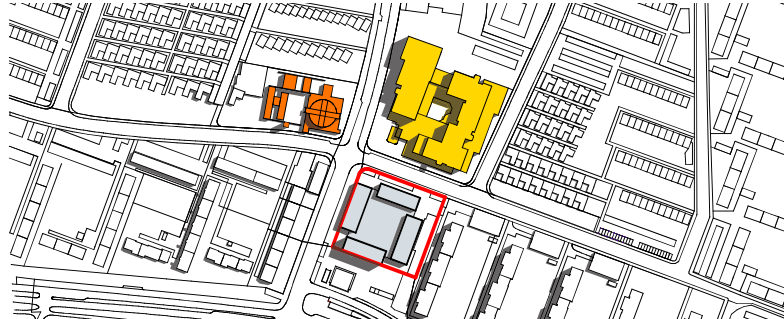
Zudem ist festzustellen, dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage der Erkenntnisse der SVU zu dem vorliegenden Planungsstand daher als stadtbildverträglich zu beurteilen.“

### 01 2 2 Baukulturelles Erbe

Im Norden befinden sich in Nachbarschaft zum Grundstück zwei Einzelbaudenkmäler: das Schulzentrum Fürstenried an der Engadiner Straße und die Kirche St. Matthias an der Appenzeller Straße. Da das geplante Hochhaus auf der davon abgewandten Seite zum Schweizer Platz hin geplant ist, ergibt sich keine direkte Gegenüberlage zu den beiden Baudenkmalern. Die Änderungen in der Silhouette führen dazu, dass sich der räumliche Schwerpunkt im näheren Umfeld zum Schweizer Platz hin verschiebt.

Der Kirchturm von St. Matthias wurde weit in die Appenzeller Straße gerückt nur leicht profilüberragend konzipiert, war jedoch von Anfang an nicht als städtebauliche Dominante im Quartier ausgelegt. Wichtiger für das Kirchenensemble ist der voluminöse Rundbau, der sich nicht vorrangig durch seine Höhe hervorhebt. Das viergeschossige Schulgebäude bildet aufgrund der großen Geschosshöhen selbst ein massiges Gegenüber an der Engadiner Straße. Die offene Ecke des Schulgebäudes zur Kreuzung Graubündener-, Appenzeller- und Engadiner Straße wird für das Vorhaben als Ausgangspunkt genommen und behält auf diese Weise den Raum für die Wirkung des Kirchenrundbaus an der Kreuzung bei.





Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

### 01 3

#### Maßstäblichkeit

### 01 3 1

#### Spannungsfeld

Im Quartier befinden sich bereits mehrere Hochhäuser in der Planung und Realisierung. Neben dem Hochhaus an der Neurieder Straße in der Nähe der Autobahnabfahrt, entsteht ein Hochhausensemble an der Forst-Kasten-Allee am Nordrand des Quartiers in Richtung Haderner Forst. Alle neuen Hochhäuser werden die Höhenprofile an den Rändern des Quartiers deutlich verändern.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV): DOP20 RGB, bereitgestellt über OpenData Bayern, Lizenz: CC BY 4.0, <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop20rgb>, bearbeitet, Stand: 2023

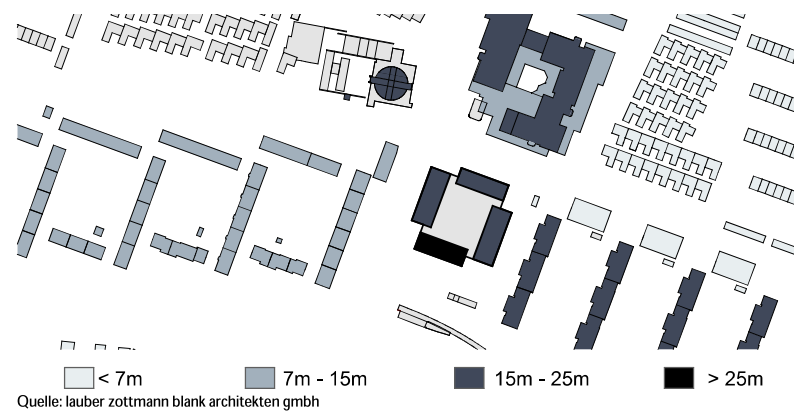
### 01 3 2

#### Proportion zum Umfeld

Das geplante Hochhaus wird die östlich angrenzenden Wohngebäudezeilen um etwas mehr als 78% überragen. Das ist der Funktion als Quartierszeichen an dieser Stelle angemessen, und

