

Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2015

Ein Wettbewerb für Bauherrinnen und Bauherren



www.muenchen.de/plan

Stadtsanierung und Wohnungsbau



Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen
und Mitbürger,

wie lässt sich Qualität im Wohnungsbau definieren und wie wird sie derzeit in unserer Stadt umgesetzt? Um diese Frage zu beantworten, lobt die Landeshauptstadt München bereits seit 1968 alle fünf Jahre den Wettbewerb "Ehrenpreis für guten Wohnungsbau" aus. Auf diesem Weg werden beispielhafte Wohnungsbauvorhaben mit innovativen Ansätzen prämiert und den Münchner Bauherinnen und Bauherren zur Nachahmung empfohlen. Der im Jahr 2015 zum 13. Mal ausgelobte Wettbewerb zeigt auch dieses Jahr wieder eine interessante Palette des Wohnungsbaus in München.

Architektur- und Wohnqualität, gerade in Zeiten mit steigendem ökonomischen Druck in der Bauwirtschaft, aber auch mit erzielbaren Höchstrenditen bei frei finanziertem Wohnungsbau ist in der Stadtgesellschaft ein viel und angeregt diskutiertes Thema. Die Stadt München steht im intensiven Dialog mit der Bau- und Immobilienwirtschaft, aber auch mit ihren Bürgerinnen und Bürgern.

Einig ist man sich, dass Qualität im Wohnungsbau in allen Maßstabsebenen verstärkt werden muss: Die Münchner Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen sorgt dafür, dass sozial ausgewogene und für jeden Geldbeutel erschwingliche, lebenswerte Quartiere entstehen und auch erhalten bleiben. Menschen mit Behinderung finden hier ebenso selbstverständlich ihren Platz wie Familien mit Kindern, Alleinerziehende und besondere Wohn- und Haushaltsformen, auch für ältere Menschen. Innerhalb der Gebäude sind funktionale und flexible Wohnungsgrundrisse erforderlich. Hochwertige und gut nutzbare Freiräume ergänzen das Wohnungsangebot. Nachhaltigkeit als übergeordnete Kategorie verbindet alle Ebenen: von der Stadt über das Wohnumfeld bis zum Haus und der Wohnung.

Die Stadt hat bereits zahlreiche Instrumente zur Qualitätssicherung der Planung eingeführt. Wichtig ist dabei, die Qualität der Planungen nicht nur auf dem Papier zu sichern, sondern bis hin zur Realisierung. Die gebauten Beispiele zeigen, dass es der Aufwand wert ist.

Viele der eingereichten Projekte sind über einen Architektenwettbewerb entstanden, wodurch der Bauherr - mit Unterstützung durch ein fachkundiges Preisgericht - optimale Lösungen für sein Bauvorhaben erhielt. So gelangen Projekte mit mehr architektonischer Vielfalt und Qualität, die gut und sensibel in das Stadtbild eingebunden sind und dadurch Orientierung und Identifikation mit dem Quartier ermöglichen.

Durch die zahlreichen Sanierungsprojekte im freifinanzierten Wohnungsbau ist der Trend erkennbar, dass immer mehr Wohnungsbestand energetisch modernisiert wird. Auch der demografischen Entwicklung, z.B. durch die Nachrüstung von Aufzügen, wird dabei Rechnung getragen. Gerade bei in den 1950er Jahren erbauten Siedlungen ist ein hohes Energieeinsparpotenzial vorhanden und von den energetisch aufwerteten, meist neu gestalteten Gebäuden mit Balkonen



profitiert auch die nähere Nachbarschaft. Oft werden in diesem Sanierungszyklus auch die Grünflächen mit dem meist wertvollen Baumbestand aufgewertet und neu ertüchtigt.

Mit Interesse habe ich bei den eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wahrgenommen, dass es viele gelungene Wohnbeispiele, sowohl städtischer Wohnungsbaugesellschaften aber auch privater Unternehmen in München gibt. Erfreulich ist, dass annähernd gleich viele Projekte im geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau eingereicht wurden und sich so der Konkurrenz stellten.

Ist Qualität zu teuer? Dass dem nicht so ist, zeigen auf anschauliche Weise die Projekte, die nach den strikten Auflagen des geförderten Wohnungsbaus entstanden sind. Hier sind die Kostenausgaben gedeckelt, aber mit viel Energie wird stets die bestmögliche Umsetzung erreicht. Man sieht es auch den freifinanzierten Projekten an, dass es hierbei nicht nur um die Rendite ging.

Trotz Zwang zur Energieeffizienz, Lärmschutz und Kostendruck gelang es den Bauherinnen und Bauherren - auch Dank ihrer engagierten Architekten und Landschaftsarchitekten - interessante Gebäude mit ausgewogenen, ansprechenden Fassaden und viel Wohnqualität zu bauen und damit einen gelungenen Beitrag zur urbanen Entwicklung unserer Stadt zu leisten. Ich bedanke mich daher sehr herzlich bei den Beteiligten für den kreativen Einsatz und die Innovationsfreude.

Elisabeth Merk

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Inhalt

3	Vorwort
6	Einführung
	Ehrenpreise für guten Wohnungsbau
8	Wohngebäude Ligsalzstraße Neubaumaßnahme gefördert
10	Wohngebäude Schäftlarnstraße Neubaumaßnahme gefördert
12	Genossenschaftliche Wohnanlage Petra-Kelly-Straße Neubaumaßnahme gefördert
14	Studentenwohnheim Agnesstraße „Das internationale Haus“ Neubaumaßnahme gefördert
16	Wohnanlage Agnes-Kunze-Platz Wohnen im Alter / Wohnen mit Handicap - gefördert
18	Wohnen am Innsbrucker Ring - Zornedinger Straße Sanierung gefördert
20	Wohnhochhaus Koppstraße Neubaumaßnahme freifinanziert
22	Wohnanlage Angererstraße Neubaumaßnahme freifinanziert
24	Passivhaus in Holzbauweise, Rheinstraße Neubaumaßnahme freifinanziert
26	Genossenschaftliche Wohnanlage, Westendstraße Neubaumaßnahme freifinanziert
28	Wohngebäude in Holzbauweise, Lissi-Kaesler-Straße Neubaumaßnahme freifinanziert
30	Genossenschaftliche Wohnanlage, Streitfeldstraße Sanierung freifinanziert
	Lobende Erwähnungen
32	Wohnanlage Krüner Straße Neubaumaßnahme gefördert
34	Wohnanlage Aschenbrennerstraße Neubaumaßnahme gefördert
36	Hofbebauung Arcisstraße Neubaumaßnahme freifinanziert
38	Modellerneuerung in Holzbauweise, Badgasteiner Straße Neubaumaßnahme freifinanziert
40	Wohnanlage an der Schwannseestraße Sanierung freifinanziert

