



Den halböffentlichen, erhöhten Innenhof trennt ein breiter Treppenlauf vom Straßengeschehen ab.

Keine Chance, dennoch genutzt

Der Rahmen
des Möglichen ist bei
gefördertem Wohnungs-
bau ausgesprochen
eng. Dennoch über-
zeugt dieser Block mit
Innenhof und Läden
sowohl architektonisch
wie konzeptionell.

TITELTHEMA
ALTE NEUE
UNGLEICHHEIT



Städtische Lösung: Im geförderten Wohnungsbau der Siedlung konnten Läden untergebracht werden.

Architekten:
03 Architekten

Kritik:
Ira Mazzoni

Fotos:
Schels/PK. Odessa

D

ie Debatte ist längst eröffnet: Ist Architektur unter den gegebenen Bedingungen des Immobilienmarkts, der Bauwirtschaft sowie einer Vielzahl von widersprüchlichen Normen und Gesetzen überhaupt noch möglich? Wie lassen sich gerade in einer Boomtown wie München bezahlbare Wohnhäuser bauen, die der Stadt und damit der Gesellschaft gut tun? In denen es sich auf Dauer angenehm leben lässt? Wie sichert man für Familien mit geringem und mittlerem Einkommen Wohnqualität in der spekulativ überbelegten Stadt?

Aktuell stellt der BDA alternative Regeln zu den „Standards im Wohnungsbau“ zur Diskussion. Mitglied der entsprechenden Arbeitsgruppe und des Redaktionsteams ist Karin Schmid von 03 Architekten, die das enge Korsett des Markts und der Reglements genauestens kennt. Dass trotzdem immer noch gute Architektur geplant und gebaut werden kann, haben Schmid und ihr Team nicht zuletzt mit dem Wohn- und Geschäftshaus an der Isolden- Ecke Rümmanstraße im nördlichen Schwabing im Konsens mit dem Bauherrn, der stadteigenen Gewofag Grundstücks GmbH, bewiesen.

Das Areal nördlich des Schwabinger Krankenhauses und südlich der 1970er-Jahre-Wohnhochhäuser am Mittleren Ring war eine vielversprechende Stadtbrache. Wo das erste, 1908 bis 1910 für das fortschrittliche Krankenhaus gebaute Heizkraftwerk steht und sich bis in die 70er Jahre der Betriebshof der Stadtwerke ausgebreitet hatte, bot sich nach dessen Umzug die Möglichkeit, ein Stück Wohnstadt zu implementieren. Zumal der Mittlere Ring 2002

untertunnelt worden war und darauf ein attraktiver Park entstand. 2003 lobten die Stadtwerke München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb aus, den das Berliner Architekturbüro Léon Wohlhage Wernik gewann. Der offenen, großzügig durchgrünten Nachbarschaft folgend, gab das Büro auf den sechs Baufeldern eine nach Nord-Süd ausgerichtete Riegelbebauung vor, die durch straßenseitige Brückenelemente gleichwohl zu städtischen Blöcken verklammert werden. Einer all zu monotonen Raumordnung entgegen der Entwurf durch wechselseitige Knicks in den Riegeln, beziehungsweise durch leichte Verschiebungen aus der parallelen Grundstruktur.

Leider wurden fast alle Grundstücke meistbietend an Bauträger verkauft. Die realisierten dort Eigentumswohnungen, welche dem üblich urbanen Lifestyle-Schick entsprechen: Hauptsache ausladender Balkon oder Dachterrasse, Hauptsache weiß, hell, ruhig, grün. Ansonsten sieht man an fast allen Ecken und Kanten, dass beim Bau gespart wurde. Dass keines der Gebäude ohne Wärmedämmverbundsystem auskommt, versteht sich von selbst.

Im direkten Vergleich steht die von 03 Architekten für die Gewofag errichtete Gebäudegruppe Ecke Isolden-/Rümannstraße richtig gut da. Dies ist umso erstaunlicher, als es sich hier um einen geförderten Wohnungsbau mit 69 Mietwohnungen handelt, in dessen hohem Basisgeschoss auch noch ein Supermarkt, eine Apotheke, eine Drogerie und eine Eckgastronomie Platz haben. Dieses innerstädtische Programm führte das Planungsteam zu einer am Schwabinger Altbau orientierten Fassaden- und Gebäudegliederung.

G

roße Schaufenster, denen leider ausstellbare Markisen versagt wurden, prägen die Straßenfronten. Dazwischen liegen ganz selbstverständlich die Hauseingänge, die durch die beachtliche Geschobhöhe des Einzelhandels und der Gastronomie großzügiger ausfallen als normal. Einziger Schönheitsfehler bildet die notwendige Anlieferzone für den Supermarkt mit einem großen Rolltor. Ansonsten ist die hohe Sockelzone des Hauses mit einem sauberen Rillenputz versehen worden. Für die Geschäftsnamen wurden glatt geputzte Flächen ausgespart. Vertiefte glatte Bänder gliedern die Geschoss- und Brüstungszonen und binden den gesamten Gebäudekomplex auf raffinierte Weise zusammen. Die Wohngeschosse tragen im Unterschied

