



Ausstellung: Zukunft findet Stadt 2012

## **München: einfach wohnen?**

Wohnraum schaffen – Spielräume nutzen



## München: einfach wohnen? Wohnraum schaffen – Spielräume nutzen



„Die starke Wohnungsnachfrage ist die Kehrseite des wirtschaftlichen Erfolgs, der Attraktivität sowie der positiven demografischen Entwicklung unserer Stadt.

Die Wohnraumversorgung ist in München seit über 100 Jahren eine der drängendsten Fragen, obwohl die Stadt alle Register zieht, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern. Seit 1989, dem Jahr, in dem das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ zum ersten Mal aufgelegt wurde, sind so 115.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden.

Trotzdem wird das Angebot an kostengünstigem Wohnraum der ständig steigenden Nachfrage noch nicht gerecht. Diesen Herausforderungen stellen wir uns als Stadt, indem wir unsere Konzepte, wie hier vorliegend mit „Wohnen in München V“, fortwährend aktualisieren.“

Christian Ude  
Oberbürgermeister

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

## Antworten der Stadt

Der Neubau von möglichst vielen Wohnungen ist die beste Medizin gegen hohe Mieten und ein knappes Wohnungsangebot. Besonders wichtig sind dabei die öffentlich geförderten und damit für bestimmte Einkommensgruppen gebundenen Wohnungen. Das allein reicht aber nicht. Die städtische Wohnungspolitik muss sich auch um die Erhaltung relativ preiswerter Wohnungsbestände kümmern.

Das Stichwort „Gentrifizierung“ bestimmt die wohnungspolitischen Diskussionen in vielen deutschen Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt. München wirkt der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern entschlossen entgegen. Dabei werden die Instrumente des Planungsrechts und der Wohnraumzweckentfremdungssatzung konsequent ausgeschöpft. Städtische Wohnungsbaugesellschaften mit ihren großen Wohnungsbeständen sind dabei unverzichtbare Partner.

### Den Bestand schützen

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften liefern neben den Wohnungsgenossenschaften den besten Schutz zur Sicherung erschwinglicher Mietverhältnisse in München. Der GEWOFAG-Konzern und der GWG-Konzern bewirtschaften zusammen rund 62.000 Wohnungen und haben davon ca. 58.000 Wohnungen im eigenen Bestand. Damit leben etwa 10 % der Münchnerinnen und Münchner in Wohnungen der städtischen Wohnbaugesellschaften. 2.000 Wohneinheiten gehören der Stadtparkasse und den Stadtwerken. Hier gibt es „Soziale Mietobergrenzen“ ohne die Gefahr von Luxussanierungen.

Das Zweckentfremdungsverbot reglementiert die Umnutzung von Wohnraum in Gewerberaum. Seit 1993 wurden 4.247 Zweckentfremdungen rückgängig gemacht.

In 14 Erhaltungssatzungsgebieten mit insgesamt 92.000 Wohnungen, in denen 169.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben, sind Nutzungsänderungen, Abbruch oder bauliche Änderungen genehmigungspflichtig. Das gibt der Stadt die Chance, zum so genannten Milieuschutz

beizutragen. Besonders aufwändige Modernisierungen, die hohe Mietsteigerungen zur Folge hätten, können so verhindert werden.

Die Stadt kann in den Erhaltungssatzungsgebieten außerdem ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Damit dies nicht ausgeübt wird, geben Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer vorher häufig eine so genannte Abwendungserklärung ab. Darin gehen sie soziale Verpflichtungen gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern ein, zum Beispiel eine Begrenzung gesetzlich möglicher Mieterhöhungen.

Leider gibt es in Bayern noch nicht die Möglichkeit, in Erhaltungssatzungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu untersagen. Die bayerische Staatsregierung hat eine entsprechende Rechtsverordnung bislang nicht erlassen.

