

# Geförderter Wohnungsbau in München Stadtteilsanierung Westend



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Wohn- und Geschäftshaus  
Landsberger Straße 15 / Holzapfelstraße 1 und 3

Architekten Fink + Jocher



## Stadtteilsanierung Westend

### Wohn- und Geschäftshaus

Landsberger Straße 15 / Holzapfelstraße 1 und 3

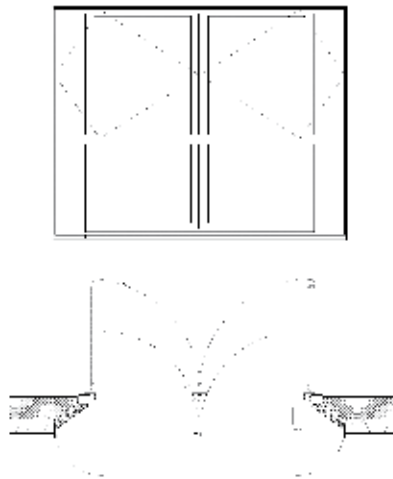


Das moderne Gebäude fügt sich harmonisch in die Landsberger Straße ein



Schallschutzfenster

Detail Schallschutzfenster, Maßstab 1:75



Lichtdurchflutete Räume



### Das Gebäude

Das traditionsreiche Westend ist ein aufstrebender Stadtteil nahe der Münchner Innenstadt. Das hier vorgestellte Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Landsberger Straße / Holzapfelstraße ist ein weiterer Baustein zur Verbesserung der Wohn- und Freiraumsituation im Quartier.

Auf dem Grundstück standen zuvor fünf stark sanierungsbedürftige Häuser. Da eine Modernisierung nicht mit angemessenem Aufwand durchzuführen war, fiel die Entscheidung für die Neubaulösung.

Der Neubau wird mit drei Hauseingängen erschlossen und passt sich in Höhenentwicklung und Materialwahl der umliegenden 4- bis 6-geschossigen Bebauung an der Landsberger Straße und der Holzapfelstraße an.

### Schallschutz

Täglich befahren ca. 32.000 Fahrzeuge die Landsberger Straße. Dabei treten Schallemissionen von bis zu 75 dB auf. Für Innenstadtlagen ist eine solche Schallbelastung keine Seltenheit. Häufig sind die Grundrisse deshalb so ausgerichtet, dass sich die Nebenräume zur lauten Straße hin orientieren. In diesem Fall macht eine innovative Lösung das straßenseitige Wohnen ohne Komfortverlust möglich, die Straße als öffentlicher Raum wird erlebbar. Dafür sorgen hoch schalldämmte Fenster mit Isolierverglasung nach innen und einer weiteren Einfachverglasung nach außen, so dass im Zwischenraum der Schall absorbiert wird (Schallabsorptionsfläche).

### Hausgemeinschaft

Gemeinschaftlich nutzbare Räume fördern den Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner: Die drei Treppenhäuser mit großen hellen Eingangsbereichen bieten Gelegenheit zur Begegnung. Ein Gemeinschaftsraum im Haus Landsberger Straße 15 verfügt über eine Küche und einen direkten Zugang zum Innenhof mit einem kleinen Kinderspielplatz.

## Verschiedene Nutzungen

Der Neubau entspricht mit sieben Gewerbe- und 23 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Aufteilung sowie einem Gemeinschaftsraum der typischen Nutzungsmischung des Westends.

Alle Wohnungen zeichnen sich durch flexibel nutzbare Grundrisse aus. Sechs Wohnungen sind als Maisonette-Wohnungen mit 2-geschossigen Luft-räumen gebaut. 17 Wohnungen haben großzügige Loggien. Die großen Fensterflächen bringen Licht und Luft auch in die innen liegenden Räume der Wohnungen.

