



GEWOFAG

Grundstücks-  
GmbH

# Ramersdorf Mitte – Familien zurück in die Stadt

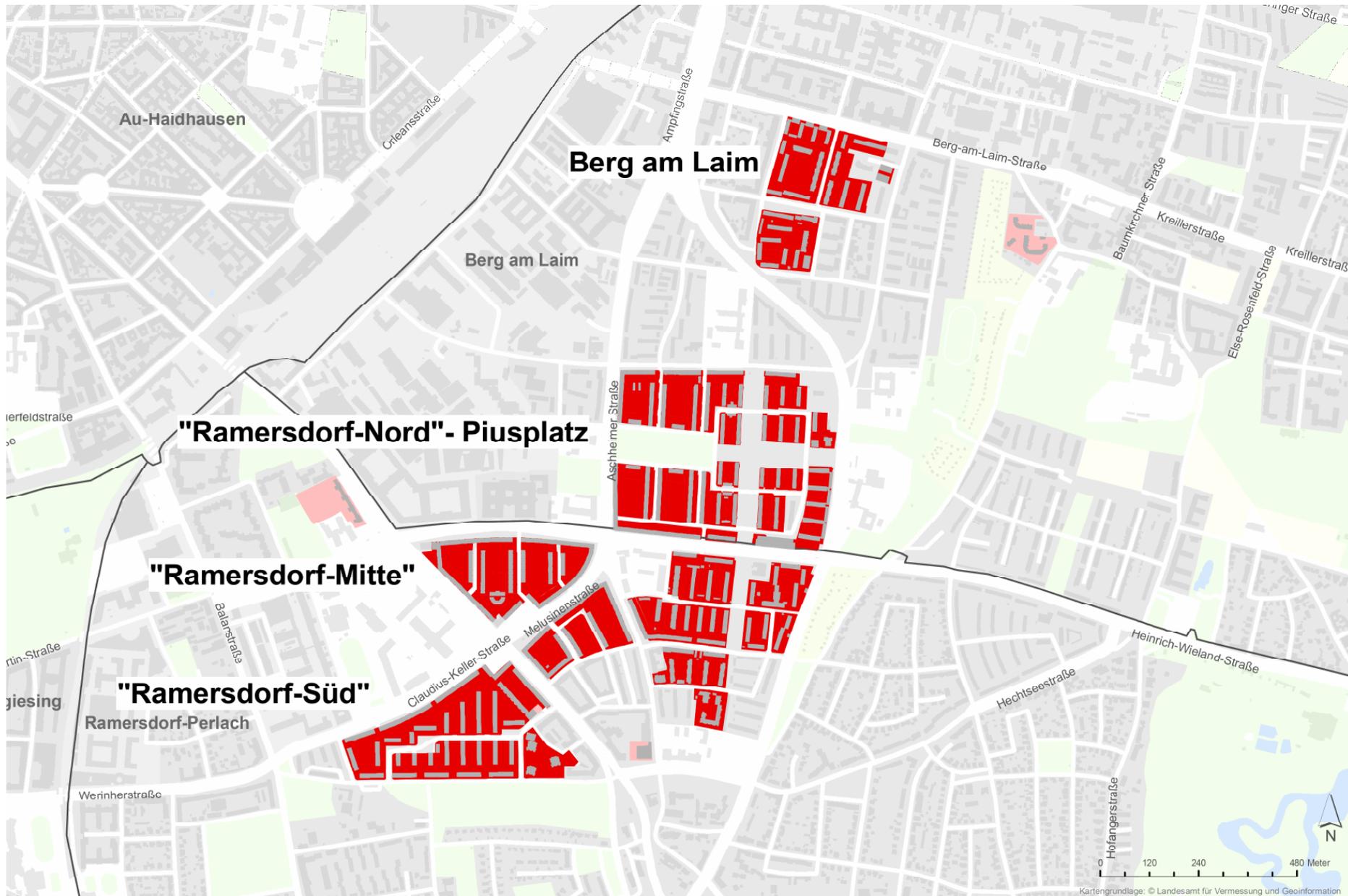
München 09.12.2010



# Ramersdorf Mitte – Familien zurück in die Stadt

GEWOFAG

Grundstücks-GmbH



# Ramersdorf-Mitte Qualitäten im Bestand



Grundstücks-  
GmbH



# Ramersdorf-Mitte Qualitäten im Bestand

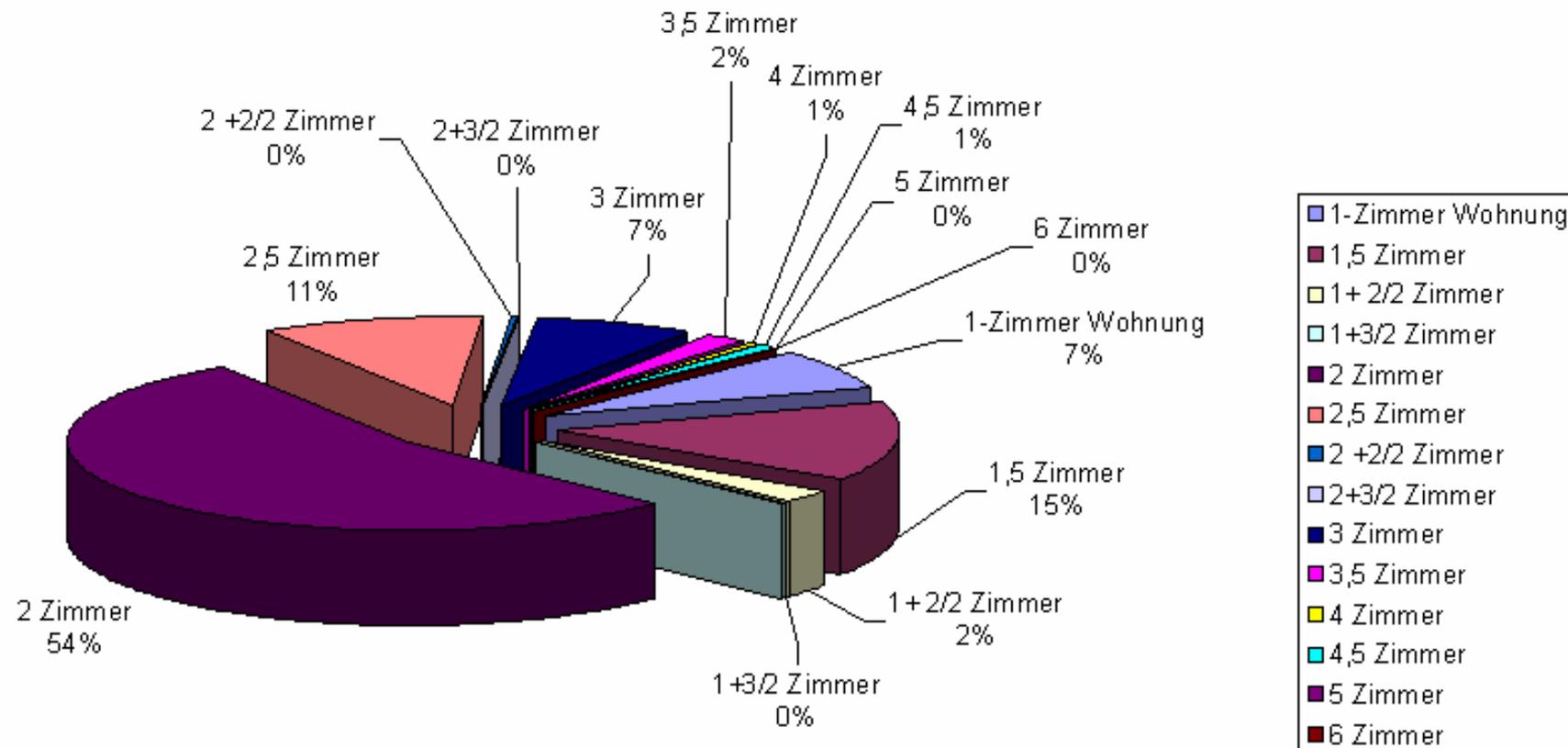


Grundstücks-  
GmbH



## Ausgangslage: Wohnungsgrößen in der gesamten Siedlung

- 89% der Wohnungen sind kleiner als 65m<sup>2</sup> WF und haben max. 2,5 Zimmer
- Nur 11% der Wohnungen sind für Familien mit Kindern geeignet



Ausgangslage: Wohnungsgrößen in der gesamten Siedlung im Vergleich zu den Richtlinien der Wohnbauförderrichtlinien

		gefordert %	gefordert m <sup>2</sup>	Soll WE	Soll WE gerundet	Wohnungen Bestand	ist %	Bilanz
<b>1-Zimmer</b>	1 Person	22%	40	511,06	511	171	7%	-340,06
<b>2-Zimmer</b>	1 Person	11%	45	255,53	256	340	15%	84,47
<b>2-Zimmer</b>	2 Personen	5%	55	116,15	116	1303	56%	1186,85
<b>3-Zimmer</b>	2 Personen	8%	60	185,84	186	254	11%	68,16
<b>3-Zimmer</b>	3-4 Personen	21%	70	487,83	488	176	8%	-311,83
<b>4-Zimmer</b>	3 Personen	4%	80	92,92	93	43	2%	-49,92
<b>4-Zimmer</b>	4 Personen	13%	85	301,99	302		0%	-301,99
<b>4-Zimmer</b>	5 Personen	14%	95	325,22	325	18	1%	-307,22
<b>5-Zimmer</b>	7 Personen	2%	105	46,46	46	18	1%	-28,46
<b>Summen</b>		100%		2323,00	2323	2323	100%	0