weist auch auf die zentralen Nutzungen im Gebäudesockel hin. Der Schweizer Platz, den heute noch eine baulich wenig gefasste Weitläufigkeit charakterisiert, profitiert von einer im Maßstab angemessenen Platzbegrenzung.

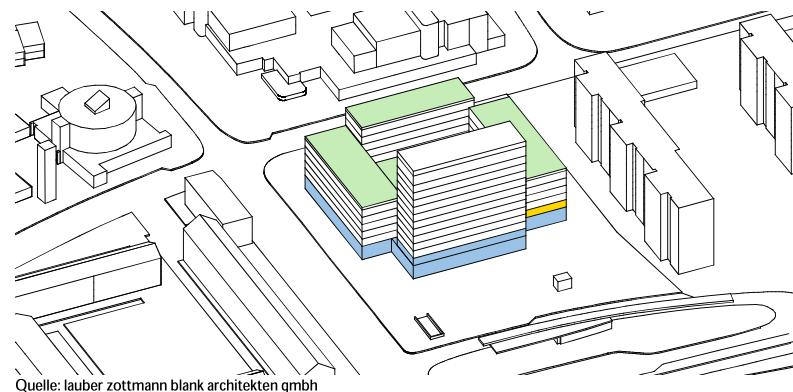
Das Gesamtensemble vermittelt den maßstäblichen Übergang zu der umgebenden Bebauung. Deutlich unterschiedliche Gebäudehöhen und -größen in direkter Nachbarschaft zueinander und im gesamten Quartier werden schon im mit 'Bebauungsplan' überschriebenen Regelungsplan von 1961 als geplantes Merkmal der Stadtplanung formuliert.



01 3 3

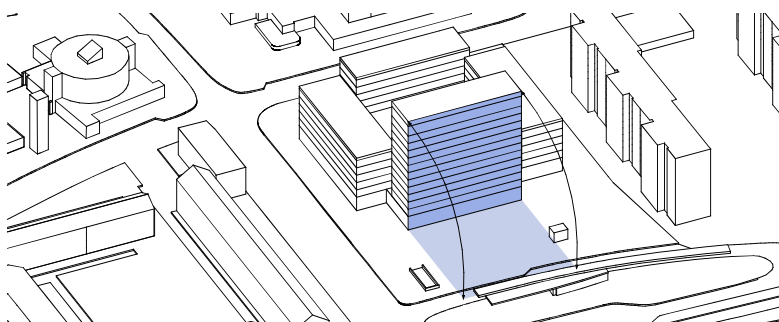
### Maßstab Mensch

Aus größeren und mittleren Entfernungen ist vorrangig die Höhe Hochhauses von 44,50 m und die Silhouette des Vorhabens bedeutend. Aus geringer Entfernung auf dem Schweizer Platz wird jedoch die mit mehr als fünf Metern großzügig dimensionierte Erdgeschosszone, sowie das erste Obergeschoss mit den gewerblichen Nutzungen als Maßstabsbezug bestimmend.



**02 Architektur****02 1 Stadtraum****02 1 1 Raumbildung**

Durch die Kombination des östlichen Nachbargebäudes mit der Platzfassade des Hochhauses wird der Schweizer Platz als ein städtischer Raum neu formuliert. Die Höhe des Hochhauses entspricht ungefähr der echten Platztiefe.



Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

**02 1 2 Orientierung**

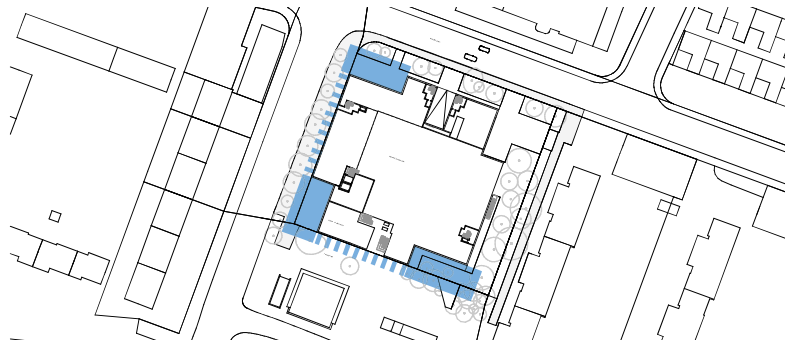
Die drei Baukörper nach Norden Westen und Osten mit sechs Geschossen mitteln die Höhen der Umgebung aus. Nach Süden, am Schweizer Platz, entsteht mit dem Hochhaus die dominante Raumbegrenzung. Über die offenen Eckbereiche entlang der Graubündener Straße, an der Engadiner Straße und am Schweizer Platz, werden die öffentlichen Flächen aufgeweitet.

**02 1 3 Schwelle**

Die nach außen orientierten Handels- und Gastronomieflächen liegen am Schweizer Platz und an der Graubündener Straße. Dort ergibt sich automatisch die höchste Fußgängerfrequenz. Die eingezogenen und geöffneten Eckbereiche erweitern die Fußgängerflächen an den Haupteingängen zum Innenbereich. Die gestalteten Übergangszonen sollen auch als Freisitzflächen für eine Außengastronomie genutzt werden.

Die beiden eingezogenen Eckbereiche im Osten nehmen auf der Nordseite die Anlieferung auf, und schaffen im Süden mit dem vorhandenen großen Baumbestand einen Übergang zum grünen Zwischenraum zur Wohnzeile.

Der intensiv begrünte Gartenhof auf dem Erdgeschossdach wird über die Abstände zwischen den Gebäuden auch nach außen sichtbar: zum Schweizer Platz hin als Terrasse für die Gastronomie, die auch direkt von unten erreichbar werden soll und sonst als dicht begrünte Dächer sowie als Freiflächen für den Kindergarten.



Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

## 02 2

### Figur und Baukörper

#### 02 2 1

##### Architektonischer Ausdruck

Das Hochhaus ist Teil eines vierseitigen Blockrands mit geöffneten Eckbereichen, sodass die vier Gebäude einerseits eine Gruppe bilden, und dennoch freigestellt sind. Die Baukörper nehmen so auf allen Seiten nicht die gesamte Länge des Blockrands ein. Sie stellen den Bezug zur Umgebung über die gleichzeitige Sichtbarkeit von Längs- und Schmalseiten her. Das überbaute Erdgeschoss tritt von außen gesehen in den Hintergrund.

#### 02 2 2

##### Proportion

Der Hochhausbaukörper wird als Teil der Gebäudegruppe mit einer ebenso einfachen Riegel- bzw. Scheibenform wie die niedrigeren Baukörper geformt. Während sich die breite Ansicht zum Platz wendet, verbinden die schlanken Seitenansichten das Hochhaus mit den niedrigeren Baukörpern im Block. In der realen Betrachtung übereck werden beide Seiten des Hochhauses und die Übergänge zu den angrenzenden Baukörpern als Gesamtheit wirksam.

Zum Schweizer Platz hin wirkt das Hochhaus auf diese Weise als Platzbegrenzung, die die einzige echte räumliche Fassung des Platzraums darstellt, und bleibt gleichzeitig ein Teil des Gesamtensembles.

