S-B **Schultz-Brauns**
Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation

September 2024

I
Büro- und Bankgebäude
Gewerbe- und Messebau
Bildung und Freizeit

II
Wohnungsbau
Hotelbau

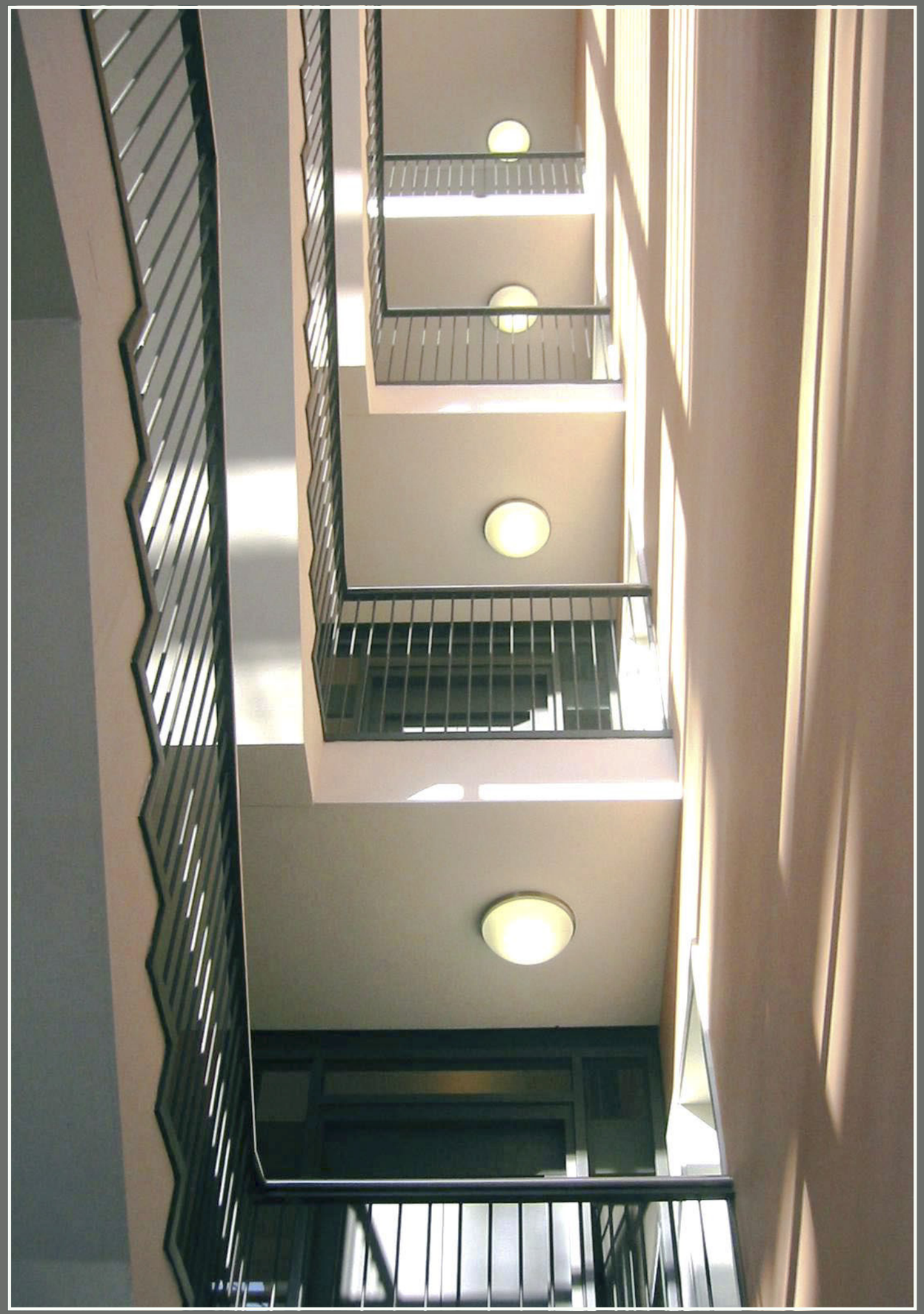
III
Verkehrsbauten
Brückenbau

IV
Städtebau
Nachverdichtung
Sanierung
Bauleitplanung

Schultz-Brauns
Architekten und Stadtplaner

Otto Schultz-Brauns BDA
Dipl.-Ing. (Uni
und Stadtplaner

Friedrichstraße 33
80801 München
Mob. +49 171 9 37 34 36
info@s-b-architekten.de
www.s-b-architekten.de



Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnanlage Theresienhöhe München

Bauherr

CONCEPT BAU - PREMIER GmbH, München

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Landschaftsplanung

Mahl-Gebhard Konzepte, München

Projektdaten

Wettbewerb	2001 - 1. Preis
Nutzung	44 Wohnungen Tiefgarage
Wohnfläche	4.400 m²
Fertigstellung	2004

Projekterläuterung

In den Häusern 1 und 2 wurden je zwei Atelierwohnungen pro Geschoss mit je 120 qm Wohnfläche und 2,80 Meter Raumhöhe realisiert, die eine individuelle Aufteilung und flexible Raumgrößen ermöglichen und gleichermaßen als Wohn- und Atelierfläche nutzbar sind.

Im Haus 3 wurden je 4 Wohnungen pro Geschoss im München-Modell angeordnet.

Die Wohnungen in den obersten Geschossen sind durch innere Treppen mit den pavillonartigen Dachaufbauten verbunden.

Typische Merkmale der Architektur sind über Eck auskragende Balkone, plastisch gegliederte Putzflächen und raumhohe Fenster mit vertikalen Teilungen.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Büro- , Wohn- und Geschäftshaus Maximilianstraße 35 München

Bauherr

INVESTA Projektentwicklungs GmbH, München

Planung

Schultz-Brauns & Partner

Tragwerksplanung

Burggraf, Weichinger + Partner GmbH, München

Projektdaten

Wettbewerb	1994 - 1. Preis
Nutzung	Büros, Läden, Wohnungen, Tiefgarage
BGF	31.000 m²
Fertigstellung	1998
Baukosten	40,0 Mio. DM

Projekterläuterung

Das Hauptgebäude Maximilianstraße 35 mit hochwertigen Büroflächen in den Obergeschossen, Restaurant und Läden im Erdgeschoss ergänzt mit seinem äußerlich orginalgetreu rekonstruiertem Kopfbau das Ensemble der Maximilianstraße.

Die zentrale Rotunde mit Innenhof hat ein über sämtliche Geschosse durchgehendes Tragwerk. In den vier Untergeschossen befindet sich eine als spindelförmige Rampe ausgebildete Tiefgarage.

In einem rückwärtigen Gebäudeteil befinden sich Wohnungen, Gewerbe und ein größeres Ladengeschäft. Die Fassade reagiert auf die Nutzung sowie auf die verputzten Lochfassaden der Nachbarhäuser.

Auch bei dieser Fassade schaffen die Details einen dekorativen Charakter.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnanlage Isoldenstraße München

Bauherr

PANDION Isolden GmbH & Co. KG,
Niederlassung München

Planung

Planung im vormaligen Büro
Schultz-Brauns & Reinhart

Projektdaten

2-stufiger Wettbewerb	2009 - 1. Preis
Nutzung	78 Wohnungen 9 Stadthäuser Tiefgarage
Wohnfläche	7.390 m²
Fertigstellung	2011

Projekterläuterung

Im nördlichen Stadtteil Schwabing in München entsteht auf Grundlage eines Bebauungsplanes eine Wohnanlage mit großzügigen Geschosswohnungen und 9 Stadthäusern.

Die Bebauung ist um einen zentralen Gartenhof angeordnet.

Eine Besonderheit ist die Kombination von urbanen Wohnungen und garten-städtischen Townhouses in einer Anlage.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnanlage Tattenbachstraße / Triftstraße München

Bauherr

Ärzteversorgung Niedersachsen
Vertreten durch die
EURYTOS Wohn- und Gewerbebau
GmbH & Co. KG, München

Planung

Planung im vormaligen Büro
Schultz-Brauns & Reinhart

Landschaftsplanung

Dr. Maurer, Stockdorf

Projektdaten

Nutzung	106 Wohnungen Tiefgaragen
Wohnfläche	8.500 m²
Fertigstellung	2008

Projekterläuterung

Die Vordergebäude schließen die jeweiligen Baulücken in der Tattenbach- und der Triftstraße, die ansonsten durch Altbauten geprägt sind.

In fünf Häusern sind 106 hochwertige Mietwohnungen von 55 m² bis 160 m² entstanden.

