

Über die Luxuswohnungen brauchen wir nicht zu reden, deren oftmals gar nicht so luxuriöse Qualität steht auf einem anderen Blatt. Die Schlacht wird geschlagen bei den normalen Wohnungen, egal ob Single- oder Familientypus. Architekten beklagen die Gemengelage aus Normen und Förderrichtlinien, die niemand mehr in Frage stellt, und einer ökonomischen Situation, die sinnvolle Neuentwicklungen blockiert – „denn in München wird alles, was auf den Markt kommt, noch aus dem Prospekt heraus verkauft“. Vorbildliche Wohnungstypen sind aber dringend nötig, damit sich die Architektur weiterentwickelt. Die Autorin Ira Mazzoni hat sich auf die Suche gemacht und im Genossenschaftsbau, im öffentlichen und im frei finanzierte Wohnungsbau Beispiele gefunden, die dem Trend zur Uniformität trotzen.

## Das Maximum im Minimum – auf der Suche nach neuen Vorbildern

Kritik **Ira Mazzoni**

**Auch ein Zeichen der neuen Dichte – der Tassilohof der Welfenhöfe entlang der Welfenstraße wurde mit einem dreigeschossigen Querriegel bebaut**

Foto: Walter Mair

„Nicht das eine Luxus-Penthouse an der Müllerstraße, sondern die steigenden Grundstückspreise machen mir Sorgen“, erklärt Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Gerade hat der Bund angekündigt, seine in Erbpacht an Eisenbahner und Post-Genossenschaften vergebenen Grundstücke meistbietend veräußern zu wollen und damit Ängste geweckt. Längst ist der Wohnungsbau Wahlkampfthema. Da wird über Wohnhochhäuser jenseits der in einem Volksentscheid vereinbarten 100-Meter-Kirchturm-Marke diskutiert. Da wird das Konzept der Nachverdichtung kritisiert. Da wird der „Großraum München“ planerisch schon bis Ingolstadt ins Auge gefasst. Die Nachbargemeinden sollen in jedem Fall höher und dichter bauen.

Indes baut München mehr als andere Städte. Gerade wurde wieder Baurecht für 3800 Wohnungen geschaffen. Die Stadt, in der jeder sein Geld in Sicherheit bringen will, hat durchgesetzt, dass private Investoren 30 Prozent des neu geschaffenen Raums dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stellen müssen. Auf städtischem Grund sind es 50 Prozent. Das sogenannte Münchner Modell unterstützt darüber hinaus Familien mit mittleren Einkommen bei Miete oder Wohneigentum. Die „Mitte der Gesellschaft“ soll in der Mitte der Stadt wohnen können und nicht an die immer ferneren Ränder verdrängt werden. Aber welche Wohnangebote gibt es für Familien, Alleinerziehende, Alte, Studenten, Angestellte, Freischaffende und Geringverdiener? Ist unter den Marktbedingungen architektonisch anspruchsvoller und stadtkommunikativer Wohnungsbau überhaupt möglich? Oder muss sich der Normalverbraucher mit zwangsbelüfteten, marshmallowweich gedämmten Wohnungen von der Stange begnügen? Hauptsache der Sachbearbeiter der Bank findet das 08/15-Apartment kreditwürdig.

### Wunschvorstellungen

Vor vier Jahren referierte Oberbürgermeister Christian Ude auf dem BDA-Tag über die Wunschvorstellungen von Zuzüglern; keine Frage: Am liebsten immer noch in den Altbau. Für den OB war das ungebrochene Ideal Altbau ein Indiz dafür, dass die Architekten heute versagen, weil sie Vergleichbares nicht bauen. Dabei gibt es genügend Architekten, die die Qualitäten von Altbauwohnungen strukturell für den aktuellen Wohnungsbau nützen möchten. Wenn man sie nur ließe. Aber großzügige Entrées und Treppenhäuser, in denen man gern stehen bleibt, um mit dem Nachbarn zu reden, nicht definierte, gleichgroße Räume, in die sich jeder nach Gusto einnisten kann,

Durchgangszimmer, die einen Weg an den im Flur spielenden Kindern vorbei ermöglichen, und größere Deckenhöhen, die eine zweite Wohnebene zulassen, sind selbst im Luxussegment unüblich geworden. Es geht um das Maximum im Minimum. Und wären die Decken 3,50 hoch wie im Altbau, verlöre der Bauherr bei fünf Etagen ein gut verkäufliches Vollgeschoss.