In der vertikalen Gliederung werden eine Sockelzone aus dem Erdgeschoss und dem 1. OG sowie das oberste Hochhausgeschoss mit dem einbeschriebenen, verdeckten, Technikbereich vom Schaft des Hochhauses gestalterisch abgesetzt.

#### 02 2 3

##### Überhöhung Erdgeschoss

Die Geschosshöhe von etwas mehr als fünf Metern für das Erdgeschoss entspricht den üblichen Höhen von Handelsgebäuden in der Innenstadt. In unserem Fall wird zusätzlich das erste Obergeschoss im Hochhaus gewerblich genutzt und in die Gestaltung der Sockelzone einbezogen.

**02 3 Fassade****02 3 1 Qualität**

Eine übergeordnete Grundstruktur der Stützen und niedrigen Brüstungen soll zur gestalterischen Klammer für die vier Gebäude werden. Diese muss als Wohnhausfassade die kleinteilige Wohnungsaufteilung wie die dazugehörigen Loggien zusammenfassen, und gleichzeitig ein städtisch geprägtes Erscheinungsbild formulieren, das den Übergang von der Wohnsiedlung zum Stadtteilzentrum sichtbar macht.

Das Fassadenkonzept soll hinter eine übergeordnete Grundstruktur eine zweite Ebene legen, die kleinteiliger und lebendiger auf die Bedürfnisse der Wohnungen reagieren kann, ohne dass diese das Gesamtbild des Gebäudes dominiert. Zum Stand der Vorstudie wurden außer ersten Überlegungen noch keine Fassaden ausgearbeitet.

**02 3 2 Fassadentiefe**

Die Fassaden des Gebäudeensembles sollen in der Profilierung variiert werden. Beim Hochhaus sind nach Süden, Osten und Westen nur Loggien mit Tiefen von ca. 90 Zentimeter bis 2,00 Meter vorgesehen. Auf den Außenseiten der Gebäude sollen die Freibereiche der Wohnungen immer als Loggien ins Volumen einbeschrieben werden. Die normalen Fensterbereiche werden mit einer Profilierungstiefe zwischen 30 und 45 Zentimetern gestaltet.

An den Hofseiten werden die Baukörper selbst weniger profiliert, und erhalten eine mit den Außenfassaden verwandte Gliederung. Auskragende lange, begrünte, Balkone unterstützen hier den Gartenhofcharakter.

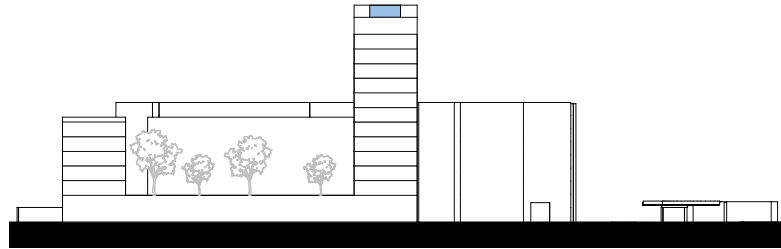
Im Erdgeschoss werden die Glasflächen entlang der öffentlichen Wege um etwa 70 Zentimeter bis einen Meter gegenüber den Außenkonturen und Stützen eingerückt. Die Sockelzone der Schaufenster soll mit vorgelagerten massiven Sitzbänken einen Bezug auf den menschlichen Maßstab und eine Überleitung zu den geplanten Freisitzflächen herstellen.

**02 3 3 Integration von Technik und Nebenfunktionen**

Die Tiefgaragen- und Anlieferungszufahrten werden an der Engadiner Straße angeordnet, wo sie im am wenigsten von Fußgängern frequentierten Bereich liegen. In diesem Bereich befinden sich schon im Bestand die Zufahrten.

Die zentralen technischen Anlagen, die auf dem Dach angeordnet werden müssen, werden soweit möglich auf dem Hochhaus zusammengefasst. Dort wird ein von außen nicht sichtbarer Technikbereich in das oberste Geschoss eingebettet, sodass hier ein

insgesamt höher wirkendes Wohngeschoss den oberen Abschluss des Hochhauses bildet.  
Eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit im obersten Geschoss wird aufgrund der direkt darunter liegenden Wohnnutzung und der dafür notwendigen zusätzlichen Erschließungsflächen nicht geplant.



Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

### 03 Gesellschaftl. Mehrwert

#### 03 1

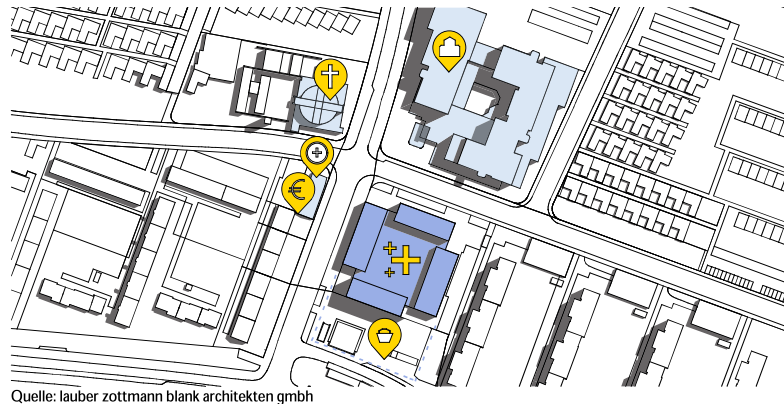
#### Nutzungsmischung

##### 03 1 1

#### Nutzungsmischung im Umfeld

Die Nutzungen im Umfeld und im Bestandsgebäude entsprechen bereits heute der Mischung für ein Quartierszentrum: Kirchengemeinde, Schulzentrum, Bankfiliale und Arztpraxen in der direkten Nachbarschaft. Dazu kommen die Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Bestandsgebäude. Im Zuge der Neubebauung wird diese Nutzungskombination für das neue Quartierszentrum noch erweitert und qualitativ verbessert.

Insbesondere wird die Qualität des Schweizer Platzes selbst aufgewertet – durch die Ansiedelung von Gastronomie mit Freisitzflächen auf dem Platz und auf einer Terrasse im 1. Obergeschoss, die auch abends geöffnet haben soll. Es wird eine Anlaufstelle über den gesamten Tagesablauf für die Anwohner entstehen, die Begegnungen ermöglicht und die Identität des Quartiers weiterentwickelt.



## 03 1 2

**Nutzungsmischung im Hochhaus**

Neben den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss des Vorhabens werden im Hochhaus auch Gewerbe- und Gastronomieflächen ins 1. Obergeschoss gelegt. Ein Kindergarten wird ebenfalls in das Gebäudeensemble integriert. Dieser soll im 1. Obergeschoss des östlichen Wohnbaukörpers angeordnet werden, wo auch direkt von den Gruppenräumen zugängliche kleine Freiflächen eingerichtet werden können.

Im Gesamtensemble entstehen etwa 36 geförderte Wohnungen, die sich aus der Förderquote von 40% bezogen auf die über die bereits vorhandene hinaus entstehende Geschossfläche für Wohnnutzung im Zuge des sektoralen Bebauungsplanverfahrens ergeben.

## 03 2

**Öffentlicher Zugang**

## 03 2 1

**Öffentliche Zugänglichkeit des Erdgeschosses**

Das Erdgeschoss wird als Handels- und Gastronomiegeschoss vollständig mit öffentlich zugänglichen Nutzungen geplant. Nur notwendige interne Funktionsbereiche auf der Nord- und Ostseite, die Wohnhauszugänge und die Fluchtwegausgänge sind hiervon ausgenommen. Die Sockelzone übernimmt auf diese Weise die wichtige Funktion einer Schnittstelle zum öffentlichen Raum, die auch diesen selbst verändert und aufwertet.

