

**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb
Folgenutzung für die Betriebsflächen der Paulaner-Brauerei im Stadtbezirk 5,
München mit Realisierungsteil für ein Verwaltungsgebäude**

Auszüge aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013

Ausloberin

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
Denninger Str. 165
81925 München

Tag der Auslobung

30.10.2012

Preisgruppen Teilgebiet Welfenstraße

Fink+Jocher Architekten und Stadtplaner mit realgrün Landschaftsarchitekten

Ein langgestreckter städtischer Block, der sich entlang der Welfenstraße zu einzelnen Häusern facettiert, bildet mit der 5-geschossigen Traufhöhe, die sich zurückgesetzt auf 6 Geschosse erhöht, die straßenräumliche Entsprechung des gegenüber liegenden Genossenschaftsblocks. Der Baustein fügt sich in seiner Dimension gut in die umgebende Stadtstruktur ein.

Die Länge des Fassade an der Welfenstraße, die trotz der Differenzierung durch die Kantungen der Einzelhäuser entsteht, wird kontrovers diskutiert.

An der Regerstraße stellt sich der Stadtbaustein mit einem 12-geschossigen Hochpunkt zu einem Quartiersplatz und wirkt räumlich in den neuen Park an der Regerstraße hinein. Ein im Inneren des Hofes eingefügter 3-geschossiger Querbau, der die Kita aufnimmt, teilt den Hof in zwei Teilräume.

Entlang der Welfenstraße wird Gewerbenutzung vorgeschlagen. Die Häuser werden umlaufend von außen erschlossen. Im Süden des Blocks, zur Bahn hin, schlagen die Verfasser eine Vorgartenzone vor. Die Tiefgaragenzufahrt wird im Nordosten, zur Welfenstraße, im Durchgang zur Nachbarbebauung vorgeschlagen.

Die Überschreitung der Baugrenze des Bebauungsplanes von 1995 um 5 Meter nach Norden in den Straßenraum der Welfenstraße wird kritisch bewertet, kann jedoch durch eine Parallelverschiebung nach Süden teilweise gelöst werden.

Florian Nagler mit ver.de Landschaftsarchitektur

Der Verfasser schreibt hier die Stadt in Anlehnung an die jüngste Bebauung der Welfenstraße in Form einer Verflechtung von 3 Blockrändern konsequent und maßstabsgetreu fort. Die daraus entstehenden, verspringenden Gebäudekanten an der Welfenstraße und entlang des südlichen Blockrandes gliedern den Straßenraum auf angenehme Weise. Bei geplanten 15 m Wandhöhe und somit 5 Vollgeschossen wirkt auch der zunächst beengt scheinende östliche Innenhof sowie die Gebäudehöhe zum Genossenschaftsbau hin gut verträglich.

Als markanten Abschluss des Blocks wird ein Hochpunkt gewählt, eine für den Standort klare Markierung mit entsprechender Fernwirkung. Die geschickt gewählte Geometrie des Ensembles erlaubt auch an einer schwierig zu bewältigenden Innenecke des Blockrandes eine gewisse Großzügigkeit.

Peter Ebner and friends mit mahl-gebhard-konzepte

Durch Verschwenkung der Baukante an der Welfenstraße nach Süden und der Baukante an der Bahn nach Norden ergeben sich partielle Aufweitungen des Straßenraumes Welfenstraße und der schmalen Grünfläche zur Bahn. Diese Aufweitungen werden vom Preisgericht als interessante Varianten beurteilt.

Der Wohnblock an der Welfenstraße ist allerdings nach Südosten geöffnet, und so dem Lärmeintrag von Bahn und verlängerter Senftlstraße ausgesetzt. Dies mindert die Wohnqualität im Block.

EM2N Architekten mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Die Arbeit ist geprägt von der Entscheidung der Verfasser, den vom B-Plan vorgesehenen großen Block in zwei selbständige Baublöcke aufzulösen. Die Zäsur zwischen den Blöcken hat Vor- und Nachteile: Sie gliedert die Baumasse und erhält für die benachbarte Bebauung ein Blickfenster nach Süden, lässt allerdings auch den Bahnlärm weiter nach Norden dringen.

