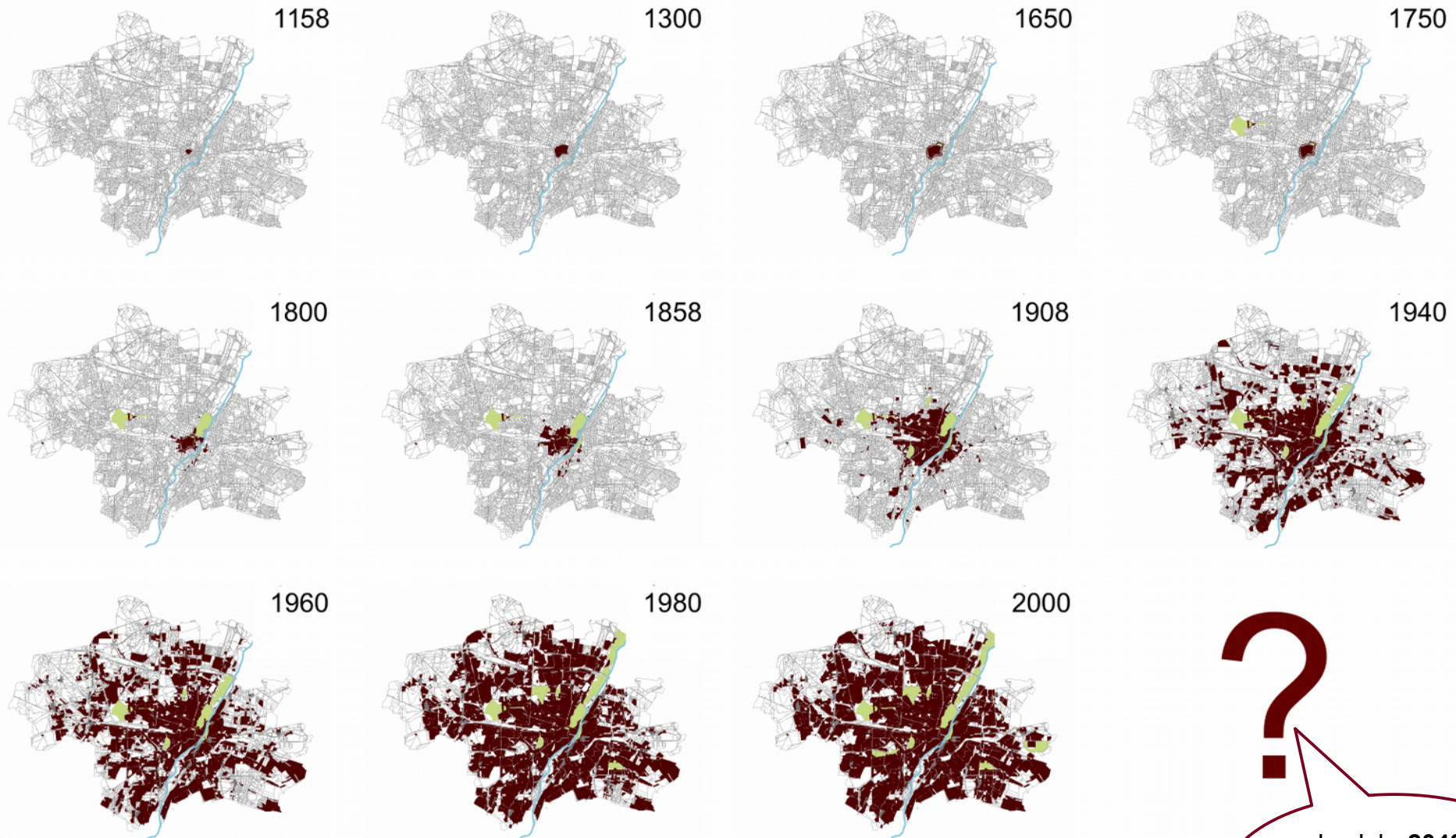




Strategien des bezahlbaren Wohnungsbaus in München




Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2018: Rupertigaustraße
GEWOFAG Holding GmbH, bogevichs buero architekten & stadtplaner
GmbH mit Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten PmbB




?

Im Jahr **2040**
werden in München
voraussichtlich **1,85 Mio**
Menschen leben

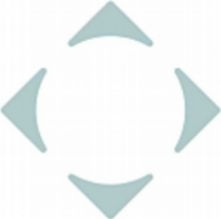
Langfristige Siedlungsentwicklung, Wohnungsbaupotenziale



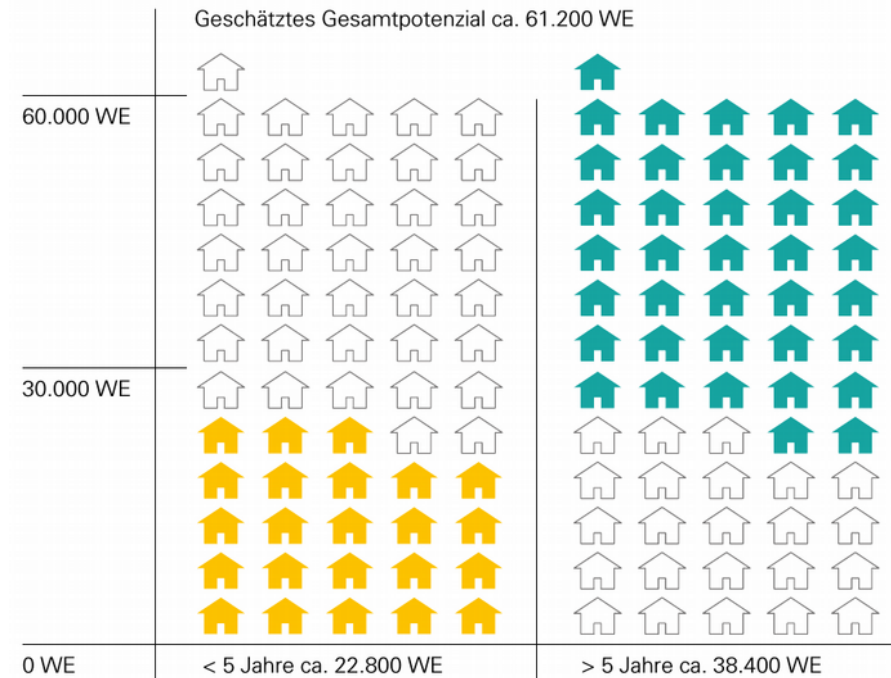
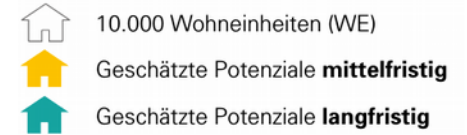
Verdichten
qualifizierte Nachverdichtung von
Wohnsiedlungen der 50er-80er Jahre



