



Lageplan 1 M 1:500

#### Transformation

Der gewerblich geprägte Hofraum an der Katharina-von-Bora-Straße wird zum Wohnhof. Eine Transformation an der die gesamte Nachbarschaft teilhat und aufgewertet wird. Der von uns vorgeschlagene Baukörper bildet einen klaren Hof – durch die volumetrische Ausformulierung setzt sich die Struktur jedoch von einer klassischen Blockrandanschließung ab, wo die Einhaltung der Baulinien und Baufluchten lineare Lösungen erfordern. Die blockähnliche, aber auch hinterhofartige Struktur wird geschlossen. Das Verspringen der Bauflucht, aber auch der Wechsel in der Geschossigkeit trägt dieser besonderen Lage Rechnung. Der nördlich entstehende Freibereich wird folgerichtig nicht als städtischer Straßenraum, sondern als räumlich abwechslungsreiche Vorzone für die Wohnbebauung, ausgebildet.

#### Das Gesicht zur Stadt

Das neue Wohnhaus zeigt sich mit seiner fünf- bis siebengeschossigen Volumetrie selbstbewusst in Richtung Stadt. Durch die teilweise aus der Flucht nach Norden vorgerückte Gebäudegeometrie entsteht ein subtiler visueller Bezug zur Katharina-von-Bora-Straße, der die neue Bebauung wahrnehmbar in der Stadt verankert. Die dennoch ruhige Volumetrie und Gliederung der Fassade nimmt sich gegenüber der zahlreichen öffentlichen Gebäuden der Umgebung in Höhe und Präsenz zurück und gliedert sich in die bestehende städtebauliche Struktur ein.

#### Wohnen aus der Mitte

Klassische Vorstellungen bürgerlichen Wohnens der Jahrhundertwende werden aufgegriffen und erfahren eine zeitgemäße Umsetzung. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, für alle Wohnungstypen adäquate Wohnqualitäten zu schaffen. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Loggien nach Süden, Westen oder Osten.

Der vorgeschlagene Wohntypus organisiert sich mit seinen Haupträumen um eine Diele. Wie ein „Nukleus“ wird dieser Raum zum Empfangsraum, Treffpunkt, Spielzimmer – zum Herz der Wohnung. Zugleich zentriert die Diele die Wohnung in einen Individual- und Gemeinschaftsbereich, eine Qualität, die insbesondere den großen Familienwohnungen zuträglich ist.

#### Nachbarschaft

Dem Potential der guten Lage im Stadtkern Münchens wird durch eine maximale Ausnutzung des Baurechts Rechnung getragen. Durch eine gezielte Einstreuung der geförderten Werkswohnungen wird eine angenehme soziale Mischung erreicht. Eine variable

Grundrissstruktur mit schaltbaren Zimmern, die flexibel auch als Wohnküchen genutzt werden können, bietet Spielraum und Anpassungsmöglichkeiten für verschiedenste Wohnungsschlüssel und Fördermodelle. So entsteht eine lebendige, aktive Nachbarschaft, die gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet innerhalb einer Struktur verschiedenste Lebensmodelle und –vorstellungen zu vereinen.

#### Materialität

Die gewählte Materialität steht in der Tradition der Münchner Putzfassaden. Eine städtische Fassade mit großen Öffnungen zeigt das Haus nach außen, gliedert dabei die Gebäudehöhe mit in den Proportionen variierenden Fenstergrößen. Deutlich akzentuierte Eingänge gliedern das Erdgeschoss, ein Durchgang zum Hof verbindet innen und außen. Zum Hof hin öffnet sich die Fassade großzügig, eine vorgelagerte Balkonschicht gibt dem Gebäude zugleich Tiefe und zentriert die Südseite. Die Treppenhäuser verbinden innen und außen, der Belag aus Naturstein läuft durch. Die Wohnungen erhalten Parkettböden, die Loggien mit einem Holzrost sind barrierefrei zugänglich.

