

# Klimaquartier Ramersdorf

Bauzentrum München

22.11.2024, Henrike Weinmann, Projektleiterin  
Bestandsentwicklung der Münchner Wohnen

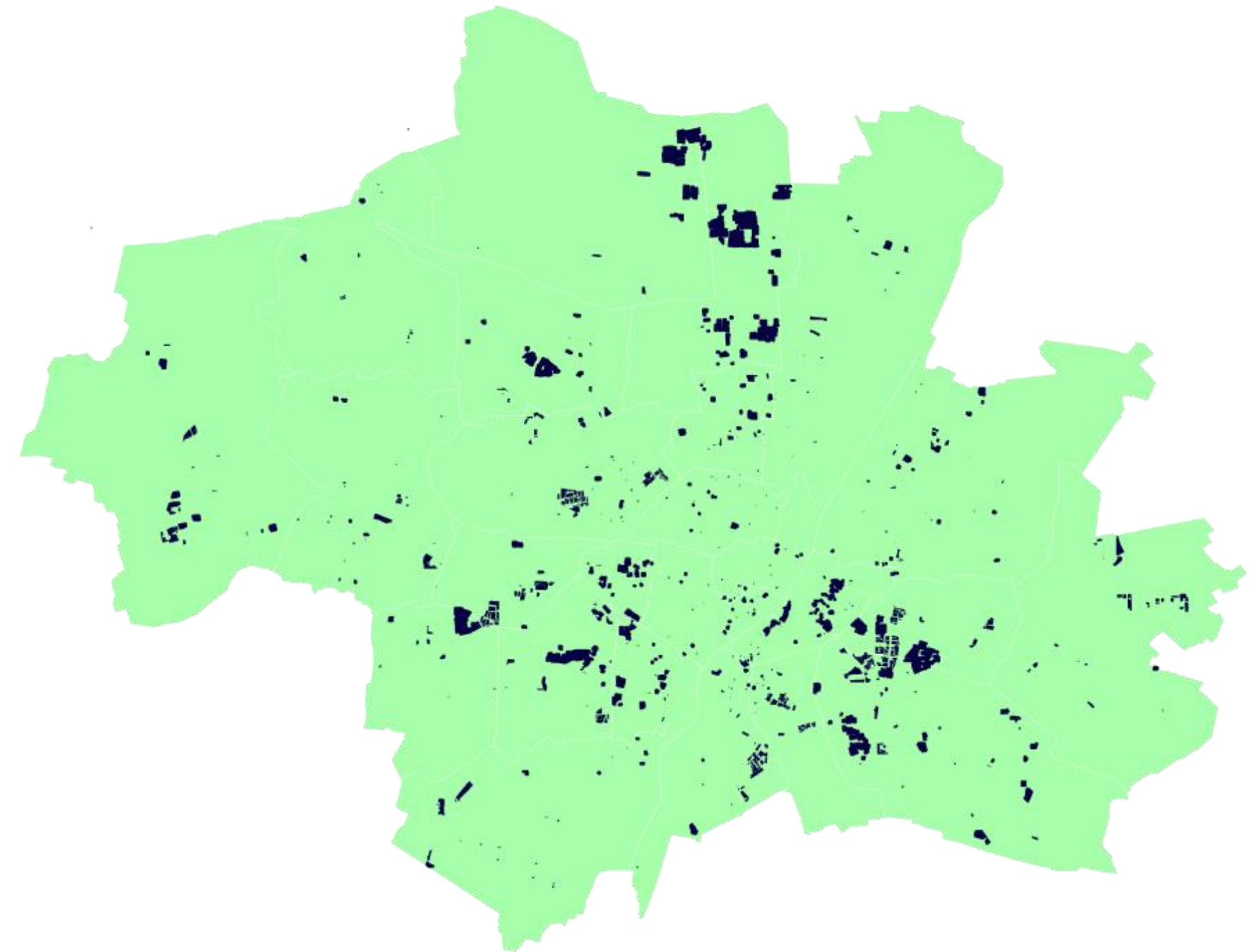


# Die Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt München

## Die Münchner Wohnen in Zahlen

<b>150.000</b>	Mietende
<b>70.000</b>	Wohnungen im Bestand
<b>2.800</b>	Wohnungen im Bau
<b>13</b>	Hausverwaltungen

**7,90 Euro/qm** Durchschnittsmiete



# Agenda

- 1** Quartiersumgriff
- 2** Integriertes Quartierskonzept
- 3** Nächste Schritte

# Quartiersumgriff

# Klimaquartier Ramersdorf

## Eckdaten

- Grundstück der Münchner Wohnen
- Kein Bebauungsplan
- Baugebiet / FNP: reines Wohnen
- Grundstück: 90.875 m<sup>2</sup>
- 916 Wohneinheiten im Bestand
- Baujahr 1949 – 1965
- Ehemalige „Ami-Siedlung“





**Besonderheiten:**

- Viel erhaltenswerter alter Baumbestand
- Keine Wohnraum-Bindungen
- Hohes energetisches Modernisierungspotential
- Entwicklung eines integrierten Quartierkonzeptes

# Klimaquartier Ramersdorf

## Impressionen



### Durchwegung

Viele bereits bestehende Grünflächen sowie alter, erhaltenswerter Baumbestand.



### U-Bahn Anschluss

Eine direkte Erschließung der U-Bahn im Quartier.



