

Pionierprojekt für Stadtreparatur in der Münchner Altstadt

- Geplante Verkehrsberuhigung zwischen Maximilianstraße und Hochbrückenstraße
- Konzept wird von grün-roter Stadtratsmehrheit positiv bewertet
- Neue Tiefgarage schafft zusätzlich Stellplätze für Anwohner:innen

Mehr Grün, viel Fläche für Fußgänger:innen und ausreichend Raum für attraktive Stadtplätze – die planerischen Entwürfe für mehr Aufenthaltsqualität zwischen Hochbrückenstraße und Maximilianstraße finden bei den Stadtratsfraktionen von Grün-Rot viel Zustimmung. Auch WÖHR + BAUER unterstützt die Forderungen des Bezirksausschusses Altstadt-Lehel (BA 1), den Stadtraum anlässlich des Neubaus zweier Stadthäuser nach den Plänen der renommierten Landschaftsarchitektin Prof. Regine Keller so zu konzipieren, dass sich Menschen dort wieder gerne aufhalten und die Gestaltung den Anforderungen von Klimawandel und Umweltschutz gerecht wird.



Visualisierung: Keller Damm Kollegen

München – Den tristen Parkhaus-Koloss direkt zwischen den denkmalgeschützten Fassaden des Mandarin Oriental und der Schule an der Herrnstraße ist die Münchner Altstadt nun los. Nach dem Abriss lässt sich in den umliegenden Straßen bereits eine deutliche Entlastung des Autoverkehrs spüren. Prof. Regine Keller vom Büro Keller Damm Kollegen empfiehlt in ihrer Planung eine neue

Gestaltung der für lange Zeit vom Autoverkehr dominierten Straßen – besonderes Potenzial sieht sie in den Plätzen Am Kosttor und an der Hochbrückenstraße, die künftig den Menschen in den Mittelpunkt stellen wollen. Insgesamt soll der öffentliche Raum dieses innerstädtischen Quartiers neben höherer Aufenthaltsqualität auch mehr Mobilitätsgerechtigkeit bieten.

Hohe Transparenz und zuverlässige Kommunikation: Der Prozess zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität an der Hildegardstraße begann bereits 2003 im Stadtrat. Damals wurde der Bau von Stellplätzen für Anwohner:innen unter dem Thomas-Wimmer-Ring beschlossen, um Platz an der Oberfläche zu schaffen. Die 2021 eröffnete Hofbräuhaus Parkgarage, wie das Projekt TOM nun heißt, bietet einen Parkflächenersatz für die Hochgarage in den engen Gassen der Altstadt. Seit WÖHR + BAUER im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung den Zuschlag für die Entwicklung der Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring und des Neubaus an der Hildegardstraße erhalten hat, wird die Öffentlichkeit kontinuierlich und umfassend informiert. Das kooperative Verfahren wird nun auch bei der Umfeldgestaltung fortgesetzt. Nach einem Ortstermin mit den Planungsexpert:innen der Fraktionen von Grünen und SPD vor einigen Wochen hat Architektin Prof. Regine Keller ihre Entwürfe am 15. Dezember 2022 im Rathaus den Fraktionen von Grünen und SPD präsentiert und mit ihren Konzepten viel Anklang gefunden. Während die Planungen zugleich weiterhin auch mit der Stadtverwaltung erörtert werden, bringen die Stadträt:innen das Projekt als Blaupause für Stadtreparatur nun in den politischen Diskurs ein.

Damit die Oberfläche im Rahmen des Neubauprojekts von WÖHR + BAUER gestaltet werden kann, bleibt nicht mehr viel Zeit. Wenn nicht zeitnah ein Beschluss gefasst wird, ist WÖHR + BAUER vertraglich angewiesen, mit Errichtung der zwei neuen Stadthäuser in der Hildegardstraße im Straßenraum den bisherigen Zustand wiederherzustellen.

