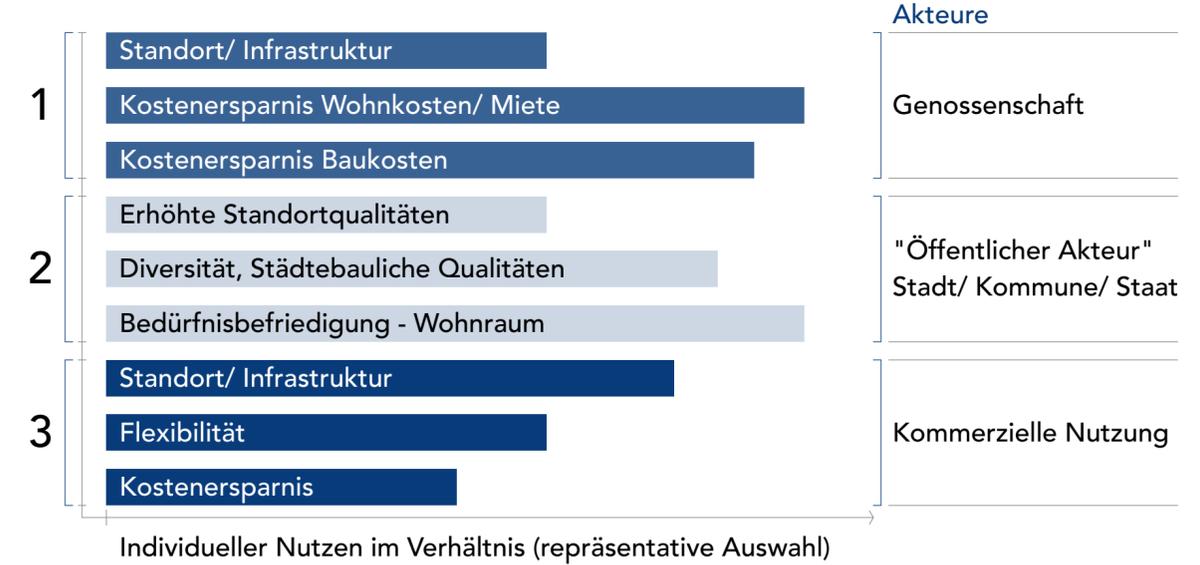
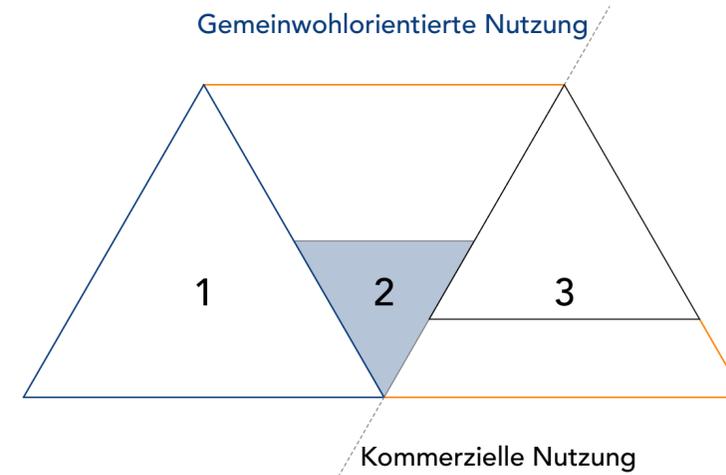
