

Stadtteilsanierung Westend

Das Westend im Wandel





Vorwort	4	Dr. Hubert Schmid, Leitender Baudirektor, Städtebauförderung, Regierung von Oberbayern
		Angelika Simeth, Vertreterin der Sozialreferentin, Landeshauptstadt München
Einleitung	6	
Siedlungsentwicklung Westend	8	Im Westend was Neues
Rechtliche Grundlagen	10	Gemeinsame Basis: Westend und Haidhausen
Vorbereitende Untersuchungen	12	
Erhalt und Neuordnung	18	
Quartiere zwischen 1860 und 1880	20	
	22	Qualitätsvolle Erneuerung der ältesten Gebäude
	28	Abbruch und Neubau
	32	Freiräume in dichtem Bestand
Gründerzeitliche Quartiere	34	
	38	Genossenschaftliche Wohnquartiere
	40	Private und öffentliche Sanierung Hand in Hand
	42	Impulse durch Kultur, Grün und Wohnen
	50	Widerstand und Anerkennung
	54	Grün im Zentrum
	58	Wohnen im Quartier
	62	Ausgezeichnete Sanierung mit Modellcharakter
Gemischte, gewerblich geprägte Quartiere	66	Neue Funktionen auf alten Flächen
	68	Alte und neue soziale Mitte
	74	Wohnen auf ehemaligen Gewerbeflächen
	78	Wohnraum mit grüner Aussicht
	82	Was lange währt ... wird ein Gewerbehof



Die Stadterneuerung in bayerischen Städten und Gemeinden war und ist ein wesentliches Anliegen der bayerischen Staatsregierung. Seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts geht es darum, bauliche Sanierungsmaßnahmen zum Wohle der Menschen durchzuführen, die in den betroffenen Gebieten wohnen, arbeiten, sich versorgen und leben. Im Rahmen der Städtebauförderung streben Bund, Land und Kommunen an, das städtebauliche Erbe zu erhalten und die Lebensqualität zu erhöhen. Dafür stellen sie seit 1970 erhebliche Fördersummen im Städtebauförderungsprogramm Teil 1 (sogenanntes Grundprogramm) und seinen Nachfolgeprogrammen bereit.

Der Sanierungsprozess im Münchner Westend ist ein hervorragendes Beispiel für das komplexe Zusammenspiel zwischen den finanziellen Möglichkeiten, inhaltlichen Prioritäten und den maßgebenden Akteuren auf lokaler Ebene. In den 70er Jahren wurden neben dem Westend auch Haidhausen sowie einige weitere Münchner Stadtbereiche auf ihre Sanierungsbedürftigkeit untersucht. Auf der Grundlage der Gutachten und dem Stand der vorbereitenden Untersuchungen entschieden die Münchner Stadtpolitik und Stadtverwaltung in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, den Startschuss für Haidhausen bereits 1976/1977 zu geben. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Gesamtkonzept im Westend erst 1979 beschlossen.

Bei begrenzten Städtebauförderungsmitteln sowohl auf Bundes- und Landesebene als auch im kommunalen Haushalt musste abgewogen werden, wo die Sanierung am nötigsten war und wo die Grundbesitzverhältnisse mit einer zügigen Neuordnung und Sanierung rechnen ließen. So wurden 1977 bzw. 1978 von den 15 als sanierungsbedürftig eingeschätzten Bereichen im Westend zunächst zwei vorgezogen, in denen auch Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden konnten. Es folgten nach Beschluss des Gesamtkonzeptes Westend durch den Münchner Stadtrat 1979 fünf Sanierungsblöcke, in denen die Landeshauptstadt München Grundbesitz hatte und der Sanierungsträger, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), zusätzliche Grundstücke erwerben konnte. Für die weiteren sieben sanierungsbedürftigen Blöcke konnten in den Jahren 1988/89 die notwendigen Finanzmittel bereitgestellt werden, Voraussetzung für das Inkrafttreten der Sanierungssatzungen.

Die Mittel, die aus der Stadtteilsanierung durch Verkauf von Grundstücken und Immobilien frei wurden, wurden zusammen mit weiteren öffentlichen Fördermitteln wieder in andere Sanierungsprojekte investiert. Mit Haidhausen war Neuland betreten worden, was Umfang und Inhalte des Sanierungsvorhabens sowie die Beteiligung der Menschen vor Ort betraf. Von diesen wichtigen Erfahrungen profitierte der Sanierungsprozess im Westend. Die schrittweise Sanierung im Westend auch in Abhängigkeit zum Fortgang in Haidhausen hat sicherlich insgesamt einen Anteil am Erfolg der Sanierungsmaßnahme und des Sanierungsverfahrens. Nun findet die Sanierung im Westend nach 35 Jahren ihren Abschluss.

Dies ist sicherlich ein Meilenstein für die klassische Stadtsanierung in Bayern. Bund und Land haben nur für das Sanierungsgebiet Westend/Schwanthalerhöhe rund 41 Mio. Euro an Zuschüssen aus der Städtebauförderung bewilligt.

Die Städtebauförderung hat sich weiterentwickelt und setzt heute Schwerpunkte in der Entwicklung der Innenstädte und Ortsmitten, der Sozialen Stadt sowie dem Stadtumbau.

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, mich an dieser Stelle herzlich für die langjährige, kollegiale und erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt und der MGS zu bedanken.

