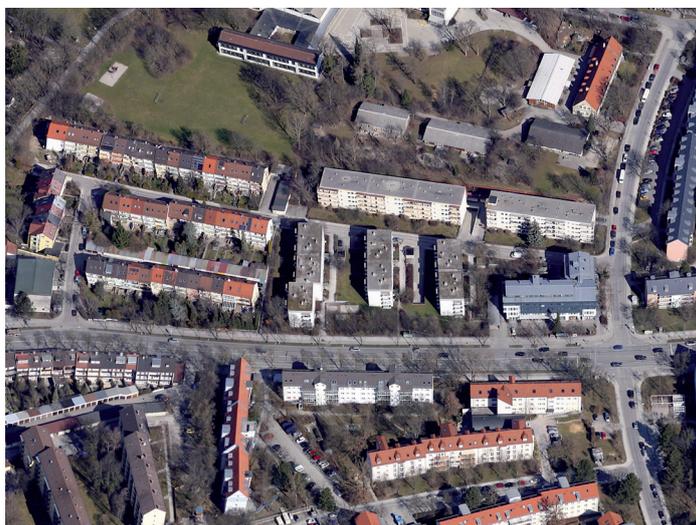




EUROPAN 12

ADAPTABLE CITY



PROTOKOLL DES RÜCKFRAGENKOLLOQUIUMS
MINUTES OF THE COLLOQUIUM

MÜNCHEN

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

Tag der Auslobung
Montag, 18. März 2013

Launching day
Monday 18 March 2013

Auslober
Europan – Deutsche Gesellschaft zur Förderung von
Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V.
in Kooperation mit der GEWOFAG Wohnen GmbH.
Die GEWOFAG Grundstücksgesellschaft GmbH
übernimmt die Verfahrensbetreuung für die
GEWOFAG Wohnen GmbH

Organiser
Europan – German Association for the Promotion of
Architecture, Housing and Urban Planning
in cooperation with GEWOFAG Wohnen GmbH.
GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH
undertakes the supervision of the competition procedure
for GEWOFAG Wohnen GmbH

Europan Deutschland
Ulrike Pöeverlein
Lützowstraße 102-104
10785 Berlin
Deutschland
Tel. +49 (0)30 262 01 12
Fax +49 (0)30 261 56 84
E-Mail mail@europan.de

Europan Deutschland
Ulrike Pöeverlein
Lützowstraße 102-104
10785 Berlin
Deutschland
phone +49 (0)30 262 01 12
fax +49 (0)30 261 56 84
e-mail mail@europan.de

Verfahrensbetreuung der GEWOFAG Wohnen GmbH:
GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH
Svenja Kraus
Kirchseeoner Straße 3
81669 München
Deutschland
Tel. +49 (0)89 4123-4042
Fax +49 (0)89 4123-311
E-Mail svenja.kraus@gewofag.de

Supervision for GEWOFAG Wohnen GmbH:
GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH
Svenja Kraus
Kirchseeoner Straße 3
81669 München
Deutschland
phone +49 (0)89 4123-4042
fax +49 (0)89 4123-311
e-Mail svenja.kraus@gewofag.de

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

PROTOKOLL DES RÜCKFRAGENKOLLOQUIUMS

am Montag, dem 6. Mai 2013

Teilnehmer:

Götz Keßler, GEWOFAG
Svenja Kraus, GEWOFAG
Ulrike Pöeverlein, European Deutschland
Wettbewerbsteilnehmer

Ortsbesichtigung: 9.00 Uhr

Treffpunkt Wettbewerbsareal Bacherstraße

Frau Kraus begrüßt im Namen der GEWOFAG alle Teilnehmer und erklärt den geplanten Ablauf. Die Teilnehmer können bis 9.45 Uhr das Areal besichtigen, dann wird ein Bus bereit stehen, der die Teilnehmer zum Firmensitz der GEWOFAG in der Kirchseeoner Straße bringen wird, wo das Kolloquium stattfinden wird. Frau Kraus bedauert, dass keine Wohnung in den Bestandsgebäuden besichtigt werden kann, da alle Wohnungen vermietet sind. Sie schlägt vor, zunächst einen kurzen gemeinsamen Rundgang durch das Gebiet zu machen.