### Platz an der Triester Straße

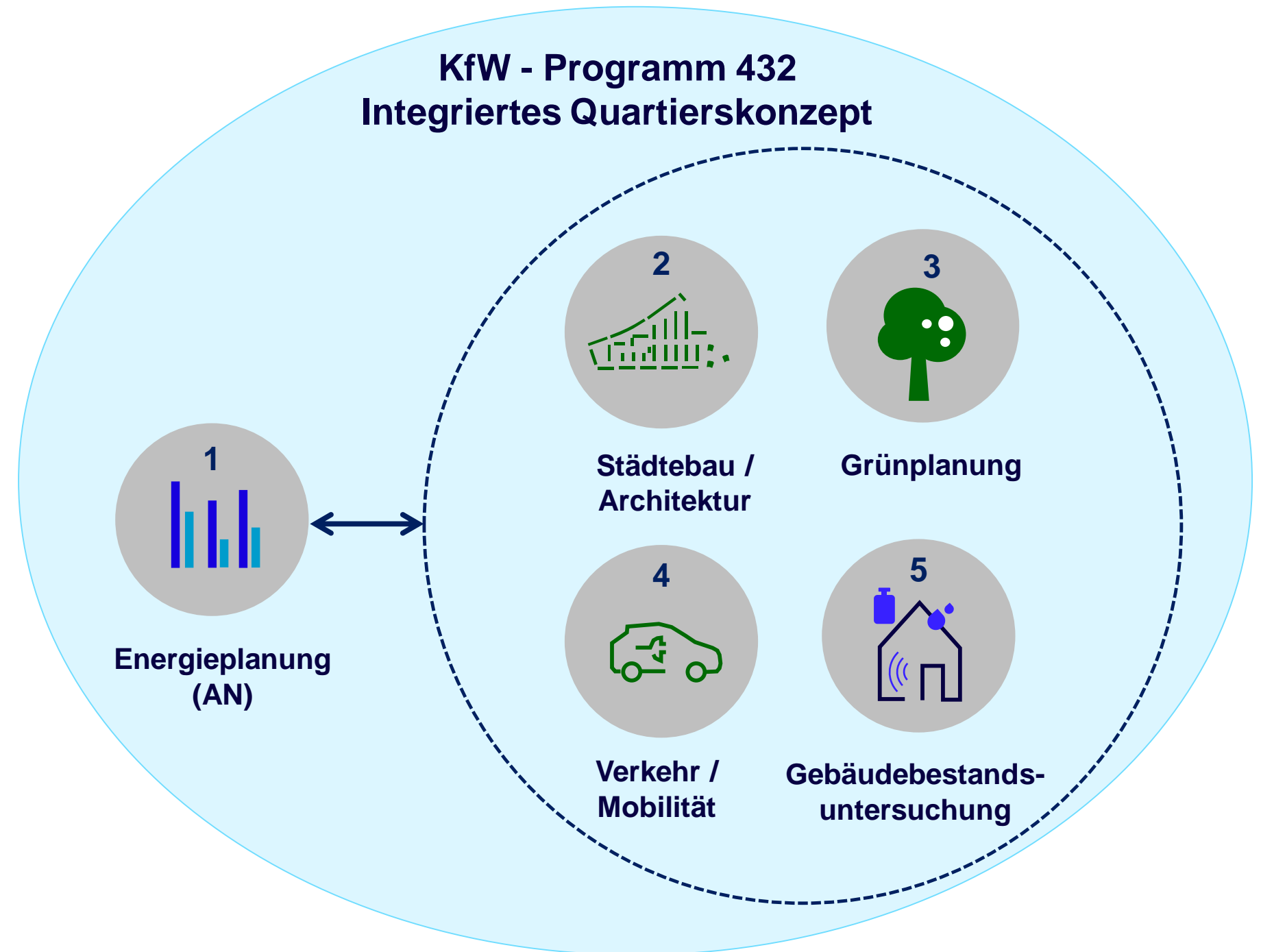
Aktuell wird der Platz ausschließlich zum Parken verwendet.

