



BAYERISCHER WOHNUNGSBAU BAUPREIS

LANDESWETTBEWERB FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN BAYERN 2019

Im September 2019 lobte das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr den Landeswettbewerb für den Wohnungsbau in Bayern aus. Er würdigt fertiggestellte Wohnungsbauprojekte, die zu einem festgelegten Thema besonders vorbildliche Lösungen umgesetzt haben, mit dem Bayerischen Wohnungsbaupreis. Der Wettbewerb zeigt damit zugleich eine Leistungs- und Qualitätsbilanz des aktuellen Wohnungsbaugeschehens in Bayern.

Kooperationspartner des Wettbewerbs waren die Bayerische Architektenkammer und der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

„LÜCKENFÜLLER – BESSER WOHNEN DURCH WACHSTUM NACH INNEN“

Der Fokus des Landeswettbewerbs 2019 lag auf der Aktivierung von Restflächen und Baumöglichkeiten innerhalb der Ortsgefüge.

Architektinnen und Architekten reichten mit ihren Bauherrinnen und Bauherren bis zum Einsendeschluss am 11. November 2019 insgesamt 56 Arbeiten ein. Daraus vergab eine Jury 7 gleichwertige Preise und 5 Anerkennungen an Wohngebäude und Ensembles aus ganz Bayern, die in mehrerlei Hinsicht vorbildlich sind.

Die Preisverleihung mit Eröffnung der Ausstellung der prämierten Arbeiten fand am 29. Januar 2020 im Foyer des Bauministeriums in München statt. Die prämierten Teams erhielten jeweils ein Preissignet „Bayerischer Wohnungsbaupreis“ aus Nymphenburger Porzellan.

AUS DER AUSLOBUNG ZUM BAYERISCHEN WOHNUNGSBAUPREIS

„Die Stärke und die Zukunft Bayerns liegen gleichermaßen in den Städten wie im ländlich geprägten Raum. Bayern wächst, überall werden Wohnungen gebraucht. Nicht nur die Ballungsgebiete und größeren Städte stehen unter starkem Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, auch kleine und mittlere Städte und Ortschaften im ländlichen Raum brauchen neue Wohnungen, die den vielschichtiger gewordenen Bedürfnissen an das Wohnen entsprechen. Doch Flächen für den Wohnungsbau sind ein wertvolles Gut und Baulandneuausweisungen beinhalten stets Zielkonflikte. Der Landeswettbewerb 2019 lenkt deshalb den Blick auf das immer noch vorhandene Bauflächenreservoir innerhalb der Stadt- und Ortsgefüge. So bieten zum Beispiel in ihrer bisherigen Funktion nicht mehr benötigte oder brachliegende Areale, bebaute, aber untergenutzte Grundstücke, Baulücken in urbanen Stadtbereichen, Wohnquartiere mit aufgelockerter Bebauung und Nachverdichtungspotenzial, dauerhaft leerstehende oder nur teilgenutzte Gebäude, Häuser mit Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeiten viel Raum für die Neuschaffung zeitgemäßer Wohnungen. Sie können damit gleichzeitig zur Attraktivität von Stadtvierteln oder zur Vitalisierung von Ortskernen beitragen. Es geht um Projekte, die quartiers- und nachbarschaftsverträglich Platz für zusätzliche, zeitgemäße Wohnungen gefunden haben, ohne neue Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen, allein durch Verdichten oder Auffüllen.“



VORWORT DES SCHIRMHERRN

Sehr geehrte Damen und Herren,

Lücken, Brachen, Zwischenräume: In unseren Städten finden sich mehr potentielle Bauflächen, als es auf den ersten Blick scheinen mag. Sie müssen erkannt und rücksichtsvoll gehoben werden. Denn der Bedarf an Wohnraum wächst und Baugrundstücke werden knapper. Bauen auf Neubauf Flächen an den Ortsrändern ist im Hinblick auf das Thema Fläche aber oft nicht die ideale Lösung.

Unser Landeswettbewerb für den Wohnungsbau in Bayern widmete sich „Lückenfüllern“, die als Vorbilder wirken können. Unter dem Motto „Besser Wohnen durch Wachstum nach innen“ suchte das Preisgericht aus 56 eingereichten Projekten die 12 Besten aus. Dabei spielte nicht nur die stadträumliche und architektonische Qualität eine Rolle. Entscheidend war auch der Weiterbau im Kontext bis hin zur „doppelten Innenentwicklung“ mit neuen Grünkonzepten zur Erholung und Stadtklimatisierung. Ausgewählt wurden Bauvorhaben, die Stärken auf mehreren Ebenen aufweisen und einen Mehrwert für den Standort sowie für die Nachbarschaft schaffen. Deshalb gehen unsere Prämierungen nicht nur an Architektinnen und Architekten, sondern genauso an ihre Auftraggeber, die Bauherren.

Ich danke unseren Kooperationspartnern, der Bayerischen Architektenkammer und dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, für ihre Unterstützung. Den Preisträgerinnen und Preisträgern gratuliere ich sehr herzlich. Ich erhoffe mir von den ausgezeichneten Maßnahmen einen „Dominoeffekt“ für noch mehr Wohnungsbau in Bayern – ein Wohnungsbau, der sich der Baukultur in unserem Land verpflichtet fühlt.

Ihr

Dr. Hans Reichhart
Bayerischer Staatsminister für
Wohnen, Bau und Verkehr

MEHRFAMILIENHAUS ZIEBLANDSTR. 28, MÜNCHEN

Das preisgekrönte Bauvorhaben zeigt beispielhaft die Potentiale einer Innenentwicklung in vorhandenen großstädtischen blockrandgeprägten Wohnquartieren.

In konsequenter Adaption der baulichen Gegebenheiten wird mit einer dreiseitigen Grenzbebauung an Stelle eines Garagengebäudes ein dreigeschossiges, rein südorientiertes Wohngebäude entwickelt. Eine wünschenswerte zukünftige, diesem Vorbild folgende bauliche Weiterentwicklung im Innenhof des Blocks wird an allen drei benachbarten Grundstücken uneingeschränkt ermöglicht.

Der Baukörper fügt sich mit seinen geschossweisen Vorsprüngen, der klaren Ausbildung der Fassadengliedernden Elemente und der gewählten Materialität eigenständig aber in unaufdringlicher Zurückhaltung in die Bestandssituation ein.

Die klar zonierte Grundrissgestaltung mit einseitig orientierten Aufenthaltsräumen zu geschützten Loggien schafft zeitgemäße, helle und freundliche Wohnqualitäten. Gleichzeitig werden auch gute Voraussetzungen für die nötige Privatsphäre gegenüber den zum Hof orientierten Räumen des Bestands ermöglicht. Ein flexibel unterteilbares Konstruktionsprinzip mit bautechnisch aufwändigen, energetisch und ökologisch sehr hochwertigen Standards schafft gute Voraussetzungen für variable zukünftige Wohn- und Lebenskonzepte.

Die entstehenden Freiflächen bieten neben den rein funktionalen Erschließungs- und Parkierungsanforderungen durch eine überlagernde Freiraumgestaltung mit deutlicher Entsigelung in der Nutzbarkeit gemeinschaftlich mit dem Bestand beste Voraussetzungen für nachbarschaftlichen Austausch.



PILOTPROJEKT „AZUBIWOHNEN“ AM INNSBRUCKER RING, MÜNCHEN

Das Projekt entwickelt für die Einzelfragen einer komplexen Aufgabenstellung beispielhafte Lösungsansätze, die in einem außergewöhnlich schwierigen städtebaulichen Kontext zu einem hervorragenden baulichen Gesamtkonzept gefügt werden.

Trotz der erheblichen Einwirkungen aus Verkehrslärm werden für das angestrebte urbane Nutzungsgefüge aus Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen, einer sechsgruppigen Kinderkrippe und Einzelhandel, sehr überzeugende und typologisch konsequente Lösungen mit hoher Aufenthaltsqualität erreicht. Darüber hinaus wirken sich die hier durchgeführten Maßnahmen mit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur und ergänzenden Gemeinbedarfseinrichtungen auch positiv auf die Lebensqualität im Gesamtquartier der GEWOFAG-Siedlung um den Piusplatz aus.

Das sorgfältig umgesetzte Projekt nimmt die stadtstrukturellen Gegebenheiten bewusst an und formuliert einen selbstbewussten und städtebaulich markanten Abschluss des Quartiers im Nordosten zur stark befahrenen Verkehrsachse Innsbrucker Ring sowie zur Grafinger Straße hin.

Die Ausformung als „Lärmschutz-Eck-Baustein“ erhöht insbesondere auch in den Freiräumen der westlich anschließenden Teilquartiere die Aufenthaltsqualität erheblich. Die ursprünglich vorhandene Kindertagesstätte wurde abgebrochen und als zweigeschossiger Ersatzneubau mit geschützten südorientierten Freibereichen in die neue Gesamtanlage integriert. Die an städtebaulich markanter Stelle angebotenen Ladenflächen dienen auch der Versorgung der umgebenden Nachbarquartiere. Ihre bauliche Ausformung ermöglicht auf der schallabgewandten Seite einen erhöhten Innenhof, dessen maßstäbliche Freiraumqualität unmittelbar den 4 Wohngeschoßen zu Gute kommt.

Die hier vorgestellte Quartiersentwicklung - mit 91 attraktiven Appartements des Pilotprojekts „Azubiwohnen“, mit 27 weiteren geförderten Wohnungen und ergänzenden

Nutzungen - stellt damit einen besonders gelungenen Beitrag zum Thema „Besser Wohnen durch Wachstum nach innen“ dar. Dieses Projekt belegt eindrucksvoll, dass eine bauliche Verdichtung als Ergebnis eines räumlichen Optimierungsprozesses erheblich zur Sicherung der Lebensqualität in städtischen Quartieren beitragen kann.



BARRIEREFREIES WOHNEN UND BAUHÜTTE AM MARKTPLATZ VON PERLESREUT

Auch im ländlichen Raum können die sich ändernden Wohnungsbedarfe kaum gedeckt werden. Die Herausforderung besteht hier nicht in der Erzeugung großer Anzahlen, sondern darin, die Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen in funktional herausgeforderten Innenlagen der Orte zu schaffen und damit einen Impuls für die Revitalisierung der Dörfer und Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum zu geben.

Dem ausgezeichneten Projekt in Perlesreut gelingt dies in herausragender Weise. Von der übergeordneten ortsbaulichen Herausforderung bis auf den Maßstab der Details dieser Altbaurevitalisierung und -ergänzung werden konsequent die Chancen der Innenentwicklung für Wohnentwicklung erschlossen. Das nach Süden orientierte, rückwärtig am Marktplatzgrundstück der Bauhütte Perlesreut angeordnete Wohnprojekt mit sechs modernen und barrierefreien Einheiten nutzt hierfür eine praktisch ideale Lage. Einerseits geschützt und andererseits doch in nächster Nähe zum funktionalen und sozialen Mittelpunkt der Gemeinde gelegen, zeigt es beispielhaft, wie für Gruppen, die typischerweise nicht das Einfamilienhaus nachfragen doch höchst attraktive Wohnangebote im ländlichen Raum entstehen können. In zurückhaltender, regional verankerter Architektursprache ergänzt der neue, auf ein historisches Stallgewölbe im Rückbereich aufgesetzte Baukörper, welcher die Wohnungen beinhaltet, den wertvollen marktseitigen Altbestand. Das Ensemble beherbergt nun nach vorbildlicher Sanierung die Bauhütte Perlesreut, das Marktcafé und weitere Begegnungsräume für die Dorfgemeinschaft und darüber hinaus.