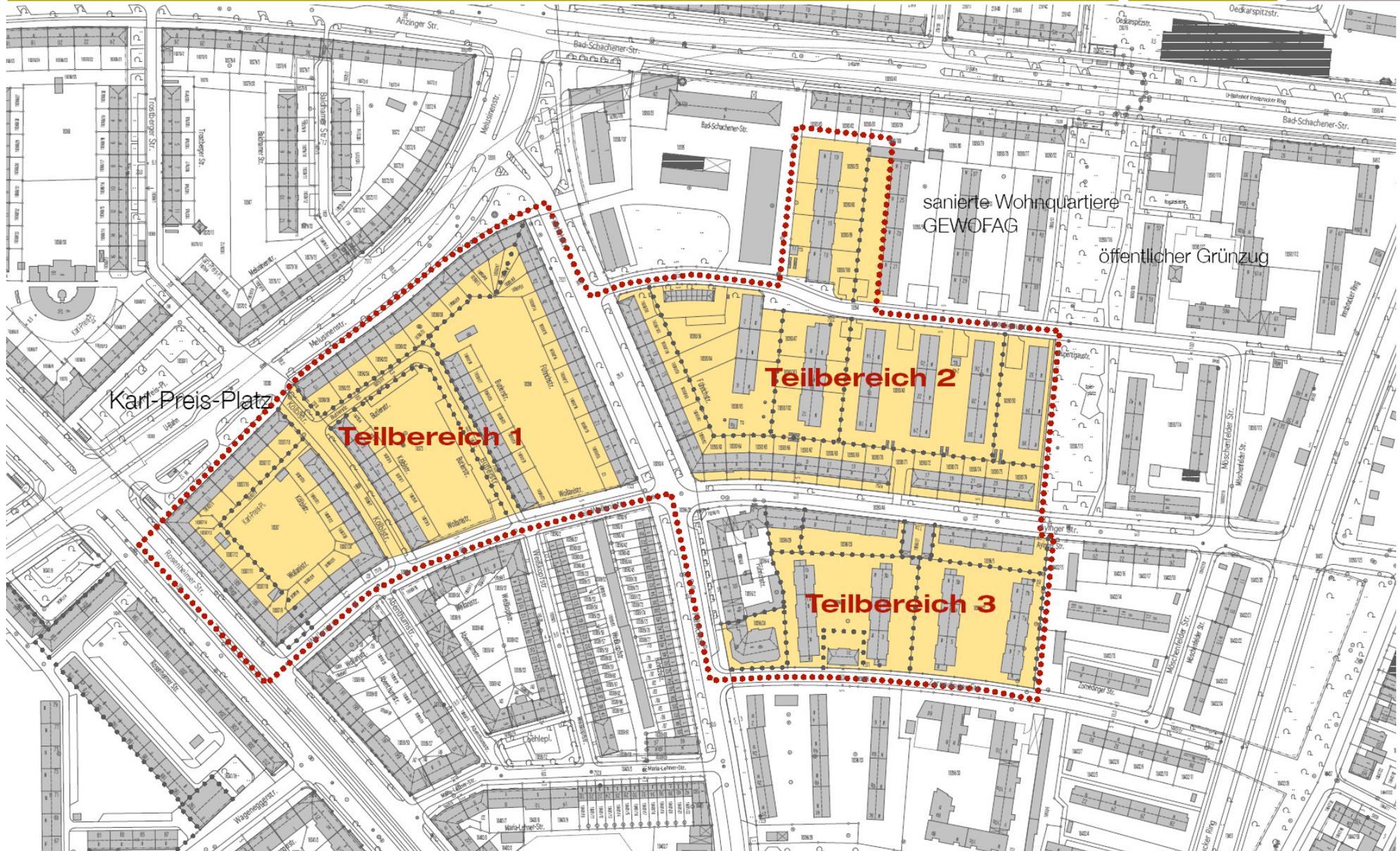
## Ziel: Innovatives, baulich wie wirtschaftlich attraktives Gesamtkonzept

- Energetische Verbesserung der Bestandsgebäude
  - Strukturelle Verbesserung der Siedlung
  - Soziale Stabilisierung der Siedlung durch stärkere Mischung der Zielgruppen: Mehr Familien mit Kindern, Angebote für ältere Mieter, etc.
  - Erreichen eines zeitgemäßen Wohnstandards durch attraktive, barrierefreie Wohnungen
  - Soziales Angebot durch einen Stützpunkt des GEWOFAG Projektes „Wohnen im Viertel“
  - Verbesserung des Wohnwertes innerhalb der Siedlung durch Balkonanbau, Neugestaltung der Freiflächen, Verbesserung der Verkehrssituation, etc.
- Vorgabe: Erhalt des eigenständigen Charakters der Siedlung (z.B. durch Erhalt des Baumbestandes, des gewachsenen Gewerbes, etc.)