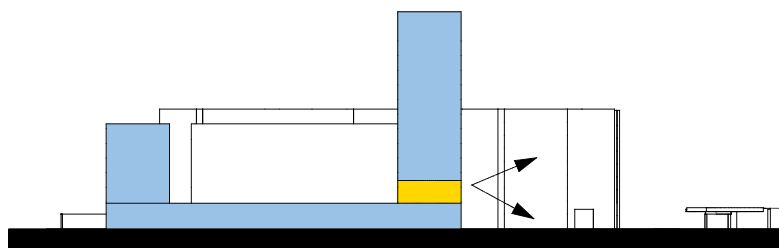
## 03 2 2

**Erfahrbarkeit der Höhe**

Die öffentliche Zugänglichkeit des Dachgeschosses wird nicht geplant, da hierbei Konflikte mit der Wohnnutzung kaum zu vermeiden wären. Auch die verborgene Unterbringung der Dachtechnik könnte dann nicht mehr sichergestellt werden. Eine Gastronomiefläche zum Platz hin soll im 1. Obergeschoss den Schweizer Platz aus einer erhöhten Perspektive verändert



wahrnehmbar machen. Die Gäste bleiben im Umfeld verankert, und befinden sich dennoch in einer Position mit Überblick.



Quelle: lauber zottmann blank architekten gmbh

### 03 3

#### Weiterentwicklung des Umfelds

#### 03 3 1

##### Impuls

Das geplante Vorhaben wird vorhandene Funktionen am Schweizer Platz stärken und um neue Qualitäten für das Quartierszentrum erweitern. Zudem wird die räumliche Fassung des Platzes gestärkt.

#### 03 3 2

##### Öffentlich nutzbare Freiflächen

Die geöffneten Eckbereiche erweitern die Gehwege und den Schweizer Platz, um gestaltete Übergänge ins Innere des Gebäudes. Sie werden ein integraler Teil der öffentlichen Flächen am und um den Schweizer Platz.

#### 03 3 3

##### Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiflächen

Die neu entstehenden Übergangsbereiche lassen die Fußgängerwege in einer neuen Abfolge erlebbar werden, indem der Schweizer Platz eine Erweiterung erhält, und der Gehweg von und nach Norden in schmalere und breitere Abschnitte gegliedert wird. Die Ansiedlung von Gastronomie mit Freisitzflächen im öffentlichen Raum und auch einer Abendnutzung wird den Schweizer Platz und sein Umfeld positiv verändern.

Auf der Ostseite des Vorhabens entsteht eine Grünfläche anstelle des heutigen Parkplatzes, zum großen Teil ohne Unterbauung. Die unterbauten Flächen erhalten eine sehr große Erdüberdeckung von ca. 1,20 Metern. Hier wird alter Baumbestand an der Nachbargrenze erhalten und mit neuen Baumpflanzungen ergänzt.



**04 Klima und  
Nachhaltigk.****04 1 Stadtklima****04 1 1 Windströme**

Eine gutachterliche Kurzbeurteilung der Situation sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf die Durchlüftung des Gebiets und die vorhandenen Kaltluftströmungen wurde erarbeitet:

"

- Bezüglich Frischluft- bzw. Kaltluftentstehung und -zufuhr sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens zu verzeichnen.
- Zusammenfassend betrachtet wird die Realisierung des Vorhabens dazu beitragen die Aufenthaltsqualität zwischen Engadiner Straße und Schweizer Platz zu erhöhen, da die Ist-Situation deutlich nachteiliger für die mikroklimatische Gesamtsituation ist.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte dafür, dass durch das Vorhaben mikroklimatisch vermittelte schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren (z.B. verstärkter Oberflächenabfluss), erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können.“

**04 1 2 Wärmehaushalt**

Die vorgesehenen profilierten Fassaden sowie die Loggien der Wohnungen führen zu einer Eigenverschattung der Fassade, die das sommerliche Aufheizen verringert. Die begrünten Dachflächen, insbesondere der Gartenhof auf dem 1. OG und auf den Dachgärten auf den sechsgeschossigen Wohngebäuden im Osten, Norden und Westen, die auch mit größeren Pflanzen und kleinen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen, wirken der Aufheizung der Gebäude und der Umgebung entgegen. Diese Maßnahmen werden eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestandsgebäude bewirken, das heute keine Dachbegrünung besitzt.