**Dr. Hubert Schmid, Leitender Baudirektor,
Städtebauförderung in der Regierung von
Oberbayern**



„Von ihren zwei Zimmern im Hinterhof eines grauen, aber nicht unfreundlichen Wohnblocks in der Schwanthalerhöhe, einer Münchner Arbeitervorstadt, haben die Zwings eines für die beiden Kinder reserviert. Sie selbst schlafen deshalb im Wohnzimmer. Bis in der Genossenschaft, zu der auch dieses Haus gehört, einmal eine größere Wohnung frei wird, sagen sie.“ So wird die Wohnsituation einer Arbeiterfamilie im ersten Kapitel des 1975 erschienenen Buches „Zeit zum Aufstehn“ beschrieben.

Eine größere Wohnung mit Bad und Zentralheizung gehörte auch zu den Wünschen, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im November 1977 geäußert wurden. Das Sozialreferat erstellte damals die „Sozialstudie Westend“. Dafür wurden 3236 Haushalte mit 5871 Personen befragt – jeder Haushalt von Angehörigen der eigenen Nationalität. Das stärkste Interesse galt natürlich der Modernisierung der Wohnungen und den Plänen zu Abriss und Neubau. Die Wohnungsausstattung im Sanierungsgebiet lag weit unter dem städtischen Durchschnitt, wobei vor allem die älteren Mieterinnen und Mieter überwiegend in schlecht ausgestatteten Wohnungen lebten. Ein hoher Anteil der befragten Haushalte wohnte schon lange, teilweise über mehrere Generationen auf der Schwanthalerhöhe und hatte teilweise bereits eigene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Es bestand eine starke und positive Bindung an das Wohnviertel.

Die Beteiligung der Betroffenen war gesetzlich verankert, entsprach aber auch dem Planungsverständnis der Sozialplanung und der Sanierungsplanung. Vom Stadtteilbüro Kiliansplatz aus erfolgten sowohl Beratungen und konkrete Hilfestellungen im Einzelfall als auch die Kontaktaufnahme und die Kooperation zu Trägern der Infrastruktur, zu Schlüsselpersonen und Gruppierungen des politischen, wirtschaftlichen und sozialen Bereichs. Das Büro stand auch den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

Vom Stadtrat wurde die Gleichwertigkeit der entwicklungspolitischen und der sozialpolitischen Ziele festgelegt. Angesichts der Bindungen innerhalb des Gebietes, der Leistungsmöglichkeit der öffentlichen Haushalte und der begrenzten Belastbarkeit der Betroffenen war es eine hohe Herausforderung, städtebaulich erwünschte Funktionsgewinne mit sozialpolitisch erwünschten Entwicklungen zu vereinbaren. Die Sanierung des förmlich festgelegten Gebietes durch die öffentliche Hand und durch private Investoren,

die Untertunnelung des Viertels und der Ausbau des U-Bahnnetzes haben den Wohnwert gesteigert und damit auch das Mietniveau. Wesentlichen Einfluss auf Veränderungen im Viertel hatte in den letzten Jahren auch die Bebauung der „alten Messe“.

Im Hinblick darauf bestätigt sich, dass die Wohnungsgenossenschaft München West einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Beständigkeit und Stabilität des Stadtteils geleistet hat und leistet. Die Genossenschaft verfügt hier über ca. 2.400 Wohneinheiten östlich und westlich des Mittleren Rings. Das ist mit ca. 6.000 Personen ein Anteil von etwa 21 Prozent der Gesamtbevölkerung im Westend. Durch diesen relativ hohen Anteil an genossenschaftlichem Wohnungsbau sowie die maßvoll durchgeführte Sanierung gibt es hier bezahlbaren Wohnraum auch für niedrige und mittlere Einkommen. Die zukünftige Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus für die Landeshauptstadt wird im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ unterstrichen. Die Wohnungsbauoffensive 2012-2016 sieht u.a. vor, dass für Genossenschaften und Baugemeinschaften auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 Prozent der neuen Wohnungsbauprojekte vorgesehen werden. Das diesbezügliche Beratungsangebot der Stadt wird verbessert und auch künftig ist eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen möglich. Auch die Zielsetzung des Sozialreferates, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, bezieht sich auf dieses Wohnungspolitische Handlungsprogramm.

Rückblickend ist festzustellen: Die Sanierung Westend war für alle Beteiligten ein bewegter, nicht immer einfacher, aber durchaus erfolgreicher Stadterneuerungsprozess. Der heutige Stadtbezirk 8 ist ein Stadtteil, in dem sich Tradition mit Innovation mischt und in dem die Lebendigkeit, die dieses Viertel schon immer ausgezeichnet hat, erhalten geblieben ist.