„ALLE UNTER EINEM DACH“, MÜNSING

Wie schafft man leistbaren und nachhaltigen Wohnraum für Familien wie für Senioren in einer ländlich strukturierten Gemeinde mit Wohnungsdruck? Diese Frage beantwortet das Baugemeinschaftsprojekt Pallauhof nach Meinung der Jury in all seinen Facetten muster-gültig.

Der stadträumliche Auftritt der Neubauten auf der brachliegenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche mitten im Ort überzeugt durch die ruhige Grundstruktur, die die Maßstäblichkeit der Hofstellen aufgreift. Die langgestreckten Baukörper setzen neue typologische Ansätze für verdichtetes Wohnen im Ortskern. Sie bieten hohe Wohnqualität in unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen. Die moderne Holzbauarchitektur und das störungsfrei gestaltete Dach interpretieren das dörfliche Vorbild zeitgemäß in gekonnter Weise. Das Freiraumkontinuum mit Anger und Allmendeflächen bietet nicht nur besonderen

Identifikationswert, sondern auch klimawirksame „grüne“ und „blaue“ Komponenten.

Bei diesem Projekt kommt Vieles zusammen, das zeigt, wie durch „Lückenfüllen“ ein überzeugendes, ortsbereicherndes Ensemble entstehen kann: Eine Gemeinde, die mit dem innerörtlichen Grundstück aktiv Bodenpolitik betreiben und ein kluges Konzeptvergabeverfahren gewählt hat, bunt gemischte Baufamilien, die auf Nachhaltigkeit vom nachbarschaftlichen Miteinander über sparsamen Flächenverbrauch und klimaangepasster Gestaltung bis zu nachwachsenden Rohstoffen bei Bau und Beheizung setzen, und Architekten, die diese Aufgabe souverän und ortsbegonnen umgesetzt haben. Ein Vorzeigeprojekt, das die Jury begeistert: mehr Münsing, bitte!



NEUBAU QUARTIER JOHANNIS, NÜRNBERG

Wie baut man ein bestehendes Quartier, mit qualitativem Wohnungsbestand aus den 20er und 30er Jahren, unter dem hohen Druck eines massiven Wohnungsbedarfs in unseren Städten weiter?

Überraschende Dichte, Nutzungsvielfalt und soziale Angebote für das ganze Quartier zeichnen die Lückenfüllung zwischen St. Johannis Viertel und Nordwest Ring in Nürnberg aus. Der von der städtischen Wohnbaugesellschaft wbg Nürnberg realisierte Gebäudekomplex, mit 74 teils geförderten und frei finanzierten Wohnungen, nutzt ein Restgrundstück an einer Trambahnwendschleife das ehemals nur mit niedrigen Garagen- und Gewerbegebäuden bebaute Grundstück.

Der Mehrwert, der mit dem Entwurf der Architekten Blauwerk aus München, mit einer differenziert ausgebildeten Gebäudestruktur entsteht, ist vielfältig: Der Nutzungs- und Wohnungsmix mit unterschiedlichen Angeboten, die Ausbildung der Sockelzonen mit gestalteten Eingängen, die Materialqualität der Ziegelfassade, das Angebot an Balkonen und Freiflächen, die Südseite mit der kammartigen Gebäudestruktur, der schalltechnische Abschluss zum Nordwestring und die skulpturale Ausbildung des Niveausprungs. Auf der Straßenseite fügt sich das Haus in die vorhandene Höhenstruktur der bestehenden Bebauung, während es sich nach Süden als Flügelhäuser öffnet und private und gemeinschaftliche Freibereiche in den Nischen ausbildet und somit auch Angebote für Nachbarschaften anbietet. Der soziale Auftrag eines integrierten Wohnens - in urbaner Dichte realisiert - ist zukunftsfähiger Wohnungsbau.



SENIORENGERECHTES WOHNEN IN EINER EHEMALIGEN SCHEUNE, KEMNATH

Man kennt die Argumente, die landauf landab, immer und immer wieder vertreten werden, wenn es darum geht darzulegen, warum der Erhalt eines Gebäudes „nicht möglich“, oder wie man gerne hört „nicht sinnvoll“ ist. Es wird postuliert „das sei wirtschaftlich nicht zu vertreten“, „das sei glatter Unfug“, „das funktioniere nicht“, „die Bausubstanz sei zu schlecht“ oder „das sei unverantwortlich“. Die Liste ließe sich endlos fortsetzen. Diese Argumente werden oft mit tiefer Überzeugung vorgebracht. Gegenargumente helfen selten. Das

einzige, was überzeugen kann, sind gebaute Beispiele. Diese finden sich nur vereinzelt. Die eben beschriebenen Vorurteile dagegen sind weit verbreitet. Da tut es dann gut, wenn ein tatsächlich realisiertes Projekt nachweist, dass Leerstand in der Mitte kein Schandfleck ist, sondern eine Chance. Es tut gut zu sehen, dass eine Scheune das Zeug dazu hat ein Haus zu werden. Es tut gut zu sehen, wie unaufgeregt ein solches Ergebnis sein kann. Es tut gut zu sehen, dass so ein Umbau sogar wesentlich bessere und vielschichtigere Räume hervorzubringen vermag, als die meisten Neubauten.



WOHNSIEDLUNG MÜNCHEN - SENDLING

Die vorbildliche Qualität des Projekts liegt in der vielschichtigen Fortentwicklung des in den 1930er und 1950er Jahren mit dem Ziele einer gegliederten und aufgelockerten Stadt errichteten Zeilenquartiers. Die Kombination aus ein- bzw. zweigeschossigen Aufstockungen, geschickt gesetzten Ersatzbauten und der Erweiterung der Wohnräume über eine Balkon- und Loggienschicht loten die Potenziale des Bestands aus und verleihen den Freiräumen eine neue städtebauliche Prägnanz. Durch landschaftsplanerische Eingriffe wird das Quartier zudem über Wege- und Grünbezüge neu vernetzt. Die Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Freibereiche schafft vielfältige Aufenthalts- und Freiraumqualitäten und liefert über neue Blickbezüge, einen gewidmeten Quartiersplatz und große innere Rasen- und Wiesenflächen die Basis eines gemeinschaftlichen Quartiersgedankens. Die als ‚Einfachwohnprogramm‘ mit kompakten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen errichtete monostrukturelle Siedlung wird um 1- und 4-Zimmer-Wohnungen ergänzt und reagiert auf den Bedarf an ein sozial durchmischtes Wohnraumangebot auch für Familien. Ein Nachbarschaftscafé, Pflegewohnungen auf Zeit und ein Stützpunkt „Wohnen im Viertel“ tragen dem Umstand Rechnung, dass eine beträchtliche Anzahl von Erstmietern nach wie vor im Quartier wohnt und somit eine Brücke zu den neuen Bewohnern schafft.

Über die beschriebenen stadträumlichen, architektonischen und sozialen Qualitäten hinaus steht das Gesamtprojekt des Architekturbüros Meier Neuberger Architekten mit realgrün Landschaftsarchitekten an der Passauer Straße mit 310 im Bestand modernisierten, weiteren 120 Wohnungen in den Neubauten sowie 50 Wohnungen in den Aufstockungen in herausragender Weise das Versprechen, ein Lückenfüller nach innen zu sein.



Mehrfamilienhaus Zieblandstraße 28, München

Rückgebäude als Energieeffizienzhaus KfW40 (2014) mit Passivhauskomponenten

Im Kontext klassischer Blockrandbebauung der Maxvorstadt fügt sich die Wohnanlage des bestehenden Vorder- und des neu erstellten Hinterhauses der Zieblandstraße 28 in das städtebauliche Gefüge des Bestandes ein. Durch die Nachverdichtung der Wohnanlage sollte das Angebot des Vorderhauses mit vorwiegend 2-3 Zimmer-Wohnungen durch große Mieteinheiten für Familien und Wohngemeinschaften erweitert werden.

Als dreiseitige Grenzbebauung an der äußeren Grundstückskontur positioniert, orientiert sich der neue rückwärtige Mietwohnungsbau - ein Ersatzbau zur ursprünglich vorhandenen Garagenanlage - mit seiner Dreigeschossigkeit und seinem baukörperlichen Profil an dem benachbarten Hinterhaus der Zieblandstraße 32. Als Zwischenraum der bestehenden Wohnbebauung des Vorderhauses und dem neuen Rückgebäude ergibt sich ein begrünter Innenhof, zu welchem sich der Neubau mit seiner transparenten Südfassade orientiert. Ziel der Freiflächengestaltung im Hof ist es, einen gemeinschaftlichen und kindergerechten begrünten Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für Vorder- und Hinterhaus zu schaffen. Die versiegelten Flächen sind zu einem hohen Maß minimiert, die Dachfläche des Neubaus ist zudem extensiv begrünt.

Die gewählte Struktur des Neubaus erlaubt eine große Flexibilität hinsichtlich der Grundrissaufteilung und zukünftiger Änderung der Wohn- und Arbeitskonzepte. Die Wohnung im Erdgeschoss ist barrierefrei erreichbar und kann zudem zukünftig rollstuhlgerecht ausgebaut werden. Die in Ziegel errichteten Kommunalwände bilden den dreiseitigen Mantel, in welchen die dreigeschossige Gebäudestruktur als Massivholzkonstruktion eingestellt ist. Die Belichtung und Belüftung aller Räume erfolgt über die aufgeglaste Südfassade, deren sommerlicher Wärmeschutz und konstruktiver Holzschutz sich aus deren geschossweisem Vorspringen ergibt. Die Privatheit des Wohnens bleibt durch die dem Innenraum vorgelagerte hölzerne Stabkonstruktion der Loggien im Zusammenspiel mit der filigranen Holzfassade gewahrt.

Das Rückgebäude ist als Energieeffizienzhaus KfW40 (2014) mit Passivhauskomponenten projektiert. Für das Gebäude ist ein Primärenergiebedarf von 9,7 kWh/m²a mit einer energetischen Qualität der Gebäudehülle von 0,21 W/m²K festgesetzt. Der Endenergiebedarf beträgt 38,6 kWh/m²a.

Bauherr
 Frau Sabine Krieger
 Herr Jürgen Krieger

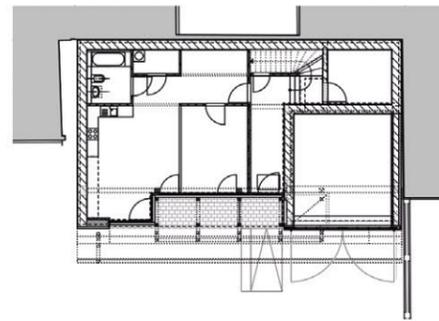
Planung
 Heim Kuntscher Architekten und
 Stadtplaner BDA PartGmbH

