



Neuer Quartiersplatz mit Stadtteilcafé © Sebastian Schels | PK Odessa

## WOHNBEBAUUNG MIT STADTTEILCAFE ZAUBZERSTRAÙE

### Anbau und Einbindung in den Bestand der 1970er Jahre

**Region:**  
Landeshauptstadt München

**Standort:**  
München

**Fertigstellung:**  
2020

**Architektur:**  
PALAIS MAI,  
München

**Bauherr/Bauherrin:**  
Bayerische Landesbrandversicherung AG,  
München

**Freiraumplanung:**  
Kronenbitter Landschaftsarchitekten,  
München

**Weitere Projektbeteiligte**  
Tragwerk: BPR Dr. Schäpertöns + Partner, München |  
Gebäudetechnik: Ingenieurbüro Wolfgang Spiegl, München | ELT:  
Raible + Partner, München | Bauphysik: Imakum GmbH, München |  
Bauleitung: Architekturbüro Hechenbichler, München



Das Grundstück befindet sich an einer Ecke zwischen städtischer Blockrandbebauung und einem Ensemble in offener Bauweise aus den 1970er Jahren. Der Entwurf lässt einen sonnigen Platz an der StraÙenecke für ein Stadtteilcafé frei, baut mit einem fünfgeschossigen Körper an den zurückversetzten Bestand an und staffelt sich über fünf Geschosse zu einem siebengeschossigen Hochpunkt.

Im Erd-/Untergeschoß befindet sich ein Supermarkt und in den Obergeschossen sind 42 unterschiedlichste Wohnungstypen angeordnet, die vielfältige Bewohnergruppen erlauben. Der Zugang zu den Wohnungen ist im Inneren des Quartiers angeordnet. Sie werden über ein großzügig gestaltetes Treppenhaus erschlossen. Auf den Bau einer neuen Tiefgarage wurde verzichtet; es wird die Bestandstiefgarage des bestehenden Ensembles mitbenutzt.

Das Gebäude ist als Mauerwerksbau aus Dämmziegeln konstruiert. Die hochwertige Fassade besteht im EG aus Stahlbetonfertigteilen, großen Öffnungen und metallenen Vordächern und einem mineralischen, geriebenen Putz in changierenden grün-grau Tönen in den Obergeschossen. Diese ist mit Vor- und Rücksprünge fein profiliert. Unterschiedliche Elemente - metallverkleidete Brüstungen, vertikale Bänder und zwei Fensterformate - bilden eine abwechslungsreiche Komposition. Die integrierten Balkonkästen, die Fassadenprofilierung und -ordnung beziehen sich auf die Beton-Brut-Nachbarschaft und interpretieren diese zu einem dem Kontext verpflichteten, eigenständigen Haus im Gefüge.



Interaktion mit Beton-Brut-Bestand © Sebastian Schels | PK Odessa



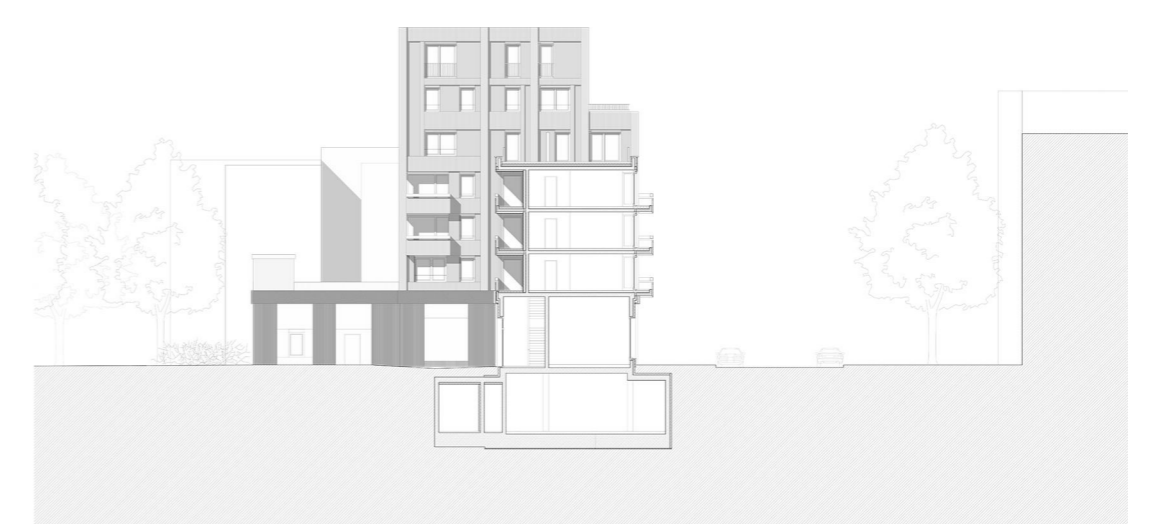
Fassadenausschnitt und Eingangsbereich © Sebastian Schels | PK Odessa



