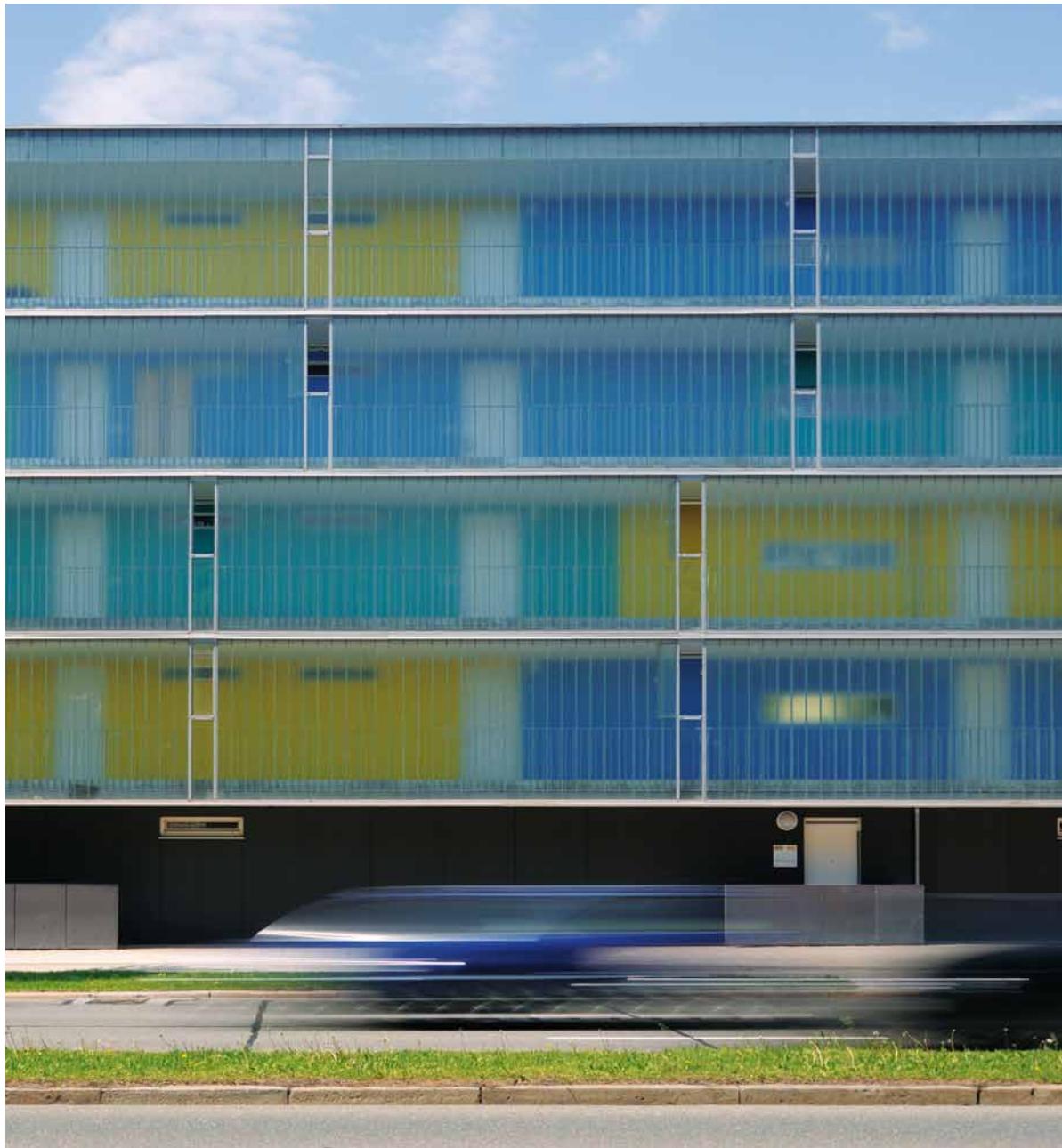




Stadtsanierung und Wohnungsbau

Endlich Ruhe

Neues Wohnen am Mittleren Ring



Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 31, 80331 München
www.muenchen.de/plan

Inhalt und Redaktion

Renate Bindl, Wolf Opitsch

Konzept, Redaktion, Gestaltung

HUNDB communication, München

Druck

Weber Offset GmbH, München

Die Broschüre wurde auf dem Papier RecySatin gedruckt.
Das Papier besteht mindestens zu 80% aus Sekundärfasern
und zu 20% aus holzfreien Primärfasern.

1. Auflage

München, August 2012

Bildnachweis

Titel: Peter Franck

- 4 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- 6 Steger & Partner
- 7 Michael Nagy, Landeshauptstadt München
- 8 Fabian Klose
- 9 Übersichtskarte: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- 10 Färbinger Rossmly Architekten
- 11 Peter Franck
- 12 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- 13 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- 14 Büschl Unternehmengruppe
- 15 oben: MGS, Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
unten: MGS, Christine Dempf
- 16 Klaus Bock
- 17 Grundriss: Krieger Architekten BDA
links: Roland Weegen
rechts: Peter Franck
- 18 Peter Franck
- 19 Peter Franck
Grundriss: Léon Wohlhage Wernik Architekten GmbH
- 20 Henning Koepke
- 21 Henning Koepke
- 22 Peter Franck
- 23 Peter Franck
Grundriss: Felix + Jonas Architekten BDA
- 24 Achim Bunz
- 25 Achim Bunz
- 26 Peter Franck
Schemaschnitt: Magda Thomsen
- 28 Florian Holzherr
- 29 Florian Holzherr
- 30 Übersichtskarte: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Sehr geehrte Münchnerinnen und Münchner,

die Attraktivität unserer Stadt mit ihrer hohen Lebensqualität, ihrem guten Arbeits-, Freizeit- und Kulturangebot führt zu einem Bevölkerungswachstum und damit zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. Besonders hoch ist der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Familien. Eben solche Bedeutung haben differenzierte Angebote für Paare und Singles, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen.

In München werden derzeit viele neue Wohngebiete in der ganzen Stadt entwickelt. Die Planungen für die großen Gebiete, wie beispielsweise für Freiham, für die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne und für die Bayernkaserne, schreiten zügig voran. Es geht jedoch nicht nur um die großen und neuen Entwicklungsgebiete auf den knappen, freien Flächen Münchens. Die Stadt entwickelt sich gleichzeitig von Innen heraus. In der bestehenden Stadt gibt es vielfältige Potenziale, neue Wohnungen zu schaffen und dabei die Wohnqualität entscheidend zu verbessern.

Der Mittlere Ring, für die meisten in seiner Gesamtheit unverzichtbarer Verkehrsraum, ist an einigen seiner Abschnitte Wohnort für viele Münchnerinnen und Münchner. In diesen Bereichen ist der Ring Teil der angrenzenden gewachsenen Stadtquartiere. Die Menschen, die dort wohnen, fühlen sich mit ihrem Quartier trotz der teils hohen Belastung durch den Verkehrslärm stark verbunden. Dies belegen geringe Fluktuationsraten beispielsweise in den Stadtvierteln Giesing, Ramersdorf, Bogenhausen und Neuhausen.

Die in dieser Broschüre vorgestellten Bauvorhaben zeigen, wie mit experimentellen Ansätzen vorhandene Wohnungen nachhaltig verbessert werden und neue Wohnungen entstehen kön-

nen. Originelle Grundrisse orientieren sich geschickt zur ruhigen Hofseite, während die Fassade zum Ring ihr urbanes Gesicht zeigt. Innovative Bautechniken wie kontrollierte Lüftungsanlagen, spezielle Lärmschutzgläser und schallabsorbierende Elemente ermöglichen ruhiges Wohnen am Mittleren Ring.

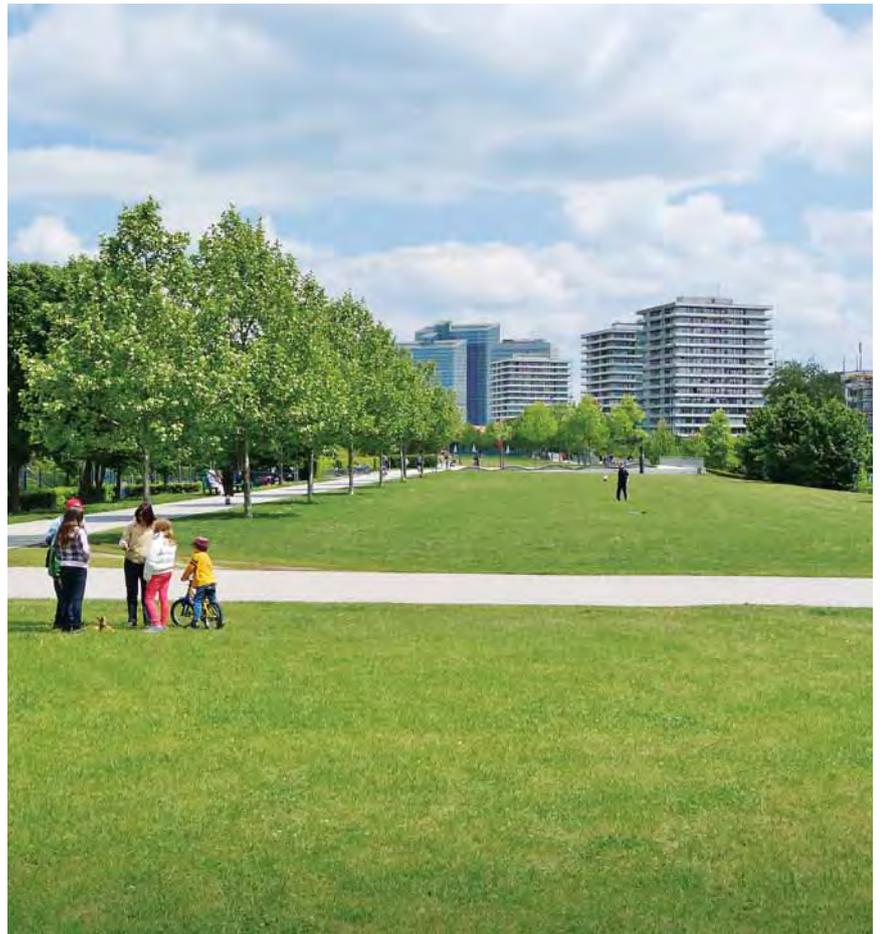
Der Bau neuer Wohnungen in den bestehenden Quartieren am Mittleren Ring bringt noch weitere Synergieeffekte mit sich. Familienwohnungen und barrierefreie Wohnungen erweitern das vorhandene Wohnungsangebot. Sie tragen zur Durchmischung und strukturellen Aufwertung der Quartiere bei. Vorhandene Freiflächen werden erst durch die Lärmschutzbebauungen zu nutzbaren Grünflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner und deren Kinder aufgewertet.

