



Fotos: Iornstadt, Bauwerk Capital GmbH & Co. KG

In München-Gern entsteht in zentraler Lage ein Wohnquartier, das die Vorteile eines Neubaus mit den besonderen denkmalpflegerischen Belangen des Altbäudebestands geschickt verbindet.

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Neue Wohnkonzepte für München

Erika Schindecker, München

Im Westen von München, in Nymphenburg-Gern, mitten in einem der attraktivsten Münchner Stadtteile, entsteht ein Wohnquartier der besonderen Art, das bundesweit bereits vor Fertigstellung Aufmerksamkeit findet: Gern 64.

Auf 17.105 m² entsteht ein Vorzeigeprojekt der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Gewofag mit 196 Wohneinheiten, das nachhaltige Stadtentwicklung mit zeitgenössischer Architektur verbindet und Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe, Lebensphasen und Gesellschaftsschichten bietet. Hier entsteht eine lebendige Vielfalt für junge und ältere Menschen, aber auch für Familien mit Kindern und Besserverdienende in großzügiger Wohnqualität. Ergänzt wird das breitgefächerte Wohnangebot mit Kinderkrippe, Kinderhort, Kinderspielfeld und einen Nachbarschaftstreff. Das Gesamtbudget für Gern 64 beträgt insgesamt 90 Mio. Euro.

Grundlage für das Projekt ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1810, der Art und Maß der Nutzung vorgibt und auf dem Gelände des ehemaligen Heiliggeist-Spitals am Dom-Pedro-Platz eine Neubebauung und eine moderne Sanierung des Nordflügels (Haneberg-

straße) und des Südflügels (Braganzastraße), ehemalige Bestandteile des Heiliggeist-Spitals (erbaut 1904 bis 1907), vorsieht.

17 großzügige Wohneinheiten entstehen im Altbau, geplant vom Architekturbüro Franke, Rössel, Rieger. Das Objekt trägt den Namen „Freiraum“, ausgestattet mit den Vorteilen eines Neubaus und unter Würdigung denkmalpflegerischer Belange. Mit behutsamen und durchdachten Eingriffen wurde der Altbestand bewahrt und sogar zusätzlicher Wohnraum erschlossen. Statt den vorhandenen Grundriss zu ändern oder Teile zu entkernen, haben die Architekten die historische Raumfolge weitgehend erhalten. Eine Besonderheit des Anwesens ist der sogenannte „Rittersaal“ mit ca. 420 m² Wohnfläche und einer Raumhöhe von über 5 Meter.

Bei dem Wohnabschnitt „Lebensraum“ aus der Feder von (wgp) Wanie, Glück und Partner Architekten handelt es sich um einen hochwertigen Neubau, der das historische Gefüge des Heiliggeist-Spitals nach Osten erweitert. Das Teilprojekt umfasst 125 Wohnungen in zwei Neubauten. 103 Wohnungen sind frei verkäuflich, 14 Eigentumswohnungen werden nach dem München-Modell ge-



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

fördert und ein Projekt umfasst 8 Wohnungen im Rahmen des Programms „Wohnen im Viertel“, das Senioren rund um die Uhr Versorgungs- und Betreuungshilfe anbietet.

Besondere Beachtung finden weitere drei Wohngebäude mit jeweils 18 Wohnungen und einzigartigem Design, „Individualraum“ genannt. Hierfür zeichnet das Münchner Architekturbüro 03 Architekten verantwortlich und wurde 2008 mit dem Architekturpreis „Jung, schön und noch zu haben – die besten Immobilien Münchens“ ausgezeichnet. Zum Zeitpunkt der Auszeichnung waren die Wohnungen allerdings nicht mehr zu haben.

Die dreigeschossigen Häuser mit geschwungenen Glasfassaden sind nach dem Split-Level-Prinzip entworfen, mit unterschiedlichen Raumhöhen zwischen 2,50/3,00 Metern und bis zu 3,60 Meter in Teilbereichen der Dachgeschosswohnungen.

Das Objekt ist bereits vollständig verkauft und wird in Kürze bezogen.

RSI
Wohnbau & Immobilien GmbH

Wenn Sie Ihr Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus in München verkaufen wollen ...

... dann sind wir der richtige Partner für Sie! Profitieren Sie von unserer 20-jährigen Erfahrung. Wir übernehmen gerne den Verkauf Ihrer Immobilie. Diskrete und zuverlässige Abwicklung. Solventer Kundenstamm. Unverbindliche Beratung und Wertermittlung. Für Verkäufer kostenfrei. Wir suchen zur Vermittlung und zur eigenen Vermögensanlage: Mehrfamilienhäuser, Rentenhäuser und Altbauten (auch sanierungsbedürftig oder mit Denkmalschutz) sowie Baugrundstücke.

Ihr Ansprechpartner: Herr Schwarz

RSI
Wohnbau & Immobilien GmbH

www.rsi-immobilien.de · Telefon 089-127 129 50 · Fax 089-127 129 51
Notburgastr. 3 (am Romanplatz) · 80639 München/Nymphenburg



Für die letzten zwei Bauabschnitte des Vorzeigeprojekts feierte die Gewofag Ende Mai 2010 Richtfest. Das mit der Produktentwicklung und Vermarktung beauftragte Münchner Unternehmen Bauwerk Capital verbucht „Gern 64“ heute schon als Erfolg: Städte wie Hamburg und Stuttgart oder auch private Immobilienunternehmen interessieren sich brennend für dieses besondere Wohnkonzept, 80 Prozent der insgesamt 196 Wohnungen sind bereits verkauft und auffällig ist, dass sich viele junge Familien von dem neuen Konzept angesprochen fühlen.

