

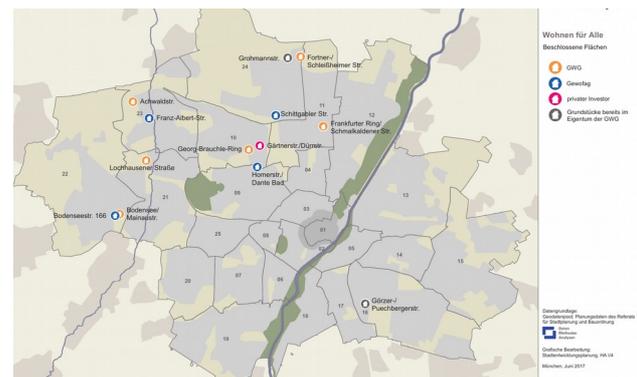


„Wohnen für Alle“: Sofortprogramm zum Bau von EOF-geförderten Wohnungen

Mit dem Wohnungsbauprogramm „Wohnen für Alle“, das der Stadtrat im März 2016 beschlossen hat, sollen bis Ende 2019 bis zu 3.000 nach der einkommensorientierten Förderung geförderte Wohneinheiten entstehen – zusätzlich zu den im Rahmen der wohnungspolitischen Handlungsprogramme ohnehin bereits geplanten Fertigstellungen. Die Landeshauptstadt München begegnet damit aktiv dem rasant steigenden Bedarf an gefördertem Wohnraum für einkommensschwache Gruppen. Einige Projekte aus diesem Programm konnten zwischenzeitlich bereits fertiggestellt werden, andere befinden sich Stand Juli 2017 im Bau. Die Wohnungsvergabe erfolgt rund zur Hälfte über die neue Internetplattform SOWON (Soziales Wohnen Online) des Sozialreferats. Alle registrierten Haushalte können sich für diese Wohnungen bewerben. Die andere Hälfte der Wohnungen ist für anerkannte Flüchtlinge mit Registrierbescheid vorgesehen.

Kern des Programms ist das Prinzip der Münchner Mischung: Die einzelnen Wohnungsbauprojekte werden dezentral und integrierend über das Stadtgebiet verteilt auf städtischen und privaten Flächen verwirklicht. Die dadurch entstehenden geförderten Wohnungen werden allen berechtigten Haushalten verschiedener Einkommensstufen zu Gute kommen, die es auf dem hochpreisigen Münchner Wohnungsmarkt besonders schwer haben. „Wohnen für Alle“ ist somit ein ambitioniertes städtisches Projekt zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen vor allem für Familien mit geringem Einkommen, für Auszubildende und junge Berufstätige sowie für anerkannte Flüchtlinge. Im Sinne einer sozial stabilen Stadtentwicklung sollen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten geschaffen und die Bedarfe an Infrastruktur und Freiraum sichergestellt werden. Ein wichtiger Fokus liegt dabei auf der Integration – etwa durch räumliche Einbindung der Wohngebäude in die jeweiligen Quartiere, eine stabile Bewohnerstruktur, sowie durch die Einrichtung von Wohnertreffs und sozialen Hausverwaltungen.

Neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München ist auch die private Wohnungswirtschaft ausdrücklich angesprochen, sich als Träger an diesem Programm zu beteiligen. Für die Finanzierung des Projekts stellt die Landeshauptstadt München zusätzlich zu den staatlichen Wohnraumfördermitteln, die zuletzt durch den „Wohnungspakt Bayern“ deutlich aufgestockt wurden, städtische Wohnraumfördermittel in Form von Darlehen in Höhe von 188,4 Mio. € zur Verfügung, davon 53,4 Mio. € für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und 135 Mio. € für die private Wohnungswirtschaft.



Grafiken: Landeshauptstadt München

Pilotprojekt der GEWOFAG: Parkplatzüberbauung am Dantebad

Rahmenbedingungen & Innovationscharakter

Die GEWOFAG realisierte ein Pilotprojekt im Stadtteil Moosach und überbaute den Parkplatz am Wintereingang des Dantebads entlang der Homerstraße. Das knapp 4.200 m² große Grundstück ist gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden.

