

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 104 (2017)
Heft: 10: München : Debatten über Wachstum und Dichte

Artikel: Echokammern der Stadt
Autor: Züger, Roland
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-738223>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Echokammern der Stadt



Platzräume antworten auf einmündende
Strassenzüge und verweben
dadurch das neue Quartier mit der
Nachbarschaft.

Quartier am Schwabinger Tor von o3 Architekten

Auf einem schmalen Grundstück an der Ausfallstrasse nach Norden zeigt sich, dass München keine Angst vor der Dichte haben muss: Ein einfallsreicher Städtebau setzt auf wohlproportionierte Zwischenräume. Der Segen der Mehrwertabschöpfung sorgt dafür, dass diese auch belebt und von gesellschaftlichem Nutzen sind.

Roland Züger
Pk. Odessa (Bilder)

Steht man in der Feldherrnhalle neben der Residenz, um wenige Stufen erhaben über dem Stadtboden, geniesst man den königlichen Blick aus der Loggia nach Schwabing im Norden. Selbst bei klarer Sicht reibt man sich die Augen: Hinter dem Siegestor, mittlen in der Achse, triumphieren seit 2005 die *Highlight-Towers* des Chicago-Bayern Helmut Jahn. Der Zugereiste fragt sich, wie es zu diesem Lapsus der Stadtplanung kommen konnte? Konzentrieren wir unseren Blick auf Vordergründiges: Prächtige Palais fädeln sich hier entlang der Ludwigstrasse auf. Der Hofarchitekt Leo von Klenze hat die schnurgerade Achse gezogen, um Bayern Weltgeltung zu verschaffen. Das Stelldichein der klassizistischen Baukörper wird unterbrochen von einer Reihe wohlgeformter Plätze. Bereits zum Auftakt der Achse – zwischen Odeon und Wittelsbacherplatz – bildet Klenzes Platzgefüge eine Art Gelenk zwischen der Altstadt, dem Schachbrett der Maxvorstadt und der prächtigen Ludwigstrasse aus. Weiter im Norden, jenseits der Münchner Freiheit – die Strasse teilt sich in Leopold- und Ungererstrasse, verlieren sich Struktur und Profil im Unentschiedenen. Man spürt an dieser Stelle, wie sich München von Hamburg oder Berlin unterscheidet. Erst 1958 zur Millionenmetropole ge-

wachsen, stand die Stadt dafür 1972 mit den Olympischen Spielen und ihren bildstarken Bauten im Schaufenster der Welt. Aus dieser Zeit datieren auch die letzten einprägsamen Infrastrukturmassnahmen wie die U-Bahn oder der Mittlere Ring, geplant im Geist der grossen Stadt.

Im Dreieck von Leopold- und Ungererstrasse bis zum Ring liegt auch das 1971 vom Schweizer Architekten Justus Dahinden erbaute Zwei-Sterne-Restaurant Tanris – 2004 von Stephan Braunfels umsichtig saniert. Unweit vom Tanris, direkt an der Leopoldstrasse stand von 1973 bis 1979 auch Dahindens legendärer Einkaufs- und Unterhaltungstempel Schwabylon. Südlich davon liegt das neue Viertel Schwabinger Tor.

Lagerhallen und Gleise des Güterbahnhofs, später ein Grossmarkt und ein Hotel standen einst auf dem schmalen Grundstücksstreifen mit 42 000 m² Fläche. Auf seiner Länge von 500 Metern breitet sich heute ein kompaktes Stadtquartier aus: mit Wohn- und Geschäftshäusern, Läden und Kunstateliers im Erdgeschoss, einem Fünf-Sterne-Hotel mit Suiten und Spa.

Freiräume als Trittsteine zur Stadt

Der städtebauliche Entwurf basiert auf einem einfachen Prinzip. Andreas Garkisch – neben Karin Schmid und Michael Wimmer Partner von o3 Architekten – erklärt es so: «Zwei Reihen von Gebäuden an der Leopoldstrasse sowie der östlich gelegenen Berliner Strasse werden gegeneinander verschoben und verzahnen so die jeweiligen Stadträume der beiden Strassen.» Tatsächlich profitieren die meisten Bauten von der guten Adresse im Westen und dem grünen Rücken im Osten.