Das „Pius-Viertel“ in Ramersdorf zeigt beispielsweise, wie die Ergänzung des Bestandes durch eine Lärmschutzbebauung und nachhaltige Wohnprojekte neue Qualitäten in die existierende Stadt einbringen können. Nicht nur am Mittleren Ring, auch in den übrigen Gebieten Münchens können wir durch intelligente Nachverdichtung und maßvolle Aufwertung noch viele neue Wohnungen realisieren. Denn Nachverdichtung und Wohnqualität müssen nicht im Widerspruch zueinander stehen!

Elisabeth Merk

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin der
Landeshauptstadt München





Täglich sind wir Geräuschen ausgesetzt. Freiwillig oder unfreiwillig. Doch wann empfinden wir ein Geräusch als störend, wann als Lärm? Gerade die eigenen vier Wände sind für viele Menschen ein Ort der Ruhe und Entspannung. Hier ist Lärm besonders belastend – für die Wohnqualität und für die Gesundheit.

Ruhe bitte

Wie sich Lärm auf den Menschen auswirkt und was man dagegen tun kann

Von Gerhard Steger

Das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ der Landeshauptstadt München formuliert „Förderungsrichtlinien für die Gewährung von Zuwendungen zur Realisierung von kostenintensiven Lärmschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden mit starker Lärmbelastung an besonders verkehrsreichen Straßen im Bereich des Mittleren Rings zur Verbesserung der Wohnqualität“. Doch was verstehen wir überhaupt unter Lärm?

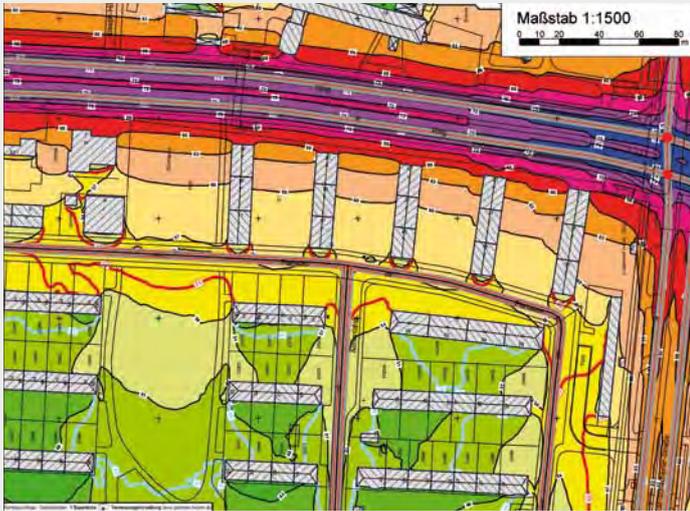
Ganz allgemein ist Lärm eine psychologische Komponente des physikalischen Phänomens Schall. Bei Schall und in diesem Zusammenhang insbesondere bei Luftschall handelt es sich zunächst nur um bewegte Luft. Diese Luftbewegung gelangt über den Gehörgang zum Trommelfell und löst eine Gehörempfindung aus. Diese rein sensorische Verarbeitung im Ohr wird dann im Gehirn als Wahrnehmung verarbeitet und vom Empfänger bewertet. Bei dieser Bewertung ent-

scheidet es sich, ob das Gehörte angenehm oder unangenehm, wichtig oder unwichtig, störend oder willkommen ist, ob es sich hierbei also um eine gewünschte und erwartete akustische Information handelt oder nur um störenden Lärm. Gemäß dieser einfachen Definition ist Lärm demnach ein unerwünschtes und deshalb störendes Schallereignis.

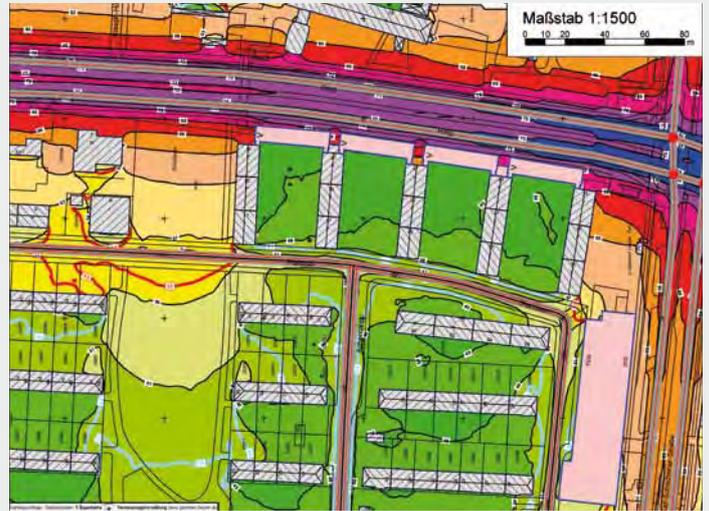
Lärm – Wahrnehmung und Wirkung

Diese Definition ist jedoch zu einfach, um damit die komplexen Lärmwirkungen erklären zu können. Evolutionsbiologisch gibt es kein unerwünschtes Schallereignis. Für das Überleben war es für den Urmenschen in seiner vorzivilisatorischen Umwelt von existenzieller Bedeutung, zu jeder Zeit jedes Geräusch möglichst schnell wahrzunehmen und in Hinblick auf Gefahr zu analysieren. Dies ist auch der Grund dafür, dass der Gehörsinn als einziger unserer Sinne ständig aktiv ist und

nicht abgeschaltet werden kann. Die Wahrnehmung und Verarbeitung der Gehörempfindung erfolgt mit rasender Geschwindigkeit. Eine erste Vorverarbeitung findet dabei nicht im Großhirn, sondern im Stammhirn statt, speziell in der Amygdala. Dort werden die Schallereignisse auf mögliche Gefahren analysiert. Noch bevor das Schallereignis im Großhirn, also im Bewusstsein, ankommt, wurden bereits unterbewusst von der Amygdala vegetative Reaktionen eingeleitet. Eine der wesentlichen Reaktionen, gerade in Hinblick auf die gesundheitlichen Auswirkungen, ist die Ausschüttung von Stresshormonen zur Vorbereitung einer möglicherweise erforderlichen Verteidigungs- oder Fluchtreaktion. Besonders gut ausgeprägt und für jeden Betroffenen auch deutlich wahrnehmbar, ist die Schreckreaktion mit Adrenalinausschüttung und damit einhergehender Pulsbeschleunigung bei unerwarteten



Wohnungsbestand am Innsbrucker Ring ohne Lärmschutzbebauung



Die Lärmschutzmaßnahmen wirken bis weit in das Wohngebiet hinein

und unbekanntem impulshaften Schalleignissen. Weniger deutlich und teilweise auch gar nicht bewusst wahrnehmbar, sind die von der Amygdala eingeleiteten Stressreaktionen insbesondere bei Dauergeräuschbelastungen und vor allem während des Schlafens. Gerade hierin liegt die besondere Gesundheitsgefahr von Dauergeräuschbelastungen, da die Betroffenen diese im Schlaf nicht bemerken. Lediglich dann, wenn eine ständig vorhandene Dauergeräuschkulisse auch das Einschlafen behindert, fühlen sich die Lärmbetroffenen gestört. Wenn der Schlaf durch Geräusche zwar gestört wird, jedoch eine Aufwachreaktion nicht eintritt, wird die gesundheitsgefährdende Belastung nicht adäquat wahrgenommen. Die gesundheitsgefährdende Relevanz von Dauerlärmbelastungen liegt vor allem in der versteckten Störung und Verhinderung der Erholung in der Nacht. Gesundheitliche Auswirkungen zeigen sich nicht unmittelbar, sondern erst nach Jahren.

Dauerlärm gefährdet die Gesundheit

Nach allen vorliegenden Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung beginnt die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauergeräuschpegel

„Lärm ist das Geräusch der Anderen.“

Kurt Tucholsky (1890-1935)

(Pegel im Freien) von 55 dB(A) in der Nacht und 65 dB(A) am Tag. In Schlafräumen soll nachts ein Dauergeräuschpegel von 40 dB(A) und Spitzenpegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ fordert daher, dass nachts in Schlafräumen ein Dauergeräuschpegel von 30 dB(A) und tagsüber in Wohnräumen von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Tagsüber ist diese Belastung weniger gesundheits-

gefährdend. Auch ist die Empfindlichkeit im Wachzustand um ca. 10 dB(A) geringer.

Lärm und seine Auswirkungen

Die Störung durch Lärm resultiert im Wesentlichen aus der Störung von Tätigkeiten. Bei besonders hohen Geräuschpegeln wird die Tätigkeit unmittelbar behindert oder gar unmöglich gemacht. Dies ist insbesondere der Fall bei der Störung von Kommunikation durch hohe Geräuschpegel. Bei niedrigeren Geräuschpegeln bewirkt Lärm im Wesentlichen Ärger und Unwillen oder auch Konzentrationsstörungen. Die gesundheitliche Relevanz liegt hier im erhöhten Stress, der durch den Ärger entsteht oder durch das Aufbringen erhöhter Konzentration. Diese Lärmwirkung ist kaum von der Höhe des Geräuschpegels abhängig. Allein das Vorhandensein der Störung verursacht den Stress. So können auch extrem leise Geräusche, die an der Grenze der Messbarkeit liegen, die Gesundheit schädigen (z.B. Was-



sertropfengeräusch als Folter). Die Lärmwirkung kann durch die Einstellung, die der Betroffene dem Geräusch entgegenbringt, beeinflusst werden. Je mehr man dem Geräusch Aufmerksamkeit schenkt, desto intensiver wird die Störung. Die Informationshaltigkeit eines Geräusches ist deshalb auch oft Ursache der Störung, da vom Empfänger der störenden Information Energie aufgebracht werden muss, um diese Information aus dem Bewusstsein wieder auszublenden, um die in diesem Moment gewollte Tätigkeit, z.B. das Lesen eines Buches, durchführen zu können. Diese erforderliche Kompensationsleistung verursacht Stress. Es wird deshalb allgemein ein Geräusch auch als Lärm bezeichnet, das mit der momentanen Intention des Empfängers nicht in Einklang steht. Musik im Konzertsaal ist ein Kunstgenuss, jedoch das aufgezwungene und unerwünschte Mithören derselben wird als störender Lärm empfunden. Vereinfacht ausgedrückt könnte man mit den

