

A man and a young child are playing soccer on a green lawn. The man, wearing a green long-sleeved shirt and blue jeans, is kicking a colorful soccer ball. The child, wearing a bright green jacket and dark pants, is running towards the ball. In the background, there is a modern apartment building with large windows and balconies, some of which have wooden paneling. Several young trees and shrubs are planted in the area between the lawn and the building. The scene is bright and sunny.

GEWOFAG

INFORMATIONSVERANSTALTUNG UNNÜTZWIESE 24.01.2017

WARUM? WER? WAS?

■ WARUM Bebauung?

- Stadtratsbeschluss vom Juli 2016 für das Programm „Wohnen für Alle“ auf dem Grundstück an der Bajuwaren-/Unnützstraße
- Bauherr: GEWOFAG (im Auftrag der LHM)

■ WER zieht dort ein?

- Durchmischung / Belegung: 51% anerkannte Flüchtlinge, 49% förderfähige Haushalte
- Wohnungsbelegung über das Sozialreferat der Stadt München
 - Auf eine ausgewogene Mischung von Ein-Personen-Haushalten und Familien soll geachtet werden, ebenso auf eine Durchmischung von Frauen und Männern.
 - Zur Vereinfachung der Integration der Mieter ins Quartier werden Gemeinschaftsräume errichtet
 - Die Mieter werden durch eine soziale Hausverwaltung und Sozialpädagogen betreut.

■ WAS wird entstehen? (Rahmenbedingungen)

- Bebauung von bis zu 55 Wohneinheiten möglich
- Bauweise in Anlehnung an die Umgebungsbebauung (§34 BauGB)
- 60% Ein-Raum, 20% Zwei-Raum, 20% Drei-Raum-Wohnungen

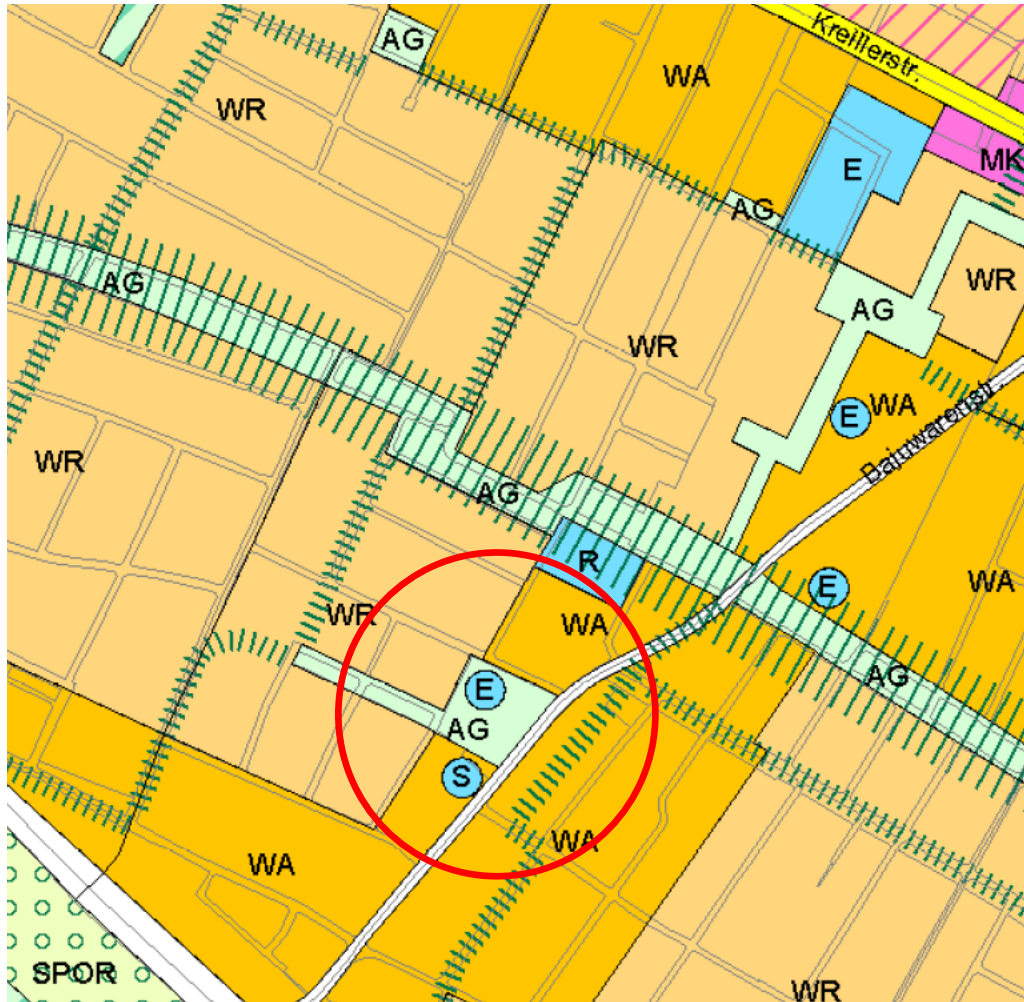
DA STEHEN WIR HEUTE!