Mit diesem Konzept haben o3 Architekten 2007 den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen. Mit den Freiräumen entlang der Strassen erweisen sie den Plätzen an der Ludwigstrasse ihre Reverenz. In der Höhe orientieren sie sich am Schwabinger Blockrand, mit sechs Geschossen und lichten Raumhöhen von drei Metern, im Sockel sind es sechs. Hochhäuser mit vierzehn Geschossen setzen Akzente, die im Unterschied zu Jahns Turm nicht den Blick verstellen. Dennoch ist das Hochhaus hier keine Ausnahme, stehen doch erstaunlich viele Artgenossen aus den 1970er Jahren bis zum Mittleren Ring – man denke an den «BMW-Vierzylinder» von Karl Schwanzer.



Schwabinger Tor

4

Adresse
Leopoldstrasse 150–184, 80804 München
Bauherrschaft
Jost Hurler, Beteiligungs- und Verwaltungs
GmbH & Co. KG, München
Städtebau
03 Architekten mit
Ver.de Landschaftsarchitektur, Freising

Architektur
A 03 Architekten, München
B Max Dudler, Berlin
C und D Hilmer Sattler, München mit
ATP, München und HPP, Düsseldorf
Concrete, Amsterdam (Innenarchi-
tekturen)
E 03 Architekten, München
F Max Dudler, Berlin
G Hild und K, München
H Max Dudler, Berlin
I Max Dudler, Berlin

Landschaftsarchitektur
Ver.de Landschaftsarchitektur, Freising
Arealgrösse

42 113 m²
Nettobauland

31756 m²

Dichte

Geschossflächenzahl (GFZ) 2.8

Nutzungen

209 Wohnungen (davon 32% geförderte
nach der Sozialen Bodennutzung SoBoN),
234 Hotelzimmer, ca. 22 Gewerbeein-
heiten, ca. 53 Büros

Chronologie

2007 Städtebaulicher Wettbewerb
2008–09 Rahmenplan
2009–11 Bebauungsplan mit Grünordnung
2010–12 Hochbauwettbewerbe
2013 Baubeginn
2016 Bezug BA Nord
2017 BA Mitte–Süd



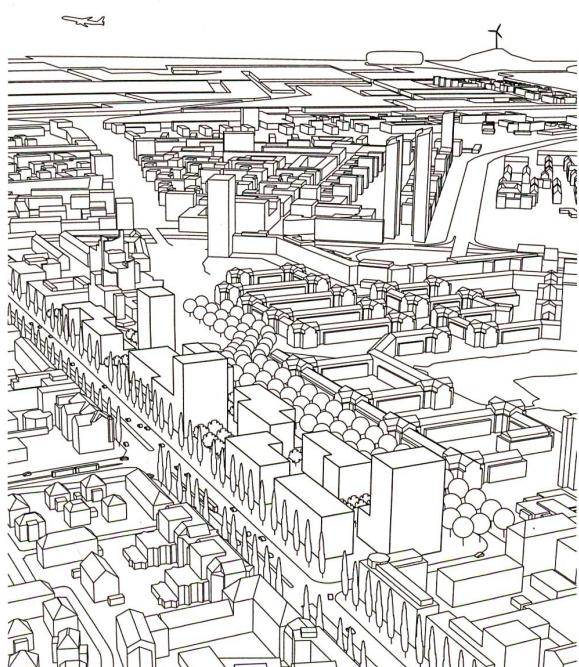
Über der Blockrandhöhe Schwabings akzentui-
ren drei Hochhäuser die Freiräume und bezie-
hen sich auf den Massstab der Turmbauten der
1970er, die bereits am Mittleren Ring stehen.



