

Nachverdichtung einmal anders – Parkplatzüberbauung am Dantebad in München

Josef Huber
Huber & Sohn GmbH & Co. KG
Bachmehring, Deutschland



Nachverdichtung einmal anders - Parkplatzüberbauung am Dantebad in München

Die Stadt München ist eine der am stärksten wachsenden Kommunen in Deutschland. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem Zuzug von etwa 200.000 Neubürgern gerechnet.

Um den dafür notwendigen Wohnraum schaffen zu können, spielt gerade die Nachverdichtung von bestehenden Wohngebieten durch Aufstockung, Anbauten sowie durch Bebauung von Freiflächen zwischen Wohnanlagen eine wichtige Rolle.

Allerdings sind die Flächen für Neubebauungen knapp, dazu haben die Freiflächen eine hohe Bedeutung für das Klima in der Stadt – beispielsweise als Frischluftschneisen. Darüber hinaus dienen sie den Stadtbewohnern als Begegnungs- und Spielorte sowie als Fläche für Naherholung und Freizeit.

1. Die Idee

Die Idee des Bad Aiblinger Unternehmers Dr. Ernst Böhm von der B&O-Gruppe, Parkplätze zu überbauen, kam für den Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter zur rechten Zeit. Damit würden bereits versiegelte Flächen doppelt genutzt – zum einen als Wohnraum, zum anderen wie bisher als Parkfläche.

Im Rahmen des städtischen Wohnungsbauprogramms «Wohnen für alle» – mit dem von 2016 bis 2019 innerhalb kürzester Zeit 3.000 neue, bezahlbare Wohnungen entstehen sollen – ist man für ein Pilotprojekt einer Parkplatzüberbauung schnell für einen geeigneten Standort fündig geworden.



Abbildung 1: Entwurf der Parkplatzüberbauung (©Florian Nagler Architekten)

1.1. Das Projekt

Der städtische Parkplatz am Dantebad war für dieses Pilotprojekt ideal geeignet, zwischen dem Freibad und einem Sportplatz gelegen, dazu waren die vorhandenen Parkplätze nicht gebunden.

Die Idee, geboren im Dezember 2015, sollte nach dem Willen der Landeshauptstadt schnellstmöglich umgesetzt werden.

1.2. Rekordzeit von der Idee bis zur Auftragsvergabe

Mit der Durchführung des Projektes wurde die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG betraut. Die ersten Planungen mit Bauvoranfrage erfolgten bereits im Februar 2016, im März 2016 wurde die Bauleistung als Generalübernehmerleistung ausgeschrieben. Die Auftragserteilung an die B&O Gruppe erfolgte im Mai 2016.



Abbildung 2: Parkplatz zwischen Freibad und Sportplatz

2. Planung

Bereits in der Angebotsphase hat die B&O-Gruppe ein Bauteam mit Rohbauunternehmer, Holzbauunternehmer, Architekt, Tragwerksplaner, Brandschutzplaner und Haustechnikplaner zusammengestellt.

Somit konnten die notwendigen Planungsarbeiten ohne Zeitverzögerung mit der Auftragserteilung beginnen.

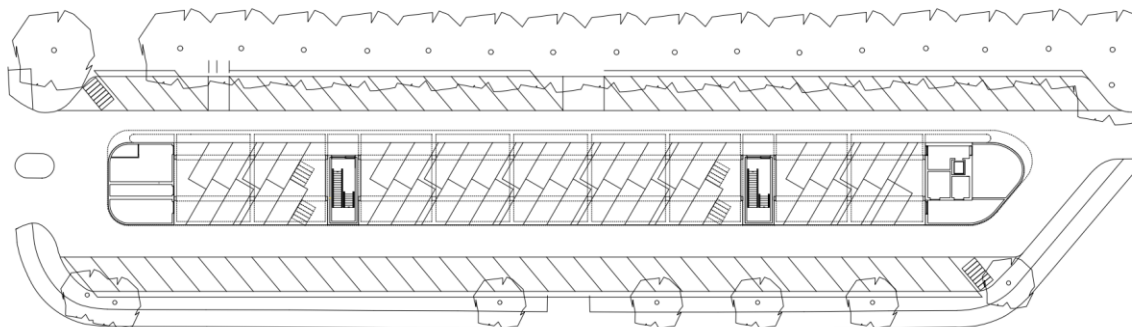


Abbildung 3: Parkplatzanordnung sowie Lage der Überbauung (©Florian Nagler Architekten)

Um die meisten der vorhandenen Parkplätze erhalten zu können, wurde die eigentliche Wohnbebauung als 4-geschossige Holzkonstruktion auf einem Stahlbetontisch mit Unterzügen und Stützen geplant.

Nur die beiden Treppenhäuser sowie die Kopfbauten, in denen Technik, Lager sowie Müllräume untergebracht sind, berühren den Grund. Auf eine Länge von 112 Metern und einer Breite von 11,40 Metern wurden 14 Zweizimmerwohnungen und 86 Einzimmerwohnungen geplant.

Von den Treppenhäusern werden diese über Laubengänge erschlossen.