Kolloquium: 10.30 Uhr

GEWOFAG, Kirchseeoner Straße 31, München

Frau Kraus begrüßt die Teilnehmer und schlägt vor, direkt mit den Rückfragen zu beginnen.

Frage:

Ist eine Grenzbebauung an der Chiemgaustraße zulässig?

Antwort:

Es existiert eine Vorgartensatzung, die eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von 5 m vorschreibt. Befreiungen sind jedoch möglich, wenn keine Nutzungseinschränkungen im Gehwegbereich entstehen. Auf der Fahrt entlang der Chiemgaustraße konnte man sehen, dass sowohl kopfseitig zur Straße orientierte Zeilenbauten als auch straßenbegleitende Gebäude als Grenzbebauungen ausgeführt sind. Für die seitens der GEWOFAG gewünschte Wohnnutzung erscheint die Einhaltung einer 5 m tiefen Vorgartenzone jedoch sinnvoll.

Frage:

Kann der vorhandene Geländeversprung hierbei genutzt werden?

Antwort:

Ja, es ist aber zu berücksichtigen, dass die Gebäude stufenlos erschlossen werden müssen.

MINUTES OF THE COLLOQUIUM

Monday 6 May 2013

Participants:

Götz Keßler, GEWOFAG
Svenja Kraus, GEWOFAG
Ulrike Pöeverlein, European Germany
Competitors

Site visit: 9:00 am

Meeting place: Bacherstrasse competition area

Ms Kraus welcomes participants on behalf of GEWOFAG and sets out the planned programme. Participants can tour the area until 9:45 am, at which point a bus will be available to take participants to GEWOFAG headquarters in Kirchseeoner Strasse, where the colloquium will take place. Ms Kraus regrets to inform participants that no apartments in the existing buildings may be visited as they are all currently occupied. She suggests starting off by taking a tour of the area together as a group.

Colloquium: 10:30 am

GEWOFAG, Kirchseeoner Strasse 31, Munich

Ms Kraus welcomes participants and proposes starting directly with feedback.

Question:

Is building permitted directly adjacent to Chiemgaustrasse?

Answer:

There is a front garden by-law that stipulates a front garden zone to a depth of 5m. Exemptions are possible if this does not result in any restrictions to use of the footpath area. Driving along Chiemgaustrasse, it was evident that both ribbon development built perpendicular to the street and buildings built in parallel to the road are built right up to the edge of the properties. Nevertheless, given the residential use planned by GEWOFAG, retaining a 5m deep front garden zone would seem advisable.

Question:

Can the existing difference in terrain levels be used here?

Answer:

Yes, but it should be borne in mind that the buildings must be developed on a continuous level.

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

Frage:

Bezieht sich der 5 m tiefe Abstand aus der Vorgartensatzung nur auf die Bebauung an der Chiemgaustraße, oder findet dieser auch an der Bacherstraße Anwendung?

Antwort:

Die Vorgartensatzung greift auch zur Bacherstraße hin. Da sich an dieser Stelle aber die zu erhaltenden Bestandsgebäude befinden, erscheint dieser Punkt für die Wettbewerbsaufgabe nicht relevant zu sein. Zudem sind die Abstandflächen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

Frage:

Müssen die Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden?

Antwort:

Eine Unterschreitung der Abstandfläche auf dem eigenen Grundstück ist möglich, eine Unterschreitung der Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken ist problematisch. Eine Unterschreitung der Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück ist nur hinnehmbar, wenn die Wohnqualität gewährleistet ist und die Belichtung der Wohnräume nicht beeinträchtigt ist.

Frage:

Gibt es städtebauliche Richtlinien, die eingehalten werden müssen?

Antwort:

Für das Wettbewerbsgebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Bauvorhaben werden nach § 34, BauGB beurteilt, das bedeutet, Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung müssen beachtet werden (<http://www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psm1?showdoccase=1&doc.id=jlr-BauOBY2007rahmen&doc.part=X>).

Frage:

Können Angaben zu GRZ und GFZ gemacht werden?