Die Anlage bietet die Qualitäten innerstädtischen Wohnens in einem gewachsenen Quartier in Verbindung mit modernen technischen Standards.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnanlage Arnulfpark München

Bauherr

CONCEPT BAU - PREMIER GmbH, München

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Projektdaten

Wettbewerb	2003 - 1. Preis
Nutzung	73 Wohnungen Tiefgarage
Wohnfläche	5.400 m²
Fertigstellung	2006

Projekterläuterung

In den beiden Gebäuden sind 73 Eigentumswohnungen mit 2-5 Zimmern entstanden.

Ca. 25% der Fläche sind geförderte Wohnungen im 3. Förderweg.

Die bauplastische Ausbildung eines „Kopfbaus“ nach Süden ermöglicht die Orientierung jeweils zweier Wohnungen je Ebene zum neuen Arnulfpark.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnanlage
Badstr. 12
Emil-Geis-Straße 31
München

Bauherr

CONCEPT BAU - PREMIER GmbH, München

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Projektdaten

Nutzung	23 Wohnungen Tiefgarage
Wohnfläche	2.660 m²
Fertigstellung	2010/2011

Projekterläuterung

Ein 4-geschossiges sowie ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus, durch ein Gelenk verbunden, gehen in ihren Höhen auf die Nachbarbebauung ein.

Balkone, Loggien und raumhohe schlankgeteilte Fensterelemente mit Schiebeläden sowie der Rythmus der Dachgaupen, geben den Fassaden einen markanten Ausdruck.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnanlage Königinstraße München

Bauherr

EURYTOS Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG, München

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Landschaftsplanung

Dr. Maurer, Stockdorf

Projektdaten

Nutzung	61 Wohnungen Tiefgarage
Wohnfläche	4.480 m²
Fertigstellung	2007

Projekterläuterung

Die Wohnanlage auf einem ehemaligen Klosterareal am Englischen Garten besteht aus dem Vordergebäude an der Königinstraße und drei Rückgebäuden im Innenhof zwischen Königin-, Ohm- und Kaulbachstraße.

Bei sehr guter Grundstücksausnutzung ist eine wohnliche und offene Anlage mit 45 individuellen und hochwertigen Stadtwohnungen entstanden, die typische Qualitäten innerstädtischen und urbanen Wohnens bieten.

Die Wohungen im Osten der Anlage sind Eigentumswohnungen, im Westen Miewohnungen.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnanlage Hirschgarten WA2 München

Bauherr

CONCEPT BAU-PREMIER GmbH, München

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Landschaftsplanung

Dr. Maurer, Stockdorf

Projektdaten

Nutzung	65 Wohnungen Tiefgarage
Wohnfläche	5.460 m²
Fertigstellung	2009

Projekterläuterung

Durch die Stellung der fünf Wohngebäude um einen begrünten Innenhof entsteht ein Quartier von stadträumlicher und zugleich gartenstädtischer Qualität.

Die Stellung der Gebäude und die Orientierung der Wohnungen ermöglicht ein abwechslungsreiches Angebot an Wohnsituationen an einem gemeinsamen Gartenhof.

Typische Merkmale der Architektur sind über Eck auskragende Balkone, plastisch gegliederte Putzflächen und raumhohe Fenster mit vertikalen Teilungen.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohngebäude Messestadt München Riem

Bauherr

GEWOFAG
Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, München

Planung

Planung im vormaligen Büro
Schultz-Brauns & Reinhart

Projektdaten

Nutzung	16 Maisonette-Whg. Tiefgarage
Wohnfläche	1.540 m²
Fertigstellung	2002

Projekterläuterung

In dem Gebäude befinden sich 16 gleiche 4-Zi.-Maisonette-Wohnungen.

Die Maisonettetypen erlauben eine Laubengangerschließung in nur jeder zweiten Ebene, so dass die Wohnräume zur Erschließungsseite nicht beeinträchtigt werden.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Büro-, Wohn- und Geschäftshaus Baumkirchner Straße München

Bauherr

Stadtsparkasse, München LPH 1-3
ZF Generalbau GmbH, München LPH 4-5

Planung

Planung im vormaligen Büro
Schultz-Brauns & Reinhart

Projektdaten

Nutzung	Wohnen Büros Läden Tiefgarage
Wohnfläche	1.670 m²
Fertigstellung	2004

Projekterläuterung

Das Wohn- und Geschäftshaus Baumkirchner Straße 4 liegt auf einem schmalen Eckgrundstück mit Bauhöhenstaffelung.

