

SCHWABINGER TOR, MÜNCHEN

Ein Gedicht wird zur Spiel- landschaft

Münchens bekanntestes Szeneviertel Schwabing, einst ein Stadtteil der Künstler und Boheme, hat ein neues Quartier – entsprechend der hochpreisigen Lage mit gehobenem Standard. Über öffentlich zugängliche Plätze und Spielanlagen ist es gut verzahnt mit der angrenzenden Bebauung. Eine über die Mieten mitfinanzierte Kunstszene kommt dem ganzen Viertel zugute.

Text Katja Richter Bilder Andreas Rost (Aufmacher), Johann Hinrichs (1, 6), ver.de

Wassily Kandinskys abstrakte „Farbstudie Quadrate“ stand Pate für den südlich gelegenen Spielplatz: Seine Handschrift zeigt sich in den unregelmäßigen Kreisen fast eins zu eins.





1 Von Weitem sichtbar und von Nahem zu erklettern – das überdimensionale Vogelnest aus Robinienstämmen.

2 Der freigelegte Leopoldkanal begleitet den nördlichen Auftaktplatz „Einige Kreise“, eine weitere Reminiszenz an Schwabings Künstler im letzten Jahrhundert.

3 Rutschenturm, Beeteinfassungen und Spielelemente nehmen das Thema Kreise in unterschiedlichsten Variationen auf. Heckenstrukturen und Staudenpflanzungen bilden das grüne Grundgerüst.

Das hätte sich Joachim Ringelnatz sicher nicht träumen lassen: Aus seinem Gedicht „Das Samenkorn“ über eine Amsel, die ein Samenkorn verschont und bald darauf mit einem Baum für ihr Nest belohnt wird, ist nach fast 100 Jahren ein Spielplatz hervorgegangen. Kernstück der Spiellandschaft ist ein eingegrünter Rutschenturm sowie ein überdimensionales „Vogelnest“ aus Robinienstämmen.

Und wie so oft schreibt das Leben die besten Anekdoten selbst: Bis zum Tag der Eröffnungsfeier des Spielplatzes hatte bereits eine Amsel ihr Nest in den symbolisierten Baum gebaut, erzählt Simon Winkler von ver.de, der das Projekt von 2011 bis zum Abschluss im Sommer 2019 verantwortlich betreute.

Die sozialgerechte Bodennutzung.....

Der Spielplatz, gelegen inmitten eines Baum- und Strauchbiotops, ist Teil eines neuen Quartiers auf 4,2 ha Fläche. In zehn Jahren Planungs- und Bauzeit entwickelte hier die Jost-Hurler-Gruppe, ein

Münchner Immobilienunternehmen, 120 Wohnungen und über 28.000 m² Büro- und Gewerbefläche. Für die grüne Infrastruktur trat der Auftraggeber 1,5 ha im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) an die Stadt ab. Die SoBoN ist als planungsrechtliches Instrument seit über 25 Jahren in München für Neubauvorhaben verpflichtend: Investoren und andere Vorhabenträger, die sogenannten Planungsbegünstigten, übernehmen vertraglich die Folgekosten für Infrastruktur wie Erschließung oder benötigte soziale Einrichtungen, die durch die Baumaßnahme erforderlich werden. Außerdem sind sie verpflichtet, einen fixen Anteil von 30 % des Wohnraums als geförderte Mietwohnungen anzubieten. Abzüglich der daraus entstehenden Kosten soll dem Investor aber mindestens ein Drittel des Wertzuwachses verbleiben.

2007 ging das Büro ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner Kröniger Rümpelein Wenk aus Freising mit 03 Architekten aus München als Sieger des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für das neue Quartier hervor.



Das eingereichte Konzept sah zwei versetzt angeordnete Gebäudereihen vor. Durch die offene Bauweise bilden sich zwischen den Solitären zur Leopoldstraße im Westen steinerne Plätze und Räume. Im Osten gehen die öffentlich genutzten Freianlagen in den angrenzenden Grünzug an der Berliner Straße über.

