



GEWOFAG

Holding GmbH

Modernisierung Ramersdorf

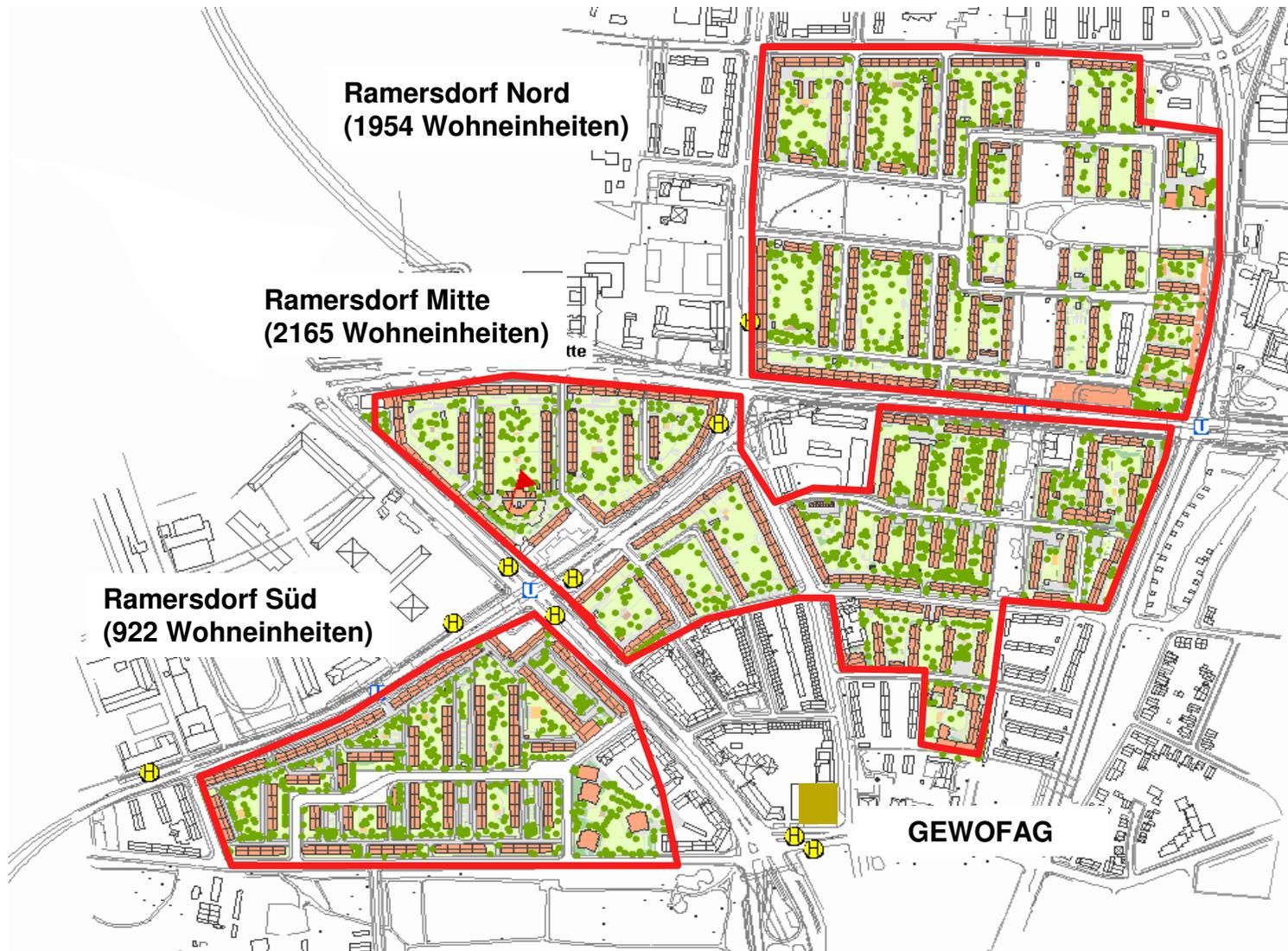
AGW-Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“