An den vorstehenden Balkonen der Innenhoffassaden wird eine intensive Berankung in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten von Uniola entwickelt.

Darüber hinaus wird der ebenerdige, asphaltierte, Parkplatz inklusive des darunter liegenden Untergeschosses entfernt, und eine großenteils nicht unterbaute Grünfläche neu geschaffen.

**04 1 3 Verschattung und Lichtemission**

Der Schweizer Platz liegt im Süden des Vorhabens und wird daher nicht vom Gebäude verschattet.

Zur besseren Beurteilung der Verschattung des Vorhabens, sowie der Nachbargebäude, wurde eine Belichtungsstudie erarbeitet. Diese zeigt die Sonnenverläufe am 17. Januar, 21. März, 21. Juni, 21. September und am 21. Dezember als gerenderte Bilder und Filme enthalten, um die Verschattung darzustellen. Die Verschattung der Nachbargebäude durch das Vorhaben, besonders der Wohngebäude, fällt im Winter aufgrund der leicht aus der Nord-Südachse gedrehten Ausrichtung des Grundstücks gering aus.

Die Verschattung der eigenen nördlichen Gebäudeteile durch das Hochhaus fällt etwas umfangreicher aus. Wohnungen sind erst ab dem ersten bzw. zweiten Obergeschoss vorgesehen. Die wohnungsbezogene Prüfung der Besonnung kann erst in den folgenden Planungsphasen erfolgen.

## 04 2

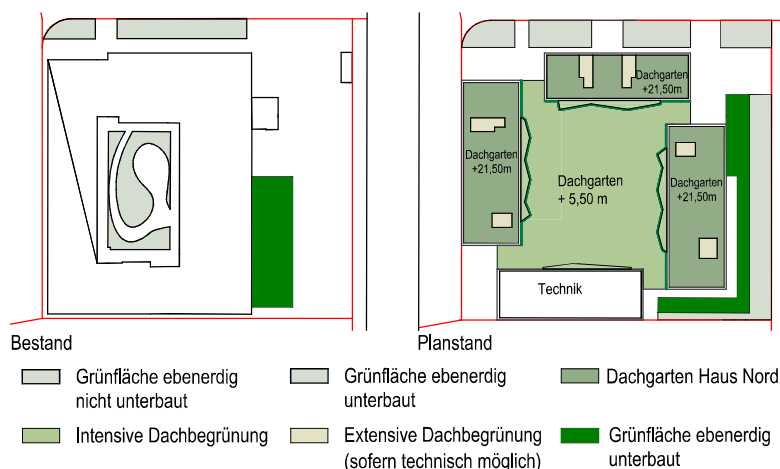
### Ressourceneffizienz

#### 04 2 1

#### Ressource Boden

Ein Teil der Grundstücksfläche wird nicht mehr unterbaut. Die gesamte Unterbauung verringert sich zukünftig gegenüber der bisher über- und unterbauten Fläche. Die Versiegelung des Vorhabens wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Auf der nicht unterbauten Grünfläche auf der Ostseite werden Großbäume ergänzend zu den schon vorhandenen neu gepflanzt werden. Durch die intensiven Dachbegrünungen mit großen Substratstärken auf dem Erdgeschoss und im Bereich der Dachgärten auf den Dächern der drei nördlichen Gebäude werden durch die Speicherung von Wasser und die Verdunstung klimatische Verbesserungen im Nahbereich erreicht. Der verzögerte Abfluss des Regenwassers erleichtert die Versickerung auf dem eigenen Grundstück.