RECHTSGRUNDLAGE

Flächennutzungsplan



RECHTSGRUNDLAGE



Stadtgrundkarte



Baulinie hier muss angebaut werden



Baugrenze – darf nicht überbaut werden



RECHTSGRUNDLAGE

Stadtgrundkarte



Baulinie hier muss angebaut werden



Baugrenze – darf nicht überbaut werden



Bauräume werden nicht bebaut



RECHTSGRUNDLAGE



Stadtgrundkarte



Baulinie hier muss angebaut werden



Baugrenze – darf nicht überbaut werden



Bauräume werden nicht bebaut

Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB
Muss sich in die Umgebung einfügen



Baukörper wie in Umgebung vorhanden



RECHTSGRUNDLAGE



Stadtgrundkarte



Baulinie hier muss angebaut werden



Baugrenze – darf nicht überbaut werden



Bauräume werden nicht bebaut

Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB
Muss sich in die Umgebung einfügen



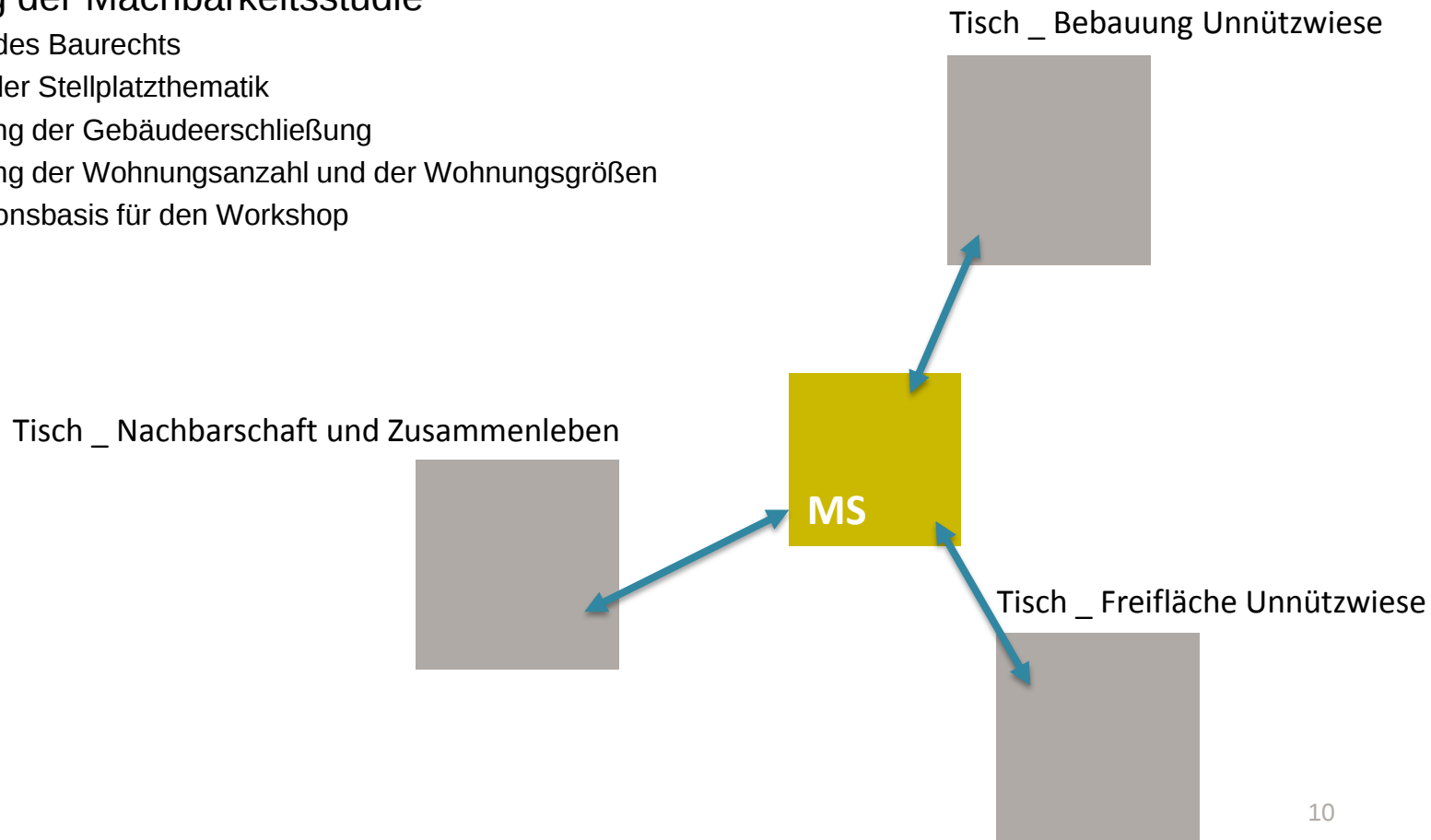
Baukörper wie in Umgebung vorhanden

Bebaubarkeit:
4 Baukörper
Grundfläche ca. 22 x 12m
II-geschossig + Dachgeschoss

MACHBARKEITSSTUDIE

■ Zielsetzung der Machbarkeitsstudie

- Klärung des Baurechts
- Lösung der Stellplatzthematik
- Vorklärung der Gebäudeerschließung
- Vorklärung der Wohnungsanzahl und der Wohnungsgrößen
- Diskussionsbasis für den Workshop



■ Daten Machbarkeitsstudie





- Daten Machbarkeitsstudie
- Fläche Unnützwiese ca. 10.750m²



- Daten Machbarkeitsstudie
- Akt. Fläche Unnützwiese
ca. 10.750m²
- Grundstücksfläche GEWOFAG
ca. 2.350m² (22%)