München, 4. / 5. März 2010

1. Überblick Ramersdorf



Holding GmbH



**Ramersdorf Nord
(1954 Wohneinheiten)**

**Ramersdorf Mitte
(2165 Wohneinheiten)**

**Ramersdorf Süd
(922 Wohneinheiten)**

**Ramersdorf gesamt:
5041 Wohneinheiten**

GEWOFAG

2. Ramersdorf Nord – Piusplatz



2. Ramersdorf Nord – Piusplatz Platz für die Ergänzungsbauten



Gemeinnützige
Wohnungsfürsorge AG
München



2. Ramersdorf Nord – Piusplatz Freiflächenplan – wohngruen.de



Holding GmbH



2. Ramersdorf Nord – Piusplatz Umfangreiche Maßnahmen



2. Ramersdorf Nord – Pertisaustraße 7 – Modellprojekt „Wohnen in allen Lebensphasen“



Holding GmbH



Lageplan Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring



Holding GmbH



2. Ramersdorf Nord – Innsbrucker Ring Lärmschutzbebauung – Tag



GEWOFAG

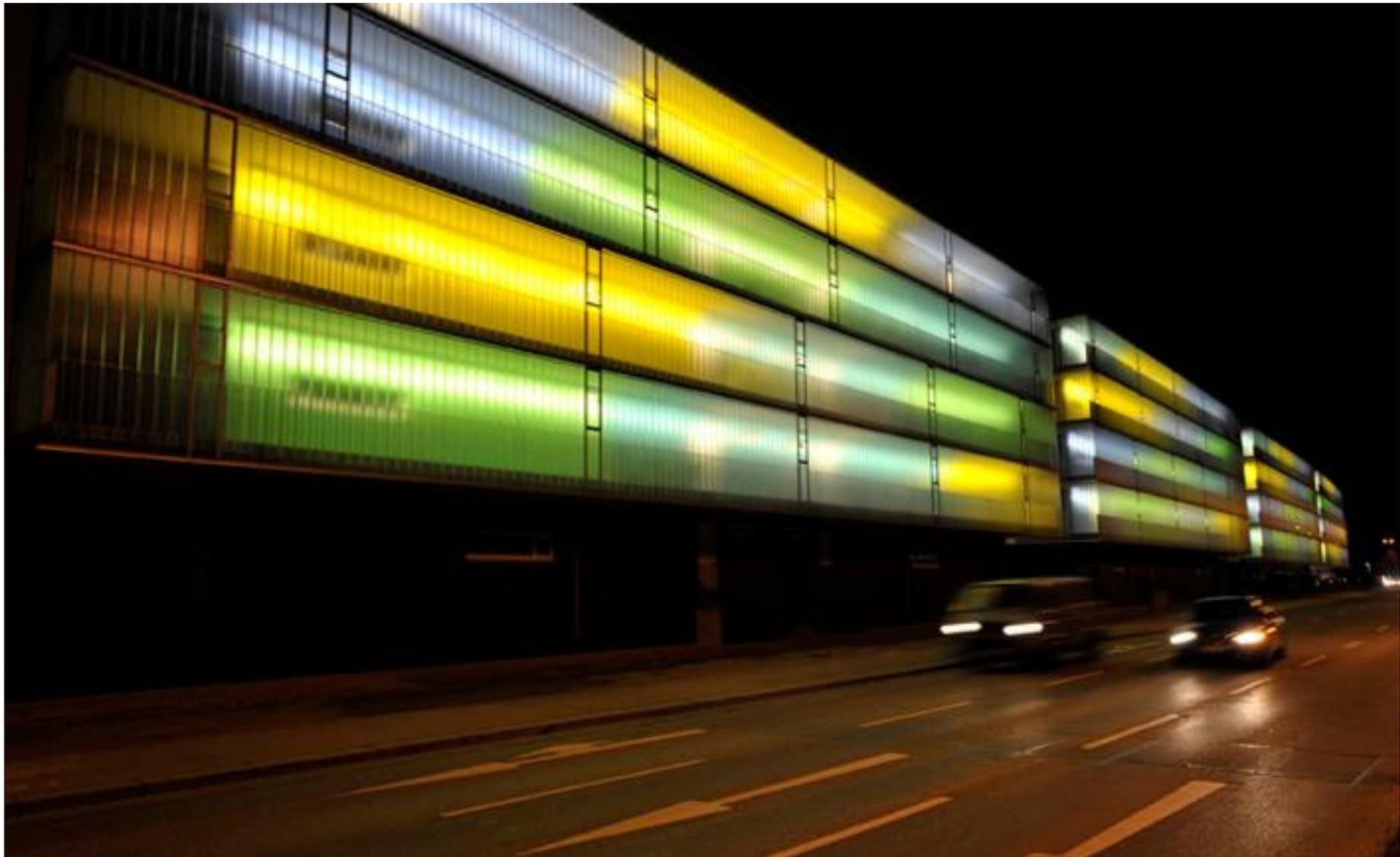
Holding GmbH



2. Ramersdorf Nord – Innsbrucker Ring Lärmschutzbebauung – Nacht



Holding GmbH



2. Ramersdorf Nord – Piusplatz – Ergänzungsbauten



Ergänzungsbauten im Quartier an der Grafingerstraße

Geplante Ergänzungsbauten:

- 4-geschossige Neubebauung mit Tiefgarage für insgesamt 96 Wohneinheiten, 1-3 Zimmerwohnungen
- Barrierefreie Erschließung der Gebäude mit Aufzügen über alle Geschosse
- Alten- und behindertengerechte Wohnungen nach den Anforderungen der DIN 18025 Teil 2
- Für Modelle des Mehrgenerationenwohnens konzeptionell offen gestaltet
- Integration des Versorgungsmodells „Wohnen im Viertel“