Einführung

Ausloberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung III
Stadtsanierung und Wohnungsbau
Blumenstraße 31
80331 München

Ziel des Wettbewerbs

Der Wettbewerb sucht sowohl mehrgeschossige Wohngebäude als auch Sonderwohnformen, die hohen Wohnwert erzielen, innovative Ideen aufzeigen und in Bezug auf das Wohnen neue Maßstäbe definieren:

- Die Objekte sind gut in das Stadtbild eingebunden und ermöglichen Orientierung sowie Identifikation mit dem Lebensort.
- Enge Verknüpfungen der Wohnungen mit privaten Gärten, Freianlagen am Grundstück und öffentlichen Freiflächen bieten Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten.
- Wohnquartier und Wohnumfeld unterstützen die Integration alter und junger Menschen und stärken die familiären, besonders aber auch die nachbarschaftlichen Bindungen.
- Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume fördern das Miteinander der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und die Bildung von starken sozialen Netzwerken.
- Angebote unterschiedlich großer Wohnungen mit zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen lassen sich im Zeitverlauf leicht wechselnden Bedürfnissen anpassen.
- Menschen mit Behinderung finden ebenso selbstverständlich ihren Platz wie Familien mit Kindern, Alleinerziehende und besondere Wohngemeinschaften.

- Barrierefreiheit erleichtert in allen Lebenslagen die Bewegung in der Wohnung und in den gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen.
- Nachhaltige Baustoffe und Energiekonzepte gewährleisten gesundes Wohnen, senken den Ressourcenverbrauch und helfen so die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten.

Jurymitglieder mit Stimmrecht in alphabetischer Reihenfolge

Johann Altmann, Stadtrat | Christian Amlong, Stadtrat
Ingrid Appel, Sozialreferat Geschäftsstelle des Seniorenbeirats | Vertretung Monika Betzenbichler, Sozialreferat
Christian Böhm, Deutscher Werkbund Bayern e.V.
Vertretung Walter Buser, Referat für Stadtplanung und Bauordnung | Hans Dörr, Bayerische Architektenkammer
Birgit Eckert-Gmell, GIMA München e.G. | Ingrid Malburg, Sozialreferat, Inklusion und Pflege, Städtischer Beraterkreis
barrierefreies Planen und Bauen/FAK-Wohnen | Vertretung Verena Marschall, Deutscher Werkbund Bayern e.V.
Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin | Bettina Messinger, Stadträtin | Klaus Nickelkoppe, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen | Markus Schäf, Bund deutscher Landschaftsarchitekten | Helmut Schiedermaier, BFW Landesverband Bayern e.V. | Vertretung Johann Stadler, Stadtrat | Wolfgang Zeilinhofer-Rath, Stadtrat
Walter Zöller, Stadtrat

Teilnehmer Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht stimmberechtigt

Vorprüfung: Ulrich Benz, Renate Bindl, Claudia Kraus,
Claudia Teichert, Wolf Opitsch | Bericht: Claus-Jörn Hendrich
Protokoll: Patrick Hartmann, Carole Rausch

Teilnahmeberechtigung

Am Wettbewerb konnten sich alle Bauherinnen und Bauherren und Eigentümerinnen und Eigentümer von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit zehn und mehr Wohnungen sowie von Wohn- und Altenheimen beteiligen, welche in München in den Jahren 2010 bis 2015 - (Abgabetermin) innerhalb der Stadtgrenze fertiggestellt worden sind und nicht am vorangegangenen Wettbewerb teilgenommen haben.

Preise und Lobende Erwähnungen

Insgesamt wurden 57 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die Jury vergab 12 gleichwertige Preise sowie fünf Lobende Erwähnungen, eingeteilt in die Kategorien:

- geförderter Wohnungsbau
 - Neubaumaßnahmen
 - Wohnen im Alter / Wohnen mit Handicap
 - Sanierungsmaßnahmen
- freifinanzierter Wohnungsbau
 - Neubaumaßnahmen
 - Wohnen im Alter / Wohnen mit Handicap
 - Sanierungsmaßnahmen

Kriterien für die Bewertung ohne Gewichtung

- Städtebau
Einbindung in das Stadtbild, Verkehr, Raumbildung, Gestaltung
- Freiflächen
Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit
- Wohnumfeld
Flächen und Räume für gemeinschaftliche Aktionen
- Wohngebäude
innere Funktion und Wohnqualität, Wohnungsmischung
- Inklusion
Wohnen für Alle, Generationengerechtigkeit und Barrierefreiheit
- Nachhaltigkeit
Wohngesundheit, Baustoffökologie und ressourcenschonende energieeffiziente Konzepte
- Wirtschaftlichkeit
kostengünstige Planung, Bauausführung und Unterhalt



Wohngebäude Ligsalzstraße

Das direkt am U-Bahn-Ausgang Schwanthalerhöhe gelegene, spitz zulaufende Grundstück stellte hinsichtlich der Bebaubarkeit eine große Herausforderung dar. Eine Baulinie verpflichtete zum Anbau an die Straßen. Zudem mussten auch zwei wertvolle Großbäume erhalten bleiben.

Trotz strenger Vorgaben ist ein klarer und prägnanter Baukörper entstanden, dem es gelingt, zwischen dem alten, gewachsenen Viertel Westend und der neu bebauten Theresienhöhe zu vermitteln.

Im Erdgeschoss sind die robusten Nutzungen vorgesehen: An der Straßenkreuzung liegt die Hausverwaltung des Bauherrn, die expressive, zweigeschossige Gebäudespitze wird vom eigenen Architekturbüro genutzt.

Das Wohnhaus betreten die Bewohnerinnen und Bewohner von der Nordseite über ein vernünftig dimensioniertes Treppenhaus, in dem auch Platz zum Abstellen für Kinderwagen vorhanden ist.

Das vielfältige Wohnungsangebot mit den zugehörigen Freiflächen liegt in den Obergeschossen. Die Loggien sind sinnvollerweise mit geschlossenen Brüstungen ausgeführt, um an der belebten Straße größtmögliche Privatsphäre zu bieten. Dies gibt dem Gebäude trotz expressiver Kubatur ein ruhiges Erscheinungsbild.