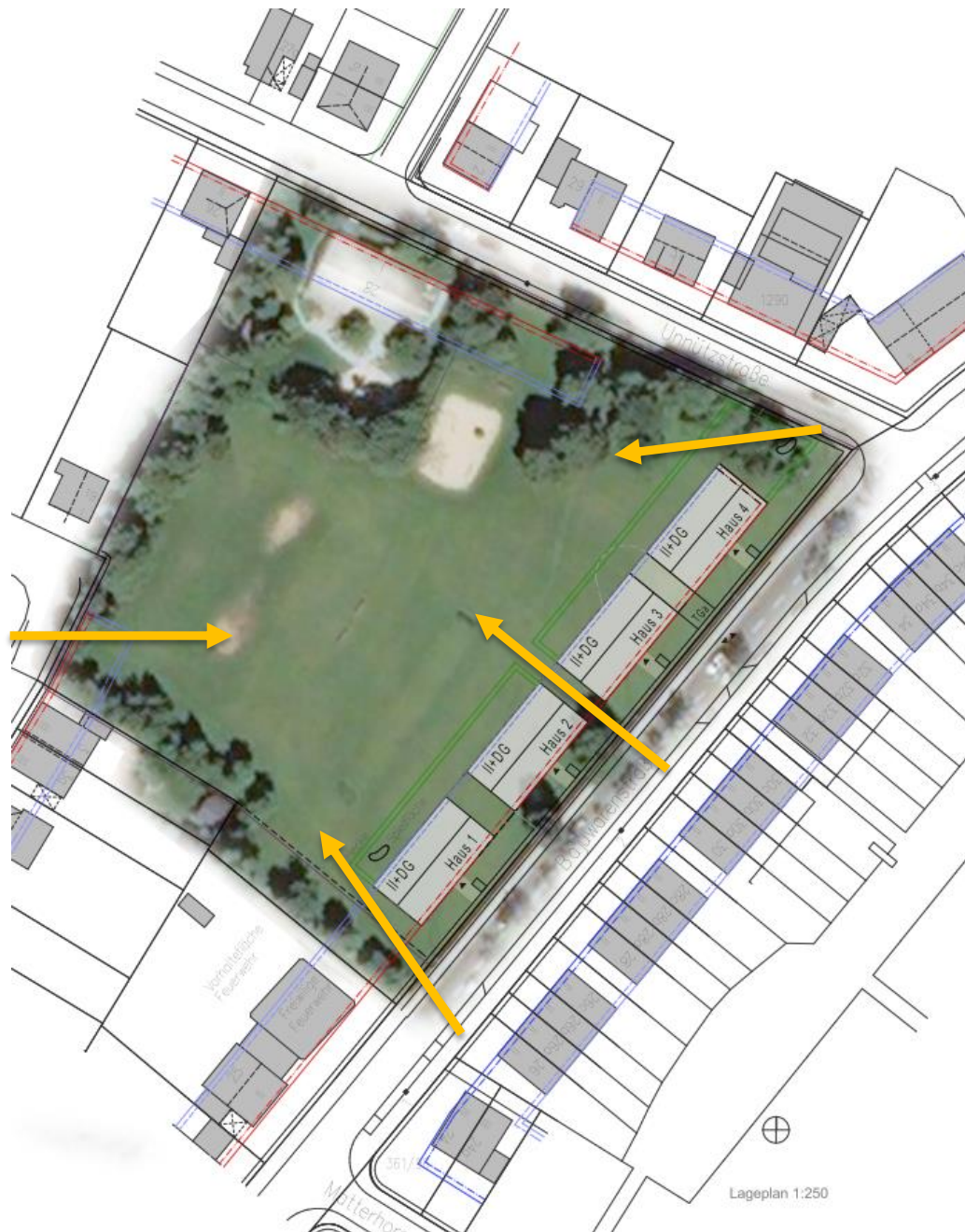
- Daten Machbarkeitsstudie
- Akt. Fläche Unnützwiese
ca. 10.750m²
- Grundstücksfläche GEWOFAG
ca. 2.350m² (22%)
- Verbleibende Fläche Unnützwiese
ca. 8.400m² (78%)
- Bebaute Fläche
ca. 1.025m² (10%)
- Bebauung
II + DG
- Geschossfläche
ca. 1.936m² + DG



- Machbarkeitsstudie
- Ca. 48 Wohnungen, je Haus 12 Whg'en
- Grundstückstiefe 25 – 28m

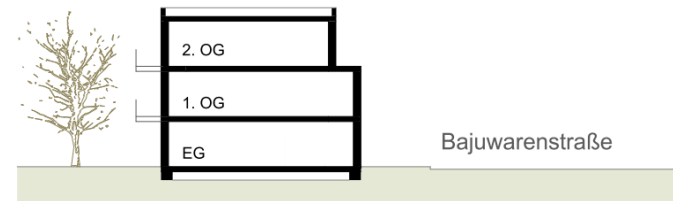


- Machbarkeitsstudie
- Ca. 48 Wohnungen, je Haus 12 Whg'en
- Grundstückstiefe 25 – 28m
- Tiefgaragenzufahrt zw. Haus 3 und 4
- Tg mit 15 Stellplätzen,
Stellplatzschlüssel 0,3

