



LANDRATSAMT  
BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen | Postfach 13 60 | D-83633 Bad Tölz

Gemeinde Münsing  
Weipertshausener Straße 5  
82541 Münsing

**Aktenzeichen**

Ihr Schreiben vom

Telefon (0 80 41) 505-555  
Telefax (0 80 41) 505-394  
email kreisbauamt@lra-toelz.de

Zimmer-Nr. 2.085  
Herr Hainz

**Bad Tölz,  
09.05.2018**

**Stellungnahme zu den vier Entwürfen zum Projekt „Seniorenwohnstift im Ambach“  
als Fachberater:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vier vorgestellten Entwürfen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Bembé Dellinger:

- Die einzige Lösung, die es geschafft hat, die gestellten Anforderungen in ein durch kleinteilige Baukörper bestimmtes Konzept zu realisieren.
- Das Schlösschen wird ohne Maßstabsverlust in das städtebauliche Konzept als freistehendes Gebäude mit einer angemessenen Funktion integriert.
- Die oberirdisch in Erscheinung tretenden Gebäudeteile umschließen ohne nennenswerte Geländemodellierungen einen nahezu ebenen städtebaulich wertvollen Platz, der als Begegnungsfläche für alle Bewohner einfach zu erreichen und gut zu nutzen sein wird.
- Durch eine gelungene Verflechtung der baulichen Anlage mit der natürlichen Bewegung des Geländes werden die teilweise zweigeschoßigen Unterbauungen der Häuser geschickt in den Hang integriert.
- Trotz der mehrfach vorhandenen Durchblicke, werden einige der Wohnungen ohne Seebezug bleiben.
- Einige Wohnungen in den unteren Etagen werden bedingt durch die weit auskragenden, geschwungenen Betondecken nur wenig Tageslicht erhalten.

## 2. Feddersen Architekten:

- Die am Bestand orientierte, z- förmige Großform widerspricht der Anforderung einer kleinteiligen Lösung.
- Die beiden nach Südwesten vorgestellten Zeilenbebauungen greifen tief in das Gelände ein und schaffen zwei zusätzliche, für einen Großteil der Bewohner nicht nutzbare oder nur schwer erreichbare Freiräume. Die ausgefallene Faltdachgestaltung ist gewöhnungsbedürftig und nicht ortstypisch.
- Die Qualität der oberen Begegnungsfläche als städtebaulicher Raum wird bestimmt durch die Hecken als Abgrenzungen der privaten Gartenbereiche der erdgeschoßigen Wohnungen und einer großflächigen, dreieckigen Geländeaufkantung, die die Nutzung des Platzes einschränkt und ihm die nötige Freiheit des Raumes nimmt.
- Der Brunnenhof, der dem Schlösschen als städtebaulicher Akzentpunkt vorge- lagert ist, bietet einen zwar klein dimensionierten, aber u.a. durch den vorhan- denen Seeblick und der Verbindung mit der Restaurantterrasse hochwertigen Aufenthaltsort.
- Durch die konsequente Ausrichtung der Gebäude erhält man eine große Anzahl von Wohnungen mit Seebezug.

## 3. Morpho Logic Architekten:

- Eine C- förmige Großform, die über gebäudehohe Stege mit den benachbarten Gebäuden verbunden ist, orientiert sich ebenfalls noch in den Grundzügen am ursprünglichen Bestand und entspricht auch wegen der teilweise 5- geschoßig in Erscheinung tretenden Gebäude nicht den Anforderungen einer kleinteiligen Lö- sung.
- Das Schlösschen wirkt zwischen den übermächtigen Großformen verloren. Von den überflüssigen Anbauten befreit, steht es als Solitär und Wahrzeichen im Eingangsbereich der Anlage, erhält jedoch durch die lieblose Nutzungszuwei- sung nicht den erforderlichen Stellenwert.
- Die drei teilweise mit erheblichen Gefällen gestalteten Freibereiche befinden sich auf verschiedenen Ebenen und bilden keinen städtebaulich wertvollen Raum. Sie sind nur eingeschränkt von den Bewohnern zu erreichen und zu nut- zen.
- Die südlichen Gebäude greifen tief in das Gelände ein.
- Durch die zum größten Teil zweihüftige Gestaltung der Wohnebenen gibt es ei- ne Vielzahl von Wohnungen ohne Seebezug.
- Die Flachdachlösung wird wohl keine Akzeptanz im Gemeinderat finden.

## 4. M. Thun & Partners

- Die in drei Einzelbaukörper aufgelöste z- förmige Großform zitiert die Bestands- situation.
- Der Brunnenhof verliert durch die hanggegenläufige Anböschung deutlich an Qualität.
- Die beiden nach Südwesten vorgestellten Zeilenbebauungen, die tief in das Ge- lände eingreifen, schaffen einen zusätzlichen für einen Großteil der Bewohner nicht nutzbaren oder nur schwer erreichbaren terrassenartigen Freiraum.

- Das Restaurant im Schlösschen ist nur von außen ebenerdig erschlossen und für die Bewohner nur über einen Aufzug erreichbar.
- Das Schlösschen steht in direkter Konkurrenz zu dem südlich vorgelagerten Wohngebäude und verliert daher die für seine Bedeutung erforderliche Präsenz.
- Das nach Süden abgesetzte kleinere Gebäude erhält keine der Stellung des Gebäudes angemessene Nutzung (Empfang, Verwaltung, ...) sondern wird als normales Wohngebäude genutzt.
- Der Freiraum zwischen dem großen Wohngebäude im Osten und dem südlich vorgelagerten Gebäude ist zu gering und da er mit keiner Nutzung bedacht werden soll auch nicht ausreichend motiviert.
- Durch die konsequente Ausrichtung der Gebäude erhält man eine große Anzahl von Wohnungen mit Seebezug.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Andreas Hainz  
Kreisbaumeister