Die wenigen erforderlichen PKW-Stellplätze konnten oberirdisch untergebracht werden, was den Baukosten zugute kommt.

Objekt

Ligsalzstraße 39

Bauherr/in

Heiner Schlune, München

Architekten

Hendrik Sokolis (Büro Schlune), München

Landschaftsarchitekten

Hendrik Sokolis (Büro Schlune), München

Allgemeine Daten

Ecke mit Biss -
11 Wohnungen im Kommunalen
Wohnungsbauprogramm B
und Gewerbe



Fotos: Hendrik Sokolis



Wohngebäude Schäftlarnstraße

Das Gebäude liegt am Rande des neugeschaffenen Quartiersplatzes und bildet mit diesem einen zentralen Ort im Stadtteil. Die Nutzungsmischung mit Nahversorger und Bäckereicafé im Erdgeschoss und darüber liegenden geförderten Wohnungen geht auf die vielfältigen Anforderungen an das Leben in der Stadt ein. Der Platz stellt einen belebten und kommunikativen Treffpunkt für Anwohner und Passanten dar.

Das Wohnen findet auf dem begrünten, von Süden sehr dominant erscheinenden Nahversorger statt. Die Grundrisstypologie des Gebäudes mit zwei durch einen kurzen Laubengang verbundenen Treppenhäusern ab dem ersten Obergeschoss ermöglicht es mit nur einem Aufzug sämtliche Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Die unterschiedlichen, gestapelten Wohnungstypen sind kompakt geplant, die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind überwiegend nach Süden orientiert.

Die gestaffelte Südseite der Wohnbebauung mit ihren anmutig geschwungenen Brüstungen ermöglicht fast jeder Wohnungen eine großzügige Loggia mit Ausblick zum Mühlbach. Die schönste Seite des Grundstücks wird damit auch zu den am weitesten entfernten Wohnungen an der Schäftlarnstraße geholt.



Objekt	Schäftlarnstraße 181-183
Bauherr/in	ZF Generalbau+Grundstücksgesellschaft mbH, München
Architekten	Rohnke Architekten, München
Landschaftsarchitekten	Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Starnberg
Allgemeine Daten	Geförderter Wohnungsbau mit Einzelhandel am Quartiersplatz Thalkirchen 21 geförderte Mietwohnungen EOF sowie Einzelhandel



Fotos: Rohnke Architekten



Genossenschaftliche Wohnanlage Petra-Kelly-Straße

Die genossenschaftliche Wohnanlage in drei miteinander verbundenen Häusern umfasst eine interessante Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen für Jung und Alt. Sie gruppiert sich um einen sorgfältig zonierte Innenhof. Die Wohnungen ergänzt ein vielfältiges Angebot an Gemeinschaftsräumen, Gästeapartments und Gewerbeflächen.

An den Nahtstellen vom öffentlichen Raum zum privaten Wohnhof sind ein Café, eine "Stadtplatzlounge", z.B. für Ausstellungen oder Seminare und ein Kiosk angeboten. Diese Nutzungen beleben und vernetzen das Wohnquartier am Ackermannbogen.

Höhepunkt der Wohnanlage ist die intensiv begrünte Dachterrasse, die sorgfältig und mit Liebe zum Detail geplant ist. Kräuterrasen, Duftstauden und Blütenhecken laden die Bewohnerschaft zum informellen Treffen, Verweilen und Erholen ein.

Konzept der Genossenschaft ist die partizipative Planung, mit dem Ziel, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner schon früh mit ihrem Haus identifizieren und eine aktive Nachbarschaft bilden.

Auch für die ältere Generation wurde gesorgt. Die Genossenschaft gründete gemeinsam mit Nachbarn und ehrenamtlich Engagierten eine Initiative für das "Älter werden am Ackermannbogen". Diese Initiative bietet gemeinsam mit einem Pflegedienst einen Stützpunkt mit Bereitschaftsdienst und Beratungsangebot.

Das Energiekonzept ist ambitioniert. Photovoltaik auf einem Teil der Dächer liefert Strom. Der selbsterzeugte, überschüssige Strom wird weiter verkauft. Ein lokaler Dienstleister vermittelt diesen an Stromabnehmer in der Nachbarschaft weiter.



Objekt	Petra-Kelly-Straße 29
Bauherr/in	Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, München
Architekten	A2freising Architekten + Stadtplaner, Freising
Landschaftsarchitekten	Wamsler, Rohloff, Wirzmüller FreiRaumArchitekten Stadtplaner, Regensburg
Allgemeine Daten	wagnis4 - Netzwerk mit Pfiff 55 genossenschaftliche Wohnungen (33 Wohnungen im München-Modell Miete, 22 Wohnungen freifinanziert) mit Gemeinschaftsräumen, Gewerbe, Café und Kiosk



Fotos: R. Hassenstein



Studentenwohnheim Agnesstraße „Das internationale Haus“

Objekt	Agnesstraße 27
Bauherr/in	Studentenwerk München, Anstalt des öffentlichen Rechts, München
Architekten	Geier Maass Architekten / Bltg aka architekten München, Berlin
Landschaftsarchitekten	Stefan Bernard Landschaftsarchitekten, Berlin
Allgemeine Daten	Studentenwohnprojekt zur Zusammenführung deutscher und internationaler Studenten 63 Studentenwohnungen gefördert, Unterrichts- und Büroräume der „Deutschkurse von der Universität München e.V.“



Der Neubau des Studentenwohnheims bildet den ersten Baustein von vier Realisierungsabschnitten des städtebaulichen Gesamtkonzepts zur schrittweisen Nachverdichtung des bestehenden zentral gelegenen Studentenwohnareals.

Höhenstaffelung und Zonierung der Gebäudefreiflächen gliedern das Blockinnere und schaffen differenzierte Kommunikations- und Ruhebereiche.