Ergänzungsbauten im Quartier an der Ödkarspitzstraße

2. Ramersdorf Nord Piusplatz – Ergänzungsbauten



Holding GmbH



Nordfassade



Südfassade

3. Ramersdorf Mitte



Wettbewerbsgebiet Ramersdorf Mitte

3. Ramersdorf Mitte Qualitäten im Bestand



Holding GmbH



3. Ramersdorf Mitte



GEWOFAG

Holding GmbH



3. Ramersdorf Mitte Wettbewerbsergebnis Ramersdorf Mitte, Teilbereich 2



Holding GmbH

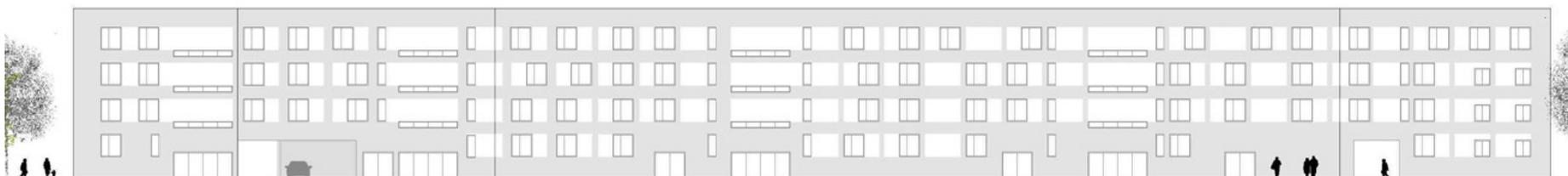


3. Ramersdorf Mitte Putzbauten mit Lochfassaden



GEWOFAG

Holding GmbH



Rupertigaustraße – Straßenseite



Führichstraße – Straßenseite



Ayingenstraße – Straßenseite

3. Ramersdorf Mitte Neu- / Umbau: lebendige Fassaden - Hofseite



Führichstraße - Hofseite

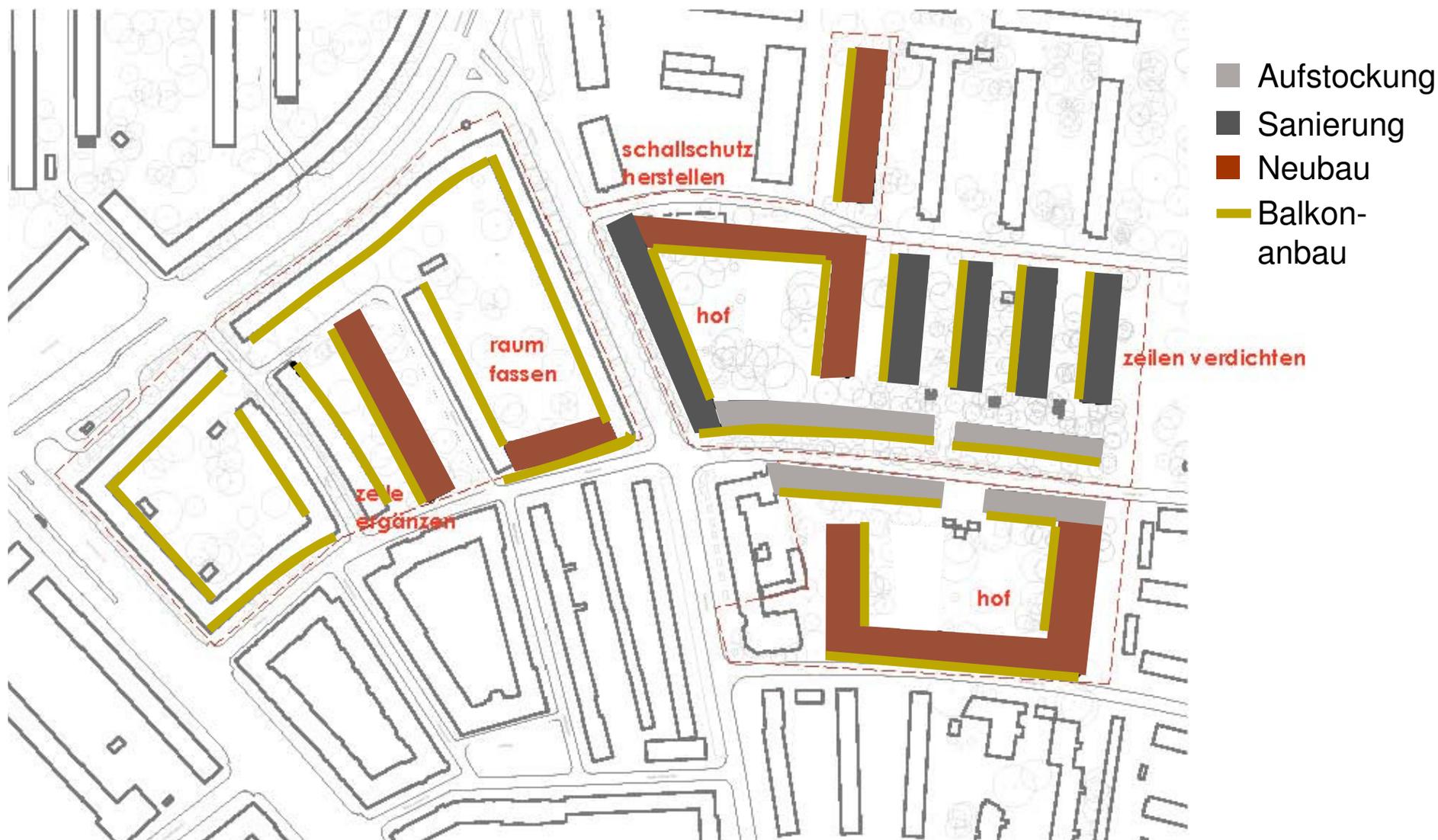


Rupertigaustraße - Hofseite



Rupertigaustraße – Flügelbebauung Hofseite

3. Ramersdorf Mitte Maßnahmen

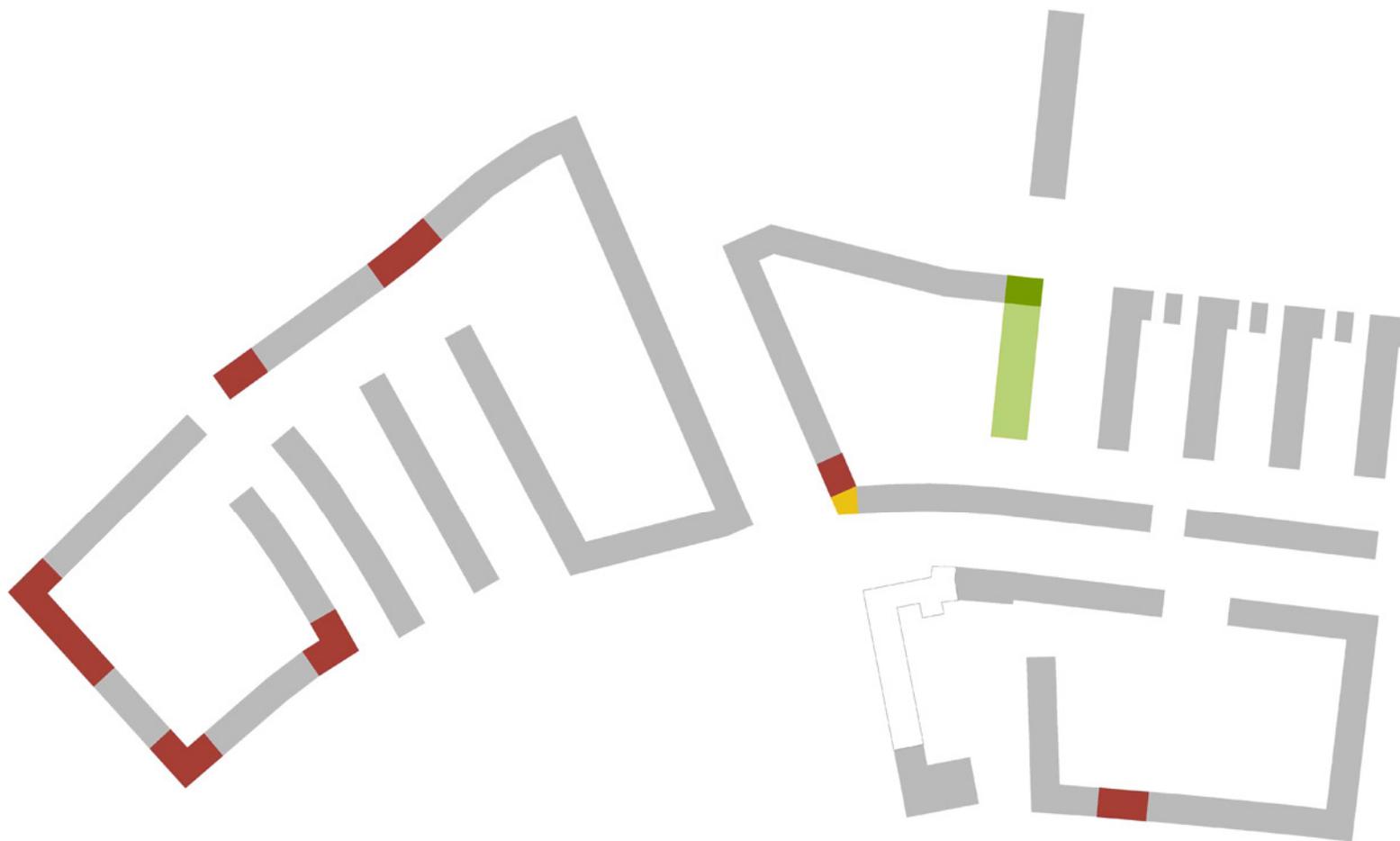


3. Ramersdorf Mitte Nutzungen im Erdgeschoss



GEWOFAG

Holdings GmbH



-  Gewerbe
-  Stützpunkt ambulanter Dienst
-  Wohnen im Viertel / Pflegewohnung
-  Bewohnercafe

