

Geförderter Wohnungsbau in München Stadtteilsanierung Westend



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Sanierung, Neubau und Innenhofgestaltung
Tulbeckstraße 17b / Ganghoferstraße 13

Architekten

Roman Schwaighofer

Bittenbinder und Partner

Roos Landschaftsarchitekt



MGS

Münchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH

Stadtteilsanierung Westend

Sanierung, Neubau und Innenhofgestaltung
Tulbeckstraße 17b / Ganghoferstraße 13



Straßenansicht Ganghoferstraße 13



Tulbeckstraße 17 b

Ein Projekt der Stadtteilsanierung

Das Projekt umfasst die Sanierung des Rückgebäudes Tulbeckstraße 17b, den Neubau an der Ganghoferstraße 13 und die Neugestaltung des gemeinschaftlichen Innenhofs.

Insgesamt hat die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) 24 zeitgemäße und bezahlbare Wohnungen geschaffen. Die typische Siedlungsstruktur des gründerzeitlichen Westends wurde auf dem Grundstück erhalten und weiterentwickelt. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Städtebauförderung mit Zuschüssen aus dem Wohnumfeldprogramm und mit Mitteln der Wohnungsbauförderung unterstützt.

Sanierung

Das Rückgebäude wurde kostengünstig modernisiert. Es entstanden acht Wohneinheiten für von der Sanierung betroffene Mieter aus dem Westend und Sozialmieter.

Eine besondere denkmalpflegerische Maßnahme ist die Sanierung der alten Holzbalkendecken in Holz-Beton-Verbundtechnik. Dies ermöglicht einen hervorragenden Schallschutz. Auch die Anforderungen an den Brandschutz sind optimal erreicht. Dank der Verbundtechnik hat auch das Dach seine ursprüngliche Walmdachform zurückgehalten.

Neubau

Mit dem winkelförmigen Wohngebäude an der Ganghoferstraße wurde eine Baulücke geschlossen. Seine klar gegliederte Fassade fügt sich harmonisch in das gründerzeitliche Straßenbild ein. Es entstanden 16 Ersatz- und Übergangswohnungen für Sanierungs-betroffene und Sozialmieter. Eine Wohnung ist behindertengerecht ausgestattet. Im Erdgeschoss sind Flächen für eine Gewerbeeinheit entstanden. So kommt Leben in den Straßenraum.

Freiflächenkonzept

Eine Besonderheit stellen die neu gestalteten zusammenhängenden Freiflächen in den Innenhöfen dar. Sie wurden um die benachbarte private Freifläche des Anwesens Ganghoferstraße 11 grundstückübergreifend erweitert.

Die Initiative zur Öffnung bzw. Aufhebung der trennenden Zäune und Mauern ging schon während der Bauphase von den Anwohnerinnen und Anwohnern aus. So gab die Umgestaltung der Freiflächen Impulse für die Entwicklung eines guten nachbarschaftlichen und sozialen Gefüges im neu entstandenen Innenhof.

Elemente und Materialien

Eine sonnengelbe Klinkerspirale verbindet die Grün- und Spielflächen. Sie ist ein ausdrucksstarkes Symbol für die gemeinschaftliche Nutzung des Gartenhofes. Ursprung der Spirale ist der Ort der besten Besonnung. Hier liegt der gemeinsame Platz mit Spielbereichen für jedes der drei beteiligten Grundstücke. Bänke und Schaukeln richten sich auf dieses Zentrum aus. Große beispielbare Findlinge zum Klettern und Sitzen setzen Akzente. Den Erdgeschosswohnungen sind kleine private Terrassensitzplätze im Gemeinschaftshof zugeordnet. Sie sind ebenfalls mit Klinkerplatten in warmen Farben gepflastert.

Die Wege wurden mit wasserdurchlässigem, kunstharzgebundenem Splittbelag befestigt. Regenwasser kann so auf natürliche Weise versickern. Rankspalier aus rot lasiertem Lärchenholz gliedern die Rückwände der angrenzenden Gebäude. Die Zugänge, neben denen auch Fahrräder und Abfalltonnen unauffällig ihren Platz finden, sind mit Stahlkonstruktionen überdacht und mit Rankpflanzen begrünt.