Indem die Stadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchführt, revitalisiert sie in Sanierungsgebieten den Wohnungsbestand durch Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung. Durch den punktuellen, kommunalen Neubau von gefördertem Wohnraum trägt sie zu einer sozialverträglichen Erneuerung der Gebiete bei und schafft ein qualitätvolles Wohnumfeld. Bauliche und soziale Aspekte werden im Rahmen der Aufwertungsstrategie gleichermaßen berücksichtigt.

Mit konkreten Hilfsprogrammen für ältere Mieterinnen und Mieter ermöglichen es die Stadt und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Seniorinnen und Senioren in ihrem Viertel wohnen zu bleiben. „Wohnen im Viertel“, „WGplus“, „Dezentrale Beratung in Alten-Service-Zentren“ und „Pflegerwohngemeinschaften“ gehen neue Wege für ältere Menschen.

### Den Neubau fördern

In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden in München mehr Wohnungen errichtet als in jeder anderen deutschen Stadt, von 1989 bis 2010 in Summe 115.000 neue Wohnungen. Mehr als 22.000 davon wurden öffentlich gefördert.

Das dafür erforderliche Baurecht konnte unter anderem auch deshalb geschaffen werden, weil die dafür notwendige Infrastruktur durch die Sozialgerechte Bodennutzung finanzierbar war. Sie sieht vor, dass sich die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer an den Folgekosten der Planung beteiligen. Zu den infrastrukturellen Maßnahmen, die von neuen Bewohnerinnen und Bewohnern benötigt werden, zählen unter anderem Krippen, Kindergärten, Straßenerschließung, Sozialwohnungen und Freiflächen. Dieser Stadtratsbeschluss von 1994 hat Baurecht für mehr als 31.000 Wohnung ermöglicht, davon mehr als 8.400 öffentlich geförderte.

Das München Modell gibt auch finanziell durchschnittlich ausgestatteten Haushalten die Möglichkeit, geförderten Wohnraum als Eigentum, genossenschaftlich oder zur Miete zu erhalten. Mit über 3.100 Wohnungen im München Modell wird die Münchner Mischung in den Quartieren bewahrt und einer einseitigen Bevölkerungsstruktur vorgebeugt.

### **Baulücken für Neubauten nutzen**

Etwa die Hälfte des Wohnungsneubaus in München wurde in den vergangenen zwei Jahrzehnten nicht in Neubaugebieten umgesetzt, sondern in Baulücken mit bestehendem Baurecht. Wo es möglich war, schrieb die Stadt auch dabei geförderten Wohnungsbau für Niedrig- und Normalverdiener vor. Bei den Lenbachgärten auf dem Gelände der früheren Chemischen Fakultät der TU konnte die Landeshauptstadt zum Beispiel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zur Erhöhung des Baurechts 51 geförderte Wohnungen durchsetzen.

### **Wohnen in München V (2012 bis 2016) – zehn neue Eckpunkte**

1. Wohnungsbauoffensive. Der erwartete Wohnungsbedarf von 7.000 Wohnungsneubauten pro Jahr lässt sich nur teilweise aus Bestandsbaurecht decken. Der andere Teil muss durch Baurechtsausweisungen für jährlich 3.500 Wohneinheiten (Ziel der Landeshauptstadt München) gesichert werden, davon 1.800 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau.