Objektadresse
 Zieblandstraße 28, München

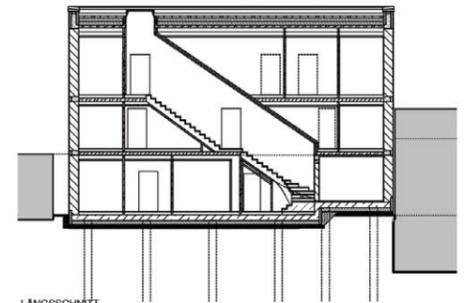
Fotos
 Florian Holzherr

Fertigstellung
 2015

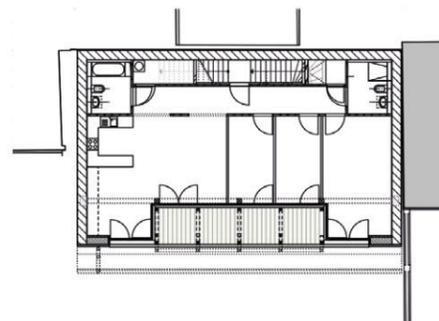
Anzahl der Wohnungen
 3



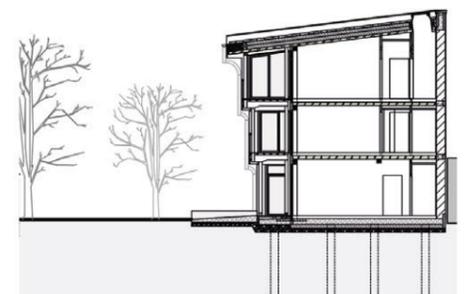
ERDGESCHOSS



LANGSSCHNITT



OBERGESCHOSS



QUERSCHNITT



BAUSTELLE NEUBAU

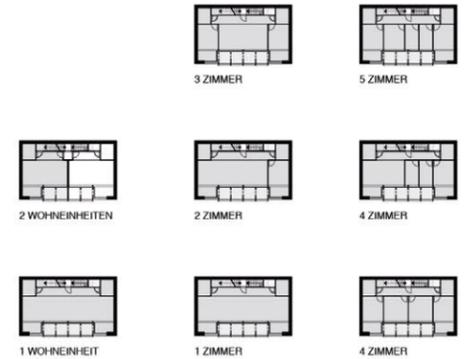


INNENRAUM



LAGEPLAN

M 1:500

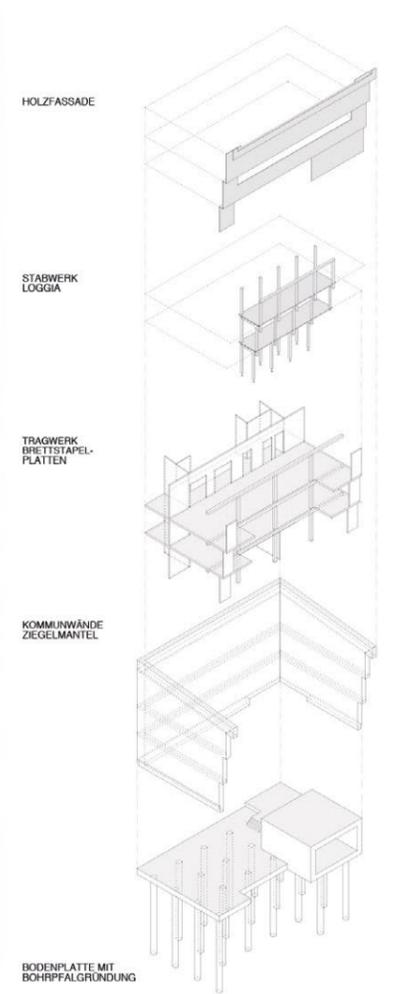


FLEXIBILITÄT WOHN-EINHEIT

FLEXIBILITÄT ZIMMERANZAHL



FASSADE NEUBAU



BAUELEMENTE

Pilotprojekt „Azubiwohnen“ am Innsbrucker Ring, München

Neubau von Wohnungen inklusive Apartments für Auszubildende, Kinderkrippe und Gewerbeflächen

An der Hauptverkehrsader des mittleren Rings gelegen, besetzt das Gebäude die Schnittstelle zum Quartier um den Piusplatz selbstbewusst in einem neuen urbanen Maßstab. Mit einer behütenden städtebaulichen Geste umschließt die Baukörperkonfiguration die dahinter liegende Siedlung und ermöglicht eine hohe Aufenthaltsqualität für die Wohnungen und den gemeinschaftlich genutzten Freibereich.

Während die glatte Hülle der Wohngeschosse durch die versetzte Anordnung der Öffnungen die Geschossigkeit von außen betrachtet nahezu verschleiert, zeigt sich zur quartierszugewandten Seite die Vielzahl der unterschiedlichen Nutzungen. In der Wahrnehmung vom Innenraum wird der scheinbar lautlos an der Lärmschutzfassade vorbeifließende Verkehr durch die unregelmäßig gesetzten Öffnungen inszeniert und nur in kurzen Sequenzen sichtbar.

Aus den Wohnungen bietet sich ein Blick auf den erhöhten, großzügig angelegten Hof. Hier wird die ruhige Atmosphäre inmitten der quirligen Umgebung besonders deutlich.

Als Ersatzbebauung auf einem fast unbebauten Grundstück stellt das Projekt den letzten Baustein der ganzheitlichen Quartiersentwicklung der GEWOFAG rund um den Piusplatz dar und schafft neben dem für das Viertel so bedeutsamen baulichen Lärmschutz auch Versorgungseinrichtungen und wichtige soziale Infrastruktur. Als Pilotprojekt Azubiwohnen der Landeshauptstadt München und der GEWOFAG kommt es den in vielen Branchen so dringend gesuchten Auszubildenden zugute, die auf dem Münchner Wohnungsmarkt meist einen schweren Stand haben.

Bauherr
 GEWOFAG Holding GmbH,
 München

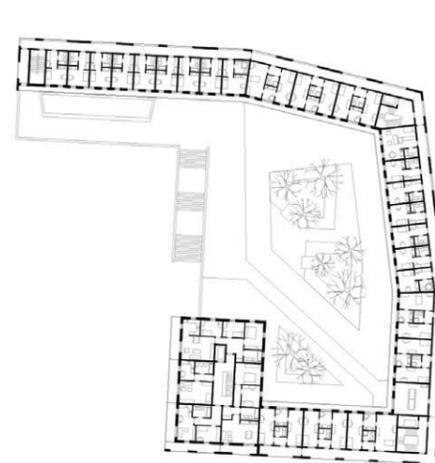
Planung
 Architektur:
 03 Architekten GmbH
 Landschaft:
 ver.de landschaftsarchitektur GbR

Objektadresse
 Grafinger Straße 96, 98 / Innsbrucker Ring 42, 44, 46 / Westerhamer Str. 55, 81671 München

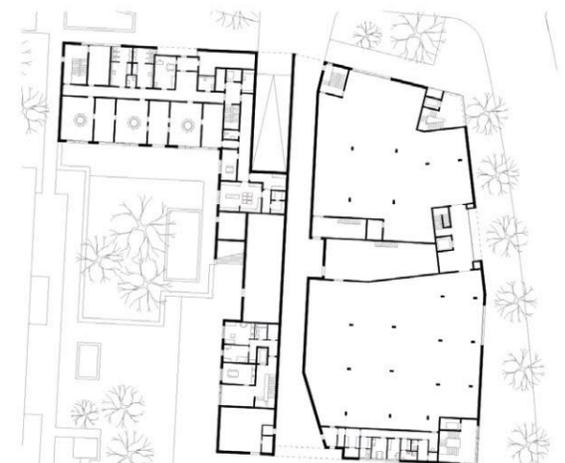
Fotos
 Lanz, Schels/Pk. Odessa

Fertigstellung
 Ende 2018

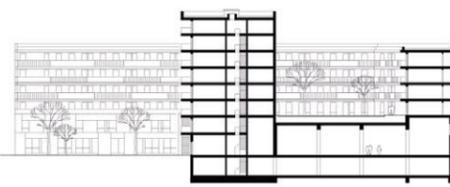
Anzahl der Wohnungen
 91 geförderte Azubi-Apartments
 (Pilotprojekt Azubiwohnen)
 27 geförderte Wohnungen
 (KomPro/B)
 1 Kinderkrippe
 2 Einzelhandelsflächen
 1 Tiefgarage



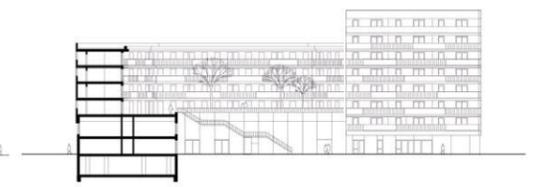
Grundriss Regelgeschoss Wohnen - M 1:500



Grundriss Erdgeschoss Kinderkrippe | Einzelhandel - M 1:500



Schnitt Einzelhandel | Azubiwohnen | KomProB - M 1:500



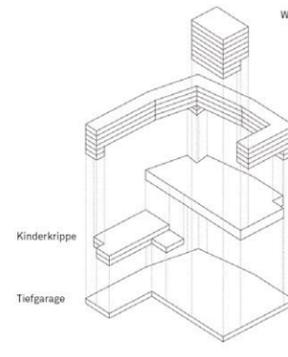
Schnitt Kinderkrippe | Azubiwohnen - M 1:500



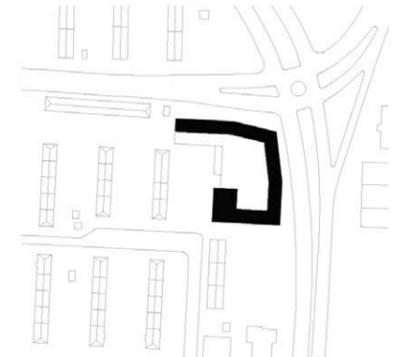
Kreuzungssituation Innsbrucker Ring | Grafinger Straße



Wohnsituation Azubi-Apartment



Nutzungskonzept - Urbaner Hybrid



Lageplan - M 1:2000



Geschützte Innenhofsituation mit Baumbestand



Lärmschutzfassade im Detail

Barrierefreies Wohnen und Bauhütte am Marktplatz von Perlesreut

Nachverdichtung im denkmalgeschützten Bestand

Der Markt Perlesreut im Landkreis Freyung-Grafenau ist einer der ältesten Orte im Herzen des Bayerischen Waldes. Das Straßenangerdorf liegt zwischen den beiden Bayerwaldflüssen Ilz und Wolfsteiner Ohe. Aufgrund der günstigen geografischen Lage zu den historischen Versorgungswegen entstand bereits im Frühmittelalter ein prosperierendes Handelszentrum. Der Ortsgrundriss ist aus dieser Zeit in seinen wesentlichen Bestandteilen bis zum heutigen Zeitpunkt erhalten.

Im Zentrum der Gemeinde Perlesreut, direkt am Marktplatz, liegt das „Weiß-Haus“. Ein Anwesen, das auf das 17. Jahrhundert zurückgeht und nach einem Marktbrand um 1830 wieder aufgebaut wurde.

Mit der Erweiterung um einen Hofflügel und Stall im Süden gruppiert sich das Anwesen um einen kleinen Innenhof. Die Zufahrt ist unmittelbar vom Marktplatz. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal kartiert und stand seit längerer Zeit leer. Das Gebäudeensemble konnte im Jahr 2013 von der Marktgemeinde Perlesreut gemeinsam mit einem privaten Investor erworben werden.

Seit der Umnutzung wird das Gebäude als „Bauhütte“, das heißt, als Zentrum für alle Aktivitäten der Innenentwicklung in der Region genutzt. Hier finden im Hauptgebäude Seminare, Ausstellungen und Beratungen zum Thema Baukultur statt.

Im rückwärtigen Teil des Ensembles, über dem ehemaligen Stall, wurden sechs barrierefreie Wohnungen durch einen privaten Investor errichtet.

Das Zusammenwirken von Gemeinde und privatem Investor sollte als beispielgebendes Modellprojekt die Möglichkeiten für Kooperationen in den Ortszentren des Ilzer Landes aufzeigen.

Die sechs Wohnungen im südlichen Teil des Gebäudes werden aus dem Innenhof über einen Aufzug und Altanengänge erschlossen. Die 2-Zimmer-Wohnungen haben zwischen 67 m² und 69 m² Wohnfläche. Sämtliche Wohnräume und die Loggien sind nach Süden ausgerichtet. Die Grundrisse in den barrierefreien Wohnungen sind so angelegt, dass Rollstuhlfahrer die Wohnungen mit geringen Einschränkungen nutzen können. Türen, Schwellen, Bodenbeläge und Aufzug erfüllen die Anforderungen nach barrierefreiem Bauen.

