

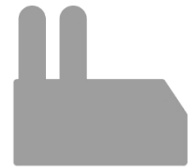


PROGRAMM ZURÜCK ZU DEN WURZELN

KARL PREIS

Visionär und Pionier des
sozialen Wohnungsbaus und
Wiederaufbaus in München

DER GEWOFAG-KONZERN



Holding 100 %
München

Investitionsvolumen
2017-2021: 1.293 Mio. €



Neubau
Vermietung
Instandsetzung
Sanierung



**Bezahlbaren
Wohnraum schaffen!
... und erhalten!**



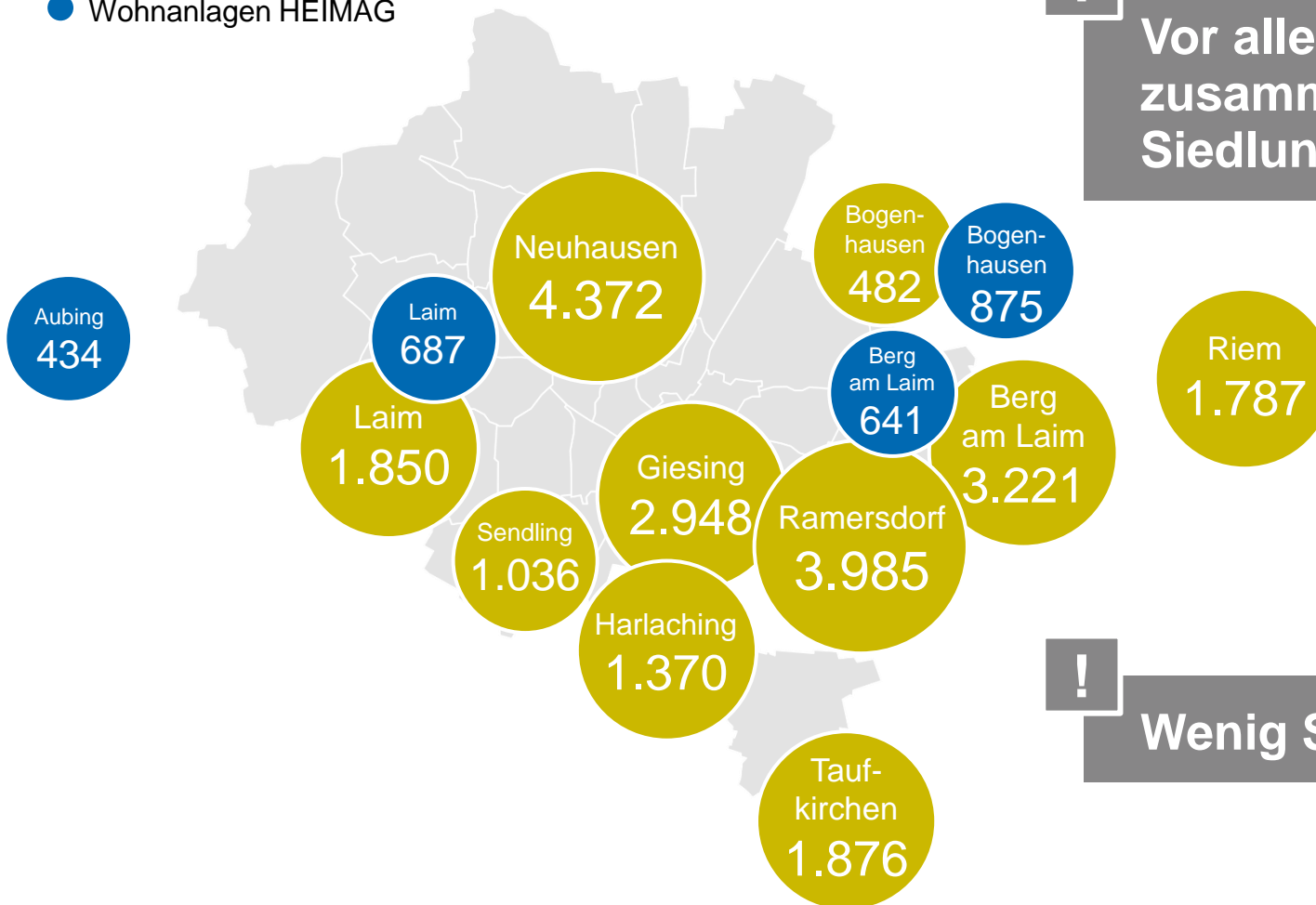
35.000
Wohnungen



7,00 €/m²
Miete

DIE GRÖSSTEN SIEDLUNGEN

- Wohnanlagen GEWOFAG
- Wohnanlagen HEIMAG



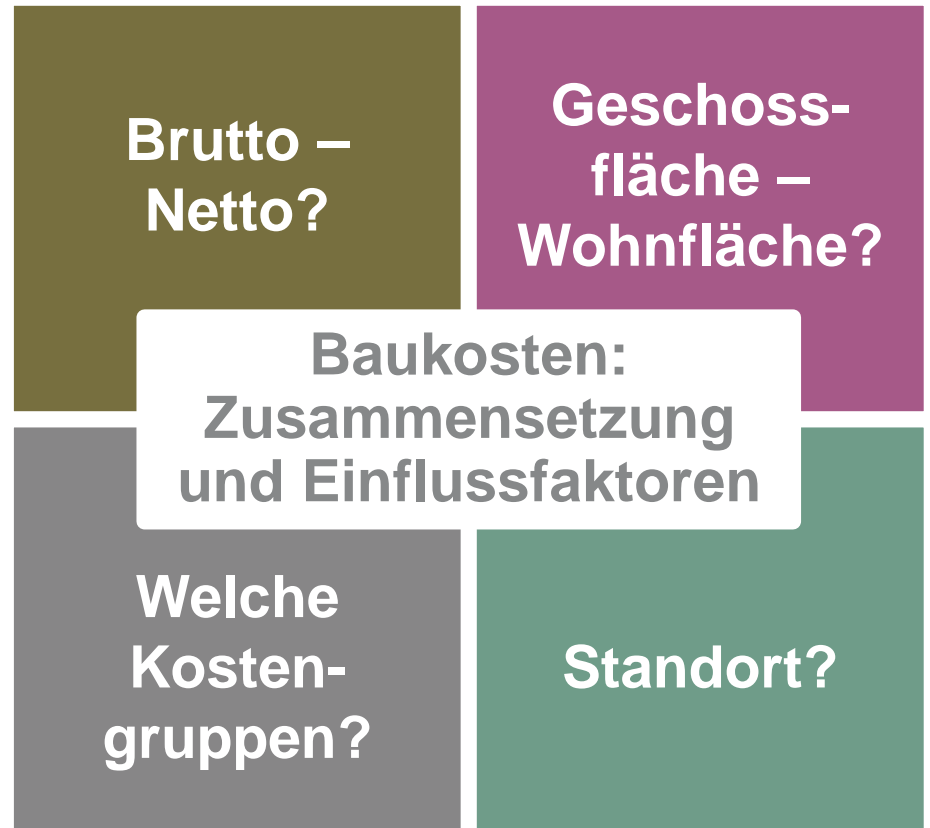
! Vor allem große zusammenhängende Siedlungen

! Wenig Streubesitz

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN!



