

## München-Ramersdorf, Piusplatz

Ergänzender Neubau und neue Freiraumqualitäten im Quartier

### Preisträger und Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“

Bauherr und Eigentümer  
Entwurf und Planung  
Freiraumplanung

Haustechnik

Statik

Brandschutz

Bauphysik  
Energieberatung

GEWOFAG Wohnen GmbH, München  
Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH, München  
mahl-gebhard-konzepte,  
Landschaftsarchitekten bdla, München  
Ingenieurbüro Zwigl & Krutil, Rosenheim  
Hartmann BET GmbH, München  
WSP CBP Tragwerksplanung GmbH, München  
Andress & Partner, München  
Möhler + Partner Ingenieure AG, München  
Transsolar Energietechnik GmbH, München  
B.TEC Dr. Harald Krause, Törschwang

Anzahl der Wohnungen: 32  
Wohnfläche insg.: 2.653 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl : 0,39 m<sup>2</sup>  
Gesamtkosten brutto  
(KG 200-700): 9,6 Mio. Euro  
Baukosten brutto  
(KG 300 + KG 400): 2.049,7 Euro/m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2012

Primärenergiebedarf: 24 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,26 W/(m<sup>2</sup> K)  
Endenergiebedarf: 15,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Die beiden Passivhäuser auf der Südseite des Piusplatzes sind Teil einer umfangreichen Quartiersentwicklung durch die GEWOFAG Wohnen GmbH, München. Mit den Neubauten wird die bestehende Wohnanlage aus den 1930er Jahren baulich, infrastrukturell und sozial aufgewertet.

Zwei kompakte Baukörper sind analog zur bestehenden Bebauung im Norden angeordnet und schließen so den grünen Platzraum zum Süden hin ab. Die Aufenthaltsqualität der Grünanlage bleibt für die Bewohner erhalten. Mit den Ergänzungsbauten wurden die im Quartier notwendigen Familienwohnungen geschaffen, die durch ihre Barrierefreiheit auch für ältere oder in der

Mobilität eingeschränkte Menschen geeignet sind und für eine gemischte Mieterstruktur sorgen.

Der Anspruch des energetisch optimalen Bauens wird in der Gestaltung der Gebäude mit südausgerichteten Wohnungen, sich weit öffnender Fassade und nach Norden geschlossener Fassade ablesbar. Nach Süden sind vor allem die Wohnräume und Kinderzimmer orientiert, sodass diese eine maximale Belichtung erhalten. Großzügige Balkone, die versetzt zueinander angeordnet sind, um eine gleichmäßige Besonnung über die Geschosse zu ermöglichen, erweitern den Wohnraum ins Freie.

Im Norden liegen die privateren Schlafräume, die sich durch raumhohe, versetzt angeordnete Lochfenster an der Fassade zeigen. Diese aufgelockerte Anordnung wird durch kleine Austrittsbalkone unterstützt. In der Mittelzone der Wohnungen sind die Küchen, Bäder und Abstellräume angeordnet, was Flexibilität schafft. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung von ca. 90 Prozent ermöglicht im Zusammenspiel mit der kompakten, hochwärmegedämmten und luftdichten Gebäudehülle eine starke Reduzierung des Heizwärmebedarfs. Eine Gas-Wärmepumpe versorgt zentral mit Wärme für Heizung und Warmwasser. Die kontrollierte Wohnraumlüf-



Plan: mahl-gebhard-konzepte

Die Ergänzungsbauten in der bestehenden Wohnsiedlung aus den 1930er Jahren setzen neue Akzente im Quartier



Einordnung einer Tiefgarage, um den Baumbestand zu sichern



Umfangreiche Wohnumfeldverbesserungen: Rampen schaffen Barrierefreiheit

Fotos zum Projekt: Roland Weegen



Im Norden ist die Fassade geschlossen, hier liegen die Schlafräume



Versetzt angeordnete Lochfenster mit kleinen Austrittsbalkonen



Im Süden öffnet sich die Fassade, hier lassen die Balkone und französischen Fenster viel Licht in die Wohnräume

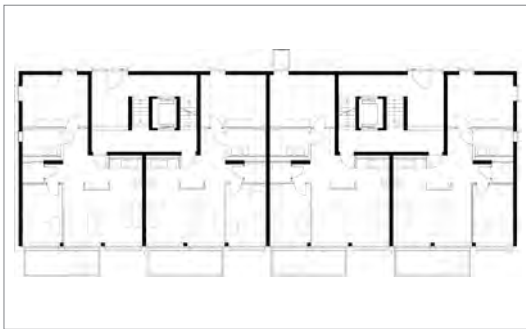
Die Lüftung erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung und stromsparenden Gleichstrom-Ventilatoren.