Lageplan © PALAIS MAI



Grundriss Regelgeschoss © PALAIS MAI



Schnitt A-A © PALAIS MAI



Innere Durchwegung © Sebastian Schels | PK Odessa

## WOHNBEBAUUNG MIT KITA THERESIENSTRAßE

### Nachverdichtung in der Maxvorstadt

**Region:**  
Landeshauptstadt München

**Standort:**  
München

**Fertigstellung:**  
2019

**Architektur:**  
PALAIS MAI,  
München

**Bauherr/Bauherrin:**  
Instone Real Estate Development GmbH,  
München

**Freiraumplanung:**  
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner,  
Freising

**Weitere Projektbeteiligte**  
Tragwerk: Sailer Stepan und Partner GmbH | Gebäudetechnik HLS:  
Ingenieurbüro Zwiggil + Krutil | ELT: EPB Service GmbH | Bauphysik:  
PMI GmbH



Die Maxvorstadt ist durch eine Polarität belebter Straßen und privaterer Innenhöfe geprägt. Die Varianz der Lagen „an der Straße“ und „im Hof“ wird als Merkmal städtischen Wohnens weiterentwickelt: es entstehen kontinuierliche, gemeinschaftliche Räume in Form von verschränkten Höfen. Die Grundbausteine des Gefüges bilden fünf- bis viergeschossige Gebäude. Durchblicke werden gefasst, Passagen entstehen und bilden eindeutige Adressen an der Theresienstraße aus.

Dem Bedürfnis nach ungestörter Privatheit steht der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen im städtischen Umfeld entgegen. Differenziert gestaltete Freiräume bieten unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten, die Lage der Zugänge sowie wechselnde Orientierungen der Wohnungen sichern die Privatheit.

Die Gebäude werden in Stahlbetonbauweise mit einem verputzten, glatt gefilzten Wärmedämmverbundsystem mit farbiger Gliederung ausgeführt. Schmale Balkonbänder erweitern sich zu großzügigen Freibereichen. Die Gestaltung der Fassaden nimmt Bezug auf die leichte Eleganz der charakteristischen Häuser der 1950er Jahre im Viertel. Die Gebäude verfügen über ein hohes Maß an Individualität und sind als einzelne Bausteine erkennbar. Die einzelnen Wohnungen sind variabel in Größe und Grundriss und bieten durch die Schaffung verschiedener Typologien eine flexible und lebendige Mischung im Gefüge.



Gärten an der Grundstücksgrenze © Sebastian Schels | PK Odessa



Schnittstellen im Außenraum © Sebastian Schels | PK Odessa



Lageplan © PALAIS MAI



Grundriss Regelgeschoss © PALAIS MAI



Schnitt A-A © PALAIS MAI



Blick über den Bauhausplatz © Sebastian Schels | PK Odessa

## WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS AM BAUHAUSPLATZ

### Zwei neue Stadtbausteine

**Region:**  
Landeshauptstadt München

**Standort:**  
München

**Fertigstellung:**  
2019

**Architektur:**  
Palais Mai Gesellschaft von Architekten mbH,  
München

**Bauherr/Bauherrin:**  
Quartierplatz Gate Munich GmbH,  
Grünwald

**Freiraumplanung:**  
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner,  
Freising

**Weitere Projektbeteiligte**  
Tragwerk: Ingenieurgesellschaft albrecht + brettfeld mbH |  
Gebäudetechnik: ITEM Ingenieurbüro GmbH & Co.KG | Bauphysik:  
PMI Ingenieure GmbH



Die Setzung des Stadtbausteins auf dem Bauhausplatz erweitert diesen um neue Teilräume und die stadträumlich wichtige Verbindung zur Trambahn. Sie schafft durch die Positionierung, Höhenstaffelung sowie die angebotene Nutzungsverteilung neue, differenziert proportionierte urbane Teilräume. Der Hochpunkt im Südwesten stellt einen angemessenen Maßstab zu dem übergeordneten Freiraum mit Trambahnhaltepunkt dar und wirkt als Zeichen für den neuen Stadtteil. Die freistehenden Gebäude erhöhen die Aufenthaltsqualität durch schön belichtete, öffentliche Bereiche im EG. Die dem Platz zugewandte Arkade im Geschäftshaus ist Vorzone für Büroadresse und Ladenlokale. In der Passage findet sich auch der Eingang zu den Wohnungen, die im südlichen Baustein als Mehrspanner organisiert sind. Dieser bietet im EG zusätzlich Raum für eine gastronomische Nutzung und im ersten Obergeschoss flexibel nutzbare Büro- und Dienstleistungseinheiten.

