



## Messestadt Riem

### Bauherr\*innenpreis 2019 Wohnen

der Landeshauptstadt München

für neue Wohnbauvorhaben in der Messestadt Riem

# Wohnungsbau 4 der ebm Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof

Die vor 110 Jahren gegründete Baugenossenschaft besitzt in München inzwischen über 2.500 Wohnungen und hat im 4. Wohnbauabschnitt der Messestadt Riem zwei Bauquartiere mit insgesamt 145 Wohnungen bebaut. Der Bauherr\*innenpreis wurde für das Bauquartier WA 2 westlich der Flughafen-Riem-Straße vergeben. Den Architekten ist es hier gelungen, mit wenigen gut gesetzten Mitteln eine räumlich wirksame und spürbar gemeinschaftsorientierte Nachbarschaft herzustellen. Die Freianlagen lassen gut nutzbare, die Wohnanlage ergänzende Freiräume entstehen, die die Funktionsflächen angenehm selbstverständlich in das Gestaltungskonzept integrieren.



## Gestaltung/Nutzung

Um einen zentralen Wohnhof gruppieren sich sechs Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen. Die Wohngebäude sind in ihrer Höhe drei bis viergeschossig. Der klar strukturierte Wohnungsbau wird durch ein einfaches Erschließungssystem gegliedert. Es sind unterschiedliche Wohnungstypen vorgesehen, von Einraum-Wohnungen bis Fünfraum-Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Mit Ausnahme der Riegel an den Grünzügen liegen die Gebäudezugänge an den Erschließungsstraßen. Barrierefreie Zugänge liegen in dem erhöhten Innenhof und sind über in die Freianlagen integrierte Rampenanlagen erschlossen. Die Fassaden zum Wohnhof werden durch vorgestellte Balkone belebt, die von den Bewohner\*innen jeweils mit einem textilen Sonnenschutz verschattet werden können. Die farbliche Differenzierung sowie die Bespielung der Stahlbalkone durch die Nutzer\*innen mittels umlaufender Vorhänge geben dem Hof eine Leichtigkeit. Der textile Sonnenschutz belebt die Fassade und vermittelt Geborgenheit. Hervorzuheben ist hier die gelungene feine Maßstäblichkeit der vorgestellten Metallkonstruktion, die abwechslungsreiche Gliederung und die überzeugende Farbgestaltung.

Der zentrale Wohnhof ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Im gemeinsamen Innenhof sind Aufenthaltsflächen für alle Generationen (Spielplatz, Hochbeete, Sitz- und Liegebereiche) vorgesehen. Funktionsflächen wie Feuer-

wehrzufahrten, Fahrradabstellplätze, Mülleinhausung etc. sind auf angenehm selbstverständlich Art in das Gestaltungskonzept integriert. Mit der Anhebung des zentralen Bereiches werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Baumpflanzungen geschaffen.

Das Freiraumangebot wird für die Gemeinschaft durch eine großzügige Dachterrasse, die nach Westen zum Riemer Park orientiert ist, ergänzt. Im Erdgeschoss ist eine gemeinschaftliche Café-Nutzung vorgesehen.

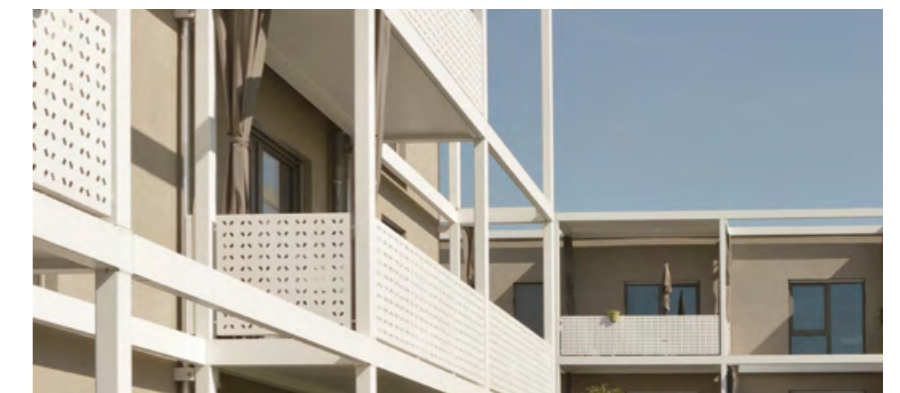
## Baukonstruktion

Die sechs monolithischen Baukörper sind in konventioneller Bauweise errichtet. Sie bestehen aus 40 cm Porenbetonstein mit Stahlbetondecken, Putzfassaden und Flachdächern.

