

Gebäude / Umfeld

München: Familiengerechter und barrierefreier, bezahlbarer Wohnraum – Parkanlage statt Grünanlage vom Wittelsbacher Ausgleichsfond

Kommen beim Wohnungsbau Grünflächen nicht zu kurz, freut dies nicht nur Anwohner, sondern auch Besucher und Bienen. Außenanlagen mit etwa 16.250 Quadratmetern kombinieren beim neuesten Bauprojekt im Münchner Westen mit 192 Mietwohnungen des Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) Privatgartenanteile, bunte Gemeinschaftsflächen und öffentliche Parkanlage. Soll es ganzjährig blühen, bedeutet dies mehr Aufwand bei der Pflege.



Landschaftsgestaltung im Wohnungsbau ist typischerweise von zwei Herausforderungen geprägt: Platzmangel und enger Kostenrahmen. Deshalb werden nicht selten nur die Mindestanforderungen umgesetzt. Das Ergebnis: ein kleiner Grünstreifen. Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) zeigt mit seinem neuen Mietwohnungsbauprojekt an der Lipperheidestraße, dass es ihm nicht nur ein Anliegen ist, historische Schlossgärten und Parkanlagen zu bewahren, sondern auch als Bauherr über eine üppige Grünflächengestaltung Lebensqualität in den Wohnungsbau bringen will. (c) Kupferschmidt Architekten, Visualisierung: Maximilian Illing

Blumen, Blüten und Bienen: Wenn der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) als Stiftung des öffentlichen Rechts das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Königshauses Wittelsbach bewahren soll, dann lässt sich die Grünflächengestaltung bei einem Neubauprojekt naturgemäß nicht auf den obligatorischen Grünstreifen vor dem Haus reduzieren. Das Bauvorhaben des WAF im Münchner Westen mit 192 Mietwohnungen unterscheidet sich nicht nur mit Blick auf die Fassadengestaltung sichtbar vom gängigen Münchner Wohnungsbau. Auch bei den Außenanlagen zeigt der Bauherr durch Privatgartenanteile, vielfältige Gemeinschaftsflächen im Innenhof und eine große Parkanlage, dass er sich der Gartenbaukunst von Haus aus verpflichtet fühlt. „Es war uns deshalb ein Anliegen, unsere Expertise in Sachen Gartenbau und Forstwirtschaft auch im Wohnungsbau an der Lipperheidestraße einzubringen. Das Haus Wittelsbach ist bekannt für Landschafts- und Schlossgärten, die Jahrhunderte überdauert haben und Kulturgut sind. Für uns ist es daher nur konsequent, bei einem Neubauprojekt ein besonderes Augenmerk auf die Außengestaltung zu legen“, sagt Michael Kuemmerle, Vorsitzender des Wittelsbacher Ausgleichsfonds.



Mit mehr als 6.500 Quadratmetern gemeinschaftlich genutzter Grünfläche ist der Innenhof genauso groß wie die Grundfläche aller fünf Gebäuderiegel(c) Kupferschmidt Architekten, Visualisierung: Maximilian Illing

Grünflächen etwa doppelt so groß wie von der Stadt gefordert

Typische Landschaftsarchitektur im Wohnungsbau bedeutet im Raum München: kleines Grundstück, großes Haus, wenig Platz für Freiraumgestaltung. Die Größe der Außenanlagen beim privat finanzierten Mietneubauprojekt des WAF spricht daher für sich. Mit mehr als 6.500 Quadratmetern gemeinschaftlich genutzter Grünfläche ist der Innenhof genauso groß wie die Grundfläche aller fünf Gebäuderiegel, die 6.700 Quadratmeter ausmacht. Darüber hinaus gehören weitere knapp 3.500 Quadratmeter Privatgartenfläche zum Wohnquartier. „Die Grünversorgung hier ist nicht mit anderen Projekten vergleichbar. Das war eine schöne und zugleich ungewöhnliche Aufgabe, eine solch große Gartenanlage planen zu dürfen“, schwärmt Swantje Nowak von Nowak Partner Landschaftsarchitekten, die die Landschaftsgestaltung für den WAF planen. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche von 6.250 Quadratmetern sind die Außenanlagen zweieinhalb Mal so groß wie die bebaute Fläche.

Erschließungsanger – trennend und verbindend

Der WAF setzt auf Vielfalt. Einerseits entsteht eine Art kleinteilige Gartenanlage mit gemeinschaftlichen Innenhöfen und andererseits in östlicher Angrenzung eine für alle zugängliche Parkanlage, die sich über die öffentlichen Angerflächen zwischen den paarweisen Häuserzeilen in das Wohnquartier hineinzieht. „Diese Anordnung garantiert, dass auch die gesamte Nachbarschaft von der neu geschaffenen, öffentlichen Parkanlage profitiert und Bewohner des Wohnquartiers mit der Umgebung im Austausch bleiben“, erklärt Kuemmerle. Neben den zum Innenhof orientierten Privatgärten sind gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Freiflächen geplant wie Räume zum gemeinschaftlichen Sitzen, Grillen sowie Aufenthaltsbereiche mit Zierobstbäumen, die eine Art blühenden Rand bilden. Zudem werden Rasenflächen mit Kleinkinderspielplätzen und Sandbereich direkt vor der Haustür im Innenhof entstehen. Für Kinder und Jugendliche sind Spielflächen im öffentlichen Park vorgesehen.