Antwort:

Nein. Ziel der GEWOFAG und der Stadt München ist es, eine möglichst hohe Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen und möglichst viel neuen Wohnraum zu schaffen. Die gewählte Dichte muss aber eine angemessene Wohnqualität bieten. Neben neuen Gebäuden ist auch

Question:

Does the 5m distance in the front garden by-law refer only to development on Chiemgaustrasse or does it also apply to Bacherstrasse?

Answer:

The front garden by-law also applies to Bacherstrasse. However, the area in question is occupied by existing buildings that are to be retained, so the issue is not relevant to the task at hand. Furthermore, the clearances specified in the Bavarian Building Code also apply.

Question:

Is it necessary to comply with the clearance areas on the property itself?

Answer:

Clearances smaller than those specified in the building code are possible on the property itself, but smaller clearances to neighbouring properties are problematic. Smaller clearances on the property itself are only acceptable provided that they do not impair the quality of living conditions or negatively impact exposure to natural light in the living areas.

Question:

Are there urban development guidelines that need to be observed?

Answer:

There is no development plan for the area covered by the competition. Construction projects are assessed in accordance with § 34 of the German Building Code (BauGB); in other words, projects are permissible if the type and degree of building and land use, the architecture, and the plot area to be built on fit into the specific character of the immediate vicinity, and local public infrastructure is guaranteed.

The requirements of the Bavarian Building Code must be observed (<http://www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psm1?showdoccase=1&doc.id=jlr-BauOBY2007rahmen&doc.part=X>).

Question:

Can any information be provided on the site occupancy ratio and the floor space ratio?

Answer:

No. The intention of GEWOFAG and the city of Munich is to utilize the property to its fullest capacity and create as much new living space as possible. However, the chosen density must provide a reasonable quality of living conditions. In addition to new buildings, densifica-

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

eine Nachverdichtung durch Aufstockung der Bestandsgebäude denkbar. Hochhäuser sind mit Blick auf das Genehmigungsverfahren nach § 34 nicht möglich.

Frage:

Können Aussagen zur Konstruktion der Bestandsgebäude gemacht werden?

Antwort:

Die Gebäude sind aus Mauerwerk (Hochlochziegel) mit Stahlbetondecken.

Frage:

Müssen Gebäudeaufstockungen statisch nachgewiesen werden?

Antwort:

Die Planung soll auch unter statischen Gesichtspunkten plausibel erscheinen, ein statischer Nachweis ist nicht erforderlich.

Frage:

Ist auf dem Areal gewerbliche Nutzung gewünscht?

Antwort:

Die GEWOFAG präferiert eine reine Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen im Sinne von Einzelhandel sind in dieser Lage nicht nachgefragt. Soziale Nutzungen, beispielsweise ein Nachbarschaftstreff, sind vorstellbar. Für eine derartige Nutzung sind etwa 150 m² zu veranschlagen.

Frage:

Sind Einrichtungen, wie beispielsweise eine Kinderkrippe oder eine Kindertagesstätte vorstellbar?

Antwort:

Grundsätzlich sind solche Einrichtungen vorstellbar und auch nachgefragt. Allerdings benötigen solche Einrichtungen ein relativ großes Freiflächenangebot, das auf dem Wettbewerbsareal kaum umzusetzen ist.

Frage:

Sind Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten denkbar?

Antwort:

Die neuen Wohnungen sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Eine Kombination von Wohnen und Arbeiten ist aufgrund der Förderbestimmungen schwierig.

Frage:

Werden sämtliche Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet?

Antwort:

Ja, die GEWOFAG macht allerdings hinsichtlich des Ausbaustandards keine Unterscheidung zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau.

tion by adding storeys to existing buildings may also be considered. High-rise buildings are not possible, given the approvals procedure in accordance with § 34.

Question:

Can any information be provided on the structure of the existing buildings?

Answer:

The buildings consist of brickwork (perforated bricks) with reinforced concrete floors.

Question:

Must structural verification be provided for added storeys?

Answer:

The plan should also appear plausible from a static perspective, but structural verification is not required.

Question:

Is any commercial use planned for the area?

Answer:

GEWOFAG prefers purely residential use. There is no demand for commercial use – in the sense of retail business – in the area. Social use, such as a neighbourhood meeting place, is conceivable. We would estimate that about 150m² would be required for this type of use.