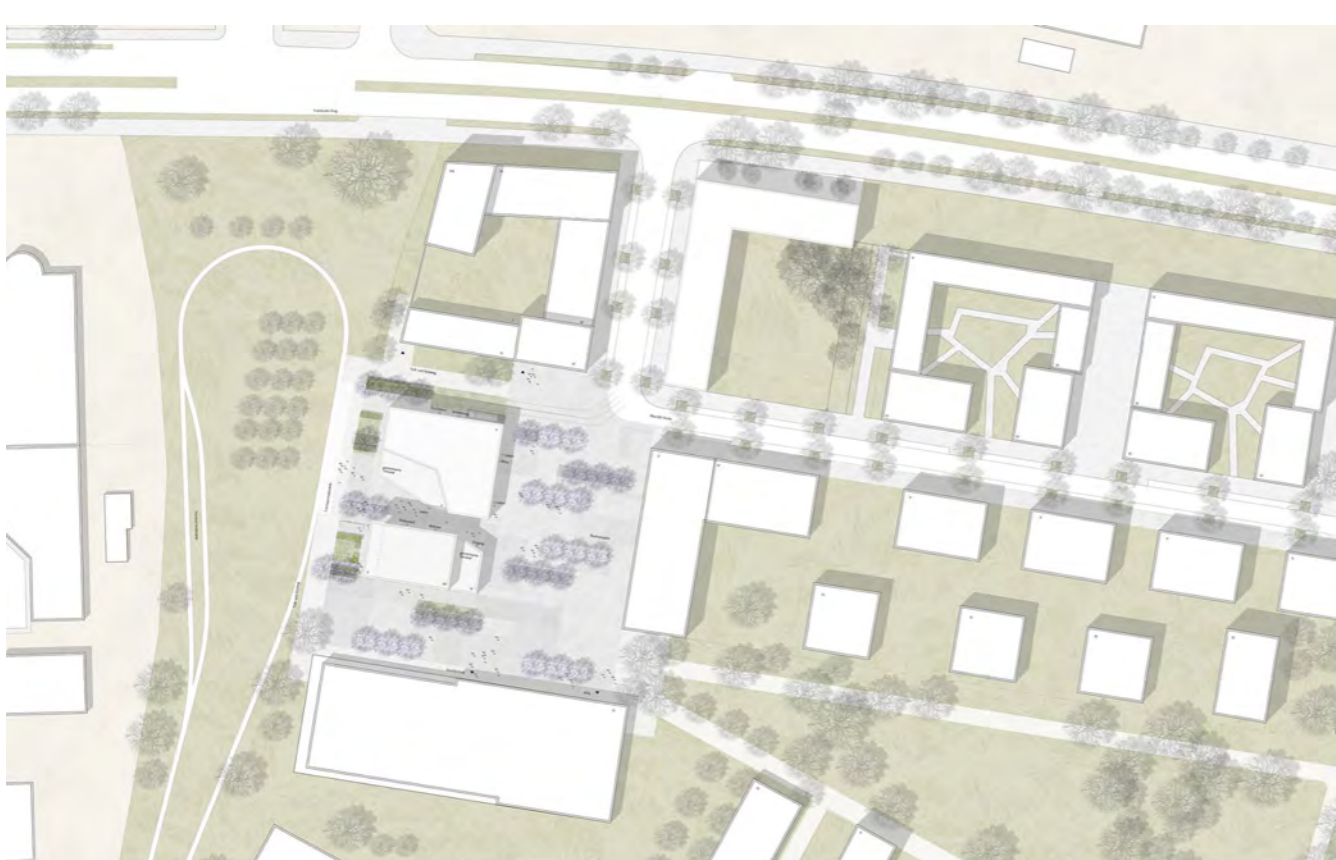
Im Hochpunkt in den oberen fünf Etagen finden sich gut belichtete, verschieden große Wohnungen, die nach Südwest und Südost orientiert sind. Die beiden Gebäude zeigen sich als elegante, offene Häuser. Die Fassaden gliedern sich in beiden Bauteilen vertikal in eine öffentliche Erdgeschosszone mit einem darüber angeordneten Geschoss. Über dieser verbindenden, städtischen Sockelzone entwickeln sich beide Häuser entsprechend ihrer Nutzungen differenziert. Dabei bleiben sie in Proportionen und Materialität verwandt.



Gastronomie in der öffentlichen Erdgeschosszone © Sebastian Schels | PK Odessa



Arkaden zum Platz © Sebastian Schels | PK Odessa



Lageplan © PALAIS MAI / grabner huber lipp



Regelgeschoss © PALAIS MAI



Schnitt AA © PALAIS MAI