## Ökologie/Energie

Die Gebäude erfüllen die Anforderungen nach KfW 70. Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke München. Die Belüftung der Wohnungen erfolgt über ein bedarfsgesteuertes Abluft-System mit Nachströmung.

Das Regenwasser von den Dächern mit extensiver Dachbegrünung und den befestigten Flächen im Innenhof wird über Rigolen unterhalb der befestigten Flächen versickert.



# Baugemeinschaft WA 3 des BauZEIT Netzwerks

Eine Baugemeinschaft des BauZEIT Netzwerks errichtete die 22 Stadthäuser im Baugebiet WA 3 im 4. Wohnbauabschnitt der Messestadt Riem.

Die vier Hausgruppen in Holzbauweise zeigen, wie Einfamilienhausbau auch anders funktionieren kann. Durch die konsequente Umsetzung einer einfachen Typologie wird eine sehr hohe ästhetische Qualität erzielt, die bis ins letzte Detail Vorbildlich gelöst wurde.

Das Freiraumkonzept zeichnet sich durch ein vielfältiges und differenziert ausgestaltetes Angebot an Freiflächen aus.



## Gestaltung/Nutzung

Im Baufeld WA 3 wurden vier dreigeschossige Wohnhäuser errichtet. In jedem Riegel befinden sich fünf bis sieben durchgesteckte Stadthäuser. Die gemeinsame Tiefgarage befindet sich im Bereich des angehobenen Innenhofs. Die Kellergeschosse sind auch von außen zugänglich. Jedes Stadthaus hat fünf Zimmer auf drei Ebenen und einen Patio im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss mit Eingang, Wohnen und Kochen ist flexibel gestaltbar, bei den Räumen in den Obergeschossen ist ebenfalls eine individuelle Aufteilung möglich. Die dem Gebäude vorgelagerten Laubengänge erschließen die Häuser vom erhöhten Innenhof her.

Großflächige Verglasungen erzeugen helle Räume und interessante Durchblicke. Die beidseitig vorgestellten Loggiazonen geben der Gestaltung eine große Leichtigkeit. Ein Sonnenschutz an der Fassade kann dadurch ganz entfallen. Die offenen Grundrisse werden sehr flexibel genutzt und im Souterrain sind zusätzliche Raumangebote in hoher Qualität entstanden.

Die Gebäude haben transparente Fassaden mit rahmenloser Verglasung und vorgehängte Lamellenfassaden. Die Patios dienen der Besonnung der Nordzimmer und als intimer Freiraum für die Familien.