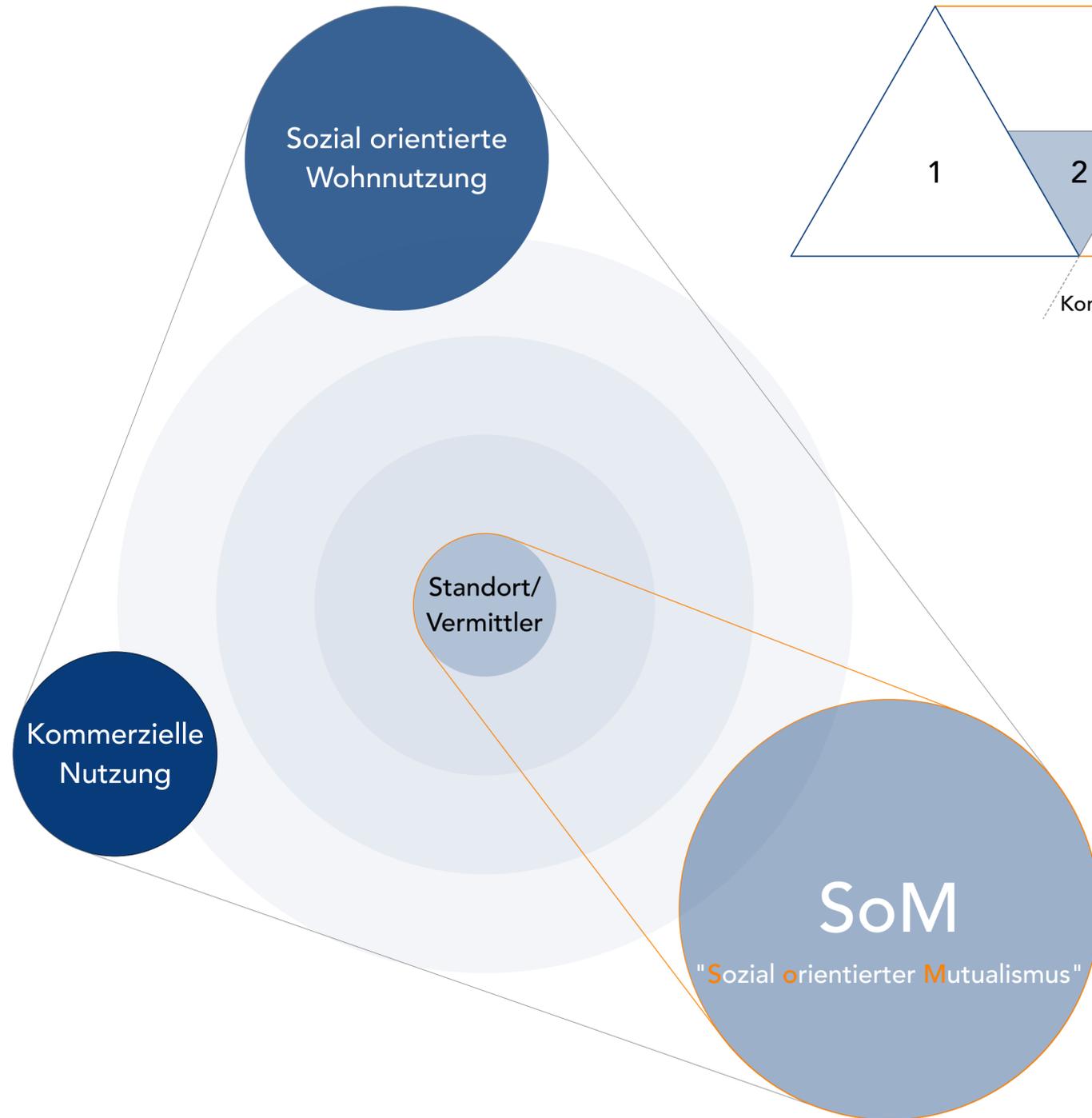


