

# Hahn Wensch Architekten

30.03.2023

## **Neue Mitarbeiterwohnungen für die Kreisklinik Ebersberg an der Münchener Straße**

### **Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs im Frühjahr 2023**

#### **Anlass**

Die Stellplatzbedarfsberechnung für die Kreisklinik durch das Büro WipflerPLAN (Grasbrunn) im September 2021 hat ergeben, dass eine ausreichende Anzahl Stellplätze im Bereich der Klinik vorhanden ist und somit die bisher auf dem Grundstück südlich der Münchener Straße bestehenden Parkplätze im Falle einer Bebauung nicht kompensiert werden müssen. Unter dieser neuen Voraussetzung (lediglich die Stellplätze für die Wohnnutzung sind nachzuweisen) wurde der städtebauliche Entwurf für die Mitarbeiterwohnungen überarbeitet und im Zuge dessen zwei Bebauungsvarianten untersucht.

#### **Bebauungsvariante „Parken im Erdgeschoss“**

Diese Variante vermeidet die Erstellung einer Tiefgarage unter der Annahme, dass erdgeschossig im nördlichen (Haus 1), östlichen (Haus 5) und südlichen (Haus 4) Bereich des Grundstücks PKW unter den Wohnhäusern abgestellt werden (Wohnungen ab dem 1.OG).

Auf Grund der Topographie ist hierfür eine zusätzliche PKW-Zufahrt von Süden über die Hochriesstraße erforderlich. Es können 80 Wohneinheiten realisiert werden. Die gesamte Geschossfläche beträgt ca. 8.360 qm. An der Ost- und Südgrenze besteht durch die Nähe der Stellplätze zur angrenzenden Bebauung ein gewisses nachbarschaftliches Konfliktpotential.

#### **Bebauungsvariante „Tiefgarage natürlich belüftet“**

Die zweite Variante nimmt zur Reduzierung der oberirdischen Parkplätze eine eingeschossige, natürlich belüftete Tiefgarage an. Diese wird – wie in vorangegangenen Planständen – von der Münchener Straße erschlossen. Auf diese Weise wird Verkehr auf dem eigenen Grundstück und über die Hochriesstraße vermieden. Lediglich im für Wohnzwecke wenig attraktiven EG des Haus 1 entlang der Münchener Straße wird ergänzend zur TG geparkt. Das PKW-Parken wird somit nachbarschaftsverträglich in die neue Wohnbebauung integriert.

Die Tiefgarage nutzt die nach Süden fallende Topografie aus und ist somit teilweise nur halbgeschossig eingegraben. Alle Häuser verfügen über qualitätsvolle Erdgeschossbereiche, besonders nach Süden entstehen attraktive Gärten.

Es können 93 Wohneinheiten realisiert werden. Dabei entstehen ungefähr 650 qm Wohnfläche mehr als bei Variante „Parken im EG“ bei gleichzeitig leicht kleinerer oberirdischer Geschossfläche (ca. 8.170 qm).

Hahn Wensch Architekten im März 2023