Die Stromversorgung läuft konventionell, jedoch ist es möglich, die Dachfläche zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage zu nutzen. Die nötige Infrastruktur dafür ist vorgerüstet.

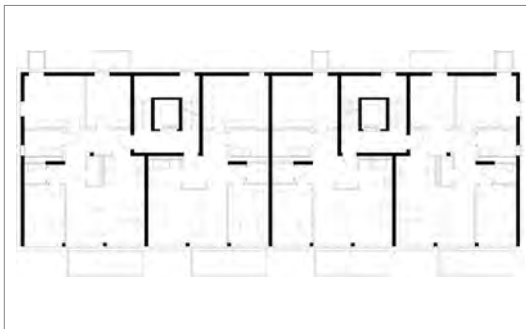
Verglichen mit einem Haus, das der aktuellen Energieeinsparverordnung entspricht, können die Mieterinnen und Mieter in den Passivhäusern bis zu sechzig Prozent der Kosten für Heizung und Warmwasser sparen.



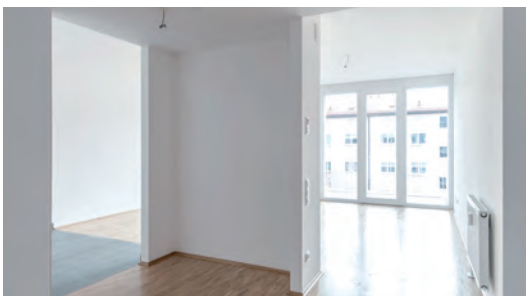
Der Bau der Passivhäuser setzt einen hohen Energiestandard im geförderten Wohnungsbau um.



Barrierefreie, attraktive Wohnungen werden für jede Lebenssituation angeboten (Erdgeschoss)



Wohnungen für eine gemischte Mieterstruktur (Obergeschoss)



Hohe Wohnqualitäten



Hohe Wohnqualität: Großzügige Balkone ermöglichen eine gleichmäßige Besonnung über die Geschosse

Fotos: Roland Weegen

**Wohnumfeld mit beispielhafter Qualität**

Hervorhebenswert ist die Neugestaltung des Wohnumfelds in Zusammenarbeit mit den Bewohnern. Geachtet wurde auf Barrierefreiheit, Entsiegelung, zielgruppenorientierte Nutzung und Aufenthaltsqualität für alle Altersstufen. Die hohe Qualität der umgestalteten Freiflächen hat die Jury bewogen, das Vorhaben zusätzlich zum Deutschen Bauherrenpreis mit dem Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ zu würdigen.

Grundgedanke des Freiraumentwurfs ist die Gestaltung der in der Mitte der Höfe gelegenen Aktionsbänder. Hier werden Spielbereiche und Treffpunktmöglichkeiten an zentral gut zugänglicher Stelle vereint. Diese Areale werden sensibel zwischen den bestehenden Großbäumen eingebettet und durch einen Fußweg in Nord-Südrichtung erschlossen. Gräserpflanzungen schirmen die Bereiche zum offenen Hof hin ab. Um den Baumbestand zu schonen, ist den beiden Ergänzungsbauten eine gemeinsame Tiefgarage zugeordnet.

Die Eingangsbereiche der Wohnungen werden von Fahrradstellplätzen und Staudenpflanzen begleitet. Ein Großteil des Regenwassers versickert in Retentionsmulden, und bildet einen zusätzlichen Beitrag zum nachhaltigen Planen und Bauen.

Herausragend ist die Zusammenarbeit der GEWOFAG mit den Bewohnern, sozialen Trägern und der Stadtverwaltung.

Im Ergebnis ist ein Quartier entstanden, das in seiner Wohnqualität deutlich gewonnen hat.

mahl-gebhard-konzepte



Aktionsbänder in den Innenhöfen: Spielbereiche und Treffpunktmöglichkeiten



Freiflächen für alle Altersgruppen

mahl-gebhard-konzepte



Die ruhigen Innenhöfe laden zum Verweilen ein und fördern die Kommunikation und das Miteinander der Mieter.