SoM - Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes am Nordbad in München

Technische Hochschule Nürnberg, Fakultät Architektur, Master, WiSe 21/22 | Projektbearbeitung: Philipp Heckl, Hannes Köhnlein



PPP: Public-Private-Partnership

SoM: Vorteile und Nutzen

- Ressourcen in öffentlicher Hand: Keine Spekulationen mit Wohnraum bzw. Flächen
- Grundbedürfnis "Wohnraum" hat höchste Priorität
- Bezahlbarer Wohnraum in zentralen Lagen
- Potential für Partizipation (Alternative Wohnmodelle, etc.)
- Stadtgemeinschaft im Fokus; Konzept ist nicht gewinnorientiert
- Praktikabilität: Stadt wird als "umkämpfter Raum" akzeptiert > Neugewichtung der Akteure
- Verändertes Machtgefälle (im Sinne von den Optionen zur Anteilnahme an Entscheidungsprozessen)
- Kollektivbesitz: Keine Abhängigkeiten von Einzelakteuren > Entscheidungsprozesse
- (...)

Sozial orientierter Mutualismus (SoM)

Mutualismus (Ökologie) = "(...) **Beziehung zwischen Artenpaaren**, die sich gegenseitig nützen (...)
 Jeder handelt **im Prinzip eigennützig**. Mutualistische Beziehungen entwickeln sich einfach deshalb, weil der **Nutzen für einen jeden Partner jegliche Kosten überwiegt**, die entstanden sein mögen."

Grundstück/ Baugrund

Area of Interest

Öffentlicher Akteur (Stadt/ Kommune/ Staat) tritt als Grundstücks-/ Gebäudeeigentümer auf

Wohnraum

"Erbbaurecht mit Nutzungsklausel"

- SoM als Bedingung/ Fläche für kommerzielle Nutzung vertraglich begrenzt
- Teil der Fläche für öffentliche Einrichtung
- Überwiegend sozial orientierte Wohnnutzung