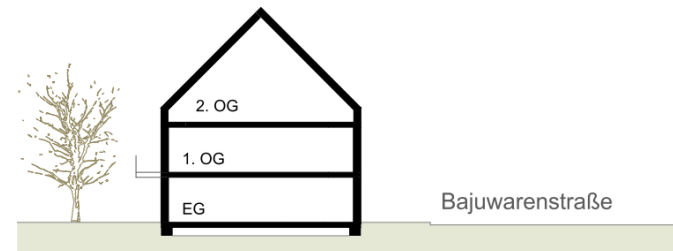


- Machbarkeitsstudie
- Ca. 48 Wohnungen, je Haus 12 Whg'en
- Grundstückstiefe 25 – 28m
- Tiefgaragenzufahrt zw. Haus 3 und 4
- Tg mit 15 Stellplätzen,
Stellplatzschlüssel 0,3
- Zugang zur Wiese im Norden, Süden
und mittig und von Westen

■ Mögliche Dachformen



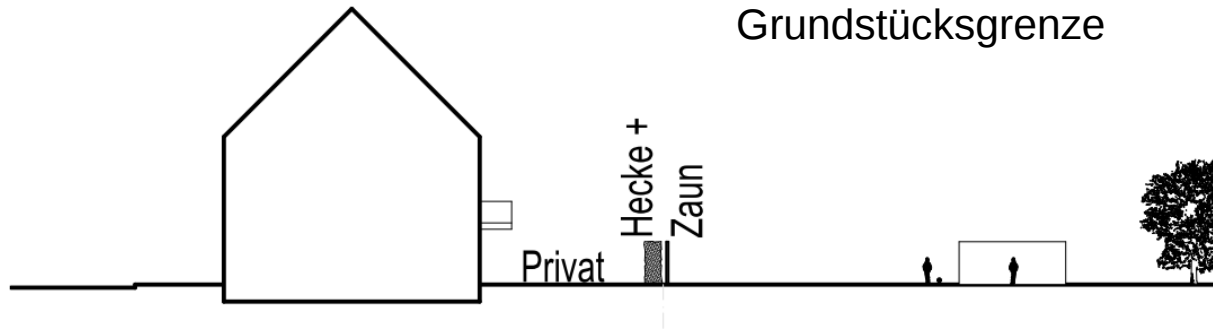
einseitiges Staffelgeschoss



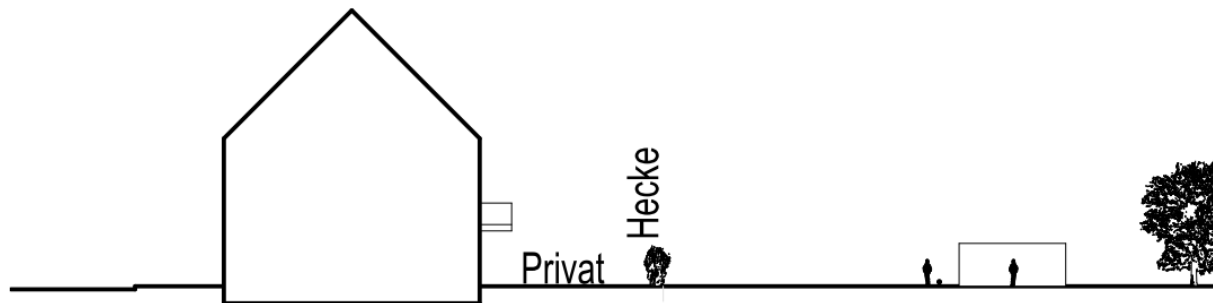
Satteldach



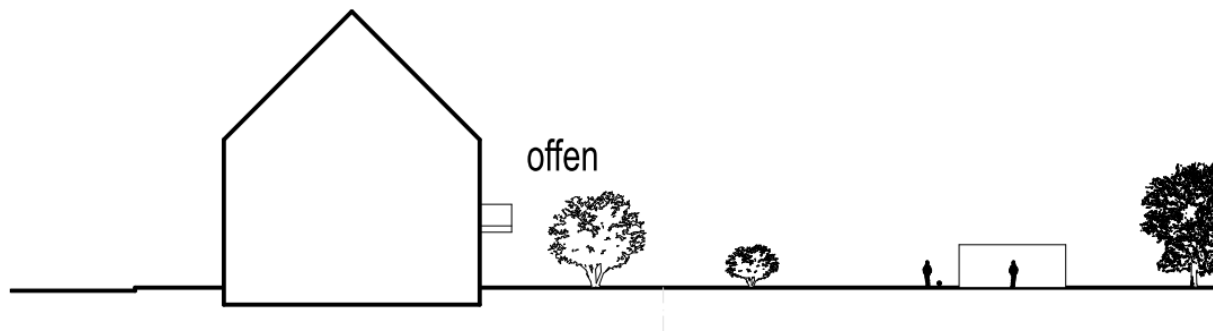
- Überlegungen zur Ausbildung der Grundstücksgrenze