#### Wirtschaftlichkeit

Das Gebäude ist mit vier Treppenhäusern als Drei- und Vierspänner sehr wirtschaftlich organisiert; die Ausnutzungsziffer liegt im Regelgeschoss bei 83%. Im Erdgeschoss sind ausreichend große Flächen für Fahrradräume, Kinderwagen bzw. Rollatoren und Müllräume vorgesehen, was die Ausnutzung etwas verschlechtert, jedoch aufgrund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen im Keller und der besseren Zugänglichkeit- und Nutzbarkeit sinnvoll erscheint.

Die Konstruktion erfolgt konventionell in Schottenbauweise in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem, was eine wirtschaftliche Erstellung erwarten lässt. Balkonfertigteile, Treppentypen, Fenster sind in Größe und Form vereinheitlicht und aufwenige Typenformate reduziert, so dass eine wirtschaftliche Herstellungsweise garantiert werden kann.

#### Konstruktion

Das Konstruktionsprinzip sieht einen mehrgeschossigen Wohnungsbau über einem teilweise bestehenden Untergeschoss mit seitlich angelagerter Tiefgarage vor. Die Hauptstruktur des neuen Gebäudes wird als konventioneller, fugenloser Stahlbetonbau erstellt. Die regelmäßigen Grundrisse sind über die Geschosse abgestimmt, tragende Kerne und Wohnungs-

trennwände liegen übereinander. Gleichartige Bauteile wiederholen sich in den Geschossen und Grundrissen, (teil-) vorgefertigte Decken- und Wandelemente garantieren eine wirtschaftliche und schnelle Bauweise.

Das bestehende Untergeschoß mit den vorhandenen Fernwärmeleitungen wird gemäß den in der Ausübung vorgegebenen Möglichkeiten oberhalb der Bestandsdecke mit einer ca. 70 cm starken Stahlbetonplatte überbrückt; Bestandswände werden bei Bedarf lokal verstärkt. Die Bestandsfundamente werden durch Unterfangungskörper aus Hochdruckinjektionen ertüchtigt. Die Tiefgarage liegt teils seitlich neben dem Neubau, sie wird konventionell mit Stahlbeton-Flachdecke ohne Unterzüge (d=35cm) mit Innenstützen und tragenden Außenwänden (Spannweite max. 7,50m) ausgeführt.