Durch die Loslösung der Entwurfsaufgabe von den Vorgaben des B-Plans können sich die Blöcke in symmetrischer Idealform entwickeln. Der westliche Block trifft als durchgehend siebengeschossiger Keil auf die Regerstraße. Er verzichtet bewusst auf eine Eckbetonung und auf ein räumlich definiertes Vorfeld, um den Block so präsent als möglich nach vorne zu bringen. Die Lust an der perfekten Geometrie führt im Bereich der spitzen Ecke zu Wohnungsgrundrissen, deren Vermarktbarkeit anzuzweifeln ist. Auch sind hier teilweise starke Probleme mit der Verschattung gegeben. Die Höhenentwicklung an der Welfenstraße ist aus dem Gesamtprojekt heraus nachvollziehbar, scheint aber gegenüber der nördlichen Bebauung problematisch.

Dagegen fügt sich der östliche, rechteckige Block mit sechs Vollgeschossen gut ein.

Die Grundrisse sind gut durchgearbeitet, besonders die Wohnungen im östlichen Block reagieren vorbildlich auf Süd-Nord bzw. Ost-West-Orientierung und zeigen Lösungsansätze zum Thema Schallschutz an der Bahn. Allerdings haben die Eckwohnungen an der Bahn keinen lärmabgewandten Aufenthaltsraum.

Caruso St John Architects mit Vogt Landschaftsarchitekten

Der Entwurf sieht eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer durchgehenden 7-Geschossigkeit vor, die vom Innenraum her erschlossen wird. Im Innern des Blockrandes ist die Hofebene abgesenkt und ein zusätzliches Erdgeschoss eingefügt, welches nach außen hin als Souterrain in Erscheinung tritt, so dass sich dort eine 8-Geschossigkeit ergibt. Die Jury sieht die Geschosshöhen im Kontext zum umliegenden Bestand als problematisch. Der großzügige, nicht unterteilte Innenhof bietet Spiel- und Aufenthaltsflächen und wird von der Jury positiv beurteilt, allerdings zeigt sich die im Innenhof liegende TG-Zufahrt als eher nachteilig. An der Kreuzung Welfen/Regerstraße wird der Blockrand zurückgesetzt, so dass ein kleiner Platzraum entsteht, der mit dem großzügigen Parkangebot der Entwerfer an der Regerstraße korrespondiert. Dieses Angebot für den öffentlichen Raum erscheint gut proportioniert und formuliert für den an der Südseite des Blockrandes verlaufenden Fuß- und Radweg einen sinnvollen stadträumlichen Übergang zum Quartier an der Regerstraße.

Preisgruppe Teilgebiet Regerstraße

Fink+Jocher Architekten und Stadtplaner mit realgrün Landschaftsarchitekten

Die Arbeit schlägt einen neuen, leicht abgesenkten Park vor, der sich von der Regerstraße bis an die Kante des Isarhochufers erstreckt und die Idee des Bellevue erweitert und den Stadtraum der oberen Au unmittelbar mit dem inneren Stadtraum Münchens verbindet.

Die Verfasser schlagen eine „Fortschreibung der vorhandenen stadträumlichen Identität“ vor. Dabei wird die benachbarte, für das Quartier typische Typologie der Wohnhöfe mit privaten Innenhöfen aufgegriffen. Mit diesen überwiegend 5- bis 7-geschossigen, in der Höhe gestaffelten Bausteinen gelingt es den Verfassern, an das nördlich benachbarte Gefüge anzuschließen und dieses zu arrondieren. Zugleich begrenzen zwei weitere dieser Wohnhöfe den neu geschaffenen Park im Norden. Die Wohnhöfe staffeln sich dabei je nach Situation auf bis zu 4 Geschosse.

An der Seite des Parks, die der Regerstraße zugewandt ist, schaffen die Verfasser durch die Setzung zweier 12-geschossiger Hochpunkte eine in den Stadtraum wirkende räumliche Figur. Diese wird durch den dritten Hochpunkt, jenseits der Regerstraße, am Ende der Welfenstraße verstärkt.