**Baukosten sparen
durch reduzierte
Standards**



DISKUSSION

HÖHE DER BAUKOSTEN

„Rettet ein Billigwaschbecken ein Vorhaben?“

„Ist Laminat nicht billiger?“

KOSTEN-REDUKTION

„Müssen es Edelstahlrohre sein?“

„Ihr baut ja für die Ewigkeit!“

„Fliesen im Treppenhaus reichen auch!“



Unterhaltskosten berücksichtigen



Mieterzufriedenheit, Wohnwert



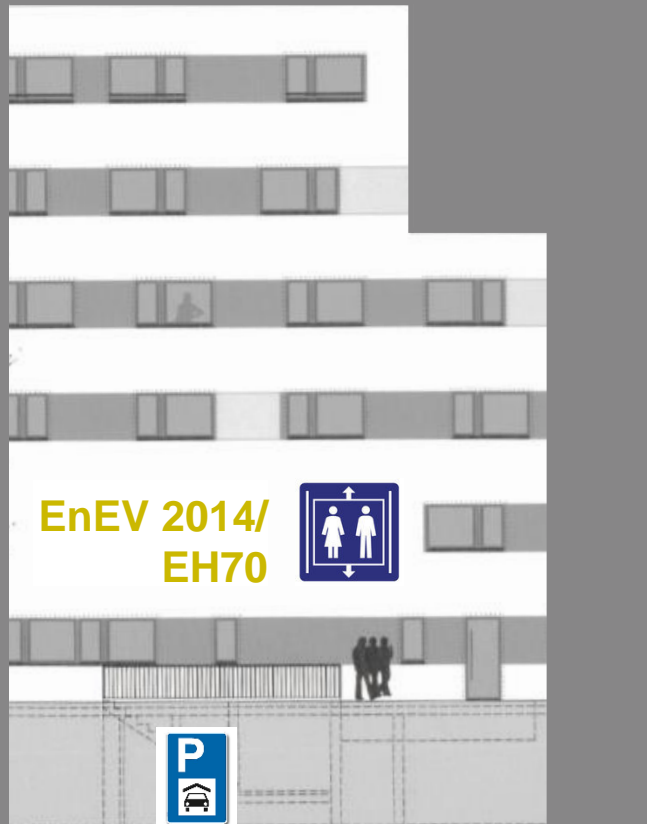
Stadt im Gleichgewicht

MODELLHAUS



Komponenten

- 43 Wohnungen mit 3.000 m² Wohnfläche
- Kein Großgewerbe, max. Gewerbeunterlagerung < 10%
- Geringe zusätzliche Gründungsmaßnahmen
- Kellergeschoss und Tiefgarage (Verhältnis Wohnungen zu TG-Stellplatz 1:1)
- Aufzug
- Niveau „eingeschränkt barrierefrei“ (nicht barrierefrei nach DIN 18040-2)
- EnEV 2014, KfW-Effizienzhaus 70
- Wohnfläche: Balkone werden zu 25 % zur Wohnfläche hinzugezählt
- Normierung der Kostenangaben auf III. Quartal 2016