- Doppelte Nutzung einer bereits versiegelten Fläche, der Großteil der Parkplätze blieb erhalten und kann weiter genutzt werden
- Umsetzung des Innovationsbaus in einer Bauzeit von nur 7 Monaten
- Deutliche Verkürzung der Bauphase durch Holz-Systembauweise bei gleichzeitig hoher Qualität
- Fünf Stockwerke: Erdgeschoss als offenes Geschoss für die Überbauung der Stellplätze, vier Stockwerke für Wohnungen
- Funktionsräume (Keller-Ersatzräume, Fahrrad-Räume, Müll-Räume) an den Gebäudeenden
- Gemeinschaftsraum in jedem Geschoss
- Dachgarten als Erholungsfläche für die Bewohner/-innen

Wohnungen

- 100 neue Wohnungen, davon 86 Einzimmerwohnungen (2 davon rollstuhlgerecht) und 14 Wohnungen mit 2,5 Zimmern (geeignet für Familien)
- Wohnflächen entsprechen dem Standard des geförderten Wohnungsbaus
- Mietpreis: ca. 9,40 Euro/m²

Architektur

- Gebäudelänge: 100 Meter
- Konstruktion aus Stahlbetonstützen und Unterzügen, mit der eigentlichen Wohnbebauung als Holzkonstruktion Haus berührt nur mit zwei Treppenhäusern und den beiden Kopfbauten, in denen Technik, Lager und Müllräume untergebracht sind, den Boden
- Wohnungen von den Treppenhäusern aus über Laubengänge erschlossen
- Alle Geschosse und der Dachgarten werden durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen
- Gemeinschaftsräume und Dachterrasse mit Spielflächen und Liegedecks
- Stahlbetonkonstruktion in Ort betonbauweise
- Holzbau mit hohem Vorfertigungsgrad, tragende Innenwände und Decken aus großformatigen (wohnungsgroßen) Brettsperrholzelementen
- Fassadenelemente möglichst großformatig mit maximal hohem Vorfertigungsgrad
- Äußeres Erscheinungsbild weist Gebäude als Holzbau aus. Die differenziert gestalteten Fassaden mit Rahmen und Füllungen aus sägerauem Holz machen den Bauprozess nachvollziehbar und sind gut proportioniert. Sie verleihen dem Gebäude einen ruhigen und disziplinierten Rhythmus. Aufgrund des städtischen Kontexts wurden die Fassaden farbig gefasst und fügen sich so selbstverständlich in das städtische Umfeld ein.



Foto: Roland Weegen



Visualisierung: Bilderfest



Foto: Bilderfest

Projekt der GEWOFAG: Neubau in der Bodenseestraße 166

Als weiteres Projekt des Wohnungsbausfortprogramms „Wohnen für Alle“ der Landeshauptstadt München errichtete die GEWOFAG im Stadtteil Aubing 81 neue Wohnungen, davon 63 Ein-, 14 Zwei- und 4 Dreizimmerwohnungen. Es wurde eine 3- bis 5-geschossige Bebauung realisiert, wobei die 5-geschossigen Elemente in Richtung der Bodenseestraße ausgerichtet sind und als Schallschutz dienen, der bei diesem Projekt eine besondere Bedeutung hat. Die Baukörper wurden so angeordnet, dass eine hofartige Struktur entsteht. Dabei sind die Höfe so konzipiert, dass sie zur intensiven Nutzung als Erholungs- und Aufenthaltsraum einladen. Die Gebäude sind über Laubengänge erschlossen, die gleichzeitig Aufenthaltsqualität besitzen und als Balkonersatz dienen können. Das Gebäude besitzt eine Holzfassade. Für den Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss wurde eine raumhohe Verglasung realisiert.