2. Die Grundstückspreise und Mieten steigen. Deshalb wird im geförderten Wohnungsbau eine neue Einkommensstufe eingeführt. Zum Beispiel für eine Familie mit einem Kind eine Erhöhung von 58.100 € auf 69.700 € Bruttoeinkommen jährlich. Dies entspricht ca. 1.000 € mehr Einkommen pro Monat.
3. Die Förderquoten auf städtischen Flächen und im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung werden beibehalten bzw. in Umstrukturierungsgebieten sogar erhöht.
4. Genossenschaften und Baugemeinschaften bekommen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 % in den neuen städtischen Siedlungsgebieten.
5. Bei der Ausschreibung städtischer Wohnungsbauflächen werden in Zukunft verstärkt Konzeptausschreibungen und „Bestgebotsverfahren“ durchgeführt, um den Preiswettbewerb einzuschränken.
6. Die Zielzahlen der Förderprogramme für die unterste Einkommensgruppe werden von 800 auf 900 Wohnungen jährlich erhöht.
7. Im Neubau strebt die Stadt den „KfW-Effizienzhaus 70“-Standard auf Basis EnEV 2009 an.
8. Das Programm des Sozialreferates für den Ankauf von Belegungsrechten erhält deutlich bessere Förderkonditionen.
9. Alle Möglichkeiten zur Bestandssicherung werden weiterhin ausgeschöpft (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverfahren, Mieterberatung). Die Stadt setzt sich für die Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten ein.
10. Das kommunale Fördermittelbudget wird auf 800 Mio. € in fünf Jahren erhöht (von 625 Mio. € in Wohnen in München IV).

## Wohnen in neuen Stadtteilen Mit Augenmaß weiterbauen an der Stadt

Die Landeshauptstadt will mit einem zeitgemäßen, innovativen Wohnungsbau individuellen Wohnansprüchen gerecht werden. Es gilt attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der ganz unterschiedlichen Lebensformen Entfaltungsspielräume bietet. Das setzt nachhaltige Planung im Städtebau voraus.

### Die Stadt erreicht Freiham

Ein Strukturkonzept für 7.500 neue Wohnungen im Münchner Westen

Im neuen Stadtteil Freiham Nord folgt München dem Konzept des Weiterbaus der Stadt. Über einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahren soll hier neuer Lebensraum für 18.000 bis 20.000 Menschen entstehen. Das Konzept verknüpft für beide Seiten vorteilhaft den neuen Stadtteil Freiham und das bestehende Viertel Neuaubing. Zusammen mit dem neuen Wohnraum entstehen qualitätsvolle Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen. Sie schaffen neue Nachbarschaften und Verbindungen zwischen den Quartieren.

Das prämierte Wettbewerbsergebnis sieht eine robuste Struktur von Alleen, Parks, Plätzen und Straßen vor. Sie gibt der vielfältigen Architektur einen grünen Rahmen. Alter und neuer Stadtteil werden sich mit großer Selbstverständlichkeit verbinden und in Bezug zum Münchner Umland treten.



Der Entwurf für den Wohnbereich und das Quartierszentrum.

Entlang der Alleen, die als erstes angelegt werden, stehen auf den Baufeldern kleinteilige Blockstrukturen aus Wohnhäusern, die auch Raum für Altenversorgung, Geschäfte, Kulturveranstaltungen, Religionsausübung und Ausbildung bieten. Die lockere Gliederung der Gebäude gibt immer wieder den Blick frei in üppig grüne, halböffentliche Innenhöfe. In den großzügigen Innenbereichen treffen sich die Nachbarinnen und Nachbarn, Kinder finden Plätze zum Spielen. Individuelle Terrassen und Mietergärten sorgen für Privatsphäre. Der Wohnstandort verfolgt ein ökologisch nachhaltiges Energiekonzept mit einem Erdwärmeheizwerk.

Um den neuen S-Bahnhalt Freiham an der Bodenseestraße entsteht mit dem künftigen Stadtteilzentrum eine urbane Stadteinfahrt und lebendige Mitte mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. In direkter Nachbarschaft schließen sich ein Schulzentrum mit grüner Mitte und der Sportpark, der sich zum Landschaftspark öffnet, an.