Vision, Leitziele  
**Integriertes**  
**Quartierskonzept**

# Klimaquartier Ramersdorf

## Vision

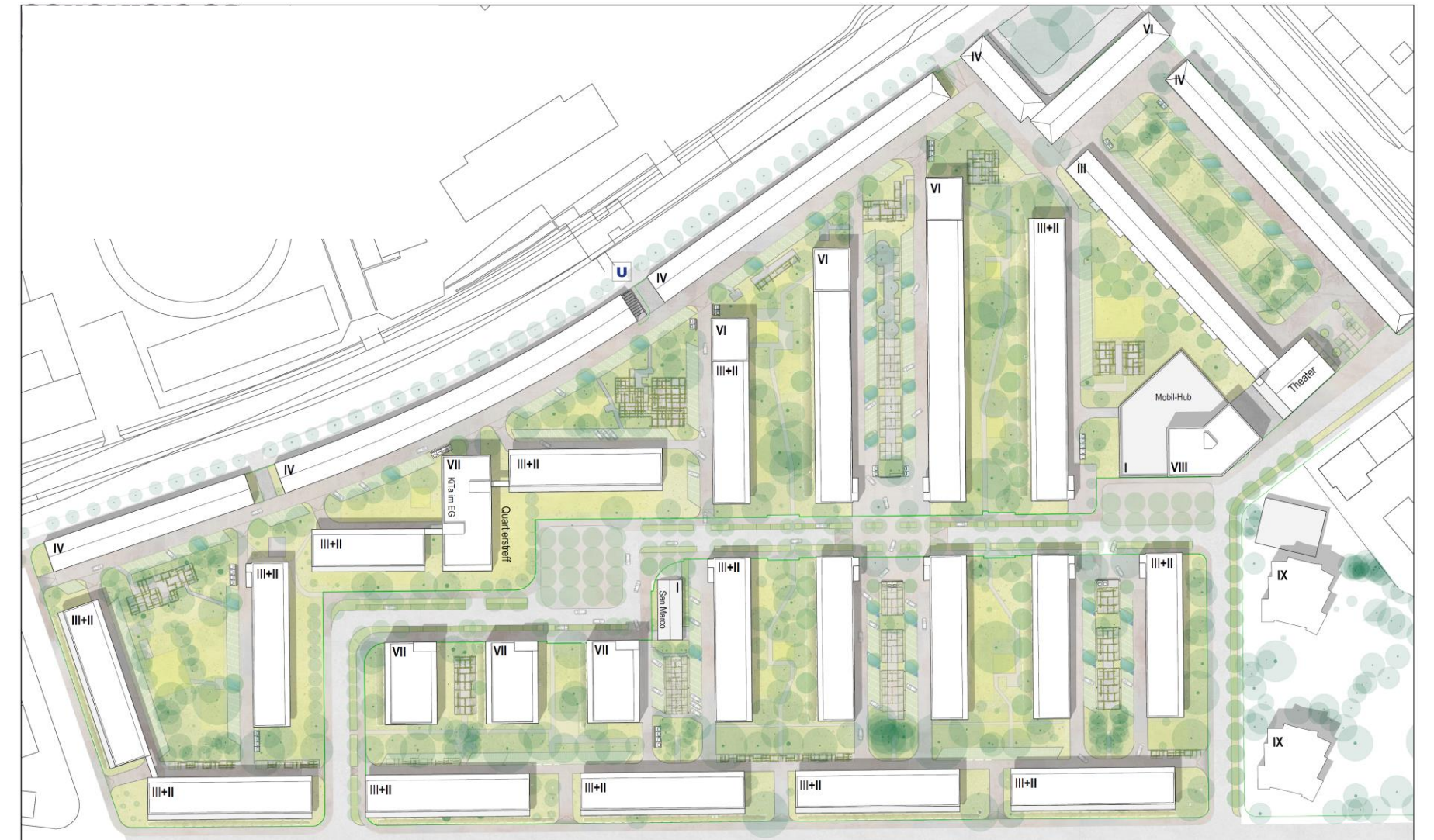
- **Energetische Modernisierung im Bestand**  
soziale Verträglichkeit, Erhaltung Baumbestand
- **Schaffung von sozialem Wohnraum**  
hohe energetische Gebäudestandards im Neubau, neue Wohntypen und Wohneinheiten, Barrierefreiheit,
- **Schaffung einer städtebaulichen Qualität**  
soziale Infrastruktur, gesellschaftliche Treffpunkte
- **Regenerative Energien**  
Umstellung auf Fernwärme, PV-Strategie
- **Ökologische Maßnahmen**  
Freiflächenkonzept, naturnahes Wassermanagement, verkehrsarmes Quartier
- **Interdisziplinärer Planungsansatz**  
integriertes Quartierskonzept



# Klimaquartier Ramersdorf

## Städtebau - Basisszenario

- Zur Erreichung der Klimaschutzziele sind **Ressourcen zu schonen** (hoher Bestandserhalt)
- **Schnelle Umsetzung** ist essenziell für die Klimaneutralität
- Sanierung bestmöglich im **bewohnten Zustand**
- **Maximaler Bestandserhalt** bei **maximaler Nachverdichtung** (bspw. durch Aufstockungen, serielle Sanierung)
- Frühzeitige Schaffung von Sharing-Angeboten, **Verzicht auf Tiefgaragen**
- Schaffung einer **Mitte im Quartier**
- Schaffung von **neuen (sozialen) Infrastruktureinrichtungen**

