

# NIETZSCHESTRASSE 12

# MÜNCHEN



Straßenfassade

Gartenfassade



## Anforderungen

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung Milbertshofen wurde die endgültige Schließung der Baulücke zwischen dem 1999 als ersten Bauabschnitt fertiggestellten Gebäude Georgenschwaigstraße 8 bis 10 und der Nietzschestraße 16 in Angriff genommen um die Blockrandbebauung zu komplettieren und einen ruhigen Innenhof mit hoher Wohnqualität zu schaffen.

Das auf gleichem Grundstück vorhandene Rückgebäude sollte dabei bestehen bleiben. Auch die Zufahrtsmöglichkeit zu dem zweiten Rückgebäude mit der Hausnummer 14 sollte erhalten werden.

Neuer Wohnraum für die unterschiedlichsten Anforderungen mit hochwertigen Freiflächen sollte geschaffen werden.

## Umsetzung

Entwickelt wurde ein Dreispänner mit 12 Wohnungen für Familien, ältere Bewohner und Singels. Die Balkone und Terrassen aller Wohnungen sind zu dem ruhigen Innenhof hin orientiert. Die beiden Erdgeschoßwohnungen verfügen zusätzlich über einen eigenen Gartenanteil.

Das Terrassengeschöß beinhaltet zwei über das 3. Obergeschöß erschlossene Maisonettewohnungen mit großzügigen Dachterrassen.

8 der 12 Wohneinheiten sind barrierefrei gestaltet. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, Parkettböden und kontrollierter Wohnraumlüftung hochwertig ausgestattet.

Die Erschließung erfolgt über ein innenliegendes, durch ein großzügiges Glasdach belichtetes Treppenhaus mit behindertengerechtem Aufzug. Neben den beiden Hochparterrewohnungen mit ebenerdiger Gartenzugang ist im Erdgeschöß eine Durchfahrt angeordnet, die die unabhängige Erschließung der beiden Rückgebäude sicherstellt.

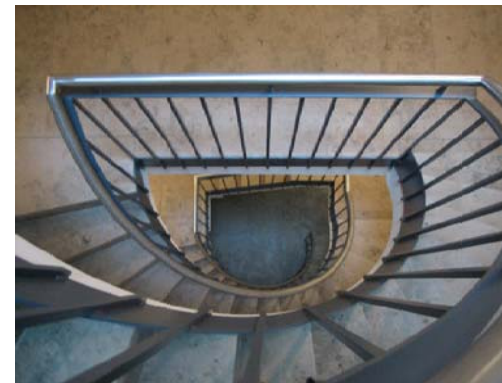
Die Tiefgarage des 1. Bauabschnittes wurde erweitert um alle Wohnungen einschließlich der Rückgebäude mit Stellplätzen auszustatten und den PKW-Verkehr im Innenhof zu reduzieren. Traufhaken, Dachausbildung und ausgewählte Gestaltungsdetails wurden vom 1. Bauabschnitt übernommen, um einen harmonischen Gesamteindruck zu erzielen. Ein Rücksprung an der Gartenfassade und die Ausbildung einer über die gesamte Gebäudetiefe reichenden Dachterrasse schaffen den baugleichen Anschluss an die südöstlich angrenzende Bebauung.

Das flach geneigte Dach ist extensiv begrünt. Die Freiflächen des Rückgebäudes wurden in die Neugestaltung eingebunden. Dadurch konnte trotz der geringen zur Verfügung stehenden Fläche ein attraktiver Spielplatz mit Sandbereich, Spielgeräten und Bänken unter der aus dem 1. Bauabschnitt weitergeführten Pergola geschaffen werden.

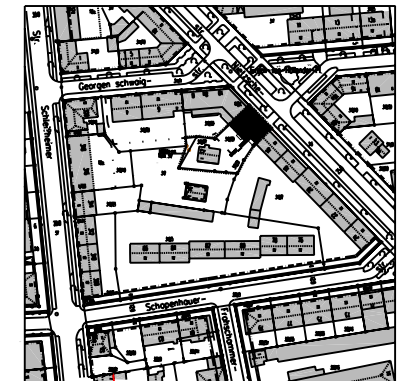
## Tragwerksplanung

Die Realisierung des Bauvorhabens war kompliziert, da das unmittelbar südöstlich angrenzende Nachbargebäude auf unbewehrten Bohrpfählen gegründet ist. Die Pfähle entlang der Grundstücksgrenze mussten bei der Herstellung der Baugrube daher unter hohem Aufwand gegen den einseitigen Erddruck aus der Abgrabung gesichert werden. Der neue Baukörper, der sich oberirdisch bis an die Grundstücksgrenze erstreckt, wurde im Keller um das Maß der Bohrpfahlwand zurückgesetzt um diese nicht zu belasten und eine eigenständige Gründung zu erhalten. Die Tiefgarage musste wegen des anstehenden höchsten Grundwasserspiegels in den tiefer liegenden Bereichen der Doppelgarage in wasserundurchlässiger Bauweise als sogenannte 'Weiße Wanne' ausgebildet werden.

Schließlich wurde auch die gartenseitige Fassade im Erdgeschöß zu Gunsten einer flexiblen und freien Raumgestaltung geöffnet.



Treppenhaus



Lageplan

Kategorie: Baulückenschließung

Bauherr: GBW-Gruppe München

Planung: Dipl. Ing. Architekten Th. Oerter S. Katikaridis

Typologie: freifinanzierter Wohnungsbau

## Projektdaten :

Wohnfläche:	938,39 qm
Bruttogeschossfläche:	1.254,45 qm
Bruttorauminhalt:	4.925,84 cbm
Projektkosten:	2.122.000,- €
WF/BGF:	0,75
Fertigstellung	2007