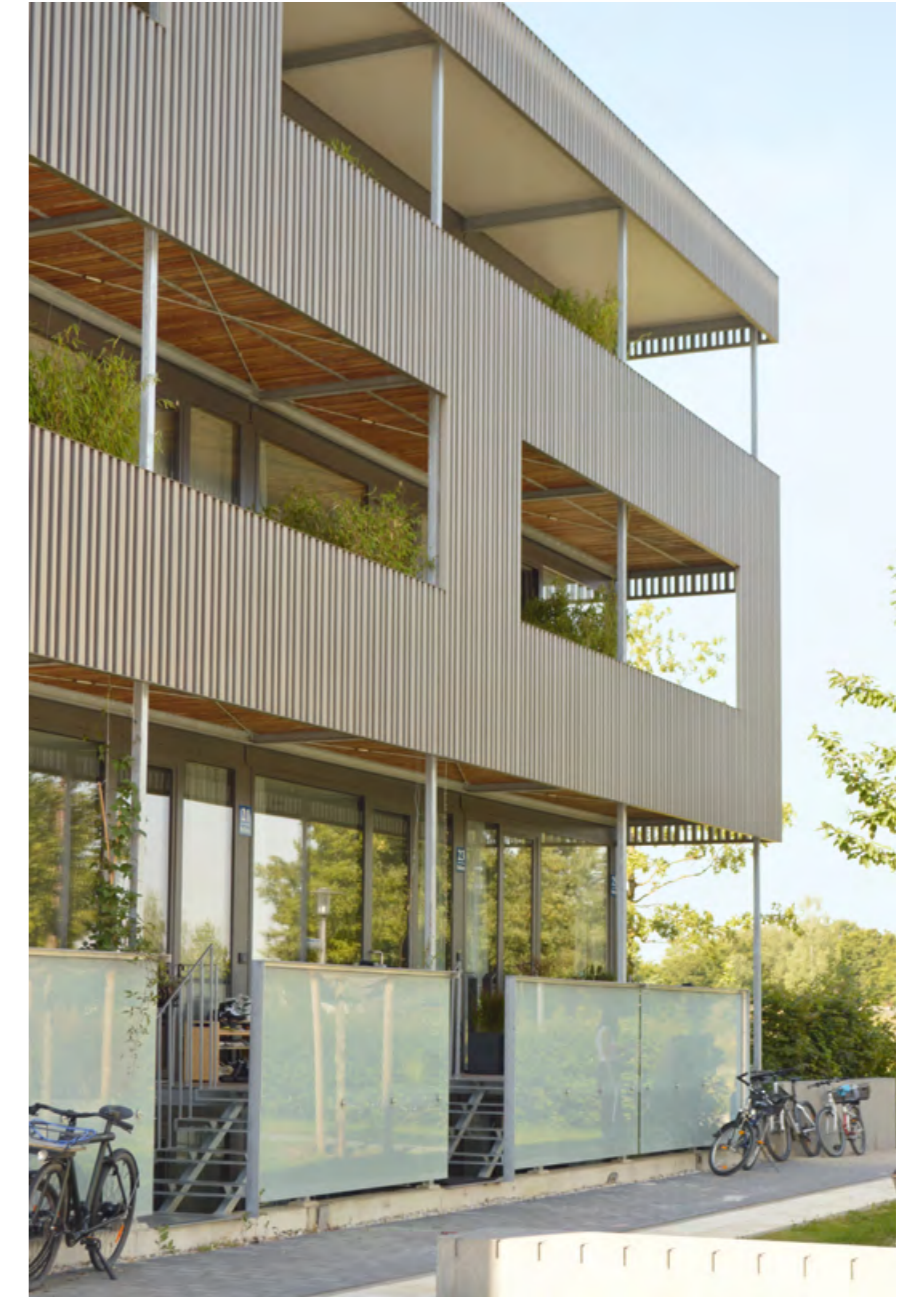
Den Häusern ist im Innenhof jeweils ein privater Grünbereich vorgelagert, der durch den Erschließungsweg zu einem sorgfältig gestalteten Gartenhof in der Hofmitte führt.

## Baukonstruktion

Die vier Baukörper sind in Holzrahmenkonstruktion errichtet. Es ist eine Lamellenfassade aus eloxierten Alu-Profilen vorgehängt. Die Geschosßdecken bestehen aus Massivholzbalken, die Gebäudeaussteifung wird durch jeweils zwei Betonfertigteile an der innenliegenden Treppe erreicht. Es gibt raumhohe Holz-Alufenster und Laubengänge aus Lärchenholz.

## Ökologie/Energie

Die Gebäude in Holzbauweise erfüllen die Anforderungen nach KfW 55. Die Heizenergieversorgung wird über einen Fernwärmeanschluss bereitgestellt, die Verteilung erfolgt durch Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Der Trinkwasserspeicher für die zentrale Warmwasseraufbereitung wird indirekt über die Fernwärmeversorgung beheizt und kann an eine nachrüstbare Solarkollektoranlage angeschlossen werden.



# Baugemeinschaft Familienwohnen



Die Wohnanlage der Baugemeinschaft Familienwohnen mit unterschiedlichen Wohnformen vom Reihenhaus bis zur Ein-Zimmerwohnung ist sehr ambitioniert und durchdacht umgesetzt.