Die oberen Geschosse sind durch einen Laubengang erschlossen, um eine große ungeteilte Ladenfläche im Erdgeschoss zu erhalten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche (Bankfiliale).

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohngebäude Friedenspromenade München

Bauherr

GEWOFAG
Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, München

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Ehrenpreis der Landeshauptstadt München für guten Wohnungsbau

Projektdaten

Nutzung	23 Sozialwohnungen
Wohnfläche	1.400 m²
Fertigstellung	2004

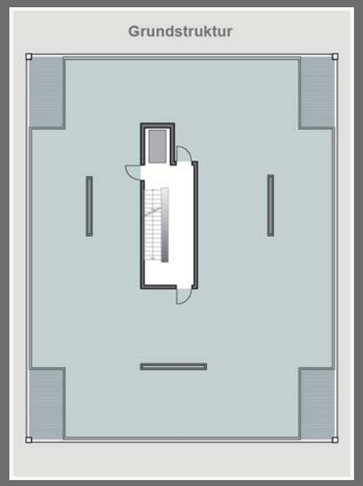
Projekterläuterung

Im Neubaugebiet an der Friedenspromenade wurden fünf Gebäude errichtet mit dem Ziel, die Vorgaben der damals gültigen Wärmeschutzverordnung 95 um 25 % zu unterschreiten. Die Anlage verfügt über insgesamt 102 Mietwohnungen, die im 1. Förderweg gefördert wurden. Die Gebäude haben gleiche Abmessungen und sind der Himmelsrichtung nach gleich orientiert, weisen aber unterschiedliche Bauweisen und Ausstattungsmerkmale auf. Darüber hinaus wurden auch im Hinblick auf die räumlichen Konsequenzen unterschiedliche Erschließungskonzepte verfolgt.

Insbesondere sollte die Studie Aufschluss darüber geben, ob sich der bauliche Mehraufwand zur Erreichung eines besseren Wärmeschutzes und damit ein erhöhter Energiebedarf bei Transport, Herstellung und Entsorgung der Baustoffe durch die Einsparungen im Heizwärmebedarf rechtfertigen lässt.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Fassaden Variante



Projektdokumentation
Wohnungsbau

Plangutachten Königinstraße 25 München

Bauherr

HOCHTIEF
HTP Projektentwicklung,
München

Bauwerk Capital GmbH &Co.KG,
München

Planung

Planung im vormaligen Büro
Schultz-Brauns & Reinhart

Projektdaten

Wettbewerb	2011
Nutzung:	Wohnen Tiefgarage

Projekterläuterung

Das Grundstück Königinstraße 25, gelegen in einer Abfolge großbürgerlicher Wohnhäuser aus der Jahrhundertwende und direkt am Englischen Garten, bietet die Chance für eine besondere architektonische Lösung. Wir schlagen ein Gebäude vor, dass sich einerseits in nobler Zurückhaltung mit einer klassischen Grundform in die Umgebung einfügt und andererseits mit einer eigenständigen und zeitgemäßen Architektur mit den Nachbarhäusern ein spannungsvolles Ensemble bildet. In Anlehnung an die Konturen von Mansarddach und Walmdach der Nachbarhäuser werden die Dach-geschosse als 2 Staffelgeschosse ausgebildet. Dadurch entstehen Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen oder auch Maisonetten.

Große Spannweiten, zentrale Erschließungskerne sowie die optimierte Lage der Versorgungsschächte ermöglichen eine Vielzahl individueller Grundrissvarianten. Die gläserne Fassade wird im Inneren nicht durch Trennwände unterbrochen. Stattdessen werden einzelne Raumgruppen im Fassadenbereich miteinander verbunden, wie z.B. die Bäder, die als freistehende und natürlich belichtete Boxen in Erscheinung treten. Blickbeziehungen innerhalb einer Wohnung und beinahe uneingeschränkte Transparenz nach außen führen zu einmaligen räumlichen Erlebnissen.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Schlossviertel Nymphenburg München

Bauherr

Eurytos Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG HTP Projektentwicklung, München

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Landstaftsplanung

Prof. Rainer Schmidt, München

Projektdaten

Architekten-workshop	2005
Nutzung	246 Wohnungen Tiefgaragen
Fertigstellung	2009

Projekterläuterung

Mit dem Schlossviertel Nymphenburg ist ein neues Wohnquartier in hervorragender Lage am Nymphenburger Schlosspark entstanden. Es umfasst insgesamt 400 Wohnungen, davon sind 100 Wohnungen gefördert. Für die frei finanzierten Wohnungen wurde innerhalb der gegebenen Baugrenzen und Höhendefinitionen ein breites Spektrum an Baukörperformen und -konfigurationen realisiert.