Erst das Ergebnis im anschließenden freiraumplanerischen Gutachterverfahren von 2009 traf konkrete Aussagen zu den Außenanlagen. Der Entwurf von ver.de überzeugte die Jury mit einer Freianlagenplanung, die das Thema „Kunst und Künstler in Schwabing“ subtil und umfassend umsetzt. Die Grundidee war ein feinmaschiger Gestaltungsteppich auf dem gesamten Areal, in dem die Spielplätze und Freiräume, die von Kunstwerken um den Blauen Reiter inspiriert sind, wie Ornamente eingefügt sind. Über die ganze Länge von fast fünfhundert Metern verteilt liegen zwischen den insgesamt neun Baukörpern komplett autofreie, durchlässige Freiräume mit differenzierten Aufenthaltsqualitäten und insgesamt drei Spielplätzen.

Für die Verzahnung in die umliegenden Straßen wurde die gebräuchliche Münchner Gehwegplatte entlang der Leopoldstraße bis an die Fassaden herangezogen. Im Gegenzug reicht der hochwertige neue Quartiersbelag aus Diorit bei den stadträumlich wichtigen Bereichen wie Tramplatz auch über den öffentlichen Geh- und Radweg bis an die Straßenkante hinaus.

Individuelle Spielräume.....

Für Kinder und Eltern des angrenzenden Stadtteils sind die Spielplätze sicher ein willkommener Anlass, das neue Quartier zu besuchen. Besonders der südlich gelegene Spielplatz, der sich gestalterisch sehr nahe an Wassily Kandinskys bekannter „Farbstudie Quadrate“ orientiert, bietet auch Erwachsenen eine interessante Erfahrung: Wann kann man schon Teil eines dreidimensionalen Gemäldes sein!

Die individuellen Spielgeräte hierfür wurden in Zusammenarbeit mit Stadt + Spiel Roth bzw. der Firma FHS Spielgeräte entwickelt und ausgeführt. Für die Sonderanfertigung des Rutschenturms und der Kletterkombinationen auf dem „Schwemmland“-Spielplatz der SoBoN-Maßnahme lag das Unternehmen KuKuK aus Stuttgart als Experte für die Planung und Ausführung nahe. Immer wieder feilten die Planer an den einzelnen Elementen und rangen mit behördlichen Vorgaben, um den Effekt einer belaubten Baumkrone in eine beispielbare Form zu übersetzen.

Letztendlich wurde der „Baum“ mit 'Weiki'-Kiwis (*Actinidia arguta* 'Weiki') eingegrünt, einer zweihäusigen, kleinfruchtigen Kiwisorte, die unter den hiesigen Bedingungen hervorragend wächst. Naschen und ernten dürfen im Herbst dann natürlich jeder Besucher und jedes Kind.

Pflanzenauswahl und Quartiersmanagement.....

Weißblühende Kobushi-Magnolien (*Magnolia kobus*) ziehen sich als wiederkehrendes, lineares Element wie ein Rückgrat durch die Gassen des Quartiers. Diese als Stadtbaum eher unübliche Art wurde hinsichtlich ihrer Verträglichkeit am Standort intensiv abgewägt. Neben dem hohen Versiegelungsgrad ist auch der Windkanaleffekt zwischen den Gebäuden nicht zu unterschätzen, weiß Winkler aus eigener Erfahrung zu berichten.

Eine weitere Schwierigkeit war der geringe Bodenaufbau über dem zu mehr als 97 % unterkellerten Gelände. Die in München üblichen 60 cm Überdeckung bei Tiefgaragen wurden im Bebauungsplanverfahren aufgrund der städtebaulichen Kennzahlen und des hohen Versiegelungsgrades

PROJEKTDATEN

Spiellandschaften Schwabinger Tor

- **Größe:** 35.000 m²
- **Bauherr:** Jost Hurler Beteiligungs und Verwaltungs GmbH & Co. KG, München
- **Planungsbüro:** ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Freising
- **Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb** 2007
- **Gutachterverfahren für die Freiflächen**, 2009
- **Zuschlag Planung:** 2009
- **LP nach HOAI:** 1-8
- **Baubeginn:** BA 1 „Nord“ 2014
- **Fertigstellung:** BA 2 „Mitte-Süd“ 2019
- **Baukosten:** ~10,1 Mio. € (netto), davon BA 1 ~1,5 Mio. €, BA 2 ~ 7.0 Mio. €, Umfeldverbesserung ~ 1.6 Mio. €