## Barrierefrei Wohnen

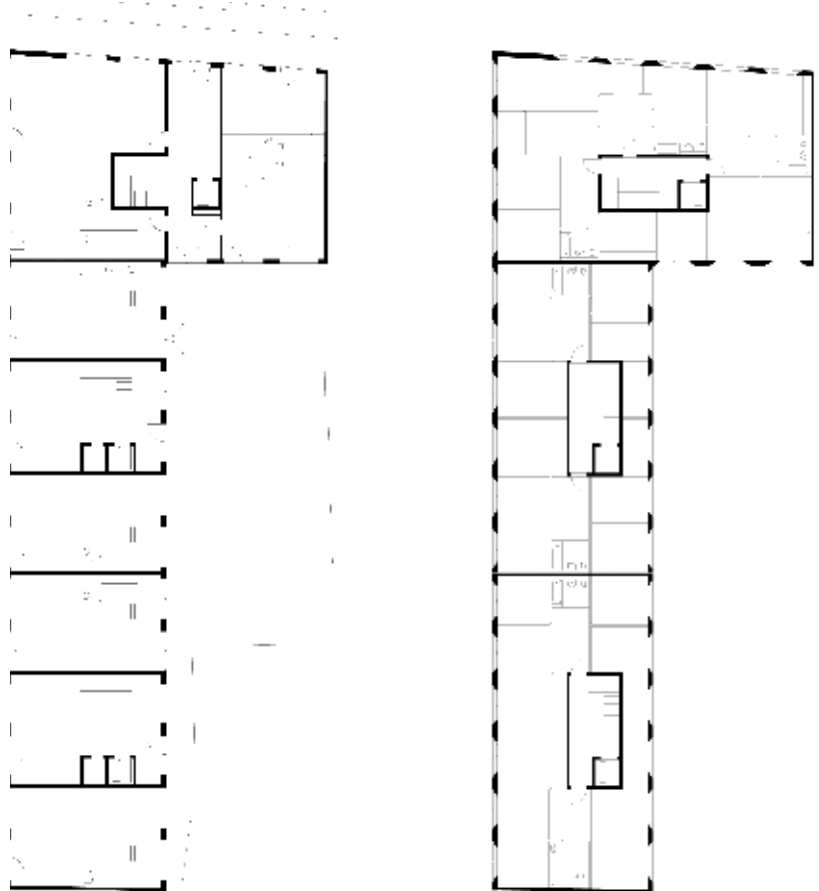
Alle Wege innerhalb des Gebäudes sind schwellenfrei. In den großen Eingangsbereichen finden neben Kinderwagen auch Rollstühle Platz. Die drei Treppenhäuser entsprechen den Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung (DIN 18025, Teil 2). Alle Wohnungen sind über Aufzüge erreichbar. Außer den Maisonette-Wohnungen sind auch alle Wohnungen barrierefrei organisiert. Zwei Wohnungen bieten die Voraussetzungen für rollstuhlgerechtes Wohnen (DIN 18025, Teil 1).

## Energiekonzept

Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung werden die Räume be- und entlüftet. Die Zuluft wird wegen der Nähe zur viel befahrenen Landsberger Straße über das Dach angesaugt. Wärmetauscher versorgen die Zuluft mit der Wärmeenergie der Abluft. Wärmeverluste durch Lüften werden minimiert. Dank dieser Maßnahmen in Verbindung mit hoch wärmege-dämmten Außenbauteilen und einer integrierten Solaranlage für die Warmwasserbereitung unterschreitet das Wohn- und Geschäftshaus die Anforderungen an ein Niedrigenergiehaus.