### Die Krux mit den Normen

Im Juli erst appellierte der Grazer Architekt Roger Riewe, eingeladen auf dem „Wohnprojektetag Bayern“ über seine Beobachtungen zu sprechen, an die Zuhörer von der Verwaltung, doch „ein wenig mehr“ zuzulassen. Ein wenig mehr über der Norm, ein wenig mehr in Richtung der Qualitäten, die der Altbau wie selbstverständlich bietet. Seit 150 Jahren funktionieren die Grundrisse unter extrem wechselnden Bedingungen. Aber trotz dieses Langzeitpraxis-Tests werden immer noch Vater-Mutter-Kind1-Kind2 Wohneinheiten gebaut. Vor allem im öffentlich geförderten Wohnungsbau, der in München eine zunehmend wichtigere gesellschaftliche Rolle spielt. Jeder Quadratmeter ist vorgegeben. 38 dürfen es für eine Singlewohnung sein, 106 für einen öffentlich geförderten Sieben-Personen-Haushalt. Mit den neuen Richtlinien für Barrierefreiheit in allen bayerischen Neubauten (Din 1840) werden die Spielräume noch enger. Da sind u.a. dreiseitig begehbare Bettstellen gefordert, die Platz für einen Rollstuhl und für das Pflegepersonal lassen. Der berechnete 1,20-Meter-Wendekreis auf allen Seiten muss zwangsläufig bei der Wohnzimmergröße eingespart werden. So schrumpft der potentielle kommunikative Freiraum auf ein Minimum. Die viel zu kleine Küche tut ein Übriges. Architekten und Bauherren sind sich einig: „Die Normen sind eine Geißel“, sagt Rainer Hoffmann von Bogevichs Büro. Und die Berliner Architektin Hilde Léon, die in München eine Reihe von Wohnbauten realisiert und Wettbewerbe gewonnen hat, beklagt, dass sie selbst die freifinanzierten Wohnungen am Mittleren Ring auf den Quadratmeter genau auszirkeln musste, um einen Mietpreis unter 10 Euro hinzubekommen. Die Kunst, so Léon, bestünde heute vor allem darin, auf „begrenzten Flächen psychologisch Raum zu schaffen“. Etwa mit Verbindungen, Rundläufen, Erkern oder Loggien. Bei ihrem neuesten Projekt, „Funkkaserne Nord“, liegt die Gratwanderung in der Frage, wie sich geringe Quadratmeterzahl und Großzügigkeit irgendwie doch zusammenbringen lassen. Denn kleine Wohnungen werden in München immer wichtiger, um bezahlbare Mieten anzubieten.



Drei Höfe | Bogevischs Büro

174 Wohnungen bietet die genossenschaftliche Wohnanlage in München Neuhausen zwischen Andrés- und Renatastraße. Hinzu kommen Gemeinschaftsräume und Gewerbeflächen, eine Kinderkrippe und eine Tiefgarage.

Lageplan im Maßstab 1:2500, Grundriss 1:750, Fotos: Julia Knop

### Suche nach den Qualitäten

Wo gibt es in München heute neue Wohnungen, die angesichts von Marktzwängen, Wohnkonventionen und Förderbedingungen „ein wenig mehr“ im Sinne Riewes bieten und so den Normen trotzen?

Der Genossenschaftsbau „Drei Höfe“, den die Architekten von Bogevischs Büro für den altherwürdigen Verein für Volkswohnungen in Neuhausen realisiert haben, kommt diesem Ziel sehr nahe. 2008 wurde der erste Abschnitt realisiert, 2015 – wenn die Genossenschaft wieder über genügend Eigenmittel verfügt – folgt der zweite. An die Stelle einer eng gesetzten, sich selbst verschattenden Wohnsiedlung aus dem Jahr 1912, deren kleine Wohneinheiten mit sieben Treppenhäusern erschlossen waren, die noch Toiletten auf der halben Etage hatten und daher mit vernünftigen Aufwand nicht hätten modernisiert werden können, entsteht jetzt eine Anlage, die rund 40 Prozent mehr Wohnfläche bietet und vielfältige Lebensmodelle zulässt: im 45 Quadratmeter-Apartment, in der Etagen- und der Galeriewohnung oder in einer der 118 Quadratmeter großen 5-Zimmer-Maisonettewohnungen mit eigenem Eingang, Vorgärtchen und Zugang zum mit Spielflächen durchsetzten Hofgarten.

Die Erschließung der Häuser wurde zum zentralen sozialen Thema, das der Gestaltung der Gesamtanlage zugrunde

