

Neues Wohnen in Schwabing



Liebe Münchnerinnen und Münchner,

das neue Stadtquartier „Am Ackermannbogen“ entstand als ein Projekt zum neuen Wohnen auf einem Areal zwischen Schwabing und dem Olympiagelände München. In den 1990er Jahren wurde dieses Areal von militärischen Nutzungen (Kasernen) freigegeben. Als eine Konversionsfläche im innerstädtischen Gebiet zeichnete es sich durch ein enormes Potenzial für eine urbane Innenentwicklung aus. Die Landeshauptstadt München erwarb das Areal, das gemeinsam mit den umliegenden Bereichen als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Am Ackermannbogen“ überplant und entwickelt wurde. Auf einer Gesamtfläche von insgesamt 39,5 Hektar sind etwa 2.250 Wohnungen und rund 550 Arbeitsplätze entstanden.



Luftbild von 1993

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Durch die konsequente Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ (gemäß §§ 165 ff. BauGB) wurde in München eine die Gemeinwohlinteressen sichernde Vorgehensweise entwickelt. Planungsziele waren möglichst viel Wohnraum für ein breites Spektrum der Bevölkerung zur Deckung des hohen Bedarfs sowie, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu schaffen, eine städtebauliche Neuordnung der Militärbrachen und ihre Einbindung in das bestehende Stadtgefüge. Zur Bearbeitung dieses Themas wurde eine eigene Arbeitsgruppe in der Stadtplanung gebildet.

München blickt auf einen weitreichenden Erfahrungsschatz mit den Chancen, aber auch mit den Herausforderungen von Konversion, Zwischennutzungen oder Altlasten. Am Ackermannbogen ist dieser Entwicklungsprozess besonders gut gelungen.

Elisabeth Merk

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

Historie des Areals

Das neue Stadtviertel Ackermannbogen entstand auf einem Teil des ehemaligen Oberwiesenfeldes im Westen Schwabings. Bereits seit 1784 wurde das Areal militärisch genutzt, zuerst lediglich als Übungsplatz der kurfürstlich-bayerischen Artillerie. Ab etwa 1800 entstanden erste Kasernenbauten und ab etwa 1900 wurde das Oberwiesenfeld auch als Flugplatz – für Ballone und Luftschiffe – genutzt. 1939 wurde der öffentliche Flugverkehr auf den damals neuen Flughafen München – Riem verlagert. Der private Flugbetrieb wurde 1968 endgültig eingestellt.

Mit der Entscheidung für München als Austragungsort der XX. Olympischen Spiele wurde 1966 die Überplanung großer Teile des Oberwiesenfeldes eingeleitet. Zwischen dem neu geschaffenen Olympiagelände und dem historischen Schwabing verblieben neben einer städtischen Brachfläche Flächen der Post und des Freistaates sowie die Stetten- und die Waldmannkaserne. Nach der Freigabe von militärischer Nutzung wurden beide Kasernen 1996 durch die Landeshauptstadt München erworben und gemeinsam mit den umliegenden Bereichen als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen entwickelt.

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Nachdem die Landeshauptstadt München die Planungshoheit für die Waldmann- und die Stettenkaserne erhielt, wurden im Jahre 1994 die grundlegenden Planungsziele formuliert und ein Strukturkonzept erarbeitet. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen lobte die Stadt München 1996 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb aus. Planungsvorgabe für den Städtebau war die Entwicklung eines städtebaulichen Leitbilds unter den Gesichtspunkten eines sparsamen Flächenverbrauchs und eines umweltschonenden Umgangs mit Grund und Boden. Mit dem ersten Preis wurde der Entwurf des Architekten Christian Vogel und der Landschaftsarchitektin Rita Lex-Kerfers ausgezeichnet.