Worten von Kurt Tucholsky sagen: „Lärm ist das Geräusch der Anderen“

Lärmschutz mit Konzept

Eine Begleiterscheinung des Lärms ist häufig die bauliche Abschottung von der Außenwelt durch Lärmschutzfenster. Sie verhindern das Eindringen von Lärm in den Wohnbereich ebenso wie die für ein gesundes Wohnklima erforderliche Raumbelüftung. Sekundärfolgen sind deshalb oft bauphysikalische Schäden und insbesondere Schimmelbildung. Lärmschutzfenster sind daher als alleinige Maßnahme zur Lärmbekämpfung wohl zielführend, jedoch nicht erstrebenswert. Gerade hier versucht das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ gegenzusteuern. Gefördert werden vor allem Maßnahmen, die eine derartige „Lärmschutzkäfighaltung“ von Menschen vermeiden. Der alleinige Einbau von Schallschutzfenstern wird daher nicht bezuschusst. Andere kleinteilige Lärmschutzmaßnahmen werden nur gefördert, wenn bauphysikalische Qualitätskriterien er-

füllt sind. Dazu zählt in erster Linie die zuverlässige Verhinderung von Schimmelbildung. Die Förderrichtlinie legt deshalb besondere Aufmerksamkeit auf ein funktionales Zusammenwirken von Schallschutz und Lüftung. Die hier vorgestellten Projekte zeigen, dass mit überlegten Lärmkonzepten trotz der Lärmbelastung durch den Mittleren Ring ein qualitativvolles und gesundes Wohnen möglich ist.

Dipl.-Ing. Gerhard Steger,
Steger & Partner GmbH,
Lärmschutzberatung, München



Kann man bei 100.000 Autos ruhig schlafen?

Wohnen am Mittleren Ring

Von Walter Buser

Der Mittlere Ring wird im öffentlichen Bewusstsein meist als Ringstraße wahrgenommen. Bei genauerer Betrachtung besteht er auf seiner Länge von insgesamt 28 km jedoch aus einer Abfolge unterschiedlichster städtischer Teilräume. Hier leben, wohnen und arbeiten Menschen. Mit Fertigstellung des Mittleren Rings im Jahre 1972 hat sich das Verkehrsaufkommen auf Straßenabschnitten, die Bestandteile der neuen Ringstraße wurden, deutlich erhöht. Die Schadstoff- und Lärmemissionen sind entsprechend gestiegen. Eine Belastung für die Anwohnerinnen und Anwohner.

Den „Stadtraum Mittlerer Ring“ stärken

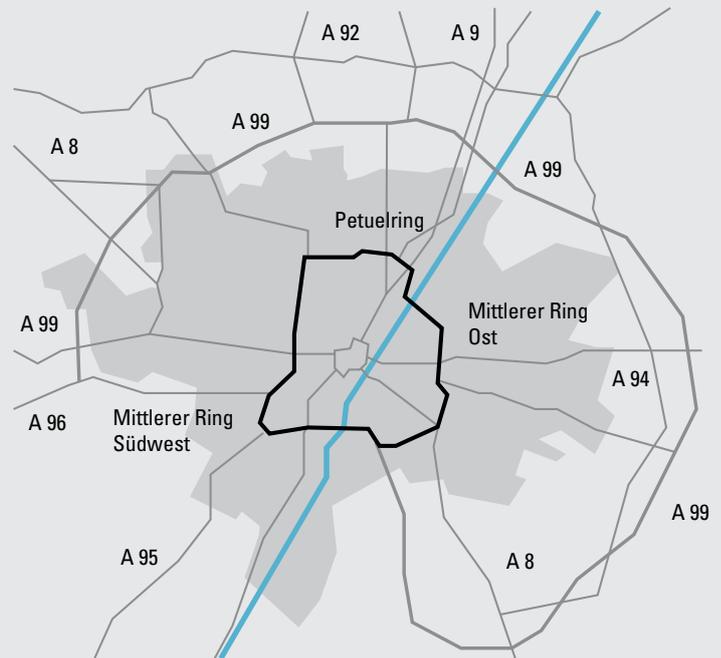
Das unter Vorsitz von Herrn Prof. Straube in den Jahren 2001 – 2005 tagen-

de Ring-Konsilium hat das Thema „Wohnen am Mittleren Ring“ als wichtigen Bestandteil in das integrierte Handlungsprogramm für den Mittleren Ring aufgenommen. Bei der Stärkung des „Stadtraums Mittlerer Ring“ geht es sowohl um eine städtebauliche wie auch um eine stadträumliche Aufwertung. Ziel dieser Aufwertung muss zunächst die Reparatur von Fehlentwicklungen durch städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Maßnahmen sein, aber auch die Gestaltung eines nutzungsgerechten Wohnumfelds. Darüber hinaus steht die Stärkung des öffentlichen Raums sowohl entlang des Mittleren Rings als auch in den an den Mittleren Ring unmittelbar angrenzenden Standorten im Vordergrund der städtischen Bemühungen. Vorteilhaftes Synergien für Wohnun-

gen, für das Wohnumfeld und den öffentlichen Raum können sich beispielsweise im Bereich Mittlerer Ring Südost ergeben. Dort wurden im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt“ im Juli 2005 die Sanierungsgebiete „Innsbrucker Ring - westlich“ und „Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße“ vom Stadtrat förmlich festgelegt.

Mit dem Handlungsprogramm Mittlerer Ring 2001 – 2005 wurde auch die Entwicklung von „Lärmschutzbausteinen“ zur Verbesserung der Wohnqualität initiiert. Stadtpolitik und Verwaltung war jedoch sehr schnell klar, dass derartige Lärmschutzmaßnahmen nur durch ein entsprechendes städtisches Förderprogramm umgesetzt werden können. Konsequenterweise wurde daher 2001 das Förder-

Der Mittlere Ring ist die Hauptverkehrsschlagader Münchens. Täglich fahren hier bis zu 150.000 Fahrzeuge. Doch der Mittlere Ring ist nicht nur Straße. Er ist ebenfalls Teil der Stadt. Seine Bedeutung als Stadtraum zu stärken und die Lebensqualität dort zu verbessern, ist eine Chance für die Innenentwicklung Münchens. Und eine Herausforderung für zukunftsorientierte Stadtplanung.



programm „Wohnen am Ring“ als Zuschussprogramm vom Stadtrat beschlossen.

Das Förderprogramm „Wohnen am Ring“

Mit bis zu 150.000 Kraftfahrzeugen täglich zählen einzelne Abschnitte des Mittleren Rings zu den am stärksten befahrenen Straßen in München. Gleichzeitig ist in einigen Stadtquartieren entlang des Mittleren Rings die Wohndichte überdurchschnittlich hoch. Diese Wohnungen sind, gemessen am durchschnittlichen Preisniveau der Stadt, relativ günstig. Sie weisen darüber hinaus Lagevorteile auf, da sie nahe zur Innenstadt liegen und häufig Bestandteil integrierter Stadtquartiere sind. Zu den weiteren Vorteilen vieler Wohnungen entlang des Mittleren Rings zählt deren gute An-

bindung mit öffentlichen wie auch privaten Verkehrsmitteln. Trotz der Belastung durch Lärm- und Schadstoffemissionen ist die Fluktuation unter den Bewohnerinnen und Bewohnern gering. Die im städtischen Vergleich preisgünstigeren Wohnungen entlang des Mittleren Rings sind daher ein wichtiger Bestandteil des Münchner Wohnungsmarktes. Vor allem Bürgerinnen und Bürger mit geringeren Einkommen nutzen dieses Angebot.

Am Mittleren Ring zu wohnen, klingt zunächst nicht sehr einladend. Denn hier präsentiert sich die Stadt in erster Linie autogerecht. Für die Anwohnerinnen und Anwohner bedeutet dies Immissionen, Lärm und Schadstoffe. Das Bedürfnis nach Ruhe in den eigenen vier Wänden kennt jedoch jeder. Man braucht den Abstand

vom hektischen Alltag. Leider sind es aber meistens die Kosten, die Eigentümerinnen und Eigentümer abhalten, sich selbst und den Bewohnerinnen und Bewohnern diesen Wunsch zu erfüllen.

„Wohnen am Ring“ ist das Förderprogramm der Landeshauptstadt München zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität am Mittleren Ring. Mit dem Förderprogramm werden seit 2001 Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Bauherrinnen und Bauherren Impulse gegeben, an stark lärmbelasteten Wohngebäuden Lärmschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität zu realisieren. Ziel ist dabei, mit den verfügbaren städtischen Mitteln möglichst große Lärmschutzeffekte an geeigneten Abschnitten des Mittleren Rings



Die Lage des Treppenhauses zwischen Mittlerem Ring und den Wohnungen bildet eine einfache und wirkungsvolle Lärmschutzmaßnahme. Die langen einläufigen Treppen dienen als Lärmpuffer zu den Wohnungen.



zu erzielen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist die Ansprechpartnerin für das Förderprogramm. Es informiert über die Möglichkeiten von Lärmschutzmaßnahmen und berät Interessenten bei der Planung und der Suche nach geeigneten Lösungen für das spezielle Vorhaben. „Wohnen am Ring“ ist zudem in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“, eine Initiative von Bund, Ländern und Gemeinden, eingebunden.

Mehr Wohnqualität durch „Lärmschutzbausteine“

Zur nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität im Bestand sind geschickte Planungsansätze gefragt. „Lärmschutzbausteine“ im Baukastensystem bieten hierfür exemplarische Lösungen. Übertragbarkeit der Maßnahmen, einfache Anpassungsmöglichkeit an immer wieder unterschiedliche Gebäude- und Lagesituationen und schnelle Umsetzbarkeit sind hierbei wichtig. Die Lärmschutzbausteine sind meist keine komplizierten und hochtechnischen Elemente. Vielmehr kommen hier einfache, aber wirksame Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Schiebeläden oder Loggienverglasungen, die schon zu Pegelminderungen von

25 bis 32 dB(A) beitragen, zum Einsatz. Da bereits eine Pegelminderung um 10 dB(A) in etwa einer Halbierung der wahrgenommenen Lautstärke entspricht, ist leicht nachvollziehbar, wie einfache Lärmschutzmaßnahmen die Wohnqualität verbessern können.

