

■ **Sanierung und Aufstockung Kegelhof, LH München Kommunalreferat**

Bauherr: LH München Kommunalreferat
 Rossmarkt 3
 80331 München

Leistungsphase: 1, 2, mit Antrag auf Vorbescheid

Nutzfläche: ca. 2.500 m²
 BGF: ca 4.200 m²
 BRI: ca. 18.500 m³
 Baukosten: ca. 4,7 Mio.EUR
 Planungszeit: 2008 bis 2010

Projektleiter: Balthasar Hechenbichler



Art der Nutzung/ Tätigkeit/ Maßnahme	
Wohngebäude	X
Gewerbebau	X
Gutachten, Sanierungskonzept, Beratung	X
Neubau/Anbau/Erweiterung	X
Aufstockung /DG Ausbau	X
Modernisierung /Sanierung/Umbau	X
Nutzungsänderung	X
Brandschutzertüchtigung	X
Barrierefreies Bauen	X
genehmigungspflichtige Maßnahme	X
öffentlicher Bauherr	X



Kurzbeschreibung zum Projekt:

Bestand: Der Gebäudekomplex Kegelhof liegt am Rand des Stadtteils Au auf einer Insel die durch den Kegelhofbach und den Auer Mühlbach gebildet wird. Das Gebäude wurde im 14. Jahrhundert erstmalig als Papiermühle erwähnt. Nach Aufgabe der Mühle Ende des 19. Jahrhunderts wechselten sich verschiedene gewerbliche Nutzungen ab. Ein Gebäudeteil wurde als Wohnungen genutzt, die inzwischen nicht mehr nutzbar sind. Der Bestand steht nicht unter Denkmalschutz, da in früheren Jahrzehnten ein Komplettabbruch in Erwägung gezogen wurde.



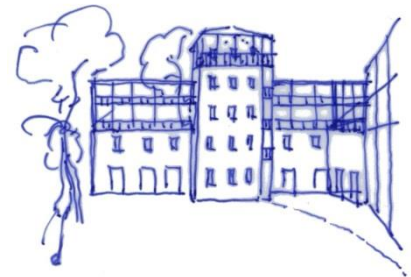
Planungsaufgabe

war eine grundlegende Sanierung und Umnutzung des Gebäudekomplexes, sowie die Überprüfung und Herstellung von Baurecht.

In diesem Zuge sollte auch die Erschließungssituation und die Art der Nutzung überprüft werden.

Durch eine maßvolle Erweiterung sollte eine möglichst wirtschaftliche Lösung gefunden werden, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Aufgrund der Kriegsschäden und daraus folgenden Umgestaltungen der ursprünglich komplett bebauten Insel standen jahrzehntelang verschiedene baurechtliche Probleme und planungsrechtliche Anliegen einer Um- und Weiternutzung entgegen.



Ergebnis der Planung war ein genehmigter Vorbescheid für eine Aufstockung, Modernisierung und Teilerweiterung.

Die neue Nutzung ist eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe in Verbindung mit barrierefreiem Wohnen, sowie in einem Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche z.B. für eine Kindergartennutzung.

Der Bestand wird hierbei entkernt und auf heutigen Stand der Vorschriften (z.B. Brandschutz, Barrierefreiheit) gebracht. Schadhafte Gebäudeteile werden erneuert.

Vor das Gebäude werden Erschließungszonen gestellt.

Das Areal wird begrünt, störende Nebengebäude abgerissen.

Der schützenswerte Baumbestand wird erhalten.

Das früher vorhandene Wasserrad im Auer Mühlbach könnte wieder als Stromerzeugung reaktiviert werden.