BETEILIGTE

Landschaftsarchitektur

www.verde.land

Lichtplaner

www.lumen3.de

Signalethik

www.bfgest.de

Ausführung BA 1

www.may-landschaftsbau.de

Ausführung BA 2

www.doerriesgalabau.de

Brunnenanlage

kusser.com/de

Spielplätze Nord, Umfeld

www.zumkukuk.de

HERSTELLER

Sitzbänke (Tecto)

Abfallbehälter (Versio)

www.westeifel-werke.de

Spielgeräte (teils individuell)

www.fhs-holztechnik.de

www.zumkukuk.de

Beleuchtung (FA Mastleuchten)

www.ewo.com/de

4 Die Baugrube des 2015 fertiggestellten nördlichen Bauabschnitts zeigt die nahezu vollständige Unterkellerung des Areals.

5 Bei der Auswahl der Bäume wurde auf sehr große Qualitäten Wert gelegt, um von Anfang an ein grünes Gegengewicht zu den hohen Gebäuden zu schaffen. Links im Bild der eingegrünte Rutschenturm.

6 Wie wachsen Bäume auf einer Tiefgarage? Die Allee aus Kobushi-Magnolien ist mit Unterflurkörben zu einem großen Baumquartier zusammengefasst.

auf 1,20 m im Mittel angehoben. Um die Durchlässigkeit zwischen Wegeflächen und Gebäuden zu erreichen, sind die meisten Baumquartiere auf Breiten von bis zu 3 m in Unterflurbaukörpern zusammengeführt, sodass die Belagsflächen mittels überpflasterter Baumscheiben bis an den Stamm herangeführt werden konnten.

Um von Anfang an ein kompaktes Bild zu erhalten, kamen Baumqualitäten von bis zu 50 bis 60 cm Stammumfang zum Einsatz – deutlich mehr als die im Bebauungsplan geforderte Größe. Die Platanen (*Platanus acerifolia*) am Tramplatz hatten mit diesem Stammumfang gerade noch eine zuverlässig verpflanzbare Ballengröße. Mit ihren fast 7 m Höhe ergaben die Bäume aber gleich ein sichtbares Gegengewicht zu den umstehenden Gebäuden mit 23 und 50 m Höhe. Die Bäume haben sich trotz der Rahmenbedingungen selbst im Jahrhundertsommer 2018 bewährt.

Winkler streicht das allgemeine Quartiersmanagement des Auftraggebers heraus, welches weiterhin für die Pflege und Instandhaltung der privaten Anlagen zuständig ist. Dazu gehört neben einer guten Durchmischung der Gastronomie und Geschäfte auch der professionelle Außenauftritt im Netz. Für Winkler ein „totales Ausnahmeprojekt, was die Darstellung unserer Branche und die enorme Wertschätzung der Außenanlagen“ anbetrifft. Bei allen Fragen zur Gestaltung, selbst bei kleinen Themen, werden die Landschaftsarchitekten auch nach Abschluss der Baumaßnahme beratend hinzugezogen. Positiv für den Erhalt der Entwurfsideen sieht er auch die personelle Konstanz.

Wie so oft stellt die Realität aber immer wieder neue Herausforderungen. So mussten die Grünplaner mit ansehen, wie im ersten Winter ein nicht unbeträchtlicher Teil an Magnolien-Knospen der Montage für die opulente Weihnachtsbeleuchtung zum Opfer fiel. Aber auch das haben die Bäume gut überstanden und im folgenden Frühjahr ihre schneeweiße Blütenpracht gezeigt.