Seit Einrichtung des Förderprogramms „Wohnen am Ring“ ist eine Reihe von Lärmschutzbausteinen entstanden. Ein gutes Beispiel ist das Wohngebäude am Innsbrucker Ring der Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG. Die 7- und 8-geschossigen Gebäude mit rund 30 Wohnungen waren bei einem Verkehrsaufkommen von rund 64.000 Fahrzeugen täglich dem Verkehrslärm extrem ausgesetzt. Heute profitieren die lärmbelasteten Wohn- und Schlafräume und die offenen Loggien von dem differenzierten Lärmschutzkonzept. Das Konzept besteht aus drei individuellen Bausteinen, die maßgeschneidert auf die unterschiedlichen Raumnutzungen ausgelegt sind: Schiebeläden vor Schlafräumen, Festverglasung vor Kinderzimmerfenstern und Verglasung der Loggien. Zudem hat das vormals gestalterisch eher unattraktive Gebäude aus den 1970er-Jahren durch die Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade ein selbstbe-

wusstes, freundliches Gesicht bekommen. Es prägt nun das Erscheinungsbild des Mittleren Rings ein Stück weit mit. Die Genossenschaft hat mit den Lärmschutzmaßnahmen in die Zukunft investiert, da letztendlich alle Aktivitäten zur Verringerung der Lärmbelastung die Werthaltigkeit des Wohnungsbestandes sichern. Zufriedene Mieterinnen und Mieter denken nicht an einen Wohnungswechsel. Das spart Energie und Geld.

Wie funktioniert ein Lärmschutzgrundriss?

In der städtebaulichen Planung und in der konkreten Gebäudeplanung können planerisch und baulich viele Maßnahmen zur Berücksichtigung des Lärmschutzes unternommen werden. Mit dem Schließen von einzelnen Baulücken oder zum Mittleren Ring hin offenen Zeilenstrukturen durch sogenannte Lärmschutzbebauungen werden große Lärmschutzeffekte erzielt. So entstehen nicht nur lärmgeschützte Neubauwohnungen. Durch die Neubauten werden zugleich auch zahlreiche Bestandswohnungen und deren Freiflächen lärmgeschützt. Ein zusätzlicher Aspekt ist, dass die Bauherrin bzw. der Bauherr durch einen neuen Wohnungsmix



Meist sind Lärmschutzbausteine keine komplizierten und hochtechnischen Elemente. Vielmehr kommen einfache, aber wirksame Lärmschutzmaßnahmen, wie Schiebeläden oder Loggienverglasungen zum Einsatz.

Fehlentwicklungen im Bestand ausgleichen kann. Familiengerechte Wohnungen ergänzen die meist kleinen Wohnungstypen im Bestand, barrierefreie Wohnbedingungen schaffen ein Angebot für ältere Bewohnerinnen und Bewohner. Bei der Lärmschutzbebauung der GWG München an der Chiemgaustraße erstrecken sich die Treppenhäuser über die gesamte Länge und bilden eine markan-

Außenanlagen mit Quartiers- und Kinderspielflächen.

Wie und was wird gefördert?

Die Fördervoraussetzungen sind klar definiert: Neben der unmittelbaren Lage am Mittleren Ring ist eine Voraussetzung für eine Förderung der Lärmschutzmaßnahmen, dass in den betroffenen Wohnungen die Werte der 24. Bun-

maßnahmen am Gebäude bzw. auf dem Baugrundstück, je nach Erfordernis mit einem Zuschuss bis insgesamt 150,- € pro Quadratmeter verbesserter Wohnfläche. Wichtig ist, dass für die Maßnahme ein Gesamtkonzept entwickelt wird, in das Einzelmaßnahmen nachvollziehbar eingebettet sind.

Im Bestand werden beispielsweise Aufwendungen für Kastenfenster, die Verglasung bestehender Loggien, vorgesetzte Lärmschutzfassaden als sogenannte „Zweite Haut“, neue Erschließungsformen, wie z.B. vorgesetzte Laubgänge, oder die Umorganisation bestehender Grundrisse gefördert.

Bei Neubauten oder Ergänzungsbauten umfasst die Förderung insbesondere die Kosten von Maßnahmen, die über die baurechtlichen Vorgaben hinausgehen und die gesamte Nutzbarkeit verbessern. Zudem können die Mehrkosten für Schallschutzmaßnahmen gegenüber einem vergleichbaren „unbelasteten“ Neubau und die Kosten der Verbindungsteile zwischen neuer Schallschutzbebauung und Bestand bezuschusst werden.

Auch Schallschutzwände zwischen der bestehenden Bebauung sind zuschussfähig.

Bereits eine Pegelminderung um 10 dB(A) entspricht in etwa einer Halbierung der wahrgenommenen Lautstärke. Es ist leicht nachvollziehbar, wie einfache Lärmschutzmaßnahmen die Wohnqualität verbessern können.

te Nordfassade zur lärmbelasteten Chiemgaustraße. Die langen einläufigen Treppen sind als „Himmelsleiter“ organisiert und bieten mit ihren Aufenthaltszonen interessante Innenräume. Sie dienen als Lärmpuffer zu den nach Süden ausgerichteten Wohnungen. Alle Aufenthaltsräume und Schlafräume orientieren sich zur lärmabgewandten Gebäudeseite. Die Ausrichtung des Neubaus parallel zum Mittleren Ring schafft zugleich ruhige

desimmissionsschutzverordnung (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) nachweisbar erreicht werden. Dies bedeutet, dass in Schlafzimmern nachts 30 dB(A), in Wohnzimmern tags 40 dB(A) jeweils bei natürlicher Belüftung, also gekippten Fenstern, erzielt werden.

Gefördert werden die nicht rentierlichen Aufwendungen für Schallschutz-



Ruhiges Wohnen am Petuelpark. Der Mittlere Ring verläuft hier unter der Erde in einem Tunnel.

Das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ – eine Zukunftsperspektive

Mit dem Förderprogramm „Wohnen am Ring“ ist es im vergangenen Jahrzehnt gelungen, sowohl die Lebensqualität für den Bereich des Wohnens wie auch der zugehörigen öffentlichen Grün- und Freiflächen am Mittleren Ring deutlich zu verbessern. Es sind zahlreiche vorbildliche Projekte entstanden, die heute den Bewohnerinnen und Bewohnern am Mittleren

Ring mehr Lebensqualität bieten und lärmbedingte Gesundheitsrisiken deutlich vermindern. Gleichzeitig besteht weiterhin großer Handlungsbedarf, denn die Wohn- und Lebensqualität entlang des Mittleren Rings weist nach wie vor viele Defizite auf. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat mit seiner Entscheidung, seit dem Jahr 2001 zunächst jährlich für die Dauer von 10 Jahren zweckgebunden rund 2,5 Mio. € für das Förderpro-

gramm „Wohnen am Ring“ zur Verfügung zu stellen, im Sinne einer positiven Stadtentwicklung entlang des Mittleren Rings gehandelt. Ab dem Jahr 2011 ist das Programm durch Stadtratsbeschluss für weitere sechs Jahre bis 2016 mit einem Verfügungsrahmen von nun jährlich 1,0 Mio. € verlängert worden. Da noch eine ganze Reihe von Lärmschutzmaßnahmen entlang des Mittleren Rings mit einem angemessenen techni-

2020 Lärmbrennpunkte zu entlasten und die Verkehrslärmbelastungen trotz steigendem Verkehrsaufkommens zu reduzieren, sollen die Lärmbelastungen in Verdichtungsgebieten nachhaltig senken. Für den Unterhalt von Bundesstraßen, in deren Kategorie auch der Mittlere Ring fällt, ist die Stadt München mit eigenen Finanzmitteln zuständig. Eine Maßnahme gegen Verkehrslärm ist das Verlegen von Flüsterasphalt, woran in München bereits an einigen Abschnitten gearbeitet wird. Lärmschutzwände kommen im Innenstadtbereich kaum in Frage. So bleibt der Fokus auch weiterhin auf dem verbesserten Schallschutz am Gebäudebestand, wozu das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ maßgeblich Beitrag leisten kann.

Ring mehr Lebensqualität bieten und lärmbedingte Gesundheitsrisiken deutlich vermindern. Gleichzeitig besteht weiterhin großer Handlungsbedarf, denn die Wohn- und Lebensqualität entlang des Mittleren Rings weist nach wie vor viele Defizite auf. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat mit seiner Entscheidung, seit dem Jahr 2001 zunächst jährlich für die Dauer von 10 Jahren zweckgebunden rund 2,5 Mio. € für das Förderpro-

gramm „Wohnen am Ring“ zur Verfügung zu stellen, im Sinne einer positiven Stadtentwicklung entlang des Mittleren Rings gehandelt. Ab dem Jahr 2011 ist das Programm durch Stadtratsbeschluss für weitere sechs Jahre bis 2016 mit einem Verfügungsrahmen von nun jährlich 1,0 Mio. € verlängert worden. Da noch eine ganze Reihe von Lärmschutzmaßnahmen entlang des Mittleren Rings mit einem angemessenen techni-

schon Aufwand machbar und fachlich wünschenswert sind, bleibt zu hoffen, dass der Stadtrat das Programm „Wohnen am Ring“ auch über das Jahr 2016 hinaus verlängern wird. Die im Nationalen Verkehrslärmschutzpaket II „Lärm vermeiden – vor Lärm schützen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom August 2009 formulierten Ziele, nämlich unter anderem bis zum Jahr

Walter Buser, Leiter der Hauptabteilung
Stadtsanierung und Wohnungsbau,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Landeshauptstadt München





Leben ohne Lärm

Stadtsanierung in lärmbelasteten Stadtquartieren

Von Sabine Steger

München konnte in den vergangenen Jahrzehnten mit Hilfe der Städtebauförderung und dem Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechtes, flankiert durch einen erheblichen kommunalen Mitteleinsatz, die Sanierung und den sozialverträglichen Umbau überkommener Stadtstrukturen bewältigen. Von Anfang an wurde ein integrierter Handlungsansatz, der bauliche und soziale Aspekte im Rahmen einer Aufwertungsstrategie gleichermaßen berücksichtigt, praktiziert. Ziel war es, eine Verdrängung der einkommensschwächeren Bevölkerung als Folgewirkung der Sanierung zu vermeiden und dennoch die notwendige städtebauliche und strukturelle Revitalisierung, die damit verbundene Lärmsanierung, Modernisierung und energetische Erneuerung der Gebäudebestände, der Infrastrukturen, der Freiräume und Nutzungsstrukturen kommunaler Gebäude und Flächen, die Umnutzung brachfallender Flächen und Gebäude unter Berücksichtigung

wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Anforderungen umzusetzen. Der rechtliche und finanzielle Handlungsrahmen, der ein geordnetes planvolles und sozialgerechtes Vorgehen ermöglicht, wird durch die Instrumente der Städtebauförderung und der Stadtsanierung, wie sie in den §§ 136 ff BauGB verankert sind, gewährleistet.