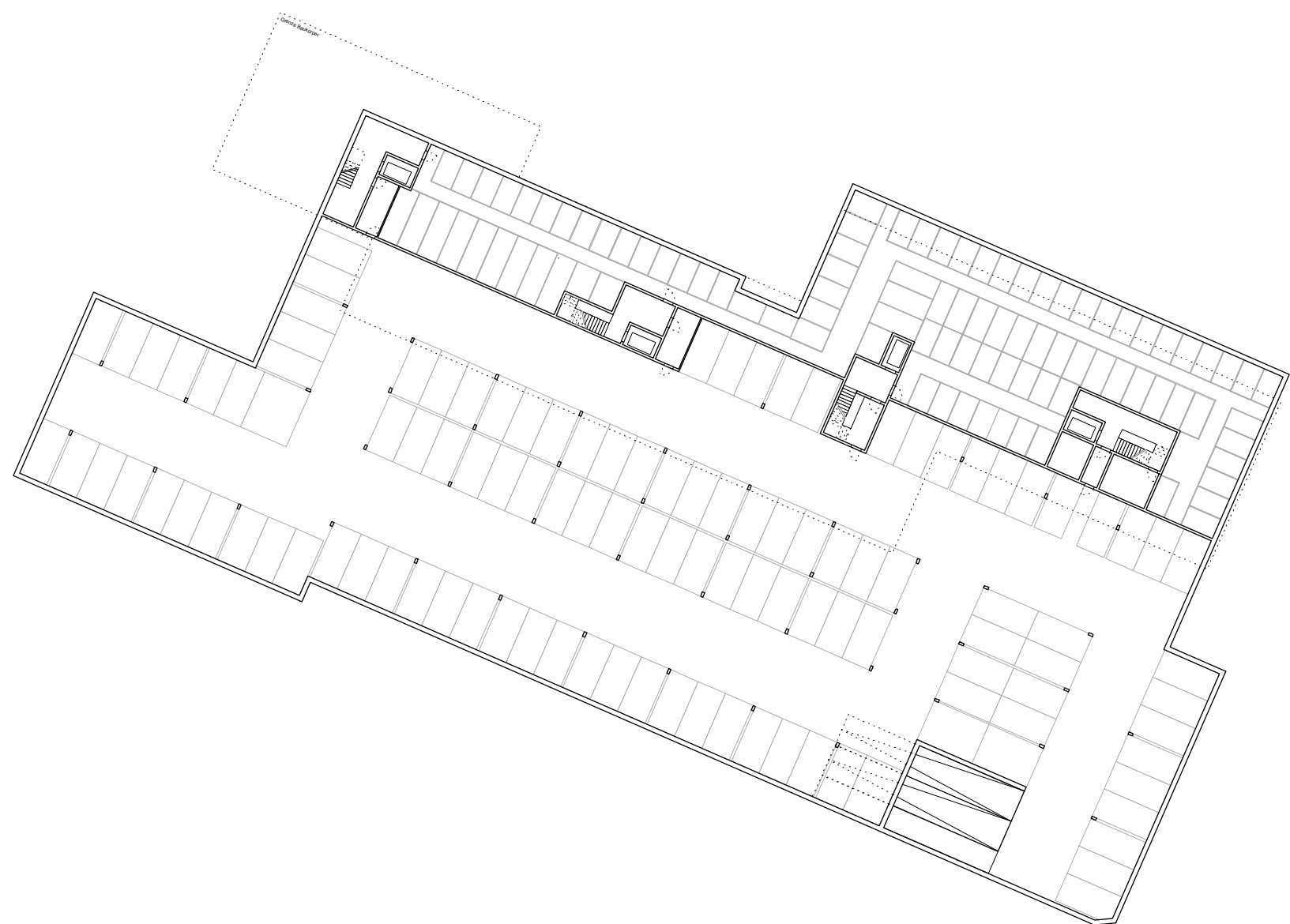
#### Freiraumgestaltung

Im Hinblick auf die geringe Freiflächenversorgung des umgebenden Innenstadtraumes wird besonderer Wert auf die Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten wohnungsnahen Grünflächen der Wohnbebauung Katharina-Bora-Straße gelegt.

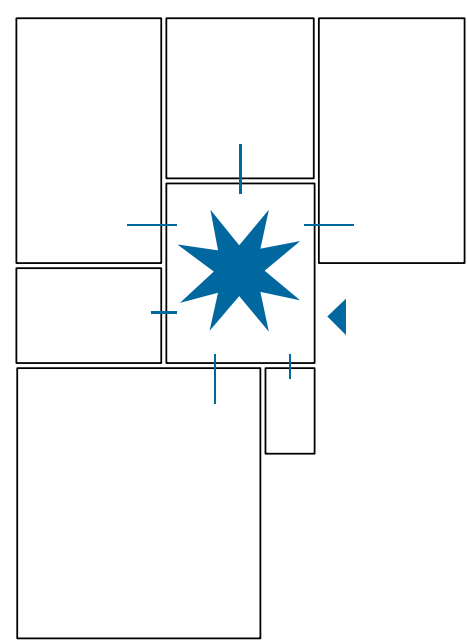
Im Norden erfolgt die Adressbildung und Zuwegung der einzelnen Erschließungskerne durch eine Pflanzfläche aus Johannisbeersträuchern. Der Baumbestand aus Platanen und einem Spitz-Ahorn wirkt identitätsstiftend und wird durch die Pflanzung von Feld-Ahornen und Hainbuchen im Übergang zu den nördlichen Nachbarn ergänzt.

Der geschützte Innenhof wird durch eine innenliegende und vielseitig nutzbare Rasenfläche, dem sogenannten Kirsch-Anger charakterisiert. Zierkirschen bereichern den Grünraum durch die rosafarbene Blüte und goldgelbe Herbstfärbung. Frei arrangierbare Sitzmöbel laden auf der Rasenfläche und den angrenzenden Wegeflächen zum Verweilen ein. Der Kirsch-Anger, der im Osten und Westen durch Mauerscheiben gefasst wird, umfasst auch den Kinderspielbereich. Die Mauerscheiben dienen gleichzeitig als Rückenlehne für die angelagerten Sitzbänke.

