

München, Auer Mühlbach

Nachhaltige Modernisierung vor den Altstadttoren

Preisträger

Bauherr und Eigentümer	GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München
Entwurf, Planung und Bauphysik	ABS o Architekturbüro Stocker, München
Statik	Ing.-Büro Hirsch, Gräfelfing
Haustechnik	Ing.-Büro Loibl, München
Freiraumplanung	Elan Elektrodienst GmbH, München LUZ Landschaftsarchitekten, München

Anzahl der Wohnungen:	105
Wohn-Nutzfläche insg.:	7.050 m ²
Geschosflächenzahl:	1,3
Grundstücksgröße:	5.103 m ²
Gesamtkosten brutto:	6,07 Mio. Euro
Baukosten brutto:	804 Euro/m ²
Jahr der Fertigstellung:	2003



Das Votum der Jury

Das Ensemble war ein stadträumlich sorgfältiges, aber architektonisch eher reduziertes Beispiel des Wiederaufbaus eines teilzerstörten „Kleine-Leute-Viertels“ am Rande der Münchener Innenstadt. Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen hatten das Ziel, das Angebot an preiswertem Wohnraum auf zukünftige Ansprüche zu erweitern und zu modifizieren. Dies gelingt beispielhaft durch den ruhigen, grünen Innenhof ohne Kfz-Verkehrsanteile, durch dessen Zonierung in Gemeinschaftsflächen und individuell nutzbare Zonen sowie durch Balkone und einen

moderaten Dachausbau. Die im Rahmen üblicher Maßnahmen liegenden Veränderungen wurden durch eine intensive Mieterbetreuung begleitet, die zum Ziel hatte, die vorhandenen Mieter auch in dem modernisierten Quartier zu halten, was offenbar weitgehend gelungen ist. Die architektonische Umsetzung erfolgt durch ein hohes Maß an angemessenen, aber ausnehmend feinen Details, was zu einer sehr deutlichen Aufwertung des modernisierten Quartiers geführt hat als der Neubauszustand nach dem Wiederaufbau; ohne

dass dessen architektonische Grundhaltung verleugnet wird. Die Energieeinsparungen entsprechen den heutigen Vorgaben. Beispielhaft ist die Bemühung um Minimierung der Abbruchmengen sowie die neue Regenwasserversickerung auf dem eigenen Gelände. Mit 800 Euro/qm liegt ein für München günstiger Kostenrahmen vor, der den sozialen Anspruch, in Innenstadtnähe preiswerte und hochqualifizierte Wohnungen anzubieten, erfüllt wie auch und besonders gut die Kriterien der Auslobung.



vor der Sanierung...

... und danach



Quartiersinnenbereich vor ... und nach der Modernisierung (rechts)