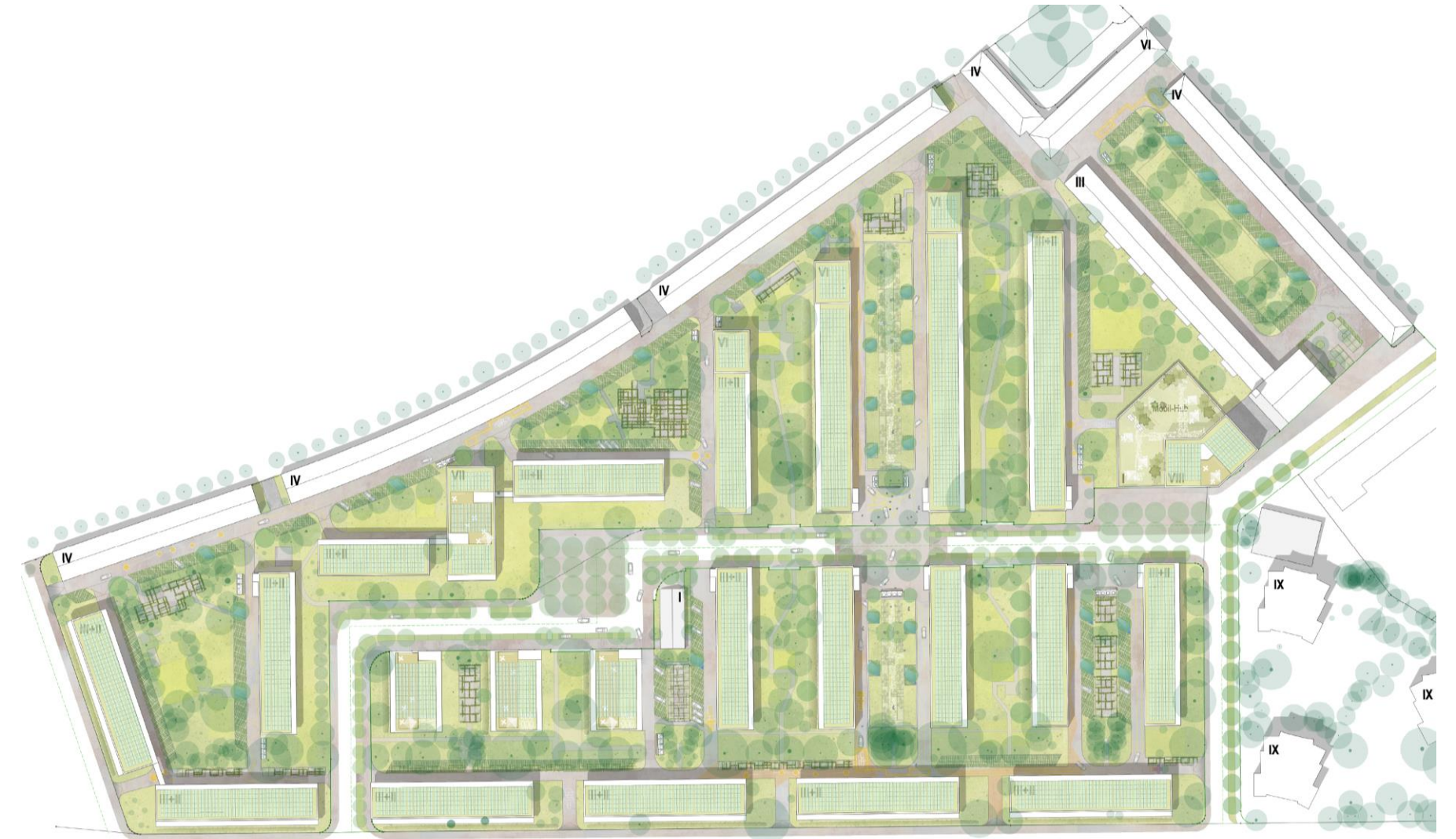


**Basisszenario integriertes Quartierskonzept**  
(Uniola)

# Klimaquartier Ramersdorf

## Freiraum

- Errichtung von **Balkonen** für private Freiräume
- Erhaltung **Baumbestand / Artenvielfalt**
- **Begrünungsmaßnahmen** (Dach, Fassade, Neupflanzungen)
- **Aufenthalts- und Treffpunkte** schaffen
- Förderung der **Mobilitätsangebote**
- **Entsiegelung** und **ökologische Aufwertung** der Straßen schaffen
- **Straßen als Freiräume** qualifizieren