Doch stand das vielgelobte Bauvorhaben anfangs sehr in der Kritik, sowohl aus dem Viertel als auch aus dem örtlichen Bezirksausschuss, räumt Ober-

bürgermeister Ude auf dem Richtfest ein. Ziel der Wohnungspolitik der Stadt München ist die besondere soziale Mischung der Bevölkerung, Mischung der Wohnungstypen, Finanzierungsmodelle und Lebensstile sowie ein marktgerechter Kaufpreis. Es sollen weder Ghettos für Reiche noch für Arme entstehen. Beispiele aus dem Ausland führten die negativen Konsequenzen einer solchen Entwicklung vor Augen.

Die Wohnungen entstehen nicht am Stadtrand, wo der Steuerzahler für die Infrastrukturkosten aufkommen muss, sondern in zentraler Lage. Und Ude meint, dass sich auch die hartnäckigsten Kritiker nach Abschluss des Bauprojektes nicht mehr erinnern werden können, dass sie einmal dagegen waren.

Erika Schindecker

PROBLEME FÜR BAUHERREN

Denkmalschutz hat Verfassungsrang

Beim Denkmalschutz handelt es sich um die „kulturell begründete, auch gesetzlich geregelte Erhaltung von historisch bedeutenden Gebäuden und Gegenständen, an deren Bestehen ein öffentliches Interesse besteht“.

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) hat nun in einem aktuellen Urteil die Denkmalschutzbehörden in Bayern in ihrer Bedeutung erheblich gestärkt. Anlass war ein Aufsehen erregendes Gerichtsverfahren am Tegernsee, an dessen Nordufer ein denkmalgeschütztes Gut abgerissen und durch ein 5-Sterne-Hotel ersetzt werden sollte. Im wirtschaftlichen Interesse des Grundstückseigentümers und Bauwerbers hatte die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt und die Be-

lange des Denkmalschutzes nicht gewürdigt. Der BayVerfGH hat nun entschieden, dass der Denkmalschutz in Bayern Verfassungsrang hat und dass sich Gemeinden nicht ohne Weiteres darüber hinwegsetzen können. Aus diesem Grund sei der Denkmalschutz kein normaler abwägungsfähiger Belang, sondern er habe im Rahmen der Abwägung „besonderes Gewicht“.

Der Eigentümer müsse es hierbei grundsätzlich hinnehmen, dass ihm die Erhaltung eines geschützten Denkmals eine rentablere wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks verwehrt. Die vom Grundstückseigentümer unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen seien wirtschaftlich zu Lasten desselben zu werten.

Erika Schindecker

Erika Schindecker
Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten
Sendlinger Str. 21, 80331 München
Tel. 089/260 35 66, Fax:089/260 78 81
schindecker@web.de, www.baugenehmigung-muenchen.info

Index-Übersicht

Verbraucherpreisindex für Deutschland
(Basis 2005 = 100)

Stand in Punkte	gegenüber Punkte	
Mai 2010	April 2010	Mai 2009
108,0	107,9	106,7

Basiszinssatz

Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank: 0,12 % gemäß § 247 Abs. 1 BGB.

Verzugszinsen

Gesetzliche Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB: 5,12 % (Stand 1.1.2010).

Aktuelle Preisindices und weitere Informationen des Statistischen Bundesamts unter www.destatis.de

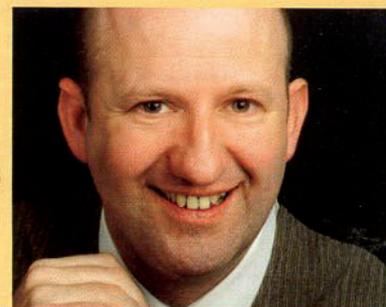


BIG

HAUSVERWALTUNG GMBH

IMMOBILIEN VERWALTUNG · FACILITY MANAGEMENT
MÜNCHEN · HERRSCHING · AUGSBURG

-  Spezialisiert auf die Verwaltung von Immobilien
 - Mietverwaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten
 - Facility-Management
 - Betreuung von Wohneigentumsanlagen
-  Engagierte Vor-Ort-Betreuung · Ganzjährig · Ohne Betriebsurlaub
-  Effektive Qualitäts- und Kostenkontrolle der Instandhaltungsmaßnahmen
-  Detaillierte Aufnahme des Zustands und der Ausstattung der Mieteinheiten bei Übergabe und Abnahme
-  Qualifizierte Bonitätsprüfung von Mietinteressenten über die Vermieterschutzkartei
-  Wahrung der Vermieterinteressen durch rechtssichere Mietverträge unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung
-  Übersichtliche und verständliche Abrechnungen für Eigentümer und Mieter
-  Zufriedene Referenzkunden aus allen Eigentümerkreisen, z.B. Privatleute wie auch Pensionskassen bekannter Firmen und Institutionen
-  Professionelle Zusammenarbeit mit Vermieterverbänden und Mietervereinen
-  Sehr geringe Quoten für Mietausfälle und Streitigkeiten
-  Sicherung des guten Namens der Eigentümer in der Öffentlichkeit
-  Aktive Mitgliedschaft in den wichtigen Verbänden: vdiv, Haus & Grund, VSK und City-Partner München e.V.



BIG Hausverwaltung GmbH

Bahnhofstr. 20 · 82211 Herrsching
Kobellstraße 1 · 80336 München
Tel: 0700/837 925 837 (=0700/Verwalter)
Mail: info@big-hausverwaltung.de
Web: www.big-hausverwaltung.de