Die Blöcke werden von außen erschlossen. Die erhöht liegenden Innenhöfe bleiben den privaten Freiflächen vorbehalten. Im Süden des Parks, östlich der Großgaststätte Nockherberg, bildet ein weiterer städtischer Block die Grenze des neuen Parks.

Dabei schafft die Arbeit nicht nur eine ost-westlich verlaufende Verbindung, sondern bietet auch eine neue nord-südliche Durchwegung an, die den neuen kleineren Quartiersplatz an der Regerstraße mit dem großzügigen Park verbindet. Durch die kompakte Bauweise werden klar wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der hofartigen Bebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen.

Die hofartige Bebauung entlang der Regerstraße weist im nördlichen Bereich zwei relativ nah zueinander angeordnete, jeweils 8-geschossige Wohntürme auf, was zu einer gewissen gegenseitigen Verschattung in den Morgen- und Abendstunden führen dürfte. Dies wird kritisch gesehen.

Eine mögliche bauliche Dichte im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle wird bei dieser Arbeit nicht voll ausgeschöpft.

Die räumliche Ausformulierung des Endes des Parks am Isarhochufer durch die Herberghäuser kann ebenfalls nicht überzeugen. Auch die südliche Fassung des Grünraums durch die Wand der Gaststätte wurde kritisch gesehen.

EM2N Architekten mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Die Arbeit verfolgt eine Strategie der Weiterentwicklung vorhandener Strukturen. Sie gliedert sich entlang der Regerstraße in drei typologische Elemente.

Typologie 1: Nachindustrielles Kreativquartier. Die Gaststätte Nockherberg wird an zwei Seiten umbaut und es werden so die abweisenden Außenflächen aktiviert. Strikt rechtwinklig ist zwischen der Gaststätte und der Regerstraße ein Quartier eingefügt, das größtenteils mit Maisonetten und Ateliers bebaut ist. An der Nordseite der Gaststätte sind in langer Reihung zweigeschossige Ateliers mit Nord-Ost-Orientierung vorgeschla-

gen. Den westlichen Abschluss dieser Stange bildet ein elegant proportionierter, achtgeschossiger Wohnturm, der aus der Achse der Ohlmüllerstraße angenehm wahrnehmbar ist.

Typologie 2: Städtischer Block. Das Feld zwischen Regerstraße und Hochstraße mit ihrer charakteristischen Herbergsbebauung wird durch eine Straße geteilt, die zwar nicht jetzt, aber in Zukunft eine sinnvolle Verbindung zwischen Hochstraße und Regerstraße herstellen könnte. Diese Straße erschließt eine nördlich gelegene Blockrandbebauung, die den Anschluss an das benachbarte Wohnquartier maßstäblich richtig anlegt; die Abstände der einzelnen Gebäude in diesem Bereich lassen jedoch eine starke gegenseitige Verschattung erwarten. Im Süden dieser Straße dann das zentrale bauliche Element: ein siebengeschossiger, großformatiger Wohnblock. Dieser Block hat zwei besondere bauliche Merkmale: längs der Hangleite bleibt er zweigeschossig, nach Süden umfängt er mit großzügigem Schwung den Freiraum des Parks.

Typologie 3: Städtischer Park. Dieser schafft eine großzügige Freiraumverbindung zwischen der Isar-Hangkante und dem neuen Grünzug entlang der Eisenbahn. Die Verfasser sehen diesen Park aber nicht von der Durchwegung geprägt: Durch eine rund um den Park laufende geschlossene Baumreihe sind die Erschließungswege der neuen Wohnungen von der ruhigen Erholungsfläche des Parks getrennt. Die Eigenständigkeit des Parks wird so auf einfache Weise hervorgehoben: Er ist für alle, nicht nur für die unmittelbaren Anwohner da.

Durch die kompakte Bauweise werden klar wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der hofartigen Bebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen.

Im großen Block werden die Nord- und Südspangen zum Innenhof hin kammartig erweitert, was unzureichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten vermuten lässt. Eine mögliche bauliche Dichte im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle wird bei dieser Arbeit nicht voll ausgeschöpft.

