



Ganz neue Optik im Münchner Osten: Aus Riem wird San Riemigliano | © Gerstmeir Inić Architekten

»Jetzt machen wir es

Die Flüchtlingskrise als Motor? Was auf den ersten Blick zynisch scheint, ist auf den zweiten völlig logisch: Um 15 000 neue Bewohner in München unterzubringen, muss schnell gehandelt werden. Keine Zeit mehr, Entscheidungen weiterhin auszusetzen. Der Druck von außen bringt Bewegung in die notwendigen städtebaulichen Veränderungen in München und im Ballungsraum.

CHRISTIANE PFAU

Containerburgen, Traglufthallen und Turnhallen bewähren sich als Notunterkunft für die ersten paar Nächte. Dann braucht es andere Lösungen: Häuser, die gut durchdacht sind und schnell aus nachhaltigem Material günstig gebaut werden können. Dafür sind neue Konzepte nötig, die sowohl für Flüchtlinge als auch für die ansässige Bevölkerung qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnungen schaffen.

Der Deutsche Werkbund Bayern und einige Hochschulen haben die Initiativen »Wohnraum für alle« und »Home not Shelter!« angestoßen, bei denen es darum geht, neue Wohnlösungen zu entwickeln, die nicht nur der kurzfristigen kostengünstigen Unterbringung von Neumünchnern dienen, sondern auf lange Sicht den Grundstein für das Zusammenleben der Menschen legen sollen. Die Ergebnisse der offenen Ideenwerkstatt »Wohnraum für alle«, bei der über 60 Konzepte eingereicht wurden, können ab 9. März in der Münchner Architekturgalerie (Türkenstr. 30) besichtigt werden. Welche Ideen realisiert werden, hängt von ihrer Innovationskraft ab und davon, ob sie schnell umsetzbar sind. Darüber entscheidet ein Gremium, dem Genossenschaften, Architekten, Soziologen, Vertreter des Sozialreferats, des Flüchtlingsrats und andere Experten angehören. Parallel zum Ideenwettbewerb will die Initiative »Home not Shelter!« Studenten und Flüchtlinge unter ein Dach bringen, getragen wird sie von Architekturfakultäten aus Wien, München, Berlin, Oldenburg und Hannover. Hier geht es um die Entwicklung von Lebensräumen, die zudem günstige Voraussetzungen für Integrationsprozesse schaffen, also Wohnformen, in denen gemeinsame Bildungsprozesse bei kultureller Vielfalt möglich sind. So schön dieses Szenario klingen mag – ein Diskussionspunkt muss dabei auch die Frage sein, wie die Flüchtlinge mit dieser »kulturellen Vielfalt« umgehen und was von ihnen erwartet wird. Schlepper, die ihnen das Paradies mit Geld, Wohnung, Arbeit und Auto quasi zum Nulltarif versprochen haben, werden dabei wohl kaum zu Wort kommen. Ein großes interdisziplinäres Symposium unter

dem Motto »Flucht nach vorn« veranstalten der BDA Bayern und die Bundesstiftung Baukultur am 10. März im Museum Fünf Kontinente.

Die Zeit drängt

»Wir müssen in diesem Jahr mit dem Bauen anfangen«, antwortet Christian Böhm, der Vorsitzende des Deutschen Werkbund Bayern, auf die Frage, wie es nach der Ausstellung weitergehen soll. »Was lernen wir aus dem Ideenwettbewerb? Was ist der beste Ansatz? Der Titel »Wohnraum für alle« sagt ja schon, um was es geht: nämlich um bezahlbare Wohnungen für alle Gesellschaftsschichten, für die das Hochpreissegment unerreichbar ist. Im Grunde geht es um eine Renaissance des Mietwohnbaus, der sich an praktischen Bedürfnissen orientiert«, erklärt Böhm. »Hier können anerkannte Asylbewerber ebenso einziehen wie eingeseessene Münchner. Wenn ausreichend günstige Wohnungen für alle vorhanden sind, wird sich auch niemand benachteiligt fühlen.« Die städtischen Wohnbaugesellschaften und private Träger sollen diese neuen Wohnungen bauen und sie auch langfristig als Mietwohnungen betreiben.

Leerstand?