Umstrukturieren
Umwandlung gewerblich genutzter
Flächen in Wohnbauflächen



Erweitern
Siedlungsentwicklung am Stadtrand
(z.B. Nordosten)



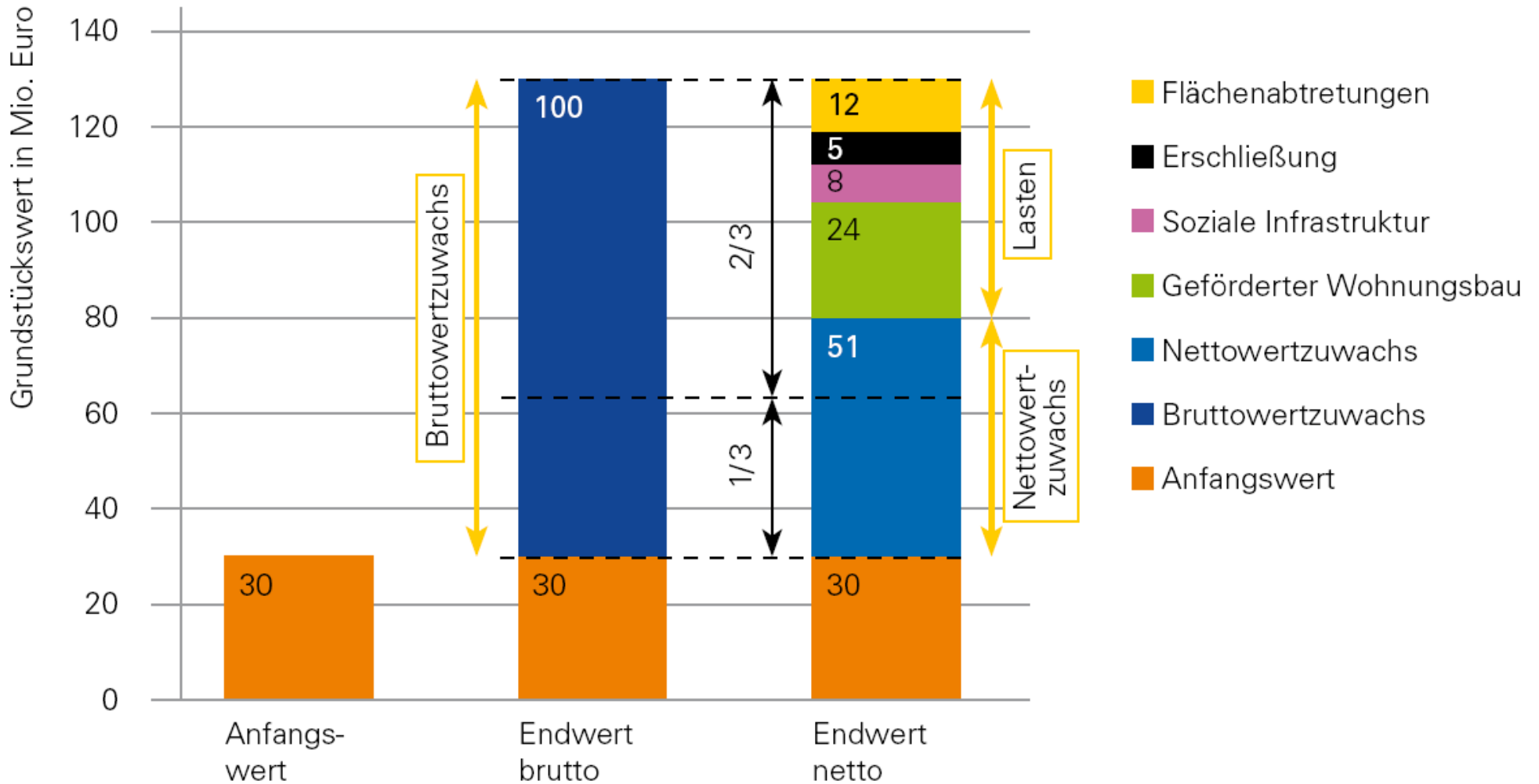


Münchner Mischung



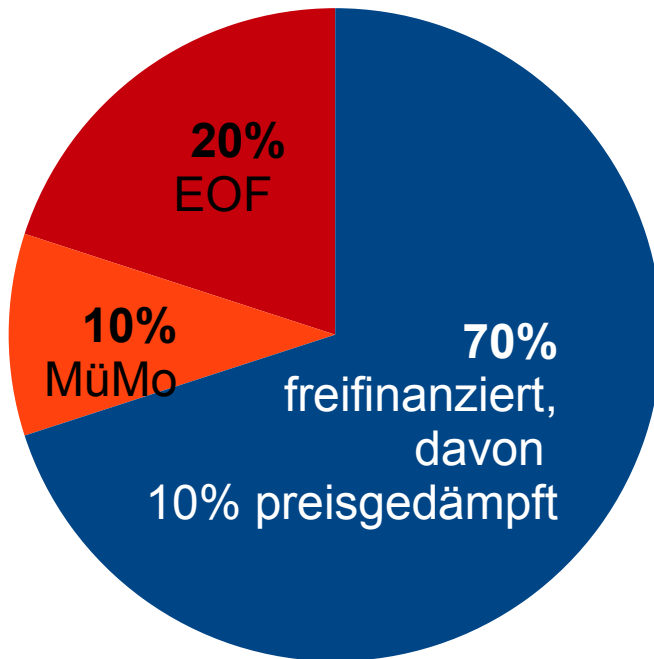
Münchner Mischung

Sozialgerechte Bodennutzung - SoBoN

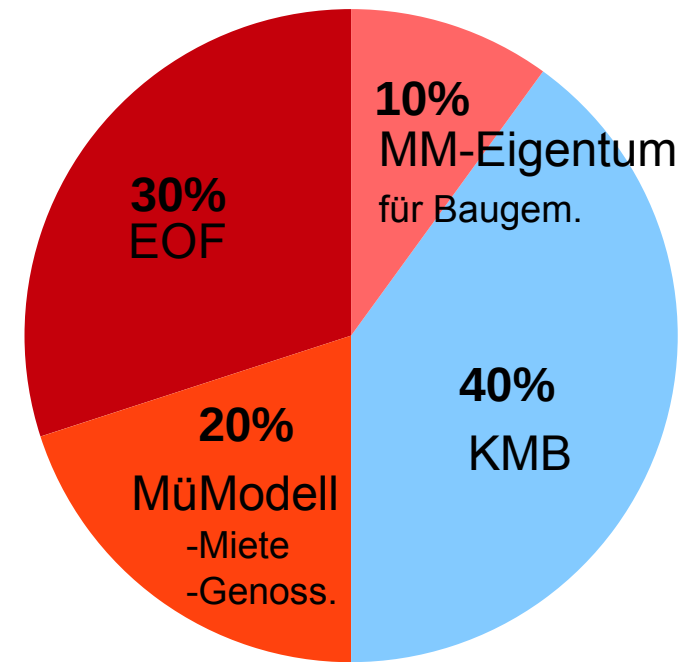


Förderquoten

Private Flächen – SoBoN



Städtische Flächen – WiM VI



20- 40 %
für Baugemeinschaften und Genossenschaften

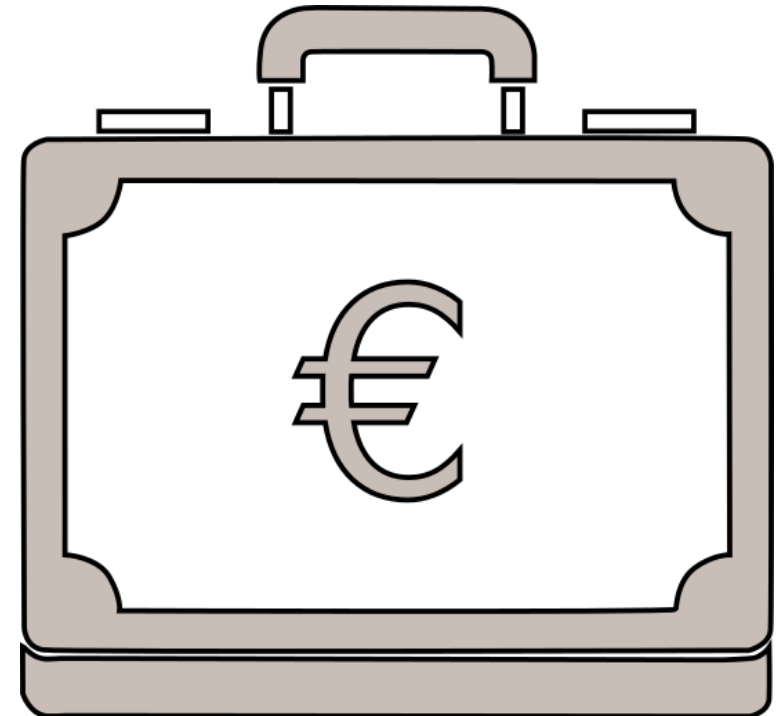
Zielzahlen

8.500 WE

Fertigstellungen pro Jahr
davon

2.000 WE

gefördert und preisgedämpft



Städtische Wohnungsbaugesellschaften – GWG und Gewofag