Question:

Are facilities such as a nursery or a day-care centre conceivable?

Answer:

This type of facility is, in principle, conceivable and there is also a demand. However, facilities of this kind require a large amount of open space and would be hard to implement on the competition site.

Question:

Are combinations of living and work areas conceivable?

Answer:

The new apartments are to be built as subsidised housing. A combination of living and working would be difficult, given the funding provisions.

Question:

Will all the apartments be built as subsidised housing?

Answer:

Yes, however GEWOFAG does not differentiate between subsidised and privately financed housing in terms of development standards.

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

Frage:

Müssen die bestehenden Gebäude barrierefrei umgebaut werden?

Antwort:

Nein, ein barrierefreier Umbau der Bestandswohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Sollten Wohnungen im Rahmen der Neubaumaßnahme grundlegend umgestaltet werden (z.B. im Bereich der Gebäudeköpfe), muss der Umbau barrierefrei erfolgen. Sämtliche neu entstehenden Wohnungen sind barrierefrei zu planen.

Frage:

Wie ist der aktuelle Zustand der Bestandswohnungen?

Antwort:

Die Wohnungen sind in Ordnung, Eingriffe in den Bestand sind nur erforderlich, wenn dies konzeptabhängig im Rahmen des Neubaus erforderlich wird.

Frage:

Werden Maisonette-Wohnungen aus diesem Grund ausgeschlossen?

Antwort:

Maisonette-Wohnungen sind hinsichtlich der gewünschten Barrierefreiheit problematisch; Sofern eine Aufteilung in zwei separate Geschosswohnungen möglich ist, jedoch denkbar.

Frage:

Sind größere Geschosshöhen denkbar?

Antwort:

Größere Raumhöhen stellen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dar, wenn der Gewinn für die Wohnqualität groß ist, sind auch solche Vorschläge denkbar.

Frage:

In der Aufgabenstellung wird die energetische Sanierung der Bestandsgebäude erwähnt, sollen hierzu dezidierte Vorschläge unterbreitet werden?

Antwort:

Die bloße energetische Sanierung der Bestandsgebäude ist nicht wesentlicher Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Falls Ideen zur Wohnraumaufwertung mit Vorschlägen zur energetischen Sanierung einhergehen, sind diese aber willkommen.

Frage:

Was unterscheidet die Aufgabe im Rahmen des European 12-Wettbewerbs von einem klassischen Realisierungswettbewerb, wo liegt der größere Freiraum in der Bearbeitung der Aufgabe?

Question:

Must existing buildings be converted to ensure barrier-free accessibility?

Answer:

No, converting existing apartments to be wheelchair-accessible is not economically feasible. If apartments are fundamentally altered during the course of new construction work (e.g. in the end sections of the buildings), the conversions must be barrier-free. All newly built apartments shall be designed to be barrier-free.

Question:

What state are the existing apartments currently in?

Answer:

The apartments are in good order. Intervention in the existing building stock is only necessary if the concept for the new construction requires it.

Question:

Are maisonette apartments ruled out for this reason?

Answer:

Maisonette apartments are difficult, given the desire for barrier-free accessibility. However, if they could be divided into two separate single-storey apartments, they may be considered.

Question:

Are larger heights between floors conceivable?

Answer:

Larger ceiling heights represent a not insignificant cost factor; if there are major benefits for the quality of living conditions, proposals of this type are conceivable.

Question:

Energy-efficiency renovations to the existing buildings are mentioned in the project definition. Should firm proposals be submitted with regard to this?

Answer:

Energy-efficiency renovation to the existing buildings is not, in itself, a fundamental element of the competition. Nevertheless, if any ideas for upgrading the living areas involve energy-efficiency renovations, these would be welcome.

Question:

What differentiates the task in the European 12 competition from a classic architectural competition? Why is there greater freedom in handling the task?

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

Antwort:

Die GEWOFAG hat die Absicht, die Gebäude zu realisieren. Das bedeutet, dass hinsichtlich der Einhaltung von Vorschriften und Förderbestimmungen kein größerer Freiraum gegenüber einem Realisierungswettbewerb besteht.