Bauherr
 Marktgemeinde Perlesreut,
 Privater Investor

Planung
 Arbeitsgruppe
 Planung + Architektur, Grafenau,
 Andreas Schmöller Architekt BDA,
 Passau

Objektadresse
 Marktplatz 11, 94157 Perlesreut

Fotos
 Johanna Borde, Passau
 Architekturbüro Schmöller, Passau

Fertigstellung
 Mai 2015

Anzahl der Wohnungen
 6



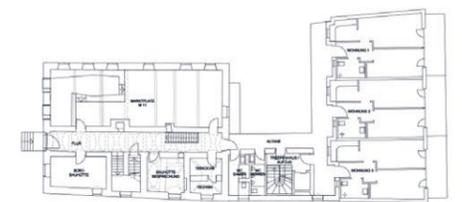
Ansicht Süd vor der Sanierung



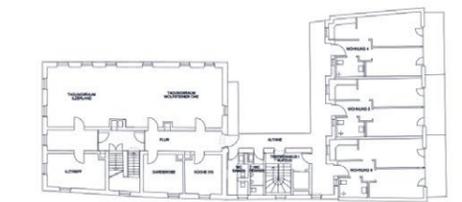
Gemeinsames Treppenhaus im Bestand



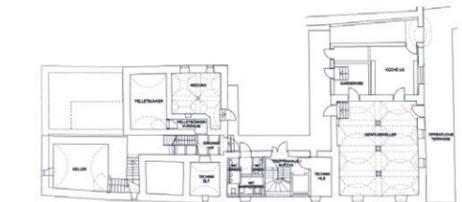
Lageplan



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG



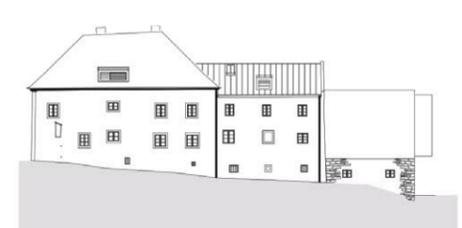
Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd nach der Sanierung, Wohnungsbau auf ertüchtigten Gewölben des ehemaligen Stallgebäudes

"alle unter einem Dach"

Mehrgenerationen im Ortskern Münsing Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Nähe zu München mit guter Autobahnbindung führt in Münsing zu einem sehr angespannten Wohnungsmarkt mit entsprechend hohen Immobilienpreisen. Durch aktive Bodenpolitik mit Erwerb eines brachliegenden Grundstücks mit leerstehendem Bauernhof in der Ortsmitte konnte die Gemeinde ein bezahlbares Wohnquartier für einheimische Bürger*innen entwickeln, das den auch auf dem Land vielschichtiger gewordenen Wohnbedürfnissen entspricht.

Nach ausgiebiger Bürgerbeteiligung entschied der Gemeinderat einstimmig, anstelle einer zunächst geplanten Parzellierung mit 6 Einfamilienhäusern das Grundstück auf der Grundlage eines Rahmenplans in Art der Konzeptvergabe an eine Baugemeinschaft zu veräußern.

Die örtliche Baukultur mit den bis zu 60 m langen Bauernhöfen gab die Idee, zwei langgestreckte Satteldächer zu errichten und darunter unterschiedlich große Haus- und Wohneinheiten einzuplanen.

Innerhalb der 12-monatigen Optionsfrist auf das Grundstück fanden sich 24 Baufamilien vom Schreiner bis zum Anwalt und zwischen 30 und 70 Jahren, die den geforderten Einheimischenstatus von 60 % noch übertreffen.

Die erreichten Ziele lassen sich aus dem Steckbrief einer Baufamilie ablesen: „Unser Bedarf entsteht aus dem starken Bedürfnis nach bezahlbarem, selbst zu nutzenden Wohneigentum mit guten Beziehungen zum Wohnumfeld, sozialer Integration von Jung und Alt, verschiedenen Familiengrößen, kurzen Wegen, gesunden Materialien, einer ästhetisch nachhaltigen Baukultur mit viel Licht und Holz, geringem Energieverbrauch und effizienter Gebäudehülle.“

Trotz der erreichten Dichte - je m² Wohnfläche wird nur 1/3 Nettobauland eines EFH-Gebietes verbraucht - fügen sich die zweigeschossigen Gebäude maßstäblich in den Kontext der Nachbarbebauung ein. In Bauform, Maßstab und Materialwahl orientieren sie sich am dörflichen Vorbild, interpretieren es aber als moderne Holzbauarchitektur auf neue Weise.

Gute Wärmedämmung, Dreifachverglasung und Anschluss an das gemeindliche Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung tragen zu geringem Energieverbrauch und Klimaschutz bei. Alle erdgeschossigen Wohnungen sind barrierefrei mit schwellenlosen Übergängen und ebenen Duschen.

Trotz schwieriger Baugrundverhältnisse und dem Fund unvorhersehbarer Hügelgräber konnten die Baufamilien 2017 zu finanziell leistbaren Konditionen einziehen, wenn auch noch ohne Fertigstellung der Außenanlagen.

Bauherr
 Baugemeinschaft Pallauhof
 Münsing GbR

Planung
 Arc Architekten Partnerschaft mbB
 84364 Bad Birnbach

Objektadresse
 Am Labbach
 82541 Münsing

Fotos
 Stefan Müller-Naumann, München

Fertigstellung
 Frühjahr 2017

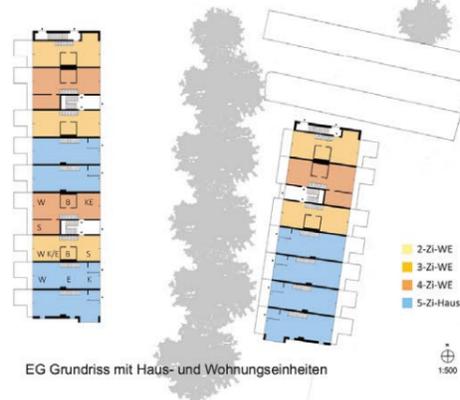
Anzahl der Wohnungen
 24



Luftbild mit brachliegendem Grundstück an Kirche, Schule und Rathaus



leerstehender Pallauhof mit Blick zur Kirche



EG Grundriss mit Haus- und Wohnungseinheiten



IDEE: ein langes Dach und darunter unterschiedlich große Haus- und Wohneinheiten



Ost-West-Schnitt mit Baumanger in der Mitte



Blick von Nordosten in den prächtigen Baumanger



Lageplan



Westansicht von zwei übereinanderliegenden Wohnungen



Für Wand, Decke, Dach und Fassaden wurde als Baustoff Holz verwendet mit naturbelassener Lärchenholzschalung



Der langgestreckte Baukörper schafft einen neuen harmonischen Ortsrand nach Westen; nach Fertigstellung der Außenanlagen wird eine Obstbaumwiese den Übergang zur freien Landschaft bilden

Neubau Quartier Johannis / Nürnberg

Neubau auf einem innerstädtischen Garagengrundstück

Zurückgesetzt vom Nürnberger Nordwestring besetzt das Gebäude eine städtebaulich markante Stelle auf einem ehemaligen Garagen- und Gewerbegrundstück am Eingang zum Viertel St. Johannis. In der Höhenentwicklung orientiert es sich wesentlich am umgebenden Bestand, der durch eine 4-5 geschossige Bebauung geprägt ist. Nach Westen, Norden und Osten bildet es einen festen städtischen Rücken, der die offenere Südseite mit den privaten und gemeinschaftlichen Freibereichen, sowie die bestehenden Wohnbauten, schützt.

Das Projekt verbindet eine urbane Haltung und skulpturale Kraft mit einer hohen Wohnqualität. Da innerstädtisch kaum noch Grundstücke verfügbar sind, nutzt das Projekt die vorhandene Fläche möglichst intensiv aus. Auf Grund der hohen Dichte und effektiven Erschließung konnte es kostengünstig, aber mit hoher Qualität, realisiert werden. Die Fassade ist in ihrer Materialität und Reliefstruktur eigenständig und durch ihre Qualität gestalterisch nachhaltig. Sie trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebäude bei. Die Sockelzone ist städtisch, teils mit Gewerbe, sozialer Nutzung und Wohnungen ausgebildet.

Durch die Nutzungsmischung mit Kinderkrippe, Kundencenter, sozialem Treffpunkt für das Viertel, geförderten und frei finanzierten Wohnungen ergibt sich ein heterogener Stadtbaustein im Sinne einer durchmischten, nicht monofunktionalen Stadt. Es fügt sich damit gut in das Quartier St. Johannis ein und erfährt eine hohe Akzeptanz. Im Bereich Wohnen werden Apartments, 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen, Maisonettwohnungen, Rollstuhlgerechte Wohnungen, Gartenwohnungen, und Dachterrassen angeboten. Verschiedene Einkommens- und Nutzergruppen werden in das Gebäude integriert. Es wurde dabei bewusst kein Unterschied in der Anmutung zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen gemacht.

Bauherr
 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

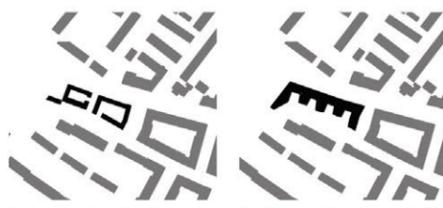
Planung
 BLAUWERK Architekten München

Objektadresse
 Johannisstraße 161 - 169, 90419 Nürnberg

Fotos
 Florian Holzherr, München

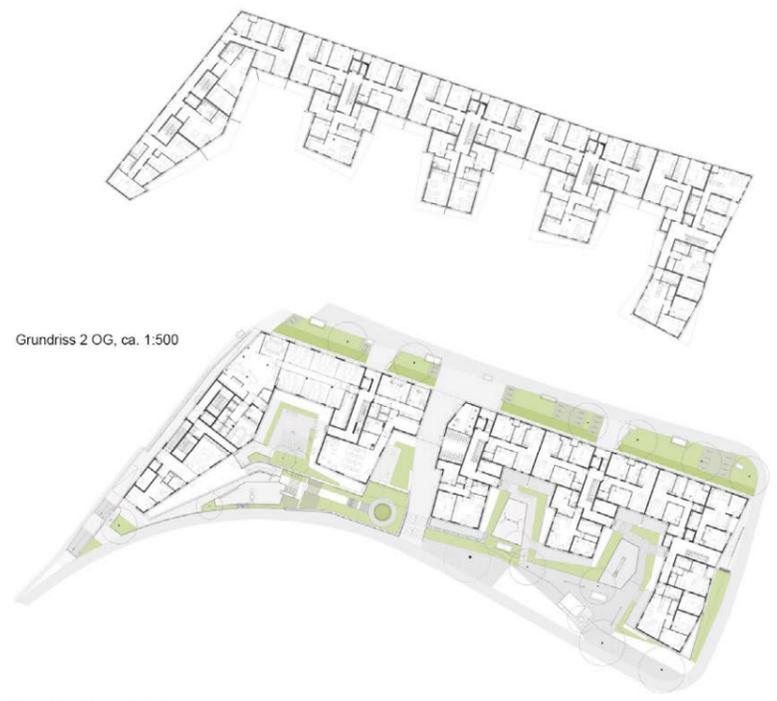
Fertigstellung
 Sommer 2018

Anzahl der Wohnungen
 74



Bestand zweigeschossig

Neubau vier bis sechsgeschöflig



Grundriss 2 OG, ca. 1:500

Grundriss EG, ca. 1:500



Bestand „vorher“



Neubau „nachher“



Lageplan, ca. 1:1200



Querschnitt, ca. 1:200



Südseite mit Kita und öffentlichem Weg



Räumlicher Dialog mit dem historischen Bestand



Offene Südseite mit durchlaufenden Balkonen



Nordseite an der Johannisstraße mit Schallschutzfassade

Seniorengerechtes Wohnen in einer ehemaligen Scheune

Historische Werte in die Zukunft führen

Sie sind kaum mehr genutzt und zunehmend von Abriss bedroht. Die alten Scheunen, die in der nördlichen Oberpfalz ganze Quartiere der kleinen Städte definieren. In der Stadt Kemnath finden sich zahlreiche Straßenzüge, die ihre Identität durch Naturstein - Scheunen aus dem 19. Jahrhundert wahren. Mit diesem Projekt wurde dem historischen Gebäude wieder langfristige Nutzung eingeschrieben. Großzügiges Seniorenwohnen auf einer Ebene ermöglicht es, die Scheune in ihrer Substanz, Detaillierung und ihrem Ausdruck durch würdige Alterung unangetastet zu lassen - Die notwendigen statischen Ertüchtigungen der historischen Substanz schufen offene und flexible Räume, die aufgrund ihrer Dimensionen das Einfügen einer neuen „Bungalow Struktur“ ermöglichte.