Die Wohnungen sind für berechnete Haushalte verschiedener Einkommensstufen sowie anerkannte Flüchtlinge errichtet, die auf dem ansonsten hochpreisigen Münchner Wohnungsmarkt kaum Chancen für bezahlbaren Wohnraum haben.

Zusätzlich werden Gemeinschaftsräume, Waschräume mit Café in den Kopfbauten sowie auf der Dachterrasse Spielflächen mit Liegedecks sowie die Möglichkeit, Gemüse- und Kräuterbeete anzulegen, in der Planung mitberücksichtigt.

2.1. Konstruktion

Um möglichst wenig Parkplätze zu verlieren, wurde das Stützenraster für den Stahlbetontisch auf 9,50 Metern festgelegt. Die Stahlbetonarbeiten wurden in Ortbeton hergestellt und bestehen aus einem Stahlbetonträgerrost aus längs- und quergespannten Unterzügen mit einer darüberliegenden Betonplatte mit einer Stärke von 25 cm.

Der darüber angeordnete 4-geschossige Holzbau besteht aus tragenden Brettsperrholz-Innenwänden, die gleichzeitig als Wohnungstrennwände fungieren sowie darüber quergespannte Brettsperrholzdecken.

Die Längsaußenwand zum Dantebad hin weist lediglich aussteifende Funktionen auf und ist als Holzrahmenwandkonstruktion konzipiert.

Die Längswand zur Sportplatzseite fungiert auch als Auflager für die Laubengänge aus Betonfertigteilen und ist somit als tragende und hochfeuerhemmende Holzrahmenkonstruktion ausgeführt.

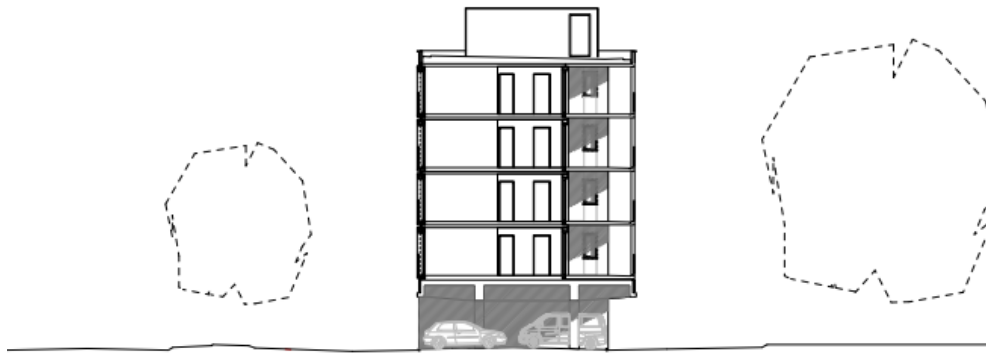


Abbildung 4: Gebäudeschnitt (©Florian Nagler Architekten)

2.2. Bauzeit und Vorfertigung

Mit der Auftragserteilung wurde auch ein ambitionierter Bauzeitplan zur Vorgabe für die Beteiligten.

Durch starke Unterstützung der Stadt konnte in Rekordzeit eine Baugenehmigung erwirkt werden.

Das sonst übliche Abarbeiten der verschiedenen beteiligten Behörden der Reihe nach erfolgte bei diesem Bauvorhaben parallel. Bereits im Juli konnte deshalb mit den Erd- und Betonarbeiten auf der Parkfläche begonnen werden.

Um die ambitionierten Bauzeiten einhalten zu können, wurde großer Wert auf einen hohen Vorfertigungsgrad im Bereich Holzbau gelegt.

Die Fertigung im Werk wurde im 2-Schichtbetrieb ausgeführt, auch hier erfolgte die Produktion teilweise parallel zur bereits laufenden Montage.

Die Wohnungstrennwände wurden bereits werkseitig mit den notwendigen Beplankungen aus Gipsfaserplatten belegt.

Die Außenwände wurden im Werk komplett fertiggestellt – inkl. Einbau der Fenster und Anbringen der äußeren Fassadenbekleidung.

Die Bäder wurden komplett als Raumzellen vorgefertigt und im Zuge der Holzbaumontage eingehoben und positioniert.

Die Stahlbetonarbeiten waren Mitte September noch nicht fertiggestellt, da wurde bereits mit der Holzbaumontage begonnen.

Auch hier arbeitete man parallel mit mehreren Montagegruppen auf die gesamte Gebäudelänge verteilt sowie – zur optimalen Ausnutzung der Kräne – zeitlich versetzt von Montag bis einschließlich Samstag. Nach knapp 8 Wochen war die Elementmontage abgeschlossen, der Innenausbau erfolgte wiederum parallel mit dem Holzbau und startete bereits Anfang Oktober.

Im Januar 2017 erfolgten die Abnahmen der Wohnungen und die ersten Bewohner konnten Ende Januar 2017 ihr neues Heim beziehen.
Der Dachgarten und die Außenanlagen wurden nach Ende der Winterperiode im März und April 2017 fertiggestellt.