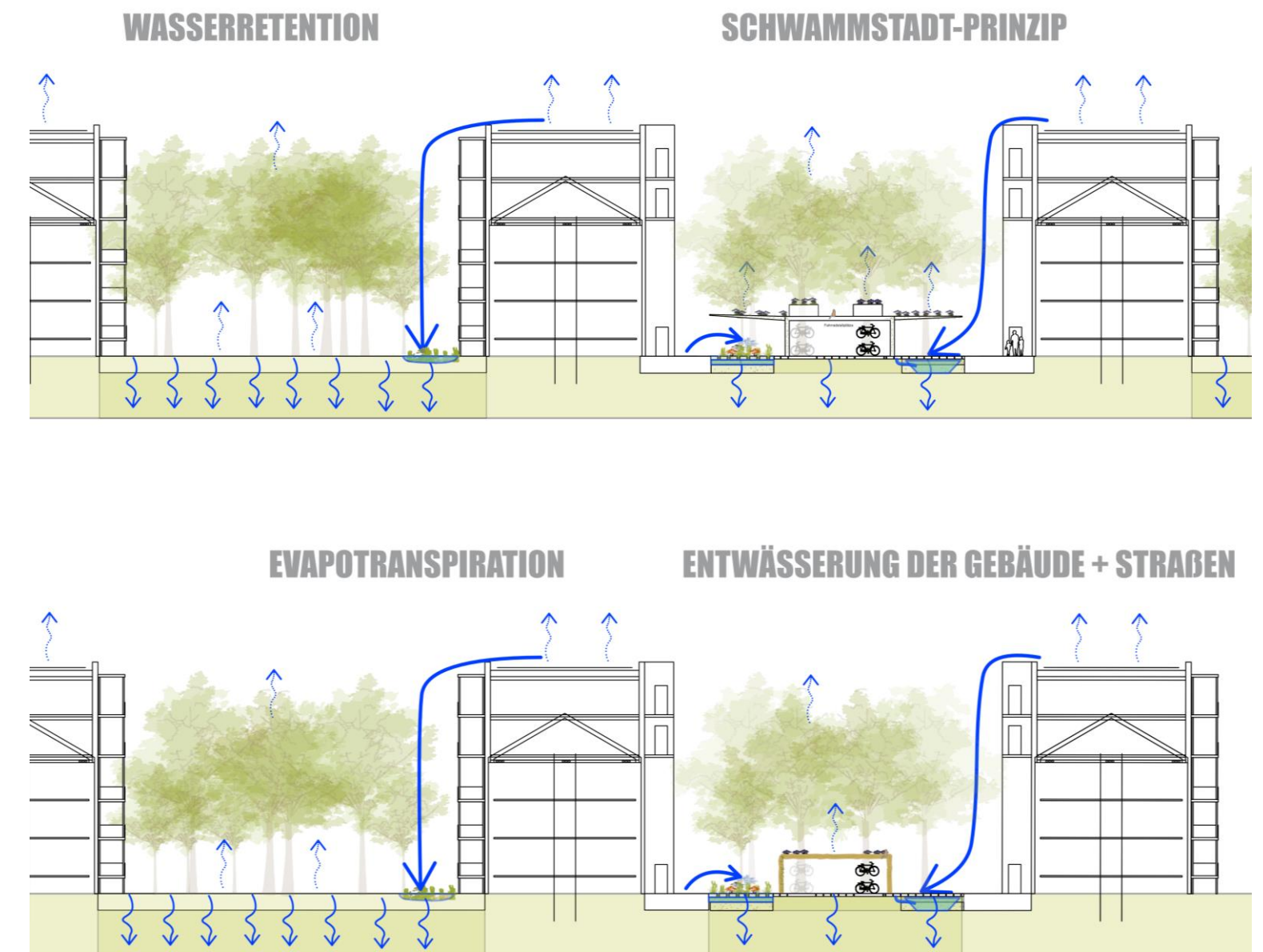


Freiflächengestaltungsplan integriertes Quartierskonzept  
(Uniola)

# Klimaquartier Ramersdorf

## Wassermanagement

- **Entsiegelung** und **ökologische Aufwertung** der Straßen
- **Wassermanagement / Schwammstadtprinzip**
- **Baumrigolen** unter Stellplätzen
- **Regengärten** an Verkehrsflächen
- **Muldenrigolen** an Gebäude-Westfassaden
- **Ableitung von Gebäudedächern**
- **Ökologische Aufwertung**

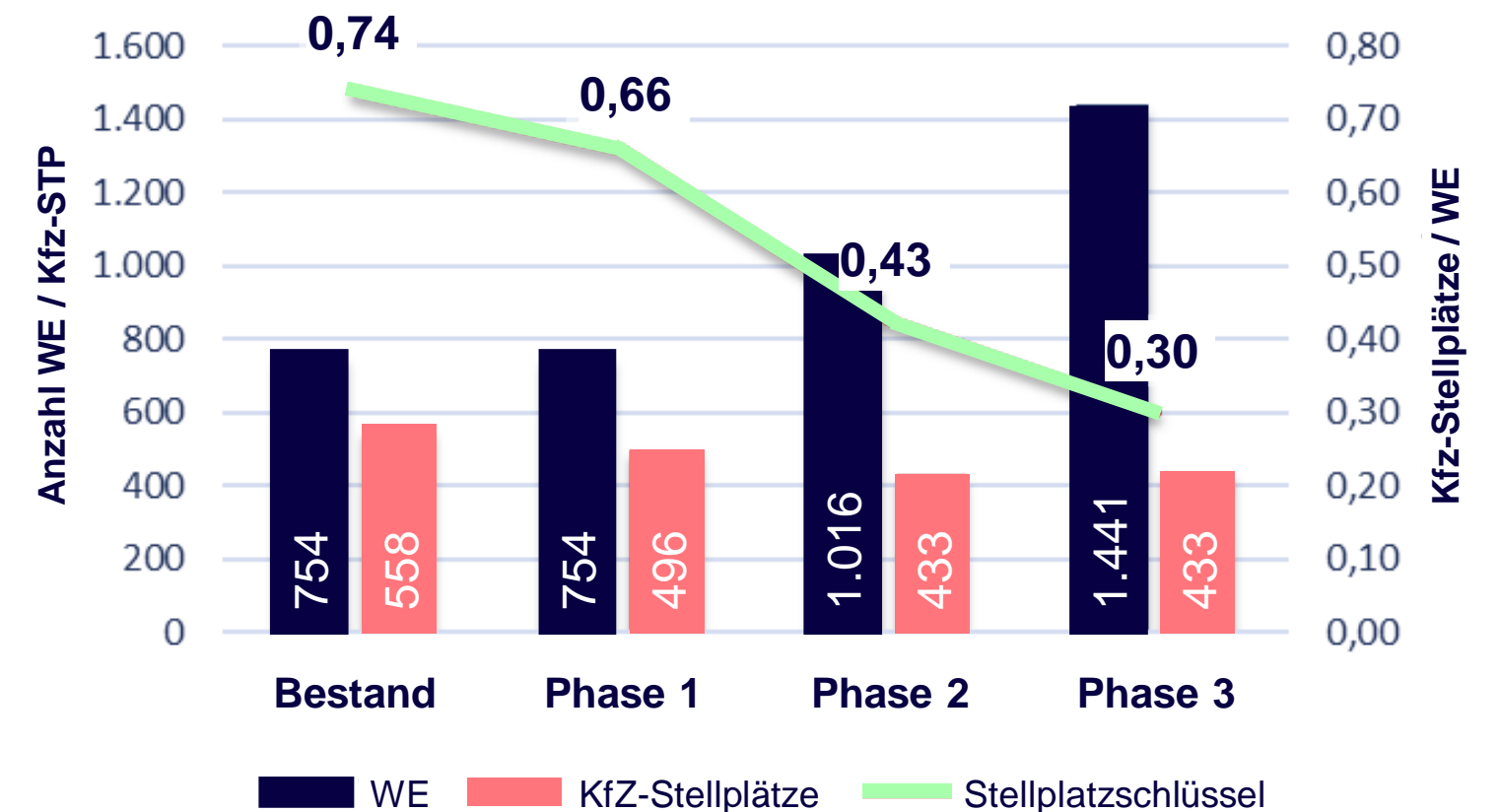


**Schemaschnitte aus integriertem Quartierskonzept**  
(Uniola)

# Klimaquartier Ramersdorf

## Mobilität

- Guter **ÖPNV** Zugang vorhanden
- Sukzessive **Reduzierung Stellplatzschlüssel auf 0,3** im Gesamtgebiet (Zeitraum 10-15 Jahre)
- Frühzeitige Schaffung von **Sharing Angeboten**
- **Reduzierung von Verkehrsflächen**
- Schaffung eines **Mobility-Hubs**
- Prüfung **Leistungsfähigkeit des Verkehrs** und der **Nahversorgung** erfolgt