Wohnraum

Öffentlicher Akteur stellt Teilflächen bzw. die bauliche Struktur zur Verfügung

Akteure/ Nutzer

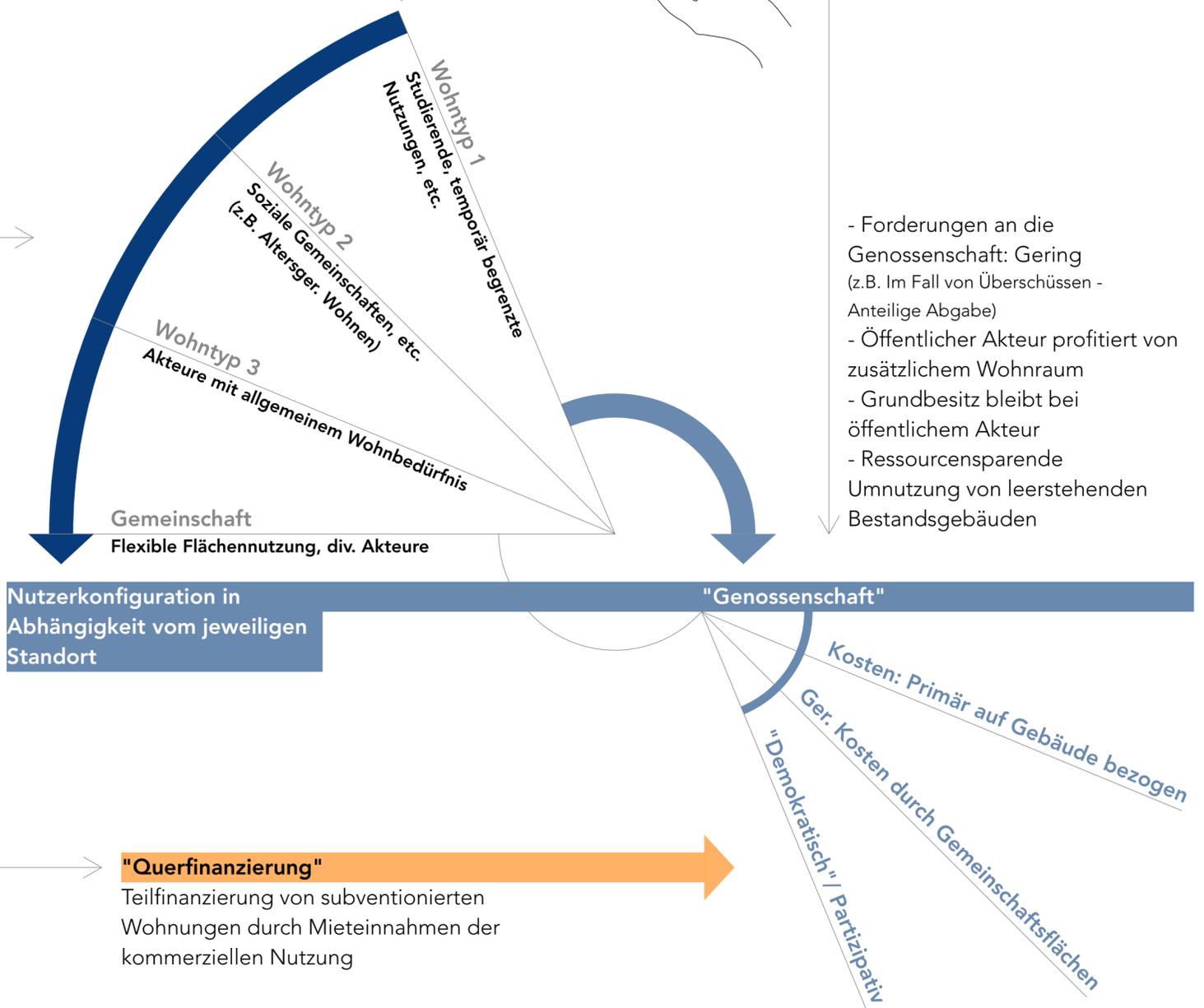
Genossenschaft

Zusammenschluss verschiedener Akteure:
Zentrales Bedürfnis =
Bezahlbarer Wohnraum



Stadtteilzentrum

Nicht gewinnorientiert,
Einnahmen sollen Kosten (Betrieb, Bauunterhalt, etc.) decken



Akteure/ Nutzer als Ergebnis der Standortanalyse - Abhängig von der jeweiligen Bedürfnislage

"Querfinanzierung"

Teilfinanzierung von subventionierten Wohnungen durch Mieteinnahmen der kommerziellen Nutzung

Quellen:
Collage Genossenschaft: <https://www.sueddeutsche.de/politik/ihr-forum-wohnraum-fuer-fluechtlinge-waere-zwangsvermietung-eine-angemessene-massnahme-1.2645369> <06.11.2021>; <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2021/09/wohnwende-mietendemo-berlin-deutsche-wohnen.html> <06.11.2021>; <https://www.sueddeutsche.de/politik/mieten-protest-volksbegehren-1.4399321> <06.11.2021>
Collage Vermittler: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/fuerstenfeldbruck/lockdown-buecher-als-verlierer-1.5123152> <06.11.2021>; <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-kinderspielplaetze-empfehlungen-1.4427448> <06.11.2021>
Collage Kommerzielle Nutzung: <http://www.foxkpc.com/de/index.php?s=/cms/17.html> <06.11.2021>; <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wirtschaft-im-taemel-handel-an-der-wall-street-wegen-starker-kursverluste-ausgesetzt/25623442.html> <06.11.2021>; <https://www.sueddeutsche.de/karriere/psychologie-waende-weg-1.4047715> <06.11.2021>

Tabelle 1: Brutto-Grundfläche

Geschoss	Brutto-Grundfläche (BGF)
Untergeschoss	5.274,50 m ²
Erdgeschoss	4.335,81 m ²
1. Obergeschoss	4.313,29 m ²
2. Obergeschoss	3.660,50 m ²
3. Obergeschoss	2.843,68 m ²
4. Obergeschoss	2.362,37 m ²
5. Obergeschoss	498,48 m ²
Summe	23.288,63 m ²

Legende:

Brutto-Grundfläche (BGF)=

Konstruktions-Grundfläche (KGF) + Netto-Raumfläche (NRF)

