Parkplatzüberbauung am Dantebad in München

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

Überbauung am Dantebad in München

Auch in den kommenden Jahren werden attraktive Ballungsregionen wie München, Stuttgart, Frankfurt oder Berlin ein zum Teil starkes Bevölkerungswachstum aufweisen.
Alleine in München rechnet man mit einem Zuwachs bis zum Jahr 2040 um etwa 200.000 Neubürgern. Da auch die Bevölkerung tendenziell älter wird, steigt alleine schon aufgrund der Notwendigkeit von mehr barrierefreien – bzw. behindertengerechten Wohnungen der Platzbedarf zusätzlich.
Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gerade in den Ballungsräumen ist daher dringend notwendig.
Dem gegenüber stehen klimapolitische Ziele, die eine zusätzliche Versiegelung kritisch betrachten. Flächen für Neubauten sind in den Ballungsräumen knapp. Die vorhandenen Freiflächen haben eine hohe Bedeutung für das Binnenklima in der Stadt, z. B. als dringend erforderliche Frischluftschneisen. Dazu dienen die Freiflächen den Stadtbewohnern als Begegnungsorte für Naherholung und Freizeit.

1. Bauen ohne zusätzliche Versiegelungen

Die Nutzung bereits versiegelter Flächen für neuen Wohnraum ist daher dringend geboten. Ein großes Potential ist die Aufstockung von bereits vorhandenen Gebäuden – hier sind jeweils die Rahmenbedingungen wie mögliche Abstandsflächen sowie die Tragfähigkeit der vorhandenen Gebäudesubstanz oftmals Gründe, die eine geplante Wohnraumerweiterung verhindern.
Eine weitere Möglichkeit bereits versiegelte Flächen innerorts für Wohnbebauung zu nutzen, ist die Überbauung von Parkflächen.

1.1. Fragen rund um das Bauen über Parkplätzen

Die Idee bei der Parkplatzüberbauung ist bestechend – die vorhandenen Parkflächen sollen erhalten bleiben, da auch künftig in den Ballungsräumen ein Teil der Mobilität mit dem PKW erfolgen wird. Über den Parkplätzen entstehen neue Wohnungen in Verbindung mit Mobilitätskonzepten, die eine Verminderung der geforderten Stellplätze je Wohnung möglich machen.

Zunächst gilt es mögliche Parkflächen zu identifizieren – vor Einrichtungen wie Sporthallen oder Schwimmbädern, Schulen und Kindergärten sowie Bahnhöfen. Meist befinden sich diese Parkplätze im Eigentum der öffentlichen Hand.
Im Zuge einer Überbauung öffentlicher Parkplätze sind Fragen der Zuständigkeit (Eigentümer des Grundstückes = Bauherr?) und der Haftung (öffentlicher Parkplatz unter Wohnungen, wer haftet für was?) zu klären. Weitere Fragen sind oftmals Themen wie Schallschutz – gerade bei Parkplätzen vor Super- und Einkaufsmärkten, deren Anlieferung oft in den frühen Morgenstunden, und damit baurechtlich nachts, erfolgen.

2. Wohnen am Dantebad I - Das Pilotprojekt

(Architektur: Florian Nagler Architekten, München; Generalunternehmer: B&O Bau Bayern GmbH; Bauherr: GEWOFAG, München; Holzbau: Huber & Sohn GmbH & Co. KG)

Mit dem Wohnungsprogramm Wohnen für Alle der Stadt München sollten von 2016 – 2019 innerhalb kürzester Zeit 3000 neue und bezahlbare Wohnungen entstehen.

Für eine mögliche Überbauung eines Parkplatzes wurde die städtische Parkfläche am Dantebad zwischen Sportplatz und Freibad gelegen, identifiziert.

Beauftragt mit der Durchführung des Projektes wurde die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG, nach der grundsätzlichen Klärung des Baurechts erfolgte im März 2016 die Ausschreibung als Generalübernehmerleistung, mit einem Zuschlag an B&O Bau Bayern im Mai 2016.