Innovative Planungs- und Bauverfahren

- Modulares Planen und Bauen
- Realisierung durch Generalunternehmer
- Wirtschaftliche Errichtung und kurze Bauzeiten durch hohen Vorfertigungsgrad
- Einhalten hoher Nachhaltigkeitsanforderungen (ENEV 2016 + ökologischer Kriterienkatalog der LH München)
- Hohe soziale Standards (z. B. Barrierefreiheit nach DIN, Betreuungsangebote)

Projekt der GEWOFAG: Neubau in der Schittgablerstraße in der Lerchenau

Das Projekt der GEWOFAG in der Schittgablerstraße befindet sich Stand Juli 2017 kurz vor Fertigstellung. Das Grundstück liegt in der Lerchenau mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Errichtet werden 46 Wohnungen in 2- und 3-geschossigen Gebäuden. Die Häuser verfügen über Laubengänge, über die der Zugang zu den einzelnen Wohnungen erfolgt. Gleichzeitig können sie als Balkonersatz genutzt werden. Die Fassade hat eine Holzverschalung.



Fotos: Lukas Barth



Rendering: LAUX ARCHITEKTEN

Projekte der GWG München: „Minimal“-Projekt wird „WAL (Wohnen für Alle)“-Projekt

Im Jahr 2012 startete die GWG eine Forschungsstudie, die später den Namen „Minimalprojekt“ erhielt. Ausgangspunkt für diese Wortwahl war das Ziel, hohe Wohnqualität zu reduzierten Baukosten zu entwickeln mit entsprechend günstigem Mietzins. Am 01.09.2017 soll das als Pilotprojekt konzipierte und nach knapp 2-jähriger Bauzeit erstellte Minimalprojekt im Förderprogramm München-Modell Miete bezogen werden. Das Wichtigste vorweg: alle haben an einem Strang gezogen einschließlich der beteiligten Fachdienststellen der Landeshauptstadt München. Die Auftraggeberin GWG München stellte ein Planungsteam zusammen, das schon mehrmals sehr zielorientiert zusammengearbeitet hatte.

Alle Beteiligten einigten sich auf wichtige Kriterien:

- Lebenszeit der Gebäude > 50 Jahre = GWG-Standard
- Autofreies Wohnen mit Mobilitätskonzept
- Hinterfragen von vermeintlich unverzichtbaren Standards und ggf. deren Korrektur
- Konzeptionelles, stringentes, strukturelles Denken beim Planen und Bauen
- Neue „Alte“ technische Standards wieder entdecken, wenn sie sinnvoll sind
- Vermeidung von Überschneidungen der Gewerke beim Bauen
- Vorfertigen von Decken und Wandbauteilen
- Elementieren von Installationsmodulen, nur ein Vertikal-Strang pro Wohneinheit
- Offene Medien und Elektroversorgung in Medienleiste, immer nachrüstbar und daher flexibel
- Typisieren von Ausbauelementen
- Wiederholen von Fassadenelementen
- Eigenständiges Erscheinungsbild mit Wiedererkennungswert

Dieses Konzept und die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Minimalen wurden nun auf drei weitere GWG-Projekte im Programm „Wohnen für Alle“ übertragen, siehe unten Projekte der GWG: Neubau in der Bodenseestraße / Mainaustr., am Frankfurter Ring sowie am Georg-Brauchle-Ring. Die Fertigstellung ist geplant für Dezember 2017 bis März 2018.

Alle Wohnen für Alle-Projekte sind annähernd baugleich mit dem Prototyp „Minimal-Projekt“. Besondere Ergänzungen wegen örtlichen Gegebenheiten, wie zum Beispiel besondere Schallschutzmaßnahmen, werden umgesetzt. Ihre äußeren Erscheinungsbilder sind, bezogen auf den jeweiligen Ort, modifiziert worden. Eigene Identitäten und Adressbildungen waren gewünscht, siehe unten.

GWG



Foto: GWG



Foto: GWG

Projekt der GWG: Neubau in der Bodenseestraße / Mainaustr.



An der Ecke Bodensee-Mainaustraße baut die GWG München bis Winter 2017/2018 vier Mehrfamilienhäuser mit 160 Wohnungen. Auf der Fläche stand vorher eine Traglufthalle zur Sofortunterbringung von Flüchtlingen. Das Grundstück befindet sich in einer gewerblich geprägten Umgebung. Soziale Infrastruktur in der Umgebung ist vorhanden: In der Nähe gibt es z. B. eine städtische Kinderkrippe, eine Kindertagesbetreuung, ein Jugendtreff und eine Mittelschule. Das Grundstück ist an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Es wird ein Stellplatz pro fünf Wohnungen vorgesehen.