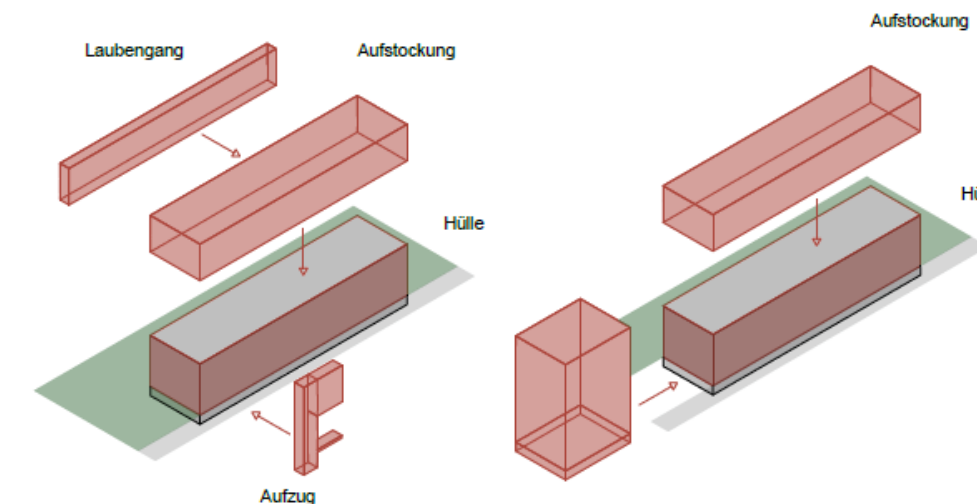
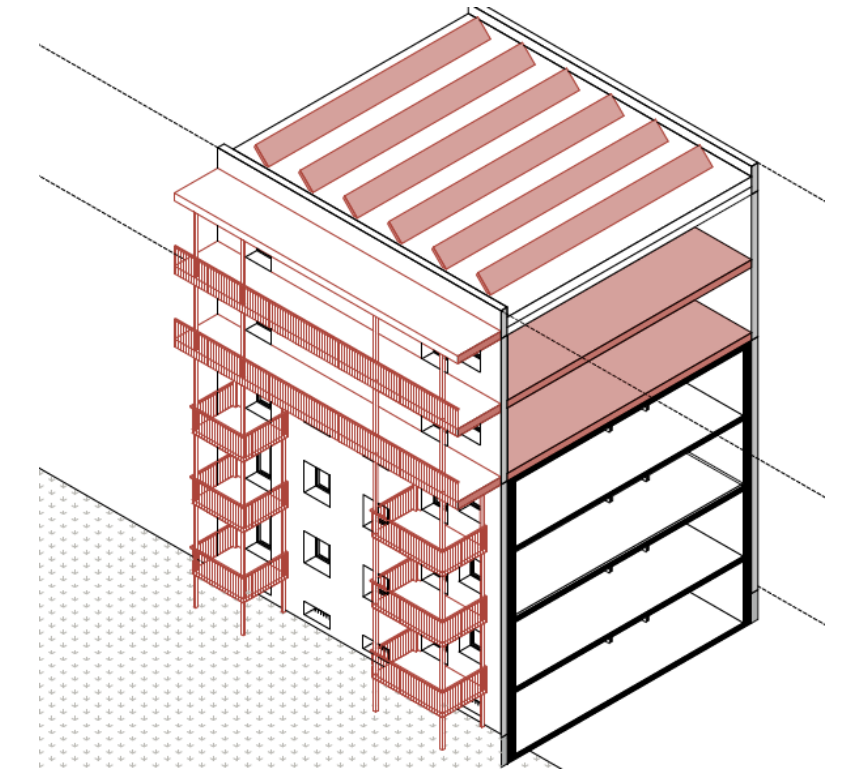
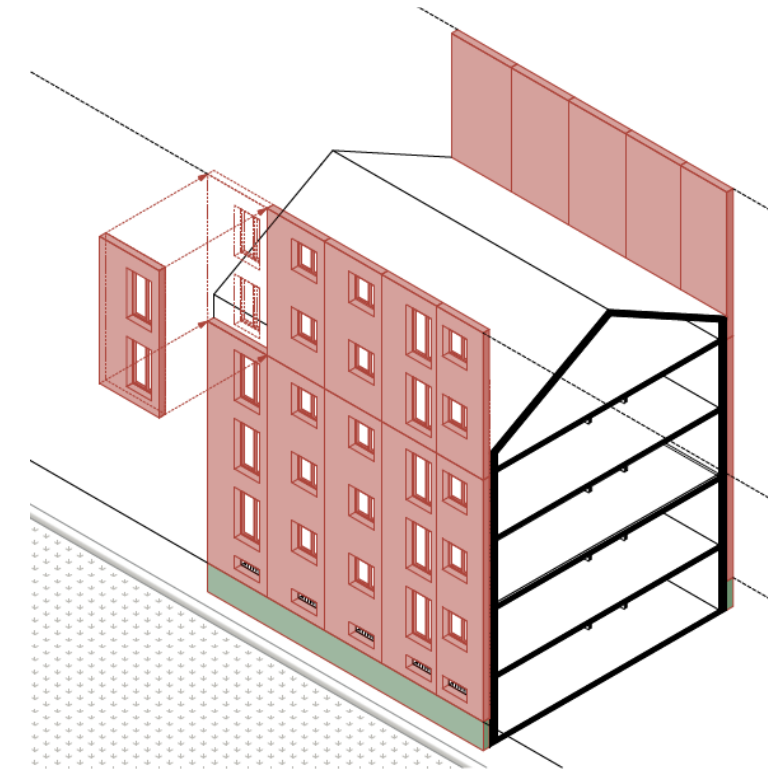
**Entwicklung Stellplatzschlüssel**  
(Inovaplan)

Eine sukzessive Umsetzung des Stellplatzschlüssels bietet die Möglichkeit natürliche Fluktuation im Rahmen der Neuvermietung sozialverträglich zu nutzen.