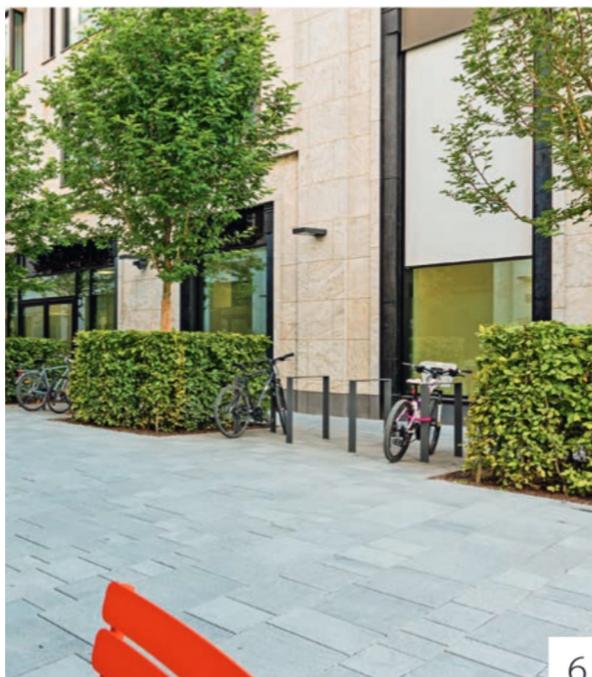
Be- und Entwässerung.....

Verantwortlich für das gute Gelingen der Pflanzung ist ein komplexes Bewässerungssystem inklusive Düngemanagement, das neben dem Quartiersgrün auch sämtliche Dachgartenflächen unterflur und damit ressourcensparend versorgt.

Sämtliche Leitungen, auch die Entwässerung, sind über der TG-Ebene verlegt. Selbst für Winkler „eine Wissenschaft für sich, aufgrund der teils enormen Konzentration an neu zu erstellenden Sparten auf engstem Raum“. Entwässert wird das Areal in ein Rigolensystem im Grünzug entlang der Berliner Straße sowie teilweise über ein spezielles Rigolensystem auf der Westseite: Als Folge



5



6

einer Benzinleckage einer ehemaligen Tankstelle im Süden des Geländes war das Gelände zu allem Überfluss in einem Teilbereich nicht mehr zur Versickerung geeignet.

Eine lebendige Durchmischung

Die horizontale Gliederung der Gebäude gibt vor, dass die Flächen in den 6 m hohen Sockelgeschossen ausschließlich an Einzelhandel, Gastronomie und Büros vergeben werden, aber auch an Kunstateliers und Werkstätten. Ein Teil der Nebenkosten der hochpreisig vermieteten Wohnungen wird für deren Finanzierung genutzt, sodass die Kreativszene hier fast mietfrei arbeiten kann. Vom kultu-

rellen Flair, das dadurch im Quartier entsteht, profitieren wiederum die Anwohner, die sich dies leisten können und wollen. Ein spannendes Arrangement, wie nicht nur Winkler findet: Die Planungsidee „Kunst in Schwabing“ wird auch tatsächlich im Vermarktungskonzept gelebt.

Förderlich für das gute Gelingen dieses sehr komplexen Bauvorhabens war die Idee einer „Bauhütte“ in einem benachbarten Gebäude, in der alle Planungsteams untergebracht waren. So ergab sich mit kurzen Wegen für persönliche Absprachen und gemeinsamen Mittagspausen eine „Off the record“-Kultur, in der sich aufkommende, den Bauverlauf störende Konflikte einfacher bereinigen lassen.

Simon Winkler von ver.de geht gerne im neuen Quartier spazieren, und nicht nur, weil es sein Projekt ist, wie er ausdrücklich betont: Die angestrebte Durchmischung funktioniert gut, auch wenn hin und wieder leise ein Rolls-Royce durch die Szenerie gleitet. Besonders die Spielplätze werden von verschiedensten Bevölkerungsgruppen aus dem Quartier und der umliegenden Nachbarschaft gut angenommen. Damit wäre das Samenkorn für eine neue urbane Qualität in der Stadt aufgegangen. Eine Win-Win-Situation für alle. ■

DIE AUTORIN



Katja Richter

ist seit 1998 Landschaftsarchitektin und verbindet die Leidenschaft zum Beruf mit der Liebe zum Schreiben. Nach einer Zusatzausbildung zur Fachjournalistin veröffentlicht sie Fachbeiträge über Grün im Freiraum.

Kontakt:

richter@gruen-werk.com



Holzdesign
Naumann

Fordern Sie gern unverbindlich unseren kostenlosen Spielgerätekatalog an:

Holzdesign Naumann • Feldstr. 25 • 01920 Haselbachtal
Mobil: 0173 5865705 • info@holzdesign-naumann.de
www.holzdesign-naumann.de