## Gestaltung/Nutzung

In dem ost-west-ausgerichteten Wohngebäude befinden sich 13 Wohneinheiten in drei Geschossen. Die Wohnungen und die gemeinsame Tiefgarage werden von Norden über die Oslostraße erschlossen. Das Gebäude weist unterschiedliche Wohnungsgrößen auf, von mehrgeschossigen Stadthauswohnungen bis zu kleinen 1,5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden über einen offenen Laubengang erschlossen. Die Stadthäuser verfügen über Wohnküchen und weisen im Erdgeschoss unterschiedliche Niveaus und diagonal versetzte Grundrisse in allen Ebenen auf.

Das Wohngebäude erinnert an die Experimentalbauten der 1920er Jahre. Die abwechselnden Fensterformate und die skulpturale Ausbildung des Baukörpers geben den Wohnungen besondere Qualitäten und eine Unverwechselbarkeit.

Der Übergang zur Oslostraße und der direkte Zugang der Stadthäuser mit einer dorfnähnlichen Anmutung verbindet den öffentlichen Straßenraum geschickt mit dem privaten Wohnumfeld. Die durch die Verzahnung des öffentlichen Bereiches mit dem privaten Wohnungsumfeld entstehende Belebung des Straßenbildes wird als beispielhaft für das gesamte Wohnquartier gewürdigt. Geschickt werden im obersten Geschoss eingeschnittene Loggien/Terrassen mittels großer außenliegender Abstellflächen voneinander getrennt. Das Gebäude wirkt dadurch zur Gartenseite hin kräftig strukturiert.

Die Straßenfassade der Gebäudezeile ist in den drei Geschossen entsprechend der jeweiligen Erschließung im Erdgeschoss und Dachgeschoss unterschiedlich gestaltet. Die Gestaltung der Südfassade wird durch markante Rücksprünge der Dachterrassen bestimmt. Die Putzoberflächen und Fassadenfarben sind im Sockel und bei den Rücksprüngen abgestuft. Die den Wohnungen vorgelagerten privaten Gärten der Stadthäuser werden nach Süden durch eine durchgehende Pergola zum öffentlichen Hof abgegrenzt.

## Baukonstruktion

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Stahlbetonkonstruktion mit außenliegendem Wärmedämmverbundsystem mit unterschiedlichem Strukturputz. Die Dachflächen sind extensiv begrünt. Sämtliche Fenster wurden mit Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt, im Erdgeschoss mit Holzrahmen, in den Obergeschossen mit Metallholzrahmen, die nach außen öffnen.

## Ökologie/Energie

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen nach KfW 55 und ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.



# Autofrei Wohnen 4

Das Bauvorhaben „Wohnen ohne Auto“ basiert auf einer Initiative, die durch freiwilligen Verzicht auf den Besitz eines Autos sowohl nachhaltiges als auch kostensparendes Wohnen in der Stadt verfolgt. Alle Wohnungen werden zur Sonne gedreht – das Gebäude verlässt daher auf der Südseite die Orthogonalität und die Vertikalerschließung. Die Dachterrassenflächen haben außerordentliche Raum- und Detailqualität.



## Gestaltung/Nutzung

Die Stadthauszeile ist nord-süd ausgerichtet und verfügt über 14 Wohneinheiten und ein Gästeapartment in drei Geschossen. Die Erschließung der Wohnanlage ist über einen Durchgang vom Innenhof und straßenseitig von der Oslostraße gewährleistet. Die unterschiedlichen Wohnungen werden über ein Treppenhaus mit Aufzug sowie über einen Laubengang an der Ostfassade erschlossen. Die Wohneinheiten sind barrierefrei erreichbar. Die Treppenhausgestaltung ist konsequent minimalistisch und betont die Materialität. Sie gewinnt zudem durch besondere Details wie die Ausführung der Türzargen.

Die Wohnungen sind nach den Anforderungen der Bauherr\*innen unterschiedlich aufgeteilt. Die Grundrisskerne bilden jeweils WC, Bad und Küche. Die offenen Grundrisse ermöglichen eine flexible Raumaufteilung. Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse bzw. einen Balkon nach Westen.