Klinkerspirale Innenhof mit Blick auf Tulbeckstraße 17b

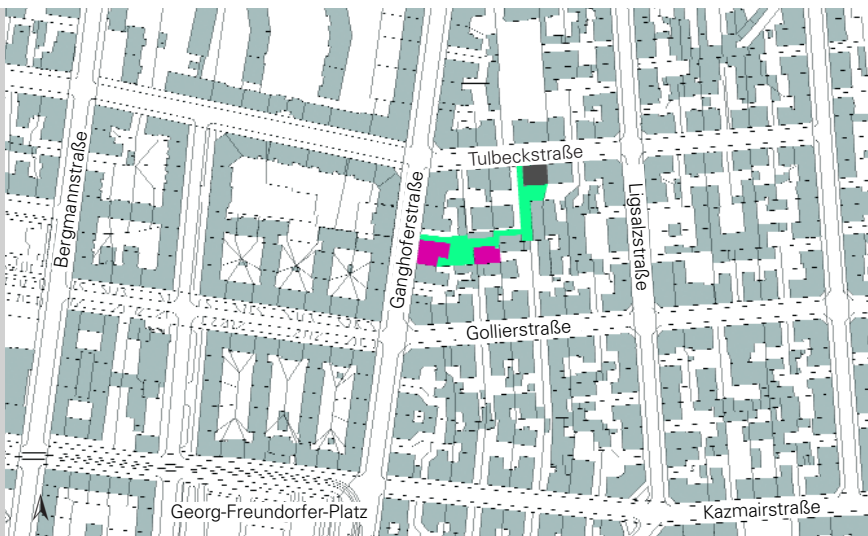


Hofgestaltung und Grundrisse Erdgeschoss / 1. Obergeschoss, Maßstab 1 : 500

Stadtteilsanierung Westend

Sanierung, Neubau und Innenhofgestaltung

Tulbeckstraße 17b / Ganghoferstraße 13



LHM Vermessungsamt

Lageplan 1: 5.000

Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA III, Stadtanierung und Wohnungsbau
Blumenstraße 31, 80331 München
Tel.: 089 / 233 – 2 84 72
Fax: 089 / 233 – 2 15 23
e-mail: plan.ha3-2@muenchen.de
internet: www.muenchen.de/plan

Herstellung

Münchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH (MGS)
Haager Straße 5, 81671 München
Tel.: 089 / 233 33 – 900
Fax: 089 / 233 33 – 989
e-mail: mgs@mgs-muenchen.de
internet: www.mgs-muenchen.de

Entwurf und inhaltliche Bearbeitung

Inhalt: Ulrike Bormann, MGS
Redaktion: Dina StraÙe, PLAN HA I/02

Bildmaterial

Pläne: Arch. Dipl.-Ing. R. Schwaighofer,
Roos Landschaftsarchitekt,
München
Fotos: Christine Dempf, München

Layout, Satz und Druck

Konzept: Ulrich Benz, PLAN HA III/21
Grafik: HundB, München
Druck: Alpha Team Druck GmbH, München
Papier: LuxoSamtoffset, 150 g/m²,
chlorfrei gebleicht

Dezember 2005, Faltblatt Nr. 13



Bauherrin

Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS),
Wohnungsunternehmen,
Sanierungsträger und Treuhänder
der Landeshauptstadt München

Gebäudeplanung

Architekturbüro Roman Schwaighofer
Bittenbinder und Partner, Architekten
und Ingenieure
Konrad Helfrich, Ingenieurbüro für
technische Gebäudeausstattung

Freiflächenplanung

Roos Landschaftsarchitekt

Ausschreibung und Bauleitung

MGS

Konzept

Innovative Altbauanierung und Neu-
bebauung einer Baulücke mit gemein-
schaftlicher Innenhofgestaltung

Wohnungen

Tulbeckstraße 17b	
1-Zi.-Wohnungen	2
2-Zi.-Wohnungen	5
3-Zi.-Wohnungen	1
Ganghoferstraße 13	
2-Zi.-Wohnungen	10
3-Zi.-Wohnungen	6
Wohnungszahl gesamt	24
davon behindertengerecht	1
Gewerbeinheit	1

Flächen

Wohnfläche	
Tulbeckstraße 17b	445 m ²
Wohn- und Gewerbefläche	
Ganghoferstraße 13	1.098 m ²

Freifläche/Grundstück

Gesamt	1.180 m ²
--------	----------------------

Reine Baukosten

Tulbeckstraße 17b	715.000 €
= je m ² Wohnfläche ca.	1.606 €
Ganghoferstraße 13	1.670.000 €
= je m ² Fläche ca.	1.521 €

Baukosten Freifläche

Gesamt	154.000 €
--------	-----------

Förderung

Programm	1. Förderungsweg
Miete (kalt)	4,70 € – 5,10 €/m ²

Bauzeit

März 2003 bis Mai 2005