



KSWM – MODELLPROJEKT

Modellprojekt zum Bau von preisgedämpften Mietwohnungen

München-Freiham – Marie-Luise-Jahn-Straße

Modellprojekt zum Bau von preisgedämpften Wohnungen Freiham – Marie-Luise-Jahn-Straße 4 – 10

Drei Einzelbaukörper mit insgesamt vier Eingängen und 72 Wohnungen sind auf einem schmalen Grundstück in Nord-Süd-Ausrichtung entstanden. Der Wohnungsmix reicht von der 1- bis zur 5-Zimmer-Wohnung. Jede Wohnung hat eine private Loggia. Reizvoll ist die Lage durch den unmittelbar an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Park.

Die vier- bzw. fünfstöckigen Baukörper werden durch Vor- und Rücksprünge optisch gegliedert und aufgelockert. Ein torartiger Durchgang im mittleren Gebäude, dessen Höhe sich über zwei Stockwerke erstreckt, unterbricht den Baukörper und verbindet das Quartier mit dem öffentlichen Park und Neuaubing. Die Gebäude sind von der Straßenseite aus erschlossen. Großzügige Ausgänge in Ostausrichtung verbinden die Gebäude mit dem Gartenbereich.

Die drei Baukörper sind über die Tiefgarage im Untergeschoss miteinander verbunden. Hier und im Erdgeschoss befinden sich geräumige Abstellbereiche für Fahrräder und die Mobilitätselemente wie Leihfarräder, Fahrradanhänger und Fahrradreparaturstation. Unterschiedliche Brettbreiten der Holzfassaden verleihen der Fassade eine spielerische Lebendigkeit. Die Oberfläche wird mit einer grauen Vorvergrauungslasur beschichtet und gibt dem Ensemble einen warmen grauen Grundton. Die weißen Leibungen der Fenster, der Loggienöffnungen, der Hauseingänge und des Tordurchganges akzentuieren die Fassade.



Mobilitätsraum



Durchgang zu Gartenseite und Park



Eingangsbereich

Eckdaten

Baubeginn: Juli 2022

Fertigstellung: April 2024

Gesamtinvestitionskosten ca. 20,1 Mio. EURO

Projektbeteiligte

Bauherr: Kath. Siedlungswerk
München GmbH

Architektur: dressler mayerhofer rössler
architekten und stadplaner gmbh

Statik: Suess Staller Schmitt
Ingenieure GmbH

HLS-E Planung: Janowski Ingenieure GmbH

Freiraum-Planung: michellerundschalk GmbH

Konstruktion und Ausstattung

- Holzhybridbauweise – Primärstruktur in Stahlbeton, Fassade in Holzrahmenbauweise
- Energiestandard Effizienzhaus 55
- Anschluss an das städtische Fernwärmenetz mit Tiefengeothermie-Einspeisung
- Alle Wohnungen barrierefrei
- Stellplätze für einen Car-Sharing-Anbieter
- Ein E-Bike und ein Lastenfahrrad für KSWM-Mieter
- Anmietbare Mietergärten zum gemeinschaftlichen Gemüse- und Kräuteraanbau
- Dach mit extensiver Begrünung und PV-Anlage
- Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse
- Oberflächennahe Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück „Muldenversickerung“
- Klimaangepasste Bauweise nach dem Schwammstadtprinzip

Kath. Siedlungswerk München GmbH

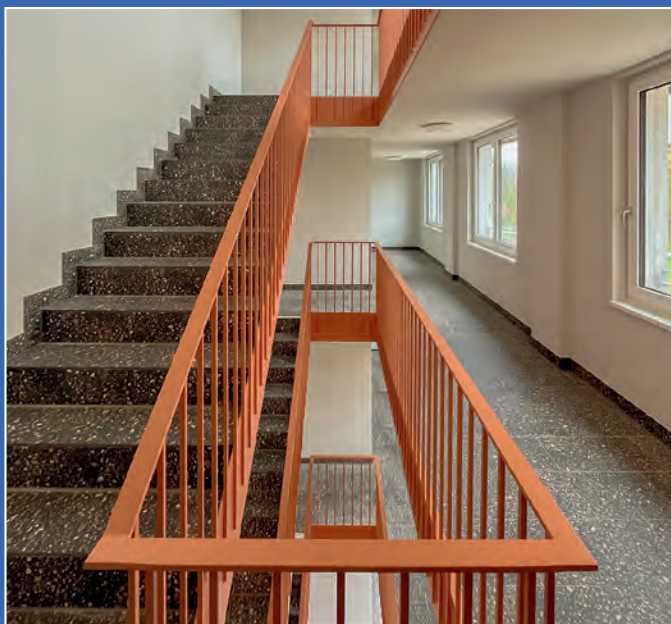
Die Kath. Siedlungswerk München GmbH (im Folgenden KSWM) wurde am 10. Juni 1949 als gemeinnütziges, kirchliches Wohnungsunternehmen gegründet. 1996 erfolgte die Umwandlung in eine GmbH. Hauptgesellschafter ist die Erzdiözese München und Freising. Die Tätigkeitsfelder der KSWM beinhalten neben dem Kerngeschäft – dem Bau und der Verwaltung von Mietwohnungen für den eigenen Bestand – die Verwaltung und Vermietung von Wohnungen für Dritte, die Baubetreuung für Dritte sowie den Bau und Verkauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die KSWM richtet sich dabei an breite Schichten der Bevölkerung.