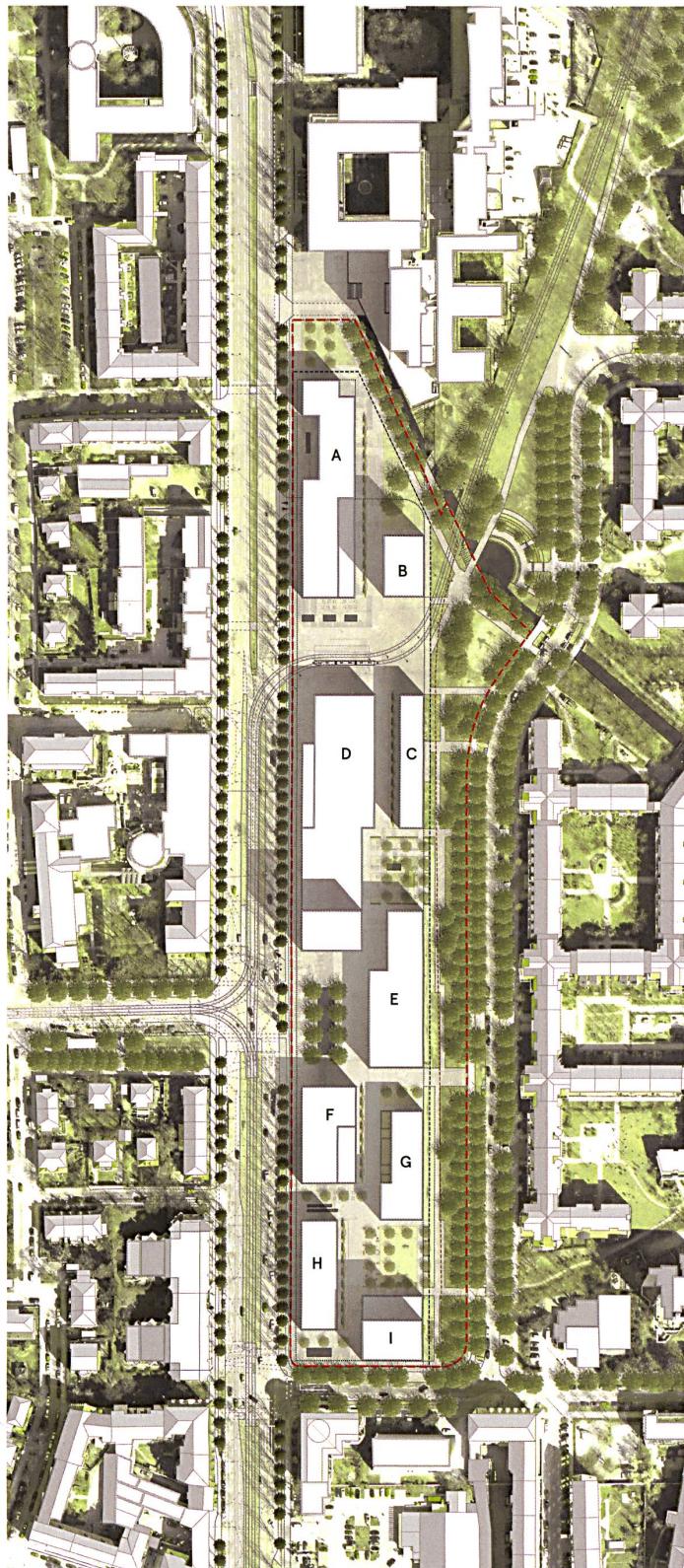
Vor- und Rücksprünge der Baukörper gliedern
die autofreie Gasse, begrenzen die Sichtachsen
und schaffen Enge und Weite in lockerer Folge.



Der nördliche Bauabschnitt ist seit 2016 fertig.
Die grüne Umgebung am freigelegten Bachlauf
und der eindrucksvolle Baumbestand an der
Berliner Strasse zur Ostseite prägen das Bild.



Die versetzten Turmbauten und die Weiter-
führung der Pappelallee entlang der Leopold-
strasse sind Merkmale des Neubauquartiers.



Auf dem schmalen Grundstück profitieren
alle Bauten von der städtischen Adresse im
Westen wie vom Grünraum im Osten.

Die Baukörper am Schwabinger Tor sind allesamt Solitäre, durch die starke Freiraumidee geformt, oftmals Komposite aus mehreren Körpern, an der Basis mit herausfordernden Bautiefen von bis zu 26 Metern. Auf den ersten Blick ist diese typologische Unreinheit ein Graus für Architekturschaffende, die ihre Augen gerne am klassizistischen Idealplan vom Mies'schen IIT laben – doch die zusammengesetzten Bauten in München schaffen Raum. Sie bilden Vorhöfe aus, weiten sich zu Plätzen, öffnen sich zur Stadt, sind Trittssteine der Erschließung.

Raumbildung als offene Komposition

Vor fünf Jahren haben o3 Architekten mit den Welfenhöfen ihr Interesse an der Form des Stadtraums manifest gemacht, im Stadtblock mit vier Höfen und rund 480 Wohnungen. Die Dichte von 2.1 und die städtische Mischung mit Kindergärten und Gewerbesockel sowie der räumliche Reichtum in der Hofdurchwegung und Blockrandfigur überzeugten allerdings eher uns Zürcher als die Münchner (vgl. Interview mit Elisabeth Merk auf S. 16). Vergleichbare Beispiele fehlen seitdem. Im Gegenteil: Besucht man jüngst entworfene oder realisierte Siedlungen, so gewinnt man den Eindruck, dass der Architektur keine raumbildende Kraft mehr zugetraut wird.