Wohnungen und Architektur

- Minimalprojekt (siehe oben)
- 5 Vollgeschoße, 4 Gebäude, 160 Wohneinheiten
- Schallschutzmaßnahmen Fenster, Fenstertüren, Balkone: Straßenseite
- Stellplatzschlüssel 0,2
- Parken oberirdisch



Projekt der GWG: Neubau am Frankfurter Ring

Am Frankfurter Ring entsteht derzeit ein Gebäudekomplex mit 55 Wohnungen, der Ende 2017 bezogen werden kann. Die Spielwiese, die sich bislang auf der Fläche befand, bleibt der Anwohnerschaft auch in Zukunft erhalten. Diese wird in leicht neuer räumlicher Ausrichtung neu angelegt.

Wohnungen und Architektur

- Minimalprojekt (siehe oben)
- 5 Vollgeschoße, 1 Gebäude, 55 Wohneinheiten
- Schallschutzmaßnahmen Fenster, Fenstertüren, Balkone: Straßenseite
- Stellplatzschlüssel 0,2
- Parken oberirdisch
- 1,4 mal das Minimalprojekt



Projekt der GWG am Georg-Brauchle-Ring

Am Georg-Brauchle-Ring baut die GWG München bis Winter 2017/2018 ein Gebäude mit 40 Wohneinheiten. Mit dem grünen Anstrich wird der üppige Baumbestand im Straßenraum optisch aufgegriffen.

Wohnungen und Architektur

- Minimalprojekt (siehe oben)
- 5 Vollgeschoße, 1 Gebäude, 40 Wohneinheiten
- Schallschutzmaßnahmen Fenster, Fenstertüren, Balkone: Straßenseite
- Stellplatzschlüssel 0,2
- Parken oberirdisch



Grafiken: GWG

Projekt der GWG: Neubau in der Grohmannstr.

Ein weiteres Projekt des Wohnungsbausfortprogramms „Wohnen für Alle“ entsteht im Norden von München. Hier werden 4 neue Gebäude mit insgesamt 64 Wohneinheiten, aus denen durch Zusammenlegung 44 Wohnungen entstehen, in eine bestehende Wohnanlage eingefügt. Zusätzlich wird eine Tiefgarage errichtet. Alle Einrichtungen für das tägliche Leben sowie eine sehr gute Infrastruktur sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Es entstehen gleichartige Punkthäuser mit Zeltdach. Das Besondere an dieser Anlage ist, dass bei Bedarf zwei Wohnungen zu einer Wohnung zusammengeschlossen werden können. Somit werden auch große Wohnungen für bis zu 5 Personen geschaffen.



Planen und Bauen

- Weitgehend vorgefertigte, modulare Bauteile wie Raumzellen u. Deckenelemente und Bäder.; industrielle Vorfertigung, exakte Überwachung der Produktqualität im Stadium der Vorfertigung ermöglichen eine schnelle Errichtung der Gebäude
- Gebäude in Hybrid-Bauweise, hauptsächlich aus Holz und Stahlbeton
- Große Balkone und bodentiefe Fenster geben den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Lebensqualität und dem Gebäude ein freundliches, einladendes Erscheinungsbild
- Energieerzeugung mit einem Blockheizkraftwerk und Nachwärmeversorgung
- Unterschreitung der EnEV Vorgaben
- Einhaltung des ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München
- Schwellenlose Zugänge zu den Gebäuden, Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen und zu den Balkonen bzw. zur Terrasse
- Aufzüge vom Untergeschoss bis in alle Wohngeschosse
- Gemeinschaftseinrichtung zur sozialen Integration
- Großflächige Spiel- und Gartenbereiche



Grafik: GWG

Projekt der GWG: Neubau in der Achwaldstr.