ca. 28.000 Wohneinheiten
davon 10.300 gefördert



ca. 35.000 Wohneinheiten
davon 12.600 gefördert

➔ ca. **8%** des gesamten **Wohnungsbestandes der LHM**

Zielzahlen der Gesellschaften

500 WE

bis 2013



1.000 WE

2013-2018



1.250 WE

ab 2018

Förderprogramme

Konzeptioneller
Mietwohnungsbau

freifinanziert

München Modell Eigentum

München Modell (Miete, Gen.)

Münchner
Wohnungsbau

Landeshauptstadt München

EK-Stufe IV

EOF
Einkommensorientierte
Förderung

Freistaat Bayern

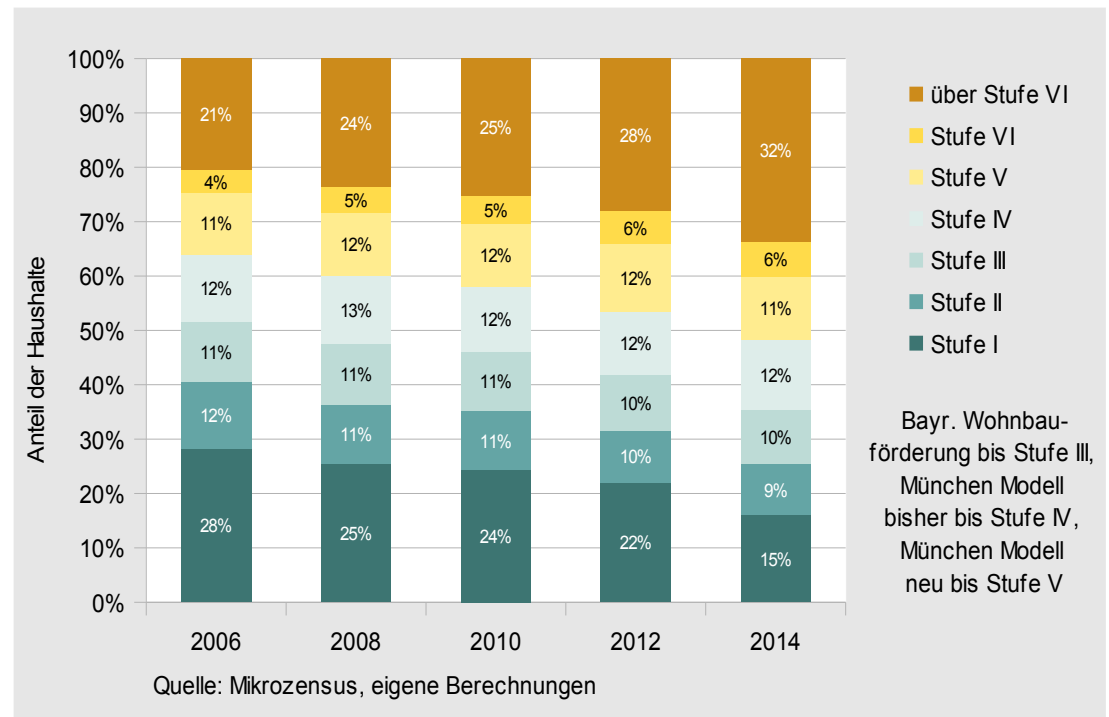
Untere Einkommensstufen I-III

Eigenwohnraum

Preisgedämpfter
Mietwohnungsbau (SoBoN)