Ansicht vom Innenhof



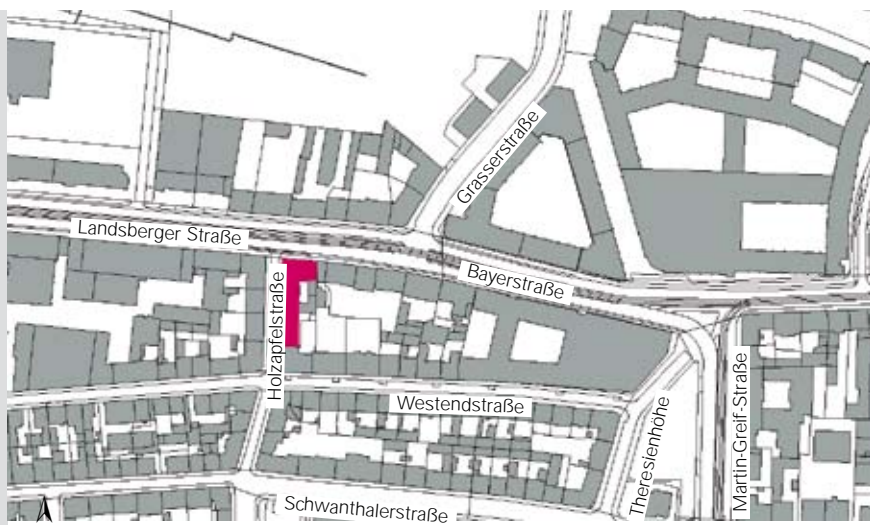
Grundriss Erdgeschoss, Maßstab 1:500

Grundriss 1./2. Obergeschoss, Maßstab 1:500

# Stadtteilsanierung Westend

## Wohn- und Geschäftshaus

Landsberger Straße 15 / Holzapfelstraße 1 und 3



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

#### Entwurf und inhaltliche Bearbeitung

Inhalt: Ulrike Bormann, MGS  
Entwurf: Ulrich Benz, PLAN HA III/21  
Redaktion: Dina StraÙe, PLAN HA I/02

#### Bildmaterial

Pläne: Fink + Jocher, München  
Fotos: Christine Dempf, München  
Michael Heinrich, München

#### Herstellung

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)  
Haager Straße 5, 81671 München  
Tel.: 089 / 233 33 – 959  
Fax: 089 / 233 33 – 989  
e-mail: mgs@mgs-muenchen.de  
internet: www.mgs-muenchen.de

#### Layout, Satz und Druck

Konzept: Ulrich Benz, PLAN HA III/21  
Grafik: HundB, München  
Druck: Alpha Team Druck GmbH, München  
Papier: LuxoSamtoffset, 150 g/m<sup>2</sup>, chlorfrei gebleicht

April 2006, Faltblatt Nr. 37

#### Bauherrin

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

#### Architektur

Fink + Jocher, München  
Bauleitung  
Architekturbüro Wallner, München  
Freiflächenplanung  
Bayer Landschaftsarchitekten, München

#### Schallschutz, Bauphysik

Müller BBM, München  
Tragwerksplanung  
Ingenieurbüro Dr. Müller, München  
Heizung, Lüftung, Sanitär,  
Elektroplanung  
A-Engineering, München  
Ausschreibung und Oberbauleitung  
MGS

#### Wohnungen

2-Zi.-Wohnungen	3
2-Zi.-Maisonette-Wohnungen	2
3-Zi.-Wohnungen	8
4-Zi.-Wohnungen	6
4-Zi.-Maisonette-Wohnung	4
Wohnungszahl gesamt	23
davon behindertengerecht	2
Gemeinschaftsraum	1
Gewerbeeinheiten	7

#### Flächen

Wohnungsgröße	ø ca. 90 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	2.062 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen	642 m <sup>2</sup>

#### Reine Baukosten

Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Mehrkosten) ca. 2.550.000,- €  
= je m<sup>2</sup> Wohnfläche ca. 1.235,- €

#### Förderung

EOF	17 WE
Miete (kalt) je m <sup>2</sup>	5,- bis 6,- €
Freifinanzierte WE	6 WE
Miete (kalt) je m <sup>2</sup>	11,- €

#### Jahres-Heizwärmebedarf

nach EnEV berechnet 56,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Bauzeit

Februar 2004 bis Oktober 2005