Alle Wohnungen erhalten einen Balkon bzw. eine Terrasse, die sich nach Süden aus dem Gebäude herausdreht. Mittels eines Erkers im Wohnraum wird der private Freibereich geschickt von der Nachbarwohnung abgeschirmt. Die Hoffassade wird dadurch sehr plastisch und hebt sich von den vorhandenen monolithischen Gebäudestrukturen ab.

Die Freianlagen sind mit einer Pergola und die Fahrabstellplätze mit einem Sichtschutz aus Holzlamellen versehen. Die Dachfläche verfügt über eine Dachterrasse für die Hausgemeinschaft.



## Baukonstruktion

Die Stahlbetonkonstruktion ist mit einem außenliegenden Wärmedämmverbundsystem versehen, die Balkone und Laubengänge sind aus Stahlbeton-Fertigteilen als vorgehängte Konstruktion ergänzt. Die Dachflächen sind extensiv begrünt und sämtliche Fenster sind mit Lärchenholz-Alu-Rahmen versehen.

## Ökologie/Energie

Die Bewohner\*innen haben sich zum Verzicht auf den Besitz eines Privatfahrzeugs verpflichtet, um ein nachhaltiges und kostensparendes Wohnen in der Stadt zu unterstützen. Der Stellplatznachweis konnte soweit reduziert werden, dass keine Tiefgarage notwendig ist.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen nach KfW 55. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke München. Die Nordwohnungen sind mit Einzelraumlüftern mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die übrigen Wohnungen werden mechanisch be- und entlüftet.

