Gebäude/Umfeld

Ruhiges Wohnen an der Dachauer Straße in München – GEWOFAG baut bezahlbare 115 Wohnungen für Familien und Auszubildende

Neue bezahlbare Wohnungen, mehr Lärmschutz für bestehende Wohnungen an der Dachauer Straße und ein Pflegestützpunkt für alle Mieterinnen und Mieter: Die GEWOFAG gestaltet ihr gesamtes Quartier zwischen Lazarett- und Funkerstraße in Neuhausen neu. Für diese Aufgabe hat die GEWOFAG einen Realisierungswettbewerb ausgelobt, an dem sich 13 Architekten-Teams beteiligten. Das Preisgericht unter dem Vorsitz von Prof. Markus Allmann entschied sich für den Entwurf des Architekturbüros Meili, Peter GmbH, München und grabner + huber landschaftsarchitekten partnerschaft. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2017 geplant, die Fertigstellung für Ende 2018. Insgesamt investiert die GEWOFAG rund 17 Mio. Euro in das Projekt. Derzeit läuft bereits die energetische Modernisierung von rund 1.200 Wohnungen im Quartier.

Visualisierung: Ansicht der Neubauten von der Dachauer Straße aus; Quelle Meili, Peter GmbH, München

Der Entwurf sieht drei Verbindungsbauten zwischen den Bestandsriegeln vor, um die dahinter liegenden Gebäude der Siedlung „Max II“ vor dem Lärm der viel befahrenen Dachauer Straße schützen. In den Obergeschossen sind rund 65 Apartments für Auszubildende untergebracht, im Erdgeschoss ist der Pflegestützpunkt für das Programm „Wohnen im Viertel“ geplant. Zwei Neubauten im Norden und Süden des Areals sind für rund 50 geförderte Mietwohnungen vorgesehen. Zusätzlich entsteht eine Tiefgarage mit rund 120 Stellplätzen. In der Begründung der Jury heißt es: „Der Beitrag fällt durch eine sehr skulpturale Gebäudegestaltung auf, die einerseits zu einer maßstäblichen Gliederung des Straßenraums Dachauer Straße führt und andererseits die entstehenden Hofbereiche neu interpretiert.“

In den Zwischenräumen der bestehenden Gebäuderiegel sieht der Entwurf Neubauten mit polygonen

Lageplan der Neu- und Bestandsbauten an der Dachauer Straße; Quelle Meili, Peter GmbH, München

Grundrissen vor, die die Bebauung entlang der Dachauer Straße schließen. Auf diese Weise entstehen ruhige Innenhöfe für die Mieterinnen und Mieter. „Mit dem gelungenen Entwurf von Meili, Peter GmbH wirkt unser Bauvorhaben an der Dachauer Straße in vielfältiger Hinsicht: Wir bauen nicht nur neue bezahlbare Wohnungen für Familien und Auszubildende, sondern wir schaffen durch die Lärmschutzbebauung auch ruhige Innenhöfe zum Quartier hin. Zur Dachauer Straße hin entsteht eine attraktive Visitenkarte für die Siedlung. Die Modernisierung des angrenzenden Quartiers Max II, mit der wir bereits begonnen haben, wertet das Viertel zusätzlich auf“, so Dr. Klaus-Michael Dengler, kaufmännischer Geschäftsführer der GEWOFAG. „Uns ist bewusst, dass unsere Mieterinnen und Mieter – auch durch die momentan schon laufenden Modernisierungen – einige Zeit dem Baustellenlärm und -schmutz ausgesetzt sein werden. Aber ich bin überzeugt, dass am Ende das Quartier sehr viel gewinnen wird – mehr Ruhe, schöne Außenanlagen und einen neuen Pflegestützpunkt. Dieser ist besonders für älter werdende Mieterinnen und Mieter eine große Unterstützung“, sagt Dr. Klaus-Michael Dengler.

Wohnen im Viertel – Pflege und Versorgungssicherheit für hilfsbedürftige Menschen

Die GEWOFAG ergänzt das Viertel um – bisher kaum vorhandene – Familienwohnungen mit drei bis fünf Zimmern. Zusätzlich entstehen zehn Projektwohnungen und eine Pflegewohnung auf Zeit für den neuen Standort von „Wohnen im Viertel“, ein Programm der GEWOFAG, das Wohnen in der eigenen Wohnung mit der Versorgung und Pflege durch einen ambulanten Dienst im Haus verbindet, der rund um die Uhr verfügbar ist – ohne Betreuungspauschale. Die Leistungen stehen nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der Projektwohnungen zur Verfügung, sondern allen Mieterinnen und Mietern um Umkreis von 800 Metern. Zu „Wohnen im Viertel“ gehören auch Räumlichkeiten für den Pflegestützpunkt des ambulanten Dienstes und ein Wohncafé, indem sich die Bewohnerinnen und Bewohner zum Essen und zu gemeinsamen Aktivitäten treffen. Alle neu errichteten Gebäude werden gemäß dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 (EnEV 2009) bzw. dem entsprechenden Standard nach EnEV 2014 errichtet und erreichen damit eine hohe Gesamtenergieeffizienz.

GEWOFAG
Die GEWOFAG ist mit rund 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit 85 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG. Der GEWOFAG-Konzern mit dem Tochterunternehmen Heimag München GmbH beschäftigt in München rund 790 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Modernisierung des Wohngebiets „Max II“

Gebaut wird nach Standard nach EnEV 2014

Bereits im Frühjahr dieses Jahres hat die GEWOFAG mit der energetischen Modernisierung von insgesamt 1.200 Wohnungen zwischen Hilble-, Schachenmeier-, Held-, Funker- und Pfänderstraße aus den 1950er- und 1960er-Jahren begonnen. Aufgrund der großen Anzahl an Wohnungen führt die GEWOFAG die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durch. Die Wohnungen erhalten eine wärmegedämmte Fassade und neue Fenster. Nach der Modernisierung entsprechen die Gebäude dem Energiestandard des KfW-Effizienzhaus 100 bzw. dem entsprechenden Standard nach EnEV 2014. Die Modernisierung wird voraussichtlich bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

Sabine Sommer

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Mieterstrom.
Unabhängigkeit, die sich rechnet.
urbana.de/mieterstrom.html

Hallo Urbana,
wie schafft man es, Wärme und Strom in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie: URBANA bietet von anlagenoptimierender Technik bis zu Mieterstrom-Lösungen innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO_2-Reduktion und preisgünstigen Mieterstrom wirtschaftlich, umweltschonend und versorgungssicher sind.

Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100

www.urbana.de

URBANA.
Zukunft einschalten