Am 1. September 2017 werden die ersten Wohnungen in der Achwaldstraße bezugsfertig. Der Baubeginn war erst im März dieses Jahres. Das Bauvorhaben befindet sich in einer ländlich geprägten Umgebung im Stadtteil Allach. Alle Einrichtungen für das tägliche Leben sowie eine gute Infrastruktur sind in Allach vorhanden. Das Besondere an dieser Anlage ist, dass bei Bedarf zwei Wohnungen zu einer Wohnung zusammengeschlossen werden können. Somit werden auch große Wohnungen für bis zu 4 Personen geschaffen. Insgesamt werden 28 Wohneinheiten in 4 einzelne Häusern mit, durch Zusammenlegung, 20 Wohnungen ausgeführt. Es wurde eine 2-geschossige Bauweise realisiert die sich sehr gut in die nachbarschaftliche Bebauung anpasst.

Planen und Bauen

- Vorgefertigte Holz- Wandelemente
- Solare Energieerzeugung
- Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung
- Schwellenlose Zugänge zu den Gebäuden, Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen und zu den Balkonen bzw. zur Terrasse
- Großflächige Spiel- und Gartenbereiche
- Schnelle Planung und Realisierung durch frühzeitige Einbindung eines Generalunternehmers



Foto: GWG

Projekt der GWG: Neubau in der Görzer Str. / Puechbergerstr



Im Süden von München entstehen im Rahmen des Projekts Wohnen für Alle 4 neue Gebäude mit insgesamt 76 Wohneinheiten, aus denen durch Zusammenlegung 53 Wohnungen entstehen, die in bestehende Wohnanlagen eingefügt werden. Zusätzlich wird eine Tiefgarage errichtet. Alle Einrichtungen für das tägliche Leben sowie eine gute Infrastruktur sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Es entstehen gleichartige Punkthäuser mit Zeltdach. Wie bei der Anlage an der Grohmannstr. können auch hier bei Bedarf zwei Wohnungen zu einer Wohnung zusammengeschlossen werden und somit Platz für bis zu 5 Personen bieten. Große Balkone und bodentiefe Fenster geben den Bewohnern eine hohe Lebensqualität und dem Gebäude ein freundliches, einladendes Erscheinungsbild. Für die Anwohner werden zusätzliche Kommunikationsbereiche geschaffen.

Planen und Bauen

- Schnelle Planung und Realisierung durch hohe Vorfertigung nach industriellem Vorbild.
- Energieerzeugung durch Anbindung an die Fernwärmeversorgung der Stadt München
- Unterschreitung der EnEV Vorgaben
- Einhaltung des ökologischen Kriterienkatalogs der LH München
- Schwellenlose Zugänge zu den Gebäuden, Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen und zu den Balkonen bzw. zur Terrasse
- Aufzüge vom Untergeschoss bis in alle Wohngeschosse
- Gemeinschaftseinrichtung zur sozialen Integration
- Großflächige Spiel- und Gartenbereiche



Grafik: GWG

Privates Projekt: Neubau in der Gärtnerstr. / Dürrstr.

Im Rahmen des von der Landeshauptstadt München initiierten städtebaulichen Sofortprogrammes „Wohnen für Alle“ ist die Unternehmensgruppe RMCB der erste private Investor für den Bau einer solchen geförderten Wohnanlage. RMCB ist spezialisiert auf die Erstellung von Kleinwohnungen und hat nicht zuletzt aufgrund der gesellschaftlichen Verantwortung für sozial schwache Menschen, eine Wohnanlage mit 143 Wohneinheiten sowie Gemeinschafts- und Büroräumen in München, Gärtnerstraße, errichtet. Die Wohnungen werden je zur Hälfte von anerkannten Flüchtlingen und von einkommensschwachen Mitbürgern bewohnt. Die Wohnanlage und ihre Bewohnerinnen und Bewohner fügen sich gut in die vorhandene Umgebung, die überwiegend von Bürohäusern und von Business Wohnen geprägt ist, ein. Direkt neben der WEOF-Anlage unterhält und betreibt die RMCB-Gruppe seit längerem ein Apartmenthaus für gehobenes Business Wohnen. Es ist ein harmonisches Miteinander.



Foto: Damion Jaworski.