Der „Respektabstand“ des eingesetzten thermisch autarken Holzständerbaus zum Bestand schafft großräumige Loggien auf beiden Längsseiten, die durch neue Oberlichter Tageslichtqualitäten erhalten. Das „Haus im Haus“ System lässt die Scheune in ihrer Geschichte lesbar und bietet zugleich eine neue zeitgemäße Hülle für seniorengerechtes Wohnen mit Eisspeicher und Wärmetauscher. Die hocheffiziente Dämmung des eingeschobenen Neubaus ermöglicht damit den Verzicht auf fossile Brennstoffe.

Der großzügige mit altem Baumbestand besetzte zugehörige Freiraum wird mit angebauter, teilweise gedeckter Terrasse und einem Nebengebäude in Holzleichtbauweise zu einem privaten Garten, der den Wohnraum ins Grüne erweitert. Die Bestandsgehölzer wurden dankenswert in die Neuplanung übernommen. Somit entsteht in fußläufiger Entfernung zur Altstadt, aus einer dem Verfall preisgegebenen Scheune eine barrierefreie Wohnung mit einzigartigen räumlichen Qualitäten des Bestandes und den anschließenden Freiräumen.

Bauherr
 Dr. Peter Deinlein
 95478 Kemnath

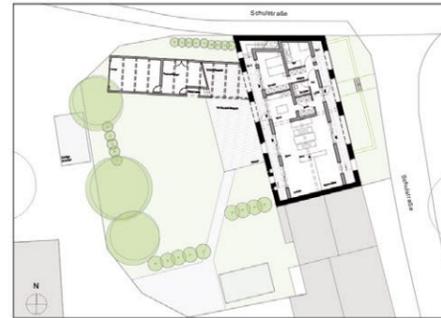
Planung
 Karlheinz Beer
 Architektur und Stadtplanung
 Moltkestraße 8
 92637 Weiden

Objektadresse
 Schulstraße
 95478 Kemnath

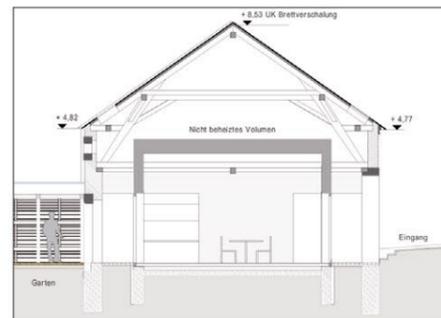
Fotos
 Roland Jeglinski,
 Höhenkirchen-Siegertsbrunn
 Edith Huff, Weiden

Fertigstellung
 September 2015

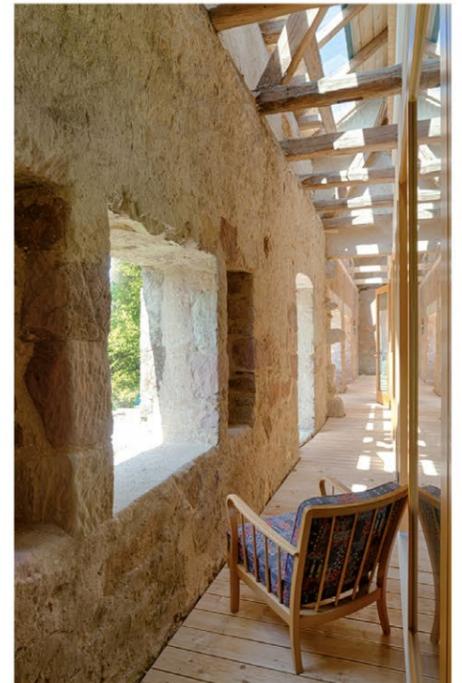
Anzahl der Wohnungen
 1



Grundriss EG M 1:333



Schnitt M 1:100



Loggia im Zwischenraum Neu-Altbau



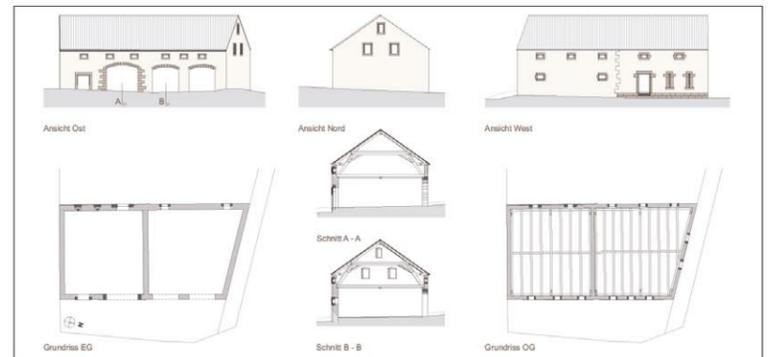
Vorher



Nachher



Lageplan M 1:1000



Bestandsplan M 1:333



Zugang

Wohnsiedlung München-Sendling

Energetische Sanierung und Erweiterung

Die Bestandsiedlung aus den Jahren um 1930 bzw. 1950 wurde im Rahmen des Wiederaufbaus von München im Sinne der Prinzipien der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ errichtet. Als damaliges „Einfachwohnprogramm“ wies sie sehr kompakte Grundrisse und nahezu ausschließlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen auf.

2011 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, die Siedlung im Rahmen eines ganzheitlichen Quartiersmanagements grundsätzlich umzubauen und nachzudichten. Das Projekt ist Teil des Förderprogrammes im experimentellen Wohnungsbau „IQ-Innerstädtische Wohnquartiere“ und gilt als Modellprojekt für familienfreundliches Wohnen in der Stadt.

Die durchgeführten Maßnahmen führten zu einer Verbesserung der Wohnqualität – in den Bestandswohnungen durch energetische Sanierung mit Balkonanbau und teilweise Sanierung der Bäder. Durch ergänzende Wohnungsangebote wurden neue Bewohnergruppen integriert, insbesondere auch Familien. Barrierefreie Wohnungen in Aufstockung und Neubau ermöglichen den Verbleib älterer Menschen oder von Menschen mit Einschränkungen in der Siedlung. Die Identität des Quartiers wurde durch neue Angebote (Nachbarschaftscafé, Stützpunkt von Wohnen im Viertel, Pflegewohnung auf Zeit etc.) gestärkt. Gleichzeitig wurde die Siedlung durch ein zeitgemäßes Stellplatzkonzept, neue Wege- und Grünverknüpfungen und die Qualifizierung der Freiflächen deutlich besser mit der Umgebung vernetzt.

Durch die Entwicklung von in Größe, Qualität und Mietpreis unterschiedlichen Wohnungsangeboten ist es gelungen, aus einem monostrukturierten Siedlungsbau ein vielschichtiges Quartier zu entwickeln. Die Aufstockungen führten zu einer deutlich urbaneren Raumwirkung, so dass sich die Siedlung zu einem attraktiven Stadtquartier weiterentwickelt hat.

Bauherr
 GEWOFAG Holding GmbH,
 München

Planung
 MAIER.NEUBERGER.
 ARCHITEKTEN GmbH, München

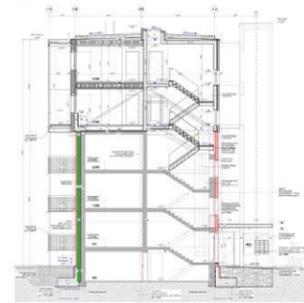
Objektadresse
 Passauer/Attenkofferstraße,
 München

Fotos
 (1) MNA
 (2) Markus Lanz/Pk.Odessa
 (3) Archiv GEWOFAG
 (4) Markus Lanz/Pk.Odessa
 (5) Google Earth
 (6) Markus Lanz/Pk.Odessa
 (7) Markus Lanz/Pk.Odessa

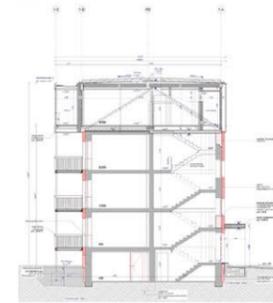
Fertigstellung
 2016

Anzahl der Wohnungen
 436

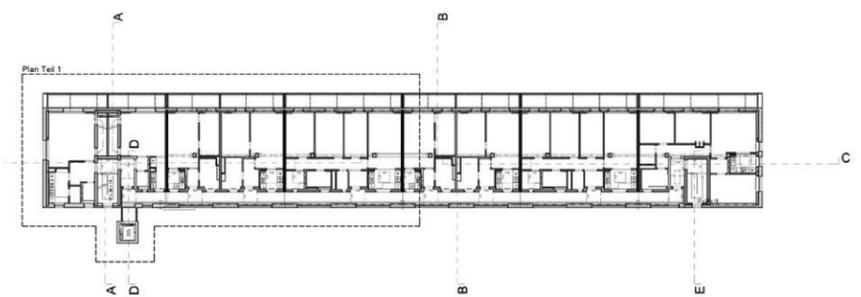
Modellprojekt
 IQ-Innerstädtische Wohnquartiere



Aufstockung Attenkofferstraße Nord, 2-geschossig
 Schnitt A-A, M ca. 1:200



Aufstockung Attenkofferstraße Nord, 1-geschossig
 Schnitt B-B, M ca. 1:200



Aufstockung Attenkofferstraße Nord, Grundriss 3. OG, M ca. 1:300
 Barrierefreie Wohnungen durch Laubengängerschließung mit Aufzug und zwei baulichen Rettungswegen



(1) Attenkofferstraße Nord (2011)



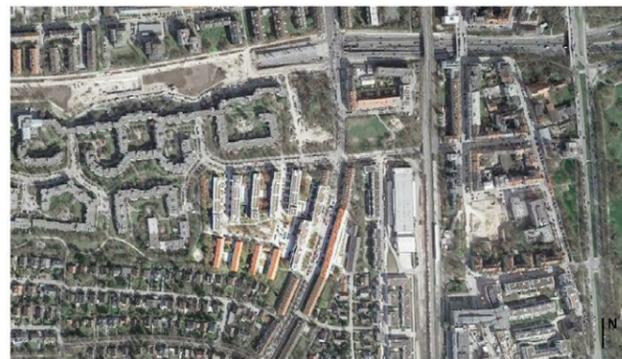
(2) Attenkofferstraße Nord (2016)



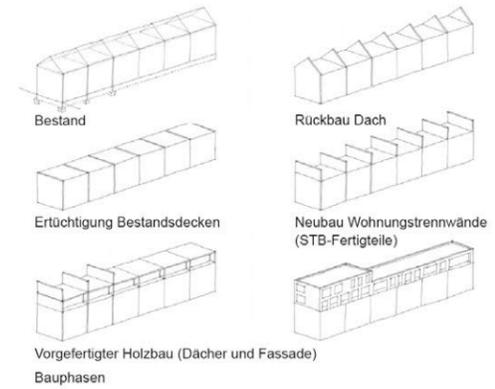
(3) Attenkofferstraße, Quartiersplatz (1951)