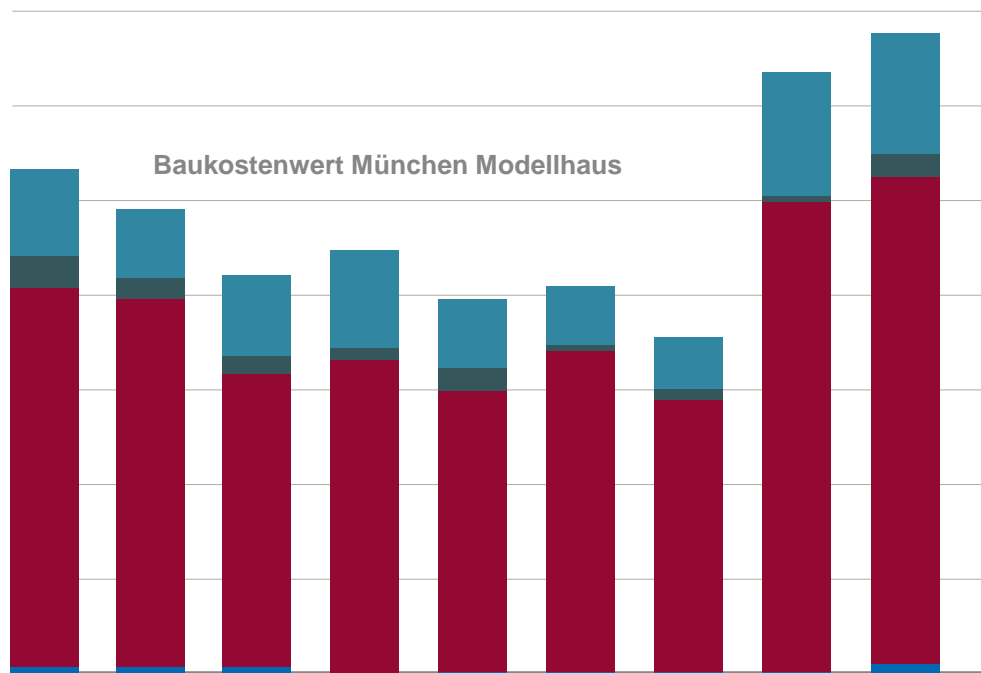
ERGEBNISSE

Einzelvergleich auf Basis der Wohnflächen, normiert auf das Modellhaus

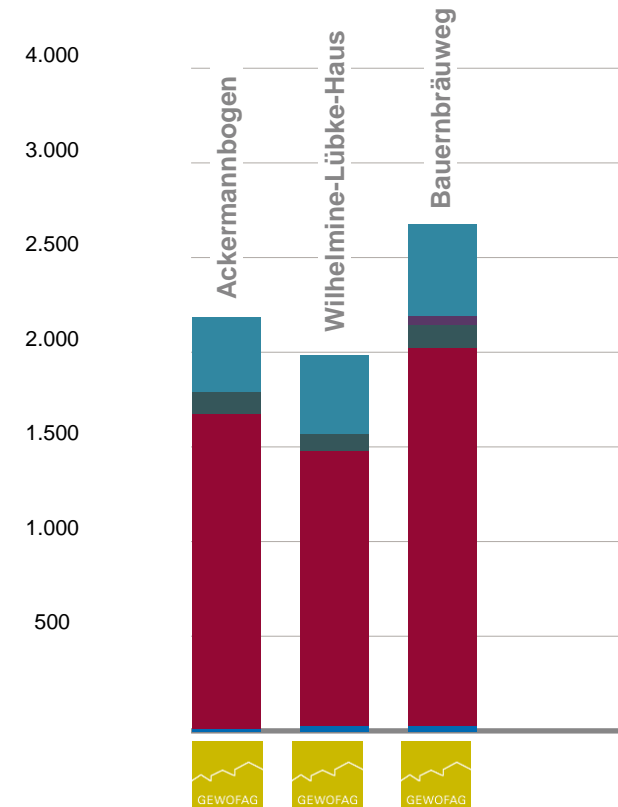
Nominierung München 2016 €/m² Wfl. +Gfl.

■ KG 700
 ■ KG 600
 ■ KG 500
 ■ KG 300 + 400
 ■ KG 200

PRIVAT



ÖFFENTLICH



HERAUSFORDERUNG „WOHNEN FÜR ALLE“



Unser Auftrag

- Möglichst viele Wohnungen
- Mit geringen Baukosten
- Bezahlbar für die Mieter
- Möglichst schnell und zeitnah
- Mit hohem Wohnwert
- Als wichtiger Beitrag für das gesamte Quartier
- Als Beitrag zur Baukultur