Während es in Städten wie Berlin, Frankfurt oder Duisburg in manchen Stadtteilen enorme Leerstände gibt, die man relativ einfach wiederbeleben könnte, ist dies in München und im Ballungsraum kaum ein Thema. »Es gibt ein Potenzial, das für den Markt hier nicht erreichbar ist«, erläutert Christian Böhm. »Das sind beispielsweise große innerstädtische Wohnungen, in denen früher Familien gelebt haben, am Ende aber oft eine alleinstehende alte Dame übrig bleibt. Diese Bewohnerin kann man aus ihrer 4-Zimmer-Sozialwohnung nicht einfach verpflanzen, weil sie das vermutlich nicht oder nur schwer verkraftet.« Greifbarer Leerstand existiert bis auf wenige Ausnahmen laut Böhm in München nicht. Falls doch, werden

Initiativen wie Goldgrund um Til Hofmann aktiv. Leerstand in München hat allerdings eine andere Dimension: Daniel Fuhrhop fordert in seiner Streitschrift »Verbietet das Bauen!« (Oekom, 2015) eine Residenzpflicht – eine solch gilt nämlich u. a. für Ärzte, Anwälte und Asylbewerber – auch für Reiche, um leer stehende Zweitwohnungen zu verhindern. Zählt man die heruntergelassenen Rollläden in den Lenbachgärten und anderen Toplagen, kommt man schnell auf eine stattliche Quadratmeterzahl offenbar ungenutzten Wohnraums. Die Frage drängt sich deshalb wieder einmal auf: Warum verkauft die Stadt (oder städtische GmbHs) ihren Grund leichtsinnig an Investoren, statt selbst die Fäden in der Hand zu behalten? Dann ließen sich derartige Immobilien-Sackgassen vermeiden.

Das Gebot der Stunde: Zusammenrücken

Die im Vergleich zu Berlin wenigen leer stehenden Wohnräume in München können den Bedarf an bezahlbarer Fläche nicht auffangen. Daher ist der Neubau von Wohnraum in und um München nicht zu vermeiden. Allerdings sollten sich die Parameter ändern: »Fast alles, was neu gebaut wird, wurde nicht deshalb gebaut, weil wir hier immer mehr Leute wurden, sondern weil der Platzbedarf pro Kopf immer größer wurde. Deshalb sollte man darüber nachdenken, mehr Gemeinschaftsräume einzuplanen, um die einzelnen Wohnungen kleiner zu konzipieren«, findet Christian Böhm. Er geht noch weiter und schlägt vor: »Einfacher ist es, neu zu bauen. Aber anders: Bauen wir auf dem Gelände der Prinz-Eugen-Kaserne und im Kreativquartier doch einfach mal doppelt so dicht! Das heißt, die Bebauung wird sehr viel urbaner, man wird auf manche Grünfläche verzichten, plant aber dafür vielleicht eine Fahrradstraße ein, kalkuliert weniger Stellplätze ... Das bedeutet, dass man sein Leben dann schon ein wenig ändern muss. Man sollte auch überlegen, ob man nicht neue Definitionen von Grünflächen wagt, wie Gemüseärten, die beackert werden können. Das geht auch in verdichteter Bebauung.« Ein



Rechts: Die bezugsfertige Errichtung eines Gebäudes mit ca. 200 Moduleinheiten nimmt in der Regel nicht mehr als vier Monate in Anspruch | © LiWood, Sascha Kletzsch



Oben und unten: das LiWood-Studentenwohnheim in Heidelberg © LiWood, Sascha Kletzsch



einfach mal anders«

aktueller Problemlösungsvorschlag: »Nach München kommen viele Leute, die erst mal wenig zu tun haben, weil sie noch keinen Zugang zum Arbeitsmarkt haben. Wenn sie ihren neuen Lebensraum anteilig selbst gestalten dürfen, ist die Chance größer, dass sie sich auch dafür verantwortlich fühlen. Es gibt bereits interessante Projekte, in denen den Bewohnern rohe Häuser zur Verfügung gestellt werden, die dann von den Nutzern selbst nach Bedarf ausgebaut werden. Man braucht nicht immer den Riesenstandard«, meint Böhm. Ein anderer Aspekt ist, dass höher gebaut wird. »Es gibt laufende Projekte, die jetzt statt sechs Etagen acht bauen. Davor muss man sich nicht fürchten. Und die etwas kleinere Freifläche in der Konsequenz wird niemandem fehlen.«

Neue Richtwerte statt starrer Realitätsferne

Die Behörden sind jetzt in ihrer Flexibilität gefordert. »Normalerweise sind Abstandsflächen zwischen Häusern zwar genormt, aber es gibt auch immer Abweichungen, die gegen kein Gesetz verstoßen und die noch nicht einmal genehmigt werden müssen. Die Stadt München muss nur andere Richtwerte ansetzen, dann funktioniert das schon«, so Böhm. Im Moment werden alle Gebiete in und um München nach Wohnnutzungsmöglichkeiten durchkämmt. 15 000 Menschen sollen pro Jahr hier untergebracht werden, und zwar eigentlich sofort. Das bedeutet Chancen für die Entwicklung neuer Wohnmodelle, die man unbedingt so schnell wie möglich realisieren muss. Anstehende Bebauungen müssen zudem aufgestockt werden. Die Anforderungen an die Behörden sind enorm, auch was unkonventionelle Lösungen angeht. Christian Böhm beobachtet eine ungewöhnliche Aufbruchsstimmung: »Alle Beteiligten müssten jetzt sagen: Okay, die Lage hat sich verändert, dann machen wir es jetzt eben einfach mal anders! Man kann gerade sehr deutlich erleben, wie die Situation einzelne Entscheidungsträger lähmt und andere plötzlich sehr beflügelt. Da herrscht eine Stimmung, die sagt: Lasst uns

