

München, Thalkirchner Straße/Implerstraße

Wohn- und Geschäftshaus schließt innerstädtische Baulücke

Preisträger

Bauherr und Eigentümer
Entwurf und Planung

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH, BDA,
München

Statik
Haustechnik

Förster+Sennewald Ingenieurgesellschaft, München
Ingenieurbüro Konrad Huber GmbH, München

Freiraumplanung

Ingenieure Süd GmbH Akustik+Bauphysik, München
Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner
GmbH, München

Anzahl der Wohnungen: 43
Wohnfläche insg.: 2.923 m²
Wohn- und sonst. HNF: 3.960 m²
Gesamtkosten brutto
(KG 200-700): 8,66 Mio. Euro
Baukosten brutto
(KG 300 + KG 400): 2.050 Euro/m²
Baujahr: 2012

Primärenergiebedarf: 11,89 kWh/m²a
Spez. Transmissions-
wärmeverlust: 0,37 W/(m²K)
Endenergiebedarf: 67,16 kWh/m²a



Das Wohn- und Geschäftshaus schließt eine langjährige innerstädtische Baulücke und nimmt eine Mischung von Nutzungen auf: 43 geförderte Wohnungen, einen Nachbarschaftstreff, einen Supermarkt, ergänzt durch einen Bäcker mit Café, eine neue Trafostation und eine Tiefgarage. Der von Verkehrslärm geschützte, begrünte Innenhof der Anlage liegt auf dem überbauten Erdgeschoss. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm wurde die Anlieferung des Supermarkts vollständig eingehaust. Alle Wohnungen, von der 1-Zimmer- bis zur 7-Zimmer-Wohnung, sind barrierefrei. Nebeneinander liegende Wohnungen sind flexibel teilbar bzw. zusammenlegbar und somit vielfältig nutzbar. Der Haupteingang mit großem Treppenhause für die gesamte Wohnanlage liegt

an der Thalkirchner Straße. Von dort gelangen die Bewohner zu den hofseitigen Laubengängen und dem Aufzugsturm, der von allen Wohnungen auf kurzem Weg erreichbar ist. Die Fassaden zum Stadtraum zeigen sich in angenehmer Zurückhaltung und gebotener Differenzierung. Um maßstäblich zur Raumbildung an diesem Platz beizutragen ist das Gebäude sechsgeschossig. Straßenseitig wurde die Traufhöhe der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Bei der Gestaltung sind Empfehlungen des Denkmalschutzes eingeflossen. Der differenzierte Wohnungsschlüssel wurde vom Sozialreferat in München vorgegeben und berücksichtigt Mieter, die besondere Unterstützung benötigen. Im ersten Obergeschoss ist ein Nachbar-

schaftstreff mit Schülerbetreuung untergebracht, der bei Bedarf in zwei Wohnungen umbaubar ist. Im Sinne einer Doppelnutzung ist er auch als Gemeinschaftsraum für die Hausbewohner vorgesehen. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Münchener Förderprogramms Energieeinsparung 2009, sowie die darüber hinausgehenden Anforderungen des KfW Effizienzhaus 55. Alle Fenster sind mit Dreischeiben-Wärmeschutzisolierverglasung ausgeführt. Mit der Bebauung des schwierigen, spitzwinkligen Grundstücks gelingt es der GWG Städtischen Wohnungsgesellschaft München, aus Sicht der Jury beispielhaft, an städtebaulich herausgehobener Stelle, ein Stück Stadtreparatur zu leisten.



Städtebauliche Einordnung



Wohn- und Geschäftshaus an städtebaulich herausgehobener Stelle



Fassade Thalkirchner Straße



Obergeschoss mit Innenhof



Innenhof mit zentralem Aufzugsturm



Im Nachbarschaftstreff