Sanierungsgebiete am Mittleren Ring

Mit dem seit 1999 eingeführten Bundesländer-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ gelingt es, den integrierten Handlungsansatz im Rahmen einer umfassenden Stadterneuerungsstrategie zu erweitern und zu intensivieren. Seit Juli 2005 werden Sanierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße und Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße durch Städtebauförderungsmittel unterstützt. Die Bündelung von baulich-

investiven Maßnahmen mit nicht investiven Maßnahmen, z.B. aus den Bereichen Bildung, Integration, Gesundheit, Soziales und lokale Ökonomie, und die intensive Beteiligung der Betroffenen, stellen dabei das Kernstück des innovativen Ansatzes dar, der auf die vielschichtigen Problemlagen in diesen „benachteiligten“ Stadtquartieren Antworten finden soll.

Verkehrslärmbelastungen und Sozialstruktur

Am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen leben häufig in Stadtteilen, die durch Verkehr und Gewerbe belastet sind und wenig Grünflächen aufweisen. Die hohe und wachsende Mietbelastung der einkommensschwachen Haushalte führt zu einer Abdrängung in billigere Wohnungen mit schlechtem Ausstattungsstandard, geringer Wohnfläche, hohen Belastungen durch Verkehrslärm und Abgasen sowie mangelhaftem Wohnumfeld. Der Zusammenhang zwischen

Die Anpassung städtischer Siedlungsstrukturen an die gesellschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen von Heute umfasst auch die Modernisierung von altem Gebäudebestand. Betroffen sind häufig emissionsbelastete Quartiere mit einkommensschwächeren Haushalten. Dass Sanierung hier planvoll und sozialgerecht durchgeführt wird, ist ein aktiver Beitrag der Städtebauförderung zu mehr Lebensqualität für alle.



sozialer Ungleichheit bei Umweltqualität und umweltbezogener Gesundheit wird inzwischen in Deutschland in zahlreichen Studien untersucht. Die Armutsbevölkerung ist dabei oft weniger in der Lage, sich vor den Folgen der Umweltbelastungen zu schützen. In den Gebäuden am Mittleren Ring konzentrieren sich Haushalte in schwierigen Lebenslagen. Mit Unterstützung des Programms „Wohnen am Ring“ können die Umfeldbelastungen auch für diesen Bewohnerkreis reduziert werden.

Von der Baulückenschließung zur flächenhaften Umstrukturierung

Durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln häufig im Verbund mit Wohnungsbauförderungsmitteln und Mitteln aus dem Lärmschutzprogramm „Wohnen am Ring“ konnten in den Sanierungsgebieten zahlreiche Wohnungen lärmberuhigt werden, und durch den zum Mittleren Ring orientierten Baulückenschluss neue Wohnungen gebaut werden. Einerseits bedeutet dies für die Mieterinnen und Mieter mehr Lebensqualität, und andererseits für den Eigentümer eine nachhaltige Investition in den

Werterhalt seiner Immobilie. Die positiven stadtgestalterischen und ökologischen Auswirkungen stellen jenseits der monetären Bewertung einen unschätzbaren Beitrag zur Stadttrendite dar.

Durch das großflächige Umstrukturierungsgebiet am Mittleren Ring, das ehemalige Agfa-Kamerawerk, ergibt sich für das Sanierungsgebiet Giesing eine einmalige Chance der Öffnung und Revitalisierung. In dieser besonders belasteten Lage an der Tegernseer Landstraße mit täglich über 142.000 Kraftfahrzeugen wird der notwendige Verkehrslärmschutz für die dahinterliegenden ca. 900 bis 1.000 neuen Wohnungen, aber auch für die bestehenden Wohnungen und den großzügigen neuen Stadtpark, durch einen Gewerberiegel geleistet. Die besondere Exposition zum Mittleren Ring an dieser Stelle hätte eine abschirmende Wohnnutzung nicht zugelassen.

Ausblick

Die Stadträume sind heute generell in einem umfassenden Sinn dem hohen Veränderungsdruck durch den tiefgrei-

henden strukturellen, demografischen und sozioökonomischen Wandel, erhöhten Umfeldbelastungen und damit geänderten Anforderungen an das unmittelbare Lebensumfeld ausgesetzt. Der Einsatz der Städtebauförderung stellt eine Chance dar, in den Stadtteilen selbsttragende Strukturen zu bewahren und zu schaffen, neue Kooperationsnetze durch Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse in Gang zu setzen, vielschichtige bauliche, aber auch gesellschaftliche Anpassungs- und Erneuerungsprozesse in den Quartieren einzuleiten. Der Erhalt und die Weiterentwicklung lebenswerter Stadtteile mit positiver Zukunftsperspektive ist ein aktiver Beitrag der Städtebauförderung zum sozialen Frieden und zu mehr Lebensqualität in der Stadt.

Sabine Steger, Leiterin der Abteilung Stadtsanierung, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München



Inszenierung des Stadtraums

Farbige Laubengänge als Lärmpuffer

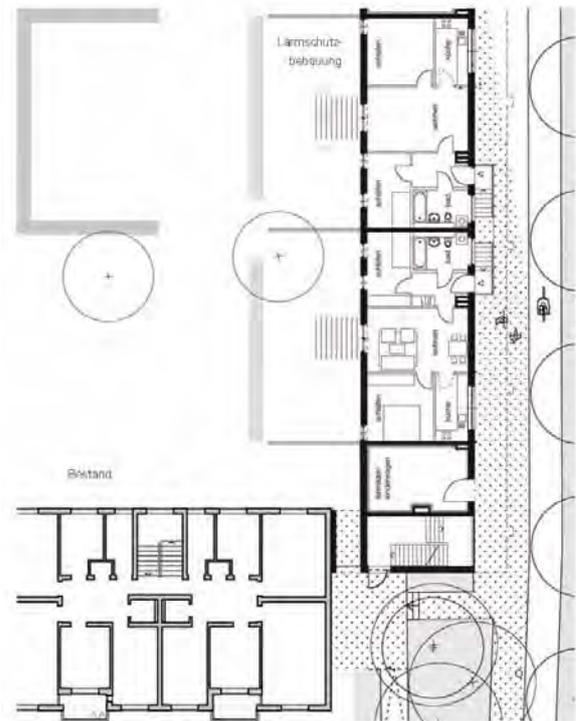
Wenn es dunkel wird in München, beginnen am Innsbrucker Ring zwischen Bad-Schachener-Straße und Grafinger Straße vier Lichtbänder in Gelb-, Grün- und Blautönen zu leuchten. Auf einer Strecke von 170 m wird der Ring in farbiges Licht gehüllt. Auf den ersten Blick würde niemand vermuten, dass sich hinter der farbigen Glasfassade eine Wohnanlage der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG mit rund 220 Wohnungen verbirgt.

Auf dem Innsbrucker Ring fahren täglich rund 64.000 Fahrzeuge. Lärmpegelwerte von 71 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) in der Nacht werden erreicht. Um die Wohnqualität und die Benutzbarkeit der Innenhöfe und Außenanlagen zu verbessern, plante 2006 die GEWOFAG eine Lärmschutzbebauung.

Die zum Mittleren Ring hin offene Zeilenbebauung mit fünf Gebäuden aus den 1960er-Jahren wurde mit insgesamt vier neuen Lärmschutzbauten nachverdichtet. Die neuen 5-geschossigen Gebäude, die zum Mittleren Ring hin die Lücken im Altbestand schließen, sorgen dafür, dass der Lärm des Straßenverkehrs nicht mehr in das Wohngebiet eindringen kann. Fünfzig geförderte

neue Mietwohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 3.180 m² sind so entstanden. Von Apartments für Singles bis hin zu familiengerechten 3-, 4- und 6-Zimmer-Wohnungen ist alles vertreten. Mit den barrierefreien Neubauten wurden die Wohnungstypen ergänzt, die im Zeitverlauf dem Quartier fehlten. Durch familiengerechte Wohnungen wurde eine stärkere Mischung der Bewohnergruppen erreicht. So kann sich langfristig ein stabileres und zukunftsfähiges Quartiersleben entwickeln.

Um die Quadratmeter optimal für ein qualitativvolles Wohnen zu nutzen, haben die Architekten überzeugende Grundrisse entwickelt: Da die Gebäude lediglich eine Haustiefe von sechs Metern aufweisen, erstrecken sich die Wohnbereiche von einer Gebäudeseite bis zur anderen. Alle Wohnräume können sich so zur ruhigen Westseite und den Grünflächen mit dem wertvollen Baumbestand orientieren. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt barrierefrei über Treppenhäuser und Aufzüge. Verglaste Laubengänge dienen an der lauten Ostseite als Puffer und schirmen die Wohnungen vom Lärm ab. Zudem entstand an der Bad-Schachener-Straße eine oberirdische Quartiersgarage mit insgesamt 171 Stellplätzen, die



Grundrissausschnitt Erdgeschoss



von Süden her die bestehende Wohnbebauung vor Schall schützt. Dazu wurde sie auf der Wohnseite mit einer Schallschutzfassade geschlossen.

Die Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring 70 und 72 war eines der ersten Projekte, das über das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ bezuschusst wurde. Doch im Fokus der Maßnahmen stand nicht nur der Kampf gegen den Lärm. Auch den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern wurde mit dem Konzept „Wohnen im Viertel“ Rechnung getragen: Allen Mieterinnen und Mietern, insbesondere Menschen, die Hilfe oder Pflege benötigen, sollte in der Wohnanlage ein lebenslanges, sicheres und selbstbestimmtes Wohnen im gewohnten Umfeld ermöglicht werden. Menschen mit Betreuungsbedarf, zum Beispiel nach einem Unfall, steht eine Über-

gangs- bzw. Gästewohnung zur Verfügung. Im Nachbarschaftstreff wird nachbarschaftliche Hilfe koordiniert. Er ist ein Kontaktzentrum und Stützpunkt für nachbarschaftliches Engagement und wird vom Arbeiter-Samariter-Bund München und Oberbayern (ASB) betreut.