„Im Rahmen unseres Neubaus möchten wir für alle Münchner:innen von Beginn an eine nachhaltigere Aufenthaltsqualität mitentwickeln“, so Oliver Vogt, Geschäftsführer des für die Planung und Realisierung verantwortlichen Immobilienunternehmens WÖHR + BAUER. „Daher suchen wir jetzt aktiv den Austausch mit der Politik, der Verwaltung und den Anwohner:innen.“

Stadtteilgremium unterstützt Freiraumkonzept

Bereits seit 2017 macht sich der BA 1 anlässlich des Abrisses der alten Hochgarage und des neu entstehenden Stadthausensembles für eine Umgestaltung des öffentlichen Raums stark. Im Zuge der Entwicklung auf dem Areal des ehemaligen FINA-Parkhauses soll die Chance genutzt werden, Menschen in den Mittelpunkt der Gestaltung für diesen zentralen Raum in der Altstadt zu stellen. Als Grundlage für weiterführende Ideen im Umgriff der Hildegardstraße umfasst der einstimmige BA-Beschluss eine mögliche geänderte Verkehrsführung sowie die Idee einer Verkehrsberuhigung. Der Bauherr WÖHR + BAUER begleitet die Initiative von Anfang an in einem partnerschaftlichen Prozess. Auf Anregungen des BA 1 hat WÖHR + BAUER das Büro Keller Damm Kollegen mit der nun vorgestellten Machbarkeitsstudie beauftragt, um die Freiraumgestaltungen zwischen Maximilianstraße und Tal zu untersuchen und geeignete Lösungen für eine Verbesserung der Situation zu entwickeln. Zusätzlich wurde das Planungsbüro von Prof. Harald Kurzak beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie die verkehrliche Situation zu analysieren.

Stellplätze für Anwohner:innen in der neuen Tiefgarage

Ein wichtiger Schlüssel zur Schaffung von mehr Grün und mehr Aufenthaltsflächen ist die fairere Nutzung des öffentlichen Raums. WÖHR + BAUER wurde vom Planungsreferat daher frühzeitig verpflichtet, in seinen Neubauten zusätzliche Parkplätze für Anwohner:innen einzuplanen. Damit weniger Autos am Straßenrand stehen müssen, werden an der Hildegardstraße 67 Stellplätze für Anwohner:innen gebaut – zusätzlich zu den laut Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplätzen für neu gebaute Büros und Wohnungen. Genau diese Anzahl an Stellplätzen hat Prof. Keller als Grundlage für ihre Planungen gewählt. Nach den Entwürfen der Architektin können 67 Autos unter der Erde geparkt werden und durch den Verzicht auf oberirdischen Stellplätze wird Raum für Fußgänger:innen und Aufenthaltsflächen gewonnen. Ein gewöhnlicher Stellplatz am Straßenrand ist ca. 2,20 Meter breit und 5 Meter lang: So könnten mit der Maßnahme rund 700 Quadratmeter Straßenraum in attraktive Stadtfläche umgewandelt werden.

Erfolgsgeschichte TOM

Das Projekt HILDE ist nur möglich geworden, da WÖHR + BAUER am Thomas-Wimmer-Ring Ersatz für die durch den Abriss des FINA-Parkhauses verloren gegangenen Stellplätze geschaffen hat.

Rund fünf Jahre nach Baubeginn für das Projekt TOM dient auch die Oberfläche am Thomas-Wimmer-Ring als Vorbild für gelungene Stadtreparatur. Wo vorher Autos und Asphalt das Straßenbild prägten, wachsen nun auf 1000 m² insektenfreundliche Wiesen. Auch die fünf bis sieben Meter hohen Bäume schlagen inzwischen ihre Wurzeln. Damit die insgesamt 58 Linden und Ahornbäume auf dem Deckel der Tiefgarage ihre Größe von 20 bis 30 Metern erreichen können, wurde von dem zuständigen Büro Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten vorgesorgt: Ein tragfähiges Baumsubstrat unter den befestigten Flächen gewährleistet – als Erweiterung des Wurzelraumes – gute Wachstumsbedingungen für die Bäume.



