



München, Deutschland

# Offen und kommunikativ

Die Wohnanlage „Drei Höfe“ gilt als vorbildliches Beispiel für Nachverdichtung mitten im dicht urbanen Gebiet in München. Stahlbeton und perfekte Sichtbetonoberflächen spielen dabei eine entscheidende Rolle.

TEXT: BOGEVISCHS BUERO

FOTOS, GRUNDRISS: JULIA KNOP, BOGEVISCHS BUERO

Nachverdichtung  
im großen Stil  
gelang bei  
der Wohnanlage  
„Drei Höfe“  
in München.



Die Genossenschaftliche Wohnanlage „Drei Höfe“ in München-Neuhausen mit rund 170 Wohneinheiten ist ein herausragendes Beispiel einer innerstädtischen Nachverdichtung. Innerhalb einer bestehenden Blockstruktur wurde zusätzlicher Wohnraum um drei kleinteilige Höfe geschaffen. Mit dem zweiten Bauabschnitt der Wohnanlage wurde nun die Blockrandbebauung an der Andrée- und Renatastraße geschlossen, das Ensemble fertiggestellt. Die neue Bebauung verbindet die beiden Blockränder durch Querriegel. Es

entstehen drei Innenhöfe mit sehr unterschiedlicher Raumqualität. Der halböffentliche Erschließungshof verbindet die beiden Straßenzüge. In jeder der vier innenliegenden, abgerundeten Ecken des Hofes führt ein Eingang zu den großzügig dimensionierten Treppenhäusern. Die Wohnanlage ist als Massivbau konzipiert, auf ökologisch nicht vertretbare Baumaterialien – wie beispielsweise PVC – wurde verzichtet, und die Energieversorgung wurde durch eine Pelletsheizung und eine Photovoltaikanlage optimiert.

Die Freiraumgestaltung mit vorgelagerten Fahrradhäusern, Distanzstufen und schmalen Zugängen zu den Wohnungen setzt klare Akzente im Übergang vom öffentlichen Raum zum Privaten. Zwei Gewerbeeinheiten flankieren die öffentlichen Durchgänge zum Erschließungshof. Im Nordhof wurde alter Baumbestand erhalten. Hier begegnet man einander in der ruhigen, grünen Oase der Anlage mitten in der Stadt. Im Südhof geht es quirliger zu, hier befindet sich ein großer Spielplatz vor den privaten Terrassen und Gärten. Die umlaufenden Stufen der leicht erhöhten Insel wie auch Holzbänke im Hof laden zum Sitzen und Zuschauen ein.

## „Für die Untergeschoße wurden die Qualitäten einer Betonkonstruktion genutzt.“

BOGEVISCHS BUERO

### Bezahlbarer Wohnraum

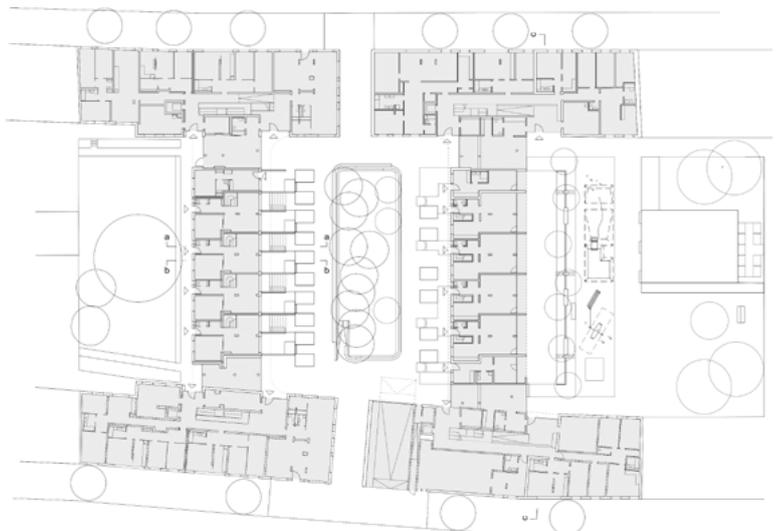
Außer den drei Höfen bieten die vier großen, offenen Treppenhäuser der Anlage reichlich Gelegenheit zur Kommunikation. Die Treppenhäuser verbinden die Keller- und die Tiefgaragenzugänge, alle Wohnungserschließungen, die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß und die großzügig angelegten Dachterrassen – die für alle Bewohner zugänglich sind.

Die Genossenschaft legt großen Wert darauf, dauerhaft sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gewachsene und soziale Strukturen im Quartier sollen erhalten und stetig verbessert werden. Die hohe Identifikation der Bewohner mit der Wohnanlage zeigt sich im Verbleiben einiger Familien, die aufgrund von Familienzuwachs vom ersten in den zweiten Bauabschnitt in größere Wohnungen gezogen sind.

Das Projekt zeichnet sich durch eine große Varianz von Wohnungsgrößen und -typen aus und fördert so eine lebendige Hausgemeinschaft. Es ist ein Mix aus Geschöß-, Maisonette- und Galeriewohnungen für Singles, Paare und Familien. Im Kontext der teils unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäude ist der Neubau als Massivbau mit Lochfassade konstruiert. Die Außenwände der oberen Etagen sind aus hochporösen Ziegeln erstellt, für die beiden Untergeschoße wurden die Qualitäten einer Betonkonstruktion genutzt: Einerseits um die hohen Druckspannungen in den tragenden Bauteilen der unteren Geschoße wirtschaftlich aufzunehmen und andererseits um die zum Teil im Grundwasser stehenden Untergeschoße mittels wasserundurchlässigem Beton wirtschaftlich und dauerhaft herzustellen.



### GRUNDRISS



### PROJEKTDATEN

#### Wohnbau Drei Höfe München

Renatastraße 32, 32a, 34,  
Andréestraße 8, 10, 10a,  
80634 München

**Bauherr:** Verein für Volkswohnungen  
e.G., 80634 München

**Architektur:** bogevischs buero,  
Architektur & Stadtplaner GmbH

#### Tragwerksplanung:

Ingenieurbüro Enzwieser

#### Landschaftsarchitektur:

Keller Damm Kollegen

**Grundstücksfläche:** 7.385 m<sup>2</sup>

**Bruttogeschoßfläche:** 13.048 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 20.000 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten:** 170