



**Blick in die Wohnanlage mit den sanierten und aufgestockten Gebäuden F2 und F3**  
© Lothar Reichel

## **Erhalten, aufstocken und ergänzen**

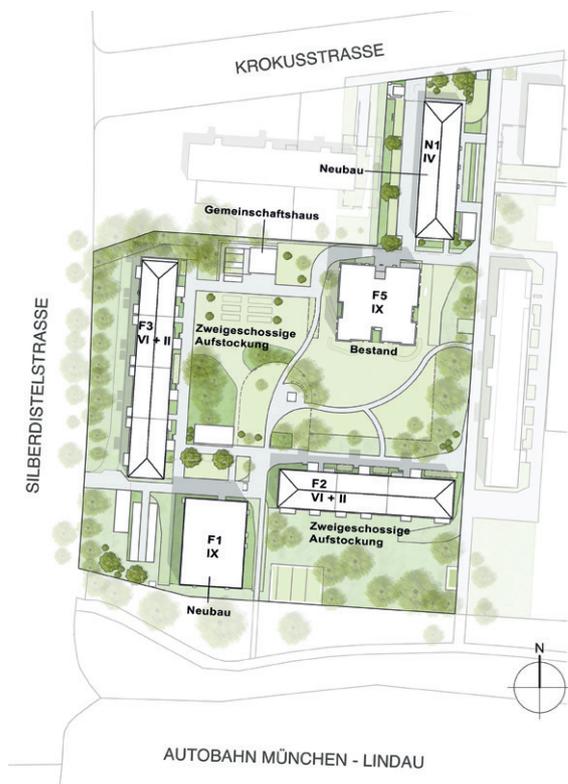
### **Wohnanlage Silberdistelstraße in München**

#### **Nachhaltige Transformation**

Die Sanierung von Wohnsiedlungen aus den 1960er Jahren, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, ist Herausforderung und Chance zugleich. Das Münchner Projekt Wohnanlage Silberdistelstraße zeigt beispielhaft, wie Bestandsgebäude mit einem begrenzten Budget angemessen modernisiert und nachverdichtet und wie Freiflächen aufgewertet werden können.

Die vier Gebäude sind Teil der Mitte der 1960er Jahre erbauten Großsiedlung Blumenau am westlichen Stadtrand Münchens. Diese ist durch Zeilenbauten und Wohnhochhäuser in durchgrünter Gruppierung charakterisiert. Errichtet wurden sie von der Baugenossenschaft München von 1871 e. G., einer der ältesten Baugenossenschaften Deutschlands, mit dem Ziel, qualitativollen und bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen.

Das Thema »bezahlbarer Wohnraum« ist in München heute so aktuell wie zur Bauzeit der Siedlung und der Mangel an kostengünstigen Wohnungen eklatant. So war es naheliegend, im Zuge der notwendig anstehenden Sanierung des Bestands auch dessen Potenzial für eine Nachverdichtung zu untersuchen.



**Lageplan**  
© Robert Meyer und Tobias Karlsruher Architekten

Ähnlich wie bereits auf dem Nachbargrundstück mit gleichen Haustypen konnten hier mit der Genehmigungsbehörde die Aufstockung von zwei Zeilenbauten sowie zwei weitere Nachverdichtungsmaßnahmen abgestimmt werden: der Ersatz eines viergeschossigen Punkthauses durch ein neugeschossiges Wohngebäude (F1) sowie ein viergeschossiger Neubau (N1) an der Krokusstraße.

Die ursprünglich 138 Wohnungen dieses Areals werden so um insgesamt 95 neue, teils geförderte Einheiten ergänzt. Die Maßnahme erfolgt in drei Bauabschnitten, von denen der erste (F2) bereits im Dezember 2022 fertiggestellt werden konnte. Im Weiteren umfasst sie die Sanierung eines zweiten Zeilenbaus (F3) sowie einen Neubau (N1) an der Krokusstraße.