#### **Projekt: Strukturkonzept Freiham Nord**

**Städtebau:** eevas, München

**Landschaftsarchitektur:** terra.nova, München

**Größe:** 1.900.000 m<sup>2</sup> Fläche Umgriff

**Einwohnerinnen**

**und Einwohner:** 18.000 – 20.000

**Arbeitsplätze:** in Freiham Süd ca. 7.500

**Freiflächen:** 700.000 m<sup>2</sup> überörtlich

**Sonstige Nutzungen:** Stadtteilzentrum, Quartierszentrum, kulturelle und soziale Infrastruktur, Schul- und Sportzentrum

#### **Projekt: Städtebauliches Konzept 1. Realisierungsabschnitt**

**Größe:** 690.000 m<sup>2</sup>

**Wohnungen:** 3.000 Wohnungen

**Bereich A (Stadtteilzentrum, Schul- und Sportzentrum)**

**Architektur:** Ortner & Ortner, Berlin

BSM – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung, Berlin

**Landschaftsarchitektur:** Topotek 1, Berlin

**Bereich B (Wohnen und Quartierszentrum)**

**Architektur:** west 8, urban design & landscape architecture, Rotterdam

**Landschaftsarchitektur:** west 8, urban design & landscape architecture, Rotterdam

# Wohnen mit Sonnenenergie

## Nachhaltigkeit im Städtebau schützt das Klima

München ist Mitglied im Klima-Bündnis e. V. Damit hat sich die Landeshauptstadt verpflichtet, alle fünf Jahre die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 10 % zu senken. Sie will dadurch unter anderem die Pro-Kopf-Emissionen bis spätestens 2030 halbieren. Darüber hinaus nimmt München auch am Konvent der Bürgermeister für lokale nachhaltige Energie teil. Der Konvent unterstützt die 20-20-20-Ziele der EU: bis 2020 sollen die Treibhausgas-Emissionen um mindestens 20 % gegenüber dem Referenzjahr 1990 sinken. 20 % des Endenergieverbrauchs sollen aus erneuerbaren Energien stammen. Und schließlich ist eine Effizienzsteigerung von 20 % angestrebt. Der solar-energetische Städtebau leistet einen wichtigen Beitrag zu diesen Zielen.

### Ein Stadtquartier setzt auf Sonnenenergie

Das Areal an der Hochhäckerstraße: die ideale Lage für Solarenergie

Das neue Wohngebiet an der Hochhäckerstraße bietet auf ca. 19 Hektar ausgezeichnete Voraussetzungen für einen solarenergetisch optimierten Städtebau. Ein Blick in die bestehende Gärtnerei zeigt, wie sich Pflanzen und Rabatten nach der Sonne orientieren. Die parallele Ausrichtung der Gebäudezeilen nach Süden und die optimierten Gebäudeabstände ermöglichen eine optimale Nutzung der Solarenergie. Die gegenseitige Verschattung der Gebäude wird auch bei winterlichem Sonnenstand vermieden. Es werden ganzjährig solare Gewinne mittels aktiver und passiver Maßnahmen erzielt. Die differenzierte Staffelung der Baukörper sorgt für eine Auflockerung der städtebauliche Struktur.

In mehreren Bauabschnitten werden rund 1.000 Wohnungen entstehen, größtenteils in Form von Geschosswohnungsbau. Im nördlichen und östlichen

Bereich des Planungsgebietes schaffen Reihen- und Doppelhäuser einen stimmigen Anschluss an die umliegende Bebauung. Für ein ökologisches Stadtquartier sind großzügige Grün- und Freiflächen geplant. Ausreichende Flächen für den Einzelhandel und mehrere Kindertageseinrichtungen bieten die erforderliche Infrastruktur für das tägliche Leben.



Die Lage nördlich des neuen Südfriedhofs.



Ansicht von Südosten.



Blick in die Wohnanlage.