**Bezahlbaren
Wohnraum schaffen!**

WOHNEN FÜR ALLE 2016

BSP. PARKPLATZ AM DANTEBAD



**Beispielhaft für
Parkplatzüberbauungen**

**Wohneinheiten: 100
Bauweise: Holzhybridbau
Fertigstellung: Dez. 2016**





PILOTPROJEKT DANTEBAD





W O C H E

1

WAS LERNEN WIR DARAUS

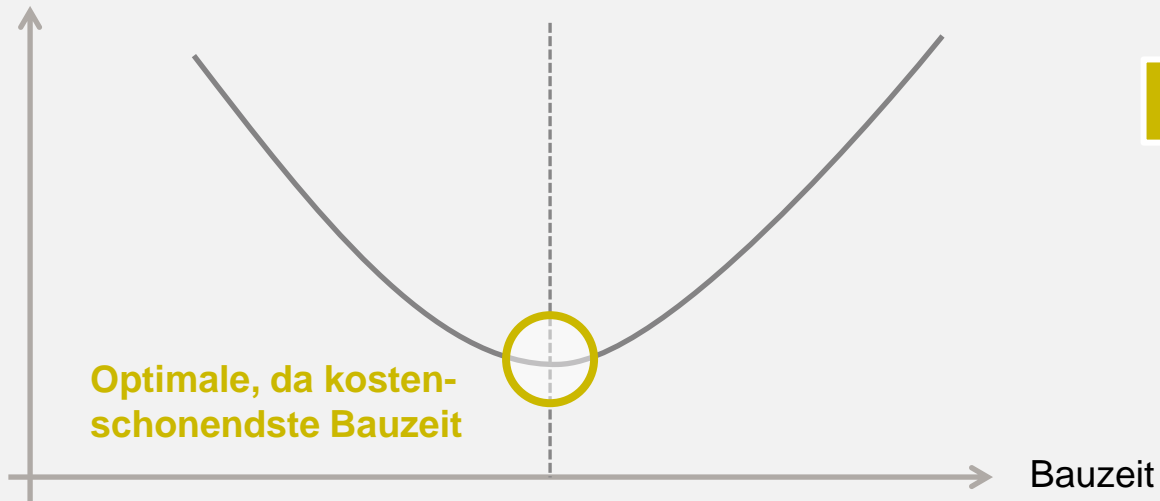


BAUZEIT UND BAUKOSTEN RELATION



- Beschleunigung der Bauzeit spart Kosten.
- Der Effekt hat jedoch Grenzen.
- Und dreht sich dann um.

Baukosten



Ziel: Die optimale Bauzeit finden!

LERNEN VON WOHNEN FÜR ALLE



Vom Prototypen
zur Kleinserie!

LERNEN VON WOHNEN FÜR ALLE



ZURÜCK ZU DEN WURZELN!

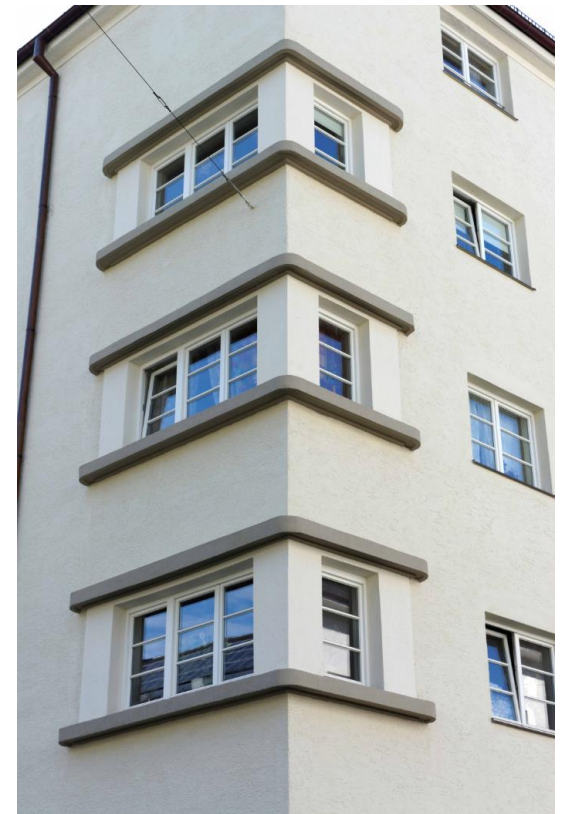
!
Dort anpacken,
wo es etwas bringt!



NEUHAUSEN NORD



NEUHAUSEN SÜD, BAUJAHR 1928-31 GRÜNDERSIEDLUNG DER GEWOFAG



WERTE UND ZIELE



- ✓ Kostengünstiger Mietwohnungsbau
- ✓ Robustheit und Werthaltigkeit im Bestand
- ✓ Soziale Nachhaltigkeit im Quartier
- ✓ Hohe Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld

STRATEGISCHER PERSPEKTIVENWECHSEL

KARL PREIS' DENKSCHRIFT BEGRÜNDET SOZIALEN WOHNUNGSBAU



SIEDLUNG NEU-RAMERSDORF

Der westliche Teil beiderseits der Melusinenstraße, zwischen Anzinger Straße und Rosenheimer Straße, wurde 1929 – 31 errichtet, der nördlich der Bad-Schachener-Straße liegende Teil, zwischen der Aschheimer Straße und der Pertisastraße, 1936 – 38.



Rimstinger Straße

Neu-Ramersdorf von oben



Rosenheimer Straße, 1929

Wohnhäuser an der Aschheimer Straße, u.