Derzeit verwaltet die KSWM einen Bestand von 3.147 eigenen Wohnungen und 316 fremden Wohnungen (Stand: November 2024). Knapp 19% der eigenen Wohnungen sind öffentlich gefördert. Das Tätigkeitsgebiet der KSWM erstreckt sich entsprechend ihrer Satzung auf das Gebiet des Erzbistums München und Freising.

Modellprojekt zum Bau von preisgedämpften Wohnungen

Mit dem Zuschlag des Stadtrates München zum Erbbaurechtsvertrag startete im Juli 2020 ein außergewöhnliches Modellprojekt. Mit einer Anfangsmiete von 7,80 EURO zeigt das KSWM, dass bei konstruktivem Zusammenwirken aller Beteiligten preisgedämpftes Wohnen auch heute noch realisiert werden kann. Nach einer Vorbereitungszeit von 1,5 Jahren und einer Bauphase von 20 Monaten hat die KSWM das Modellprojekt zum Bau von preisgedämpften Wohnungen erfolgreich abgeschlossen. Bereits Ende 2020 konnten bodenarchäologische Untersuchungen durchgeführt und Funde aus der Frühen Bronzezeit geborgen werden. Besonders erfreulich ist die Fertigstellung innerhalb des geplanten Termin- und Budgetrahmens. Im Februar 2024 starteten die Wohnungsbesichtigungen. Im April 2024 sind die letzten Mieter eingezogen.

Das Projekt WA 6 wurde vom ersten Tag an klimafreundlich und nachhaltig ausgerichtet. Der KSWM-Leitfaden zur Nachhaltigkeit sowie der ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München wurden in allen Verträgen verankert und lückenlos umgesetzt. Die Ökobilanz des Gebäudes zeigt einen hervorragenden CO₂-Gesamtwert über 50 Jahre mit einem GWP von 25 kg CO₂-Äqv./m²a. Die Holzhybridkonstruktion und der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz mit Tiefengeothermie-Einspeisung wirken sich hier positiv aus. Daneben wurde bei der Planung auch das Mobilitätskonzept der Stadt München für Freiham berücksichtigt. Dieses sieht vor, den Fuß- und Radverkehr zu fördern, um den privaten PKW-Verkehr zu reduzieren. Hierdurch konnte die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze deutlich reduziert werden. Für die KSWM-Mieter und Mieterinnen steht ein E-Bike und ein Lastenfahrrad zum Ausleihen bereit. In der Tiefgarage befinden sich auch Stellplätze für einen Car-Sharing-Anbieter. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet.



Treppenhaus



Wohnzimmer, Küche und Loggia



Großes Bild oben: Gartenansicht, Blick auf den mittleren Baukörper

Bilder unten, von links: Spielplatz, Muldenversickerung – Schwammstadtprinzip, Mietergärten



Gestaltung und Fotos ekh. Werbeagentur GbR, München mit Ausnahme der Innenaufnahmen © dressler mayrhofer rössler
Pinsker Druck, gedruckt mit Biofarbe auf FSC Recycling zertifiziertem Naturpapier | Dezember 2024

Kath. Siedlungswerk München GmbH

Adolf-Kolping-Straße 4
80336 München

Telefon 089 / 5992-1
Telefax 089 / 5992-223

E-Mail info@kswm.de

www.kswm.de

Der Partner Ihres Vertrauens im kirchlich-sozialen Wohnungsbau