3. Ramersdorf Mitte Freiraumtypologien



GEWOFAG

Holdings GmbH



-  Grüner Hof
-  Gartenfuge
-  Schmuckband

3. Ramersdorf Mitte Grüner Hof



GEWOFAG

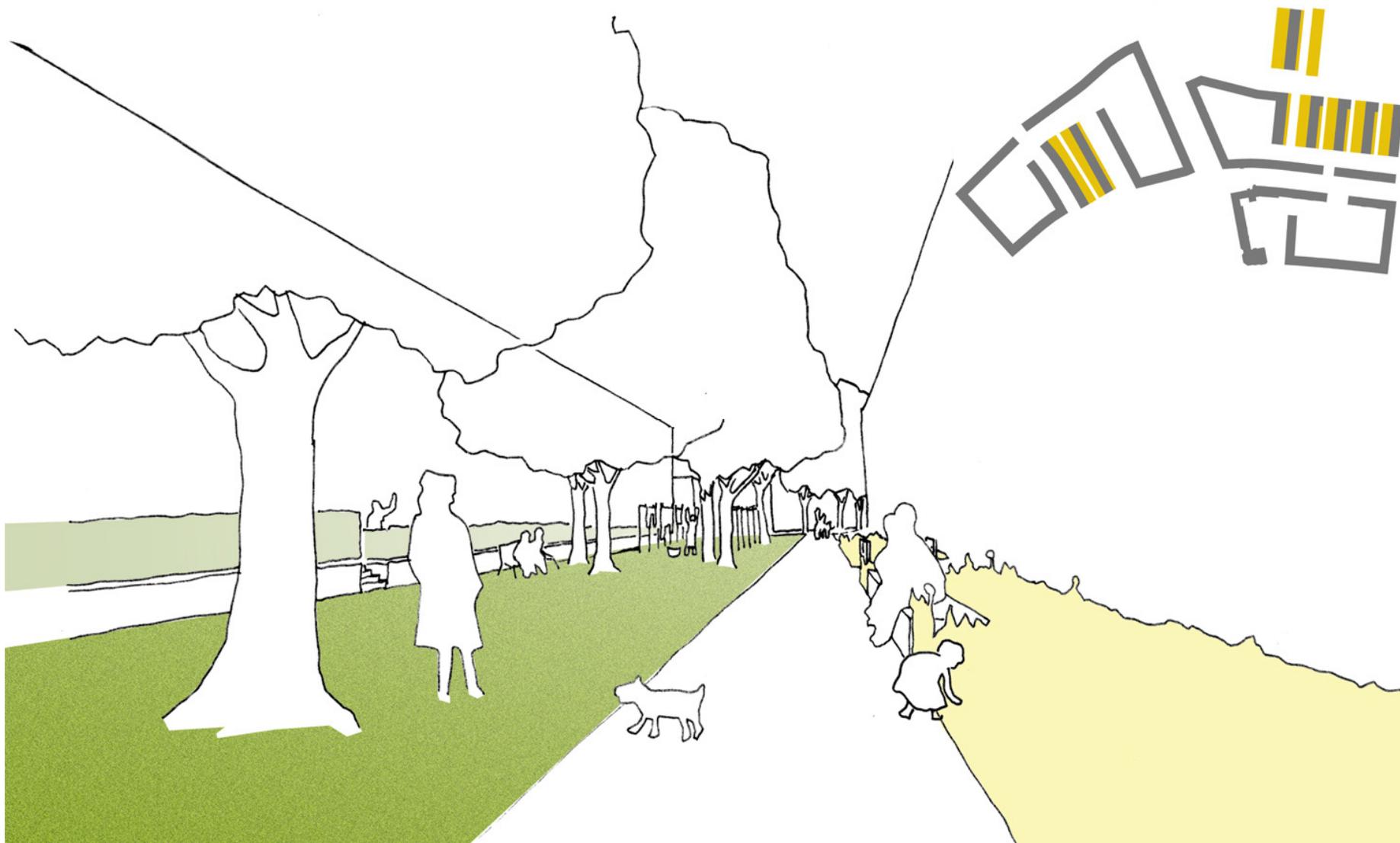
Holding GmbH



3. Ramersdorf Mitte Gartenfugen zwischen den Zeilen



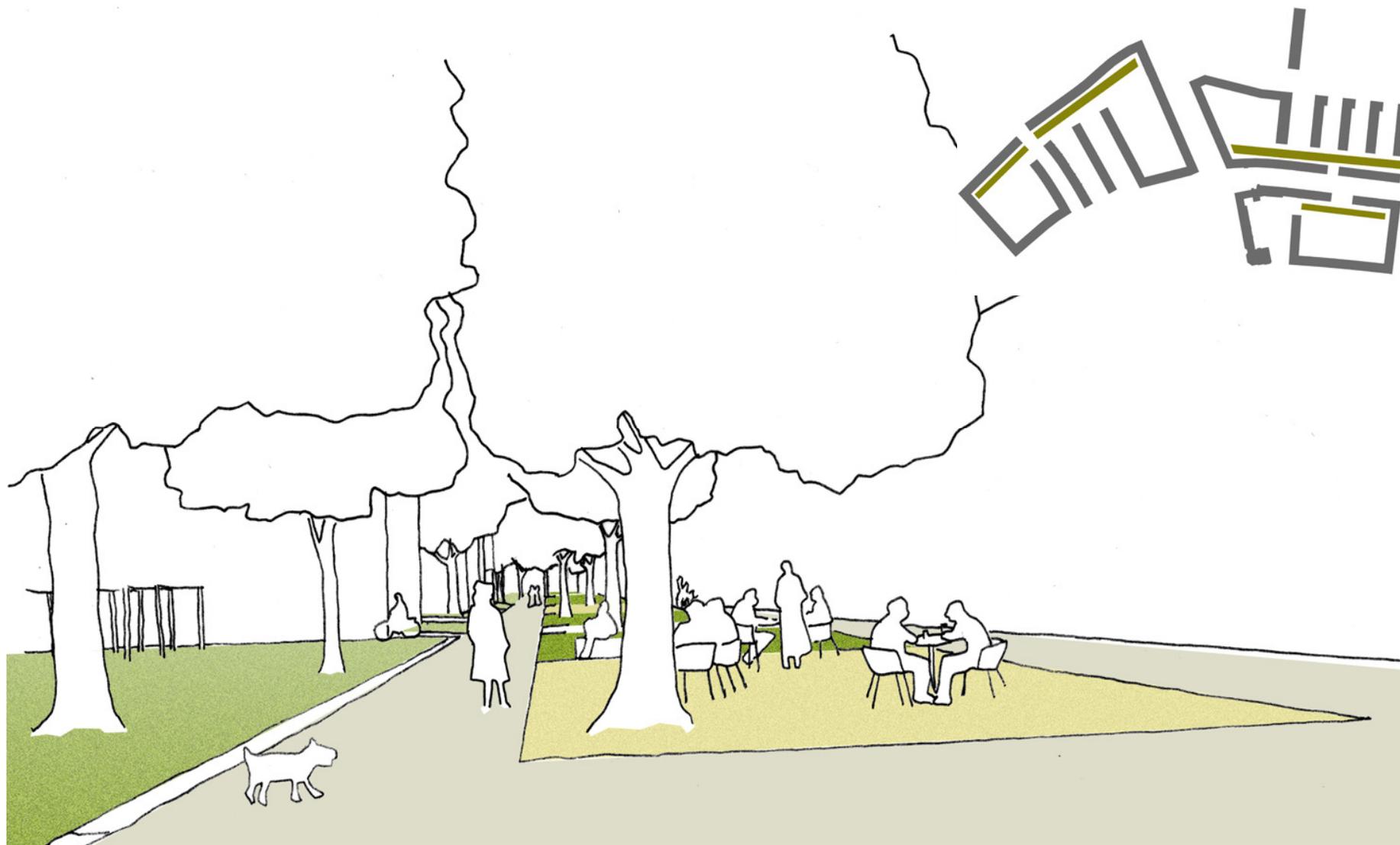
Holding GmbH