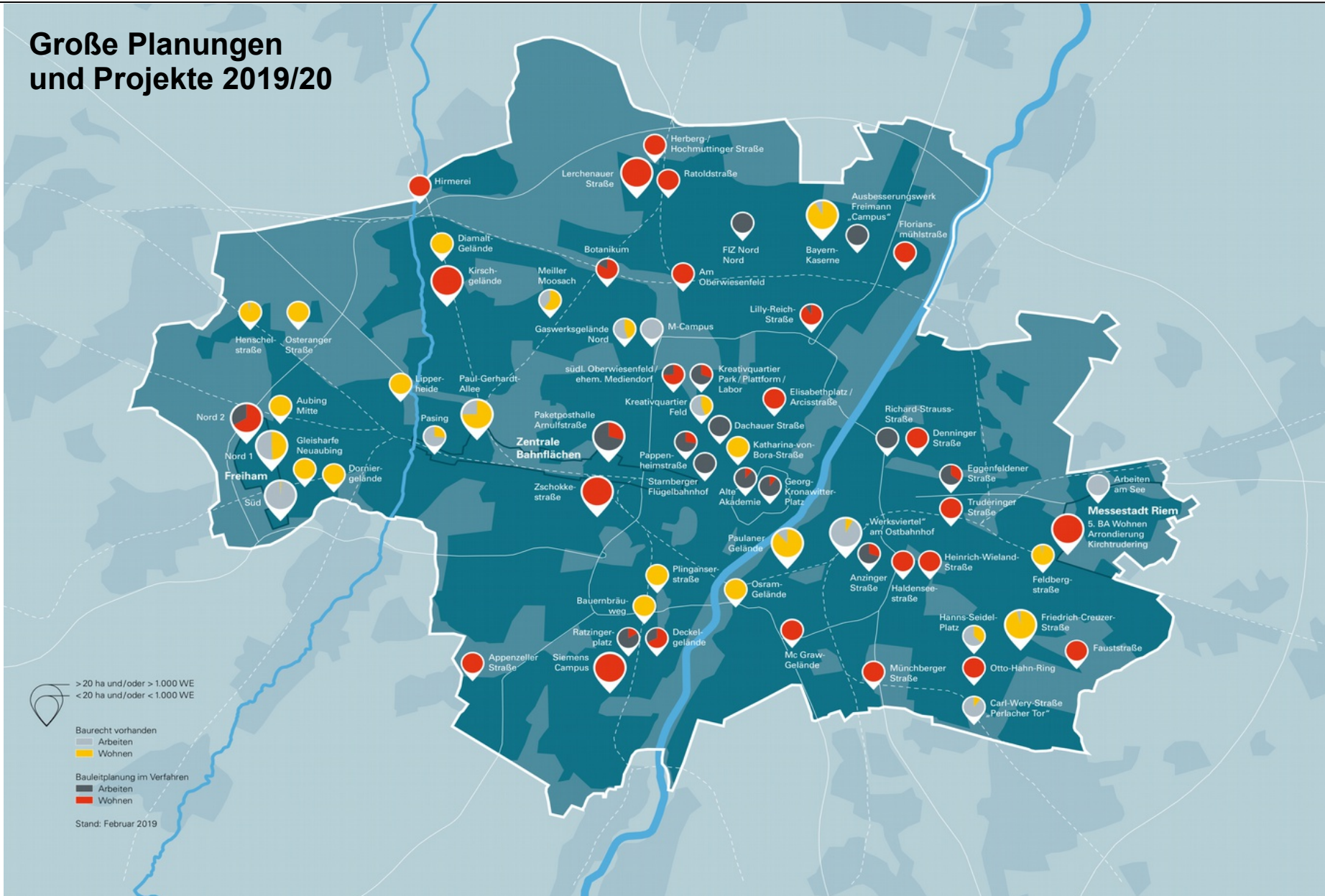


Ziel: 50-60% aller Münchner Haushalte sind anspruchsberechtigt

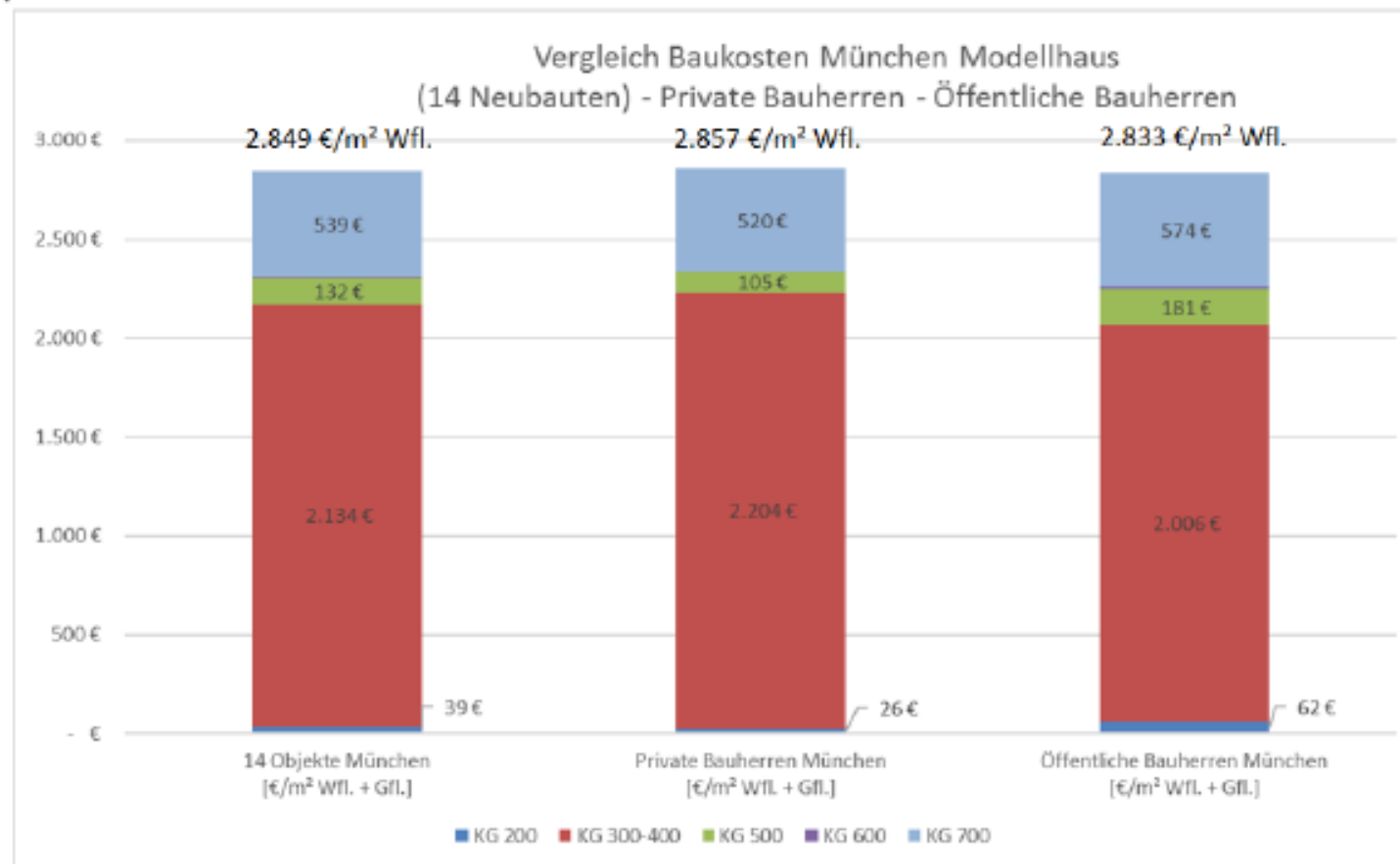


Beispiel EK-Stufe IV: 4-Personen-Haushalt (2 Kinder):
max. Bruttoeinkommen von 102.800 €

Große Planungen und Projekte 2019/20



Untersuchung zu Baukosten im Neubau, IB Dr. Schönberger Bekanntgabe im Stadtrat am 22.02.2017

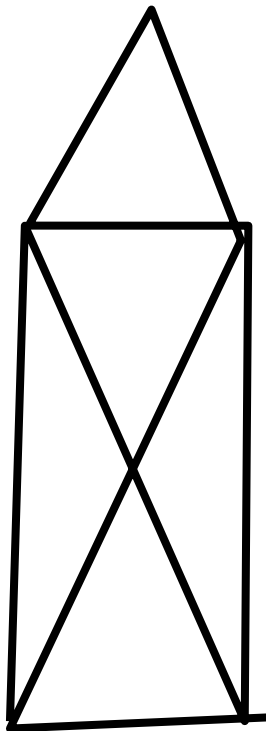


Fazit: Die städtischen Gesellschaften bauen auf gleichem Kostenniveau wie die privaten Bauherren.

Untersuchung zu Baukosten im Neubau, IB Dr. Schönberger Bekanntgabe im Stadtrat am 22.02.2017

3.2. Komponenten des Modellhauses

Um die Komponenten des Modellhauses bestimmen zu können ist es erforderlich, einen Standard zu definieren, der ausreichend genau ist, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Hierzu wurden die Komponenten des Modellhauses wie folgt gewählt:

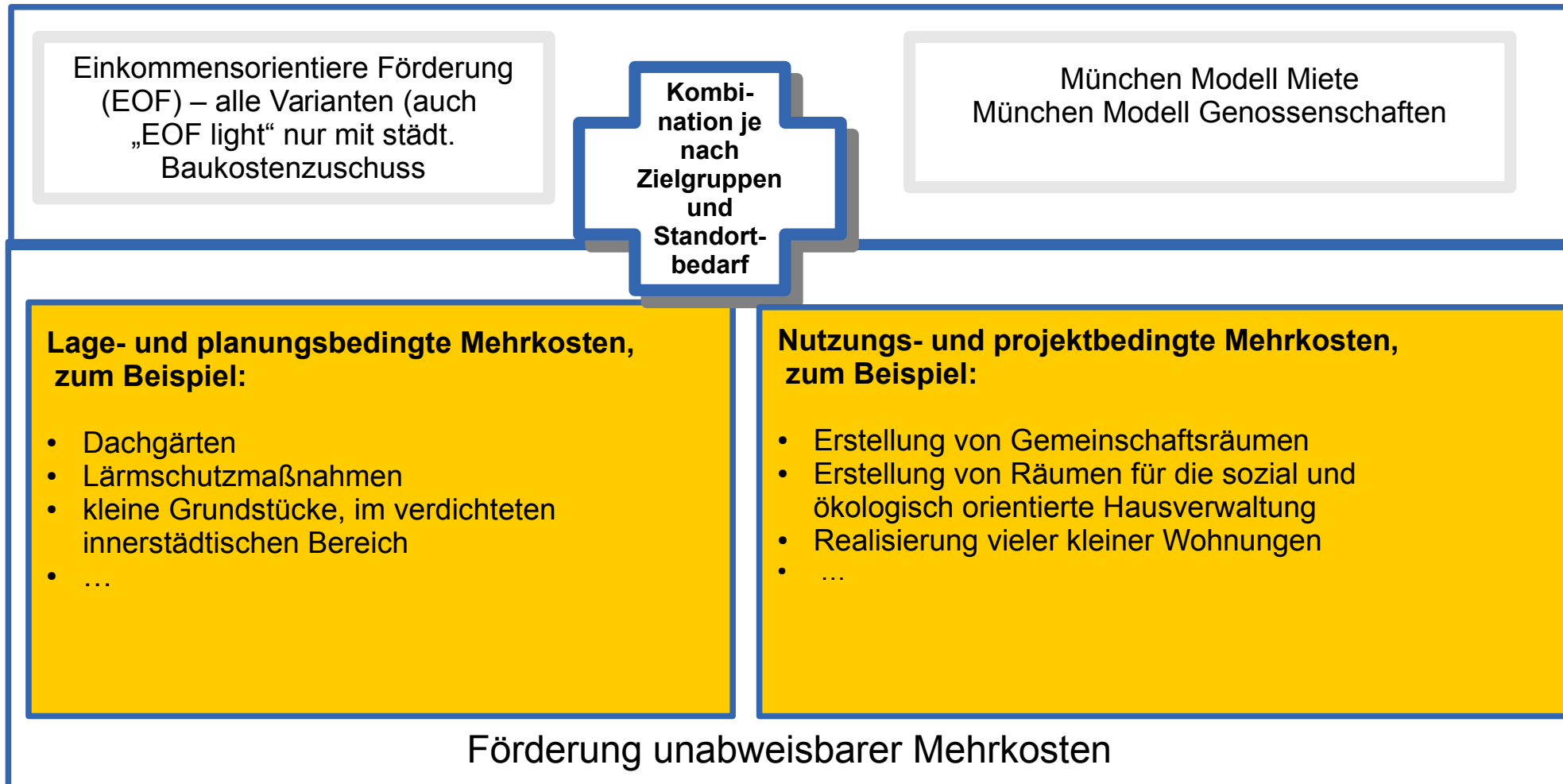


* Modellhaus

Bezeichnung	Modellhaus
Art	Mehrfamilienhaus
Qualität	mittlerer/hocher/ökologischer Standard
Einbausituation	überwiegend freistehend
Anzahl Wohnungen	40 WE
Ø Wohnungsgröße	75 m
Wohnräume je WE	keine Vorgabe
Grundstücksgröße	4.000 m
Wohngeschosse	4-5 Geschosse
Erschließung	keine Vorgabe
Gebäudetiefe	keine Vorgabe
Dach	überwiegend begrüntes Flachdach
Keller	Mieterkeller, Technik, Tiefgarage (1:1)
Aufzug	vorhanden
Effizienzhaus	überwiegend Effizienzhaus 70
EnEV	2014
Barrierefreiheit	eingeschränkt barrierefrei
Ort	München
Berechnung der Wohnfläche	Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen -> Ansatz 25 %

Die Komponenten zum Modellhaus basieren auf Datenmaterial, welches im Rahmen unterschiedlicher Projekte zur Bestimmung von Baukosten gesammelt, normiert und ausgewertet wurde.