Es bestand hier die Chance, ein einerseits homogenes und andererseits vielfältiges und lebendiges Quartier zu realisieren, da die Baumaßnahme in einer Hand lag und in einem Zuge errichtet wurde. Das Ensemble „Esplanade“ ist die Mitte des Quartiers. Die umgebenden Gartenvillen fassen einen großen zentralen Freiraum mit großzügiger Gartenarchitektur und ausgezeichneter Aufenthaltsqualität.

Entsprechend dem vorgegebenen Wohnungsschlüssel liegt der Schwerpunkt auf familiengerechten Wohnungen. Fast alle Wohnungen sind nach Süden oder Westen orientiert. Ungünstige Nordostlagen sind vermieden. Die Terrassen und Balkone der Wohnungen sind überwiegend in die Gebäudekubatur eingezogen, so dass sich einerseits eine gute Privatheit ergibt und andererseits eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen-/Balkonflächen kaum erforderlich ist.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Wohnungsbau

Ostermeierquartier Wohnanlage und Gewerbe am Donaumarkt Regensburg

Auslober

Karree am Donaumarkt GmbH

Planung

Otto Schultz-Brauns
in Zusammenarbeit mit
Thomas Wild

Landschaftsplanung

Büro Freiraum, Freising

Projektdaten

Wettbewerb	2013 - Engere Wahl
Nutzung	87 Wohnungen Gewerbe Läden Gastronomie Tiefgarage

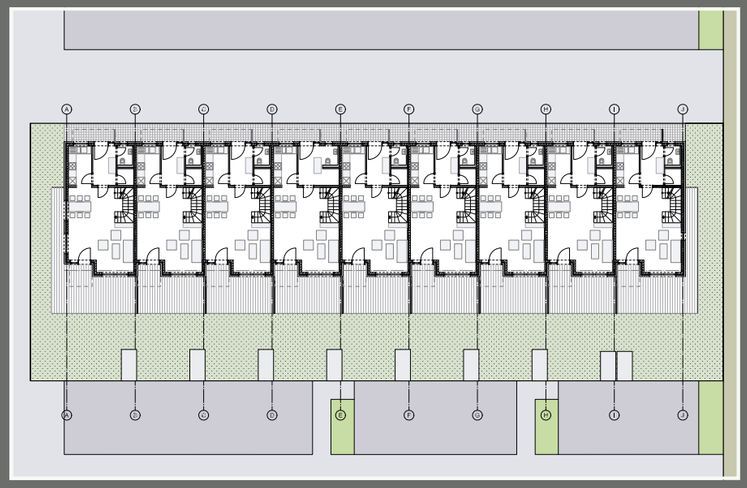
Projekterläuterung

Wiederaufbau eines ehemaligen Altstadtquariters mit möglicher, kleinteiliger Parzellierung sowie kleinmaßstäblicher, stark gegliederter Bebauung, insbesondere auf der Innenhofseite.

Bewegte, jedoch geometrisch strenge Satteldachlandschaft.

Differenzierte, klassisch-funktionelle Fensterformate.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner



Projektdokumentation
Wohnungsbau

9 Reihenhäuser
Poing WA 11.1

Bauherr

SÜD HAUS BAU, München

Planung

Schultz-Brauns
Architekten und Stadtplaner

Projektleitung

Jean-Pierre Oberholzer

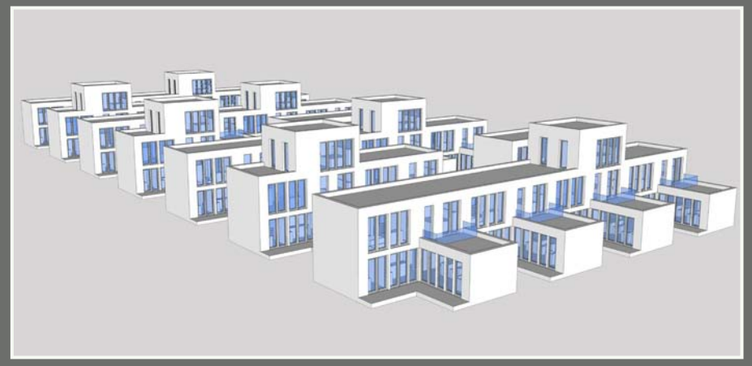
Projektdaten:

	Studie 2015
Nutzung:	Wohnhäuser mit Garten
Wohnfläche:	1.100 m²
Wohneinheiten:	9

Projekterläuterung:

Im Bebauungsplan wird eine Hausgruppe mit 2 Vollgeschossen sowie einer zusätzlichen Geschossfläche im 2.OG von 65% der über dem 1.OG ausgewiesenen Geschossfläche festgesetzt.
An den ersten 4 Gebäuden von Westen her sind auf der Nordseite Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner



Projektdokumentation
Wohnungsbau

Wohnbaugebiet Ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne WA 3 West München

Bauherr

DOMICIL Stadtbau Freising GmbH

Planung

Schultz-Brauns
Architekten und Stadtplaner

Projektleitung

Jean-Pierre Oberholzer

Projektdaten:

Nutzung:	Geschosswohnungs-bau Reihenhäuser mit Gärten
Wohneinheiten:	24 Wohnungen 25 Reihenhäuser

Projekterläuterung:

Im Bebauungsplan werden im südlichen Teil des Baufeldes zwei 4-geschossige Geschosswohnungsbauten sowie ein großflächiger Bauraum im nördlichen Teil für eine Reihenhausbebauung festgesetzt. Die Reihenhäuser sind 2-geschossig bzw. 3-geschossig als Generationenhaus ausgebildet und bieten eine gartenstädtische Atmosphäre.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Hotelbau

Grandhotel Gasteiner Hof Bad Gastein, Österreich

Bauherr

ehret + klein, chartered surveyors, Starnberg

Planung

Planung im vormaligen Büro Schultz-Brauns & Reinhart

Visualisierung

VIZE

Projektdaten

Wettbewerb 2009 - 1. Preis

Projekterläuterung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Grandhotels Gasteiner Hof wurden ein Hotelneubau sowie 15 Einzelresidenzen geplant.

Die Residenzen mit Wellnessbereichen bilden ein Ensemble („Dörfchen“) zu beiden Seiten der Gasteiner Arche, die Verbindung zum Hotel erfolgt mittels einer gläsernen Brücke über den Wildbach.

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Projektdokumentation
Hotelbau

Hotel Garni
Seitner Hof
Restaurant
Wohngebäude
Pullach im Isartal

Bauherr

Klaus Köhler, Pullach

Planung

Planung im vormaligen Büro
Schultz-Brauns & Reinhart

Tragwerksplanung

Mayr, Ludescher und Partner, München

Landschaftsplanung

Klaus Wittke, München

Projektdaten

Nutzung	Hotel, 38 DZ Restaurant Wohnen
Geschossfläche	3.700 m³
Fertigstellung	1999
Baukosten	7,2 Mio. DM

Projekterläuterung

Der denkmalgeschützte Bauernhof in der Pullacher Ortsmitte bestand aus einem Wohnhaus mit Stall und Scheune sowie einem Backhaus.

Die neuen Baukörper nehmen die historische Gebäudeanordnung auf. Die mehrgeschossige Eingangshalle mit Treppen, Galerien und freistehendem Stahl-Glas-Lift ist zugleich Zentrum und Gelenk zwischen Alt- und Neubau.

Die Freisitzplätze der Gästezimmer im Erdgeschoss werden durch transluzente Vordächer von den Zimmern im 1. Obergeschoss abgeschirmt.

In die funktionell detailierte Holzfassade sind im Bereich der Fenster Holzlamellen-Elemente integriert, die eine regen-, insekten- und einstiegssichere Lüftungsmöglichkeit anbieten. So erfährt die Fassade durch das Detail eine Gliederung, die jegliches Dekor überflüssig werden lässt.

Schultz-Brauns
Architekten und Stadtplaner

Otto Schultz-Brauns BDA
Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
und Stadtplaner

Friedrichstraße 33
80801 München
Mob. +49 171 9 37 34 36
info@s-b-architekten.de
www.s-b-architekten.de

© Alle Rechte vorbehalten