liegt. Die Kommunikation der Mieter sollte, so das Ziel der Architekten, gleichsam architektonisch präfiguriert werden. Deswegen die Entscheidung, die beiden durch ein Laubengang-Haus verbundenen straßenbegleitenden Riegel vom gemeinsamen Hof aus zu erschließen. Alle, die in einem der drei – später sechs – Häuser wohnen, also auch die Mieter der Maisonetts – queren ihn, bevor sie eines der Treppenhäuser betreten oder hinter der eigenen Wohnungstür verschwinden. Deswegen die Sorgfalt bei der Planung des Hofes, der in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche zониert ist. Schmale Betonboxen, die von schnellwachsendem Knöterich berankt werden, schirmen die Wege zu den Maisonetts ab. Kaum stufenhohe Mäuerchen und altbewährte Hainbuchenhecken (Landschaftsarchitekten Keller & Damm) fassen die Vorgärtchen, die die Mieter der Maisonetts nach eigenem Geschmack gestalten. Die beiden Treppenhäuser bieten ein Raumerlebnis wie im Altbau. Dazu tragen viele Details bei: Schon die Eingangsräume sind fließend angelegt, ein Kinderwagenraum liegt auf der einen, ein Gemeinschaftsraum auf der anderen Seite. Der Treppenraum leuchtet in warmem Kardinalrot, die Treppenwangen sind von Etage zu Etage etwas zurückgesetzt, sodass das Oberlicht die Linienführung betont. Der Laubengang erhält durch einen Lamellenvorhang gewisse Intimität. Selbstverständlich haben die Genossenschaftswohnungen der

Drei Höfe kein Altbauformat. Aber eine Diele, Räume, die Licht von zwei Seiten bekommen und Türen, die bis zur Zimmerdecke reichen, schaffen gefühlten Raum. Und der Quadratmeter-Preis? In der Herstellung lag er nur wenig über den Margen des geförderten Wohnungsbaus. Als Miete setzt die Genossenschaft 5 statt 3 Euro im Bestand an.

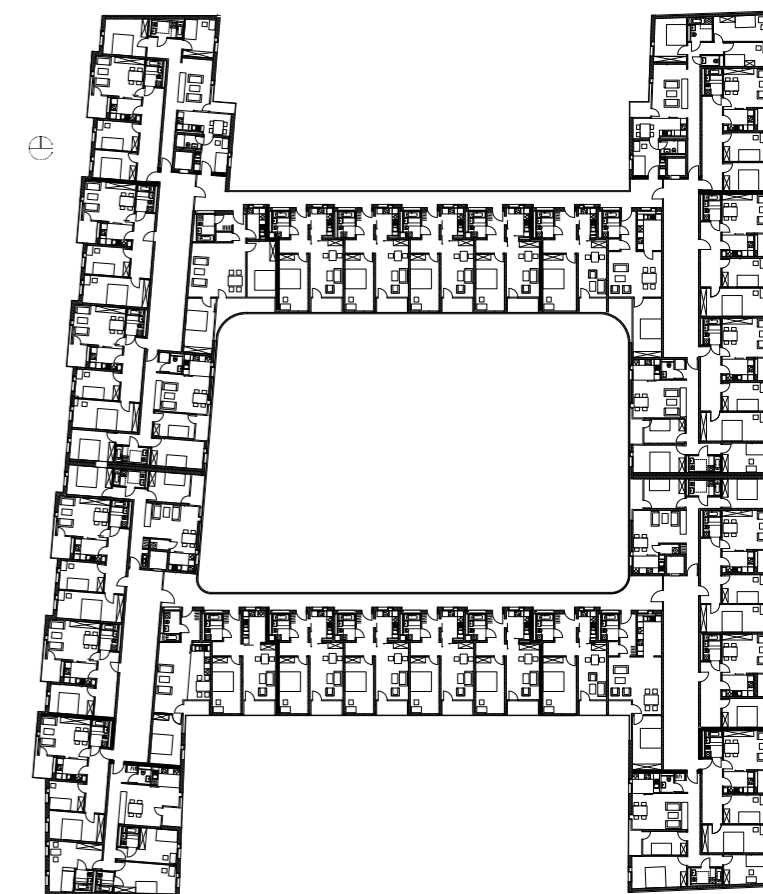
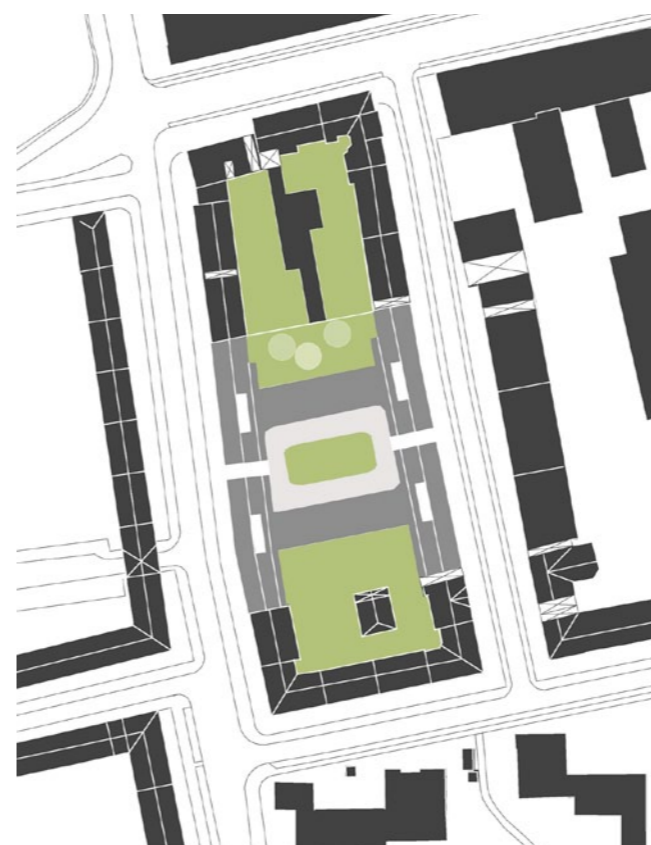
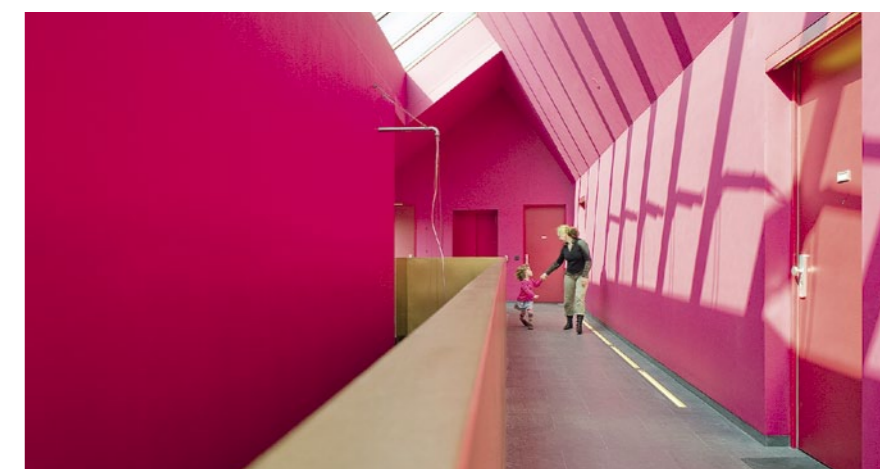
An der vielspurigen Belgradstraße wollen die Architekten von Bogevischs Büro demnächst zeigen, dass solche gemeinschaftstiftenden Qualitäten auch im öffentlichen Förderprogramm KomPro/B für prekäre Haushalte möglich sind. Der extra breite, lämpuffernde Laubengang zur vielbefahrenen Straße wird zum Stiegenhaus, zum Stadtbalkon und zur Spielgalerie. Auf der Rückseite, zum baumbestandenen Schulhof und zum Luitpoldpark hin, verfügen die Wohnungen, die zu größeren Einheiten zusammengefasst werden können, über Balkone.