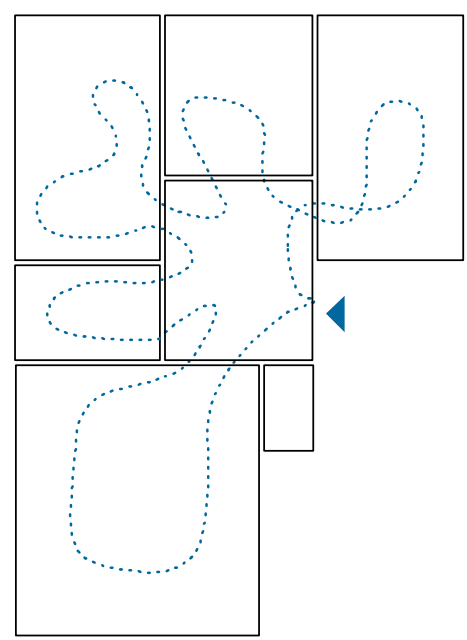
Im Osten schließt ein Baumhain aus Schwarzkiefern und Himalaya-Birken den gemeinschaftlich genutzten Freibereich räumlich ab. Hier bietet sich eine angenehme Rückzugsmöglichkeit für die zukünftigen Bewohner. Westlich des Kirsch-Angers erweitert der flache Wasserspiegel durch temporär aus Bodendüsen kommenden Fontänen den Spielbereich und wartet den Hofraum auf. Die vielseitig nutzbare Freifläche des Innenhofes bietet einen geschützten und privaten Rückzugsort, verzahnt sich aber mit der Umgebung und der im Norden angelagerten Parkanlage. Private Loggien und Dachgärten erweitern den gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum.