2.1. Planung und Konstruktion

Um die vorhandenen Parkplätze im Wesentlichen erhalten zu können, wurde die Wohnbebauung als 4-geschossige Holzkonstruktion auf einem Stahlbetontisch mit Unterzügen und Stützen geplant. Das Stützenraster für den Stahlbeton wurde auf 9,50 m festgelegt, um so gut wie keine Parkplätze zu verlieren.
Nur die beiden Treppenhäuser sowie die Kopfbauten, in denen Technik-, Lager- und Müllräume untergebracht sind, berühren den Grund. Der 4-geschossige Holzbau besteht aus tragenden Massivholz-Innenwänden, die auch als Wohnungstrennwände ausgebildet werden, sowie darüber quer gespannte Brettsperrholzdecken. Die Außenwände sind als hochwärmedämmende Holzrahmenwandkonstruktionen konzipiert und übernehmen aussteifende Funktionen sowie die Lastabtragung der Stahlbeton-Laubengänge. Ab dem Stahlbetontisch über der Parkfläche wurden auch die Treppenhäuser und die Aufzugschächte in Holz geplant und ausgeführt, dies bedeutet eine Vereinfachung des Bauablaufes aufgrund der entfallenen Schnittstelle zum Stahlbetonbau.
Bei einer Gebäudelänge von 112 Metern und einer Breite von 11,40 Metern wurden 14 Zweizimmer- und 86 Einzimmerwohnungen errichtet – insbesondere für berechtigte Haushalte niedriger Einkommensstufen sowie anerkannter Flüchtlinge, die ansonsten auf dem hochpreisigen Münchner Wohnungsmarkt kaum Chancen für bezahlbaren Wohnraum haben.
In den Kopfbauten sind Gemeinschaftsräume, Waschräume mit Café sowie auf der Dachterrasse Spielflächen sowie die Möglichkeit, Gemüse- und Kräuterbeete anzulegen, berücksichtigt worden.

Abbildung 1: Parkplatz zwischen Freibad und Sportplatz

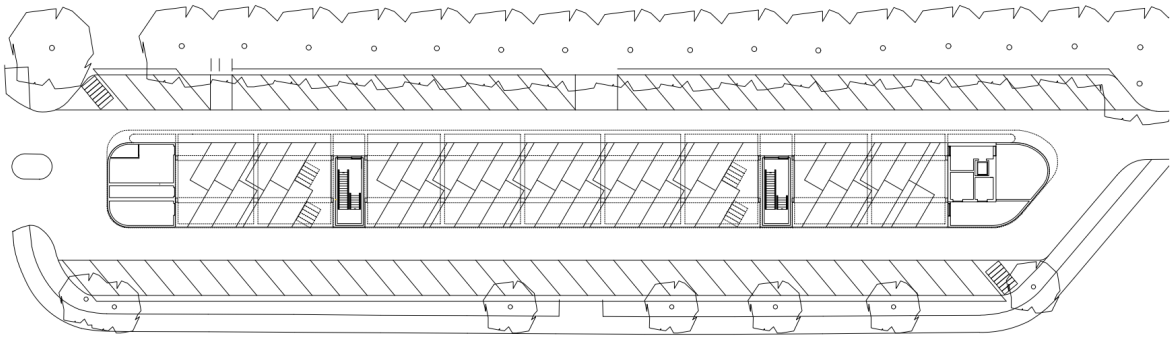

Abbildung 2: Parkplatzanordnung neben und unter der Überbauung

2.2. Serielles Bauen

Durch die klare Rasterung in der Planung konnten sowohl der Holzbau wie auch die Bäder mit einem hohen Vorfertigungsgrad rationell und effektiv geplant, produziert und montiert werden. Eine enge Taktung des Bauablaufes in Abstimmung mit der Holzbau- und Badproduktion ermöglichte eine extrem kurze Bauzeit.

Mitte September 2016 begann die Montage der Holzelemente – während am anderen Ende der Stahlbetontisch noch fertiggestellt wurde.
Bereits Mitte November war die Elementmontage abgeschlossen und im Januar 2017 erfolgte die Abnahme der Wohnungen durch den Bauherrn.

Abbildung 3: Dante I – Südostansicht

3. Wohnen am Dantebad II – Das Folgeprojekt

(Architektur: Florian Nagler Architekten, München; Bauherr: GEWOFAG, München; Generalunternehmer: ARGE B&O und Huber & Sohn;)

Aufgrund der positiven Erfahrungen wurde bei der Stadt München der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG als Folgeprojekt – ebenfalls am Dantebad gelegen – angegangen. Zwischen dem Freibad und dem Dantestadion befindet sich ein weiterer öffentliche Parkplatz, der sich für eine Überbauung bestens eignete.
Im Genehmigungsprozess waren Fragen des Schallschutzes aufgrund regelmäßig stattfindender Sportveranstaltungen im Dantestadion zu klären.