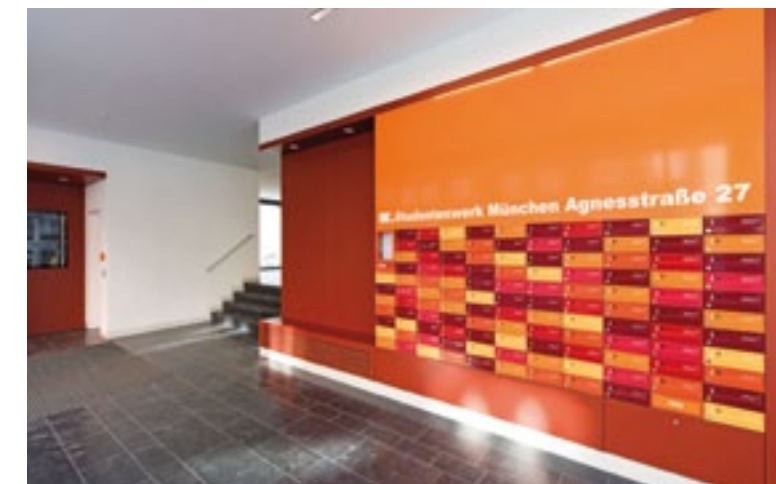
Die Geometrie und Struktur des kompakten U-förmigen Gebäudes werden vom Modul der Einzimmer-Wohnung bestimmt, aus dem die Wohnung für Alleinerziehende und die Wohngemeinschaften mit 2, 3 und 6 Zimmern entwickelt wurden. Alle Studentenwohnungen sind barrierefrei erschlossen, drei Studentenwohnungen wurden sogar rollstuhlgerecht ausgebildet. Die Kombination unterschiedlicher Wohnungstypen auf jedem Geschoss begünstigt die soziale Mischung und Kommunikation.

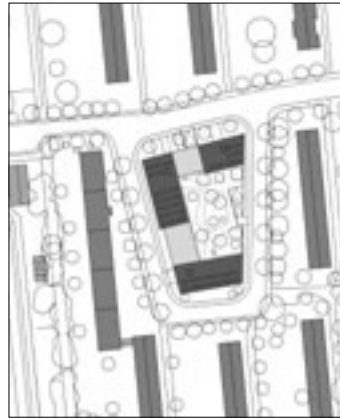
Die reliefartige Fassade wird von französischen Fenstern mit aufgeweiteten Laibungen geprägt und drängt sich dem Gebäudebestand nicht auf. Die Eingangssituation ist angenehm und offen.

Der 2011 preisgekrönte Entwurf eines Realisierungswettbewerbs hat in der baulichen Umsetzung qualitativ noch dazu gewonnen.



Fotos: Henning Koeplke





Objekt	Agnes-Kunze-Platz 1-3
Bauherr/in	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Architekten	dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh, München
Landschaftsarchitekten	terra.nova landschaftsarchitekten, München
Allgemeine Daten	57 Wohnungen (30 Wohnungen EOF, 27 Wohnungen freifinanziert) zwei Wohngemeinschaften der Stiftung Pfennigparade

Wohnanlage Agnes-Kunze-Platz

Diese Nachverdichtung auf einer ehemaligen Garagenfläche strahlt mit ihrer heiteren Farbigkeit auf die gesamte Umgebung aus. Das C-förmige Gebäude umschließt einen gemeinsam genutzten Innenhof. Dieser liegt auf dem Plateau der Tiefgarage und ist über eine großzügige Rampe mit dem öffentlichen Grünzug verbunden.

Hervorgehoben wurde die vielfältige Wohnungsmischung, bei der auch die freifinanzierten Wohnungen in förderfähigen Zuschnitten geplant wurden. Einige Wohnungen sind zusammenschließbar und so im Zeitverlauf flexibel. Großzügige, farbig gestaltete Treppenhäuser mit Galerien sorgen für Kommunikation.

Als Modellprojekt „e%“ (energieeffizienter Wohnungsbau) des Freistaats Bayern wurde das Bauvorhaben wissenschaftlich begleitet. Durch Solarthermie, Wärmepumpe und kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird der Standard Effizienzhaus 55 EnEV erreicht.

Die Stiftung Pfennigparade nutzt zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung. Die Bewohnerinnen und Bewohner verfügen jeweils über ein Apartment mit Duschbad und Küche und teilen sich Gemeinschaftsraum, Küche und Pflegebad.



Fotos: Markus Döbmeier



Wohnen am Innsbrucker Ring - Zornedinger Straße

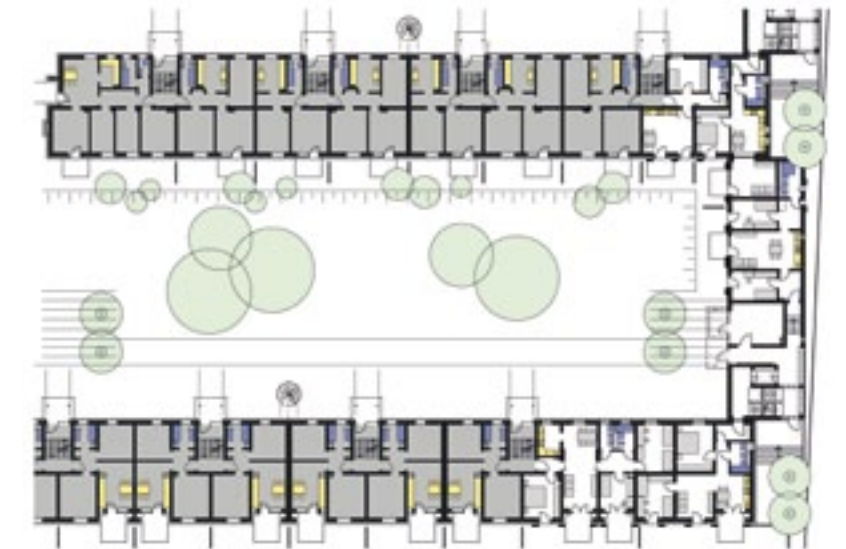
Die Wohnanlage am Mittleren Ring war vor der Sanierung sehr stark durch Verkehrslärm belastet. Das Sanierungskonzept aus mehreren Bausteinen hat als behutsame Nachverdichtung die Wohn- und Lebensqualität in der Wohnanlage enorm aufgewertet.

Die neue Lärmschutzbebauung schließt die offenen Höfe und schafft beruhigtes Wohnen im Neubau und im Bestand. Die Aufstockung der bestehenden Zeilen in leichter Holzkonstruktion und die Anpassung einiger bestehender Grundrisse gleichen mit barrierefreien Wohnungen das bislang einseitige Wohnungsangebot aus. Die bestehenden Wohnungen geben, energetisch saniert und mit neuen Balkonen ausgestattet, ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein neues Lebensgefühl.

Die nun ruhigen und gut gestalteten Freiflächen bieten hohe Aufenthaltsqualität. Dies wurde durch die neue Tiefgarage und die Entsiegelung des Garagenhofes erreicht.

Das Projekt zeigt beispielhaft die Möglichkeiten für Aufwertung und Nachverdichtung bestehender Siedlungen aus den 1950er Jahren.