#### Projekt: Hochhäckerstraße

**Eigentümer:** Bayerische Hausbau Projektentwicklungs GmbH

**Städtebau:** Jatsch Laux, München

**Landschaftsarchitektur:** ver.de, Freising

**Größe:** 180.000 m<sup>2</sup>

**Wohnungen:** ca. 1.000

**Freiflächen:** ca. 48.500 m<sup>2</sup>

**Sonstige Nutzungen:** Kindertageseinrichtungen, Nahversorgungszentrum



## Wohnen und arbeiten

### Die Mischung macht's – leben im urbanen Quartier

Verantwortungsbewusste Stadtentwicklung zielt darauf ab, die Verkehrsströme in der Stadt möglichst gering zu halten. Dazu können Projekte viel beitragen, die auf kleinem Raum die entscheidenden Nutzungen von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit miteinander verbinden. In solchen urbanen Quartieren ist das Leitmotiv der PERSPEKTIVE MÜNCHEN „kompakt-urban-grün“ umgesetzt. Sie folgen dem Modell der Europäischen Stadt, die durch eine Mischung von Plätzen, Wohnhäusern, Geschäftshäusern und öffentlichen Bauten und einem Identität stiftenden öffentlichen Raum geprägt ist.

#### Leo 152 – Schwabing in klein

Alles, was Menschen in ihrem Viertel suchen, unter einem Dach

Das Projekt Leo 152 wird ein Stadtquartier mit unverwechselbarem urbanen Charakter. Denn es vereint alle Nutzungen, die für ein Stadtquartier typisch sind. Aber anders als in den meisten Vierteln, wird Leo 152 die Nutzungen vertikal geschichtet anbieten: Im Erdgeschoss verschiedene Läden mit sechs Metern Deckenhöhe, darüber Büros und ganz oben schließlich 273 Wohnungen. Die Wohnungen werden 30 % der Flächen einnehmen. Damit ist die für Altbauquartiere typische Nutzungsmischung von Anfang an gegeben. Lediglich die Hotels stehen separat.



Entwurf/Visualisierung Schmidt/Hammer/Lassen, Aarhus.



Zwischen Leopoldstraße und Berliner Straße entsteht ein neues Viertel.



Entwurf/Visualisierung 03 Architekten, München.

#### Projekt: Leo 152

**Bauherr/Eigentümer:** JH Development GmbH

**Städtebau:** 03 Architekten, München

**Landschaftsarchitektur:** ver.de, Freising

**Größe:** Umgriff: 42.200 m<sup>2</sup>

GF gesamt: 89.000 m<sup>2</sup>, GF Wohnen: 26.700 m<sup>2</sup>

**Wohnungen:** 273

**Arbeitsplätze:** 1.365

**Freiflächen:** 10.400 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche

**Sonstige Nutzungen:** GF Hotel: 34.500 m<sup>2</sup>, GF sonst. gew. Nutzung: 27.800 m<sup>2</sup>

# Wohnen mit Eigeninitiative

## Gemeinsam bauen – Nachbarschaften gestalten



Die Ostseite der Wohnanlage mit den gemeinsamen Freiflächen.

Seit mehr als fünfzehn Jahren sind Baugemeinschaften und neugegründete Wohnungsbaugenossenschaften wieder am Münchner Wohnungsmarkt aktiv. Die meisten von ihnen teilen gemeinsame Werte, beispielsweise den des ökologischen Bauens oder die Betonung einer lebendigen Nachbarschaft. Auch innovative Themen stehen auf ihrer Agenda. Gewinne sind nicht ihr vorrangiges Ziel, was zur Entlastung des Münchner Wohnungsmarkts beiträgt. Die Stadt unterstützt diese Eigeninitiativen: Bei der Ausschreibung der Wohnungsbauflächen in den großen Siedlungsgebieten wird seit 2010 ein Anteil von 20 bis 40 % der Gesamtfläche für den Wohnungsbau durch Baugemeinschaften und Baugenossenschaften vorgesehen.

### Baugemeinschaften bereichern den Ackermannbogen

Familienfreundliche, innovative Architektur

Im nordwestlichen Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen errichtete die Bau-

gemeinschaft Bauwerk Schwabing GbR vier Häuser. Sie enthalten neben Eigentumswohnungen für 27 Parteien auch zwölf geförderte Mietwohnungen und eine Kinderkrippe mit zwei Gruppen.