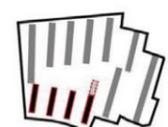
(4) Attenkofferstraße, Quartiersplatz (2016)



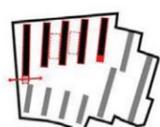
(5) Luftbild (2019)



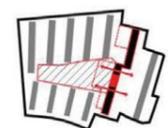
(6) Blick Wohnhof Richtung Quartiersplatz (links: Neubau Passauerstraße, rechts: Aufstockung Attenkofferstraße)



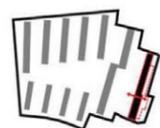
Sanierung Bestandsgebäude,
 Attenkofferstraße Süd



Sanierung und Aufstockung,
 Attenkofferstraße Nord



Abbruch, Neubau und Quartiersplatz,
 Passauerstraße West



Abbruch, Neubau und Quartiersplatz,
 Passauerstraße Ost

Gesamtkonzept



(7) Blick in Wohn-/Spielhof

ANERKENNUNGEN

WÜRDIGUNGEN DER JURY

STUDIERENDENWOHNHEIME INTERNATIONALES HAUS UND ADELHEIDSTR. 15, MÜNCHEN

Im städtebaulichen Gefüge der stadtbildprägenden Blockrandstrukturen in den sehr dicht bebauten Quartieren der Maxvorstadt und Westschwabings, wird mit mehreren „Stadt-Bausteinen“ die schrittweise Neuordnung einer Studierendenwohnanlage mit ergänzenden Einrichtungen eingeleitet. Besonders die bereits realisierte Neufassung der Blockrandstruktur an der Kreuzung Agnesstraße / Adelheidstraße stellt mit ihrer 6-geschößigen Hofbebauung einen maßstäblich entwickelten Beitrag dar, der sich im Detail mit seinen sorgfältig ausgeführten Lochfassaden harmonisch in das Stadtbild einpasst.



DIE NEUE GERBERAU, MÜNCHEN

Das Neubauprojekt auf einer Brachfläche schafft mit der klar gestaffelten Baukörperanordnung mit unterschiedlichen Volumen ein eigenständiges Wohnquartier mit hoher Identität und gut proportionierten abwechslungsreichen halböffentlichen Freiräumen in einer parkartigen Landschaft. Die unterschiedlichen Wohngebäude sind mit den einheitlich umlaufenden Balkonloggien streng gestaltet und bieten hohe private Wohn- und Freiraumqualitäten.



REVITALISIERUNG IN KRAIBURG

Die historischen Märkte und Städte in Bayern mit ihren eng gestellten und in die Tiefe entwickelten Baustrukturen stellen eine besondere Herausforderung für die Erstellung zeitgemäßer Wohnformen dar. Das im Landeswettbewerb nominierte Projekt in Kraiburg bindet zwei schlanke Gebäude zusammen und kann so Erschließung, Belichtung und Nutzungskonzept an neue Bedürfnisse anpassen. Das gemischte Nutzungsprogramm trägt zusätzlich zur Belebung der Ortskernlage bei. Nicht zuletzt erlaubt die Integrationen einer Photovoltaikanlage auch in diesem historischen Bestand ein zeitgemäßes Energiekonzept.



NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN IN FÜRSTENRIED AUF GARAGENHÖFEN, MÜNCHEN

Das Projekt steht exemplarisch für die Weiterentwicklung von Wohnquartieren aus der Nachkriegszeit. Ein neues Stellplatz- und Parkierungskonzept in zweigeschossigen Tiefgaragen ermöglicht es anstelle der Garagenhöfe nicht nur neuen Wohnraum sondern darüber hinaus für das Quartier neue Freiflächenqualitäten zu schaffen.

Die geschickt gesetzten 7-geschössigen Punkthäuser fassen mit ihrem polygonalen Grundriss den bislang nicht definierten Raum zwischen den Gebäudezeilen.

In den Neubauten konnte mit einem ergänzenden Angebot an 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen zudem ein Angebot für Familien geschaffen werden, das zur sozialen Durchmischung des Quartiers beiträgt.



NACHVERDICHTUNG AN DER BRAY- UND VERSAILLER STRASSE, MÜNCHEN

In eine bestehende Blockrandbebauung aus den dreißiger Jahren samt der 1926 von Otho Orlando Kurz und Eduard Herbert erbauten Pfarrkirche St. Gabriel fügen sich behutsam polygonale Bauten ein. Dazwischen stehen alte Bäume. Palais Mai führt hier vor, wie Nachverdichtung funktionieren kann. Eine wunderbar feinfühlig auf den Kontext reagierende Architektur zeigt sich jetzt in dem vormals von Garagenbauten und Wäschespinnen zugestellten Innenhof.



Studierendenwohnheime Internationales Haus und Adelheidstraße 15

Städtebauliche Neuordnung und phasenweise Nachverdichtung der Studierendenwohnanlage in München Schwabing

Nicht sanierungsfähige Gebäude der bestehenden Studierendenwohnanlage aus den 50er Jahren und die Notwendigkeit, diese schrittweise durch zeitgemäße Neubauten zu ersetzen waren der Anlass für die Entwicklung eines modular umsetzbaren städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das die das Stadtbild prägende Blockstruktur durch U-förmige, zum Binnenbereich offene Wohnblöcke neu interpretiert und eine große Anzahl zusätzlicher Wohnungen schafft. 4 differenzierte „Bausteine“ formen eine robuste städtebauliche Gesamtfigur, die auch bei abschnittsweiser Realisierung räumlich prägnante Figuren bildet und für künftige Entwicklungen offen ist. Im Binnenbereich schaffen den Gebäuden zugeordnete Gartenhöfe und die Untergliederung und Terrassierung der Freiflächen verschiedene Grade der Öffentlichkeit. Der Block wird mit den umgebenden Straßenräumen durch Öffnungen und Zugangswege räumlich und funktional vernetzt. Der Platzraum im Zentrum bündelt die Bewegungsströme und wird intensiv für informelle Treffen und vielfältige Aktivitäten genutzt. Die bisher errichteten Neubauten führen die Tradition der Wohnanlage, dem - O-Ton 1956 - „gemeinsamen Wohnen und Erleben von Alltag und Freizeit von Ausländern und Deutschen“ gewidmet zu sein, fort. Die in den 1. BA integrierte Sprachschule für „Deutschkurse der Universität München“ leistet hierzu einen wertvollen Beitrag. Geometrie und Struktur der Gebäude werden vom Modul der 1 Zimmerwohnung und den daraus abgeleiteten 1,5 und 2,5 Zimmerwohnungen für Studierende mit Kind, Wohnungen für rollstuhlbehinderte Studierende sowie Wohngemeinschaften (2, 3, 4 und 6 Zimmer-WGs) bestimmt. Die Kombination unterschiedlicher Wohnungstypen auf jedem Geschoss begünstigt „soziale Mischung“ und Kommunikation. Die beiden Neubauten bieten 155 Studierenden und 10 Kindern barrierefrei erschlossenen Wohnraum. Nach Realisierung des Gesamtkonzeptes wird die Wohnanlage zeitgemäßen und qualitätvollen Wohnraum zu erschwinglichen Mieten für 470 Studenten (vormals 285) bieten.

Bauherr
 Studentenwerk München -
 Anstalt des öffentlichen Rechts

Planung
 Geier Maass Architekten, Berlin
 Bauleitung: aichner kazzler
 architekten bda, München

Objektadresse
 Studierendenwohnheime
 Agnesstraße 27 (1. Bauabschnitt)
 und Adelheidstraße 15 (2. BA)
 80798 München - Schwabing

Fotos
 Henning Koepke, München

Fertigstellung
 Herbst 2014 und Herbst 2016

Anzahl der Wohnungen
 1.BA: 63 Wohnungen
 mit 120 Wohnplätzen
 2.BA: 27 Wohnungen
 mit 40 Wohnplätzen



Städtebauliches Gesamtkonzept M 1:1500 ~2030



Städtebauliche Situation M 1:3000 2012



Hofschnitt mit Neubauten 1. und 2. Bauabschnitt M 1:750 2017



Lageplan mit Neubauten 1. und 2. BA, Grundrisse 2.OG M 1:750 2017



Straßenraum Agnes- / Adelheidstraße 2012



2017



Innenhof 2017



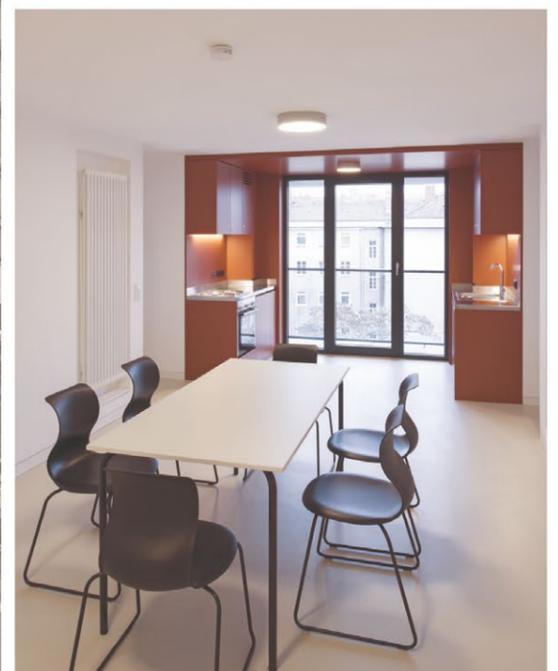
2017



Adelheidstraße 15 Innenhof mit zentralem Platz Agnesstraße 27



Foyer Agnesstraße 27



Gemeinschaftsraum 6-Zimmer-Wohnung Agnesstraße 27

Neubau von zwei Wohnhäusern in Fürstenried auf Garagenhöfen

Bei der Wohnanlage in Fürstenried handelt es sich um eine typische Nachkriegssiedlung, deren wirtschaftlich erstellten Zeilenbauten, in einen großzügig bemessenen und gegenwärtig parkähnlich anmutenden Außenraum gebettet wurden. Das Gesamtbild störten zwei ebenerdige und komplett versiegelte Garagenhöfe mit gesamt 2.600 qm Fläche, auf denen 104 Stellplätze untergebracht waren.

Auf Grund der hohen Nachfrage an familiengerechten Wohnungen innerhalb der Genossenschaft, sollten anstatt der Garagenhöfe vor allem 4-5-Zimmer-Wohnungen realisiert werden, die sowohl dem heutigen Wunsch nach mehr Platz in den Individualräumen als auch nach mehr Flexibilität in der Nutzung gerecht werden. Entstanden sind zwei Wohngebäude mit 48 Wohnungen die sich städtebaulich wie selbstverständlich in die vorhandene Bebauung einfügen und anstatt der Autos und Garagen mehr nutzbare Grünfläche für die Bewohner bereitstellen.

Die Wiederherstellung der ursprünglich vorhandenen Stellplatzzahl zusammen mit der Ergänzung der nötigen Stellplätze für den Neubau erforderte den Bau von zwei doppelstöckigen Tiefgaragen, die für das Projekt technisch und finanziell eine große Herausforderung waren. Durch die kompakte Randlage der Grundstückflächen konnte der Bau ohne wesentliche Beeinträchtigung der dort lebenden Bewohner von statten gehen.

Durch den Gewinn der qualitativ hochwertigen Gebäude konnten langjährig suchenden Mietern sowohl zeitgemäßer, als auch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, der weit unter dem Münchner Mietpreis liegt. Gleichzeitig fand in der stark überalterten Wohnanlage eine notwendige Verjüngung statt, die zu einer Vitalisierung des Quartiers führt.