Die GEWOFAG erwartet innovative Lösungen, beispielsweise ein Angebot flexibler Grundrisslösungen, die es ermöglichen auf unterschiedliche Lebenssituationen zu reagieren, wie beispielsweise das Zusammenschließen zweier Wohnungen, um Platz für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen zu schaffen.

Die Stadt München hat das Programm „Wohnen am Ring“ aufgelegt, mit dem innovative Lösungsansätze für attraktive, den Stadtraum gestaltende Schallschutzbebauungen gesucht werden. Das Grundstück an der Bacherstraße stellt hierbei durch seine Lage, mit der Südseite zur Chiemgaustraße, eine besondere Herausforderung dar. Hierbei stellt sich auch die Frage, wie sich die Wohnbebauung zum Straßenraum präsentiert? Wie geht die Bebauung mit den unterschiedlichen Geschwindigkeiten der Chiemgaustraße mit relativ geringem Fußgängeraufkommen, dem Fahrradverkehr und dem schnellen Autoverkehr um? Die Münchner Stadtbaurätin, Frau Dr. Merk, hat in Aussicht gestellt, dass für herausragende Lösungen eventuell Spielräume geschaffen werden können.

Frage:

Wird sich die Verkehrsbelastung an der Chiemgaustraße künftig verändern?

Antwort:

Aus heutiger Sicht ist in absehbarer Zeit nicht mit einer Reduzierung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Langfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass beispielsweise auch der Abschnitt Chiemgaustraße untertunnelt wird, auch wenn hierzu derzeit noch keine konkreten Pläne vorliegen. Nach den Projekten Petuelring und Mittlerer Ring Ost wird derzeit das Projekt Mittlerer Ring Südwest um den Luise-Kiesselbach-Platz untertunnelt. Nach Fertigstellung werden die oberirdischen Fahrbahnen reduziert und attraktive Freiflächen entstehen. Die Wohnqualität der angrenzenden Gebäude wird deutlich steigen. Im Sinne des Themas „Adaptable City“ sind auch solche grundlegenden Veränderungen in die Planung einzubeziehen.

Frage:

Muss die bestehende Tiefgarage abgerissen werden oder kann sie auch saniert werden?

Antwort:

Die Stahlbetonkonstruktion der Tiefgaragenanlage ist durchgerostet. Eine Sanierung wird aus Kostengründen ausgeschlossen.

Answer:

GEWOFAG intends to construct the buildings. This means that there is no greater freedom in terms of compliance with regulations and funding provisions than with an architectural competition.

GEWOFAG expects innovative solutions, such as offering flexible floor plan solutions that enable adaptation to different living situations, such as joining together two apartments to provide space for large families or multi-generational homes.

The city of Munich launched the “Wohnen am Ring” programme to find innovative and attractive approaches to creating noise protection by means of buildings that help shape the urban landscape. The site on Bacherstrasse poses a particular challenge here, given its position facing Chiemgaustrasse to the south. Two of the issues here are the appearance of the residential buildings within the streetscape and how the development deals with the various speeds on Chiemgaustrasse, with its relatively low levels of pedestrian traffic, its bicycle traffic and its fast road traffic. Munich city planner Dr Merk has held out the prospect that greater leeway might be awarded to outstanding solutions.

Question:

Will traffic volumes on the Chiemgaustrasse change in the future?

Answer:

From today's point of view, we would not expect any reduction in traffic volumes in the foreseeable future. However, in the long term it is not impossible that, for example, the Chiemgaustrasse section might be placed underground, even if there are not yet any specific plans for such work. After the Petuelring and Mittlerer Ring Ost projects, the Mittlerer Ring Südwest project is currently tunnelling under Luise-Kiesselbach-Platz. Once this is complete, the number of lanes above ground will be reduced and attractive new open spaces created. This will significantly improve the quality of living conditions in adjacent buildings. This type of fundamental change should be included in planning, in line with the concept of the “adaptable city”.

Question:

Does the existing underground car park have to be demolished or can it also be renovated?

Answer:

The reinforced concrete structure of the underground car park is rusted through. Renovations have been ruled out for cost reasons.