Wettbewerbsergebnis Ramersdorf Mitte Schmuck- / Aktivitätenband



Holding GmbH



3. Ramersdorf Mitte Beispiele Um- und Neubauten



Holding GmbH

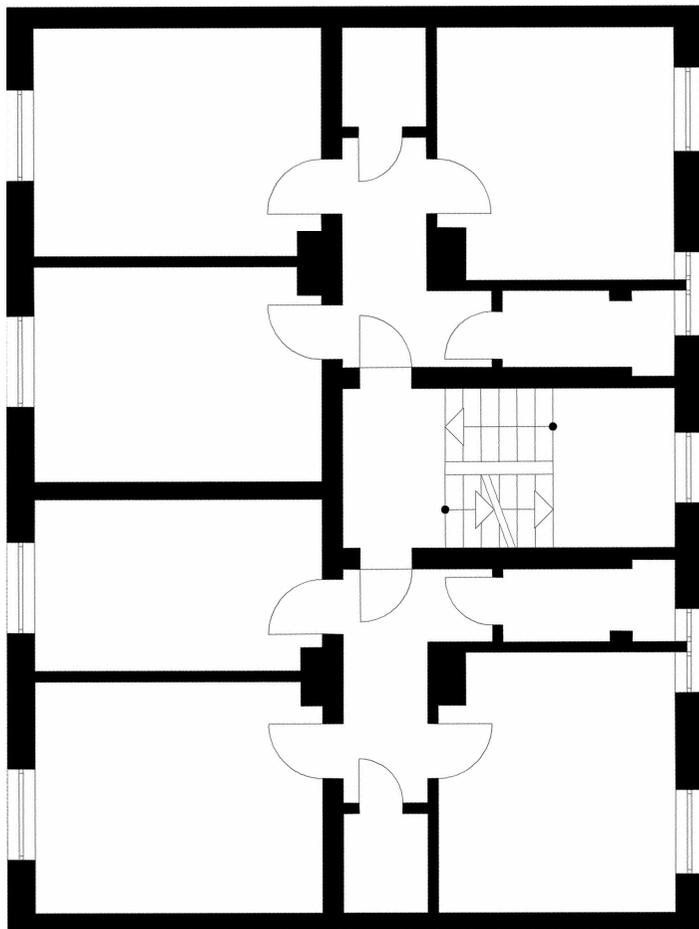


Beispiel Umbau Führichstraße

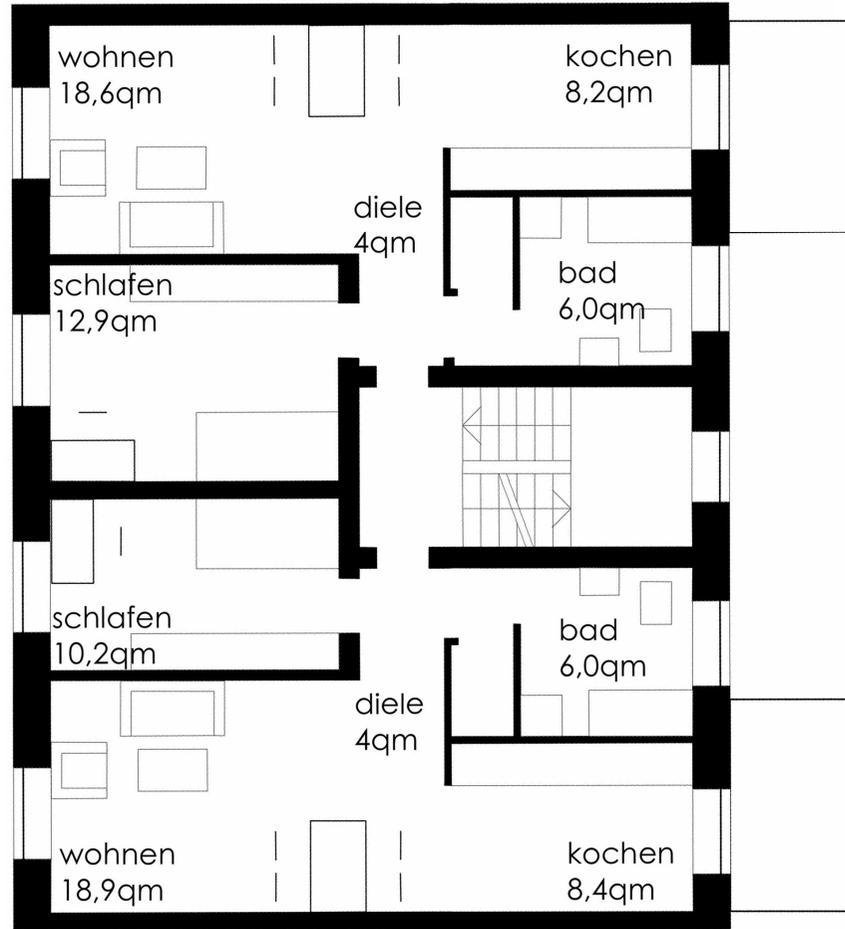
3. Ramersdorf Mitte Beispiel Umbau Führichstraße



Bestand:



Sanierung / Umbau Führichstraße
Neu: 2 x 2 Zimmer, à ca. 50 qm



3. Ramersdorf Mitte Beispiele Um- und Neubauten



Beispiel Umbau
Rupertigastraße

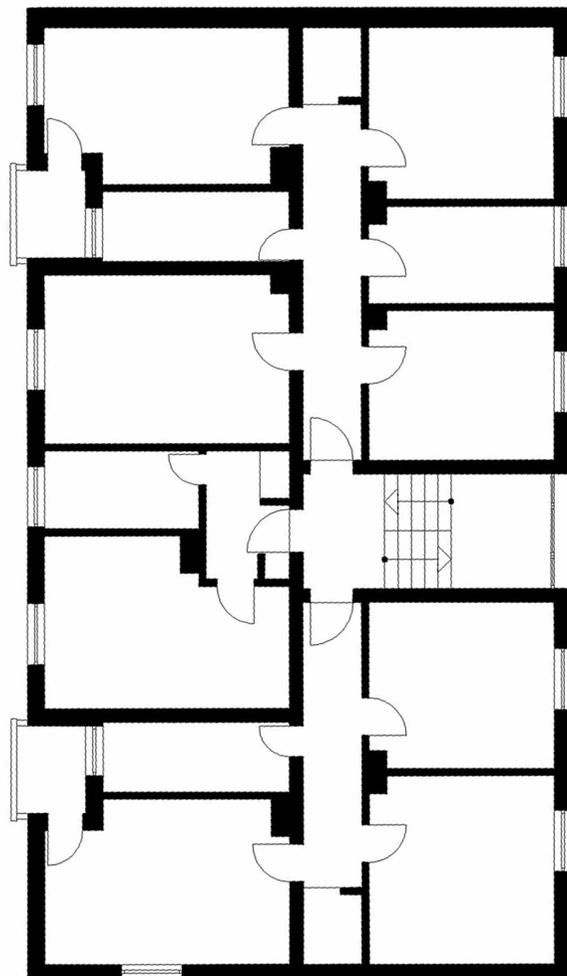
3. Ramersdorf Mitte Beispiel Umbau Rupertigastraße



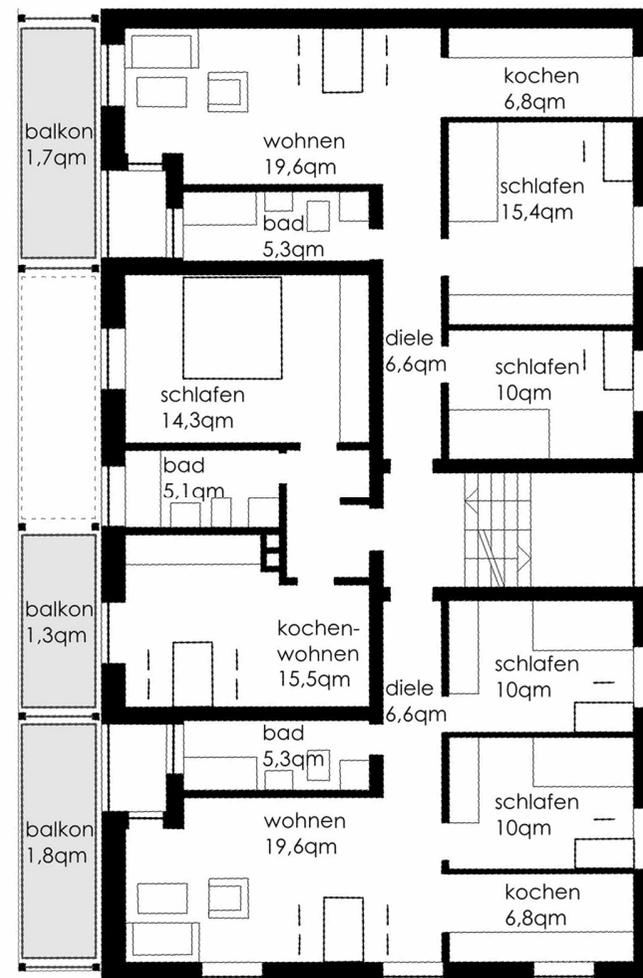
GEWOFAG

Holding GmbH

Bestand:



1 x 1 Zimmer, ca. 36 qm
2 x 3 Zimmer, à ca. 60 - 65 qm



3. Ramersdorf Mitte Beispiele Um- und Neubauten

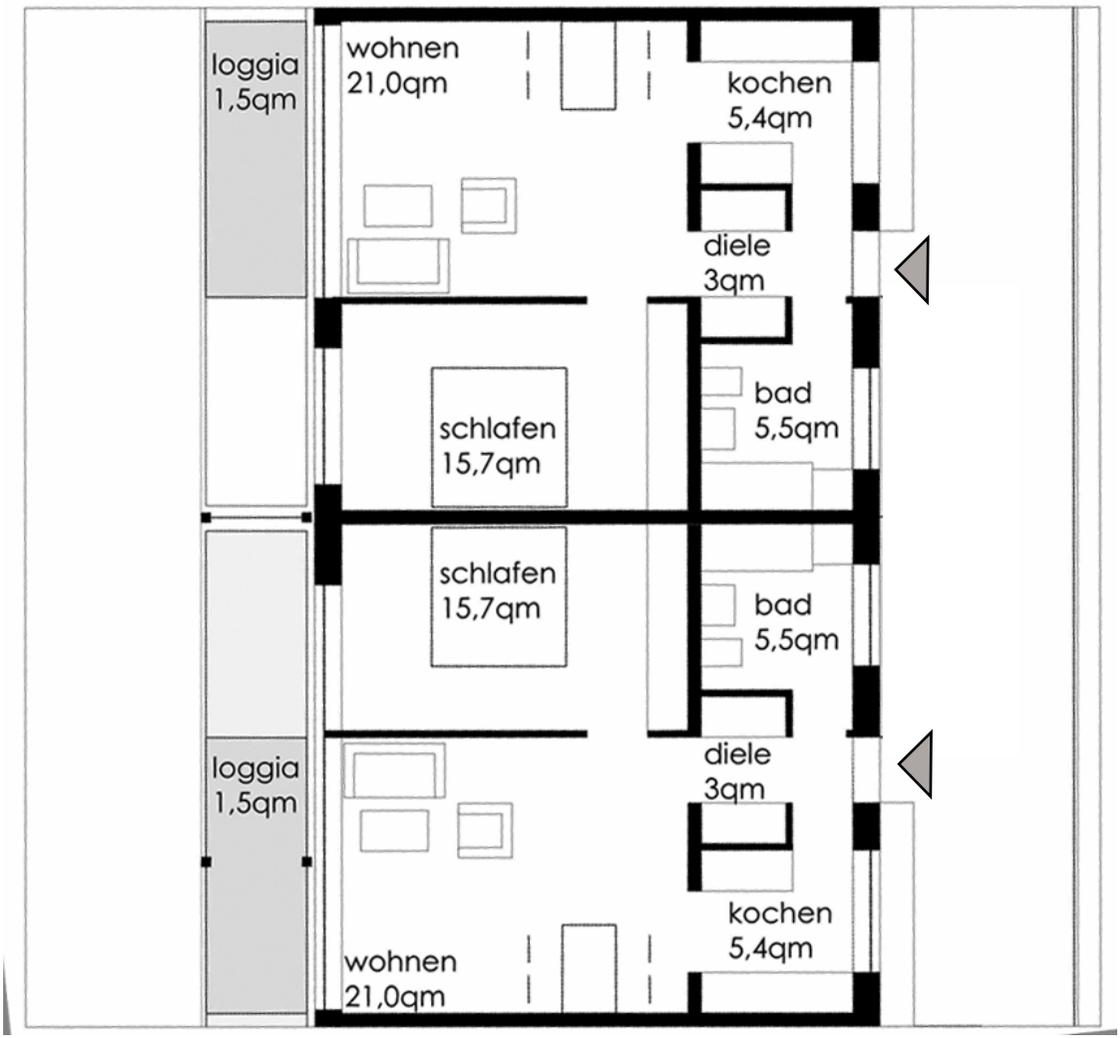


Holding GmbH



Beispiel Aufstockung
Rupertigaustraße

3. Ramersdorf Mitte Beispiel Aufstockung Rupertigastraße

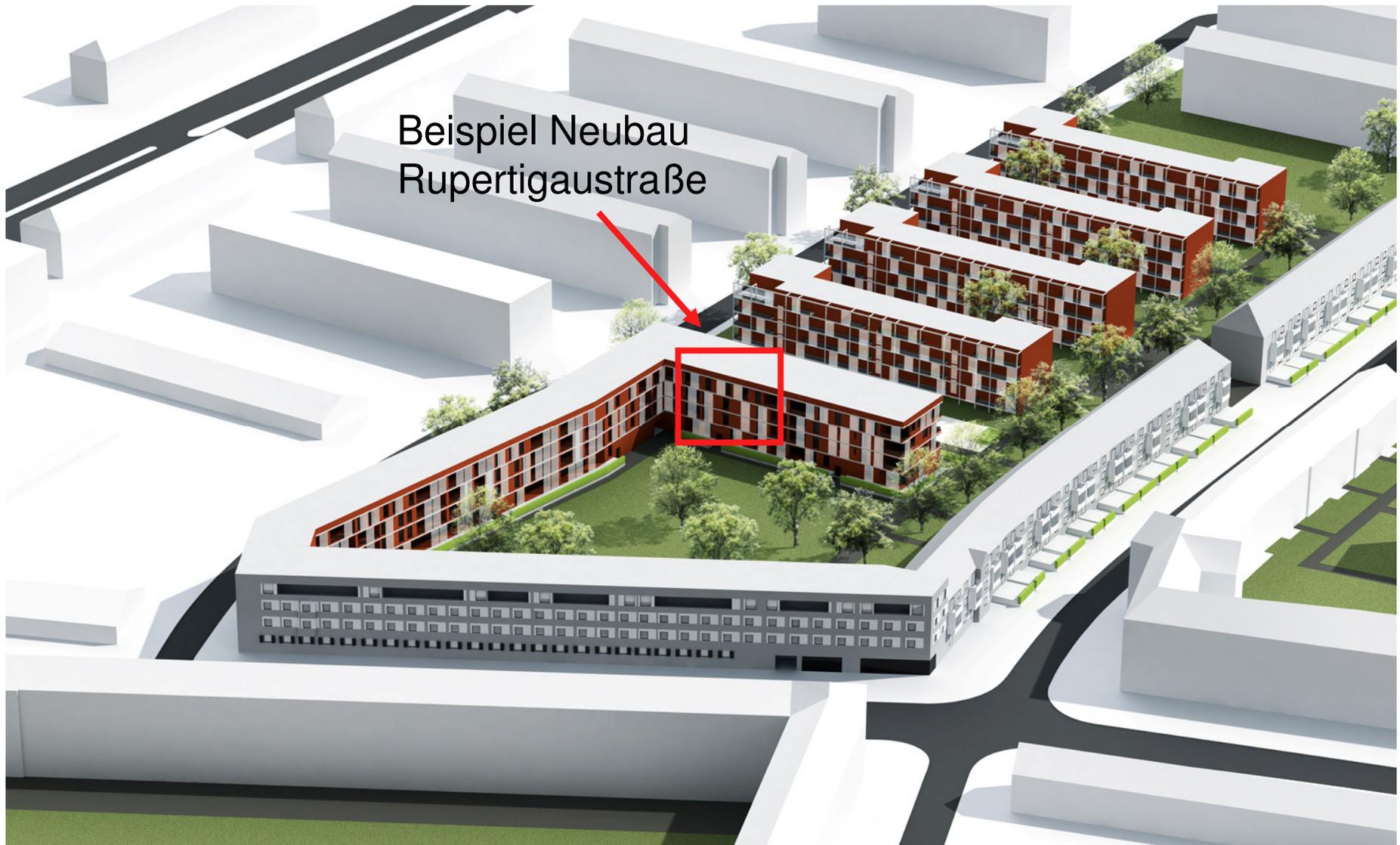


Laubengangtyp
2 x 2-Zimmer, à 52 qm

3. Ramersdorf Mitte Beispiele Um- und Neubauten



Holding GmbH



Beispiel Neubau
Rupertigaustraße

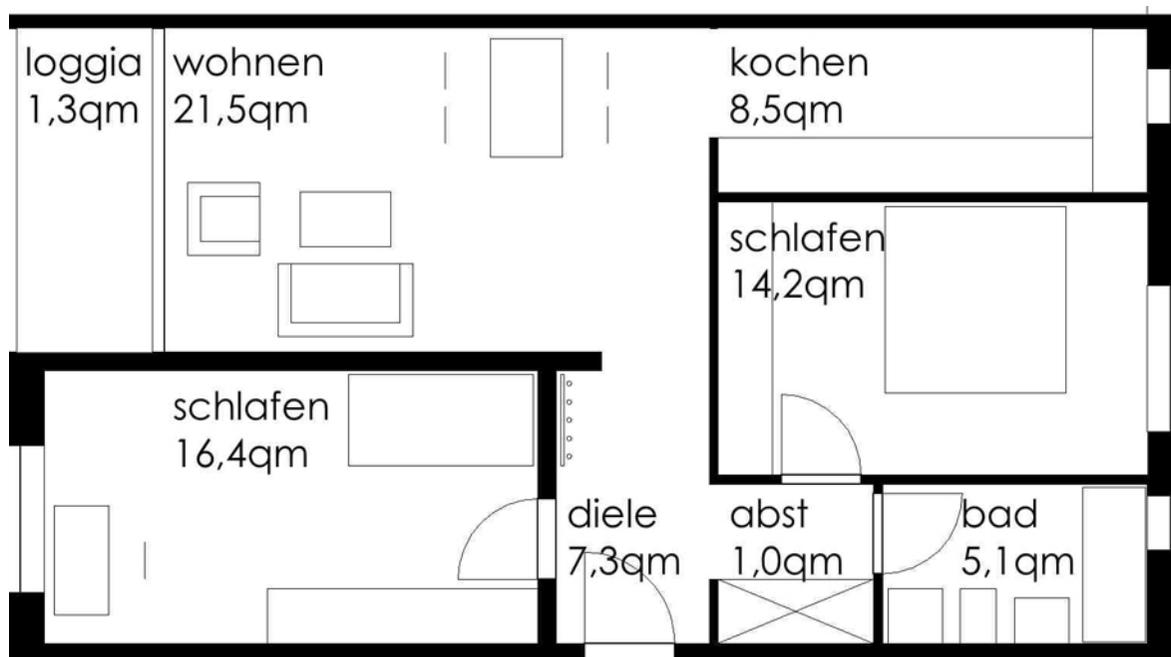
3. Ramersdorf Mitte Beispiel Neubau Rupertigastraße



Holding GmbH

Neubau

2 Zimmer, 75 qm



3. Ramersdorf Mitte Wohnungsschlüssel - Vergleich



Anzahl Zimmer	Anzahl Wohneinheiten vorher	Anzahl Wohneinheiten nachher
1	34	21
1,5	37	0
2	190	98
2,5	75	31
3	18	21
3,5	5	67
4	0	86
5	0	1
gesamt	359	325

- 18.090 m² vor Umbau - 22.244,21 m² nach Umbau
- 359 WE vor Umbau - 325 WE nach Umbau
- 42 % barrierefreie / altengerechte Wohnungen nach Umbau
- 2 % rollstuhlgerechte Wohnungen nach Umbau
 - mehr große, familiengeeignete Wohnungen
 - ausgewogener Mix an Wohnungsgrößen

3. Ramersdorf Mitte

Artikel in der Süddeutschen Zeitung vom 25. Januar 2010



GEWOFAG
Holding GmbH

Generalsanierung der Gewofag-Siedlung Ramersdorf-Mitte

Aufbruch ins 21. Jahrhundert

Wettbewerbs-Sieger kann durch ungewöhnliche Ideen die Jury nicht nur überzeugen, sondern sogar begeistern

Von Barbara Brubacher

Eine Siedlung aus dem 20. Jahrhundert wird fit gemacht für das 21. Jahrhundert: Modern und futuristisch wirken die Fassaden, die „bogevischs buero“ für eine Runderneuerung der alten Gewofag-Siedlung Ramersdorf-Mitte erdacht hat. Ein sattes Rot wechselt sich würfelförmig ab mit sanfteren Rosé- und Grautönen, die neuen Balkone sorgen für Abwechslung auf den langgestreckten Gebäuden. Auch die Umgestaltung und Aufstockung des Wohnraums und das Grünkonzept mit großzügigen Wohnhöfen überzeugte die Jury.

Attraktiver Wohnraum

Das Münchner Architekturbüro ist zusammen mit den Landschaftsarchitekten grabner + huber Sieger des Ideen- und Realisierungswettbewerbs, den die Gewofag zusammen mit dem Planungsreferat unter dem Motto „Familien zurück in die Stadt“ ausgeschrieben hatte. Ausgangspunkt für den Wettbewerb war die in absehbarer Zeit notwendige umfassende Sanierung des Wohnungsbestands in Ramersdorf-Mitte, der zwischen 1928 und 1964 gebaut wurde.