Der Eindruck von Luftigkeit, der den Entwurf begleitet, ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Arbeit die geringste Geschossfläche aller Arbeiten anbietet. Manche der nachgewiesenen Wohnformen, besonders beim großen Block, scheinen stark dem Zwang zur Flächenoptimierung innerhalb der sehr großzügigen Gesamthaltung des Entwurfs geschuldet.

Caruso St John Architects mit Vogt Landschaftsarchitekten

Der Entwurf sieht zwei geschlossene, große Blocks an der Reger- und einen halboffenen Block an der Hochstraße vor. Mittig ist ein großer quadratischer Park/Square vorgesehen, der sich mit einer Seite komplett zur Regerstraße hin öffnet. Die Bebauung ist durchgehend siebengeschossig und verzichtet auf Hochpunkte. Die tieferliegenden Höfe lassen im Innern eine Achtgeschossigkeit entstehen. Das Konzept formuliert mit den Blocks eindeutige private Freiräume nach Innen, an welchen die Bewohner partizipieren. Dadurch entsteht auch eine klare Trennung und Unterscheidung zum großen, öffentlichen Park.

Der halboffene Block an der Hochstraße wird an die Herberghäuser angebaut und setzt diese in einen U-förmigen Baukörper fort. Der Jury erscheint dieses Anbauen als unmaßstäblich und für den Ort überdimensioniert. Auch die Lage der westlichen Wohnungen dieses Gebäudeverlaufs ist gegenüber dem Nockherberggebäude in seine Lage wenig attraktiv.

Die beiden großen Blocks versprechen mit den großen Innenhöfen großzügig belichtete Wohnungen. Allerdings fungieren die größtenteils umlaufenden Balkon- bzw. Loggiastrukturen als horizontaler, außenliegender Sonnenschutz und mindern die solaren Erträge in den Wohneinheiten. Dies wird für diese Nutzform eher kritisch gewertet.

Die 7-Geschossigkeit wird in der Nachbarschaft zur Bestandsbebauung im Osten problematisch gesehen.

Die Tiefgaragenzufahrt zur Anbindung der Großgarage ist im weiteren Verlauf der Bearbeitung in den Kreuzungsbereich der Welfenstraße zu verlegen. Eine mögliche bauliche Dichte im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle wird bei dieser Arbeit nicht voll ausgeschöpft.

Der große Quartierspark verspricht in der angebotenen Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität, die jedoch durch die Verlärmung an der offenen Flanke der Regerstraße stark beeinträchtigt wird. Die angebotene Durchwegung verspricht eine gute Vernetzung im Quartier auch zur gegenüberliegenden Welfenstraße.

Insgesamt beeindruckt der Entwurf durch seine Klarheit und Großzügigkeit.

Rapp + Rapp mit Atelier Quadrat

Die Setzung der polygonalen Blöcke ergibt spannungsvolle Raumabfolgen. Die schmalen/verengten Torsituationen an der Regerstraße als Auftakt zu dem sich aufspannenden Park schirmen die öffentliche Grünfläche gegen Lärmeintrag ab. Die entstehenden öffentlichen Räume mit ihren Aufweitungen und Verengungen geben dem Gebiet eine besondere Charakteristik, es entsteht ein eigenständiges Stadtquartier.

Durch die kompakte Bauweise werden klar wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der hofartigen Bebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind dabei allerdings teilweise so schmal geworden, dass ihre Leistungsfähigkeit als Quartierspark fraglich bleibt, insbesondere im Hinblick auf die konfliktfreie Situierung der Spielflächen. Die dem Park zugewandten Blockränder dienen alle der Erschließung und Adressbildung, wie auch der Feuerwehrumfahrt. Es entsteht hier schnell der Eindruck, dass es sich bei dem Park um privaten Freiraum handelt. Die Blockinnenflächen hingegen sind großzügig ausgeprägt, hier entsteht ein gewisses Missverhältnis zum öffentlichen Raum.