Wirtschaftlichkeit und
Baukultur als Einheit
mit zwei Polen



STRATEGIE – VIER PRINZIPIEN



EINFACHHEIT



WIEDERHOLUNG

1

2

PRINZIPIEN

3

4



WIRKSAMKEIT

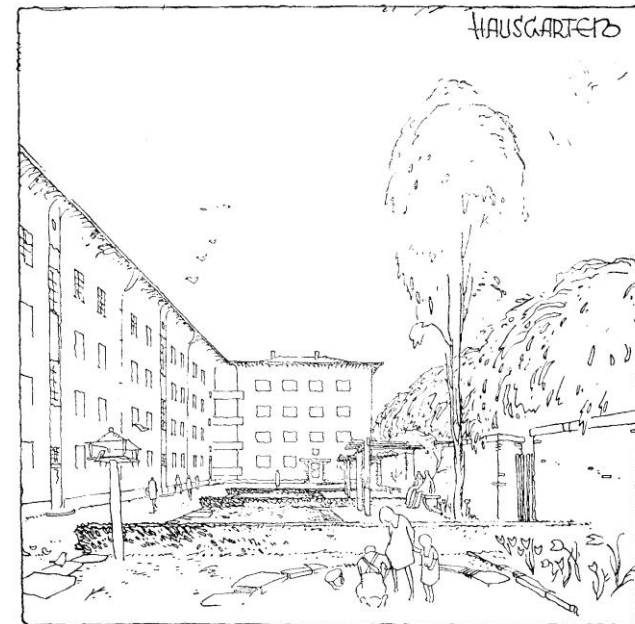
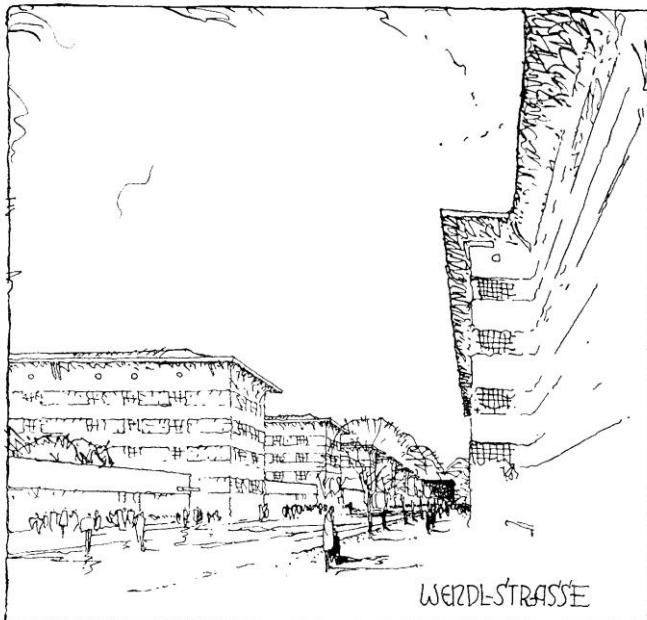


KOMMUNIKATION

PRINZIP EINFACHHEIT

- Weniger ist mehr – einfache und kluge Architektur
- Komplexe gesetzliche Vorgaben – einfache architektonische Prinzipien

- Balance zwischen Technik und baulichem Detail
- Vereinfachung interner Prozesse



PRINZIP WIEDERHOLUNG



- ↻ „Wir müssen nicht ständig alles neu erfinden.“
- ↻ Die Serie fördert die Wirtschaftlichkeit.
- ↻ Bewährte Partner finden
- ↻ Spielräume im Vergaberecht nutzen

PRINZIP WIRKSAMKEIT



- ◎ Baukultur: kleine, effektive Maßnahmen
- ◎ Kommt vielen Menschen zugute: fördert die Identifikation mit dem Wohnquartier
- ◎ „Wir wissen mehr als wir denken“: Evaluierung von Prozessen, Standards, Richtlinien auf Wirksamkeit
- ◎ Mobilitätskonzepte, nachhaltig, quartiersübergreifend, verbindend

PRINZIP KOMMUNIKATION



🗨 Nachbarn, Politiker,
Bürger, Mieter bei der
Entstehung neuer
Stadtbausteine mitnehmen

