

# Ein Stadtquartier im Grünen

Die Architektur des Münchner Projekts Baumkirchen Mitte soll den Bezug zur Natur widerspiegeln. Dort entstehen 560 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büros

„Natur findet Stadt“ – das Motto, unter dem das Neubauprojekt Baumkirchen Mitte im Münchener Stadtteil Berg am Laim steht, macht deutlich, was sich die beiden Projektpartner, die CA Immo und die Patrizia, hier zum Ziel gesetzt haben: Man möchte den künftigen Bewohnern einerseits urbane Qualität bieten, zum anderen aber auch die Vorzüge einer Lage im Grünen.

Letzteres ist bei diesem Projekt das geringere Problem: Die etwa 560 Miet- und Eigentumswohnungen und die 650 neuen Büroarbeitsplätze, die – samt einem Nahversorgungszentrum, einem Sportgelände

sich diese im ersten wie im zweiten Bauabschnitt durch „organisch geschwungene Baukörper“ aus. Dadurch bildeten sich Innenhöfe, die sich als Treffpunkt eignen.

Insgesamt setzt man beim Projekt Baumkirchen Mitte auf architektonische Vielfalt. „Wir gehen einen für den Münchener Wohnungsbau eher untypischen und mühsamen Weg“, sagt Diekow. So seien für das Projekt Baumkirchen Mitte drei Architekturwettbewerbe ausgelobt worden, mit jeweils einem Sieger. In jedem der drei Bauabschnitte werde deshalb eine andere architektonische Handschrift erkennbar

sein, wie Peter Reichl, Regionalleiter der mit dem Vertrieb beauftragten Patrizia, ergänzt.

Während im ersten Abschnitt (verantwortlich: das Wiener Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects) „moderne, eher wuchtige Gebäude“ dominierten, werde der zweite Abschnitt mit seiner Kombination aus weißen Fassadenbändern und gebrannten Klinkersteinen eine „klassische Anmutung“ bekommen. Der dritte und letzte Abschnitt wiederum (dort entsteht ein Büroturm mit einem angegliederten, primär für Wohnzwecke vorgesehe-

nen Gebäuderiegel) soll durch einen „mediterranen Stil“ geprägt sein.

Der zweite Bauabschnitt, mit dem vor Kurzem begonnen wurde, umfasst 144 Eigentumswohnungen und liegt direkt am Landschaftspark. Dieser Komplex besteht dem Exposé zufolge aus drei Gebäuden mit je fünf Geschossen, die über fünf zweigeschossige Maisonette-Wohnungen miteinander verbunden sind.

Zu den 144 Einheiten gehören – neben insgesamt sechs Maisonette-Wohnungen – auch vier Stadthäuser, die im Süden des Ensembles errichtet werden. Die Stadthäuser unterscheiden sich laut Reichl von den Maisonette-Wohnungen dadurch, dass sie neben Erdgeschoss und erstem Obergeschoss auch über einen Hobbyraum und einen direkten Zugang zur Tiefgarage verfügen. Durch die Verwendung von gebrannten Ziegeln (Klinker) soll die Architektur speziell bei dem Geschosswohnungsbau im zweiten Abschnitt aufgelockert werden.

Der architektonische Entwurf für den zweiten Bauabschnitt stammt vom Münchener Architekturbüro Robert Meyer Architekten, in Zusammenarbeit mit 17 Landschaftsarchitekten. Bodentiefe Fenster, Terrassen mit Gartenanteil, Balkone oder Loggien böten „schöne Ausblicke ins Grüne“, verspricht das Exposé. Als einen der Hauptvorteile dieses Neubauprojektes bezeichnet Markus Diekow indes die Dachgärten, die sich über die gesamte Dachfläche erstrecken. Diese Gärten würden teils

nur den Eigentümern, teils der ganzen Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für die Wohnungen in Baumkirchen Mitte liegen bei knapp 6000 Euro. Zu jeder Wohnung gehöre auch ein Tiefgaragenstellplatz, dessen Preis zwischen 25 900 und 28 900 Euro liege. Der erste Bauabschnitt, in welchem 167 Eigentumswohnungen und drei Stadthäuser entstehen, soll Mitte 2016 fertiggestellt werden. Über 93 Prozent der Wohnungen seien dort inzwischen verkauft, sagt Reichl. Im zweiten Abschnitt (er soll bis 19. Januar 2017 oder spätestens bis 19. Juli 2017 bezugsfertig sein), seien 65 Prozent der Wohnungen verkauft.

Nach den Worten von Markus Diekow wird sich das Thema Urbanität vor allem im dritten Bauabschnitt verwirklichen lassen, in dem 12 000 Quadratmeter für Büros (im Turm) und weitere 6000 Quadratmeter in einem diesem angegliederten Riegelgebäude vorgesehen sind. Das Konzept (Maisch Wolf Architekten, München) richte sich an eine „neue Generation von Mietern, die keine klassische Trennung von Arbeit und Freizeit“ mehr wolle, sondern „einen Lebensstil, der sich auch in der Bürowelt wiederfindet – mit Kommunikationszonen, Sport- und Joggingeinrichtungen sowie einer Dachterrasse auf und Cafés in dem Gebäude“.

2018 oder 2019 soll dann auch dieser letzte Abschnitt fertiggestellt sein.

SEBASTIAN HEPP

## NEUBAU

Tausende Wohnungen und Häuser werden jedes Jahr in München und Umgebung gebaut. Das Angebot ist vielfältig. Unter der Rubrik Neubau stellen wir vor, was wo entsteht.

und zwei Kindertagesstätten – auf dem Gelände des ehemaligen Bahnbetriebswerks München IV derzeit entstehen, liegen an einem großen Landschaftspark. Dieser nimmt nahezu die Hälfte des über 130 000 Quadratmeter großen Grundstücks ein.

Der Bezug zur Natur soll sich auch in der Gebäudearchitektur widerspiegeln, erläutert Markus Diekow, einer der Unternehmenssprecher von CA Immo. So zeichne



„Klassische Anmutung“: Weiße Fassadenbänder und Klinkersteine dominieren im zweiten Bauabschnitt des Projekts Baumkirchen Mitte.

FOTO: PATRIZIA