Förderung unabweisbarer Mehrkosten



Quelle: LHM, PLAN HA I / HA III

- Förderung max. 950 €/qm Wfl., i.d.R als Zuschuss (auch als Darlehen möglich)
- Alle anderen Finanzierungs- / Fördermöglichkeiten müssen zuvor ausgeschöpft worden **und** Wirtschaftlichkeit des Projekts muss ohne Mehrkostenförderung gefährdet sein

Erhaltungssatzungen in München:

- seit 1987
- 277.000 Einwohner und
159.000 Wohnungen

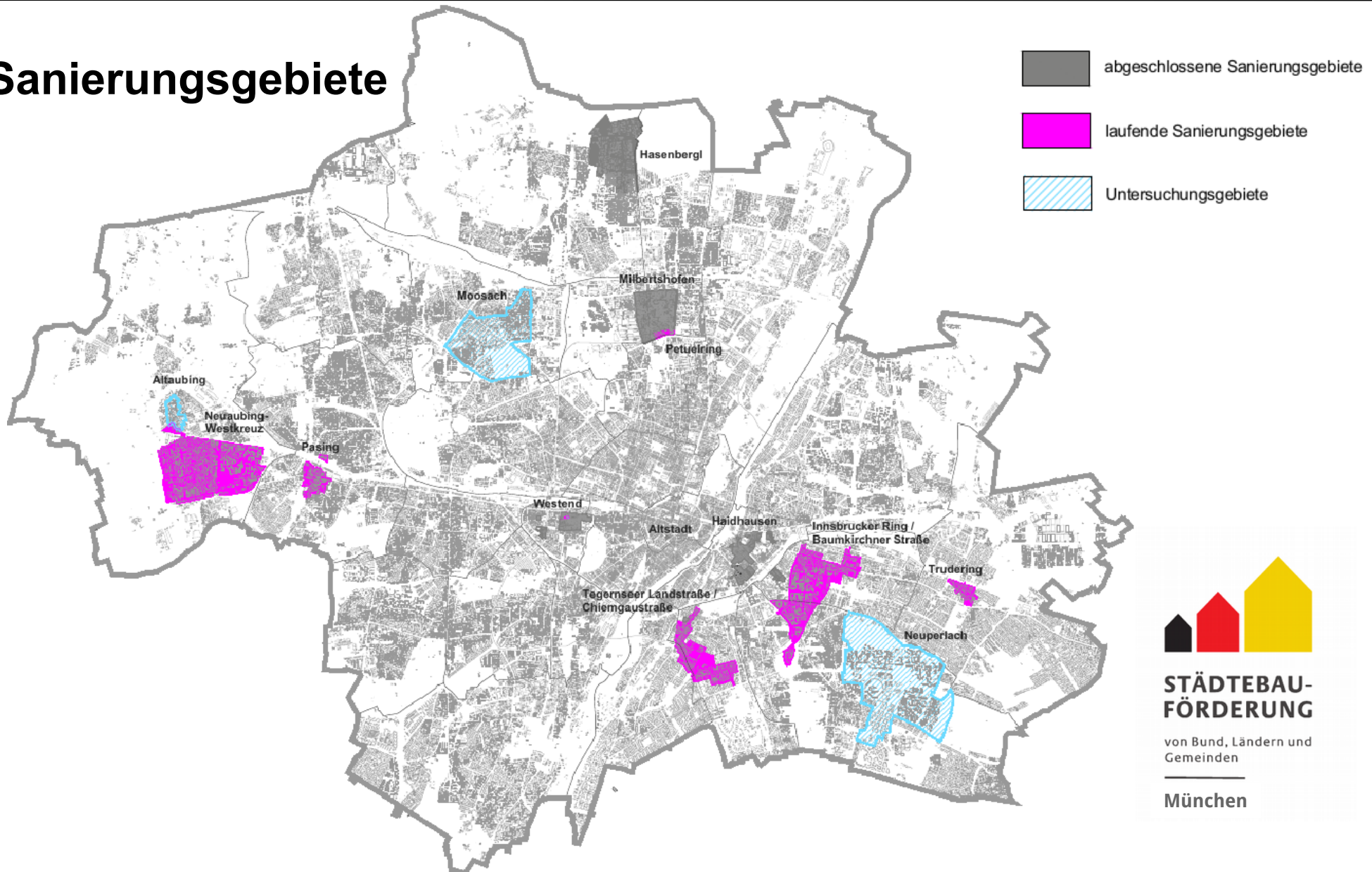
liegen in Erhaltungssatzungsgebieten
→ fast 20 % aller Wohnungen
sind damit geschützt

- München wendet das Vorkaufsrecht
regelmäßig an
- München hat die Erklärung, die
die Käufer unterschreiben, verschärft