**F3 – Differenzierung von Bestand und Aufstockung**  
© Lothar Reichel



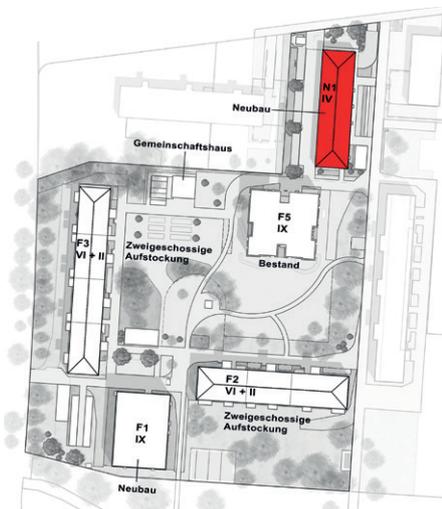
**F2 – Südfassade mit neuen auskragenden Balkonen**  
© Lothar Reichel



**N1 – Ansicht Stirnseite von der Krokusstraße**  
© Lothar Reichel



**N1 – Ansicht von Westen**  
© Lothar Reichel



**Lageplan – N1**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**N1 – Blick entlang des Riegels mit Abstellflächen für Fahrräder und Pkw**  
© Lothar Reichel

## Neubau N1

Der Neubau, ein langgestreckter Riegel, entstand auf einem Teil einer ehemaligen Parkplatzfläche. In drei Obergeschossen sind hier 16 Wohnungen mit Wohnflächen von 55 bis 116 m<sup>2</sup> untergebracht. Das aufgeständerte Erdgeschoss bietet Platz für Pkw-Stellplätze. Dem Erdgeschoss sind nach Westen geschlossene überdachte Abstellbereiche für Fahrräder vorgelagert. Im Untergeschoss befindet sich eine neue Tiefgarage, die eine alte an gleicher Stelle ersetzt. Insgesamt wurde im Rahmen eines neuen Mobilitätskonzepts für die Wohnanlage die Zahl der Pkw-Stellplätze um 42 zugunsten von 356 Fahrradstellplätzen reduziert.



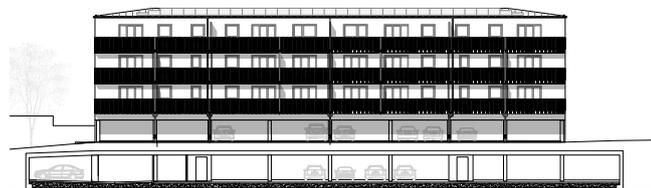
**N1 – Korrespondierende Fassaden und großzügige Balkonflächen**  
© Lothar Reichel



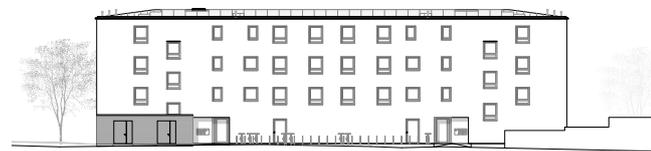
**N1 – Lichtdurchflutete Innenräume und großzügige Raumaufteilung**  
© Lothar Reichel

Gestalterisch fügt sich der Neubau harmonisch in den Bestand und dessen bauzeitliche Architektursprache ein. Zum Ensemble hin präsentiert er sich mit einer reduzierten Lochfassade, ähnlichen Fensterformaten und einem flach geneigten Dach mit knappem Überstand. Im Westen setzen die großzügigen durchlaufenden Balkone sowie größere, teils bodentiefe Fenster einen zeitgemäßen Kontrapunkt und ermöglichen lichtdurchflutete Innenräume.