Tabelle 2: Nutzungsfläche (NUF) pro Geschoss

Geschoss	Nutzungsfläche (NUF)
Untergeschoss	4.020,29 m ²
Erdgeschoss	2.297,42 m ²
1. Obergeschoss	2.319,99 m ²
2. Obergeschoss	2.267,39 m ²
3. Obergeschoss	1.947,71 m ²
4. Obergeschoss	1.767,40 m ²
5. Obergeschoss	300,12 m ²
Summe	14.920,32 m ²

Legende:

Nutzungsfläche (NUF)=

Netto-Raumfläche (NRF) - Technikfläche (TF) - Verkehrsfläche (VF)

Tabelle 3: Geschossflächen (GF)

Geschoss	Geschossfläche (GF)
Untergeschoss	5.274,50 m ²
Erdgeschoss	3.884,37 m ²
1. Obergeschoss	3.018,05 m ²
2. Obergeschoss	2.776,77 m ²
3. Obergeschoss	2.468,12 m ²
4. Obergeschoss	2.022,56 m ²
5. Obergeschoss	498,48 m ²
Summe	19.942,85 m ²

Berechnung: Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)=
Geschossfläche (GF) / Grundstücksfläche

$$19.942,85 \text{ m}^2 / 7.725,12 \text{ m}^2 = \mathbf{2,58}$$

Berechnung: Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächenzahl (GRZ)=
Grundfläche (GR) / Grundstücksfläche

$$5.462,38 \text{ m}^2 / 7.725,12 \text{ m}^2 = \mathbf{0,71}$$

Tabelle(n) 4: Nutzungsfläche (NUF 1-7) je Geschoss

Legende: ■ NUF 1 ■ NUF 2 ■ NUF 3 ■ NUF 4 ■ NUF 5 ■ NUF 6 ■ NUF 7

Nutzungsfläche UG	
NUF 1	28,95 m ²
NUF 2	0 m ²
NUF 3	0 m ²
NUF 4	1.762,69 m ²
NUF 5	0 m ²
NUF 6	0 m ²
NUF 7	2.228,65 m ²
Summe	4.020,29 m ²

Nutzungsfläche EG	
NUF 1	223,32 m ²
NUF 2	953,49 m ²
NUF 3	217,30 m ²
NUF 4	24,31 m ²
NUF 5	736,24 m ²
NUF 6	0 m ²
NUF 7	142,76 m ²
Summe	2.297,42 m ²

Nutzungsfläche 1.OG	
NUF 1	1.061,17 m ²
NUF 2	895,70 m ²
NUF 3	0 m ²
NUF 4	38,39 m ²
NUF 5	161,49 m ²
NUF 6	0 m ²
NUF 7	163,24 m ²
Summe	2.319,99 m ²

Nutzungsfläche 2.OG	
NUF 1	1.590,03 m ²
NUF 2	44,17 m ²
NUF 3	56,77 m ²
NUF 4	26,99 m ²
NUF 5	228,48 m ²
NUF 6	0 m ²
NUF 7	320,95 m ²
Summe	2.267,39 m ²

Nutzungsfläche 3.OG	
NUF 1	1.745,33 m ²
NUF 2	0 m ²
NUF 3	0 m ²
NUF 4	0 m ²
NUF 5	0 m ²
NUF 6	0 m ²
NUF 7	202,38 m ²
Summe	1.947,71 m ²

Nutzungsfläche 4.OG	
NUF 1	798,11 m ²
NUF 2	0 m ²
NUF 3	482,19 m ²
NUF 4	0 m ²
NUF 5	382,12 m ²
NUF 6	0 m ²
NUF 7	104,98 m ²
Summe	1.767,40 m ²

Nutzungsfläche 5.OG	
NUF 1	261,57 m ²
NUF 2	0 m ²
NUF 3	0 m ²
NUF 4	0 m ²
NUF 5	0 m ²
NUF 6	0 m ²
NUF 7	38,55 m ²
Summe	300,12 m ²