# Klimaquartier Ramersdorf

## Architektur

- Bestandserhalt und Nachverdichtung durch **Aufstockung** in **vorgefertigter, serieller Holzbauweise**
- Aufstockung als „**Exoskelett**“ mit eigenem statischen System
- **Geringe Eingriffe** in den Bestand sowie in den Freiraum (Baumbestand) durch vorgefertigte Bauweise
- **Barrierefreiheit** der neuen Geschosse durch **Aufzug**
- Vorgesetzte **Balkonanlagen** für den Bestand und Neubau



**Isometrie Aufstockung**  
(Maier Neuberger Architekten)



**Siedlung Sendling**  
(Münchner Wohnen)

# Klimaquartier Ramersdorf

## Öffentlichkeitsarbeit

- **Mieter\*innen-Information** in Form eines Leporello
- **Homepage**  
[www.klimaquartier-ramersdorf.de](http://www.klimaquartier-ramersdorf.de)
- **Quartiersspaziergänge** und **Mieter\*innen-Beteiligung**
- Ankündigung **Wettbewerb, nächste Schritte**
- Vorbereitung **StR - Grundsatzbeschluss**



# Nächste Schritte Ausblick

# Klimaquartier Ramersdorf

## Ausblick

### ■ Kurzfristige Phase

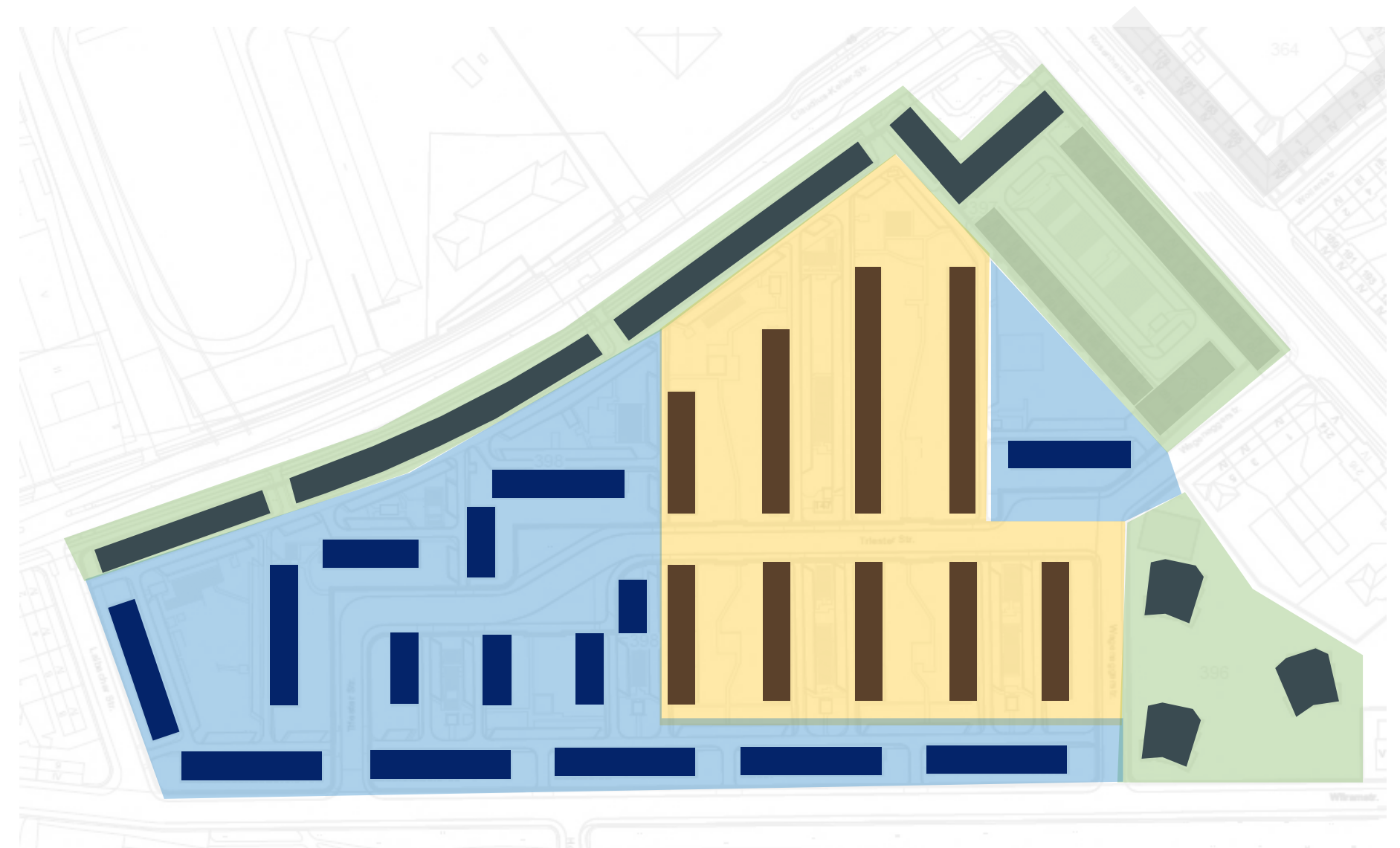
- Energetische Sanierung (414 WE Bestand)
- Fernwärme-Umstellung (116 WE Bestand)