WEITER



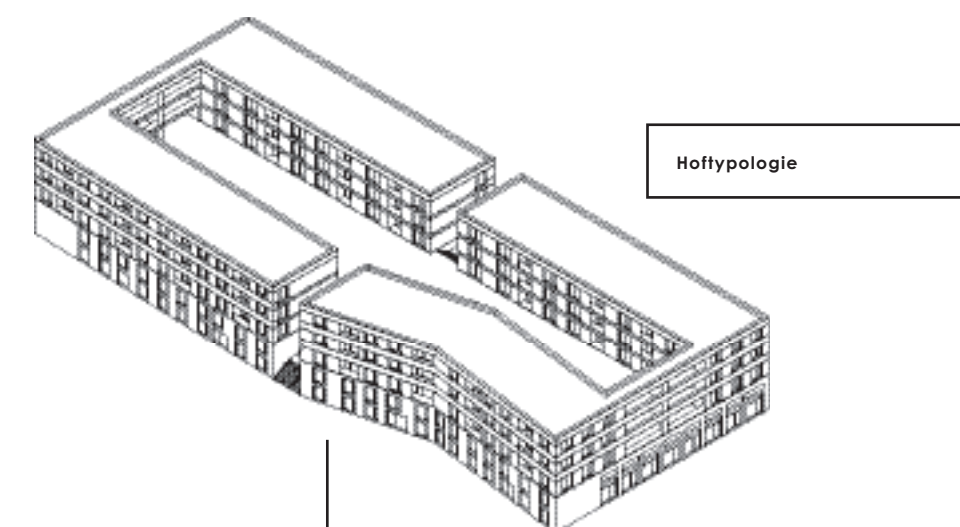
Es ist doch möglich: Ausstattung mit Holzfenstern und Echtholzparkett



Der Innenhof ist um ein Geschoss erhöht und sagt damit: ab hier wird's privat.



Die „lockere Anordnung“ von Wohnhochhäusern aus den 1970ern wird nun verdichtet.



Hoftypologie

Die Eingänge aller Nutzungen liegen auf Straßenniveau. Im erhöhten Innenhof befindet sich eine kleinteilige Abfolge an Plätzen und Bewegungsflächen.

zu dem hohen Sockelgeschoß einen Rauputz. Durch diese sehr differenzierte Gliederung der Fassaden wird ein elegantes, ruhiges, altbaumäßiges Erscheinungsbild bedingt.

Der straßenseitig hohen Ladenzone im Sockelgeschoß entsprechend auf der ins Grüne orientierten Westseite eine Reihe von sechs größeren Maisonettwohnungen, die von der Gewofag frei finanziert wurden. Die geförderten Wohnungen liegen in den drei Normalgeschosses, wobei das erste – ebenfalls am Altbau orientiert – wie in einem Piano Nobile mit bodentiefen Fenstern ausgestattet wurde, während die oberen beiden Etagen straßenseitig einfache Fenster aufweisen. Zum Innenhof, der auf der Decke der Märkte ruht, und zu den öffentlichen Grünräumen im Westen haben alle Etagen passend zu den Loggien bodentiefe Fenster. Auch die erstaunlich großzügigen Treppenträume!

B

reite Freitreppen führen zwischen den Wohnriegeln hinauf auf den so intimierten Gartenhof. Dabei bieten sich die Treppen selbst schon zum Verweilen, Simsens, Postens, Quatschen an. Studio B Landschaftsarchitektur haben dem perspektivisch interessanten Hof leicht geneigte Pflanzinseln geschenkt, deren Betonmauern bis zur Sitzhöhe ansteigen um dann wieder der Flächenneigung folgend abzufallen. Sand- und Spielplätze für Kinder sind dort einerseits untergebracht. Andererseits gibt es auch ruhige Treffpunkte unter Kirschbäumen. Entlang der Fassaden und vor den Loggien wurden Stauden gepflanzt, die zu verschiedenen Jahreszeiten blühen. An den Brücken, die die Kopfenden der Zeilenbauten verbinden, wurden Drahtseile gespannt, an denen sich u.a. Clematis emporranken und einen lichten Blattvorhang vor die dort angesiedelten Terrassen weben kann.

Der ganzen Anlage ist anzumerken, dass hier mit Liebe gearbeitet wurde. Entrees und Treppenhäuser sind weiter und lichter als selbst im sogenannten Luxus-Segment üblich. Die Verwendung von Jura-Kalkplatten im Entree setzt auf Langlebigkeit und nimmt Maß an alten Hauseingängen, die entweder mit glasierten Kacheln oder mit Marmor aufwarteten.