# Ramersdorf Mitte – Familien zurück in die Stadt

GEWOFAG

Grundstücks-GmbH



Wettbewerbsgebiet



## Teilbereich 2 / Realisierungsteil: Übersicht

Gelb:  
Umbau und Sanierung

Rot:  
Umbau, Sanierung,  
Aufstockung

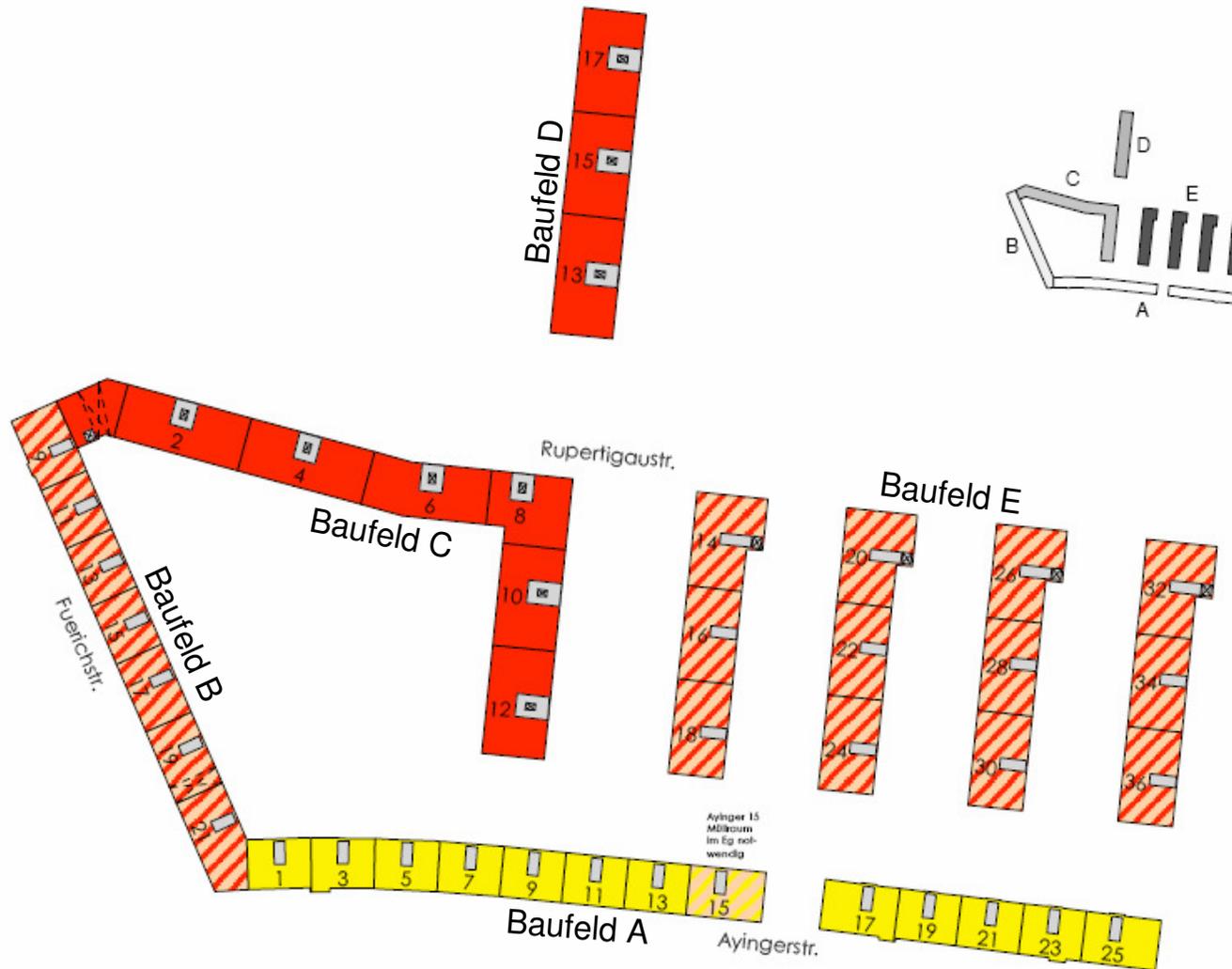
Grün:  
Umbau, Sanierung,  
Aufstockung

Blau:  
Abriss und Neubau

Wettbewerbsgebiet - Teilbereiche

# Ramersdorf Mitte – Familien zurück in die Stadt

Übersichtsplan Maßnahmen

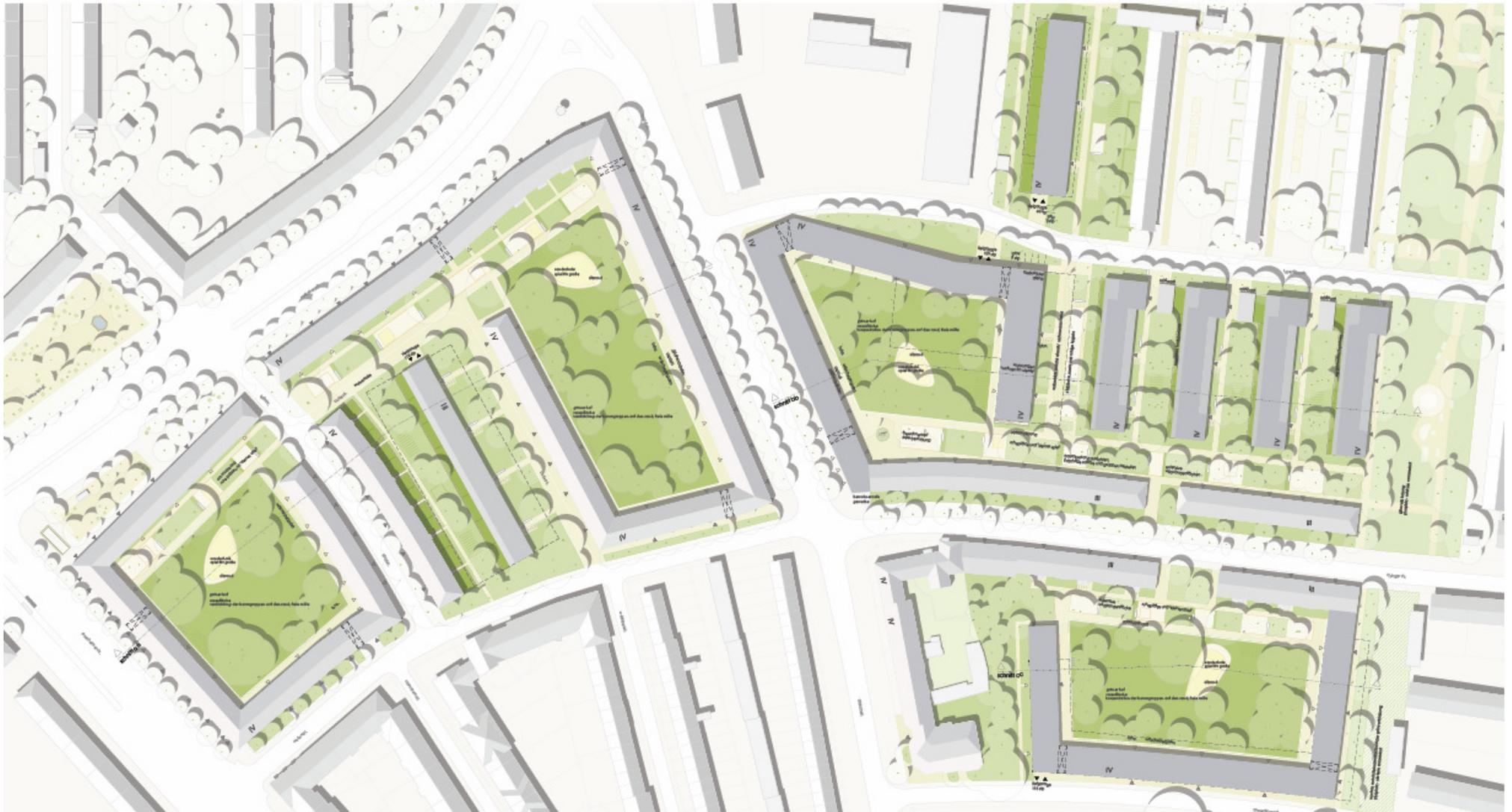


Wettbewerbsgebiet - Maßnahmen

## Maßnahmen aus Wettbewerb:

- Neubau
- Energetische Sanierung + Balkone
- Energetische Sanierung + Balkone + Aufstockung