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

Frage:

Müssen die vorhandenen vier oberirdischen Stellplätze erhalten bleiben?

Antwort:

Sie müssen zahlenmäßig nachgewiesen werden, können aber auch in der Tiefgarage angeordnet werden.

Frage:

Müssen die Stellplätze überdacht sein?

Antwort:

Nein, es sind keine Einzelgaragen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Duplex-System gewünscht wird.

Frage:

Wie viele Stellplätze müssen insgesamt nachgewiesen werden?

Antwort:

Es sind die heute vorhandenen 42 Stellplätze sowie 0,6 Stellplätze für jede neue Wohneinheit nachzuweisen.
Anmerkung: Es wird ein breit gefächertes Wohnungsangebot mit kleinen und großen Wohnungen erwartet.

Frage:

Ist dieses Areal das erste Beispiel für Nachverdichtung im Bestand?

Antwort:

Die GEWOFAG hat bereits mehrere Beispiele realisiert. Herr Keßler erläutert einige Beispiele, die in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden. Es handelt sich dabei ebenfalls um Nachverdichtungen als Schallschutzmaßnahme.

Die GEWOFAG ist interessiert an innovativen Projekten und ist dabei durchaus bereit, Neues auszuprobieren. Ziel ist immer, auch einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtraums zu leisten.

Die Präsentation wird den Teilnehmern im Ordner ‚new docs after launch‘ (MÜNCHEN-DE-C-Ramersdorf Nord. ppt) zur Verfügung gestellt.

Frage:

Gibt es Feedback von den Mietern nach Abschluss der Maßnahme?

Antwort:

In diesen Quartieren ist eine überwiegend große Mieterzufriedenheit zu verzeichnen.

Frage:

Bei der Ortsbesichtigung hatte man den Eindruck, dass

Question:

Do the existing four above-ground parking spaces have to be retained?

Answer:

They must be accounted for but they could also be placed underground.

Question:

Do the parking spaces have to be roofed over?

Answer:

No, no individual garages are required. Note that a duplex system is not desired.

Question:

How many parking spaces have to be accounted for?

Answer:

The existing 42 parking spots plus 0.6 parking places for each new residential unit have to be provided.
Note: we expect a broad range of housing, including small and large apartments.

Question:

Is this area the first example of densification of existing buildings?

Answer:

GEWOFAG has already realised several examples. Mr Kessler explains a few examples that were implemented in recent years. These also involve densification as a noise-protection measure.

GEWOFAG is interested in innovative projects and is willing to try out new methods. The aim is always to make a contribution to improving the urban environment.

The presentation is available to participants in the “new docs after launch” folder.

Question:

Is there any feedback from tenants about the completed measure?

Answer:

Tenants in these developments predominantly report high satisfaction.

Question:

During the site visit, we got the impression that many

MÜNCHEN – WOHNEN AM RING

im Quartier viele Altmietler wohnen. Kann eine Aussage zur durchschnittlichen Mietdauer gemacht werden?

Antwort:

Die durchschnittliche Mietdauer liegt bei über 10 Jahren, es wohnen im Gebiet noch einige Erstbezieher.

Frage:

Wie ist die Altersstruktur der Bewohner in der Siedlung

Antwort:

Hierzu wird den Teilnehmern ein Plan mit den entsprechenden Angaben zur Verfügung gestellt und im Ordner ‚new docs after launch‘ (MUENCHEN-DE-PS-Alterstruktur.pdf) veröffentlicht.

Nachdem keine weiteren Rückfragen gestellt werden, dankt Herr Keßler den Teilnehmern für ihr Kommen, freut sich auf spannende Wettbewerbsbeiträge und wünscht allen einen guten Heimweg.

Für das Protokoll: Ulrike Pöeverlein

long-term tenants live in the area. Can any information be provided about the average rental period?

Answer:

The average rental period is more than ten years; a few of the original tenants still live in the area.

Question:

What is the age distribution of residents in the estate?

Answer:

Participants are given access to a plan with the relevant information, which is published in the “new docs after launch” folder.

When no further questions are asked, Mr Kessler thanks the participants for coming, looks forward to exciting competition entries and wishes everyone a safe journey home.

For the minutes: Ulrike Pöeverlein