Was wirklich überrascht und überzeugt sind die Wohngrundrisse. Da ist zum Beispiel die Vier-Zimmerwohnung, die für eine fünf- bis sechsköpfige Familie vorgesehen ist, die mit einem Einkommen und Elternzeitregelung keine Chance auf dem Münchner Mietmarkt hätte. Der Flur der Wohnung ist enorm

weit und gibt Raum etwa für einen Garderobenständer, Bobbycar oder Kinderwagen, für Bewegung, oder auch für Bücherregale. Dieser Flurraum leitet über in den Wohn-Essbereich, der am Kopf des Riegels gelegen, sowohl Fenster nach Süden als auch nach Westen hat. Die Fenstertüren der Essecke öffnen sich zu der holzgedeckten Terrasse auf dem Brückenbau. Die Fenstertüren der Küche zum Gartenhof, so dass auch eine Kommunikation zu den im Hof spielenden Kindern möglich ist. Um nachbarschaftliche Störungen zu vermeiden, sind die Wohnräume immer zum Hof hin orientiert und die Schlafräume zu den nachts ruhigen Seitenstraßen. Zwischen Elternschlafzimmer und Kinderzimmern gibt es keine Größenunterschiede. Nur das Eckzimmer hat wieder das Altbauprivileg von zwei Seiten Licht zu bekommen. Bei der Ausstattung hat sich die Gewofag für Dauerhaftes, Wartungsarmes entschieden: Echtholzparkett in allen Wohnungen. Holztüren und Holzfenster ohne elektronisch gesteuerte Zwangsbelüftung. Nur die innenliegenden Bäder haben eine eigene Entlüftung.

Alle 63 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau sind selbstverständlich barrierefrei. Aber es gibt auch drei 60 Quadratmeter große Wohnungen, die speziell für Rollstuhlfahrer ausgelegt sind. Die notwendigen Radien haben die Architekten einfach durch die Einsparung der einen oren Wand erzielt. Der Grundriss ist fließender, offener. Schon im I bereich muss ja Platz für zwei Rols einer für Draußen, einer für die Wc Insgesamt beweist das Projekt, Architektur auch unter Kostendruck möglich ist. Am billigen Wärmedämnsystem, das sich nicht auf die Wob bemessung auswirkt, gibt es alle einem 55 KfW Effizienzhaus-Star Vorbeikommen. Immerhin lässt solche Fassade mit ordentlicher putz – die entsprechend ambi Handwerker vorausgesetzt – anstalten. Für das Modell Schwabin haus allerdings ist die Umgebung städtisch. Eine Ladenzeile reicht c



M 1:250

Wohnqualität

Die Wohngrundrisse basieren auf einem Raster, welches private und öffentliche Bereiche zoniert. Organisiert sind sie als Ein-, Zwei-, Drei- oder Vier-spänner – so entstehen unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen zwei bis acht Zimmern. Loggien, Küchen, Wohn- und Essbereiche orientieren sich zum Hof hin.

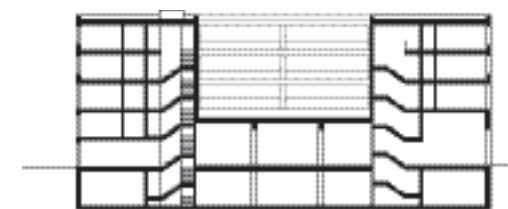


M 1:250

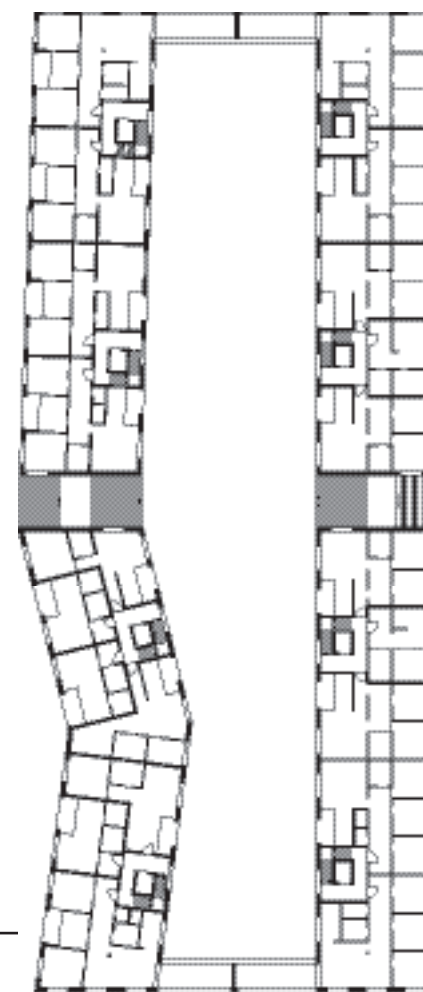


Lageplan

M 1:7500



Schnitt



Regelgeschoss



Erdgeschoss

M 1:750

BAUHERR:
Gewofag

BEBAUUNGSPLAN:
Leon Wohlhage Wernik,
Berlin

ARCHITEKTEN:
03 Architekten GmbH,
München
Andreas Garkisch,
Karin Schmid,
Michael Wimmer
www.03arch.de

LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN:
Studio B Landschafts-
architektur,
München

FERTIGSTELLUNG:
2015

STANDORT:
Wohn- und Geschäftshaus,
Isolden- /Rümannstraße,
München

„Unser Entwurfsansatz ist ein Versuch, das Quartierszentrum durch eine urban ausformulierte Fassade zu einem ‚selbstverständlichen Stück Stadt zu machen.“

Karin Schmid