### ■ Mittelfristige Phase

- Energetische Sanierung (197 WE Bestand)
- Aufstockung, Anbauten (ca. 260 neue WE)

### ■ Langfristige Phase

- Wettbewerbsverfahren
- Energetische Sanierung, Aufstockung, Anbauten, Ersatzneubauten



**Sukzessionsmodell gemäß Stadtrats-Grundsatzbeschluss**  
(Oktober 2023)

# Klimaquartier Ramersdorf

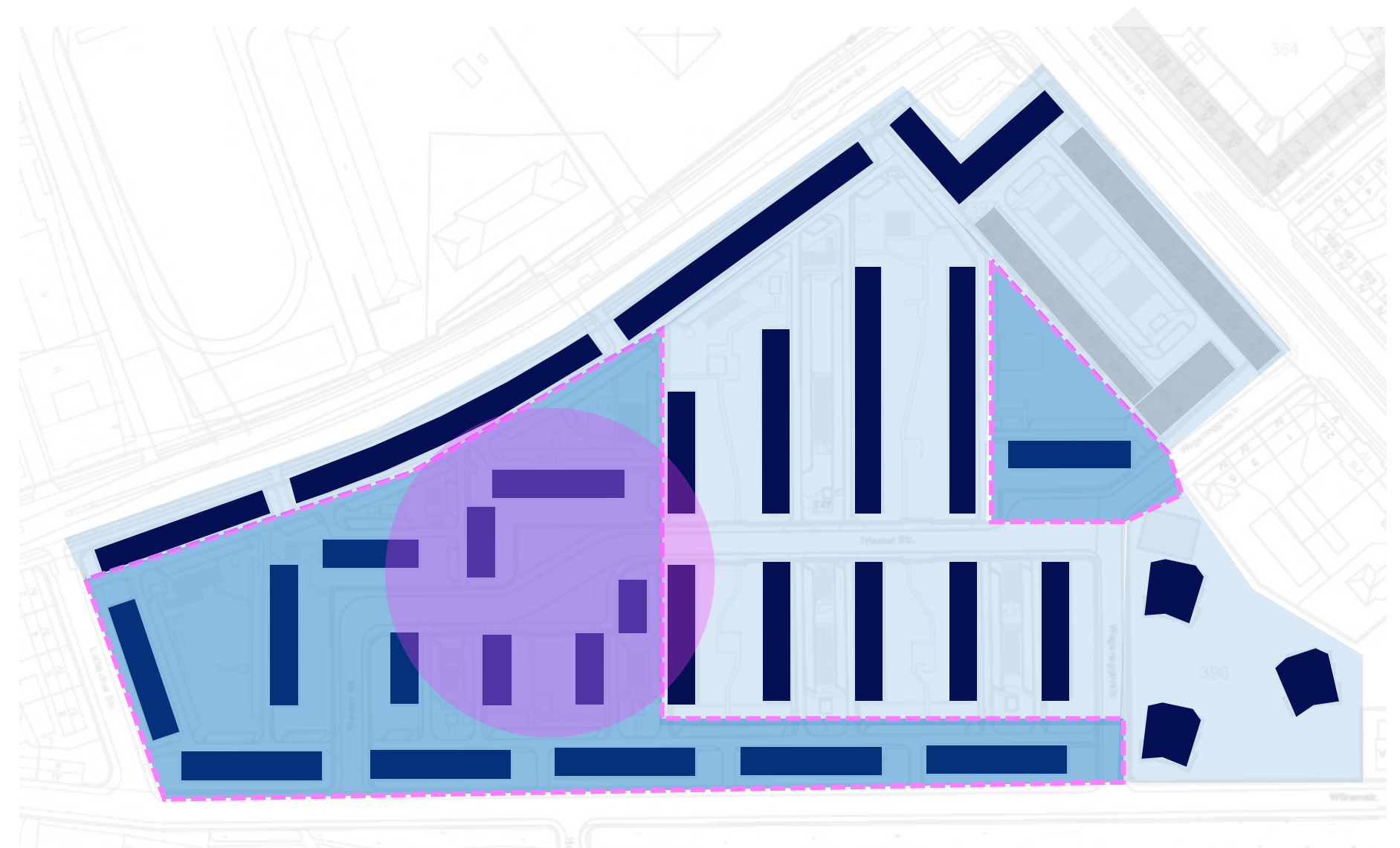
## Phase 3 - Wettbewerbsumgriff

■ Städtebaulicher und freiräumlicher Entwurf für das Quartier

■ Realisierungsteil mit den Schwerpunkten

- Quartiersstärkung / neue Mitte im Quartier
- Belebung Wilramstraße

→ **(Soziale) Infrastrukturen**  
(KITA, Nachbarschaftstreff, Gewerbe, etc.)  
in der Quartiersmitte verorten



**Geplanter Wettbewerbsumgriff**

Zusage für das Modellvorhaben „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand.“  
des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.  
**Bis zu 80% Förderung des Wettbewerbs**

# Danke

Münchner Wohnen GmbH  
Gustav-Heinemann-Ring 111  
81739 München  
[muenchner-wohnen.de](https://muenchner-wohnen.de)

Henrike Weinmann  
Projektleitung Bestandsentwicklung  
Abteilung Projektentwicklung  
Sektion Bau  
[henrike.weinmann@muenchner-wohnen.de](mailto:henrike.weinmann@muenchner-wohnen.de)

