



## WITTELSBACHER AUSGLEICHSFONDS

Foto- und Pressematerial finden Sie unter dem Link: [http://bit.ly/WAF\\_Bayern](http://bit.ly/WAF_Bayern)

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die PR-Agentur.

### PRESSEMITTEILUNG

## **Hell, nachhaltig, familienfreundlich: Wittelsbacher Ausgleichsfonds baut 192 Mietwohnungen in Pasing-Obermenzing**

- Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) stellt Bauvorhaben für Pasing-Obermenzing vor
- Auf rund 22.500 Quadratmetern Grundstücksfläche werden in drei Bauabschnitten 192 freifinanzierte Mietwohnungen gebaut
- Geplante Fertigstellung der fünf Gebäuderiegel Ende 2020

**München, 15. Mai 2018. In München wird ein Großteil des privaten Wohnungsneubaus von rund 8.000 Wohnungen pro Jahr direkt an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft und nur ein Bruchteil im Bestand gehalten. Jetzt hat der WAF ein Neubauprojekt mit 14.500 Quadratmetern Wohnfläche im Münchner Westen vorgestellt. Weil der WAF alle Wohnungen im Bestand halten und vermieten möchte, unterscheidet sich das Vorhaben in Bezug auf Architektur, Baumaterial, Wohnungszuschnitte sowie Außenanlagen deutlich von anderen Neubauvorhaben in der Landeshauptstadt.**

Mehr Platz, mehr Gemeinschaftsflächen, mehr Lebensqualität: Wo bei herkömmlichen Neubauvorhaben häufig nur die Mindestanforderungen umgesetzt werden, setzt der Wittelsbacher Ausgleichsfonds in der Lipperheidestraße auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit. So sieht der Entwurf fünf Gebäuderiegel in massiver Ziegelbauweise mit Klinkerfassade vor. Überdurchschnittlich große, barrierefreie Wohnungen mit lichten Raumhöhen von etwa 2,60 Metern und Freisitzen zu beiden Seiten sollen für künftige Mieter eine besondere Lebensqualität schaffen.

Die Planung des Wohnquartiers entspringt den Federn von Kupferschmidt Architekten, die den Entwurf selbst „als Sternstunde“ ihrer bisherigen Wohnbauplanung bezeichnen. Das Büro setzte sich 2017 in einem Planungswettbewerb gegen sieben Konkurrenten durch. „Kupferschmidt Architekten haben aus zwei Gründen gewonnen: Erstens weil das Fassadenbild ansprechend und vor allem nachhaltig ist und zweitens wegen der hervorragenden Ausgestaltung der Grundrisse. Unser Ziel war, ein derart hochwertiges Wohnprodukt zu schaffen, das wirklich attraktive Wohnverhältnisse ermöglicht und aus dem Mieter gar

nicht mehr ausziehen möchten, weil sie dort auch bis ins hohe Alter glücklich werden“, sagt Michael Kuemmerle, Vorsitzender der Geschäftsführung des Wittelsbacher Ausgleichsfonds zur Vorstellung des Vorhabens.

### **Wohnungsmix als Garant für eine heterogene Mieterstruktur**

Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 14.500 Quadratmetern entsteht ein Wohnungsmix, in dem Ein- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 34 und 125 Quadratmeter Wohnfläche realisiert werden. Einen Schwerpunkt bilden familiengerechte Wohnungen von drei und vier Zimmern. Sie machen mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten aus. Zudem sind nahezu alle Wohnungen barrierefrei und zehn rollstuhlgerecht geplant. „Anders als sonst ist das Projekt nicht allein an der Vermarktung ausgerichtet, wo oftmals eher kleine und sehr kompakte Wohnungen projektiert werden, weil sich diese besser veräußern lassen. Vielmehr wurde zuvor ein Wohnungsmix festgelegt, der von Anbeginn eine vielfältige Bewohnerschaft sowie eine klare Familienorientierung sichert, die das Wohnquartier langfristig attraktiv und vital halten werden. Das macht nur ein Bauherr, der langfristig agiert“, erklärt Peter Kupferschmidt, Gründer und Inhaber des Architekturbüros Kupferschmidt Architekten.

Michael Kuemmerle: „Wir vom WAF sind an einer gemischten Mieterstruktur interessiert. Daher haben wir bei der Flächenplanung mehr Freiheit gewährt. Das Raumprogramm fällt insgesamt großzügiger aus sowie der Anteil an familiengerechten Wohnungen.“

### **Gleichwertige Fassaden für die Nachbarschaftskommunikation**

Fast zwei Drittel aller Wohnungsgrundrisse sind sogenannte sichtbar durchgesteckte Grundrisse, die durch den Wohnbereich laufen. Diese Grundrissorganisation verbindet die Küche mit dem Wohnzimmer sowie dem Freisitz im Süden und erlaubt einen natürlichen Lichteinfall von beiden Seiten. Kupferschmidt: „Beim normalen durchgesteckten Grundriss sitzt in der Mitte das Bad wie ein Pfropfen. Wir haben es an die Fassade neben die Küche gesetzt. Das hört sich zunächst wie ein Nachteil an, ist aber ein Vorteil: In allen sichtbar durchgesteckten Wohnungen gibt es natürlich belichtete und belüftete Bäder. Das ist in München heute eher außergewöhnlich.“