Objekt	Zornedinger Straße 12-38
Bauherr/in	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Architekten	Felix + Jonas Architekten, München
Landschaftsarchitekten	Stefanie Jühling Landschaftsarchitektin BDLA DWB Stadtplanerin, München
Allgemeine Daten	Der Lärm bleibt draußen 148 Wohnungen (Neubau 14, Aufstockung 25, Anpassung 25, Sanierung Bestand 84)



Objekt	Koppstraße 40
Bauherr/in	Pandion Real Estate GmbH, München
Architekten	Hierl Architekten BDA DWB, München
Landschaftsarchitekten	Werner Franz Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA, München
Allgemeine Daten	Prägnantes Hochhaus bietet individuelles Wohnen 68 freifinanzierte Wohnungen



Wohnhochhaus Koppstraße

Das prägnante Wohnhochhaus sticht aus dem neuen Quartier Isar-Süd heraus. Gleich einer nach oben geschraubten Helix umspannt die Schicht der alubekleideten Balkone und Erker die freie Form des muralen Grundkörpers.

Das großzügige, zweigeschossige Eingangsfoyer empfängt die Besucherinnen und Besucher. Die Wohnungen entwickeln sich wie die Fassade individuell nach oben. Über die 16 Geschosse wird in zehn verschiedenen Grundrissgeschossen ein differenziertes

Wohnungsangebot präsentiert. Vom 2-Zimmer-Apartment bis zum 5-Zimmer-Penthouse im obersten Geschoss.

Es gibt keine gestapelten Grundrisse, die Individualität der Fassade setzt sich in den Wohnungen fort: Der aussteifende Kern und die tragende Fassade ermöglichen eine hohe Varianz in der Grundrissgestaltung, zudem orientiert sich jede Wohnung nach mindestens zwei Himmelsrichtungen. Die hohe Wohnqualität findet mit gut durchgearbeiteten Details ihren Abschluss.

Das Projekt beinhaltet 68 freifinanzierte Mietwohnungen in markanter Lage mit hoher Individualität. Das Stapeln von Grundrissen wird vermieden und so das Wohnen im Hochhaus neu interpretiert.



Fotos: Florian Holzher

Wohnanlage Angererstraße

Das teilweise 7-geschossige Gebäude an der Angererstraße ist als Blockrandbebauung konzipiert. Durch seine nach Süd-Westen offene Form interpretiert der Baukörper den traditionellen Blocktypus auf moderne Weise neu. Durch die Verbindung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, Kindertagesstätte und Wohnen in einem Gebäude steht die Anlage in der Tradition Schwabinger Nutzungsmischung und des innerstädtischen Wohnblocks.

Die Fassaden der Straßenseiten mit den regelmäßig angeordneten großzügigen Fenstertüren und den teilweise stählernen Austrittsbalkonen haben eine städtische Atmosphäre, die an

Wohnbauten in südlichen Metropolen erinnert. Verschiedene Materialien gliedern das Gebäude sowohl in Vertikal- als auch in Horizontalrichtung und vermitteln den Eindruck der Aneinanderreihung mehrerer Gebäude.

Hervorzuheben ist der hohe Anteil von gut belichteten, kompakten Familienwohnungen, die zum überwiegenden Teil zum ruhigen Innenhof orientierte Balkon-Loggien erhalten haben. Teilweise massive Balkonbrüstungen tragen dem Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner nach Privatheit Rechnung.

Aufgrund des vorhandenen Geländesprungs terrassieren sich die Außenanlagen vom Untergeschoss mit öffentlichem Spielplatz über das Erdgeschoss mit gemeinschaftlicher grüner Mitte mit privater Grünfläche zum 1. Obergeschoss mit geschützten, wohnungsbezogenen Freiflächen. Der urban gestaltete Straßenraum ist mit Bäumen überstellt, Belagwechsel markieren den Übergang von öffentlichem zu privater Fläche.

Objekt	Angererstraße 9
Bauherr/in	GbR Angererstraße best. aus Baywobau Immobilien AG und Albert und Alexander Hofmann, Grünwald
Architekten	Steidle Architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
Landschaftsarchitekten	Alexander Over Landschaftsarchitekt, München
Allgemeine Daten	Wohnen mit Gewerbe 116 Eigentumswohnungen (102 Wohnungen freifinanziert, 14 Wohnungen im München-Modell) sowie Kindertagesstätte, Einzelhandel, Post und Arztpraxis



Fotos: Reinhard Görner



Passivhaus in Holzbauweise, Rheinstraße

Die klassische Nachverdichtung in einer Münchner Hofsituation erfährt in der Rheinstraße ein überraschendes und hervorragendes, neues Beispiel:

Hier bekennt sich eines der ersten innerstädtischen Passivholzhäuser konsequent und anschaulich zur Verwendung des Baustoffs Holz. Bis auf das Treppenhaus aus Beton sind alle flächigen Bauteile wie Decken und Wände aus alpenländischer Fichte oder Tanne. Das spart gegenüber einem Massivbau Herstellungsenergie, Lieferwege, Bauzeit, 9/10 an Gewicht und bindet nicht zuletzt 264 Tonnen CO₂.

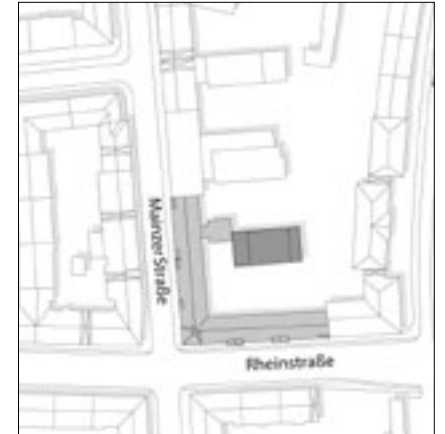
Sichtbar belassene Holzdecken schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Die konsequent nach Süden ausgerichteten Wohnräume der verschiedenartigen Wohnungstypen erhalten viel Tageslicht durch meist über Eck liegende bodentiefe Fenster.