Die Wohnanlage am Innsbrucker Ring wurde mit dem „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau, Wohnen im Alter und vorbildliche Sanierung im Jahr 2010“ der Landeshauptstadt München ausgezeichnet. Die Lärmschutzbebauung hat darüber hinaus für ihre hohe Qualität bei vergleichsweise niedrigen Kosten eine besondere Anerkennung im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises 2010 erhalten.

Adresse
Innsbrucker Ring 70 und 72
Bauherrin
GEWOFAG Holding GmbH,
München
Architektur, Farbkonzept
Krieger Architekten,
Samerberg
Freiraumplanung
Armin Stiegler, Rosenheim
Schallschutz
Steger & Partner GmbH,
München
Fertigstellung
2008



Rhythmisierte Fassade in Grün

Ruhiges Wohnen hinter urbaner Fassade

Seit der Fertigstellung des Richard-Strauss-Tunnels im Juli 2009 fließt ein Großteil des Verkehrs auf dem Mittleren Ring Ost unter der Erde. Viele Anwohnerinnen und Anwohner der Richard-Strauss-Straße können seitdem aufatmen. Statt 66.000 Fahrzeuge fahren hier nur noch etwa 6.000 Fahrzeuge täglich. Doch an einigen Abschnitten besteht weiterhin eine hohe verkehrliche Belastung. So zwischen Effnerplatz und Denninger Straße, wo nach dem Tunnelbau der Mittlere Ring weiterhin an der Oberfläche verläuft. Hier befindet sich die Wohnbebauung der Bayerischen Versorgungskammer. Die zum Mittleren Ring offene Wohnanlage aus den 1950er-Jahren besteht aus insgesamt sechs Gebäuden, die fächerförmig zum Straßenverlauf hin angeordnet sind.

Im Herbst 2004 lobte die Bayerische Versorgungskammer München eigens einen einstufigen Realisierungswettbewerb für eine Schall-

schutzmaßnahme an der Richard-Strauss-Straße aus. Der Lärmschutz sollte nicht durch eine Schallschutzwand realisiert werden, sondern in Form einer Bebauung. Dies wurde möglich, da mit der Verlegung des Ringverkehrs unter die Erde ein ca. 4,5 m breiter Streifen entlang der Richard-Strauss-Straße zusätzlich als Baugrundstück genutzt werden konnte. Von den sieben eingeladenen Architekturbüros erhielten Léon Wohlhage Wernik Architekten und die Landschaftsarchitekten Thomanek + Duquesnoy den Zuschlag.

Die neue 274 m lange Lärmschutzbebauung ergänzt nun die offene Zeilenstruktur des Bestandes mit fünf 6-geschossigen neuen Wohngebäuden, die gleich einem Riegel die bestehende Wohnanlage zum Mittleren Ring abschirmt. Die Lücken zwischen Bestand und Neubau wurden durch transluzente Schallschutzwände geschlossen. Die geschuppte Fassade der neuen Wohn-



Grundriss Regelgeschoss

gebäude öffnet sich zum Mittleren Ring mit schmalen Fenstern. Sie akzentuiert mit ihrer skulpturalen Ausformung und Farbgebung den städtebaulichen Raum um den Effnerplatz.

Durch die Lärmschutzbebauung hat sich die Lärmbelastung verringert. Lagen die Pegelwerte zuvor je nach Lage tagsüber bei 60 bis 77 dB(A), werden in den Wohnräumen jetzt tagsüber 40 dB(A) und nachts 30 dB(A), jeweils bei gekippten Fenstern, erreicht. Doch nicht nur die Innenhöfe und Freiflächen sind nun lärmberuhigt, auch die Wohnqualität der 184 bestehenden Wohnungen ist gestiegen. Darüber hinaus entstanden 90 lärmgeschützte Neubauwohnungen.

Man betritt die neuen Wohngebäude vom Mittleren Ring über schallgeschützte Vorhöfe. Diese Eingangshöfe dienen als Schallschleuse. Über einen großzügigen Treppenraum mit Aufzug er-

reicht man vier Wohnungen je Etage. Die Wohnungen sind so geplant, dass sich die Wohn- und Schlafräume nach Westen zum ruhigen Innenhof orientieren. Die großen Wohn- und Essbereiche dagegen erstrecken sich durchgehend von Osten nach Westen. Sie erhalten damit von zwei Seiten Tageslicht und Belüftung von der ruhigen und grünen Hofseite. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung unterstützt das Lärmschutzkonzept. So herrschen immer hygienische Luftverhältnisse im Haus, die Zuluft ist in allen Räumen sauber.

Die Lärmschutzbebauung ist ein Gewinn in doppelter Hinsicht: Bessere Wohnqualität für die bestehende Wohnbebauung und neue, freifinanzierte Mietwohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen.

Adresse

Amberger Straße 20, 20a, 30, 40, 50

Bauherrin

Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden, München vertreten durch die Bayerische Versorgungskammer, München

Architektur

Léon Wohlhage Wernik Architekten GmbH, Berlin (Wettbewerb mit Menzer und Lankes, Berlin)

Freiraumplanung

Thomanek + Duquesnoy, Berlin

Schallschutz

Müller-BBM GmbH, Planegg

Fertigstellung

2009



Mehr als nur Lärmschutz

Ein Modellprojekt für „Wohnen in allen Lebensphasen“

In Berg am Laim und Ramersdorf besitzt die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG zahlreiche Wohnanlagen, die größtenteils in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts errichtet wurden. Barrierefreiheit, Schallschutz und Energieeffizienz spielten damals keine Rolle. Heute steht die GEWOFAG vor der Aufgabe, den Wohnraum an moderne Bedürfnisse anzupassen, wozu – bedingt durch den demografischen Wandel – auch die Perspektive für ein altersgerechtes Wohnen gehört. Seit 2007 wird das Quartier um den Piusplatz am Mittleren Ring sowohl durch Neubau als auch durch umfassende Sanierungsmaßnahmen modernisiert und umgestaltet.

Ein Projekt ist das 9-geschossige Wohnhaus in der Pertisaustraße aus dem Jahr 1963. Da das Gebäude im Osten direkt an den Ring grenzt, waren die Bewohnerinnen und Bewohner in den letzten Jahrzehnten einer immer stärkeren Lärmbelastung ausgesetzt und konnten die Balkone kaum nutzen. Auch die Grundrisse der Wohnungen entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen: Rund 2.600 m² Gesamtwohnfläche verteilten sich auf 45 eng geschnittene 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Dort lebten überwiegend ältere Mieterinnen und Mieter, die durch enge Türen und Stufen in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt wurden. Der Lift endete im 8. Stock, das oberste Geschoss war nur über eine Treppe erreichbar. Auch energetisch war das Wohnhaus aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß.

Ausgangspunkt aller Sanierungsarbeiten war ein neuer Zuschnitt der Wohnungsgrundrisse. Trotz der schwierigen Gegebenheiten konnten fast alle Wohnungen barrierefrei umgebaut werden. Die kleinen Balkone wurden durch großzügige, verglaste Loggien ersetzt, eine sogenannte „Zweite Haut“, die gleich mehrere wichtige Funktionen erfüllt: Erstens wird der Verkehrslärm vermindert, zweitens die Wohnung erweitert und drittens die Energieeffizienz verbessert. Dank der nicht dicht schließenden Glas-Schiebetüren werden die Loggien während der Heizperiode zu Pufferräumen, in denen die einströmende, kalte Außenluft vorgewärmt wird. Dies bewirkt zusammen mit anderen Modernisierungsmaßnahmen eine Senkung des Energieverbrauchs um 40%. Der energetische Standard des Gebäudes entspricht heute einem KfW-Effizienzhaus 55 nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2007. Da durch die Loggienverglasung die Geräuschbelastung um ca. 10 dB(A) reduziert wird, sind die Loggien für den Aufenthalt

ausreichend ruhig, und die dahinterliegenden Fenster können auch einmal geöffnet werden. Um die Belüftung der Räume zu sichern, erhielten die Wohnungen eine zentrale Luftabsaugung mit schalldämmenden Außenluftdurchlässen an den Loggienfenstern.

Mit der umfangreichen Modernisierung konnten auch vielfältige Angebote für Familien und ältere Menschen realisiert werden. Das Hochhaus bietet heute mit seinen 31 Wohnungen Familien mit Kindern und auch älteren Mieterinnen und Mietern ein Zuhause. Vier Wohnungen sind im Rahmen des Projekts „Wohnen im Viertel“ entstanden, das ein Leben in der eigenen Wohnung mit Betreuung und Pflege durch einen ambulanten Dienst im Haus ermöglicht. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Concierge-Service. Diese Einrichtung soll die Vernetzung der Nachbarschaften fördern und der sozialen Stabilisierung der Hausgemeinschaft dienen. Im Concierge-Bereich werden auch Dienstleistungen, wie z.B. die Annahme von Briefen und Paketen angeboten. In einer ambulant betreuten, therapeutischen Wohngemeinschaft der Wohnhilfe e.V. wird älteren Menschen geholfen, die psychosozial betreut werden müssen.

Das Projekt wurde als Modellvorhaben im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus mit einem Beitrag des Freistaats unterstützt. Ziel des Modells „Wohnen in allen Lebensphasen“ war die Entwicklung beispielhafter Wohnkonzepte, die den demografischen Veränderungen gerecht werden und Wohnraum für unterschiedliche Altersstrukturen bieten.