Doch es gibt noch eine andere Besonderheit. Die Ausrichtung der Gebäude sowie der Balkone und Loggien wurde weniger nach der Sonne orientiert wie sonst üblich als vielmehr an der zentralen Überlegung der Kommunikation. Jeder Freisitz hat ein Pendant an der ihm gegenüberliegenden Fassade. Deshalb

existieren auch an den nach Norden orientierten Fassaden kleine Freisitze. Mieter benachbarter Gebäuderiegel haben daher über den Balkon Zugang zum intimen Kommunikationsbereich des Innenhofs und können überdies zu Nachbarn im gegenüberliegenden Gebäude Kontakt aufnehmen.

### **Orte der Begegnung für eine lebhaftere Mietergemeinschaft**

Jeweils zwei Gebäuderiegel sind paarweise zueinander orientiert und sitzen zusammen mit dem Innenhof auf einer gehobenen Scholle. Dadurch wird der Privatbereich von außen als eine nicht normal zu begehende Fläche wahrgenommen, die auch hinsichtlich der Materialität hervorgehoben ist. Der Sockelbereich der Gebäudestangen ist in einem dunkleren Ziegelmaterial ausgebildet und wird am östlichen und westlichen Rand in ein kleines Mauerchen überführt. Dieses Verbindungsmauerchen zwischen den paarweisen Riegeln trennt die Privatgartenanteile der Anwohner von der öffentlichen Erschließung.

Kennzeichnend ist ferner die Durchlässigkeit des Wohnquartiers in Ost-West-Richtung, die durch einen stetigen Wechsel von Innenhof und Erschließungsanger zwischen den Gebäuderiegeln gewährleistet wird. Diese Abfolge garantiert, dass die gesamte Nachbarschaft von den neu geschaffenen öffentlichen Grünflächen profitieren. „Die Adressbildung nach innen und außen, die durchgängigen Gebäudeerschließungen und die durchgesteckten Wohnungsgrundrisse vermitteln zwischen öffentlich und privat und schaffen so Identität für die Bewohner. Neben den zueinander orientierten Privatgärten sind gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Freiflächen geplant, um die Kommunikation und Begegnung zusätzlich zu unterstützen“, sagt Kuemmerle.

### **Wohnen wie auf dem Lande – mitten in der Stadt**

Private Mietergärten, begrünte Dachbereiche und eine überdurchschnittlich hohe Grünausstattung bilden zusammen eine urbane Alternative zum Haus auf dem Land. Das neue Wohnquartier verschiebt die städtische Randkante in Richtung der un bebauten Freifläche östlich der Lipperheidestraße. Um einen natürlichen Übergang zwischen städtischem Wohngebiet und Natur zu schaffen, werden die öffentlichen Grünanlagen im Osten so gestaltet, dass sie wie ein fließender Übergang in die freie Flur wahrgenommen werden. „Der Blick auf die Blütenburg und die Würmauen vermittelt zudem das Gefühl einer ländlichen Naturnähe, obwohl es mitten in der Stadt liegt. Zusätzlich ist die geplante Grünfläche etwa doppelt so groß wie häufig von der Stadt München gefordert. Diese Situation schafft eine besondere Wohnqualität“,

erklärt Dietmar Haselbauer, Projektleiter der Real Asset GmbH, die Projektmanagement und Steuerung des Hochbaus und der öffentlichen Grünanlagen innehat.

#### **Über das Wohnquartier an der Lipperheidestraße**

Im Münchner Stadtteil Pasing-Obermenzing entsteht östlich der Lipperheidestraße auf einer rund sechs Hektar großen Fläche ein lebendiges Wohnquartier mit rund 340 Wohnungen sowie einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Eigentümer und Bauherren sind neben dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds die StadiBau GmbH, die Grandl GbR und die Landeshauptstadt München (Referat für Bildung und Sport). Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen, mit Schwerpunkt auf familiengerechten und barrierefreien Wohnraum.

#### **Über den Wittelsbacher Ausgleichsfonds**

Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) ist eine Stiftung des öffentlichen Rechts. Der Stiftungszweck des WAF ist, das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Hauses Wittelsbach zu bewahren und das Stiftungsvermögen zu verwalten. Zu den Stiftungsbereichen gehören Immobilien, Land- und Forstwirtschaft, Finanzanlagen sowie Kunst, Schlösser und Museen.

#### **Pressekontakt**

SCRIVO Public Relations

Ansprechpartner: Tristan Thaller

Elvirastraße 4, Rgb.

D-80636 München

tel: +49 89 45 23 508 15

fax: +49 89 45 23 508 20

e-mail: [tristan.thaller@scrivo-pr.de](mailto:tristan.thaller@scrivo-pr.de)

internet: [www.scrivo-pr.de](http://www.scrivo-pr.de)