Die Wohnungsgrößen sind so unterschiedlich wie der Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner. Zwischen freifinanzierten Eigentumswohnungen finden sich Miet- und Eigentumswohnungen, die im München Modell gefördert wurden. Gemeinschaftsräume sowie gemeinsame Freiflächen stärken die Nachbarschaft.

Ändern sich die Bedürfnisse, können die Grundrisse angepasst werden, weil weitgehend auf tragende Innenwände verzichtet wurde. Es ist sogar möglich, übereinanderliegende Wohnung über provisorisch verschlossene Treppenausparungen zu Maisonette-Wohnungen zu verbinden. Einige Zimmer haben einen eigenen Treppenzugang und ein kleines Duschbad.

#### **Projekt: Wohnanlage Elisabeth-Kohn-Straße**

**Bauherr/Eigentümer:** Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing GbR, c/o Bürgerbau AG, Freiburg

**Adresse/Ort:** Elisabeth-Kohn-Str. 15–23

**Architektur:** H2R\_Architekten BDA, München

**Landschaftsarchitektur:** Büro Freiraum Johann Berger, Freising

**Größe:** Wohnfläche gesamt: 2.587,28 m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Wohnungsgröße: ca. 99 m<sup>2</sup>

**Wohnungen:** 12 München Modell Miete,  
4 geförderte Eigentumswohnungen und  
23 freifinanzierte Eigentumswohnungen

**Sonstige Nutzungen:** 1 Kinderkrippe

**Allgemeine Daten:** bezugsfertig November 2006

## Wohnen bei den städtischen Gesellschaften

### Innovativer städtischer Wohnungsbau

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben als Instrument der kommunalen Wohnungspolitik eine hohe Bedeutung. Zum einen weil sie Innovationen im Wohnungsbau voranbringen. Zum anderen garantieren sie bezahlbaren Mietraum in der Stadt für die einkommensschwächeren Münchner Bürgerinnen und Bürger. Sie leisten dies in ihren Wohnungsbeständen und bauen jährlich ca. 500 neue geförderte Wohnungen auf eigenen Grundstücken oder auf Flächen, die die Stadt an sie vergibt. Die Gesellschaften erweitern ihren Wohnungsbestand auch durch den Ankauf privater Flächen.

#### „Familien zurück in die Stadt“ und „Wohnen im Viertel“

Die GEWOFAG sorgt für attraktiven und barrierefreien Wohnraum am Piusplatz

Die GEWOFAG wertet die „Soziale Stadt“-Gebiete in Ramersdorf und Berg am Laim auf. Die Maßnahmen schließen Gebäudesanierungen und weitreichende Verbesserungen des Wohnumfeldes ein und schaffen teilweise barrierefreien sowie familiengerechten Wohnraum. Innerhalb des Programms „Soziale Stadt – wohngrün.de“ zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier wurden die Außenanlagen zusammen mit den Mieterinnen und Mietern neu gestaltet. Nicht zuletzt werden auch neue Passivhäuser gebaut. Für ihre Quartiersentwicklung rund um den Piusplatz erhielt die GEWOFAG den Preis „Soziale Stadt 2010“. Ebenfalls in Ramersdorf und Berg am Laim setzt die GEWOFAG die Projekte „Familien zurück in die Stadt“ und „Wohnen im Viertel“ um – Wohnraum für Familien und Betreuungsangebote für ältere Menschen, die in ihrem Viertel bleiben möchten.



Kinder spielen gern in den neu gestalteten Spielbereichen.



Visualisierung der Passivhäuser am Piusplatz (Allmann Sattler Wappner Architekten, München), Ansicht Nord (oben), Ansicht Süd (unten).