Die ringförmige Bebauung ist in der Höhe zurückgestaffelt, was sich positiv auf die Verschattung hinsichtlich der Nachbarbebauung auswirkt.

Die Höhenstaffelung der Einzelgebäude innerhalb der Blöcke von 4 bis 10, bzw. 5 bis 9 Geschossen erscheint allerdings überzogen und ist in ihrer unruhigen Abwicklung ein schwieriger Rahmen für den öffentlichen Freiraum. Die Anbindung an die Herbergshäuser wird als unverträglich bewertet. Das Element der Kolonnaden, die vom Belvedere ins Quartier führen und die Brandwand rahmen, endet in einer Art Ehrenhof für den Kamin - eine recht dramatische Geste. Das Element wird als Arkaden um die Erdgeschosszone der Wohnblöcke gelegt. Sie schafft zwar Distanz zu den Erschließungsflächen, verschattet aber gleichzeitig die Wohnräume.

Die Tiefgaragenzufahrt zur Anbindung der Großgarage ist im weiteren Verlauf der Bearbeitung in den Kreuzungsbereich der Welfenstraße zu verlegen.

Die 3-geschossige Hauszeile in unmittelbarer Nachbarschaft zum Biergarten wird als Konfliktpunkt gesehen. Hier sollte in der weiteren Bearbeitung genauer die Aufteilung aufgezeigt werden.

Die stadträumlichen Qualitäten der Arbeit werden gewürdigt, die Höhenstaffelung der Gebäude bedürfte jedoch einer deutlichen Beruhigung.

Marcel Meili, Markus Peter mit grabner + huber landschaftsarchitekten partnerschaft

Das Konzept der "Tanzenden Höfe" schlägt für das Gebiet an der Regerstraße unterschiedlich geformte und versetzte Höfe vor, die in ihrer Körnung ganz selbstverständlich an die benachbarte Bebauung anknüpfen. Im passenden Maßstab wird der Straßenraum an der Regerstraße gefasst. Die Höhenstaffelung mit fünf bis teilweise sieben Geschossen mit wenigen achtgeschossigen Akzenten sowie die Zugänge zum Park und den Höfen erzeugen einen gut gegliederten Straßenrand. Die Höfe haben einen innerstädtischen Zuschnitt, sie werden kleinteiliger und offener nach Westen in Richtung Hangkante und finden somit einen adäquaten Übergang zur Bebauung an der Hochstraße.

Die Wohnsituation im Inneren ist sicherlich geeignet, überschaubare Nachbarschaften zu ermöglichen, Belichtung und Besonnung allerdings sind vor allem in den unteren Geschossen und in den Innenecken deutlich eingeschränkt. Die aufgebrochenen Blockstrukturen weisen Fassadenstirnseiten auf, die hinsichtlich der Verschattung und der Abstandsflächen kritisch sein könnten und noch genauer betrachtet werden sollten. Die Grundrisse sind nur zum Teil nachgewiesen.

Durch die vorgeschlagene Durchwegung werden differenziert wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der Gesamtbebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen. Die mosaikartigen privaten Freiräume werden ergänzt durch großzügige, gut nutzbare Dachterrassen.

Die Bebauung parallel zum Bestand im Westen mit ihrem achtgeschossigen Hochpunkt an der Hangkante markiert eindeutig den Eingang zum Quartierspark, ohne die denkmalgeschützte Bebauung an der Hochstraße zu beeinträchtigen. Auf Grund ihrer exklusiven, prominenten Lage und ihrer Wirkung auf den Quartierspark wird diese Wohnbebauung kontrovers diskutiert. Der Quartierspark mit den beiden Plätzen an der Hoch- und Regerstraße verspricht mit seiner differenzierten Gestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt die Anschlüsse zu der Umgebung her. Dem Lärmschutz an der Regerstraße wird mit einem gut proportionierten kleineren Platz Rechnung getragen. Gleichzeitig scheint eine angemessene Zonierung zu den privaten Flächen der angrenzenden Wohnbauten möglich zu sein.

Insgesamt stellt der Entwurf eine eigenständige Lösung dar, der sich intensiv mit dem Ort an der Regerstraße auseinandergesetzt hat und individuelle Wohnsituationen in den Vordergrund stellt.