Große Wiese



Nachbarschaftstreff

Die unterschiedlich gestalteten Grünflächen entsprechen den verschiedenen Bedürfnissen der Bewohner. Neben dem Stadtwald und der großen Wiese ist ein Rodelhügel vorhanden, der die Landschaft des Olympiaparks mit dem Areal verbindet.



Rodelhügel mit Bolzplatz und Spielplatz

Die zentrale Entwurfsidee von vier eigenständigen Quartieren mit „großer Wiese“ und „Stadtwald“ erfüllt Ansprüche einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, von Singles bis zur Großfamilie.

Baugruppen und Genossenschaften

Das Interesse an der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen war seit Planungsbeginn sehr groß. Nicht nur bei Bauträgerinnen und Bauträgern, sondern vor allem bei Privatpersonen, die – erstmalig in München – als „Bauträger“ aufzutreten und in Eigenregie bauten. Die Landeshauptstadt München engagierte zur Unterstützung dieser Bauwilligen einen Architekten, der mit der Vermittlung dieser untereinander und mit deren Beratung, auch in finanzieller Hinsicht, beauftragt wurde.



Baugruppen / Baugenossenschaften

Im Quartier Nord-West konnten dadurch bereits Baugruppen und Baugemeinschaften erfolgreich berücksichtigt werden. Gleichzeitig erfuhr genossenschaftliches Bauen in München eine Wiederbelebung. Die erst im Jahre 2000 gegründete Wohnbaugenossenschaft „wagnis“ konnte sich schon im ersten Bauabschnitt mit ihrem Gründungsprojekt einbringen und ist auch in den weiteren Quartieren vertreten. Die zumeist innovativen Projekte der Baugruppen sowie das hohe bürger-schaftliche Engagement der Genossenschaftsmitglieder tragen wesentlich zur Prägung des vielfältigen und lebendigen Stadtquartiers bei.

Offensive Zukunft Bayern Siedlungsmodell Ackermannbogen

Der erste Bauabschnitt, das Quartier Nord-Ost, wurde im Rahmen der „Offensive Zukunft Bayern“ in das Wohnbauförderprogramm „Siedlungsmodelle“ des Freistaates Bayern aufgenommen. Der hierzu zwischen der Landeshauptstadt München und dem Freistaat Bayern geschlossene Darlehensvertrag und seine Bindungen machten eine frühzeitige Einbindung von Bauträgern erforderlich. In einem gesonderten Auswahlverfahren wurden Bauträgerinnen und Bauträger ausgewählt, die als Optanten das weitere Verfahren begleiteten.

Es erfolgte deren Zusammenschluss zur „Schwabing am Olympiapark GbR“. Gemeinsam mit der Landeshauptstadt München wurde dann für diesen Bereich ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben.



Wettbewerbsplan Siedlungsmodell

Grundlage zur Umsetzung waren unter anderem der städtische Kriterienkatalog sowie die von den Preisträgerinnen und Preisträgern des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes gemeinsam mit dem Freistaat und der Landeshauptstadt München entwickelten Qualitätsbausteine.

Solare Nahwärme Ackermannbogen SNAB

Mit dem bisher in Europa einzigartigen Projekt „Solare Nahwärme Ackermannbogen“ wird in München eine Reihe von bundesweit bereits erfolgreich realisierten innovativen Anlagen fortgesetzt und weiterentwickelt. Dabei wird solare Wärme zur Bereitung von Heizenergie und Warmwasser eingesetzt. Auf den drei nord-süd-orientierten Gebäudezeilen des Quartiers Nord-West sind 3.600 Quadratmeter großflächige thermische Solarkollektoren installiert. Die hier gewonnene Energie wird dem Langzeitwärmepeicher mit einer Kapazität von 6.000 Kubikmeter Wasseräquivalent zugeführt. Die Übergabe der Wärme von den Kollektoren auf den Wärmespeicher und vom Wärmespeicher auf das Versorgungsnetz der Wohngebäude erfolgt in der Energiezentrale.