### Nachkriegsverdichtung

„Wir bauen besser als die gewerblichen Marktteilnehmer“, davon ist der Architekt Robert Zengler, Resortleiter der GEWOFAAG überzeugt. „Unsere Gewährleistung endet nicht nach fünf Jahren, wir behalten die Wohnungen.“ Die Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, kurz GEWOFAAG (siehe Interview Seite 72), wurde 1928 zur Behebung der Wohnungsnot gegründet und ist heute eine 100-prozentige Tochter der Stadt München. Die Gesellschaft bewirtschaftet 37.000 Mieteinheiten, sowohl öffentlich geförderte, wie München-Modell-Woh-



Auf dem Dach der Drei Höfe liegt die gemeinsame Terrasse





Schallschutzbebauung mit 50 Wohnungen | Krieger Architekten



Hochhausanierung in der Pertisastraße | Projektgemeinschaft Richarz+Strunz Architekten

Am Innsbrucker Ring wurde im Zuge der Quartiersentwicklung in Ramersdorf diese beiden Projekte mit Laubengängen und Loggien gegen den Lärm der sechsspürigen Straße geschützt

Grundrisse im Maßstab 1:1000 (oben) und 1:750 (unten); Fotos: Pilkington (oben), Henning Koepke (unten)

## Vielleicht hat gerade das Scheitern der Werkbundsiedlung den Anstoß gegeben, wieder über Wohnqualitäten nachzudenken

nungen, aber auch frei finanzierte. Die Wohnungsbaugesellschaft will mehr bauen: Statt der bisher jährlich 200 Wohneinheiten künftig 600, und 2017 sollen es 1000 pro Jahr sein. Parallel zum Neubau geht es um die Sanierung und Nachverdichtung der meist in Zeilenbauweise errichteten Siedlungen der Nachkriegszeit – Ziel ist hier, die aus gleichartigen Kleinwohnungen resultierende homogene Sozialstruktur durch variantenreiche Wohnungsangebote zu vitalisieren.