Visualisierung: Keller Damm Kollegen

HILDE auf einen Blick

- Bauherr WÖHR + BAUER
- Nutzungsart Büro, Wohnen
- Projektdauer 2021 - 2026
- Architekten Hild und K Architekten
- Geschossfläche 17.548 m² (BGF R+S oberirdisch)
- Geschosse 3 UG - 7 OG
- Stellplätze ca. 148, davon 67 Stellplätze für Anwohner:innen
- Ort Hildegardstraße, 80539 München

TOM auf einen Blick

- Bauherr WÖHR + BAUER
- Nutzungsart Öffentliche Tiefgarage
- Projektdauer 2017 - 2021
- Architekten Roland Neef Architekturbüro, ISP-Scholz Beratende Ingenieure, Steidle Architekten, Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten
- Geschosse 3
- Stellplätze 520 Stellplätze
- Nachhaltigkeit E-Mobilitäts-Ladestationen
- Ort Thomas-Wimmer-Ring, 80539 München

Chronik

- 23.07.2003 – Stadtratsbeschluss zur Planung von Anwohner:innenstellplätzen in einer Garage unter dem Thomas-Wimmer-Ring
- 28.11.2007 – Vollversammlung des Münchner Stadtrats beschließt die Neubepanung von Thomas-Wimmer-Ring und dem Bereich Hildegardstraße
- 07.10.2009 – Stadtratsbeschluss: Auftrag zur Ausschreibung eines Grundstücksverkaufs und einer Erbbaurechtsvergabe
- April 2013 – Kaufvertrag zwischen Landeshauptstadt München und WÖHR + BAUER
- 21.10.2013 – Bürgerinformation zum Projekt TOM & HILDE durch WÖHR + BAUER
- 31.10.2013 – Realisierungswettbewerb TOM
- 27.01.2015 – Stadtgestaltungskommission befürwortet Entwurf von Hild und K
- 17.03.2015 – Eröffnung der Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse TOM
- 06.04.2016 – Öffentliche Erörterung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- 08.02.2017 – Bürgerinformationsabend zum Projekt TOM & HILDE im Hofbräuhaus
- 13.02.2017 – Antrag auf Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von WÖHR + BAUER
- 18.02.2017 – Baubeginn TOM
- 01.03.2021 – Eröffnung Parkgarage am Hofbräuhaus
- 01.04.2021 – Eröffnung Mobilitätshotspot
- Ende 2021 – Oberfläche TOM fertiggestellt
- 10.03.2022 – Öffentliche Bürgerinformation des Bezirksausschusses BA 1

Über WÖHR + BAUER

WÖHR + BAUER ist ein familiengeführtes Immobilienunternehmen. Die Familie WÖHR ist seit Generationen in der Region Stuttgart ansässig, die Familien Roeck und Bauer sind in der Region München ansässig. Seit über 30 Jahren entwickeln, revitalisieren und managen erfahrene Real-Estate-Experten nachhaltige (inner-)städtische Immobilienprojekte in München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin.

Bei der Realisierung der Projekte baut WÖHR + BAUER auf interdisziplinäre und unternehmensübergreifende Teams. Das Know-how wird gezielt durch die Expertise spezialisierter Partner und weltweit vernetzter Gesellschafter ergänzt.

WÖHR + BAUER GmbH
Seitzstraße 8 a
80538 München

www.woehrbauer.de

Presseansprechpartner:

Marco Eisenack
PR-Agentur „textbau.media Kommunikation & Konzepte“
Mobil +49 170 183 65 06
E-Mail presse@woehrbauer.de

Sonja Straubinger
Leiterin Unternehmenskommunikation WÖHR + BAUER GmbH