Im Jahr 2019 begannen die Planungen für die Überbauung dieses Parkplatzes. Es sollten dabei vor allem größere Wohnungen für Familien geschaffen werden, im Ergebnis sind dies 144 Wohnungen, davon 90 Drei- bis Fünfzimmerwohnungen in einer 4-seitigen Karreebebauung mit einem begrünten Parkplatz im Innenhof.
Die Wohnungen werden in den geförderten Modellen EOF (Einkommensorientierte Förderung) und MMM (München-Modell-Miete) vermietet. Auch hier sind die ausgebauten Flächen im Erdgeschoß auf ein Minimum reduziert – neben den Parkplätzen unter dem Stahlbetontisch befinden sich Kellerersatz-, Technik- und Müllräume sowie die Treppenhäuser mit Aufzügen an den 4 Seiten des Karrees.
Nachdem Altlasten auf dem vorhandenen Parkplatz entsorgt waren, starten im Juli 2020 die Bauarbeiten für den Stahlbetontisch.
Die Holzbaumontage benötigte 3 Monate von November 2020 bis etwa Februar 2021.
Die ARGE B&O / Huber & Sohn konnte die 144 Wohnungen, schlüsselfertig ausgebaut, im Oktober 2021 übergeben.
Die kurze Bauzeit ist ein Ergebnis von Teamarbeit in der Planung, serieller Vorproduktion von Holzbauteilen und Fertigbädern und dem angewandten Lean-Management-Prozess auf der der Baustelle, insbesondere für die Ausbauarbeiten.

Abbildung 4: Vorproduktion der Wände – mit Fenstern und Fassade

Abbildung 5: Dante II – Montage mit 2 stationären Kränen

4. Ressourcenschonenden Bauen

Durch die doppelte Nutzung der Baufläche – als öffentlichen Parkplatz wie bisher und als attraktives Wohnquartier, wurde eine bereits vorhandene versiegelte Fläche ressourcenschonend genützt.
Durch die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes Holz für die komplett tragende Konstruktion oberhalb des Stahlbetontisches (mit Ausnahme der Laubengänge) konnte zum einen der CO_2-Fußabdruck bei diesem Gebäude deutlich reduziert werden, zum anderen ist – bei 2.500 m³ verbautem Holz – eine entsprechende Menge CO_2 dauerhaft im Gebäude gespeichert.
Die dafür benötigte Menge an Rundholz wächst im Übrigen in Bayern in 70 Minuten nach.

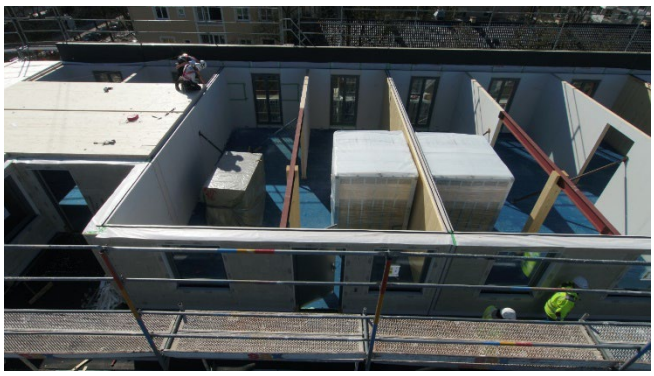

Abbildung 6: serielles Bauen mit klarem Raster und Fertigbädern

Abbildung 7: Dante II – 144 Wohnungen in 15 Monaten Bauzeit

5. Ganzheitliche Betrachtung der Kosten

Gerade in Ballungsräumen sind nicht bebaute Grundstücke eine Seltenheit und daher meist sehr teuer.
Beim Bauen über Parkplätzen ist zu berücksichtigen, dass der Betontisch relativ aufwendig und daher die reinen Baukosten etwas höher als bei einem vergleichbaren Projekt auf grüner Wiese, ohne Keller und ohne Tiefgarage liegen.
Bei einer ganzheitlichen Betrachtung ist jedoch das Grundstück miteinzubeziehen – gerade unbebaute Grundstücke in Ballungsräumen sind hochpreisig, bei einer Nutzung bereits genützter Grundstücke für eine zusätzliche Wohnbebauung ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Gesamtkosten eines derartigen Projektes.
Vor dem Hintergrund der Materialpreis- und zu erwartenden Lohnkostensteigerungen beim Bauen kann sowohl das Bauen über Parkplätzen wie auch das Aufstocken von vorhanden Gebäuden einen erheblichen Beitrag zu leistbarem Wohnraum bringen.