Adresse

Pertisaustraße 7

Bauherrin

GEWOFAG Holding GmbH, München

Architektur

Projektgemeinschaft Richardz Architekten + strunz architekten, München, Prof. Clemens Richardz, Thomas Strunz

Freiraumplanung

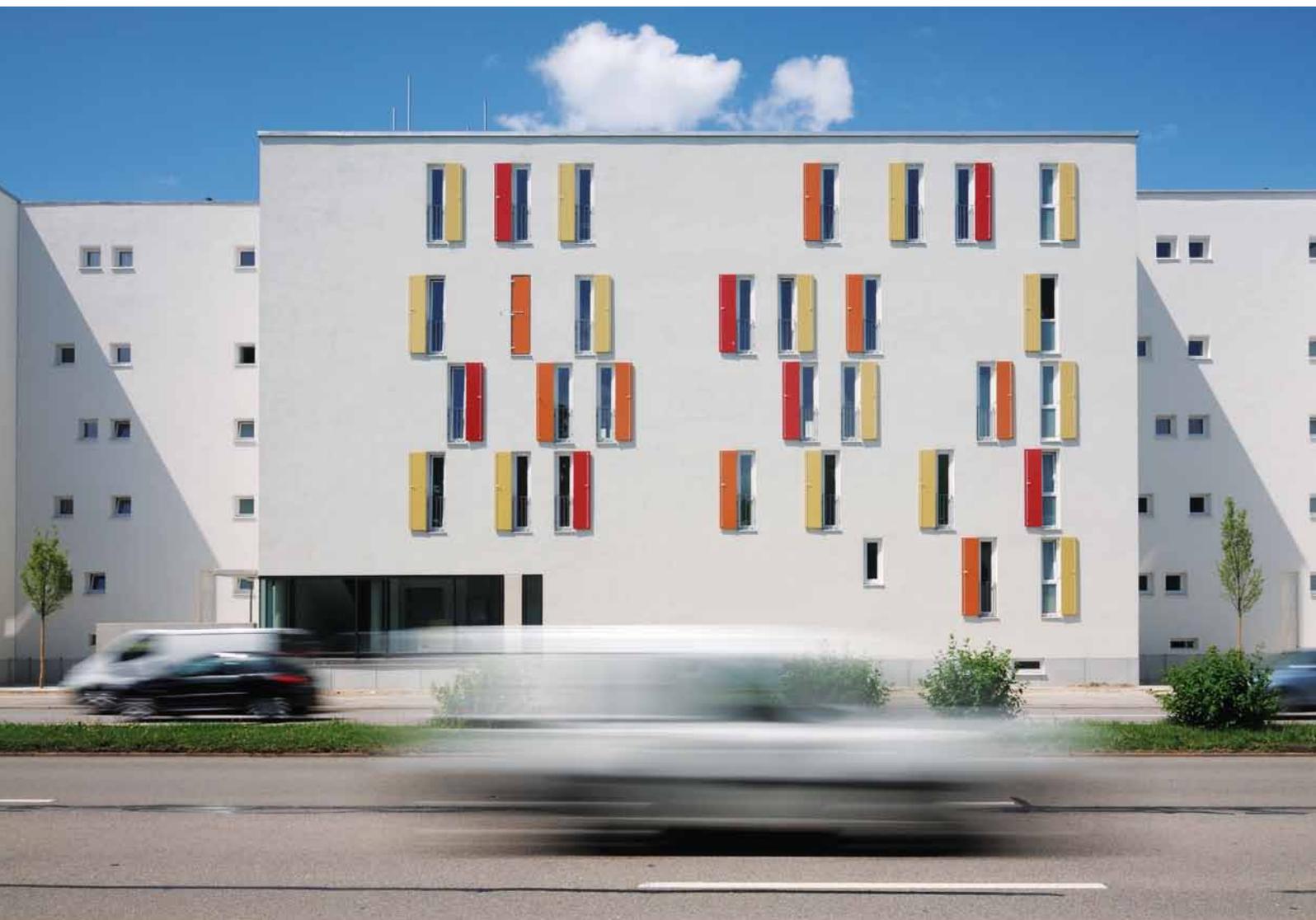
realgrün Landschaftsarchitekten, München

Schallschutz

Steger & Partner GmbH, München

Fertigstellung

2011



Der Lärm bleibt draußen

Neuer Wohnraum, ruhige Innenhöfe und Platz zum Spielen

Im Münchner Stadtteil Ramersdorf liegt die Wohnanlage der GWG München an der Zornedinger Straße. Früher standen hier auf einem Grundstück von ca. 10.000 m² drei Gebäude aus den 1960er-Jahren. Da die Anlage zum Innsbrucker Ring hin offen war, strömte der Verkehrslärm ungehindert ein. Die Lärmbelastung war sehr hoch. Die Freiflächen zwischen den Häuserzeilen wurden von den Bewohnerinnen und Bewohnern kaum genutzt. Ziel der 2007 begonnenen Planung für ein neues Gesamtkonzept der Anlage war es, die Lärmemissionen zu reduzieren und durch Neubau und Aufstockung neuen Wohnraum zu schaffen.

Heute sieht es in der Zornedinger Straße anders aus: Zwischen den drei Gebäudezeilen des Bestandes stehen nun drei neue 5-geschossige Gebäudekomplexe als Lückenschluss zum Innsbrucker Ring. Gleich einer Lärmschutzwand bewahren sie die alten Bestandsbauten vor dem eindringenden Verkehrslärm. Doch nicht nur

das Funktionale stand bei den Überlegungen der Architekten im Mittelpunkt. Auch das freundliche Erscheinungsbild des Neubaus zum Ring war Teil des Konzepts. Die farbigen Klappläden akzentuieren die Ostfassade und zeigen zugleich die Wohnnutzung zur lärmbelasteten Ringseite. Dies gelang, da robuste Raumnutzungen, wie Dielen, Bäder und Küchen zum Mittleren Ring orientiert sind. Die Wohnbereiche sind durchgestreckt und von zwei Himmelsrichtungen beleuchtet.

Durch die Lärmschutzbebauung entstanden 14 familiengerechte Wohnungen, deren Wohn- und Schlafräume zu den ruhigen Innenhöfen nach Westen ausgerichtet sind. Die verbliebene Lücke zur Nachbarbebauung im Norden ist heute durch eine Lärmschutzwand geschlossen. Auch die Wohnungen des Altbestandes wurden aufgewertet. Durch eine Fassadenbekleidung mit außen liegender Wärmedämmung und neuem Putz



Grundriss 1. bis 3. Obergeschoss

sind die alten Mauern dem heutigen Dämmstandard angepasst. An der Südfassade des südlichsten Gebäudes wurden die Loggien eingehaust. Alle Wohnungen erhielten neue Fenster mit verbessertem Dämmwert und Schallschutz.

Neuer Wohnraum wurde zudem durch die Aufstockung der Bestandsgebäude in vorgefertigter Leichtbauweise geschaffen. Die ehemals 4-geschossigen Häuser bekamen jeweils noch ein weiteres Wohngeschoss hinzu. Durch das Zurücksetzen dieses fünften Stockwerks entstand auf der Südseite eine durchgehende Terrassenzone. Die neuen Wohnungen sind barrierefrei über Laubengänge, die einzelnen Etagen über einen Aufzug im zentral gelegenen Treppenhaus erreichbar. Die bauliche Verbindung von Alt- und Neubauten stellte die Architekten vor planerische Herausforderungen. Um Eckkonflikte zu vermeiden, erstrecken sich Wohnungen über zwei Baukörper.

Für die insgesamt 39 neuen Wohnungen, die durch Aufstockung und Neubau entstanden sind, mussten auch entsprechende Stellplätze geschaffen werden. Der alte Garagenhof wurde abgebrochen, die notwendigen Stellplätze verschwanden unter die Erde, und die Innenhöfe konnten neu gestaltet werden. Wo früher der unansehnliche Garagenhof war, ist ein interessanter Freibereich mit Aufenthalts- und Spielflächen für die älteren Kinder und Jugendlichen entstanden. Zudem war es Ziel der Grünplaner, ruhige und geschützte Innenhöfe zu schaffen, die sichere Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bieten.

Die gesamte Anlage Zornedinger Straße umfasst heute 147 Wohnungen und einen 65 m² großen Stadtteiltreff. Durch die Lärmschutzbebauung und die Neugestaltung der Innenhöfe ist hier ein neues Wohngefühl entstanden, das zur Aufwertung des ganzen Quartiers beiträgt.

Adresse

Zornedinger Straße 12-38

Bauherrin

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Architektur

Felix + Jonas Architekten BDA, München

Freiraumplanung

Stefanie Jühling Landschaftsarchitektin BDLA DWB, München

Schallschutz

Ingenieure Süd GmbH, München

Fertigstellung

2012



Selbstbewusster Solitär

Engagierte Architektur, entspanntes Wohnen

Das Bauvorhaben an der Hanselmannstraße stellte die Architekten vor eine große Herausforderung. Direkt am Petuelring sollte ein noch unbebautes Grundstück von rund 1.000 m² für den Wohnungsbau erschlossen werden. Die Schallpegel erreichen tagsüber 72 dB(A) und nachts 66 dB(A). Hier, wo im Bereich der Rampenfahrbahnen zum Petueltunnel die Lärmemissionen weiterhin sehr hoch sind, befindet sich heute ein architektonisch wie technisch überzeugendes

Wärmedämm-Verbundsystem, errichtet. Beton zeichnet sich als Baustoff mit hohem Schallschutz aus. Wegen der Dichte des Baumaterials schützt Beton wirkungsvoll vor Verkehrslärm, aber auch vor Lärm aus den Nachbarwohnungen. Die massiven Außenbauteile haben nach DIN 4109 ein Schalldämm-Maß von $R'w = 55$ dB, d.h., der äußere Schall reduziert sich um ca. 55 dB(A). Alle Wohn- und Schlafräume sind mit einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage mit integrierter



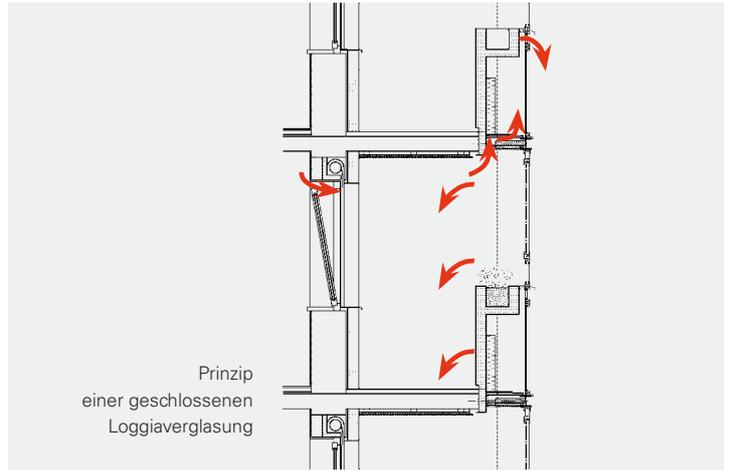
Wohngebäude mit vier bzw. drei Geschossen. Als Solitär steht der monolithisch wirkende Bau frei im städtischen Raum. Seine Grundrisse folgen nicht dem Gesetz des rechten Winkels, seine Dachform nicht dem ausgewogenen Satteldach. So wirkt er trotz seiner massiven und kompakten Baumasse in keiner Weise träge und behäbig, sondern dynamisch und elegant.