Beispielhaft dafür ist die Quartiersentwicklung in Ramersdorf/Berg am Laim. Unter Ausnutzung diverser staatlicher und städtischer Förderprogramme, mit Architekturwettbewerben und flankierenden Sozialprogrammen wertet die Wohnungsbaugesellschaft diese Siedlung sukzessive auf, ohne die alten Bewohner zu vertreiben. Ein Beispiel für eine Nachverdichtung ist der 2008 entstandene Wohnriegel nach einem Entwurf von Krieger Architekten aus Samerberg. Dieser Neubau liegt direkt am Innsbrucker Ring, über den täglich

64.000 Fahrzeuge mit 60 Kilometern pro Stunde brettern. Bei nur sechs Meter Gebäudetiefe, sind durchgesteckte Wohnungen und auch Maisonetts entstanden, die durch einen straßenseitigen, industrieverglasten Laubengang vom Verkehrslärm abgetrennt wurden. Zusammen mit den Zeilenbauten der Siedlung bilden die Neubauten heute einen idyllischen Gartenhof, nur wenige Meter von der Autobahn entfernt.

Nicht weit davon entfernt liegt ein anderes Projekt, das beispielhaft für den Umgang mit der Hinterlassenschaft der sechziger Jahre ist. Es handelt sich um die statisch durchaus problematische und finanziell sehr aufwendige Sanierung des Hochhauses in der Pertisastraße. Den Wettbewerb zu dessen Aufwertung gewannen die Architekten Richartz und Strunz. Jetzt helfen u.a. Loggien und Fenstertüren, die niedrige Deckenhöhe zu kompensieren. Die Zahl der Einzimmerwohnungen wurde von 45 auf 32 reduziert. Aufgrund der heiklen Statik konnten nicht so viel Einheiten wie gewünscht zu größeren Wohnungen zusammengelegt werden. „Wohnen in allen Lebensphasen“ ist nicht nur ein Ziel, das die Oberste Baubehörde für das Fördersegment „Experimenteller Wohnungsbau“ ausgegeben hat, es ist schlicht eine soziale Notwendigkeit für gemischte Hausgemeinschaften. Im Zuge des Hochhaus-Umbaus wurde dieses Ziel mit einer Reihe von Maßnahmen umgesetzt: Im Erdgeschoss des Hochhauses logiert jetzt eine

Conciierge für kleine Dienstleistungen, wie Paketannahme und Koordinierung von Aktionen der Hausgemeinschaft; es gibt einen Gemeinschaftsraum und eine Wohngruppe der Wohnhilfe e.V. für Menschen, die auf Pflege und psychosoziale Betreuung angewiesen sind. Mit einem Stützpunkt für das Programm „Wohnen im Quartier“ wurde sichergestellt, dass die Senioren der Siedlung Hilfe bekommen, wenn sie sie brauchen. Dazu gehört auch, dass es Gastwohnungen für Familienangehörige gibt.

### Welfenhöfe

Und wie sieht es mit Wohnqualitäten in den neuen, freifinanzierten Wohnbauten aus? Ein Beispiel sind die Welfenhöfen, die die Bayerische Hausbau auf dem ehemaligen Grundstück einer Brauerei errichtet hat. Der Entwurf des neuen Quartiers ergänzt hier die Stadt des frühen 20. Jahrhunderts, in dem er Straße, Wege und Plätze reaktiviert. Dazu gehören eine – dem Bauherren von den Architekten abgerungene – Eck-Kneipe, ein Supermarkt und zwei Kindergärten, alles Einrichtungen, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen. Verantwortlich für das Konzept ist das Büro o3 Architekten. Sie haben nicht nur den städtebaulichen Masterplan entworfen, sondern auch einige Wohnbauten selbst realisiert, darunter den Tassilohof sowie ein Laubengang-Querhaus, das nach dem München-Modell Mitwohnungen anbietet. Entstanden ist bei aller geforderten Dichte ein überraschend abwechslungsreiches Eigenheim-Programm für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Zwar

sind einige Defizite unübersehbar: So sind z.B. die Treppenhäuser kaum größer als notwendig und als Treffpunkte ungeeignet – sieht man einmal vom zweigeschossigen Auftakt an der Welfenstraße ab, der den hohen Raumhöhen der Kindertagesstätte geschuldet ist. Aber angesichts der Bautiefe von 14 Metern sind den Architekten überzeugende Lösungen gelungen, die sich durchaus an den Zürcher Vorbilder (siehe Seite 34) messen lassen können. Wo immer es ging, ist beim Wohnungszuschnitt darauf geachtet worden, dass die Zimmer gleichberechtigt sind und dass der Besucher nicht direkt ins Wohnzimmer platzt. Im Bauabschnitt, der parallel zu Bahntrasse liegt und der als „Sägezahn“ bezeichnet wird weil die Balkone auf der Nord- und Hofseite so herausgedreht wurden, dass sie Westsonne einfangen, gibt es bei den größeren Wohnungen auch eine doppelte innere Erschließung, die die intime Seite der Wohnung von den öffentlicheren Räumen trennt. Der Zonierung von Küche, Ess- und Wohnzimmer ist bei aller Offenheit besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Architektin Karin Schmid sieht in München – nach einer Phase, in der die Qualität keine Rolle mehr spielte – inzwischen eine gegenläufige Tendenz. „Vielleicht hat gerade das Scheitern der Werkbund-Siedlung (Seite 54) einen Anstoß gegeben. Die Debatte über die Qualitäten einer guten Wohnung wird inzwischen wieder geführt.“