# Ramersdorf Mitte – Familien zurück in die Stadt



Wettbewerbsgebiet - Lageplan

# Ramersdorf Mitte – Familien zurück in die Stadt



Grundstücks-  
GmbH



Planungsteam Wettbewerbsgewinner  
**bogevischs buero** architekten & stadtplaner, münchen  
**grabner + huber** landschaftsarchitekten, freising

# Ramersdorf-Mitte

## Beispiele Um- und Neubauten

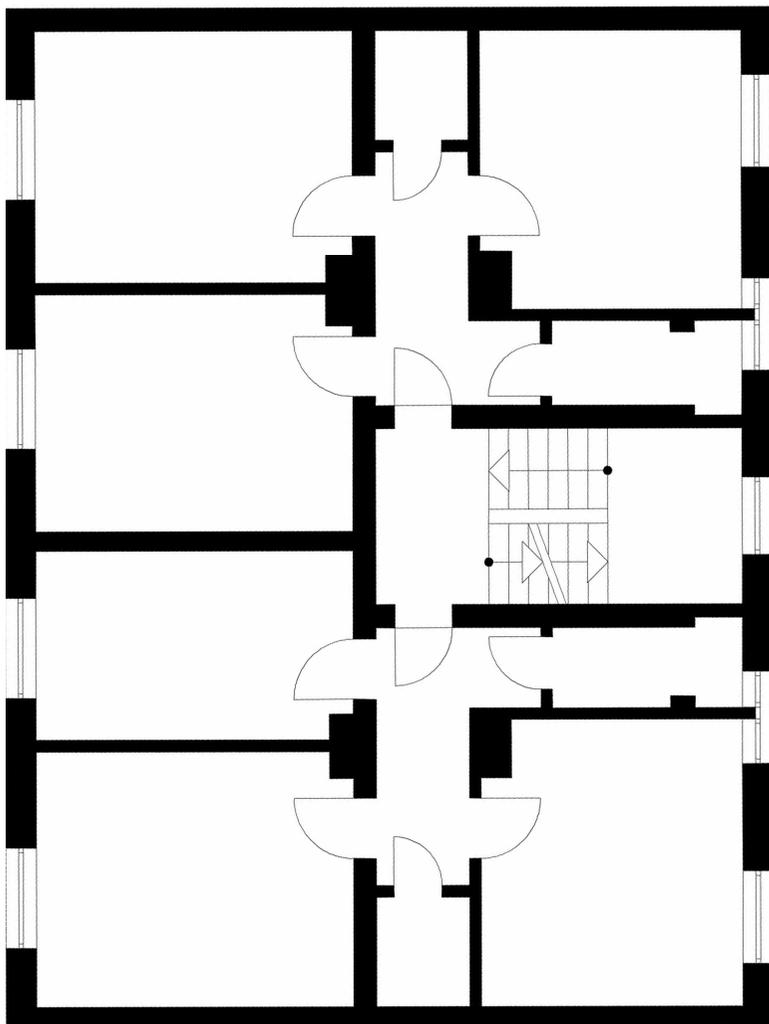


Grundstücks-  
GmbH

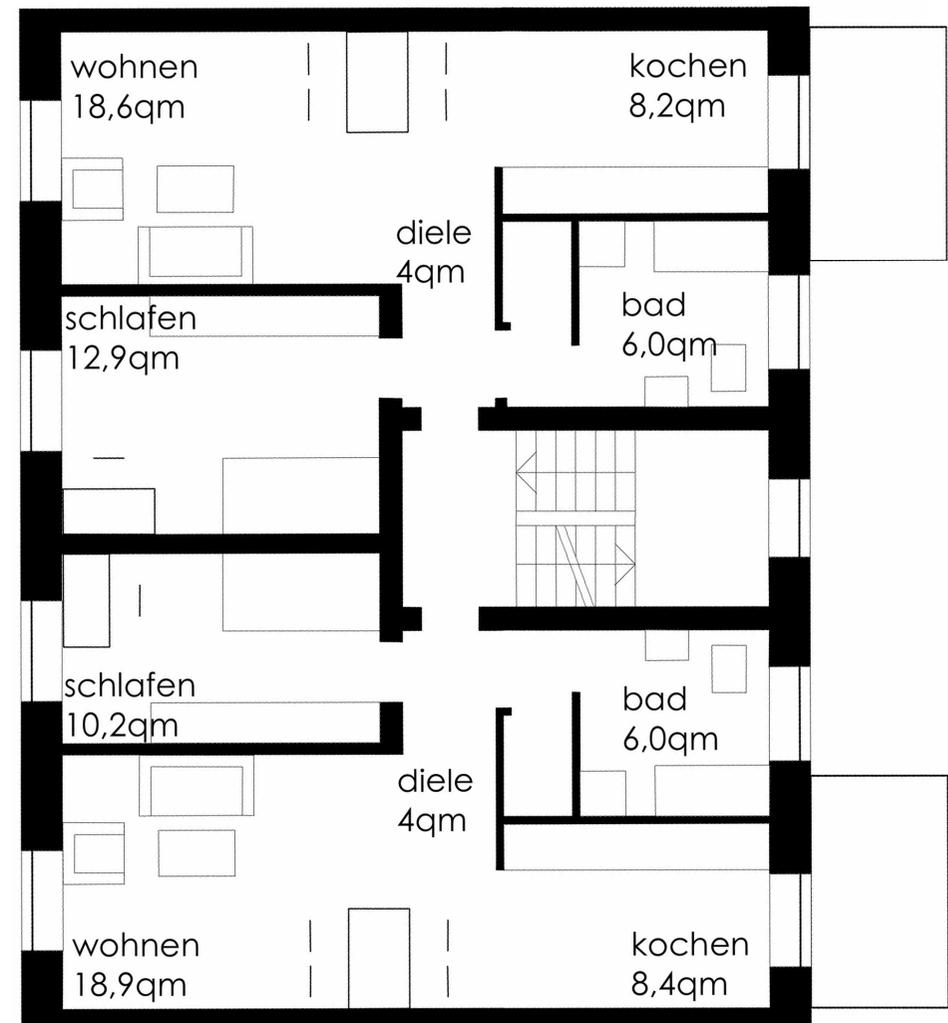


Beispiel Umbau Führichstraße

Bestand:



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



# Ramersdorf-Mitte

## Beispiele Um- und Neubauten



Grundstücks-  
GmbH

Beispiel Umbau  
Rupertigaustraße



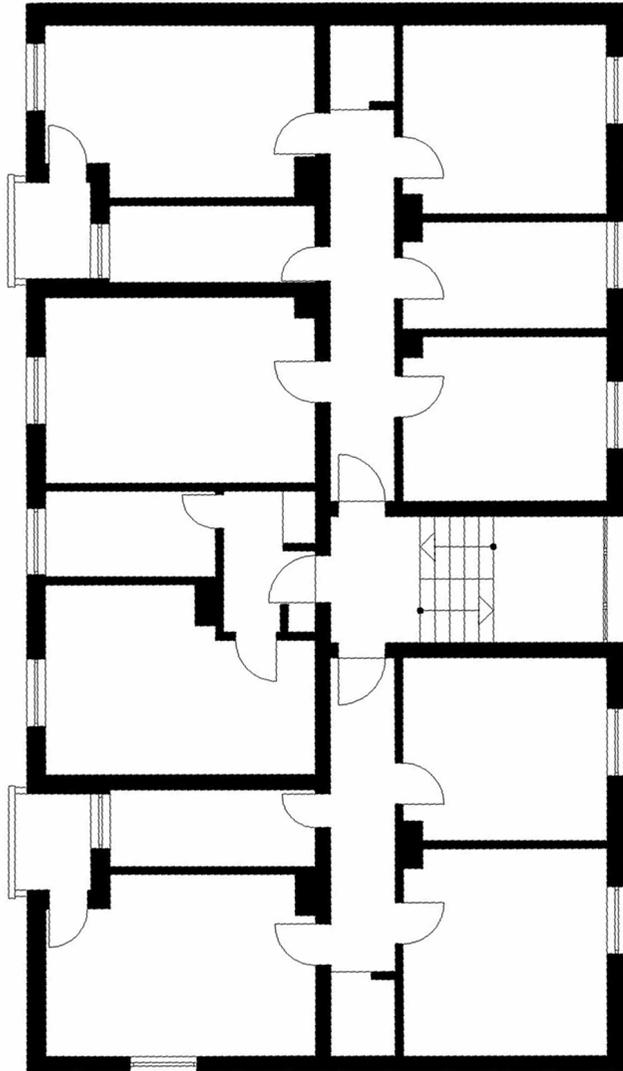
# Ramersdorf-Mitte

## Beispiel Umbau Rupertigastraße

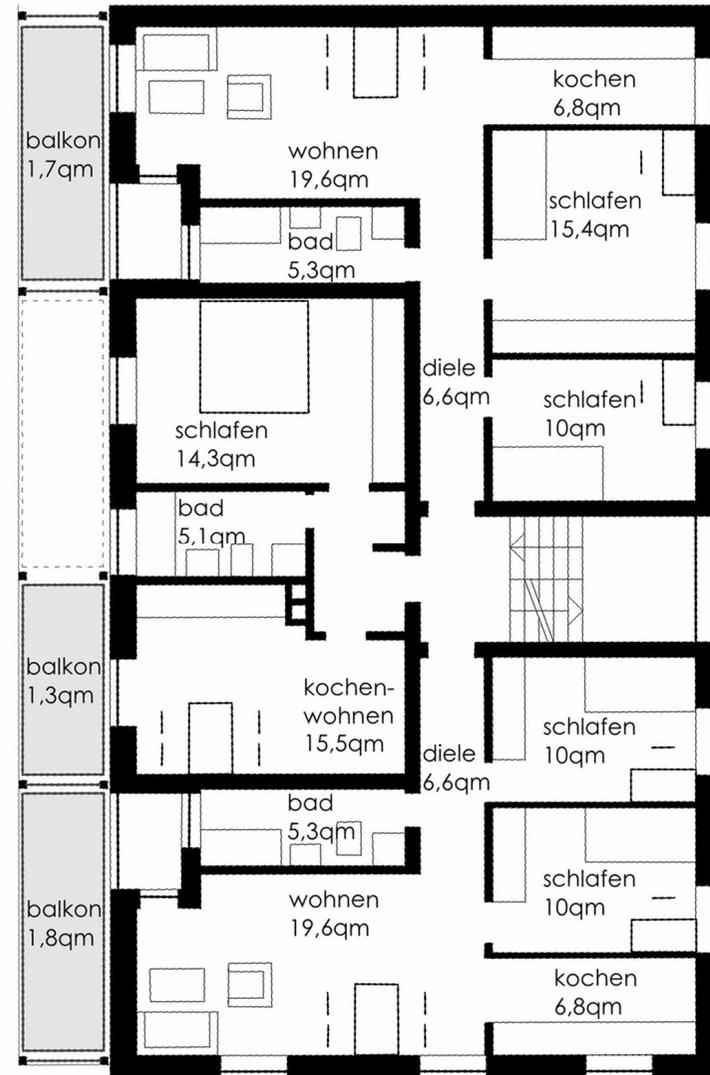


Grundstücks-  
GmbH

Bestand:



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



# Ramersdorf-Mitte

## Beispiele Um- und Neubauten



Grundstücks-  
GmbH



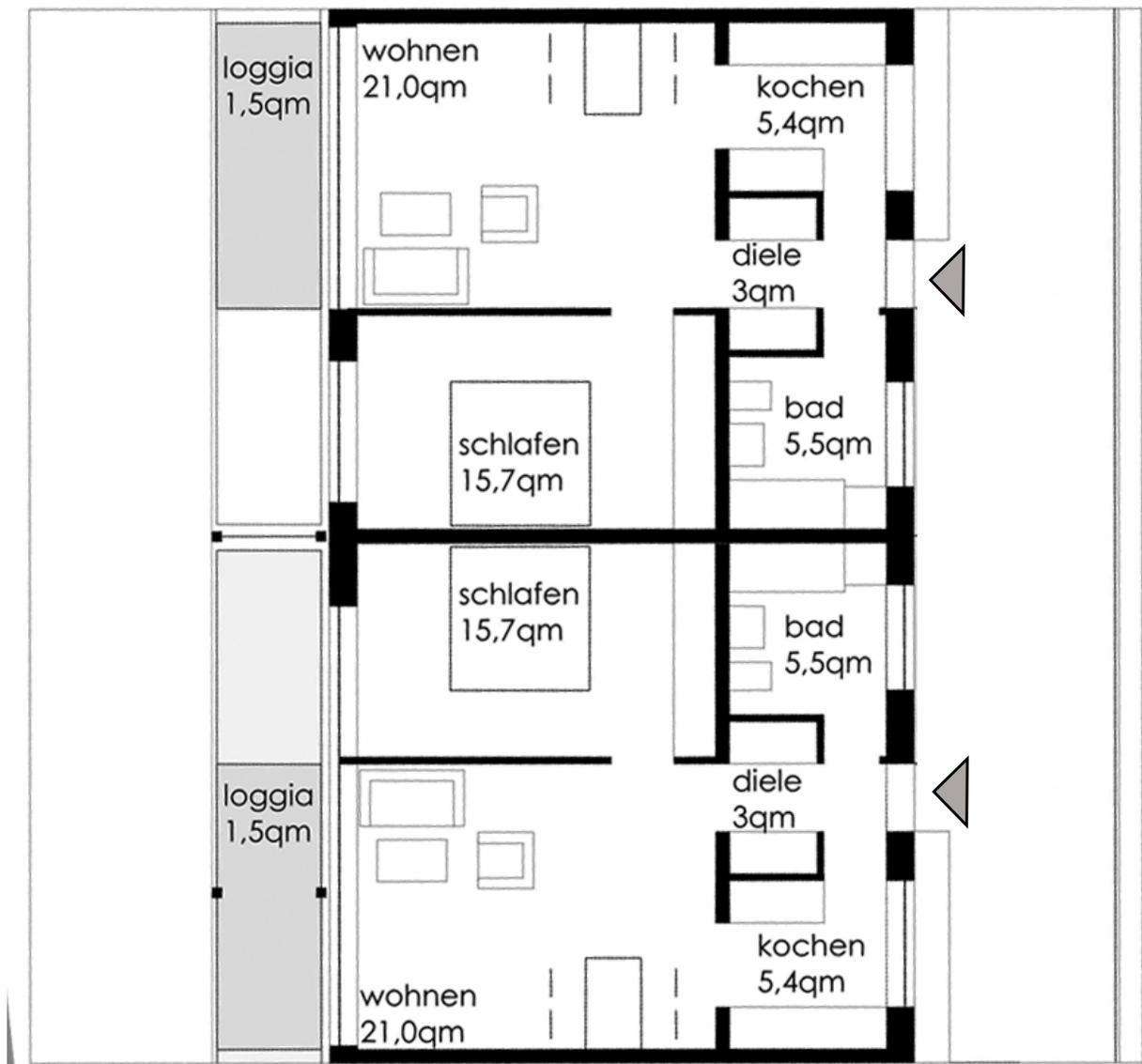
Beispiel Aufstockung  
Rupertigaustraße

# Ramersdorf-Mitte

## Beispiel Aufstockung Rupertigastraße



Grundstücks-  
GmbH



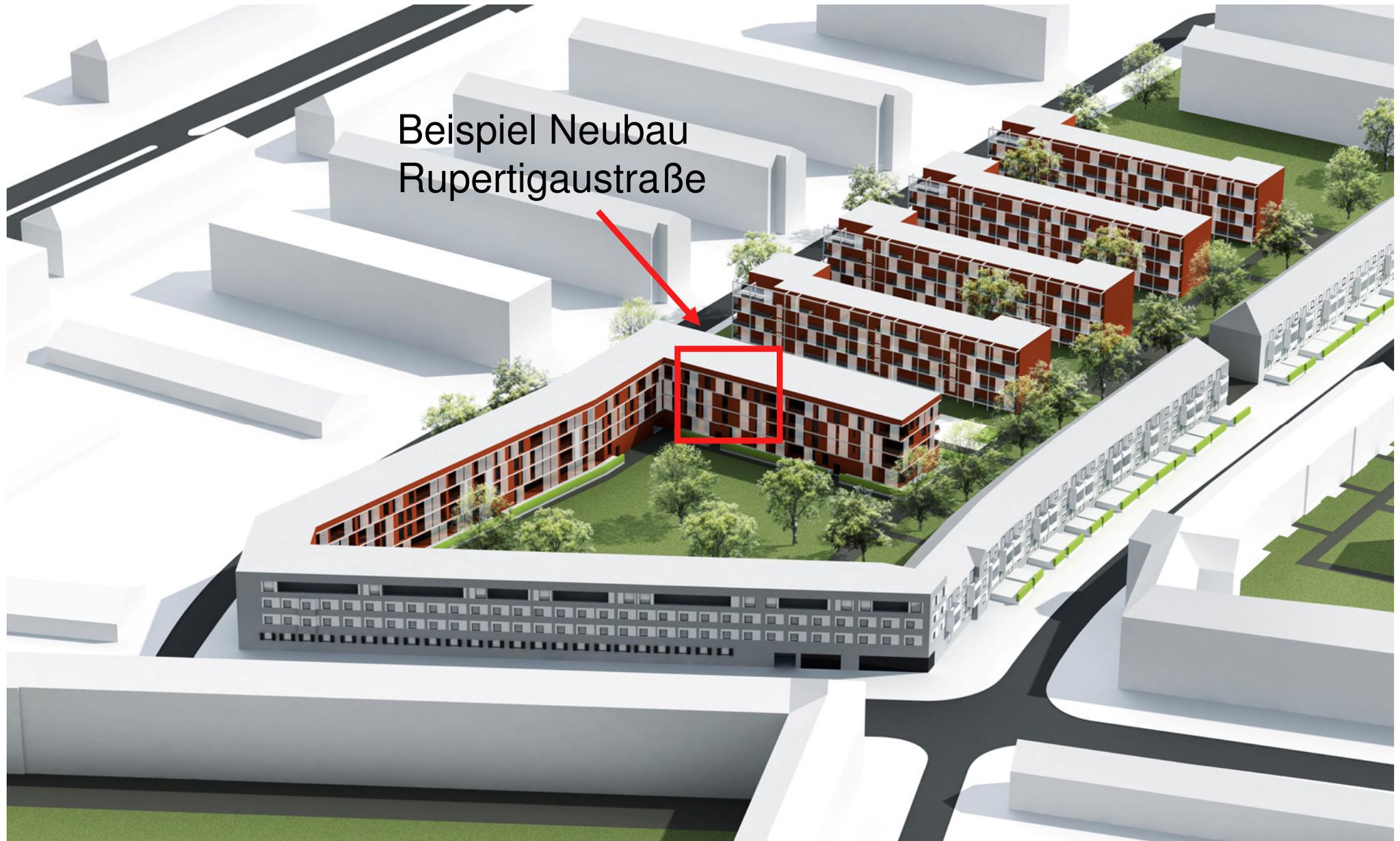
Laubengangtyp  
2 x 2-Zimmer, à 52 qm

# Ramersdorf-Mitte

## Beispiele Um- und Neubauten



Grundstücks-  
GmbH



Beispiel Neubau  
Rupertigaustraße

# Ramersdorf-Mitte

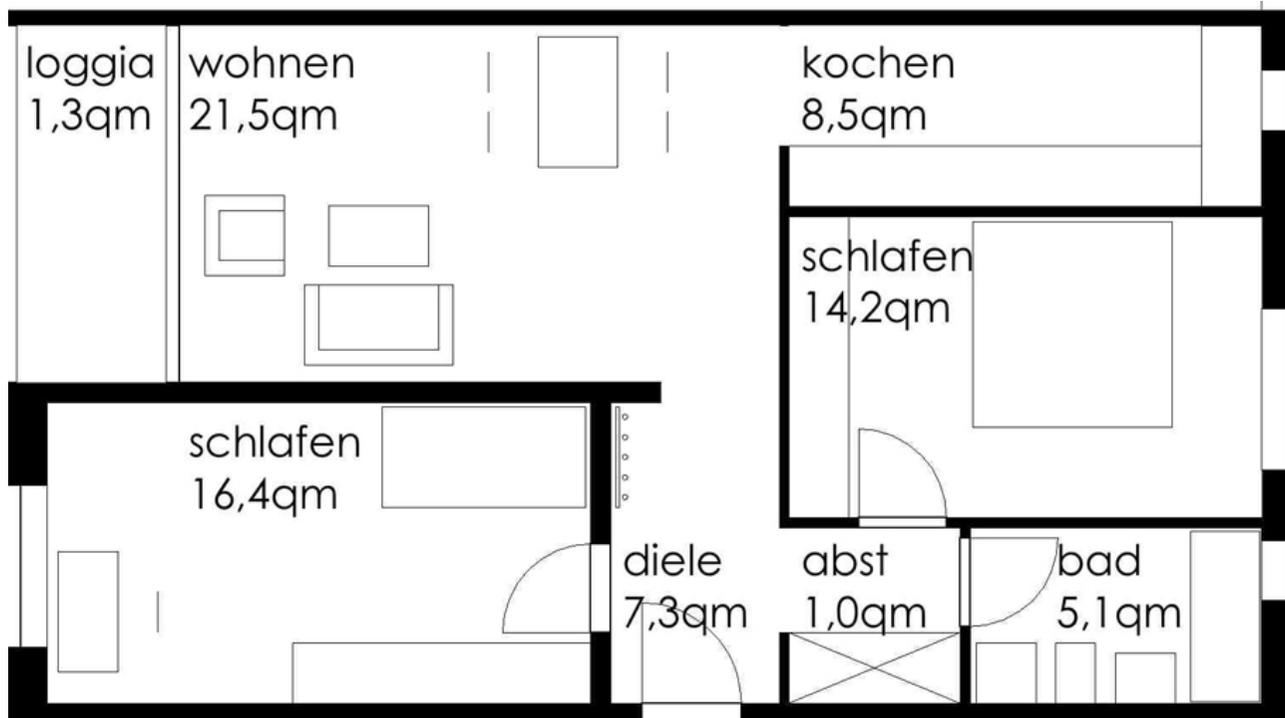
## Beispiel Neubau Rupertigastraße



Grundstücks-  
GmbH

Neubau

2 Zimmer, 75 qm



# Ramersdorf-Mitte

## Wohnungsschlüssel - Vergleich



Grundstücks-  
GmbH

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
<b>gesamt</b>	<b>359</b>	<b>325</b>

- 18.090 m<sup>2</sup> vor Umbau - 22.244,21 m<sup>2</sup> 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

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 ausgeschriebenen 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-, Ayinger- 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