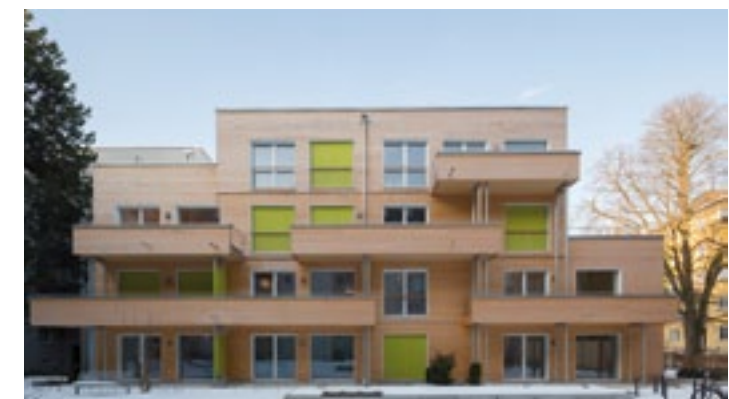
Vorhandene Garagen wurden entfernt. Autos finden jetzt in einer Tiefgarage Platz, die dem Neubau als Basis dient.

Um das Gebäude herum entstand ein gut gestalteter neuer Gartenhof mit Kinderspielbereich, Hochbeeten mit Sitzrand für „urban gardening“ sowie oberirdischen Abstellräumen.

Objekt	Rheinstraße 14
Bauherr/in	GBW Gruppe, München
Architekten	zillerplus Architekten und Stadtplaner, München
Landschaftsarchitekten	Ohnes & Schwahn GmbH & Co.KG, München
Allgemeine Daten	Passivhaus in Holzbauweise als Hofbebauung Hochbeete für "urban gardening" 10 freifinanzierte Wohnungen



Fotos: Florian Holzherr



Genossenschaftliche Wohnanlage, Westendstraße

Das Grundstück im Sanierungsgebiet Westend-Block 18 wurde im Rahmen des städtebaulichen Neuordnungskonzepts entwickelt und als genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt durch FrauenWohnen eG gemeinsam mit der Wogeno eG realisiert.

In schwieriger Lage entlang der Brandwand eines 6-geschossigen Mehrfamilienhauses ist auf schmaler Parzelle im Blockinneren der Neubau einer Wohnanlage mit hohem Wohnwert gelungen. Die niedrige rückwärtige Bebauung passt gut hinter das bestehende gründerzeitliche Vorderhaus und wirkt wie eine geschützte „Insel in der Stadt“.

Die Partizipation der Bewohnerinnen bei der Planung und Gestaltung wird spürbar in einer besonderen Privatheit der 3-geschossigen Häuser und Außenanlagen. Laubengänge und kleine Höfe fördern die informelle Begegnung untereinander.

Die Wohnungstypen sind individuell an die Lebenssituationen der Bewohnerinnen angepasst, die vorwiegend allein lebende Rentnerinnen und allein erziehende Mütter sind.

Als Lärmschutz zum benachbarten Bolzplatz haben die Balkone eine 1- bzw. 2-seitige Verglasung. Der hohe energetische Standard deckt mit einer 3-fachen Verglasung der Fenster zugleich weitere, sonst nötig gewordene Schallschutzmaßnahmen geschickt ab.



Objekt	Westendstraße 74 a-d
Bauherr/in	FrauenWohnen eG, München
Architekten	Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH, München
Landschaftsarchitekten	Arbeitsgemeinschaft ulrike widmer-thiel + gabriella zaharias landschaftsarchitekten, München
Allgemeine Daten	Gemeinsam stark - Gemeinschaftliches Wohnen für Frauen 3 niedrige Häuser mit Laubengang und Lift 25 Wohnungen (8 Wohnungen EOF, 17 Wohnungen freifinanziert) Gemeinschaftsraum



Fotos: Fotopool FrauenWohnen eG



Wohngebäude in Holzbauweise, Lissi-Kaeser-Straße

Das Mehrfamilienhaus am Ackermannbogen verfolgt konsequent die Ziele für nachhaltiges Bauen.

Die Gebäudestruktur folgt den Anforderungen an die Passivhausbauweise. Der kompakte Baukörper mit seiner hochgedämmten Gebäudehülle öffnet sich nach Süden, um hohe solare Gewinne zu erzielen. Die umlaufenden Balkone schützen bei steiler Sonne vor sommerlicher Überhitzung. Die Holzbauweise ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Grundrisse und Fassaden.

Das energetische Konzept im Plus-Energie-Standard zielt darauf ab, das Gebäude in der Bilanz komplett autark zu versorgen. Die Photovoltaikanlage auf dem nach Süden geneigten Dach erwirtschaftet mehr Energie als das Gebäude und seine Bewohnerinnen und Bewohner verbrauchen.

Das Bauträgerkonzept sieht eine große Partizipation der zukünftigen Bewohnerschaft in der Planungsphase vor und trägt damit zu individuellem Wohnen und einer großen Identifikation für das Gebäude bei. Dies sichert langfristig eine stabile Nachbarschaft.

In Zeiten des Klimawandels ist das Projekt beispielhaft für eine nachhaltige Entwicklung für Wohnen im urbanen Raum.

Objekt

Lissi-Kaeser-Straße 20-22

Bauherr/in

NEST Solar Passivhaus GmbH, München

Architekten

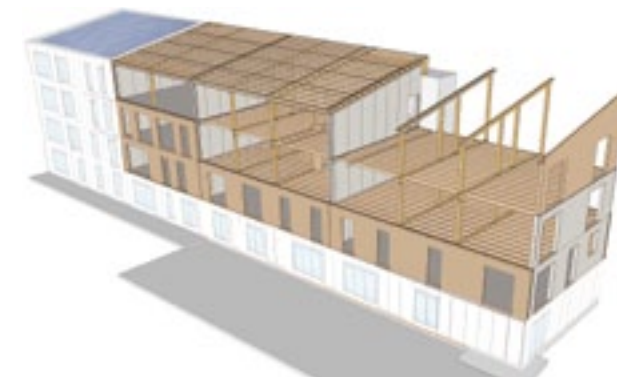
NEST Architekten GmbH, München

Landschaftsarchitekten

Christian Bolm Landschaftsarchitekt, Schwabhausen

Allgemeine Daten

Passivhaus in Holzbauweise und Plus-Energie-Standard
16 Wohnungen (12 Wohnungen freifinanziert, 4 Wohnungen München-Modell)



Fotos: Gabriel Büchelmeier



Genossenschaftliche Wohnanlage, Streitfeldstraße



Objekt	Streitfeldstraße 33
Bauherr/in	KunstWohnWerke eG, München
Architekten	Holzfurtner und Bahner Dipl. Ing. Architekten und Stadtplaner, München
Landschaftsarchitekten	Anna Zeitz Landschaftsarchitektin, München
Allgemeine Daten	Genossenschaftliches Wohnen und Arbeiten für Künstler & Kreative in einer ehemaligen Kleiderfabrik 9 freifinanzierte Genossenschaftswohnungen mit Ateliers

Die Umnutzung einer früheren Kleiderfabrik ermöglicht, unterschiedliche und individuell geplante Wohn- und Arbeitsstätten unter einem Dach zu vereinen. So wird für Künstlerinnen und Künstler eine dauerhafte Bleibe mit Wohnen, Ateliers, Werkstätten und Probenräumen geschaffen.