Es ist die Debatte um das Etwas-Mehr, von dem Roger Riewe sprach, in einem Markt, in dem man alles verkaufen und vermieten kann, wenn es nur vier Wände, einen Balkon und die EnEv 70 oder 90 zu bieten hat. ■

Zusätzlich zu den Wohneinheiten in der fünf- bis achtgeschossigen Blockrandbebauung gibt es eine Kindertagesstätte, ein Café sowie sieben Stadthäuser im Innenhof

Grundriss i. Maßstab 1:2500; Foto: Walter Mair, Seite 72; Gewofag, Seite: 73 Allmender GmbH, Frank Sauer



Welfenhöfe | o3 Architekten

Ira Mazzoni | ist Kunsthistorikerin und Architekturkritikerin. 2004 wurde sie mit dem Journalistenpreis des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz ausgezeichnet. Als freie Journalisten schreibt sie u.a. für die Süddeutsche Zeitung, die Zeit und die taz.

## „Hätten wir nichts getan, wäre das Viertel abgerutscht“ *Gordona Sommer*

Die Geschäftsführerin des städtischen Wohnbauunternehmens GEWOFAG im Gespräch



**Das Verwaltungsgebäude der GEWOFAG wird momentan umgebaut, der Eingangsbereich könnte auch ein Tagescafé sein. Von den Wänden lächeln den Besucher Menschen auf großformatigen Fotografien an. An der Wand hinter Gordona Sommers steht: „Führen heißt ermöglichen.“**

**„Wir sehen zuerst den Menschen, dann die Mieteinnahmen“, steht im Leitbild der GEWOFAG. Wie gelingt das in München?**

Es ist nicht leicht, für eine Klientel zu bauen, die sich wenig leisten kann. Doch wenn wir es nicht schaffen, eine bezahlbare Miete – derzeit im Schnitt 6,44 Euro pro Quadratmeter – anzubieten, haben wir als kommunales Wohnungsbaunternehmen versagt. Natürlich müssen wir auch wirtschaftlich erfolgreich sein. Aber Rendite ist nicht alles. Im letzten Jahr hatten wir einen Überschuss von 30 Millionen Euro, der im Wesentlichen in sozialen Wohnungsbau oder soziale Projekte fließt.

**Als was sehen Sie sich bei Ihrer Arbeit, als Politikerin, Managerin oder als Architektin?**  
Sicher nicht als Politikerin. Natürlich brauche ich eine Politik, die weitsichtig und vernünftig genug ist, uns zu unterstützen. Aber ich sehe mich als Managerin. Ich muss strategische Perspektiven entwickeln, erahnen, was die Stadt in 10, 20, 30 Jahren braucht und was leistbar ist. Wenn ich dann noch gute Architektur umsetzen kann, ist das ein besonderes Vergnügen. Auch wenn der enge Kostenrahmen natürlich bestimmend ist.

**München wächst – Prognosen gehen für 2030 von 1.534.330 Einwohnern aus. 1000 neue Wohnungen pro Jahr forderte kürzlich die grüne OB-Kandidatin Sabine Nallinger. Ist das machbar?**  
Es bedarf großer Anstrengungen, aber wir können das stemmen. Früher haben wir 200 Wohnungen im Jahr realisiert. Als ich 2007 hier anfang war mir schnell klar, dass der Bedarf steigt und wir zulegen müssen. 2010 haben wir knapp 600 Wohnungen gebaut. Das Niveau können wir halten. Gemeinsam mit der GWG sind 1000 neue Wohnungen jährlich nicht unrealistisch.

**Stimmen die politischen Rahmenbedingungen?**  
Mit der Fortschreibung des Programms „Wohnen in München V“ handelt die Stadt entschlossen, auch wenn sie damit an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit geht – ein so großes kommunalpolitisches Investment leistet keine andere deutsche Stadt. Zudem sorgt die SoBoN für soziale Ausgewogenheit. Das Programm ist ein seltener Glücksfall, es funktioniert gut, auch wenn ich bei der Umsetzung noch Verbesserungsbedarf und -möglichkeiten sehe.