# Bauherr\*innen und Planer\*innen



Bauherr\*innenpreis  
Wohnen 2019



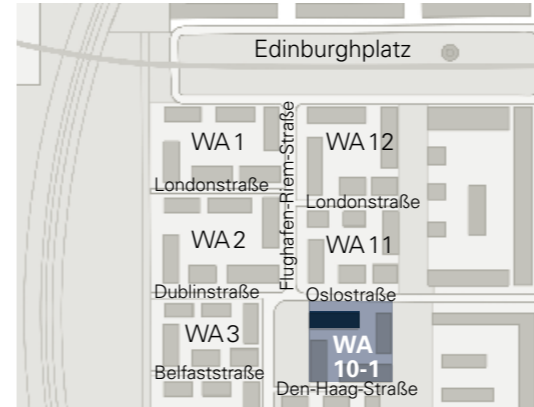
Bauherr\*innenpreis  
Wohnen 2019



Bauherr\*innenpreis  
Wohnen 2019



Anerkennung zum  
Bauherr\*innenpreis  
Wohnen 2019



## Bauquartier WA 2

**OBJEKT**  
Wohnungsbau 4

**ADRESSE**  
London-/Flughafen-  
Riem-/Dublinstraße, München

**BAUHERR\*IN**  
EBM Eisenbahner Genossenschaft  
München-Hauptbahnhof eG

**ARCHITEKT\*IN**  
Dressler Mayerhofer Rössler,  
Architekten, München

**LANDSCHAFTSARCHITEKT\*IN**  
Ver.de Landschaftsarchitektur, Freising

## Bauquartier WA 3

**OBJEKT**  
Wohnungsbau, Stadthäuser

**ADRESSE**  
Dublin-/Flughafen-Riem-/  
Belfaststraße, München

**BAUHERR\*IN**  
Baugemeinschaft des BauZEIT  
Netzwerks

**ARCHITEKT\*IN**  
Bucher-Beholz Architekt, Gaienhofen

**LANDSCHAFTSARCHITEKT\*IN**  
LUZ Landschaftsarchitekt, München

## Bauquartier WA 10-1

**OBJEKT**  
Wohnungsbau

**ADRESSE**  
Flughafen-Riem-/Oslostraße,  
München

**BAUHERR\*IN**  
Baugemeinschaft  
Familienwohnen GbR

**ARCHITEKT\*IN**  
Victoria von Gaudecker und  
Katharina Leuschner, München

**LANDSCHAFTSARCHITEKT\*IN**  
Zaharias Landschaftsarchitekten,  
München

## Bauquartier WA 10-2

**OBJEKT**  
Wohnungsbau

**ADRESSE**  
Flughafen-Riem-/Oslostraße,  
München

**BAUHERR\*IN**  
Autofrei Wohnen 4 GbR

**ARCHITEKT\*IN**  
Pool Leber Architekten PartmbB,  
München

**LANDSCHAFTSARCHITEKT\*IN**  
Zaharias Landschaftsarchitekten,  
München

Seit der Vergabe des letzten Bauherr\*innenpreises im Jahr 2012 sind in der Messestadt Riem zahlreiche neue Wohnbauvorhaben, vor allem im 4. Wohnbauabschnitt und gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe im Bereich des Elisabeth-Castonier-Platzes entstanden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München hat deshalb 2018 für diese Bauvorhaben die Vergabe von Bauherr\*innenpreisen für Wohngebäude ausgelobt, die sich durch überdurchschnittliche Qualität auszeichnen. Bewertet wurden außer den Gebäudetypologien und Bauqualitäten die städtebauliche Einfügung, die Energieeffizienz und die Freiraumqualitäten. Neben der Prüfung der objektiven Bewertungskriterien wurde zusätzlich im Rahmen eines Besichtigungsrundganges der subjektive Eindruck der Jury von der Zufriedenheit der Bewohner\*innen mit ihrem neuen Wohnumfeld in die Bewertung aufgenommen.

Die Jury hat unter dem Vorsitz von Herrn Rainer Hofmann am 07.12.2018 drei gleichrangige Bauherr\*innenpreise und eine Anerkennung vergeben. Ausgezeichnet wurde das Bauvorhaben der EBM Eisenbahner Genossenschaft München-Hauptbahnhof eG im Bauquartier WA 2 westlich der Flughafen-Riem-Straße. Dieses Bauvorhaben wurde von Dressler-Mayerhofer-Rössler Architekten, München und ver.de Landschaftsarchitektur, Freising geplant. Ein weiterer Bauherr\*innenpreis wurde der Baugemeinschaft des BauZEIT Netzwerks im Bauquartier WA 3 westlich der Flughafen-Riem-Straße mit den Architekten Bucher-Beholz, Gaienhofen und LUZ Landschaftsarchitekt, München vergeben. Weiterhin wurde das Bauvorhaben der Baugemeinschaft Familienwohnen GbR östlich der Flughafen-Riem-Straße mit den Architektinnen von Gaudecker und Leuschner, München und Zacharias Landschaftsarchitekten, München mit einem Bauherr\*innenpreis gewürdigt. Eine Anerkennung hat die Jury für das Bauvorhaben Autofrei Wohnen 4 GbR östlich der Flughafen-Riem-Straße ausgesprochen, das von Pool-Leber-Architekten, München mit Zacharias Landschaftsarchitekten geplant wurde.

## Jurymitglieder

### Fachpreisrichter

- › Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, zeitweise vertreten durch Eva Regensburger, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/32 P
- › Gert F. Goergens, Architekt
- › Rainer Hofmann, Architekt
- › Ina Laux, Architektin
- › Rita Lex-Kerfers, Landschaftsarchitektin
- › Peter Wich, Landschaftsarchitekt

### Sachpreisrichter

- › Helmut Aschl, Geschäftsführung MRG, Maßnahmeträger München Riem GmbH
- › Herbert Danner, bis 2020 Stadtrat der LHM, Bündnis 90/Die Grünen
- › Birgit Volk, bis 2020 Stadträtin der LHM, SPD-Mitglied bis 2019
- › Otto Steinberger, bis 2020 Vorsitzender des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem
- › Walter Zöllner, bis 2020 Stadtrat der LHM, CSU

### Auslober

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung Bauordnung

### Vorprüfung und Protokollführung

HOE Architects, München,  
Stefan Öttl, Ilse Braun

### Sachverständige Beratung

- › Dr. Andreas Colli, Energie- und Gebäudetechnik, München
- › Matthias Gottwald, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/32 P

### Organisation

MRG Maßnahmeträger München  
Riem GmbH

### Bildnachweis

© Florian Holzherr, Julia Dennerlein,  
Brigida González