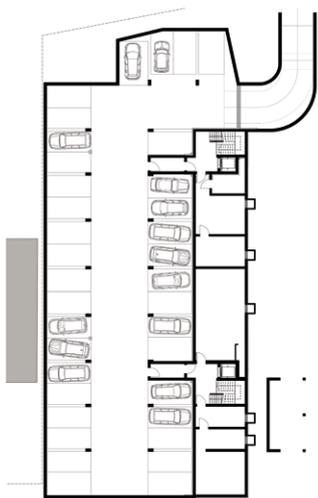
Als massiver monolithischer Mauerwerksbau aus Wärmedämmziegeln mit mineralischem Dickputz ist die Konstruktion robust und auf Langlebigkeit ausgelegt, was zu reduzierten Bewirtschaftungskosten führt und eine weniger wartungsintensive Haustechnik ermöglicht.



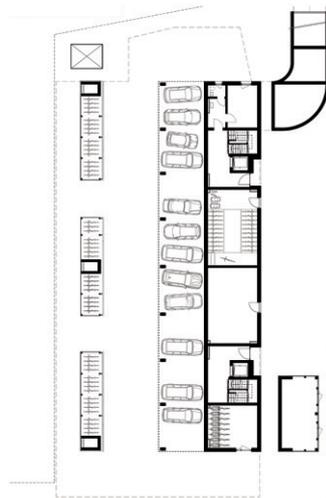
**N1 – Ansicht West mit Tiefgarage**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**N1 – Ansicht Ost**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**N1 – Grundriss Untergeschoss (Tiefgarage)**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



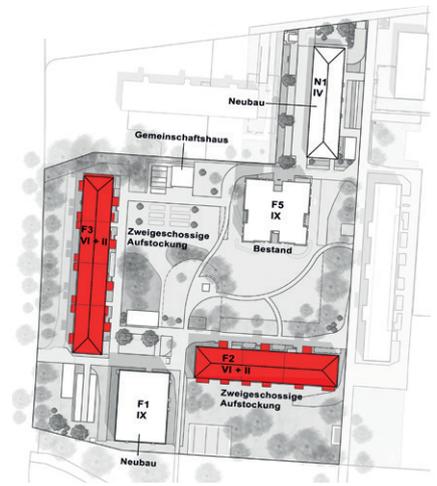
**N1 – Grundriss Erdgeschoss**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



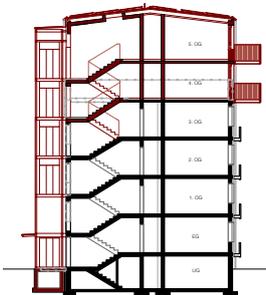
**N1 – Grundriss Regelgeschoss (1. OG + 2. OG)**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**F2 – Nördliche Fassade mit neuen Eingangsbereichen und Erschließungen**  
© Lothar Reichel



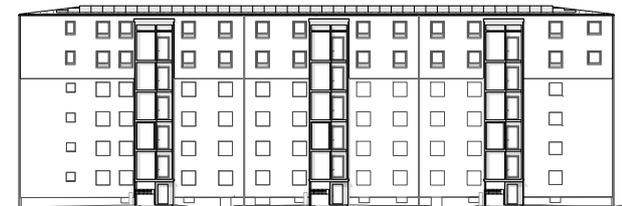
**Lageplan – F2 und F3**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**F2 – Querschnitt**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



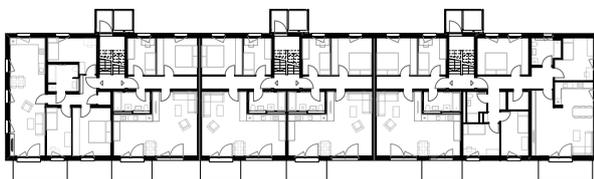
**F3 – Farblich akzentuierte Hauseinheiten und neue Außenanlagen**  
© Lothar Reichel



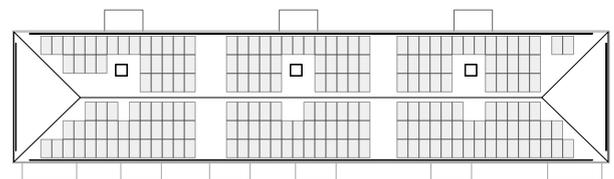
**F2 – Ansicht Nord**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**F2 – Ansicht Süd**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**F2 – Grundriss Aufstockung (4. OG + 5. OG)**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten



**F2 – Dachaufsicht**  
© Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten

## F2 und F3

In den Bestandsgebäuden F2 und F3 – 2. BA und 3. BA – am Süd- und Westrand des Grundstücks wurden sowohl die Bäder, Schächte und die Haustechnikanlagen grundlegend saniert als auch die Erschließung barrierearm gestaltet.