Preisgruppe Teilgebiet Ohlmüllerstraße

Fink+Jocher Architekten und Stadtplaner mit realgrün Landschaftsarchitekten

Ein polygonaler Block füllt zusammen mit dem Hofgebäude der neuen Hauptverwaltung von Paulaner den Perimeter. Seine Kanten stellen sich mit verschiedenen Traufhöhen differenziert zum Stadtraum. Der Baustein schafft einen geschützten Hof, der durch die südlich am Block verlaufende neue Wegebeziehung vom Auer Mühlbach zur Falkenstraße nicht gestört wird.

Der Block wird umlaufend von außen erschlossen. Zur Falkenstraße hin zeigt sich die Setzung 5-geschossig und nimmt die Höhen der umgebenden straßenständigen Gebäude auf. Von dieser Straße aus ist auch der Einzelhandel orientiert, dessen Volumen den Hof in zwei Ebenen teilt. Auf dem Dach des Einzelhandels schlägt der Verfasser Freispielflächen für die Kindertagesstätte im OG vor.

Steidle Architekten mit Atelier Auböck + Kárász

An der Ohlmüllerstraße bietet das Konzept den wohlbekannten Typus des städtischen aufgebrochenen Wohnblocks. Hier kann diese Wohntypologie überzeugen.

Der 6-geschossige Wohnhof öffnet sich gut zum Auer Mühlbach in einen ruhigen und idyllischen Grünraum mit schöner Aussicht nach Süden. Der 8-geschossige Kopfbau markiert die Ecke im Grünen und gleichzeitig bietet er natürlich in dieser ruhigen Situation beste Wohnbedingungen. Der in seiner Plastizität mit der Rückstaffelung plausibel erscheinende Block lässt Licht und Luft in den Innenhof und diese Besonderheit stellt sicher für alle Bewohner einen willkommenen Gewinn dar.

Der Einzelhandel ist im Erdgeschoss des Wohnblocks gut an der Falkenstraße untergebracht und kann an dieser Stelle im Quartier erfolgsversprechend auftreten.

EM2N Architekten mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Ein fünfeckiger Wohnhof umfasst den Block. Am Auer Mühlbach weicht der Block vom Ufer zurück und öffnet sich zum Wasser. Hier sollen eine Uferpromenade und eine neue Brücke als Verbindung zum Fahrradweg entstehen. Das ehemalige Silo soll in ähnlicher Kubatur in Erinnerung an die Brauerei als Wohnturm wiedererstehen. Diese Idee wird kontrovers diskutiert. Besonders vom Aussichtspunkt „Stadtbalkon“ an der Hochstraße beschränkt der Turm den Blick auf die Stadt. Andererseits zeigt die Arbeit, dass sich durch den Hochpunkt die restliche Bebauung volumenmäßig sehr harmonisch gegenüber der Nachbarschaft einfügt und großzügige, gute Freiflächen schafft.

Caruso St John Architects mit Vogt Landschaftsarchitekten

Der Entwurf sieht an der Ohlmüllerstraße einen großen, durchgängig 7-geschossigen, polygonalen Block vor, dessen begrünter Innenhof um ein Geschoss angehoben ist. Im EG befindet sich, von der Falkenstraße her erschlossen, der Supermarkt. Die Wohnungen werden von außen erschlossen. Die TG Zufahrt erfolgt von der Falkenstraße seitlich im Norden des Pentagramms. Eckwohnungen an der Falkenstraße sind lediglich zur Straße orientiert. Das kompakte Bauwerk reagiert in seiner Morphologie auf die angrenzenden Bebauungen und lässt sich nur durch eine Stauchung des Baukörpers

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb Folgenutzung für die Betriebsflächen der Paulaner-Brauerei im Stadtbezirk 5, München mit Realisierungsteil für ein Verwaltungsgebäude

mit dem ausgewählten Entwurf des Paulaner-Verwaltungsbaus kombinieren. Die 7-Geschossigkeit ist im Quartier gegebenenfalls problematisch.