Abgrenzung mit Hecke und Zaun

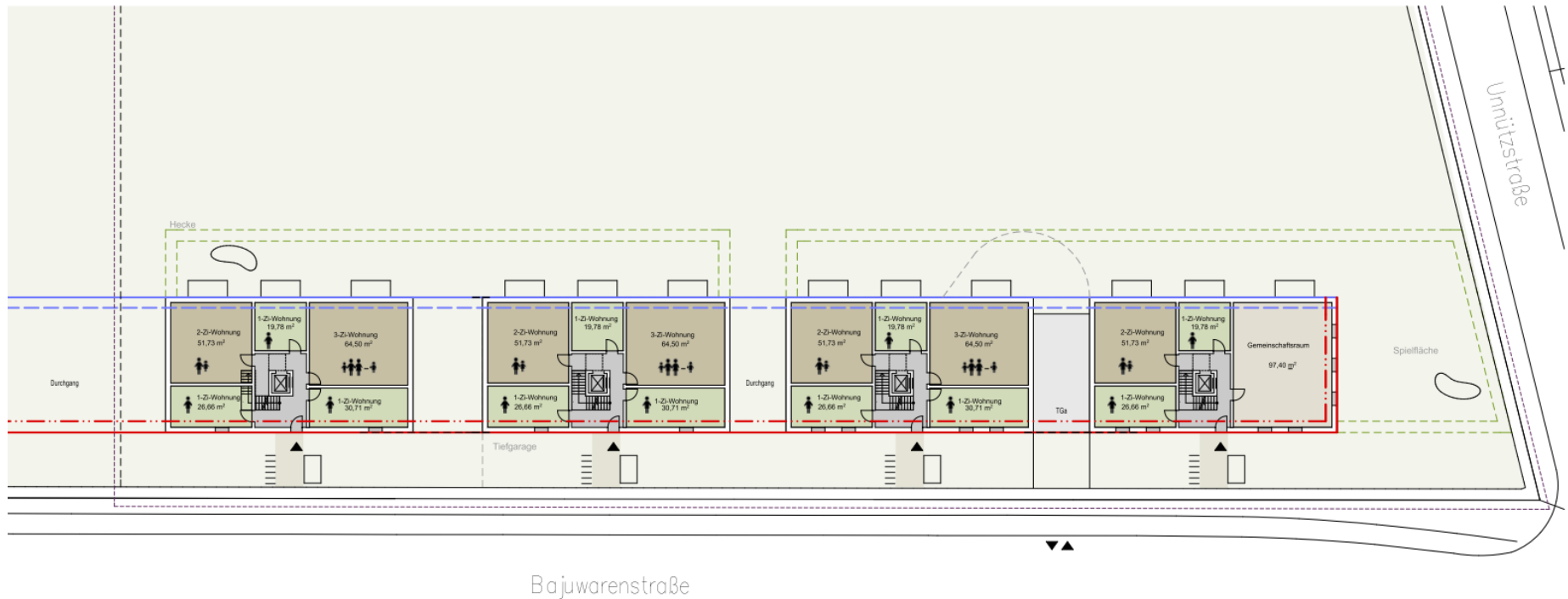


Abgrenzung nur mit Hecken und Büschen



ungestörte Freifläche bis zum Gebäude

MACHBARKEITSSTUDIE



Grundriss Erdgeschoss

MACHBARKEITSSTUDIE



Perspektivskizze von Nord-Ost _Variante Satteldach



Ansichtsschema von Süd-Ost

MACHBARKEITSSTUDIE



Perspektivskizze von Nord-Ost Variante _Staffelgeschoss



Ansichtsschema von Süd-Ost