Die Gewofag suchte nach einem zukunftsweisenden Konzept, das nicht nur zeitgemäßen Wohnstandard, sondern vor allem attraktiven, barrierefreien Wohnraum für junge Familien, behinder-

te und ältere Menschen garantiert. Das alles ist Ritz Ritzer und seinen Kollegen von bogevischs buero gelungen. „Das Ergebnis hat uns voll überzeugt, sogar begeistert“, lobte die technische Geschäftsführerin der Gewofag, Gordona Sommer. Ziel des EU-weit ausgeschrieben Wettbewerbs war es, eine Aufwertung

und Umstrukturierung der Siedlung zu erreichen, ohne dass sie ihre Vorzüge mit großzügigen Freiräumen und dem altem Baumbestand verliert. Dazu hatten die ersten Preisträger viele ungewöhnliche Ideen: Die Wohnungen im Quartier werden entkernt und neu aufgeteilt, außerdem entstehen größere Wohnungen mit

bis zu fünf Zimmern und einem kleinen privaten Gartenanteil, so dass auch Familien in dem bisher größtenteils aus Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen bestehenden Quartier einziehen können.

Außerdem soll es ein Bewohnercafé, einen ambulanten Dienst und Pflegewohnungen geben – ein wichtiger Baustein für das von der Gewofag gewünschte, generationsübergreifende Miteinander im Viertel. Die vielen Grünflächen und der alte Baumbestand bleiben erhalten und werden sogar noch verbessert: Die Innenhöfe werden von Fahrradabstell- und Mülltonnenhäusern entrümpelt, auf den Freiflächen entstehen neue Spielplätze und sogenannte Aktivitätsbänder für Alt und Jung.

Arbeiten beginnen noch 2010

Derzeit arbeitet die Gewofag an der Umsetzung des Siegerentwurfs. Zunächst soll ein Teilabschnitt mit rund 360 Wohnungen an der Rupertigau-, Aying- und Führichstraße modernisiert werden. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich Ende 2010 mit energetischen Sanierungen und werden bis 2013/14 abgeschlossen sein. Die Wettbewerbsergebnisse können in einer Ausstellung in der Hauptverwaltung der Gewofag, Kirchseeoner Straße 3, noch bis Freitag, 29. Januar, 14 Uhr, besichtigt werden. Öffnungszeiten: täglich (außer Freitag) von 7.15 Uhr bis 17 Uhr.



Futuristische Fassaden und viel Grün: Das Architekturbüro „bogevischs buero“ erhielt für seine Pläne zur Sanierung der Gewofag-Siedlung Ramersdorf-Mitte den ersten Preis.
Simulation: bogevischs buero