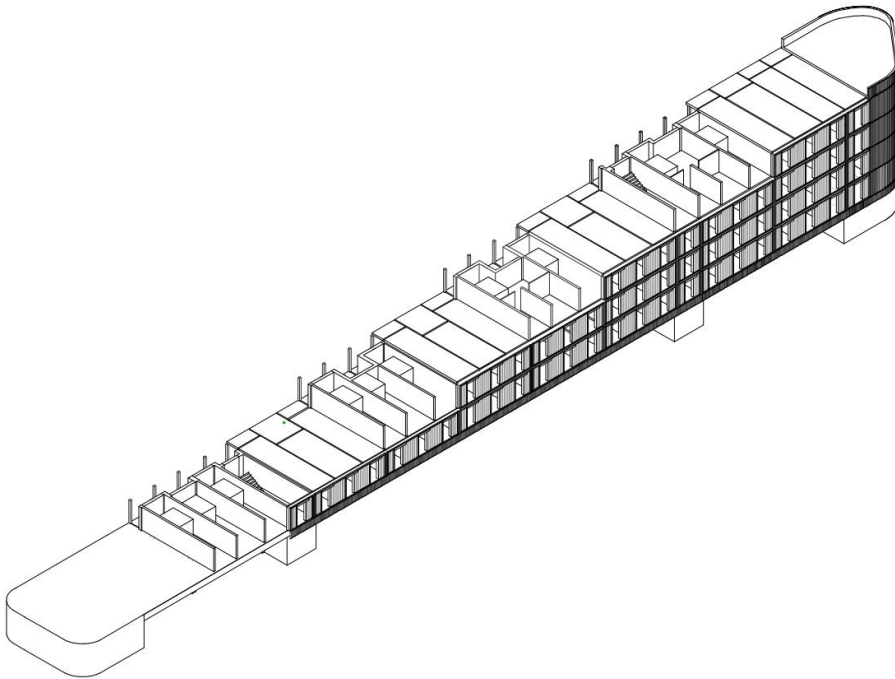


Abbildung 5: Kurze Bauzeit durch paralleles Arbeiten – Rohbau und Ausbau erfolgen im engen Takt
(©Florian Nagler Architekten)



Abbildung 6: Vorfertigung



Abbildung 7: Montage von Sanitärmodulen



Abbildung 8: Enge Taktung von Beton- und Holzbau



Abbildung 9: Laubengang

3. Betrachtung der Kosten

Ausschlaggebend ist es, die Kosten ganzheitlich zu betrachten, einschließlich Grundstück. Die reinen Baukosten sind durch den relativ aufwendigen Betontisch höher als ein vergleichbares Objekt auf grüner Wiese ohne Keller und ohne Tiefgarage.

Dem gegenüber stehen jedoch erhebliche Einsparungen bei den Grundstückskosten. Je nach Lage und Ort übersteigen diese die Mehrkosten aus dem Bauen um ein Vielfaches. Diese Schere wird in Zukunft sogar weiter auseinandergehen, da baureife Grundstücke gerade im innerstädtischen Lagen zunehmend Mangelware werden.



Abbildung 10: Südostansicht (©Roland Weegen)



Abbildung 11: Nordansicht (©Lukas Barth)

4. Fazit

Parkflächen stehen in Ballungsräumen vielfach zur Verfügung – sei es bei den großen Einzelhändlern (Aldi, Lidl, ...) oder auch bei den Gewerbetrieben.

Eine Überbauung dieser Flächen mit Wohnraum ist wirtschaftlich sinnvoll.

Dazu kommt, dass dadurch keine zusätzlichen Bauflächen nötig werden.

Die rekordverdächtige Planungs- und Bauzeit – von der Idee bis zur Fertigstellung gerade mal ein gutes Jahr – sollte beispielgebend und ein gutes Argument für den Holzbau sein.

Kurze Projektzeiten bedeuten auch Kostensicherheit.

Terminübersicht:

Januar/Februar	2016	Planung & Bauvoranfrage
März	2016	Europaweite Ausschreibung
April/Mai	2016	Vergabe & Baugenehmigung
Juni/Juli	2016	Werkplanung / Baustelleneinrichtung
Juli/August/September	2016	Betontisch / Fertigung Holzbau
September – November	2016	Montage Holzbau mit Badzellen
Oktober – Dezember	2016	Innenausbau
Januar/Februar	2017	Bezug
März/April	2017	Dachgarten und Außenanlagen

Baubeteiligte:

Bauherr: GEWOFAG Wohnen GmbH, München

Generalübernehmer: B&O Gruppe, Bad Aibling

Architekt: Florian Nagler Architekten, München

Tragwerksplanung Holzbau: Ingenieurbüro Franz Mitter-Mang, Waldkraiburg

Tragwerksplanung Betonbau: r.plan GmbH, Chemnitz

Prüfstatik: Behringer Beratende Ingenieure GmbH, München

Schallschutz: ift Rosenheim, Rosenheim

Brandschutz: PHIPlan, Grabenstätt/Winkl

Holzbau, Fenster und Fassade: Huber & Sohn GmbH & Co. KG, Bachmehring