Ein großer Garten dank fließender Übergänge

„Wir haben die Innenhöfe als große blühende Gemeinschaftsgärten konzipiert und dabei eine neue Gestaltsprache aus traditionellen Elementen entwickelt“, sagt Nowak. Die Hecke, die als trennende Barriere zwischen Privatgarten und Innenhof fungiert, wird aufgelöst, indem kleinere Heckenelemente wie Ornamente fließend nebeneinander versetzt liegen. Dazwischen befindet sich eine hüfthohe Gräserbepflanzung. Nowak: „Es war sehr spannend, weil wir mit einem ganz anderen Konzept an die Sache herangegangen sind. Das Ergebnis ist jetzt nicht nur eine funktionale Gliederung unterschiedlicher Nutzungsbereiche, sondern auch etwas sinnlich Erlebbares und Lebendiges. Durch diese spielerische Trennung wirkt der Hof wie ein großer Garten mit einem fließenden Übergang in den Privatbereich.“

Zehn Monate Blüte für die Bienen

Eine weitere Besonderheit in der Grünflächengestaltung des Wohnquartiers ist das Thema Bienenfreundlichkeit. „Bienenfreundlich ist zunächst einmal alles, was blüht und Pollen hat. Dadurch dass wir hier eine derart intensive Bepflanzung haben, gibt es von Frühling bis Spätherbst in den verschiedenen Teilbereichen immer blühende Pflanzen, damit Bienen über zehn Monate hinweg Nahrung haben“, sagt Nowak. Der WAF lässt extra einen Kalender auf dem Gelände installieren, in dem steht, wann welche Pflanze blüht. Nowak: „Das ist das erste Mal, dass wir etwas Derartiges im Wohnungsbau planen dürfen.“ Die Herausforderung liegt laut Nowak am Pflegeaufwand: „Wenn nur eine Hecke zu schneiden und der Rasen zu mähen sind, bedeutet dies ein Minimum an Pflegekosten. Wenn es hingegen blühen soll, braucht eine Pflanzung mehr regelmäßige Zuwendung. Bei Wohnungsbau mit einfachem Standard verzichten Bauherren in der Regel auf alles, was über die behördlichen Mindestanforderungen bezogen auf Ausstattung und Pflanzung hinausgeht. Umso schöner fanden wir, dass beim WAF auch Wert auf nachhaltige Aspekte gelegt wird wie die Förderung der Lebensbedingungen von Insekten und Bienen.“

Über das Wohnquartier an der Lipperheidestraße

Im Münchner Stadtteil Pasing-Obermenzing entsteht östlich der Lipperheidestraße auf einer rund sechs Hektar großen Fläche ein lebendiges Wohnquartier mit rund 340 Wohnungen sowie einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Eigentümer und Bauherren sind neben dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds die StadiBau GmbH, die Grandl GbR und die Landeshauptstadt München (Referat für Bildung und Sport). Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen, mit Schwerpunkt auf familiengerechten und barrierefreien Wohnraum.

Tristan Thaller

Wittelsbacher Ausgleichsfonds

Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) ist eine Stiftung des öffentlichen Rechts. Der Stiftungszweck des WAF ist, das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Hauses Wittelsbach zu bewahren und das Stiftungsvermögen zu verwalten. Zu den Stiftungsbereichen gehören Immobilien, Land- und Forstwirtschaft, Finanzanlagen sowie Kunst, Schlösser und Museen.

Wohnquartier an der Lipperheidestraße in Zahlen

Immobilien/ Geschossigkeit/
Wohneinheiten: 5 Gebäude/
III – IV/ 192
Adresse: Lipperheidestraße,
81245 München
Start Rohbau/ Rohbaufertig-
stellung: 4. Quartal 2018/ 4.
Quartal 2019
Start Innenausbau: 3. Quartal
2019
Geplante Fertigstellung: 4.
Quartal 2020
Grundstücksfläche: 22.461
Quadratmeter (3 Baufelder)
Geschossfläche: 18.820
Quadratmeter (3 Baufelder)
Wohnfläche: rund 14.500
Quadratmeter
Wohnungen 192 WE Ø 77,7
qm/ WE
Wohnungsmix
1 Zi 2% 4 WE à Ø 34 qm
2 Zi 41% 79 WE à Ø 56 qm
3 Zi 51% 98 WE à Ø 93 qm
4 Zi 6% 11 WE à Ø 113 qm

Grünflächen

Privatgärten:
3.462 Quadratmeter
Gemeinschaftsflächen (Höfe/
Vorgärten):
6.557 Quadratmeter
Öffentliche Flächen (Anger/
Wegeverbindung Ost):
6.251 Quadratmeter
Gebäudehöhe:
10,5 – 13,5 Meter (teils 3,
teils 4 Obergeschosse)
Gebäudetiefe:
14,40 Meter
Anzahl Fahrradstellplätze:
405
Anzahl der Tiefgaragen-
Stellplätze: 203, inkl. 10
Elektroschnellladestellen, 50
Prozent der Stellplätze sind
für späteren Ladeanschluss
vorgeplant
Architekturbüro:
Kupferschmidt Architekten
Projektmanagement und
Steuerung: Real Asset GmbH
Bauherr: Wittelsbacher Aus-
gleichsfonds