tun, was wir können! Es gibt auch private Grundstücksbesitzer, die nicht mehr auf die nächste Wertsteigerung warten, bevor sie verkaufen, sondern die sagen: Jetzt muss was passieren, ich beteilige mich. Es gibt Personen, die kreative Fehler riskieren, wo sonst immer alles auf Nummer sicher gehen musste. Man kann gerade einen kreativen Pragmatismus spüren, der lange gefehlt hat, das reicht bis in die baurechtlichen Gesetze hinein. Es bewegt sich was in der Münchner Bauszene!« Böhm fasst: »Wir können nicht mehr nach dem Motto weitermachen: Es ist so, weil es immer so war, und so soll es bleiben. Diese Allianzen unter den Machern wollen wir schmieden. Es wäre super, wenn sich da nachhaltig etwas ändern würde.«

Es ist nicht so, dass »Bauen im Bestand« oder »modulare Architektur« neuartige Themen wären. Es gibt viele Büros und Unternehmen, die in diesen Bereichen seit Jahren Erfahrungen sammeln. Zwei Beispiele:

LIWOOD – LIVING IN WOOD

Seit 2008 plant und realisiert der Münchner Generalunternehmer Christian Czerny unter dem Label »LiWood – Living in Wood« ökologisch und ökonomisch effiziente Studentenwohnheime, Boarding Häuser, Apartments usw. Das Besondere an den Gebäuden, die u. a. in Heidelberg, Konstanz, Heilbronn und Tübingen stehen, ist ihre modulare Holzbauweise: Module aus massiven vorgefertigten Holzwänden werden zu mehrgeschossigen Wohnanlagen montiert. Treppen und Treppenhäuser sind aus Stahlbeton-Fertigteilen. In weniger als einem halben Jahr können Häuser mit bis zu acht Stockwerken fertiggestellt werden. Vorproduzierte Bauteile werden in einer Feldfabrik vor Ort zu Raummodulen montiert. Dadurch entfallen Hunderte von Lkw-Fahrten, was einen enormen Beitrag zum nachhaltigen

Gesamtkonzept bedeutet. 2012 baute LiWood für das Studentenwerk Heidelberg in sechs Monaten drei Apartmenthäuser für 265 Studierende. Abbau oder Umnutzungen der Gebäude sind flexibel bei überschaubarem Kostenaufwand möglich, die Häuser sind nahezu vollständig recycelbar.

SAN RIEMIGLIANO

Bauen im Bestand ist die Lieblingsdisziplin des Münchner Büros Gerstmeir Inic Architekten. Für den Ideenwettbewerb der Initiative »Wohnraum für alle« wählen die Architekten dennoch bewusst Neubauten, weil diese ohne baurechtliche Anpassungen sehr viel schneller umgesetzt werden können als umgenutzte Altbauten. »Riem bietet offene Flächen. Die Dichte dort ist unserer Meinung nach zu gering«, erklärt Thomas Gerstmeir. Auf Freiflächen in Riem lassen sie deshalb Türme in die Höhe wachsen. In den unteren Etagen beherbergen sie Gemeinschaftsräume, Gastronomie und Infrastruktur, weiter oben Wohnungen, die sich auch über mehrere Geschosse erstrecken können. Die Verfasser glauben nicht an das Provisorium, sondern beziehen sich beispielsweise auf das »Rote Wien« in der Zeit nach der Donaunomarchie, als schlagartig eine große Anzahl von Wohnungen gebraucht wurde. Aus diesem Notstand entstanden so berühmte Wohnanlagen wie der Karl-Marx-Hof. »In der Architekturgeschichte gibt es so viele Beispiele und Strategien, um die aktuelle Aufgabenstellung zu bewältigen. Wir müssen nicht jedes Mal das Rad neu erfinden und bei null anfangen«, ergänzt Sinisa Inic. Wohnen braucht nicht nur den Wohnraum an sich, sondern auch Infrastruktur und Erholungsflächen. Riem ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet mit dem See und dem BUGA-Wald üppige Frei- und Grünräume. »Der Blick in die Alpen ist bis dato in Riem nicht aktiviert. Die Türme haben ein großartiges Potenzial. Nachts sind sie wahre Leuchttürme, tagsüber dienen sie zur Orientierung im Stadtgebiet«, finden die beiden Architekten.