**Was heißt das konkret?**  
Durchmischung sollte nicht erkennbar, d.h. nicht stigmatisierend sein. Das setzt aber die Bereitschaft aller, auch privater Bauträger voraus, sich nicht voneinander abzugrenzen. Und das braucht wiederum Vertrauen in die soziale Gesellschaft. Hier besteht noch Aufklärungsbedarf.

**Zumal Prognosen von einer wachsenden Heterogenität der Gesellschaft ausgehen. Ganz abgesehen von der demographischen Entwicklung ...**  
Diesen Tendenzen zu begegnen sehen wir als Kernaufgabe. Wir müssen Lebensraum für Familien in der Stadt, nicht im Umland, schaffen. Wir müssen den Bedarf von altersgerechten Wohnungen decken und mit einem finanziell überlasteten System zurechtkommen. 40 Prozent unserer Mieter sind über 60. Um sie zu halten, haben wir einen 24-Stunden-Bereitschaftsdienst eingerichtet. Innerhalb von fünf Minuten ist jemand vor Ort. Anders als beim betreuten Wohnen wird nur berechnet, was der Mieter auch

in Anspruch nimmt. Fünf Stützpunkte hierfür gibt es schon, bis 2022 sollen es 20 werden. Und dann sind da die Jugendlichen, die noch gar nicht im Fokus stehen, für die wir aber Angebote vorsehen müssen und wollen.

**Was tun Sie konkret, um ein sozial verträgliches Miteinander zu gestalten?**  
Gute Erfahrungen haben wir mit Quartiersgängern gemacht, die für Ordnung sorgen und Ansprechpartner sind. Außerdem arbeiten wir nur noch mit Hausmeistern, die Residenzpflicht haben und von uns qualifiziert wurden. Ziel ist, zu agieren, bevor ein Problemviertel entsteht. Ist das Kind erst in den Brunnen gefallen, muss unverhältnismäßig viel investiert werden. Da ist zum Beispiel der Piusplatz in Ramersdorf: Wir haben in Lärmschutz investiert, einen Stützpunkt „Wohnen im Viertel“ geschaffen, einen Kindergarten gebaut. Vier Neubauten in Passivhausbauweise von Allmann Sattler Wappner haben neue Mieter, junge Familien, angesprochen, die für eine strukturelle Mischung sorgen. Hätten wir nichts getan, wäre das Viertel vermutlich abgerutscht.

**Hilft das Positivbeispiel, auch private Bauträger von der Durchmischung zu überzeugen?**  
Das hoffen wir. Beim Projekt Gern 64 ist es uns gelungen. Knapp 200 Wohnungen sind hier entstanden, geförderte nach dem München-Modell, Single-Apartments und Penthousewohnungen, auch ein Stützpunkt „Wohnen im Viertel“, eine Krippe und ein Kinderhort. Alle haben gewarnt, dass keiner eine teure Wohnung kauft, wenn unten die Kinder kreischen. Doch es funktioniert, vom ersten Sommer an waren alle bei einem gemeinsamen Sommerfest dabei.

Das Interview führte Katharina Matzig

**Gordona Sommer** | Architektin und Stadtplanerin, ist seit 2007 Geschäftsführerin der GEWOFAG Holding GmbH. Das städtische Wohnungsbaunternehmen wurde 1928 gegründet und ist mit etwa 37.000 Wohnungen der größte Vermieter Münchens.

## „Viele Produkte sind auf dem Wohnungsmarkt noch gar nicht vertreten“ *Matthias Ottmann*

Der Geschäftsführer des privaten Wohnbauunternehmens Südhausbau im Gespräch



**Aus dem Büro von Matthias Ottmann in der dichten Maxvorstadt fällt der Blick auf einen Spielplatz. Den Raum bestimmt ein großer, roher Holztisch, an der Pinnwand hängen Handskizzen, Pläne, Renderings und ein Schuhkarton, in den ein Kind sein Traumzimmer gebastelt hat.**

**Als eines der ältesten Wohnungsbau- und Hausverwaltungsunternehmen in Bayern offerieren Sie momentan nur zwei Mietwohnungen in München. Und wer ein Grundstück sucht, sollte besser nach Eisenach ziehen. Ist Wohnungsbau in München Fluch oder Segen?**

Man verkauft keine Grundstücke in München. Aber es entspricht auch der Philosophie unserer Firma: Neben der Bauträgereitigkeit schlägt mein Herz für den Bestand. Das war allerdings ein langer Weg – 75 Jahre gibt es die Südhausbau. Heute werden einfach keine große Siedlungen rund um München mehr gebaut, wie wir das früher getan haben. Momentan haben wir nur noch einen Schwerpunkt im Siedlungsbau: Die Gemeinde Poing. Dort sind wir Maßnahmeträger und koordinieren die Aktivitäten der anderen Bauträger. Wir haben selbst Passivreihen Häuser erstellt, die Anfangs eher auf zögerliche Akzeptanz stießen. Ihr schneller Abverkauf, seit das Gebäude im Rohbau zu erkennen war, hat uns selbst überrascht.