Solarkollektoren im Quartier Nord-West

Die Übergabe der Wärme von den Kollektoren auf den Wärmespeicher und vom Wärmespeicher auf das Versorgungsnetz der Wohngebäude erfolgt in der Energiezentrale.



Energiezentrale

Der Speicher mit 26 Meter Durchmesser und einer lichten Höhe von 16 Metern sowie die Energiezentrale wurden topographisch, in Anlehnung an das benachbarte Olympiagelände gestaltet. Die „Solare Nahwärme Ackermannbogen“ versorgt 319 Wohnungen mit insgesamt 30.400 Quadratmeter Geschossfläche. Die Anlage ist seit dem Sommer 2007 in Betrieb.



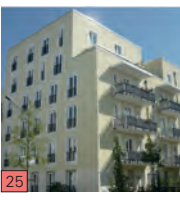





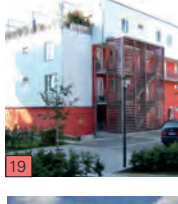



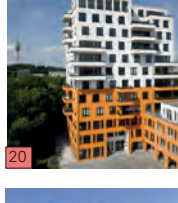
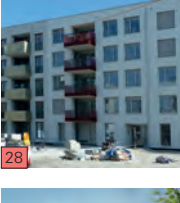
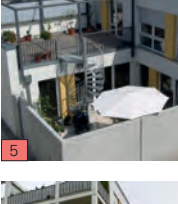

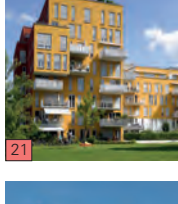
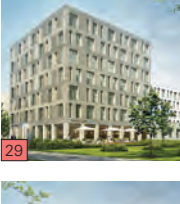


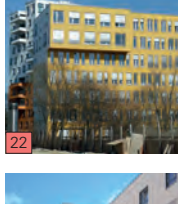



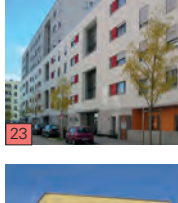
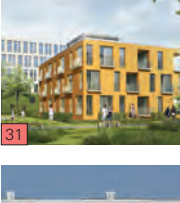
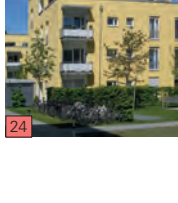
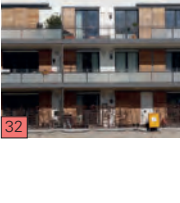
Stadtplanung

Ackermannbogen

Neues Wohnen in Schwabing



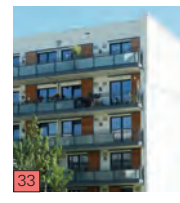











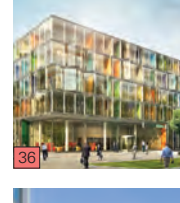
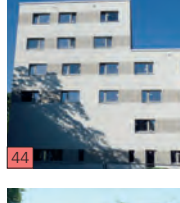
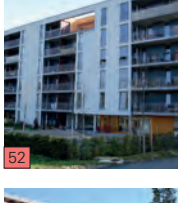
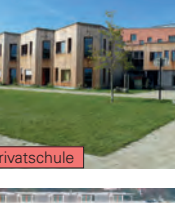
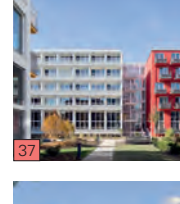
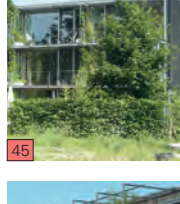
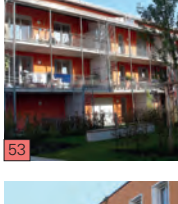