Sanierungsgebiete



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

München



UG Neuperlach

Vorbereitende Untersuchungen



the
pro
duc
tive
city



UG Moosach

Vorbereitende
Untersuchungen



GEWOFAG Holding GmbH - Wohnen im Viertel Innsbrucker Ring / Piusplatz

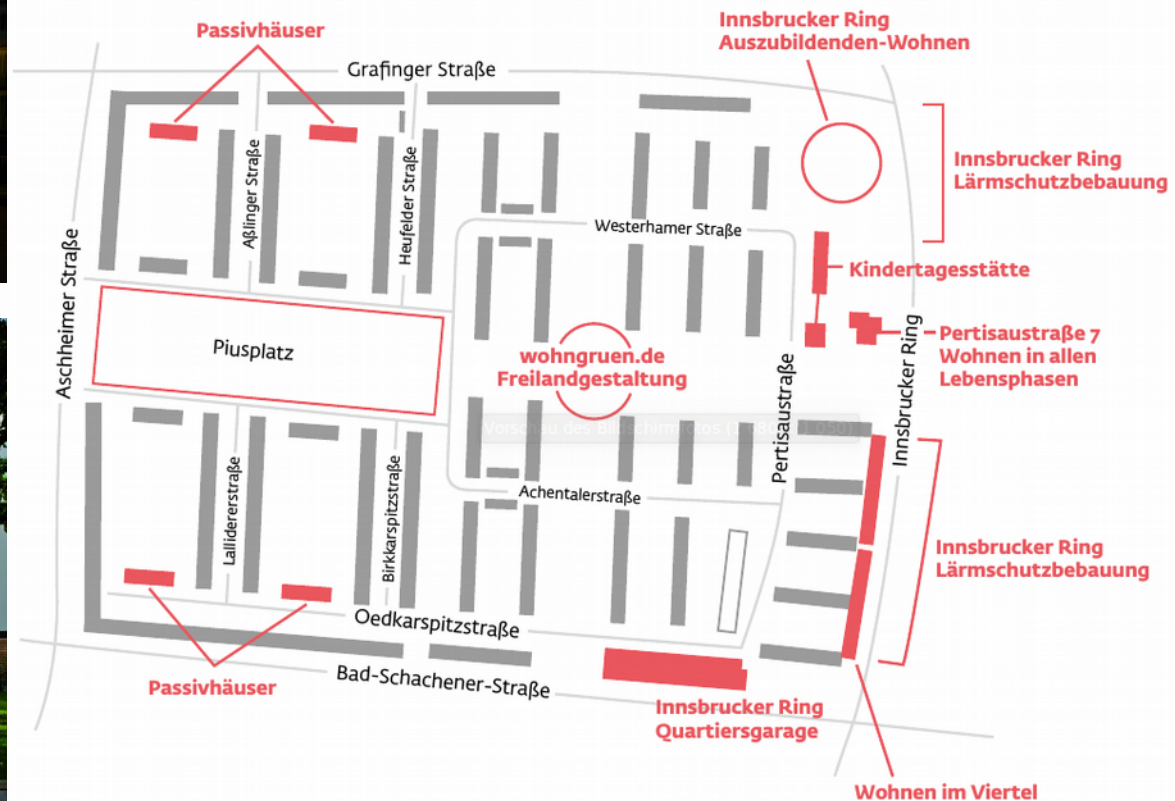
Krieger Architekten mit Stiegler Landschaftsarchitekten



Foto: Klaus Bock



Foto: Roland Weegen



Plan: Gewofag

Ökologische Mustersiedlung: Prinz-Eugen-Park

Entwurfsverfasser: Bürogemeinschaft GSP Architekten mit Rainer Schmidt
Landschaftsarchitekten, München



Ökologische Mustersiedlung: Prinz-Eugen-Park

Wohnungsbau der GWG München
mit Kindertagesstätte, 7 Geschosse



Ökologische Mustersiedlung – WA 13 – Fertigung



HUBER & SOHN Holzbau, Holzverarbeitung, Elementebau GmbH & Co. KG, Bachmehring,
Fertigung Fassadenelemente WA13

GEWOFAG Holding GmbH – Postillonstraße 18-20

Florian Nagler Architekten mit
terra.nova Landschaftsarchitektur





freiham
münchen

Neuer Stadtteil auf 350 ha

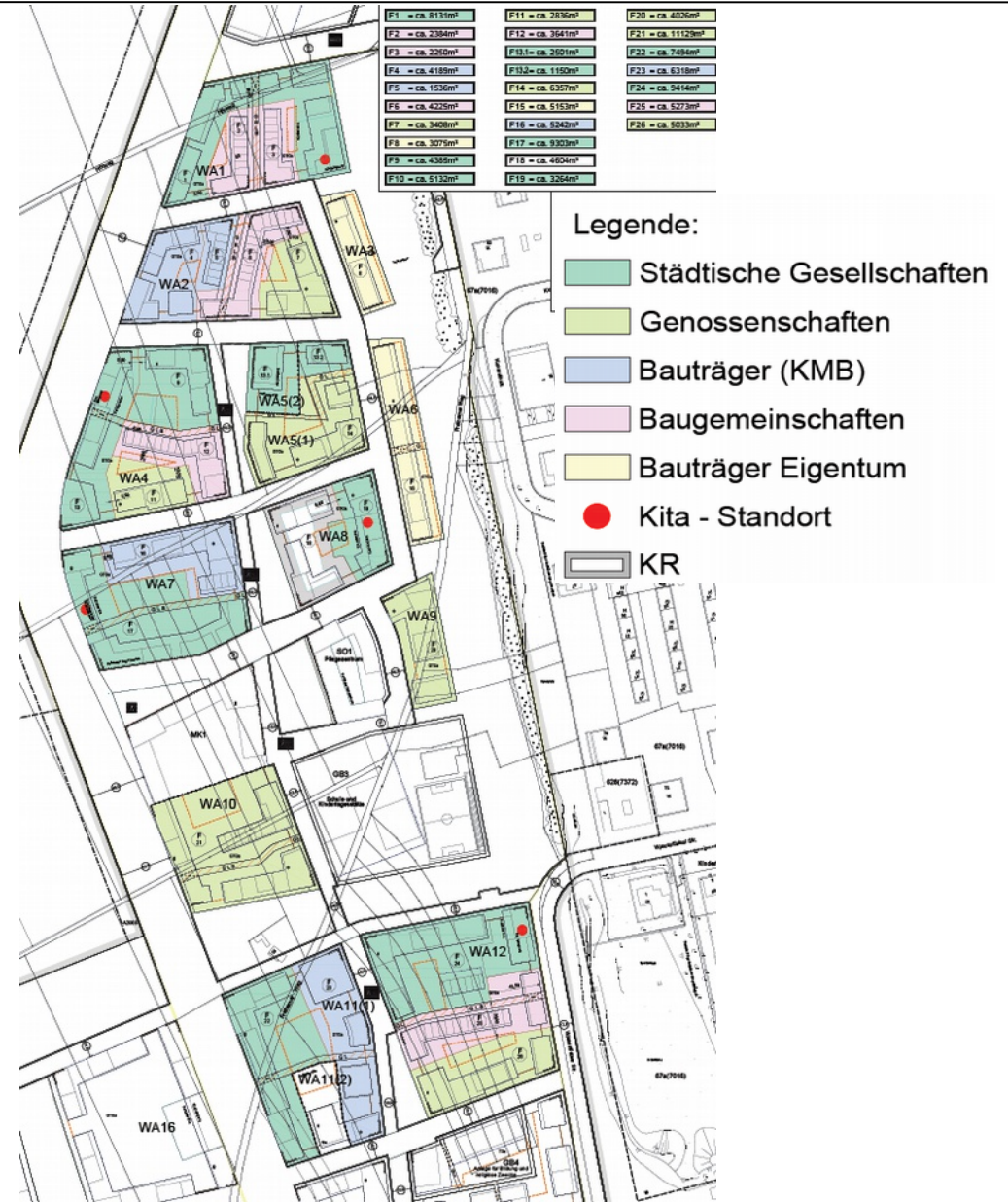
- 10.000 Wohnungen für 25.000 Menschen
- Umsetzung in 2 Realisierungsabschnitten mit mehreren Bauabschnitten
- Gewerbestandort und Bildungscampus mit 7.500 Arbeitsplätzen
- Landschaftspark