Die energetische Sanierung des 1971 von Paolo Nestler in Stahlskelettbauweise errichteten Verwaltungsbaus mit Rückgebäude mit einem innovativen

Fassadensystem aus Holzelementen ist ein gelungenes Beispiel für eine energetische Sanierung, die auf die Architektursprache ihrer Entstehungszeit eingeht, die Charakteristika dieser zu erhalten versucht und dennoch ihre Schwächen behebt.

Die Wohnungen sind in sich frei nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner aufteilbar. So sind Wohneinheiten unterschiedlichster Ausbildung und Größe

entstanden, deren Qualität in der Flexibilität und Individualität besteht. Durch die Skelettbauweise des Bestandes sind auch in der Zukunft Grundrissänderungen möglich.

Die durch die genossenschaftliche Initiative geschaffenen Ateliers und Gemeinschaftsräume sorgen im Stadtviertel für ein neues kulturelles Angebot, dienen der Förderung junger Künstlerinnen und Künstler und beleben das Quartier.



Foto: Holzfurtner und Bahner

Foto: KunstWohnWerke eG

Foto: Holzfurtner und Bahner

Wohnanlage Krüner Straße

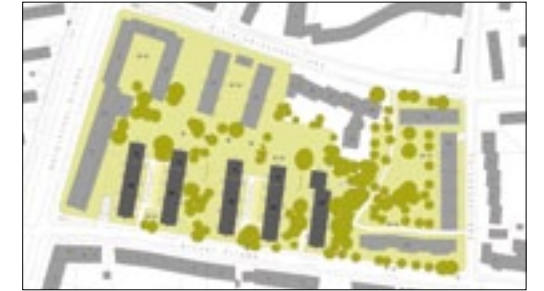
Im Quartier Sendling-Westpark der GWG aus den 1950er und 1960er Jahren entstanden auf der Spur der alten Häuser fünf Neubauzeilen mit größerer Höhe und Bautiefe. So wird der Baumbestand bewahrt und behutsam in die neue Freianlagengestaltung einbezogen. Hierbei wird besonders der Verzicht auf Feuerwehrezufahrten gewürdigt, der ein geschicktes Hauserschließungskonzept ermöglicht.

Balkontürme sind als poetisch anmutende „Baumhäuser“ im Dialog mit dem Baumbestand frei vor die Gebäude gestellt, was auch konstruktive Vorteile bietet. Ihr flexibler Sonnen- und Sichtschutz mit farbigen Außenvorhängen akzentuiert das luftige und sympathische Erscheinungsbild.

Zur Wirtschaftlichkeit trägt das robuste statische Gefüge der kompakten tiefen Baukörper bei, das bei weitgehend gestapelten Grundrissen dennoch Variationsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnungsgrößen bietet. Als interessanter Beitrag wurde der durchgängig angewandte „Küchen-Bad-Baustein“ mit seiner sparsamen Leitungsführung hervorgehoben.

Solarthermie senkt die Heizkosten, große schräg aufgeständerte Photovoltaik-Flächen produzieren Strom, der ins Netz eingespeist wird.

Objekt	Krüner Straße 64-80
Bauherr/in	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Architekten	Franke Rössel Rieger Architekten, München
Landschaftsarchitekten	Teutsch Ritz Rebmann Landschaftsarchitekten, München
Allgemeine Daten	182 Wohnungen EOF in zwei Bauteilen energieeffizienter, kompakter Neubau in altem Baumbestand



Fotos: Stefan Müller-Naumann



Wohnanlage Aschenbrennerstraße

Objekt	Aschenbrennerstraße 32-40
Bauherr/in	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Architekten	bogevichs buero architekten & stadtplaner gmbh, München
Landschaftsarchitekten	gh land, grabner + huber landschaftsarchitekten, Freising
Allgemeine Daten	80 Mietwohnungen (48 Wohnungen EOF, 32 Wohnungen freifinanziert)

Der Arbeitstitel der Architekten „Bran-cusi statt Banane“ (angeregt durch die „unendliche Säule“ des rumänischen Künstlers) trifft gut die von der Jury lobend hervorgehobene Fassadengestaltung, die nicht banal der langgezogenen Kurve der Aschenbrennerstraße folgt, sondern mit ihrer prismatischen Faltung eine eigenständige Bauplastik schafft.

Gegenläufig zur Außenwand aus vorgefertigten Beton-Sandwichelementen, die sandgestrahlt und mit weißem Pigment aufgehellt wurden, schwingt eine in ihrer nutzbaren Tiefe gleichsam „atmende“ Balkonschicht. Ihre zarte Gitterbrüstung und die kräftig farbigen Untersichten lassen das Gebäude leicht und lebendig erscheinen.

Im Inneren überzeugt die einfache Gebäudekonzeption der fünf nahezu gleichen Häuser: Identisch übereinanderliegende Grundrisse mit sparsamen Flächenansätzen sind mit Nachbarwohnungen zusammenschaltbar und schaffen so Vielfalt in der Wohnungsmischung.

Die Planung ging aus einem Wettbewerb hervor, mit dem gleichzeitig die Bebauung am Agnes-Kunze-Platz (siehe Wohnanlage Agnes-Kunze-Platz 2) ausgelobt wurde.



Fotos: Jens Masmann

Hofbebauung Arcisstraße

In zentraler innerstädtischer Lage ist im Zuge einer Nachverdichtung der zeitgemäße Neubau des Rückgebäudes eines gründerzeitlichen Vorderhauses entstanden.

Der Baukörper wurde für eine bessere Belichtung und Belüftung der Wohnungen neu orientiert.

Auf der Südseite entstanden durch Abstufungen der Fassade gut nutzbare großzügige Balkone und Terrassen mit großen Fensterflächen.

Der baulich umschlossene kleine Innenhof wurde entsiegelt und begrünt. Es sind Kinderspielfläche und Sitzmöglichkeiten vorhanden, was der Gemeinschaft und vor allem den Familienwohnungen zugute kommt.