## 04 2 2

## Materialität und Recyclingfähigkeit

Grundsätzlich wird für die Neubebauung das Ziel verfolgt eine möglichst lange Nutzungszeit der wesentlichen Gebäudesubstanz zu ermöglichen. Dieses Ziel wird sowohl konzeptionell als auch bautechnisch verfolgt. Als Teil davon sollen alle Teile des Gebäudes möglichst einfach, und auch wieder trennbar, geplant werden, um die strukturellen Konstruktionen lang haltbar und wenig schadensanfällig umzusetzen, sowie irgendwann nötige Sanierungen und Aufwertungen mit weniger Materialverbrauch umsetzen zu können.

Schwere Massivkonstruktionen sollen dort eingesetzt werden, wo dies statisch erforderlich ist, oder es den Klimakomfort der Räume ohne zusätzlichen Technikeinsatz verbessert. Mögliche Bauweisen und Konstruktionen werden in der Planung alternativ untersucht und auch unter ökologischen Gesichtspunkten bewertet.

Die Zertifizierung nach DGNB ist vorgesehen, kann jedoch erst in der weiteren Planung genauer geprüft werden.

## 04 1 3

## Umbau- und Anpassungsfähigkeit

Das Erdgeschoss für Handel und Gastronomie wird so geplant, dass spätere Anpassungen für geänderte Anforderungen der Nutzer innerhalb der Hauptstruktur und Fassadenhülle möglich sind. Dieser Bereich wird jedoch auf lange Sicht gewerblich mit dem Schwerpunkt Einzelhandel für den täglichen Bedarf genutzt werden.

Die darüber liegenden Geschosse werden mit einer Tragstruktur, Wohnungsaufteilung und Technikausstattung geplant, die eine spätere Veränderung der Wohnungsgrundrisse und -aufteilungen in einem gewissen Rahmen möglich macht. Ein Teil der Wohnungsgrundrisse soll von Beginn an so neutral angelegt werden, dass sie den Anforderungen von unterschiedlichen Gruppen von Bewohnern genügen (Familienwohnungen, Singlewohnungen, Wohngemeinschaften für verschiedene Altersgruppen und integrierte Arbeitsmöglichkeiten) entsprechen.

## 04 1 4

## Energiestandard

Das Vorhaben wird auf einen geringen Gesamt-Energieverbrauch hin geplant. Es sollen dabei die gesetzlichen Anforderungen an den Energieverbrauch unterschritten werden. Dafür wird eine sehr gut wärmegeämmte Außenhülle mit sehr guten Sonnenschutz-Maßnahmen umgesetzt. Der technische Ausbau für die Klimatechnik soll auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Wo das möglich ist, sollen Low-Tech-Konzepte bevorzugt umgesetzt werden.

Im Gebiet ist bereits Fernwärme vorhanden, die als Energiequelle mit geringem, und sich zukünftig weiter verringerndem

Primärenergieanteil eingesetzt werden wird. Kühlungen sollen, soweit es möglich ist, passiv realisiert werden, und auch nur, wenn diese technische Maßnahme unbedingt erforderlich ist. Im Handel soll auf energiesparende Speicherlösungen gesetzt werden.

**04 3            Mobilität**

**04 3 1        ÖPNV-Anschluss**

Am Schweizer Platz sind direkt vor dem Gebäude sowohl eine U-Bahnhaltestelle der Linie U3, als auch ein Busbahnhof vorhanden.

**04 3 2        Nahmobilität**

Das Vorhaben liegt sehr zentral im Quartier, sodass es aus allen Richtungen über Fuß- und Radwege optimal erreichbar ist. Die Fahrradstellplätze für den Handel und die Gastronomie werden oberirdisch für eine unkomplizierte schnelle Nutzung angeordnet werden.

**04 3 3        Mobilitätskonzept**

Für die Bewohner des Gebäudes soll ein Mobilitätskonzept geprüft werden, das den PKW-Stellplatzbedarf etwas verringert. Über gemeinschaftlich nutzbare Sharing-Autos, E-Bikes und Lastenräder, die im Untergeschoss vorgehalten werden, könnten die Mieter dazu animiert werden weniger private PKW zu nutzen.