**Die Häuser liegen preislich über dem Durchschnitt ...**  
Stimmt. Doch im Endeffekt geht es allen Käufern um den Werterhalt und den Wiederverkaufswert einer Immobilie. Ein höheres Preis-

segment behält auch einen höheren Wert. Und natürlich muss auch das Umfeld stimmen.

**Ist denn Nachbarschaft überhaupt planbar? Und inwieweit versuchen Sie als Entwicklungsträger, das Umfeld mitzubestimmen?**

„Bestimmen“ ist nicht ganz das richtige Wort. Wege und Freiflächen als Voraussetzung für ein gutes Zusammenleben sind natürlich planbar. Doch das reine Produkt – die Architektur, der Außenbereich – ist nicht allein ausschlaggebend. Die Betreuung der Hausgemeinschaft ist auch sehr wichtig. Hier sehe ich die Verantwortung unserer Firma. Wenn wir in einer Wohnanlage ein Problem erkennen, möchten wir uns früh genug engagieren. Unsere Hausmeister haben ständig Kontakt mit den Mietern. Konflikte zwischen Nachbarn werden angesprochen, wenn es nötig ist, holen wir externe Hilfe dazu.

**Gibt es für Sie noch Spielräume beim Bauen?**  
München ist längst nicht so fest gefügt, wie behauptet wird. Es lohnt sich immer, die üblichen Pfade zu verlassen, mit offenen Augen durch die Viertel zu gehen und aktiv zu werden. Mit Architektur. Mit Stadtreparatur – was übrigens kein Schimpfwort ist für mich.

**Sie reden von Verdichtung?**  
Ja, aber es gibt auch noch städtebaulich sensible Brachflächen. Gerade da kann man die Stadt qualitativ weiterentwickeln.

**Finden Sie dafür Unterstützer?**  
Tatsächlich finde ich die Stadt aufgeschlossen und willens, gute Gedanken mitzutragen. Der allgemeinen Schelte kann ich mich nicht anschließen. Davon abgesehen haben wir als Unternehmen in Familienbesitz auch eine hohe Selbstbestimmtheit. Gegenwärtig geben wir unsere beiden Standorte in Schwabing und in der Maxvorstadt auf und ziehen nach Thalkirchen. Ich möchte den Dialog über Architektur, Nachhaltigkeit und Stadtreparatur und unsere Bautätigkeit unter einem Dach vereinen.

**Sie sprechen von Ihrem WohnForum, wo Sie Vorträge und Ausstellungen organisieren. Außerdem bauen Sie mit Architekten wie dem japanischen Atelier Bow-Wow und loben Stipendien aus. Das muss man sich leisten können.**  
Und leisten wollen. Wir haben ein eigenes Atelier gebaut, in dem Künstler jeweils ein halbes Jahr arbeiten können und unterstützen den Stipendiaten bei seinem ersten Katalog. Das hat die Familie vor langer Zeit entschieden.

**Sie unterrichten an der TU als Professor „Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung“ ...**  
... was ein Segen ist. Der Austausch mit den Kollegen der TU München hilft, neue Konzepte zu entwickeln und Grundlagen zu ermitteln. Meinen Beitrag sehe ich darin, den Dialog zwischen der Wirtschaft und der Architektur zu fördern.

**München wird weiter wachsen. Was bedeutet das für Ihr Unternehmen?**  
Wir arbeiten im Bestand, verdichten, erschließen neue Ressourcen. Der Wohnungsmarkt wird sich weiter differenzieren – wie sich auch unsere Gesellschaft verändert. Viele mögliche und nötige Produkte sind bisher nicht oder nur gering auf dem Markt vertreten: z.B. behindertengerechte Familienwohnungen, oder Reihen- und Stadthäuser zur Miete.

**Was also ist Planen und Bauen in München – Fluch oder Segen?**  
Ach, so extrem ist die Lage doch gar nicht. Mit Paris oder London kann München nicht mithalten. Aber ich würde mir eine Stadtplanungspolitik wünschen, die den Mut aufbringt, die vorhandenen Erkenntnisse auch umzusetzen. Das Forschungsprojekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“ der Stadtplanung München war in dieser Hinsicht ein guter Anfang.

Das Interview führte Katharina Matzig

**Matthias Ottmann** | Sohn des Firmengründers der Südhausbau, seit 2005 alleiniger Geschäftsführer. Das Unternehmen hat seit 1936 ca. 20.000 Wohneinheiten in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, Wohnanlagen und als Eigentumswohnungen gebaut.