Vorgestellte vollverglaste neue Außenaufzüge an den Hauseingängen ermöglichen nun den Zugang zu den Bestands- und den Neubauebenen. Alle Bauarbeiten erfolgten im bewohnten Zustand und wurden im September 2023 abgeschlossen.

Bei der Aufstockung wurde die Bestandsarchitektur fortgeführt, kombiniert mit den gestalterischen Elementen des Neubaus N1: großzügigen Fensterformaten und auskragenden Balkonen statt der bauzeit-typischen Loggien der unteren Etagen.

Unterschiedliche Putzstrukturen differenzieren subtil zwischen Bestand und Ergänzung. Ein eigens entwickeltes Farbkonzept für die Fassaden betont die einzelnen Hauseinheiten innerhalb der Zeilenbauten und trägt so zu einer individuellen Adressbildung bei.

Auf allen Dächern der Baukörper ist eine Photovoltaik-Anlage mit einer Fläche von 630 m<sup>2</sup> installiert. Im Mieterstrom-Modell liefert sie den vor Ort produzierten Strom ohne Nutzung des öffentlichen Stromnetzes direkt in die Wohnung.

Auch das direkte Wohnumfeld wurde aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert. Die Außenräume und Freiflächen als gemeinsame Grünfläche sind geprägt vom gewachsenen Baum- und Gehölzbestand, der weitestgehend erhalten bleibt. Als neu geschaffene Angebote laden im nördlichen Bereich des Grundstücks ein offener holzverkleideter Pavillon sowie die angrenzenden Urban-Gardening-Hochbeete die Bewohner zu gemeinsamen Aktivitäten ein.

## Ausblick F1

Im November 2023 begannen die aktuell laufenden Baumaßnahmen für den Neubau F1. Hier entstehen auf neun Etagen insgesamt 51 geförderte neue Wohneinheiten. Das Gesamtprojekt erhielt von der Bayerischen Architektenkammer zwei Auszeichnungen des neuen, 2023 erstmals vergebenen Prädikats »KlimaKulturKompetenz« in den Kategorien Klimaanpassung und Flächensparen.

Dipl.-Ing. Claudia Fuchs  
Fachjournalistin,  
München

### Bauherr

Baugenossenschaft München von 1871 e. G.,  
München

### Projektsteuerung

BPS Bau-Projektmanagement SELZLE GmbH,  
Grünwald

### Entwurf und Planung

Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

### Objektüberwachung

PÖHLMANN + KROMPASS Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, München

### Tragwerksplanung

m4 Ingenieure GmbH, München

### Bauphysik

Ingenieure Süd GmbH, München  
(Firmierung bis Ende 2023)  
Akustik + Bauphysik Süd Burkhart und Partner  
Beratende Ingenieure PartGmbH, München  
(Firmierung seit 2024)

### Technische Gebäudeausrüstung (HLSK)

Ingenieurgesellschaft für technische  
Gebäudeausrüstung mbH, München

### Technische Gebäudeausrüstung (HLS/ELT)

**Zentrale F5 und »Arealnetz«**  
EnergieAgentur Berghamer und Penzkofer  
GmbH & Co. KG, Moosburg

### Technische Gebäudeausrüstung (ELT)

MTM-Plan GmbH, Regensburg

### Planung Brandschutz

Peter Seitz Ingenieur- und Sachverständigen-  
gesellschaft mbH, München

### Landschaftsplanung

Burkhardt | Engelmayer | Mendel Landschafts-  
architekten Stadtplaner Part mbB, München