www.muenchen.de/freiham

1. Bauabschnitt Freiam-Nord Aufteilungsplan

- WA 1 bis WA 12
- 24 Grundstücke
- 5 Zielgruppen:
 - Städtische Gesellschaften
 - Baugenossenschaften
 - Baugemeinschaften
 - Bauträger – KMB
 - Bauträger – Eigentum



Ehemalige Bayernkaserne

**Wettbewerbsentwurf
1. Rang:**

ARGE Max Dudler
Architekten
Hilmer & Sattler und
Albrecht
Adelheid Schönborn
Gartenarchitektin



www.muenchen.de/bayernkaserne

Hohe Dichte, hohe Kosten!

- Städtischer Wohnungsbau mit viel Infrastruktur
- Innovative Freiflächenkonzepte
- Belebte Erdgeschosszonen
- Konzeptvergaben sorgen für Qualität
- Mobilitätskonzepte



www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Lokalbaukommission/Kundeninfo/Mobilitaetskonzept.html



Konzeptausschreibungen

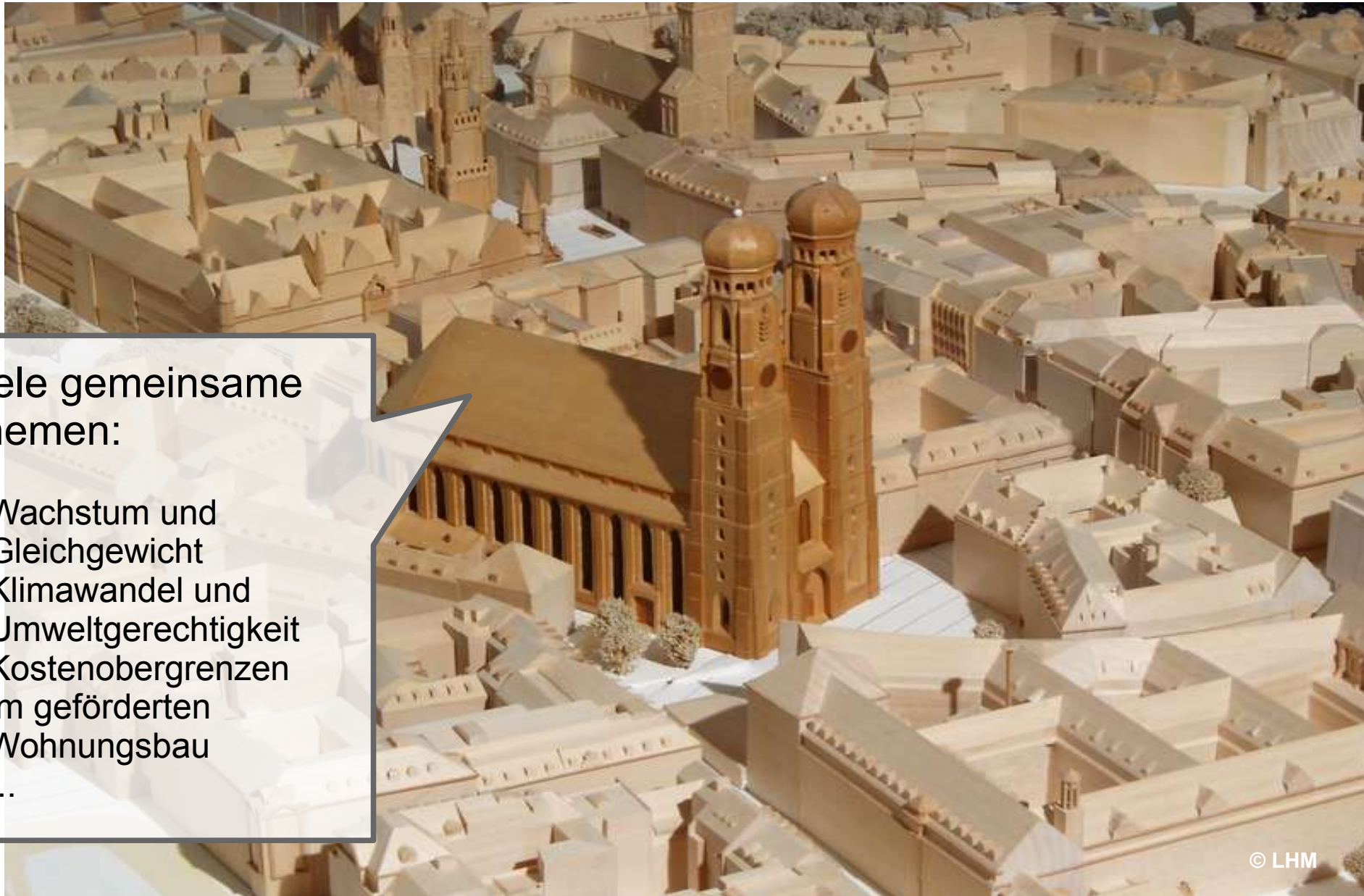
- Ziel: Qualitätssicherung
- kein Preiswettbewerb!
- Bewertung von vordefinierten Kriterien, wie

- ✓ Kostengünstiges Bauen
- ✓ Nahmobilitätskonzepte
- ✓ Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
- ✓ Energie, Ökologie

- ein- oder zweistufige Auswahlverfahren



Entwurfsverfasser:
H2R Architekten BDA
esenbeck architekten
PLAN Z ARCHITEKTEN
juli architekten
studio B Landschaftsarchitektur



Viele gemeinsame Themen:

- Wachstum und Gleichgewicht
- Klimawandel und Umweltgerechtigkeit
- Kostenobergrenzen im geförderten Wohnungsbau
- ...



Stadtdirektorin Ulrike Klar:

Strategien für den Wandel - unser gemeinsames
Anforderungsprofil für die Zukunft. *Leitsatz der AGW*



Fotos: Ingrid Scheffler