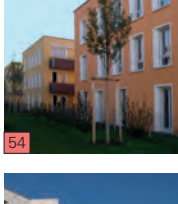

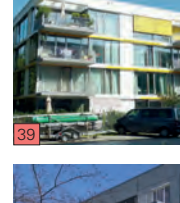
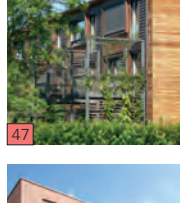
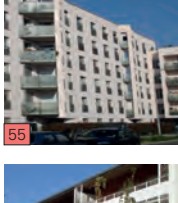
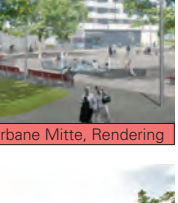
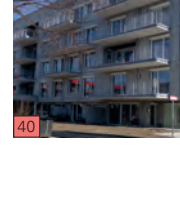
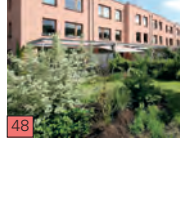

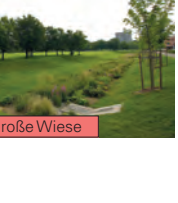
Architektur am Ackermannbogen

 B: KLAUS Wohnbau GmbH, München A: Blaumoser + Glück, Starnberg LA: Aufmkolk, Nürnberg	 B: KLAUS Wohnbau GmbH, München A: Schulze & Partner, Hannover LA: Neumann, München	 B: wagnis eG, München A: A2freising Architekten, Freising LA: Berger, Freising	 B: Stadibau GmbH, München A: Baufrösche Kassel, Kassel LA: Franz, Leipzig
 B: KLAUS Wohnbau GmbH, München A: 03 Architekten, München LA: Aufmkolk, Nürnberg	 B: Viterra Development GmbH, München A: Blaumoser + Glück, Starnberg LA: Zaharias, München	 B: GBWAG, München A: Prof. Meck, München LA: Mahl, München	 B: Bouwfonds, München A: Prof. Hebensperger-Hüther, München LA: Franz, Leipzig
 B: GEWOS GmbH, München A: 03 Architekten, Stender, München LA: Aufmkolk, Nürnberg	 B: GEWOS GmbH, München A: Franke und Rössel, München LA: Bertram, München	 B: NEST Projekte GmbH, Unterhaching A: A2freising Architekten, Freising LA: Berger, Freising	 B: Bouwfonds, München A: Prof. Hebensperger-Hüther, München LA: Franz, Leipzig
 B: KLAUS Wohnbau GmbH, München A: Schulze & Partner, Hannover LA: Neumann, München	 B: Viterra Development GmbH, München A: Blaumoser + Glück, Starnberg LA: Zaharias, München	 B: C.F.S. Baugesellschaft, München A: Steidle Architekten, München LA: Franz, Leipzig	 B: Baugemeinschaft Schwabing Hoch Vier A: Prof. Hebensperger-Hüther, München LA: Berger, Freising
 B: KLAUS Wohnbau GmbH, München A: Schulze & Partner, Hannover LA: Neumann, München	 B: Südhausbau GmbH, München A: Fink + Jocher, München LA: Burger, München	 B: DAWO, München A: Steidle Architekten, Dycka, München LA: Franz, Leipzig	 B: Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH A: Steidle Architekten, München LA: Huber, Freising
 B: CONCEPT BAU GmbH, München A: Blaumoser + Glück, Starnberg LA: Zaharias, München	 B: Bauland GmbH, München A: Prof. Meck, München LA: Mahl, München	 B: DAWO, München A: Steidle Architekten, Dycka, München LA: Franz, Leipzig	 B: Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH A: Steidle Architekten, München LA: Huber, Freising
 B: CONCEPT BAU GmbH, München A: A2freising Architekten, Freising LA: Berger, Freising	 B: BAYWOBAU, München A: A2freising Architekten, Freising LA: Berger, Freising	 B: GBWAG, München A: Benedek, München LA: Franz, Leipzig	 B: Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH A: Steidle Architekten, München LA: Huber, Freising
 B: CONCEPT BAU GmbH, München A: Blaumoser + Glück, Starnberg LA: Zaharias, München	 B: Münchner Grund, München A: Prof. Meck, München LA: Mahl, München	 B: GBWAG, München A: Benedek, München LA: Franz, Leipzig	 B: Grund – Idee, Ingolstadt A: Riedhammer, München LA: Wilhelm, München