#### **Projekt: Quartiersentwicklung Piusplatz**

**Bauherr:** GEWOFAG

**Projektzeitraum:** 2005 bis 2020

**Investitionen:** rund 109 Mio. Euro

**Projektbeteiligte:** Landeshauptstadt München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Quartiersmanagement „Soziale Stadt“; Baureferat, Sozialreferat, Referat für Bildung und Sport, Lokalbaukommission; MGS Münchner Gesellschaft für Stadtentwicklung; Bezirksausschuss Ramersdorf/Perlach, Bezirksausschuss Berg am Laim; Quartiersmanagement Ramersdorf/Berg am Laim: „Soziale Stadt“ und Koordinierungsgruppe

# Wohnen auf Gewerbeflächen

## Neue Chancen für den Wohnungsbau

Um auch kurzfristig der steigenden Wohnungsmarktnachfrage gerecht zu werden, steht das Thema einer bedarfsgerechten Baurechtschaffung, z. B. durch Umwandlung von noch nicht bebauten Kern- und Gewerbegebieten in Wohngebiete im Vordergrund. Dass der Standort für Wohnen geeignet erscheint und eine gute Wohnqualität erwarten lässt, muss durch ein schlüssiges Planungskonzept nachgewiesen werden. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann durch eine Umwandlung viel Wohnraum entstehen, ohne die Stadt oder die Bauherinnen und Bauherren unangemessen zu belasten.

### Wohnen und Arbeiten in Altbogenhausen

Auf dem ehemaligen Togonal-Gelände entstehen Wohnungen und Arbeitsplätze

Auf dem früheren Werksgelände von Togonal steht das denkmalgeschützte Gebäude einer ehemaligen Gastwirtschaft. Es wird in ein Ensemble von fünf eleganten Stadtvillen integriert und dabei perspektivisch zur Ismaninger Straße freigestellt. Das Gelände eignet sich durch seine Lage in Altbogenhausen ausgezeichnet für einen attraktiven, städtebaulich anspruchsvollen und interessanten Wohn- und Bürostandort. Die Wohneinheiten reichen von Apartments bis zu großzügigen Stadtvillen.



Das ehemalige Togonal-Gelände zwischen Ismaninger Straße und Montglasstraße.



Ansicht Ismaninger Straße/Ecke Händelstraße



Erdgeschoss und Freiflächen.

#### **Projekt: Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Togonal-Gelände**

**Adresse/Ort:** Ismaninger 105, München-Bogenhausen

**Bauherr/Eigentümer:** Bayerische Hausbau GmbH & Co.KG, BGH Wohnbau GmbH (Tochtergesellschaft der Bay. Hausbau)

**Städtebau:** Laux Architekten, München

**Landschaftsarchitektur:** Nowak Landschaftsarchitekten, München

**Größe:** Grundstücksgröße 5.133 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche (GF) gesamt 10.100 m<sup>2</sup>

**Wohnungen:** 52

**Arbeitsplätze:** 55

**Freiflächen:** ca. 1.400 m<sup>2</sup>

**Sonstige Nutzungen:** ca. 8.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen

ca. 1.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche Büro

ca. 360 m<sup>2</sup> Geschossfläche Dienstleistung/Einzelhandel

### **Impressum**

Folder zur Ausstellung

„München: einfach wohnen?“

Wohnraum schaffen – Spielräume nutzen.

13. Januar bis 1. März 2012

Rathausgalerie, Marienplatz 8

Herausgeberin: Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Blumenstraße 31, 80331 München

Projektleitung/Redaktion: Christian Fuchs,

PlanTreff

Gestaltung: QS2M, München

Druck: Blueprint, München

Papier: Circlesilk Premium White

100% Recycling

München, Dezember 2011

### **Bildnachweis**

Landeshauptstadt München · GEWOFAG Holding

GmbH, München · Irmin Eitel, München · Michael

Nagy, Landeshauptstadt München · west 8, urban

design & landscape architecture, Rotterdam ·

Jatsch Laux, München · Prechter + Schreiber Land-

schaftsarchitekten, Nürtingen · ver.de, Freising ·

03 Architekten, München · Schmidt/Hammer/Lassen,

Aarhus · Allmann Sattler Wappner Architekten,

München · Nowak Landschaftsarchitekten, München

[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

[www.zukunft-findet-stadt.de](http://www.zukunft-findet-stadt.de)