Grundriss Untergeschoss 1 M 1:500



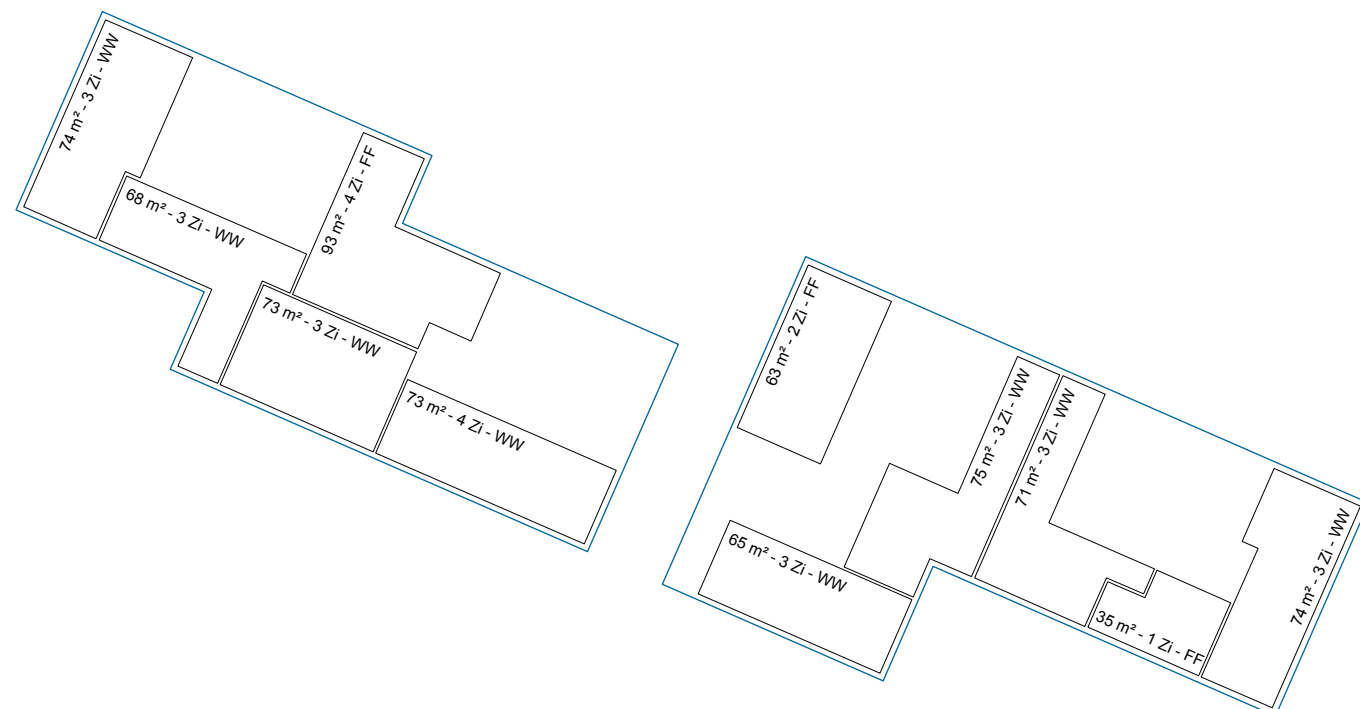
Wohntypologie - Dielengrundriss



Wohntypologie - Bewegungsräume



Morphologie - Schwarzplan 1 M 1:2000