Das Areal



Architektur am Ackermannbogen

 B: Grund – Idee, Ingolstadt A: Riedhammer, München LA: Wilhelm, München	 B: wagnis eG, München A: A2freising Architekten, Freising LA: Wamsler, Rohloff, Wirzmüller, Regensburg	 B: Bürgerbau, München A: Prof. Hebensperger-Hüther, München LA: Berger, Freising	 B: Kaitos Zwei, München A: Weickenmeier, Kunz + Partner, München LA: Schwarzmaier, München
 B: HI Wohnbau GmbH, München A: Mönlich Architekten, München LA: Hautum, München	 B: GWG, München A: dressler mayerhofer rössler, München LA: Kalckhoff, München	 B: Baugemeinschaft, München A: Prof. Hebensperger-Hüther, München LA: Berger, Freising	 B: Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport A: Bidner, München LA: Ross, München
 B: NEST Projekte GmbH, Unterhaching A: Nagel, Unterhaching LA: Balm, Schwabhausen	 B: GWG, München A: Eck-Fehmi-Zett, Landshut LA: Grünfabrik GbR, Altdorf	 B: HEIMAG, München A: Baumschläger Eberle, Wien LA: Schwarzmaier, München	 B: Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport A: Jesse, Hofmayr, Wermer, München LA: Franz, München
 B: Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH A: Steidle Architekten, München LA: Huber, Freising	 B: GEWOFAG, München A: Eck-Fehmi-Zett Landshut LA: Grünfabrik GbR, Altdorf	 B: wagnis eG, München A: Zwischenräume, München LA: Burger, München	 B: Förderverein Heilende Erziehung A: Jesse + Kollegen, München LA: Prechter, Nürtingen
 B: Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH A: Steidle Architekten, München LA: Huber, Freising	 B: Baugruppen, München A: Bucher-Beholz, Konstanz LA: Kübert, München	 B: HEIMAG, München A: Götze, Hadlich, Popp, Streib, München LA: Schwarzmaier, München	 B: Landeshauptstadt München, Stadtwerte A: a+p Architekten, München LA: Zaharias, München
 B: Hanseatische Gesellschaft f.Seniorenheime A: Broll Förster Architekten, Berlin LA: Bendfeldt Herrmann Franke, Kiel	 B: Baugruppen, München A: Pia Architekten, Karlsruhe LA: Kübert, München	 B: CONCEPT BAU GmbH, München A: Baumschläger Eberle Wien LA: Schwarzmaier, München	 B: Landeshauptstadt München, Baureferat A: Karl und Probst, München LA: Franz, München
 B: Baugemeinschaft gemeinsam ökologisch A: Werle, München LA: Wamsler, Roloff, Wirzmüller, Regensburg	 B: Baugruppen, München A: Valentin, Dorfen LA: Kübert, München	 B: Hausbau Fischer, Haar A: Fischer, München LA: Kübert, München	 B: Landeshauptstadt München, Baureferat LA: Monsigny, Berlin
 B: Baugemeinschaft Wohnen ohne Auto III A: Deller, München LA: Wamsler, Roloff, Wirzmüller, Regensburg	 B: Baugruppen, München A: Franke und Roessel, München LA: Kübert, München	 B: CONCEPT BAU GmbH, München A: Götze, Hadlich, Popp, Streib, München LA: Schwarzmaier, München	 B: Landeshauptstadt München, Baureferat LA: Lex-Kerfers, Bockhorn