Bauherr
 Wohnungsgenossenschaft
 München-West eG

Entwurfsplanung
 Breining & Buchmaier, München

Ausführungsplanung
Bauleitung
 CL-MAP, München

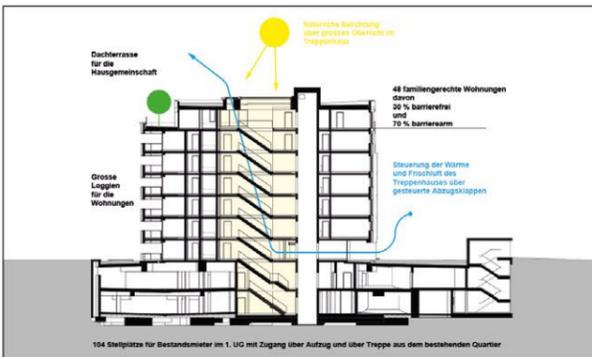
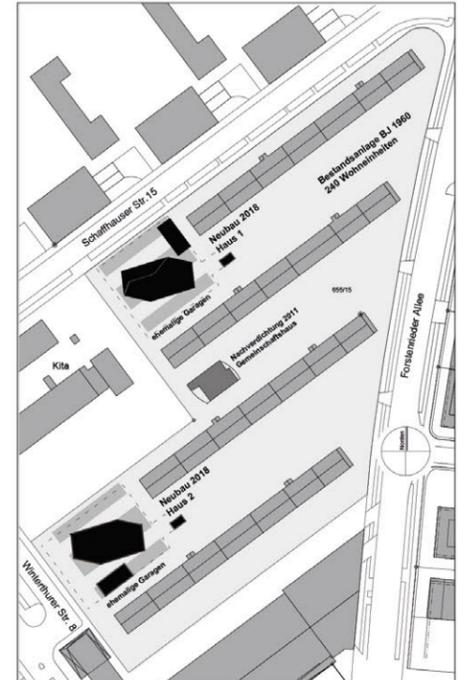
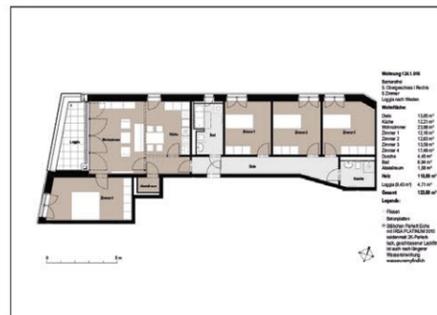
Landschaftsarchitekten
 Heide-Marie Eitner, München

Objektadresse
 Schaffhauserstr. 15
 Winterthurerstr. 8

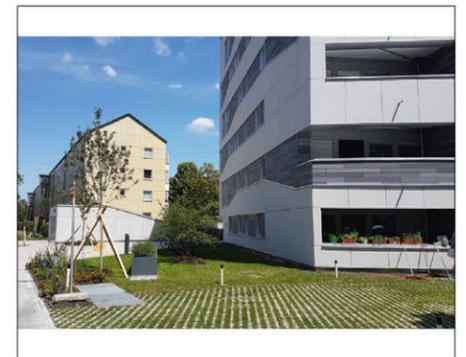
81476 München

Fertigstellung
 Winter 2018

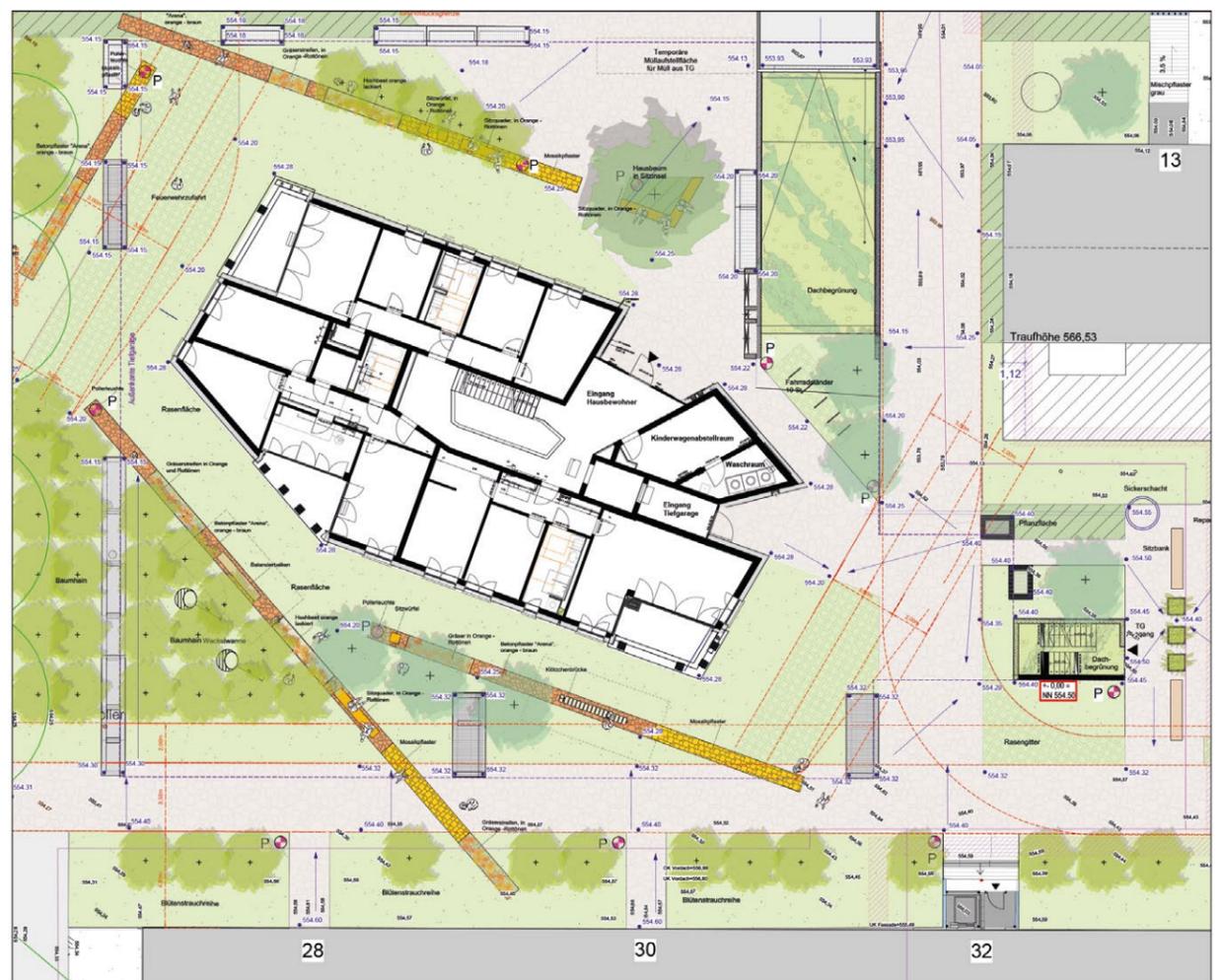
Anzahl der Wohnungen
 48 Stück



Schnitt mit natürlichem Belichtungs- und Lüftungsschema des Treppenhauses



Ansicht neu



Grundriss Haus 1, Maßstab 1:150

Nachverdichtung an der Bray- und Versailer Strasse / München

Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, einem 4-geschossigen Kinderhaus und Aufstockung der Bestandshäuser, München

Das Projekt macht es zu seiner Hauptaufgabe den Charakter des Hofes zu stärken und sowohl die neuen, als auch die bestehenden Wohngebäude davon profitieren zu lassen. Die Neubauten passen sich an die Bedingungen des Ortes und dem wertvollen Baumbestand an. Dabei bilden sie neue ausdifferenzierte Räume, die den gesamten Hof durchlässig und damit erfahrbar belassen, zugleich aber neue Orte definieren. Der eher ruhigere Baumhain bleibt von Erschließung frei, der belebtere Hof an der Ostseite des Ensembles dient der Erschließung der Häuser und bietet Platz für Spielplätze. Die Passage zwischen den Gebäuden steht als gefasster Raum in einem spannungsreichen Kontrast zu den anderen Hofräumen.

Die beiden Baukörper beherbergen jeweils zwei Häuser, mit 3- und 4-Spannern. Das dritte Gebäude im Hof, das Kinderhaus, befindet sich im Süden an einer Brandwand. Die Gestaltung der zweischaligen Mauerwerksbauten wird aus den umgebenden Gebäuden entwickelt. Die hellen Mauerwerksfassaden der Neubauten sind farblich an die bestehenden Wohngebäude angelehnt und in ihrer Struktur und Materialität an die Klinker der Kirche. Fenster und Sonnenschutz sind an beiden Baukörpern leicht unterschiedlich - so findet man drei sich eigenständig verhaltende Individuen im Hof.

Mit Fertigstellung wurde Palais Mai beauftragt eine Aufwertung der Bestandsbauten im Blockrand aus den 1930er-Jahren mit dem Ausbau der Dachgeschosse zu untersuchen. Durch das abgewogene Anheben des Kniestocks entstanden neue Wohnungen im Dachgeschoss. In der Versailer Straße wurden zwei Häuser um ein zusätzliches neues Vollgeschoss ergänzt. Die vormals niedrigere Bebauung schließt damit in der Höhenentwicklung zu den übrigen Gebäuden auf. Die neu entstandenen Aufzugsbauwerke zum Innenhof bedienen sich unterschiedlicher Gestaltungsmerkmale die den Charakter der Bestandsbauten annehmen. Die handwerkliche Ausführung steht im Vordergrund. Ähnlich wie bereits bei den Neubauten. Entstanden ist ein ausgewogenes, gleichwertiges und vielseitiges Ensemble.

Bauherr
 Bayerische Landesbrandversicherung AG, München

Planung
 Architektur: Palais Mai Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH München

Landschaft: grabner + huber landschaftsarchitekten partnerschaft

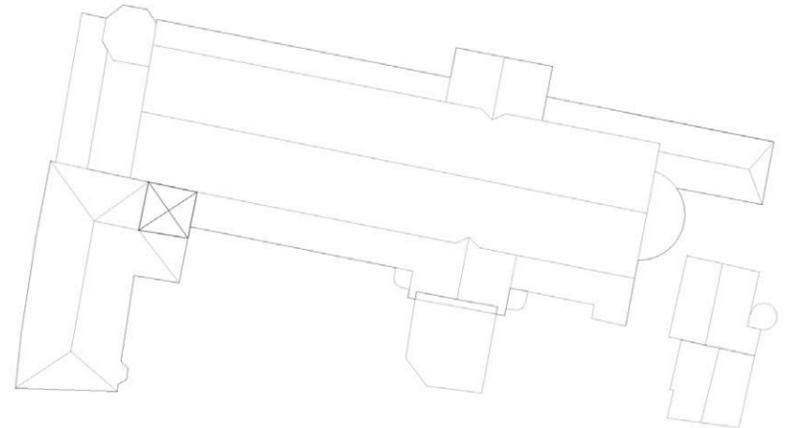
Tragwerk: BPR Dr. Schäpertöns + Partner

Objektadresse
 Braystr. 3-13c, Versailer Str. 10-18d, Einsteinstr. 139-141
 81677 München

Fotos
 Pk Odessa

Fertigstellung
 Neubau: Oktober 2015;
 Erweiterung: April 2018

Anzahl der Wohnungen
 96



Dachgeschoss M 1:400



Der Baumhain im Westen



Der Erschließungshof im Osten



Durchblick zwischen den zwei neuen Wohngebäuden



Der Hof im Osten: links der Neubau, rechts die neuen Aufzüge an den Bestandsbauten



Die Passage zwischen den zwei Hofseiten

Die Neue Gerberau

Neubau einer Wohnanlage mit 5 Baukörpern in München Allach

EIN NEUES QUARTIER

Die neue Wohnanlage ist der westliche Teil eines neuen Quartiers, das auf einem ehemaligen MAN-Parkplatz (1400 PKW) entstand. Die Neubauten fügen sich in einen öffentlichen Quartierspark ein, der durch die Einbindung des erhaltenen Baumbestandes entstand.