Ganz anders beim Schwabinger Tor. Im Unterschied zum Blockrand der Welfenhöfe funktioniert die Raumbildung hier als offene Komposition. Und die hohe Dichte von 2.8 ist dem Quartier zum Vorteil geraten. Die raumplastische Folge von Kompression und Weite schafft Ausblick und Nähe: Gute Voraussetzung für Belichtung und Belüftung einer modernen Stadt. Baukörper und Hochhäuser treten vor und zurück, stellen ihre Ecken in den freien Raum, um Blicke in die Tiefe zu gliedern.

Vielfalt in der Einheit

Was im weißen Volumenmodell als komponierte Einheit erschien, geriet in der gebauten Realität unter Druck. In kleinen Wettbewerbsverfahren (mit internationaler Beteiligung u.a. mit Diener & Diener, Meili Peter, Caruso St John) sind die Architekten der einzelnen Häuser ermittelt worden. o3 Architekten realisierten den länglichen Bau des ersten Bauabschnitts im Norden (A) sowie am Parzivalplatz (E).

Daneben haben vier weitere Büros Hand angelegt. Hilmer Sattler errichteten das Fünf-Sterne-Hotel (D) sowie einen sehr schmalen Trakt (C) mit Sui-

ten östlich davon, der leider durch eine Skybridge mit dem Spa-Bereich des Hotels verbunden werden musste. Den Süden des Platzes rahmt ein Haus von Max Dudler (F), dessen geringe Erdgeschoss Höhe und Loggien nicht überzeugen. Von Dudler stammen neben einem gelungenen Hochhaus (B) im Norden noch zwei weitere Bauten am Südrand des Quartiers (H, I). Ihnen haben Hild und K einen eigensinnigen Bau (G) mit braunem Klinkerrelief an die Seite gestellt.

Obwohl die Büros in der frühen Planung auf enge Abstimmung bedacht waren – die schrägen Leibungen zeugen noch davon –, so ist das Resultat an manchen Stellen doch sehr heterogen, was die Raumkomposition auf die Probe stellt.

Als vereinheitlichendes Mittel erwies sich der Vorschlag von o3 Architekten, am Grundstücksrand die historische Säulenpappelallee weiterzuführen: Ein stadtraumprägendes Zeichen für die Schlagader Schwabings, das so manch mediokre Architektur andernorts maskiert.

Arealentwicklung im Familienbetrieb

Bemerkenswert an der Arealentwicklung ist auch der Bauherr. Bereits im Besitz der früheren Lagerhallen auf dem Grundstück, behält das Familienunternehmen auch im neuen Stadtquartier alles in seiner Hand, es verpachtet (Hotel) oder vermietet die Flächen (Läden, Büros Wohnungen), was für eine nachhaltige Kalkulation spricht. Die (Schwabinger) Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Leben war seine Vorgabe.

Die Wohnungs- (30 %), Büro-/ Dienstleistungs-/ Laden- (30 %) und Hotelflächen (40 %) orientieren sich am höheren Preissegment. In fast allen Häusern schichten sich die Nutzungen in der Vertikalen, meist in drei Teilen, mit Gastronomie, Handel oder Dienstleistung im Erdgeschoss.

Im Quartier zeigt sich auch die Wirkung der Münchner Mehrwertabschöpfung, der *Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)*, wie sie in München heisst (vgl. S. 25). Nach altem Baurecht wären auf dem Areal rund 30 000 m² Geschossfläche realisierbar, der Wettbewerbsentwurf wies knapp 90 000 m² auf. Für die Mehrausnutzung trägt der Entwickler anteilig die entstehenden Lasten: für geförderten, sozialen Wohnungsbau, die Infrastruktur sowie Verbesserungen im Wohnumfeld. Ein Beitrag zu diesem ist die Pappelallee. Zudem sind im Nordosten ein Bach-

lauf freigelegt und Biotop- sowie öffentliche Grünflächen an die Stadt abgetreten worden. Und es steht eine Strassenbahn-Haltestelle direkt auf dem Grundstück. 30 % der Mehrausnutzung an Wohnen sind im sozialen Wohnungsbau realisiert und auf mehrere Baukörper verteilt (F, H, I).

Platzfolgen als räumliches Versprechen

Der bereits im Frühjahr 2017 fertiggestellte Nordabschnitt lässt erahnen, wie der Freiraum bald funktionieren wird. Die Sockel sind alle mit Nutzungen belegt: eine Durchschnittsmischung, nicht die Bioläden-Feinkost-Klasse. Es gibt ein Dönerlokal, eine Bäckerei, aber auch ein gehobeneres Restaurant. Erwartet wird eine grosse Kaufkraft, das Fünf-Sterne-Hotel mit 320 Zimmern soll dafür sorgen.

Im Freiraum liegen Granitplatten aus. Magnoliensäulen säumen die Gasse, genauso wie Stahlbügel für Velos. Gezeichnet hat das bereits im Masterplan Ver.de Landschaftsarchitektur aus Freising. Der Raum bleibt den Fußgängern vorbehalten. Dafür sorgt eine zweistöckige Unterkellerung mit Tiefgarage unter dem gesamten Geviert. Die Einfahrten liegen im nördlichsten sowie südlichsten Bau und für die Hotelgäste mittig auf dem Parzivalplatz.

Dort ist das Haus von o3 Architekten mit einer tiefen Loggia versehen. Man ahnt schon jetzt: Ihr Schatten antwortet als Schlusspunkt auf die einfache Querachse der Parzivalstrasse. Das ist *Chiaroscuro* im Städtebau! Sylvain Malfroy schrieb vor einem Jahr darüber, mit Blick auf einen Entwurf von Luigi Vagnetti für Livorno (vgl. wbw 10–2016). Die Plätze bilden Echokammern des Stadtraums. Am lautesten wohl weiter im Nordteil beim Stadtplatz, auf dem künftig die Strassenbahn hält. Des städtischen Flairs dieser Stelle wird man bereits jetzt gewahr, sitzt man auf dem Vorplatz vor dem Restaurant.

Der südliche Quartierteil, gerade am Parzivalplatz mit seiner Hotelvor- und Tiefgaragenabfahrt, muss seine Aufenthaltsqualität noch beweisen. Die kleinen Plätze sind schon jetzt mehr als ein Versprechen. —

Résumé

Caisse de résonance de la ville

Quartier près de Schwabinger Tor
de o3 Architekten

Un quartier urbain avec une densité de 2,8 et un mélange coloré d'immeubles d'habitations et commerciaux, de magasins et d'ateliers d'artistes au rez-de-chaussée, ainsi que d'un hôtel cinq étoiles: cet ensemble s'élève aujourd'hui sur une étroite parcelle située au nord de la ville servant jadis au trafic des marchandises. Le projet urbanistique de o3 Architekten est aussi simple que raffiné: Deux rangées d'immeubles de la Leopoldstrasse et de la Berliner Strasse située plus à l'est sont décalées les unes contre les autres, créant une imbrication des espaces urbains des deux rues. La partie essentielle en est l'espace intérieur sans voitures et diversifié ainsi formé: une suite «plastico-spatiale» de compressions et d'ouvertures formée de barres et de tours. C'est ainsi que se forment des avant-cours et des places qui s'ouvrent sur la ville. La composition spatiale et la mixité d'utilisation sont aussi réussies que l'ensemble architectural de Max Dudler, Hild und K, Hilmer & Sattler et de o3 Architekten est hétérogène. Une véritable épreuve pour la composition spatiale.

Summary

Echo Chambers of the City District at Schwabinger Tor by o3 Architekten

On a narrow site in the north of the city, which once served the transport of goods, there now stands an urban district with a floor area ratio of 2,8 and a colourful mix of residential and commercial buildings, shops and artists' studios on the ground floor and a five-star hotel. The urban plan by o3 Architekten is as simple as it is sophisticated: "Two rows of buildings on Leopoldstrasse and on Berliner Strasse to the east are shifted in relation to each other and in this way interlock the respective urban spaces of the two streets." The core is an internal route system shaped out of open space, car-free and varied: a sculptured spatial sequence of compression and distant views made up of buildings and high-rise towers. Forecourts and squares are formed that open towards the city. The spatial composition and mix of functions is successful, the architecture of the buildings by Max Dudler, Hild und K, Hilmer & Sattler and o3 Architekten heterogeneous. Here spatial composition is put to the test.