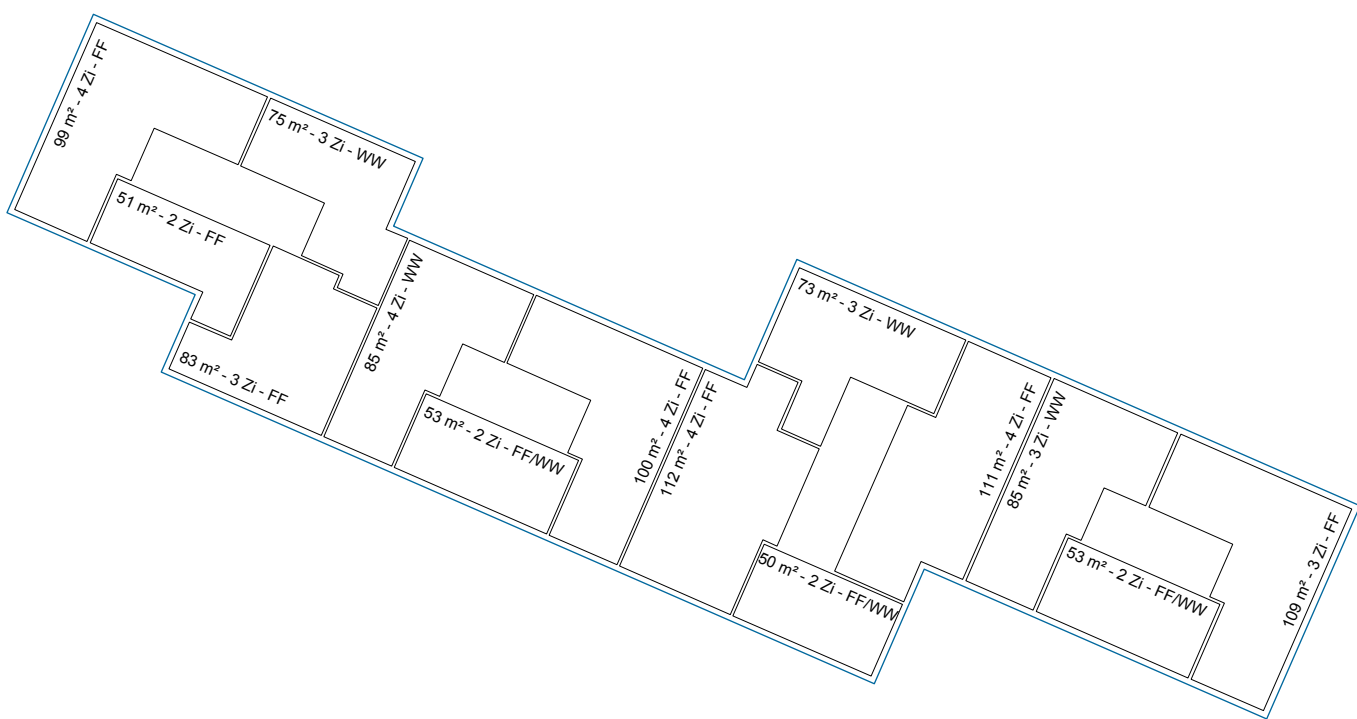


Wohnungsmix Erdgeschoss 1 M 1:500

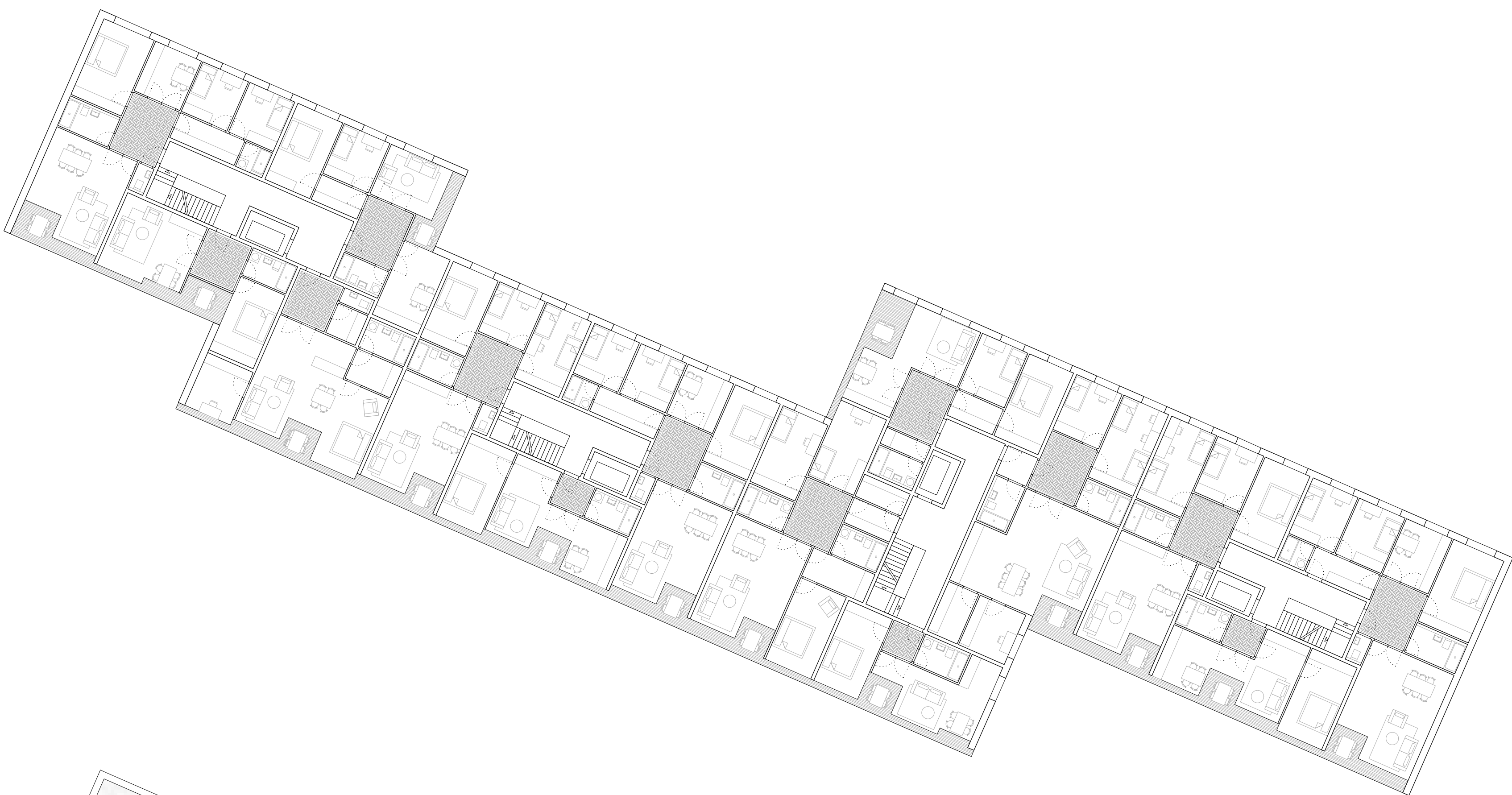








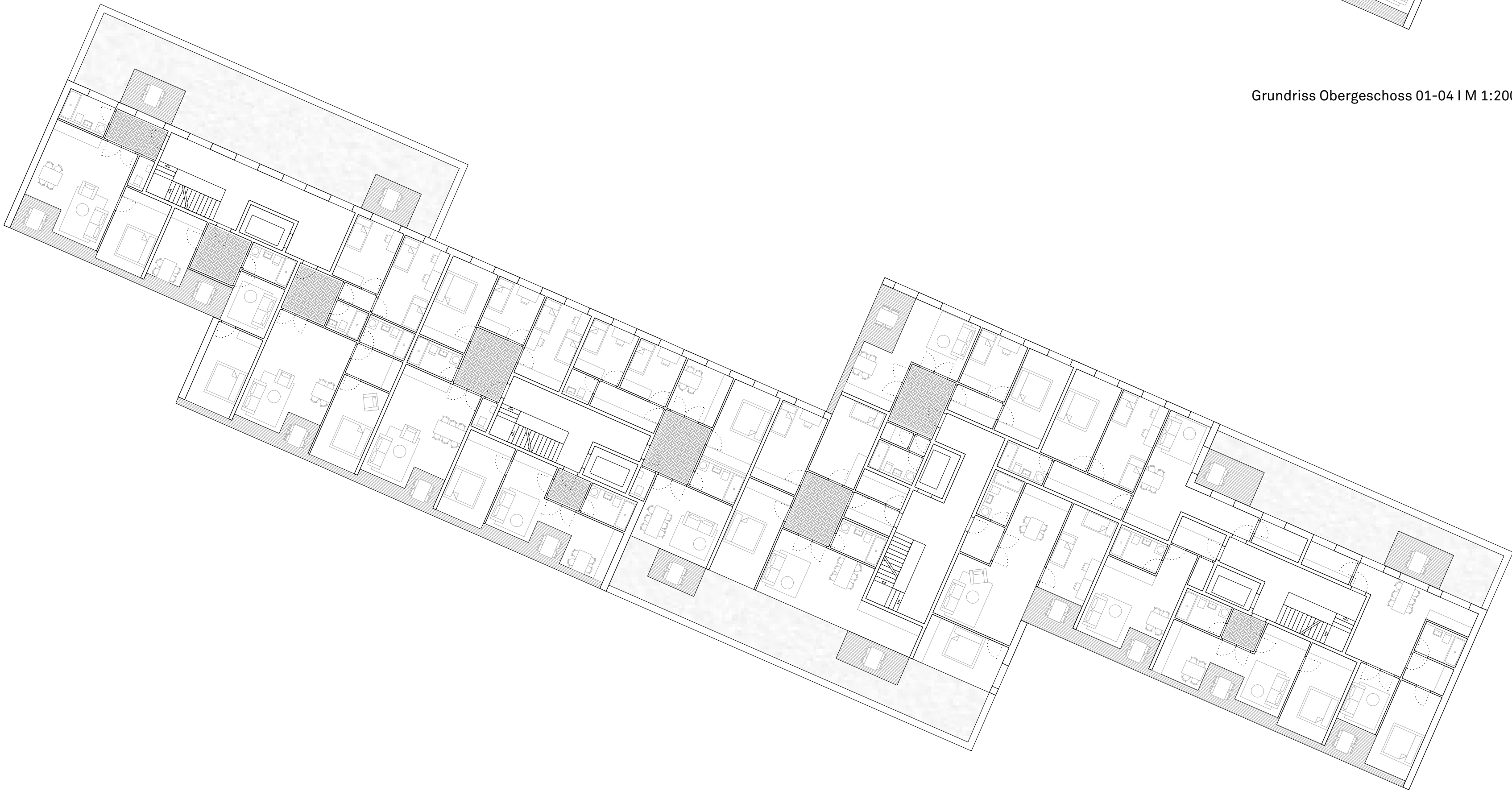
Wohnungsmix Obergeschoss 01-04 I M 1:500



Grundriss Obergeschoss 01-04 I M 1:200



Wohnungsmix Obergeschoss 05-06 I M 1:500



Grundriss Obergeschoss 05-06 I M 1:200



Schnitt I M 1:200



Ansicht Nordseite I M 1:200



Ansicht Gartenseite I M 1:200