Da der Mittlere Ring auf der Südseite des Grundstücks liegt, waren besondere Schallschutz-Lösungen gefragt. Der klassische Schallschutzgrundriss mit den entsprechenden Raumorientierungen war hier nicht zielführend. Wesentlicher Bestandteil des Schallschutzkonzepts sind die hoch schalldämmenden Verglasungen der Fensteröffnungen in Verbindung mit einer ebenso hoch schalldämmenden Gebäudehülle. Das Gebäude ist in zweischaliger Bauweise, d.h. einer Betonwand mit einer Wandstärke von 25 cm und einem

Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Be- und Entlüftung der Räume muss daher nicht über Fenster oder Öffnungen in der Gebäudefassade erfolgen: Der Verkehrslärm bleibt draußen und auch die Luft ist weniger schadstoffbelastet. Diese Art der Lüftung hat weitere positive Zusatzeffekte. Sie spart relativ viel Energie im Vergleich zu der konventionellen Fensterlüftung und ist gegenüber Einzellüftern auch deutlich leiser.

Der Neubau, der seit 2010 die Lücke des städtischen Wohnblocks am Mittleren Ring schließt, umfasst 20 Wohneinheiten. Neun davon wurden nach der „Einkommensorientierten Förderung“ gefördert. Insgesamt ist hier rund 1.400 m² neuer Wohnraum entstanden, von der 1-Zimmer-Wohnung mit 40 m² bis zur 5-Zimmer-Wohnung mit 115 m². Auch an die Autos wurde gedacht. Eine Tiefgarage mit elf Stellplätzen bietet den notwendigen Platz.

Adresse
Hanselmannstraße 2
Bauherr
IBS Immobilienservice GmbH, Germering
Architektur
Heim Kuntscher Architekten und Stadtplaner BDA, in Kooperation mit Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH, München
Schallschutz
Steger & Partner GmbH, München
Fertigstellung
2010



Kleine Maßnahme mit großer Wirkung

Verglaste Loggien für mehr Ruhe

Lärmschutz ist nicht gleich Lärmschutz. Welche Maßnahmen getroffen werden, hängt von der Ausgangslage ab. Nicht immer besteht die Möglichkeit, eine bestehende Wohnanlage durch eine vorgelagerte Schallschutzbebauung vor dem Verkehrslärm zu schützen. Doch selbst mit Hilfe einfacher Lärmschutzbausteine, wie z.B. Schiebeläden oder Loggienverglasung, können erhebliche Pegelminderungen erreicht werden. Ein Beispiel dafür ist das Wohngebäude an der Candidstraße. Die Anwohnerinnen und Anwohner rund um den Candidplatz sind mit durchschnittlichen Lärmemissionen von 72 dB (A) tagsüber und 64 dB (A) in der Nacht stark belastet. Ohne zusätzlichen Lärmschutz ist die Wohnqualität in dieser Gegend erheblich eingeschränkt.

Das Wohnhaus an der Candidstraße grenzt mit seiner Südfassade direkt an den Mittleren Ring. Die Wohn- und Schlafräume sowie die zugehörigen Loggien, die sich nach Süden orientieren, sind entsprechend lärmbelastet. Ziel war es, durch passende Maßnahmen in Wohn- und Aufenthaltsräumen eine Pegelminderung von 30 dB(A), in Schlafräumen von 34 dB(A) gegenüber dem Außenlärm zu erreichen.

Auf der Südseite des Wohngebäudes wurden die über vier Meter breiten Loggien mit einer Schallschutzverglasung geschlossen. Einfache Systeme bewirken nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A), da sie offene Fugen haben, über die auch ein Luftaustausch erfolgen kann. Bei einer Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A) ist jedoch eine höhere Pegelminderung erforderlich, um die Zielwerte zu erreichen. Daher fiel die Wahl auf ein „geschlossenes“ und damit luftdichtes System, d.h., durch zusätzliche

bauliche Maßnahmen muss ein Austausch mit der Umgebungsluft hergestellt werden. Für die Loggienverglasung wurde ein gerahmtes Schiebe-Dreh-System aus nicht wärmege-dämmten Aluminiumprofilen mit Dichtungen in den Funktionsfugen eingesetzt. Das Einscheiben-Sicherheitsglas hat eine Stärke von 10 mm. Bei diesem „geschlossenen“ System, das schnell und ohne aufwändige Umbaumaßnahmen hier eingebaut werden konnte, wird die Belüftung mittels geeigneter Schalldämm-lüfter mit ausreichender Schalldämmung und ausreichendem Lüftungsquerschnitt erreicht.

Um die Belüftung zu optimieren, wurden in jeder Loggia zwei Schalldämm-lüfter in unterschiedlicher Höhe eingebaut. Diese gewährleisten ein sicheres Lüften bei geschlossener Loggienverglasung. Wichtig für die Wirksamkeit dieser Maßnahme ist auch der Einbau einer schallabsorbierenden Unterdecke in den Loggien. So entstanden schallgeschützte, aber gut durchlüftete Freiflächen, wodurch die angrenzenden Wohn- und Schlafräume lärmberuhigt werden konnten, ohne künftig auf Frischluft zu verzichten. Zusätzlich wurden bei Wohnraumfenstern, die nicht hinter einer Loggia liegen, neue Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 eingebaut.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes an der Candidstraße haben durch die Schallschutzmaßnahme nicht nur mehr Wohnqualität, sondern auch mehr Wohnraum gewonnen. Die verglasten und schallgeschützten Loggien sind weit mehr als nur eine praktische Abstellfläche. Hier kann man jetzt „in Ruhe“ sitzen, lesen oder sich unterhalten, ohne dass dabei das eigene Wort von dem vorbeirau-schenden Verkehr übertönt wird.

Adresse

Candidstraße 18-26

Bauherrin

Bayerische Ärzte-
versorgung, München
vertreten durch die
Bayerische Versorgungskammer, München

Schallschutz

Steger & Partner GmbH,
München

Fertigstellung

2011





Leben nahe des Petuelparks

Schritt für Schritt mehr Wohnqualität

Seit 2002 rollt der Verkehr auf dem Mittleren Ring durch den Petuertunnel. Dort, wo früher 90.000 Fahrzeuge am Tag fuhren, befindet sich heute auf einer Fläche von 7,4 ha der Petuelpark. Die grüne Oase mit ihren abwechslungsreichen Gartenanlagen, Kinderspielflächen und Kunstwerken bietet Raum zum Flanieren und Spielen, für Erholung und Muße. Sogar ein Café lädt zum Verweilen in der Sonne ein. Eine erhebliche Entlastung für die Bewohnerinnen und Bewohner am Nordabschnitt des Mittleren Rings.

Am westlichen Ende des Petuelparks verläuft parallel zum Mittleren Ring die Frauenstadtstraße. Hier, Ecke Knorrstraße, steht ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus den 1960er-Jahren. Die Eigentümergemeinschaft entschloss sich zu einer energetischen Sanierung des Gebäudes samt Schallschutzmaßnahmen für die 53 Wohnungen und die drei Ladengeschäfte im Erdgeschoss. Architekten und Bauherrenschaft suchten dabei nach einer ganzheitlichen Lösung: Neben den umfangreichen funktionalen und technischen Anforderungen waren auch gestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Ziel war es, das Potenzial einer Fassadensanierung gestalterisch auszuschöpfen und den Standort am Mittleren Ring dadurch aufzuwerten. Das bis dato eher unscheinbare Gebäude präsentiert sich heute mit einem Kleid in warmen Rottönen. Die vorgehängte und hinterlüftete Fassade aus Eternit-Fassadentafeln ist spannungsreich farbig gegliedert.

Der Schallschutz wurde erreicht, indem die ehemaligen lärmbelasteten Loggien durch Wärmeschutzverglasungen geschlossen und zu Wintergärten umgebaut wurden. Schalldämmlüfter versorgen die Bewohnerinnen und Bewohner mit Frischluft. Der Lärmpegel in den Wintergärten ist soweit reduziert, dass die dahinterliegenden Wohnräume bei gekippten Fenstern ruhig und ausreichend belüftet werden können. Zentrale Hybrid-Dachlüfter erzeugen in Küchen und Bädern Unterdruck, der über die Fassade und die dahinterliegenden Aufenthaltsräume ausgeglichen wird.

Die neuen Wintergärten dienen nicht nur als Lärmpuffer, sie erweitern auch den Wohnraum und bieten zugleich ein Mehr an Wohnqualität. Die so gewonnenen Quadratmeter können beispielsweise für eine kleine grüne Oase in den eigenen vier Wänden genutzt werden.

Auch zur Energieeinsparung wurden ehrgeizige Ziele entwickelt: Die CO₂-Emissionen reduzieren sich heute um 60% jährlich. Ein Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) verringert sie um weitere 17% im Jahr. Im kompakten BHKW werden nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung gleichzeitig Strom und Wärme erzeugt. Am effizientesten ist der Einsatz von BHKW-Modulen für die Stromerzeugung, aber auch für Heizung und Warmwasserbereitung. Das Wohngebäude an der Frauenstadtstraße ist rundum ein gelungenes Beispiel für eine planvolle energetische und schallschutztechnische Sanierung am Petuelring.

Adresse

Frauenstadtstraße
11 und 13

Bauherrin

Eigentümergemeinschaft
Frauenstadtstraße
11 und 13, vertreten
durch etcos Immobilien
Management GmbH

Architektur

zillerplus Architekten und
Stadtplaner, München

Schallschutz

Möhler + Partner
Ingenieure AG, München

Fertigstellung

2010

Die Projekte am Mittleren Ring

- 1** Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring, GEWOFAG
- 2** Lärmschutzbebauung an der Richard-Strauss-Straße, BVK
- 3** Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“, Loggienverglasung als „Zweite Haut“, GEWOFAG
- 4** Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring, GWG München
- 5** Wohngebäude am Petuelring, IBS Immobilienservice GmbH
- 6** Loggienverglasung am Wohngebäude an der Candidstraße, BVK
- 7** Wohn- und Geschäftsgebäude am Petuelring, Eigentümergemeinschaft Frauenstättstraße

Eine Auswahl weiterer geförderter Projekte:

- 8** Loggienverglasung am Wohngebäude am Candidplatz, Stadtparkasse
- 9** Lärmschutzbausteine am Wohngebäude am Innsbrucker Ring, ebm
- 10** Laubengangverglasung an der Tegernseer Landstraße, Stadtparkasse
- 11** Wintergärten am Wohngebäude am Innsbrucker Ring, Heimbau Bayern
- 12** Festverglasungen am Wohngebäude am Leuchtenbergring, ebm
- 13** Wohngebäude an der Chiemgaustraße, Gruber Hausverwaltung
- 14** Lärmschutzbebauung am Isarring, Wohnbau GmbH (geplant)