Bemerkenswert sind die sorgfältig geplanten Details, die mit wenigen verschiedenen Materialien auskommen. Die Fensterlaibungen aus massivem Eichenholz in Verbindung mit der rauen, strukturierten Putzfassade wirken besonders und hochwertig.



Fotos: Mierswa Kluska

Objekt	Arcisstraße 57
Bauherr/in	Euroboden GmbH, Grünwald
Architekten	Claus Schuh Architekten, München
Landschaftsarchitekten	Büro für Landschaftsarchitektur Dipl. Ing. Carmen Lefeber, Ismaning
Allgemeine Daten	Nachverdichtung im Hinterhof 8 freifinanzierte Wohnungen



Modellerneuerung in Holzbauweise, Badgasteiner Straße

Hochwertige Nutzung, zukunftsfähige Energie und nachhaltige Bauweise - mit diesem Zielekatalog ist die GWG an die Sanierung und Nachverdichtung ihrer Wohnsiedlung herantreten. Gemeinsam mit den Studierenden der TU München haben Bauherrin und Architekten das Konzept entwickelt.

Im Ergebnis wurden im 1. Bauabschnitt 46 Wohnungen energetisch saniert und aufgestockt. Zum Einsatz kam hier das innovative „TES-Energy-Facade“ System aus vorgefertigten, hochgedämmten Holzfassadenelementen. Im 2. Bauabschnitt erfolgte der Ersatzneubau mit 35 Wohnungen in Holzbauweise.

Der Baustoff Holz kommt hier selbstbewusst und mit allen seinen Vorteilen für die Modernisierung und Aufstockung der 1950er Jahre Siedlung zur Geltung. Die deutliche Steigerung der Wohnqualität und die maßvolle Steigerung der Nutzungsdichte sowie die Aufwertung der Freiflächen stellen eine gelungene Antwort auf die aktuellen Fragen der wachsenden Städte dar.

Das Projekt wurde bereits mehrfach prämiert, zuletzt mit einer Anerkennung im Holzbaupreis Bayern 2014.

Objekt	Badgasteiner Straße 4, 6+6a, Fernpaßstraße 42
Bauherr/in	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Architekten	Kaufmann.Lichtblau.Architekten, München
Landschaftsarchitekten	Kalckhoff Landschaftsarchitekten bdla, München
Allgemeine Daten	Innovationen mit nachwachsenden Rohstoffen Sanierung von 46 Wohnungen Neubau von 35 Wohnungen



Fotos: Stefan MüllerNaumann



Wohnanlage Schwanseestraße

Eine typische, in die Jahre gekommene Siedlung aus den 1950er Jahren wurde energetisch modernisiert und auf den aktuellen Stand gebracht. Gute Fensterqualitäten, verbesserte Wärmedämmung und die Umstellung von Einzelöfen auf Fernwärme sparen Heizenergie ein und erfüllen heutige Ansprüche an den Wohnkomfort.

Zugleich entstanden durch die Aufstockung in Holzbauweise 52 neue, zeitgemäße Familienwohnungen. Das zurückversetzte Terrassengeschoss wurde als vorgefertigte Holzkonstruktion mit umlaufenden Dachterrassen ausgebildet. Durch das geringe Eigengewicht der Holzkonstruktion konnten ein bzw. zwei zusätzliche Geschosse auf den begrenzt tragfähigen Bestand gesetzt werden. Die Holzbauweise verkürzte die Bauzeit wesentlich und verminderte so die Belastung der in ihren Wohnungen verbliebenen Bestandsmieter entscheidend. Neue, gut nutzbare Balkone geben den Wohnungen zusätzliche Qualität.

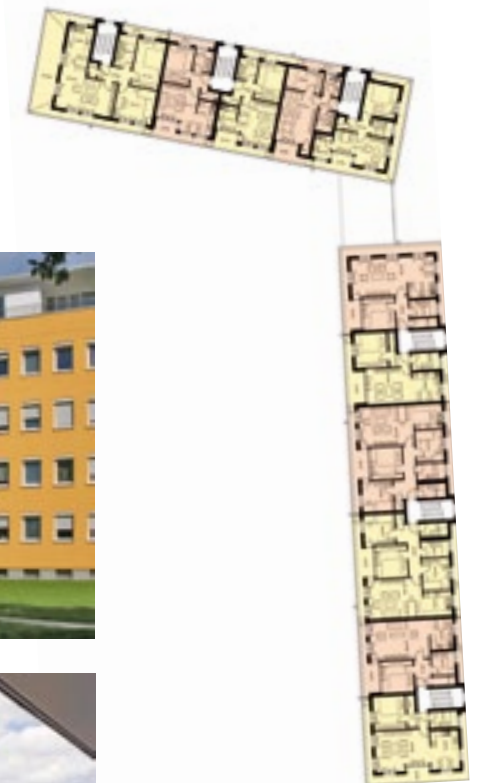
Durch den Bau einer Tiefgarage gewannen die Wohnhöfe mit dem Baubestand an Aufenthaltsqualität, da die ehemals oberirdischen Garagenhöfe entfielen.

Insgesamt entstand in der Wohnanlage durch das vielseitige Maßnahmenpaket ein ansprechendes Erscheinungsbild. Das fein abgestufte Farbkonzept in warmen Orangetönen lässt die Fassaden heute sehr freundlich wirken.

Objekt	Schwanseestraße 54-58, Scharfreiterstraße 1e-11 Oberaudorfer Straße 1-17
Bauherr/in	Catella Real Estate AG Kapitalanlagengesellschaft, München
Architekten	Rohnke Architekten, München
Landschaftsarchitekten	Kühne Garten- und Landschaftsplanung, Germering
Allgemeine Daten	Energetische Modernisierung und neue Terrassenwohnungen Sanierung von 171 freifinanzierten Mietwohnungen aus den 1950er Jahren und Neubau von 52 Terrassenwohnungen



Fotos: Rohnke Architekten



Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung III
Stadtsanierung und Wohnungsbau
Blumenstraße 31
80331 München
e-mail: plan.ha3-2@muenchen.de
www.muenchen.de/plan

Redaktionelle Betreuung
Renate Bindl

Gestaltung
otto dzemla graphic, München

Titelfoto
Gabriel Büchelmeier, München

Druck
Ortmaier Druck GmbH, Frontenhausen

Die Broschüre wurde auf dem Papier RecySatin gedruckt.
Das Papier besteht zu 100% aus Altpapier.

1. Auflage
München, Juli 2015