🗨 Vernetzung
mit Mitstreitern

🗨 Kommunikation im
Kontext Städtebau

🗨 Unkomplizierte
Abstimmungsprozesse



WIE GEHT ES WEITER? EUROPAN 14



Neuperlach



Pilotprojekt EUROPAN



Neuperlach
Karl-Marx-Ring

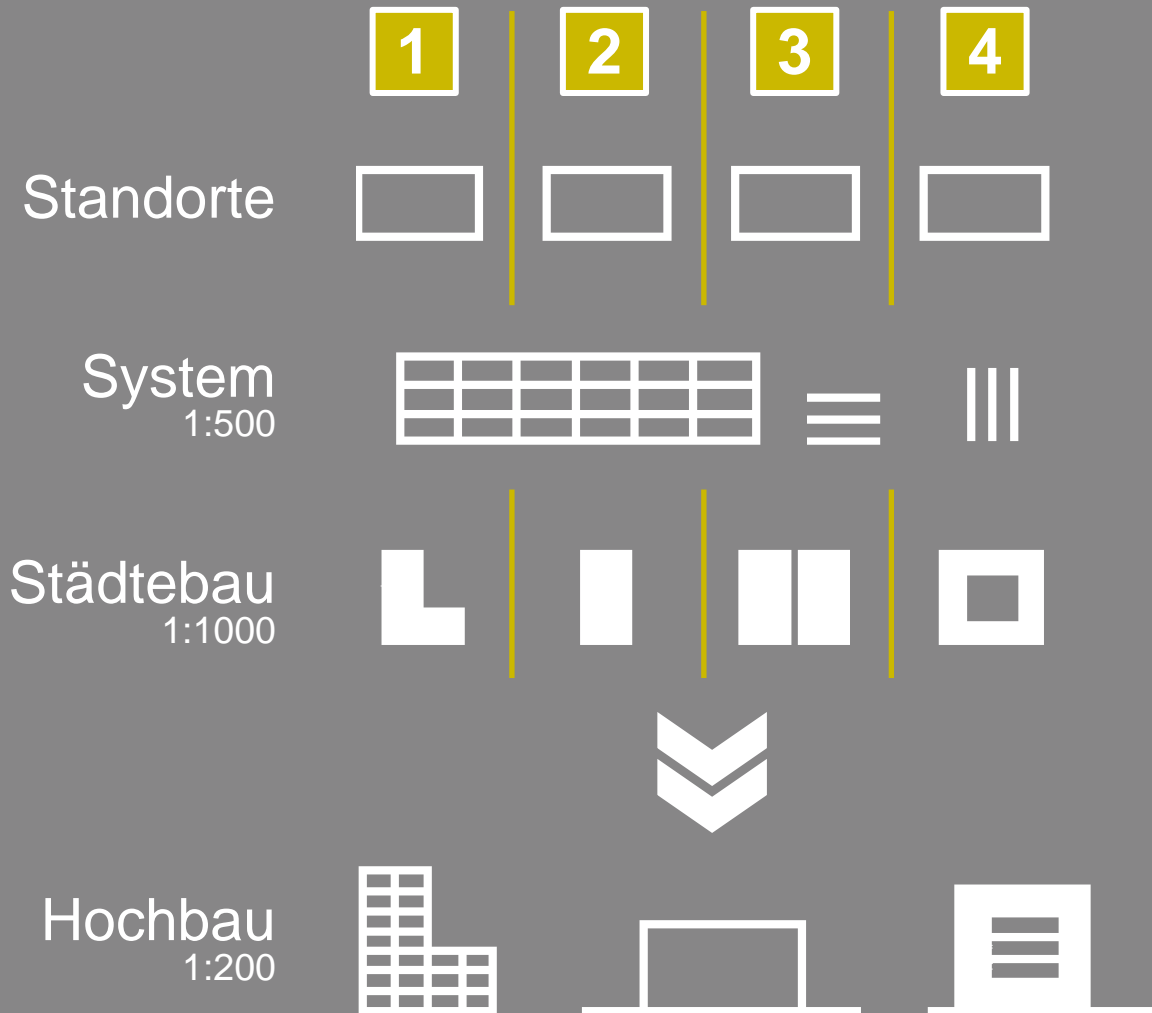


Taufkirchen
Waldstraße



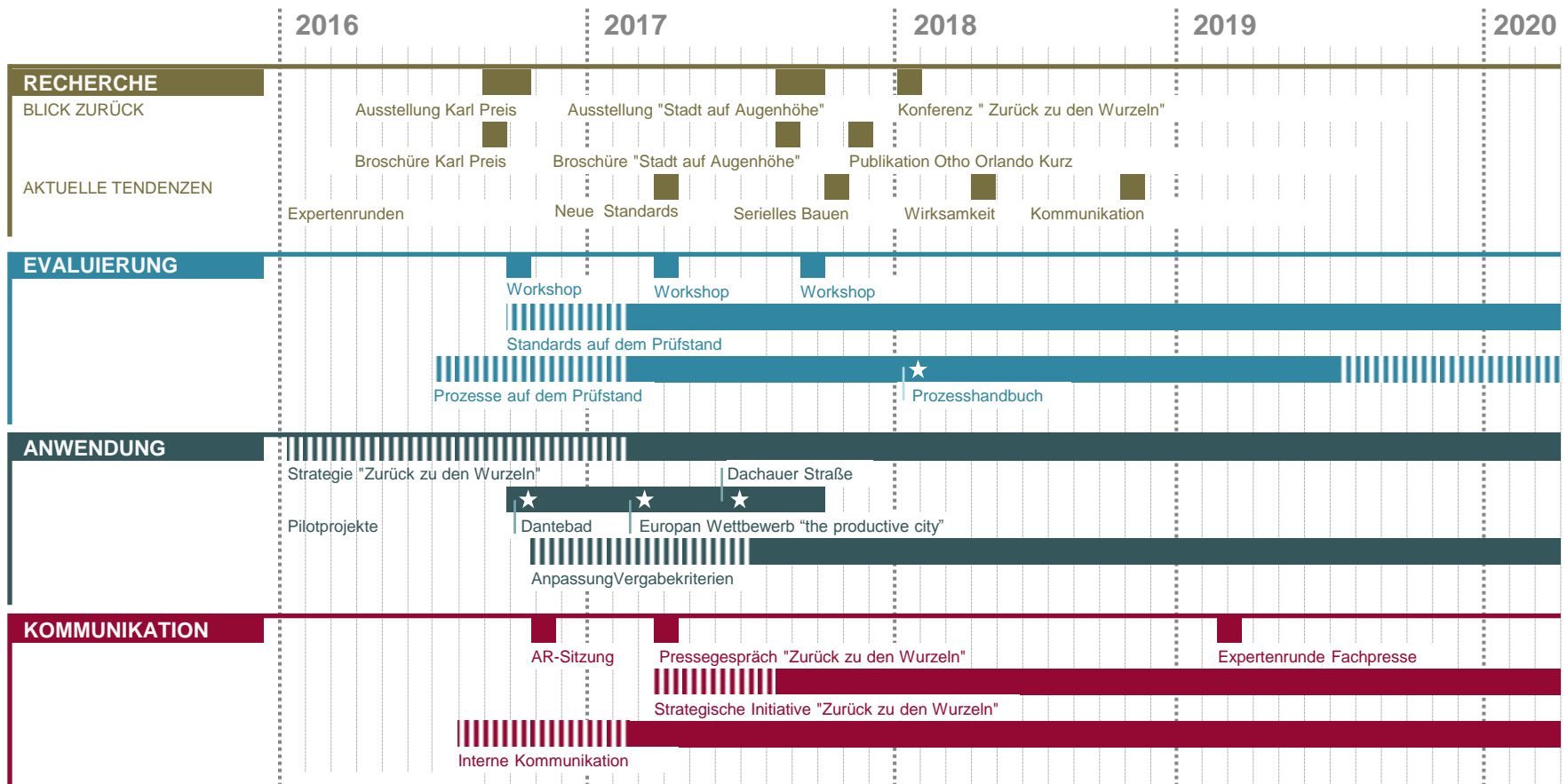
Taufkirchen
„Am Wald“

EUROPAN 14



!
Entwicklung
und Anwendung
systemischer
Ansatz

ZURÜCK ZU DEN WURZELN PROGRAMM



WIE GEHT ES WEITER? KOMMUNIKATION!



GEWOFAG

Zurück
zu den
Wurzeln



Planer



Wohnungswirtschaft



Bauindustrie



Politik und Verwaltung



**WIR HABEN UNS AUF
DEN WEG GEMACHT:**

**WEG VOM PROTOTYPEN –
HIN ZUR KLEINSERIE**



GEWOFAG