HÄUSER-FAMILIE

Die verschiedenen Haustypen der Wohnanlage sind eine „Häuser-Familie“: verschiedene Typen sind trotz ihrer individuellen Ausformung in räumlicher und formaler Beziehung verwandt und schaffen individuelle Orte und eine zusammenhängende Atmosphäre.

ESPLANADE

Die Häuser sind an die „Esplanade“ angedockt, eine Plattform, die von der Grünfläche des Parks abgehoben ist. Die „Esplanade“ entstand, da durch den hohen Grundwasserstand keine Tiefgaragen möglich waren. Daher wurden die notwendigen Stellplätze in eine Plattform integriert, die die Basis des Quartiers und der Wohnhöfe bildet. Von ihr führen Treppen und Rampen in den Park und die Grünflächen, die als Spiel-, Freizeit und Erholungsflächen dienen.

GEMEINSAME HÖFE

Die Wohnhäuser bilden an der „Esplanade“ gemeinsame Höfe, von denen sie erschlossen werden. Diese sind mit den Kinderspielflächen, Bänken und Baumgruppen belebte Begegnungsflächen.

UMLAUFENDE BALKONLOGGIEN

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen und Kubaturen erzeugen lebendige räumliche Bezüge, passen sich an den Maßstab der Umgebung an und ermöglichen eine optimierte Besonnung und Belüftung der Wohnungen. Die freistehenden Häuser bilden keine Rückseiten aus, orientieren sich auf drei Seiten zum Grün und sind mit einer Seite jeweils am Hof angebunden - als räumliche Mitte der Nachbarschaft. Die allseitig umlaufenden Balkonloggien aus Stahlbetonfertigteilen bilden eine räumliche Übergangszone zwischen Wohnung und Freiraum und variieren in Detail und Proportion. Die Fassadenanstriche werden Etagenweise nach oben heller und unterstützen so die Lichtperspektive. Die Betonrahmenbreiten nehmen nach oben zu und präzisieren so die perspektivische Wirkung der Baukörper.

Bauherr

DEMOS Wohnbau GmbH,
 München
 INDUWO Wohnbau GmbH,
 München

Planung

Goetz Castorph Architekten und
 Stadtplaner GmbH, München

Objektadresse

Gerberau, 80997 München

Fotos

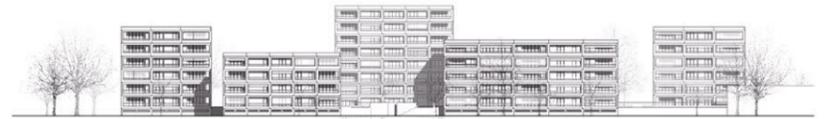
Michael Heinrich, München

Fertigstellung

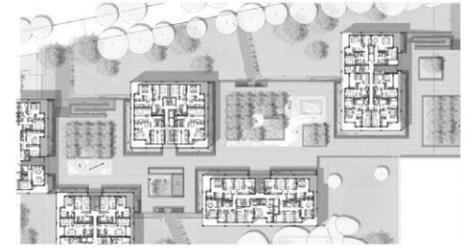
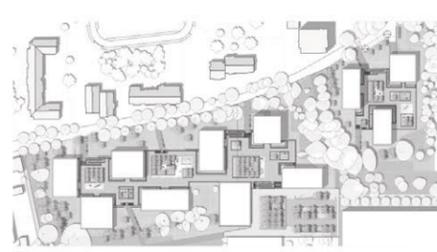
Frühjahr 2019

Anzahl der Wohnungen

153



Ansicht Süd | Ansicht Nord



Lageplan

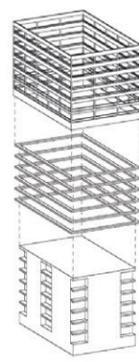
Grundriss



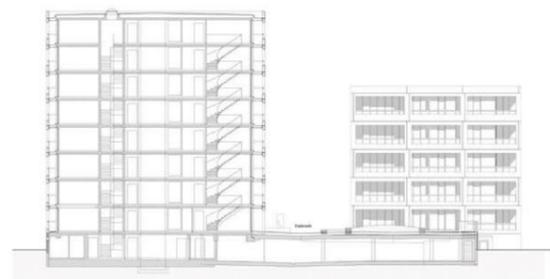
Fassade



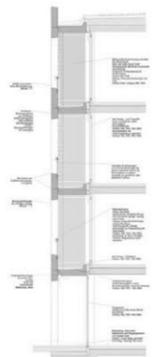
Fassade / Detail



Pikto



Schnitt



Schnitt / Detail



Gemeinsame Hofe



Ein neues Quartier

Revitalisierung in Kraiburg

Sanierung von zwei Altstadt Häusern

Unsere Heimatgemeinde kämpft wie viele andere ländliche Kommunen mit Leerstand und Verfall in den Ortskernen. Wir haben nun zwei ehemals getrennte Gebäude zusammengelegt und zu neuem Leben erweckt. Ist im Anwesen Marktplatz 2 ein Baudenkmal, weitgehend aus dem Jahre 1845, im Originalzustand noch recht gut erhalten, so beherrscht am Haus Nr. 3 ein Stützgerüst die Silhouette, um ein weiteres Einstürzen des stark geschädigten Gebäudes zu verhindern. Diese Ambivalenz ermöglichte es uns, einerseits eine behutsame, denkmalpflegerisch aufwändige Sanierung durchzuführen. Andererseits war am Anwesen 3 ein größerer Spielraum für eine Neuinterpretation des „Altstadthauses“ möglich. So wurden hier bewusst moderne Gestaltungselemente im Kontrast zum historischen Bestand verwendet, als klar ablesbare Zäsur zwischen Alt und Neu. Die Zusammenlegung der zwei Häuser ermöglichte neue Nutzungen, durch eine gemeinsame Erschließung und Haustechnik konnten weitere Synergieeffekte erzielt werden. Moderne Haustechnik mit einem Blockheizkraftwerk, intelligenter Steuertechnik sowie eine hohe Eigennutzung des hausinternen Stromertrages, unterstützt durch eine zusätzliche Photovoltaik-Anlage, bilden das Aktiv-Energie-Konzept des Gebäudes. Durch die weitgehende Wiederverwendung vorhandener Bauteile der teils ruinösen Gebäude, konnte hier v.a. die sog. "graue" Energie auf ein Minimum reduziert werden. Die Verwendung regionaler Baumaterialien wie Holz, Ziegel, Naturstein oder Kalk wurde nicht nur aus denkmalpflegerischer Sicht, sondern auch im Hinblick auf geringe Herstellungs- und Transportenergie gewählt. Am historischen Marktplatz wurde durch die Sanierung der beiden Bauruinen ein Leerstand beseitigt und durch die Mischnutzung aus Eisdielen, Gästezimmer (Hotelnutzung), Büroräumen und Wohnungen ein Quartier revitalisiert und der gesamte Marktplatz belebt. Moderner Wohnkomfort, behutsamer Umgang mit historischem Erbe, technische Lösungen für Statik und Brandschutz, eingebettet in zwei unterschiedliche Altstadt Häuser – eine ganzheitliche Gebäudesanierung – mit Respekt für die Geschichte und Perspektive für die Zukunft.

Bauherr
 Andrea Anghuber, Kraiburg

Planung
 Aris | Architekten,
 Josef Anghuber, Kraiburg

Objektadresse
 Marktplatz 2+3, Kraiburg
 84559 Kraiburg

Fotos
 Josef Anghuber, Kraiburg

Fertigstellung
 Frühjahr 2014

Anzahl der Wohnungen
 5



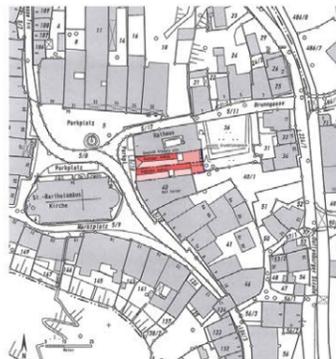
Ansicht vom Marktplatz und Grundrisse



Rückansicht Bestand



Rückansicht nach der Sanierung



Lageplan



Dachgeschosswohnung und Wohnen mit Innnehof



Die Gebäude am Marktplatz von Kraiburg

STATEMENTS DER KOOPERATIONSPARTNER

BAYERISCHE ARCHITEKTEN-KAMMER

„Bezahlbar, nachhaltig und auf möglichst geringer Grundfläche: Wohnen stellt uns heute vor besondere Herausforderungen. Also gilt es, bewusst in Qualität zu investieren, Vorhandenes zu nutzen und Flächen behutsam zu verdichten. Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner stehen als Treuhänderin und Treuhänder an der Seite ihrer Bauherren und erarbeiten mit Fachwissen und praktischer Erfahrung überzeugende Konzepte für neue Wohnmodelle. Der Landeswettbewerb für Wohnungsbau 2019 zeigt diesmal 12 vorbildliche Projekte, die gleichzeitig einen wichtigen Beitrag für die Baukultur in Bayern leisten: Zur Nachahmung empfohlen!“

Christine Degenhart,
Präsidentin der Bayerischen
Architektenkammer

VDW BAYERN

Der Bau von bezahlbaren Wohnungen ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit – in den Ballungszentren und zunehmend auch im ländlichen Raum. Angesichts der hohen Grundstückspreise sind Nachverdichtungsmaßnahmen für viele Wohnungsunternehmen der einzige Weg, städtebaulich aktiv zu werden. Doch die „Lückenfüller“ sind in der Nachbarschaft oft nicht willkommen. Die Wohnungswirtschaft spricht inzwischen vom ergänzenden Bauen, um das Unwort Nachverdichtung zu vermeiden. Deshalb danken wir der Bayerischen Staatsregierung für den Themenschwerpunkt des Landeswettbewerbs 2019. Der Wohnungsbau im Bestand ist ein zentraler und wertvoller Baustein für das Leben in unseren Städten.

Hans Maier
Verbandsdirektor, VdW Bayern
Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e.V.

JURY

Amandus Samsøe Sattler
(Vorsitzender)
Architekt, München

Bernhard Landbrecht
Architekt, Heimatpfleger der
Landeshauptstadt München

Thomas Meusburger
Architekt, Kempten

**Prof. Dipl. Arch. ETH SIA
Mark Michaeli**
Architekt und Städtebauer,
Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung
von Stadt und Land, TU München

Norbert Pracht
Architekt, BSG Allgäu,
Kempten – Sankt Mang

Karin Sandeck
Architektin, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr,
Referatsleiterin „Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus,
Experimenteller Wohnungsbau“

Max Otto Zitzelsberger
Architekt, München



Foto: bgsm

IMPRESSUM

Herausgeber:
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München
www.stmb.bayern.de
www.facebook.com/bauministerium
www.twitter.com/SIMB-Bayern
www.instagram.com/lebenbauenbewegen

Bearbeitung:
Referat 32 „Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus,
Experimenteller Wohnungsbau“
Karin Sandeck, Philip Stumhofer

Gestaltung:
KW NEUN Grafikagentur, Augsburg

Abgebildete Poster der prämierten Projekte:
jeweilige Einreicher auf Basis eines vorgegebenen Grundlayouts

Druck:
Druckerei Joh. Walch GmbH & Co KG, Augsburg
Papier: LuxoArt samtl, 90 g/m²

München, Januar 2020

HINWEIS:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren? BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung