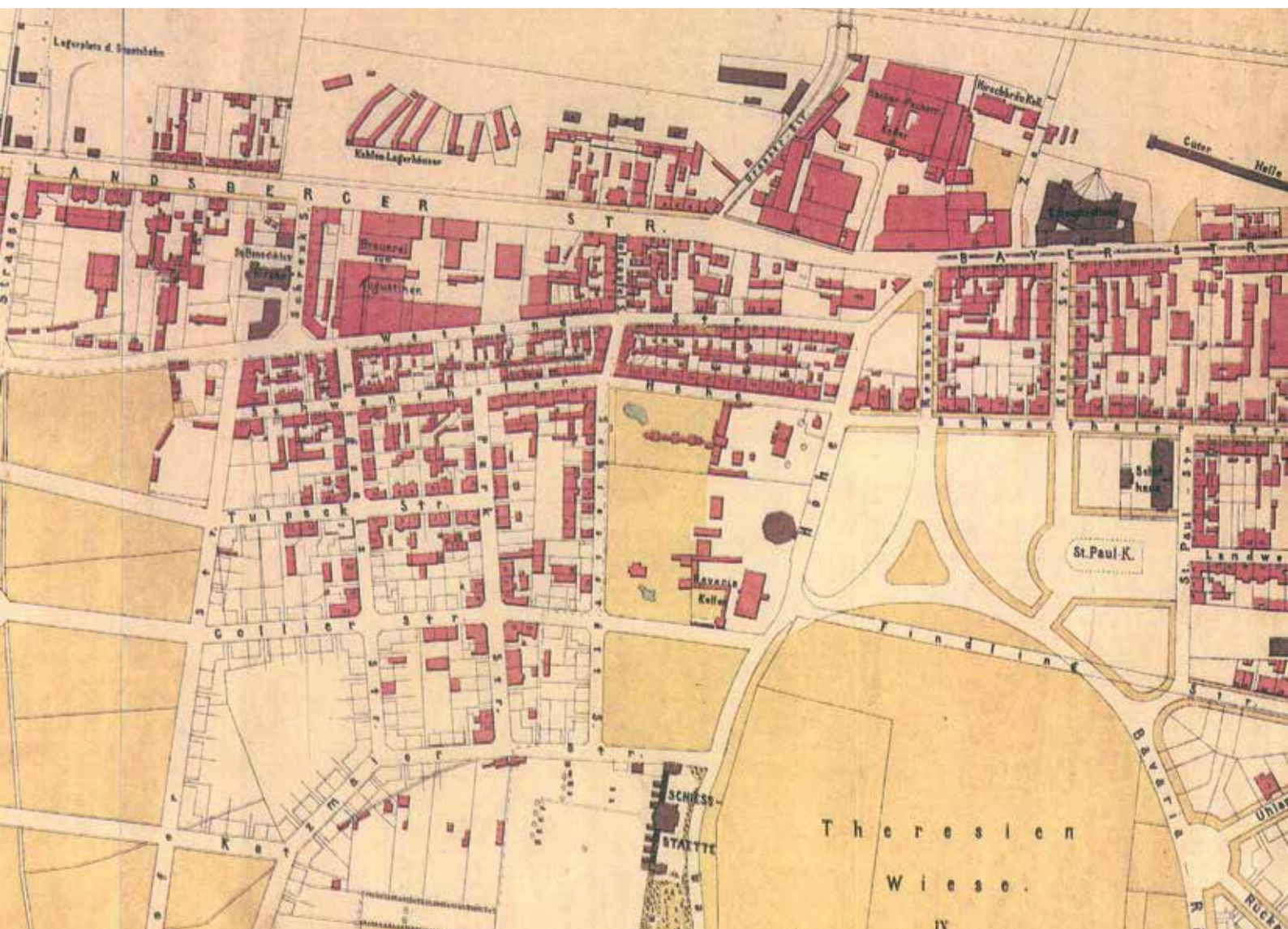
Angelika Simeth, Vertreterin der Sozialreferentin der Landeshauptstadt München

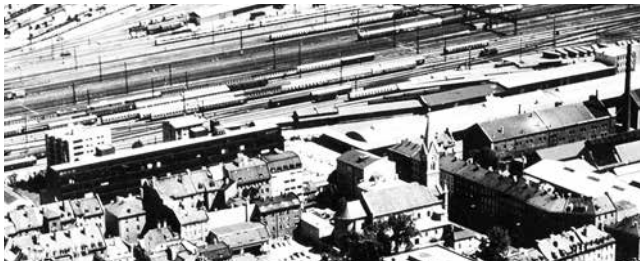
Einleitend zu dieser Broschüre

Die „Dokumentation Sanierung 08“ ist Bestandteil einer insgesamt dreibändigen Dokumentation über die Stadtteilsanierung Westend. Während in der „Dokumentation Sanierung 07“ die Rahmenbedingungen, wesentlichen Zielsetzungen, Strategien und Erfolge der Stadtteilsanierung Westend vorgestellt werden, widmet sich die vorliegende Dokumentation den einzelnen Bauquartieren des Sanierungsgebietes Westend. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt auf der Dokumentation von Veränderungen auf Grundstücken der Landeshauptstadt München und des Treuhandvermögens der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) sowie auf privaten Anwesen, auf denen mit öffentlichen Mitteln unterstützte Sanierungsmaßnahmen im Westend durchgeführt wurden. Diese mit den Dokumentationen 07 und 08 vorgenommene Aufteilung entspricht dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im Westend. Dies wird einerseits im Integrierten Planungskonzept, dem „Gesamtkonzept Westend“, und andererseits in den Beschlüssen zur förmlichen Festlegung der einzelnen Sanierungsblöcke (mit den konkreten städtebaulichen Verhältnissen und Zielen) dargestellt. Die „Dokumentation Sanierung 09“ lässt Zeitzeugen zu Wort kommen.

Die Steuerung der Stadtteilsanierung Westend lag bei der Landeshauptstadt München und dort dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Sozialreferat. Dabei war das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verantwortlich für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen (anfangs das Kommunalreferat), für die hoheitlichen Planungen und die Fördermittelsteuerung. Das Sozialreferat war zuständig für die Sozialplanung und die Einzelsozialpläne. Eng eingebunden wurde die Regierung von Oberbayern, die staatliche Fördermittel in erheblichem Umfang genehmigte und bereitstellte und sich an der Gesamtmaßnahme Westend intensiv beteiligte.

Die Broschüre wurde von der MGS erarbeitet, im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München, insbesondere mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat.





Ausschnitt Sanierungsblock 18



Straßenbahn Typ D 490 nach dem Zweiten Weltkrieg im Westend

Im Westend was Neues

Siedlungsentwicklung

Um 1850 war die „Sendlinger Haid“, wie die Flächen des heutigen Westends im 19. Jahrhundert genannt wurden, nur von wenigen, am nördlichen und östlichen Rand verlaufenden Wegen und Chausseen erschlossen: der Pasinger Landstraße (heutige Landsberger Straße), dem „Haderer Weg“ (heute Westendstraße), der Theresienhöhe und der Holzapfelstraße. Im Westen kreuzte ein Weg, der Richtung Untersending und Neuhausen etwa in der Trasse der späteren Trappentreustraße führte. Noch wurde hier nicht gesiedelt. Auf der Sendlinger Haid wurde großflächig Kies abgebaut, den man für die Bebauung in der alten Kernstadt dringend benötigte. Später wurden die riesigen Sandgruben rasch verfüllt und stellten daher für viele Bauvorhaben einen instabilen, ungeeigneten Baugrund dar.

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung des Westends waren also nicht dörfliche Strukturen. Stattdessen war sie Ausdruck der rasanten Erschließung neuer Bauflächen im Westen der Stadt für die rasch anwachsende Bevölkerung. In den zehn Jahren zwischen 1880 und 1890 verdoppelte sich die Einwohnerzahl im Westend von 11.000 auf 22.000.

Am Beginn der Landsberger Straße/Ende der Bayerstraße hatten die Brauereien Hacker Pschorr, Augustiner Bräu und auch Sedlmayr/Spatenbrauerei Flächen erworben. Schon ab 1855 hatte die Hacker- und Pschorr-Brauerei an der Grasser- und Bayerstraße neue Standorte ausgebaut. Gegenüber siedelte sich 1885 die Augustiner Brauerei an und gab ihren Standort an der Neuhauserstraße auf.

Bis 1850 existierten um die Landsberger-, Westend- und Holzapfelstraße etwa 50 kleinere Grundstücke, auf denen zunächst die vielen nach München strömenden Handwerker und Tagelöhner Kleinhäuser, Schuppen und Verschläge bauten. Mit der Verlängerung der Schwanthalerstraße um 1875 entstanden zwischen Westend- und Schwanthalerstraße weitere Parzellen, häufig nur 200 bis 300 m² groß. Ohne Abstandsflächen zwischen den Häusern säumten sie die Westend- und Schwanthalerstraße. Ein gutes Dutzend dieser Parzellen in geschlossener Bauweise existiert heute noch in den Sanierungsblöcken 3 und 4.

Ab etwa 1880 setzte sich die weitere Erschließung durch Straßen, die mit Gas, Wasser und Schwemmkanalisation ausgestattet wurden, im Kernbereich der Schwanthaler Höh' fort und ist bis 1885 nahezu abgeschlossen worden. Ab dann wurden die Viertel in offener Bauweise bebaut, was auf die neue Bauordnung von 1879 zurückging. Nach 1892 im Zuge des großen Stadterweiterungswettbewerbs wurde das Straßennetz nach rechteckigem Raster weiter nach Westen erweitert bis an den Rand des „Bahnbogens“, der in den Osten Münchens führenden Bahntrasse.

Erste öffentliche Gebäude wurden in den frühen 80er Jahren des 19. Jahrhunderts an der Schrenkstraße errichtet: die katholische Kirche St. Benediktus und die im Zweiten Weltkrieg zerstörte Schrenkschule. Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaften setzten sich dafür ein, die größte Wohnungsnot der ärmeren Bevölkerungsgruppen infolge der Wirtschaftskrise und Mietspekulation ab 1911 und in den 20er Jahren zu lindern.



Gemeinsame Basis: Westend und Haidhausen

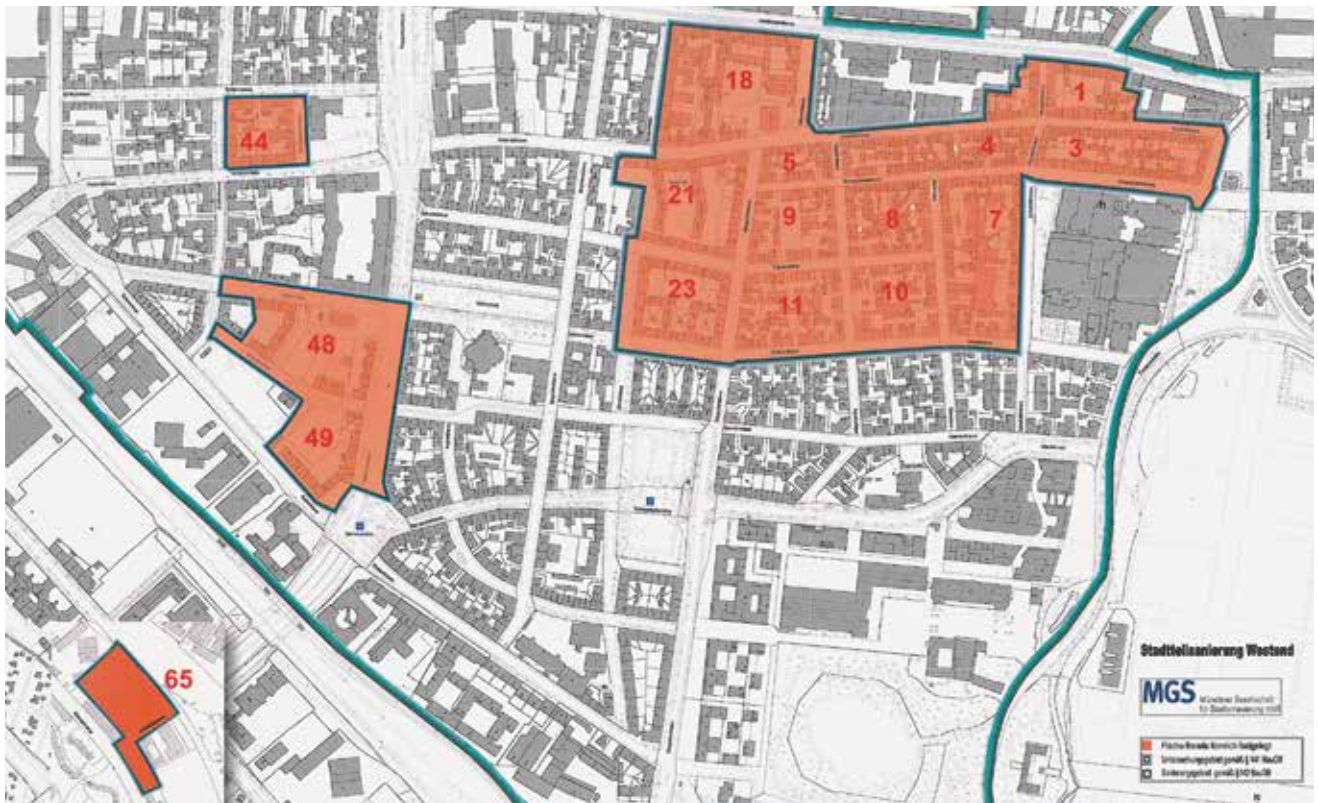
Rechtliche Grundlagen

Für die Stadtteile Westend und Haidhausen fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 17.11.1971 die Beschlüsse, vorbereitende Untersuchungen nach § 4 des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG, heute: § 141 Baugesetzbuch (BauGB)) durchzuführen. Etwa ein Jahr nachdem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung für Haidhausen durch den Stadtrat angenommen wurden, konnte am 27.07.1977 die erste Fassung des Gesamtkonzeptes Westend (GKW I) vorgelegt werden. Es folgte dessen intensive Erörterung in der Öffentlichkeit und mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Ergebnisse in die zweite, stark überarbeitete Fassung des Gesamtkonzeptes (GKW II) einflossen.

Aus Gründen der Finanzierung und der Bereitstellung von Fördermitteln startete die Gesamtmaßnahme Westend nicht in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang. Die förmliche Festlegung der sanierungsbedürftigen Blöcke war zeitlich gestaffelt, was für den Sanierungsprozess im Westend bedeutsam war. Die erste Gruppe begann 1977-79, die zweite 1988-89.

Es wurden zunächst diejenigen Quartiere bzw. Sanierungsblöcke förmlich festgelegt, bei denen die Grundbesitzverhältnisse eine zügige Neuordnung erwarten ließen und Fördermittel aus dem sozialen Wohnungsbau für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen verfügbar waren (Block 21 und 23). Große Flächen in den Sanierungsblöcken 48 und 49 waren im Besitz der Landeshauptstadt München; im Sanierungsblock 9 stand der Erwerb großer Grundstücke seitens der Stadt in Aussicht. Die Sanierungsblöcke 3 und 44 wurden frühzeitig förmlich festgelegt, um der Öffentlichkeit den Beginn der Sanierung der Altbausubstanz zu signalisieren. Für weitere sechs sanierungsbedürftige Blöcke folgten die Beschlüsse der Sanierungssatzungen in den Jahren 1988 und 1989 (Blöcke 1, 4, 5, 7, 8, 10, 11) sowie die Satzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes Block 65 im Jahr 1992.

Dementsprechend verlief auch der förmliche Abschluss der Sanierung zeitlich gestaffelt, beginnend mit dem Aufhebungsbeschluss der Sanierungssatzungen der fünf ersten Sanierungsblöcke 21, 23, 44, 48 und 49 im Jahr 2003. Es folgten 2006/2007 vier Sanierungsblöcke (Blöcke 1, 3, 5, 9) sowie das Ersatz- und Ergänzungsgebiet (Block 65) und 2011 weitere vier Sanierungsblöcke (Block 4, 8, 10, 11). Als letzte werden die Sanierungsblöcke 7 und 18 und damit die Gesamtmaßnahme Westend erfolgreich abgeschlossen.



Sanierungsblöcke der
Stadtteilsanierung Westend

Rechtsverbindlichkeit der Sanierungs- und Aufhebungssatzungen

Sanierungsblock Nr.	Förmliche Festlegung (Amtsblatt)	Aufhebung der Sanierungssatzung (Amtsblatt)
1	30.12.1988	30.10.2007
3, 9	20.02.1980	30.01.2007
4, 8, 11	20.07.1989	20.07.2011
5	20.07.1989	30.01.2007
7	20.07.1989	in Vorbereitung
10	30.12.1988	20.07.2011
18	20.02.1980	in Vorbereitung
21	28.02.1979	19.12.2003
23	10.03.1978	20.02.2003
44, 48, 49	20.02.1980	20.02.2003
65	10.09.1992	30.01.2007



Waschstelle im Treppenhaus



Verbaute Hinterhöfe



Marode Bausubstanz

Vorbereitende Untersuchungen

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 17.11.1971 wurden die vorbereitenden Untersuchungen im Westend eingeleitet. Aufgabe der vorbereitenden Untersuchung nach dem StBauFG war, nachzuweisen, wo im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände nach § 3 StBauFG (heute: § 136 BauGB) bestanden, zu deren Behebung die förmliche Festsetzung von Quartieren als Sanierungsblöcke zweckmäßig und erfolgversprechend war.

In den einzelnen Blöcken, deren Sanierung in dieser Broschüre dokumentiert wird, bestanden sowohl städtebauliche Missstände in Form von gravierenden Substanzschwächen an Grundstücken und Gebäuden als auch Funktionsschwächen, die das ganze Sanierungsgebiet betrafen. Die städtebaulichen Missstände auf den Grundstücken wurden als erhebliche Abweichungen von den Bestimmungen der

bayerischen Bauordnung (BayBO) definiert. Daraus wurden in den Neuordnungskonzepten Verbesserungen abgeleitet. Diese zeigten für die Grundstücke und Gebäude jedes Sanierungsblocks Möglichkeiten der Modernisierung oder des Abrisses, bzw. der Neubebauung sowie der privaten Freilächennutzung auf.

Die städtischen Fachplanungen definierten die Funktionsfähigkeit des untersuchten Gebietes und benannten Defizite, Ziele und Bedarfe. Für die Neuordnung der einzelnen Sanierungsblöcke resultierten daraus Empfehlungen für gebietsbezogene Verbesserungen wie z.B. die Schaffung von sozialen und kulturellen Einrichtungen und öffentlicher Grünversorgung oder Bereitstellung von Flächen für fließenden und ruhenden Verkehr.





Hinterhof Sanierungsblock 3

Geänderte Rahmenbedingungen

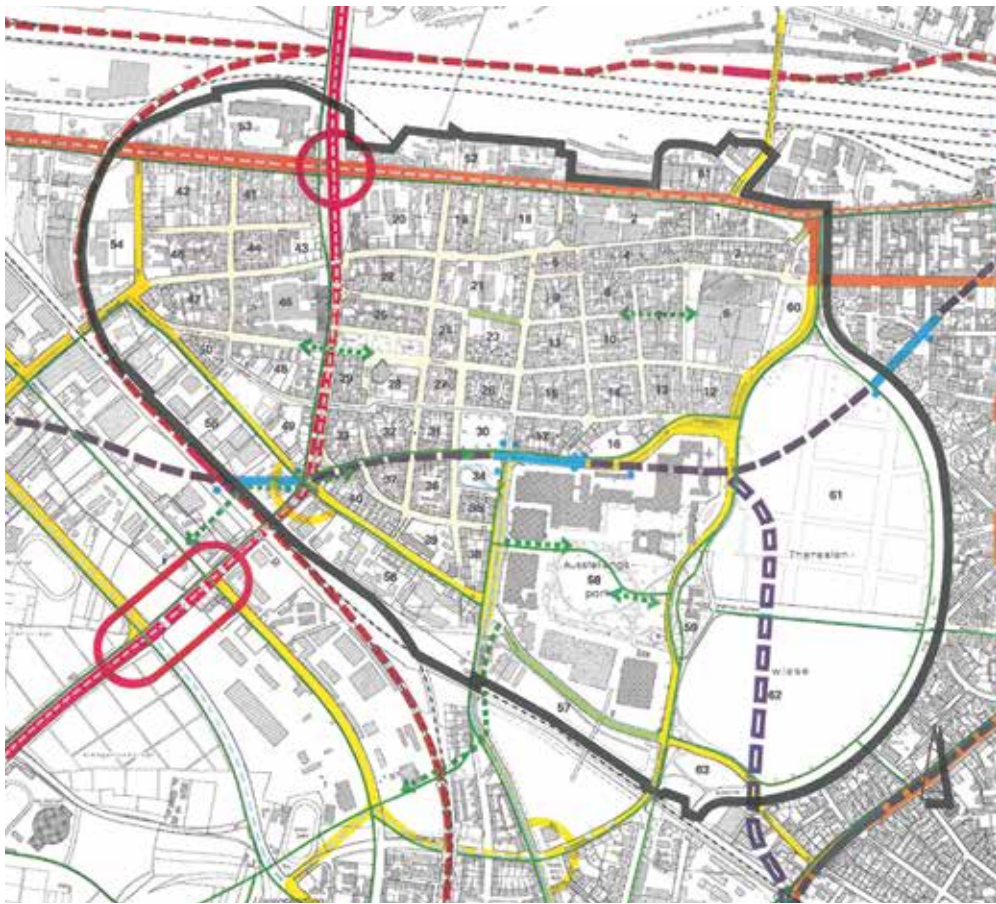
Die Empfehlungen des Stadtratsbeschlusses zur Fortschreibung des Gesamtkonzeptes Haidhausen (GKH) vom 01.07.1981 flossen auch in die Überarbeitung der Neuordnungskonzepte des Westends und in die weitere Beteiligung der Eigentümer, Pächter und Mieter ein.

Ab 1984 entfiel die gesetzliche Verpflichtung, in Sanierungsgebieten Bebauungspläne aufzustellen; § 10 StBauFG war gestrichen worden. Die Landeshauptstadt München beschloss, das Aufstellen von Bebauungsplänen weiterhin von der Notwendigkeit abhängig zu machen, die Sanierungsziele und deren Sicherung zu erreichen (Beschluss des Stadtrates vom 01.11.1989).

Ab 1985 begann die neu ins Leben gerufene Grünordnungsplanung der Landeshauptstadt München konzeptionell die Weiterentwicklung der Neuordnungskonzepte zu verändern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung veranlasste Freiflächen- und Grünrahmenkonzepte in den Sanierungsgebieten zu erarbeiten.

Eine grundsätzliche Änderung erfuhr die Planung einer großen Zahl von Tiefgaragen auf rückwärtigen Grundstücksflächen. Es zeigte sich, dass deren Finanzierung nur im Zusammenhang beispielsweise mit Wohnungsneubau möglich war und darüber hinaus in mehreren Fällen an den Zuschnitten der verfügbaren Grundstücke scheiterte. Als durchführbare Alternative entstand eine große Anwohnergarage im Sanierungsblock 18, in der die geplanten Stellplätze für die in der Nähe liegenden Sanierungsblöcke errichtet werden konnten. Das Sanierungsziel, Stellplätze in Tiefgaragen in den einzelnen Sanierungsblöcken zu errichten, konnte auf den Block 18 übertragen werden, da 300 m Entfernung zwischen Baugrundstück und Tiefgaragenstandort als zumutbare Entfernung galten.

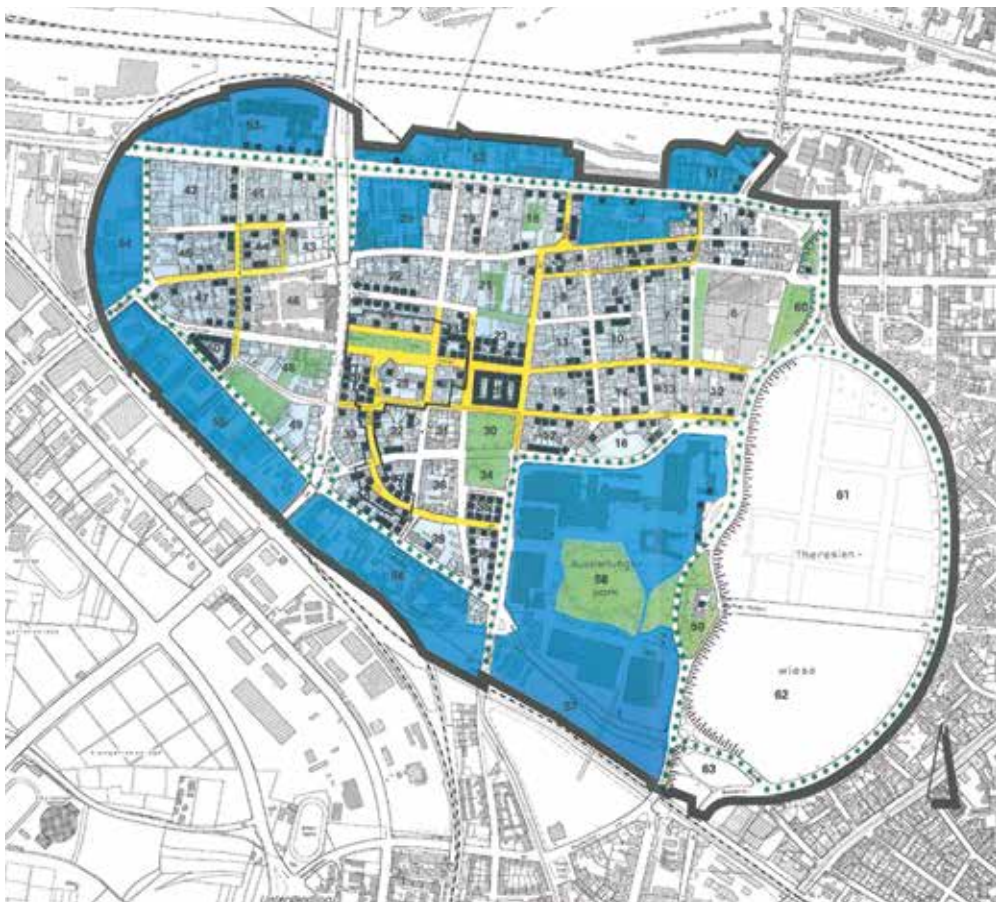
Mit Beschluss des Verkehrsprogramms 1986 konnten Verbesserungen an Straßenflächen und verkehrslenkende Maßnahmen, wie bessere Beläge, Straßenraumprofile, Straßenbegleitgrün, verkehrsberuhigte Bereiche und Einbahnstraßen, durchgeführt werden.



Westend
Gesamtkonzept

2.3 Verkehrskonzept

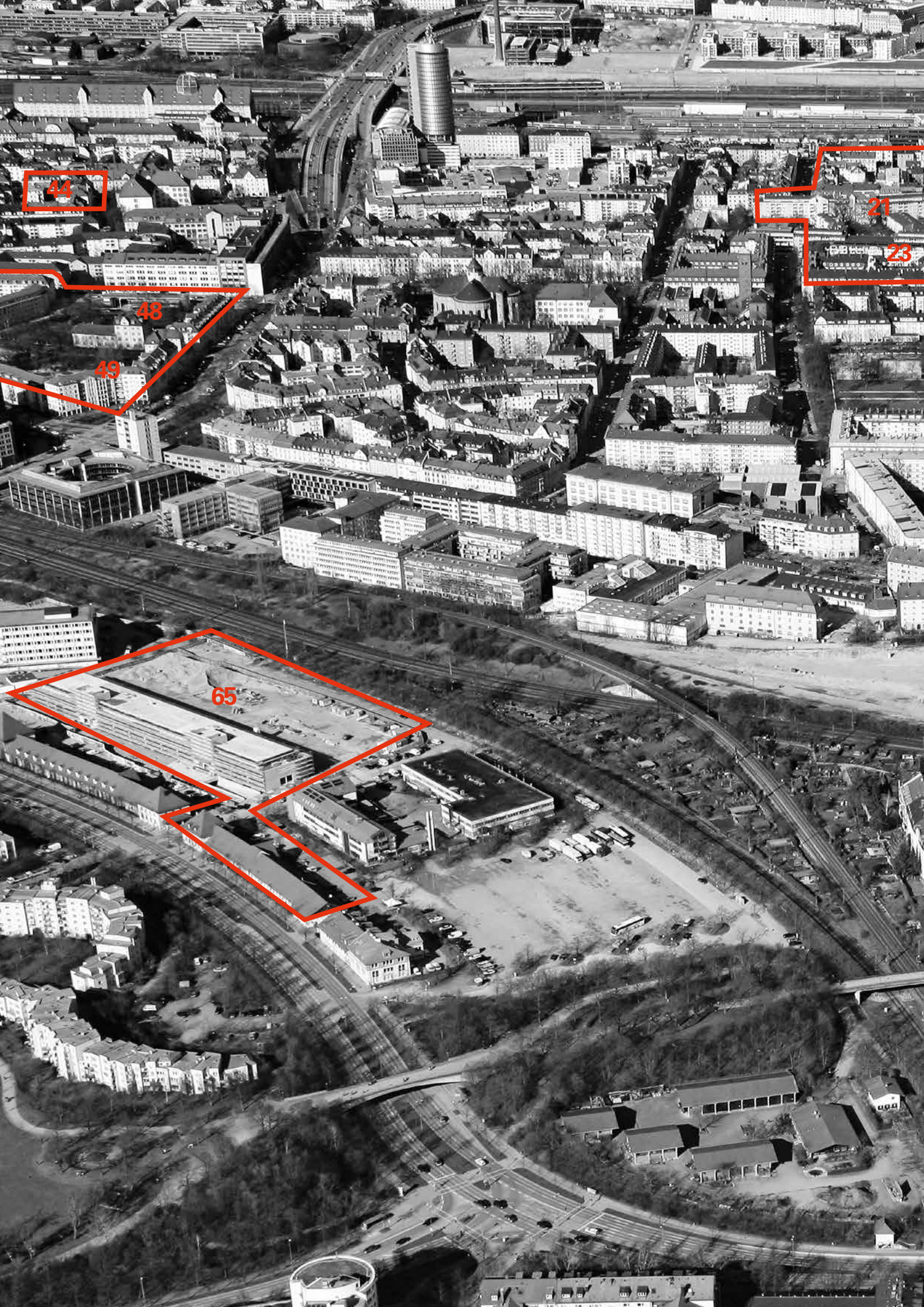
- Individualverkehr**
- Schnellstraße
 - Tunnelstraße
 - Oberirdische Verbindungsstraße
 - Örtliche Verbindungsstraße sowie wichtige Erschließungsstraße
 - Verkehrsfläche, die durch eine Neugestaltung zur Minderung des Defizits an Freiflächen und zur Verkehrsbefreiung beiträgt
 - Umwidmung von Verkehrsflächen
 - + Höhenfreier Anschluß
 - + Halbhoher Höhenfreier Anschluß
 - + Höhegleiche Kreuzung
 - Radweg
 - Anzustrebende Fußwegverbindungen
- Öffentlicher Verkehr**
- S-Bahn
 - U-Bahn
 - U-Bahn-Abstellanlage
 - Zugang zur U-Bahn-Haltestelle
 - Bus
 - Straßenbahn
 - Untersuchungsgebiet nach § 4 StBauFG
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
Bauforum Gruppe Stadtplanung
Februar 1979



Westend
Gesamtkonzept

2.4 Gestaltungskonzept

- Zwischen 1850 und 1933 entstandene Bereiche halboffener und geschlossener, einheitlicher Blockbebauung: Einbeziehung der Baulinien und der bestehenden Gebäudelinien, Berücksichtigung der ursprünglichen bzw. in der Umgebung vorhandenen Parzelleneinteilung in der Fassadenausbildung
 - Unerwartete Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeit: Gemäßigte Höhenentwicklung und Angleichung an die Bebauung umgebender Wohnbereiche
 - Straßen und Plätze, für die eine altertümliche Begrünung bzw. die Erhaltung bestehender Grün anzustreben ist
 - Stadtkerne, deren Originalität vornehmlich durch Architektur und Raumwirkungen bestimmt wird und deren Charakter bei einer Begrünung nicht beeinträchtigt werden darf
 - Anlage, bzw. Erhaltung von Vorgärten
 - Gestaltete öffentliche Grün- und Freifläche
 - Denkmalliste der LHM, Teil A: Einzelbaudenkmäler
 - Vorläufige Denkmalliste der LHM, Teil B: Ensembles
 - Isarhangkante
 - Untersuchungsgebiet nach § 4 StBauFG
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
Bauforum Gruppe Stadtplanung
Februar 1979



44

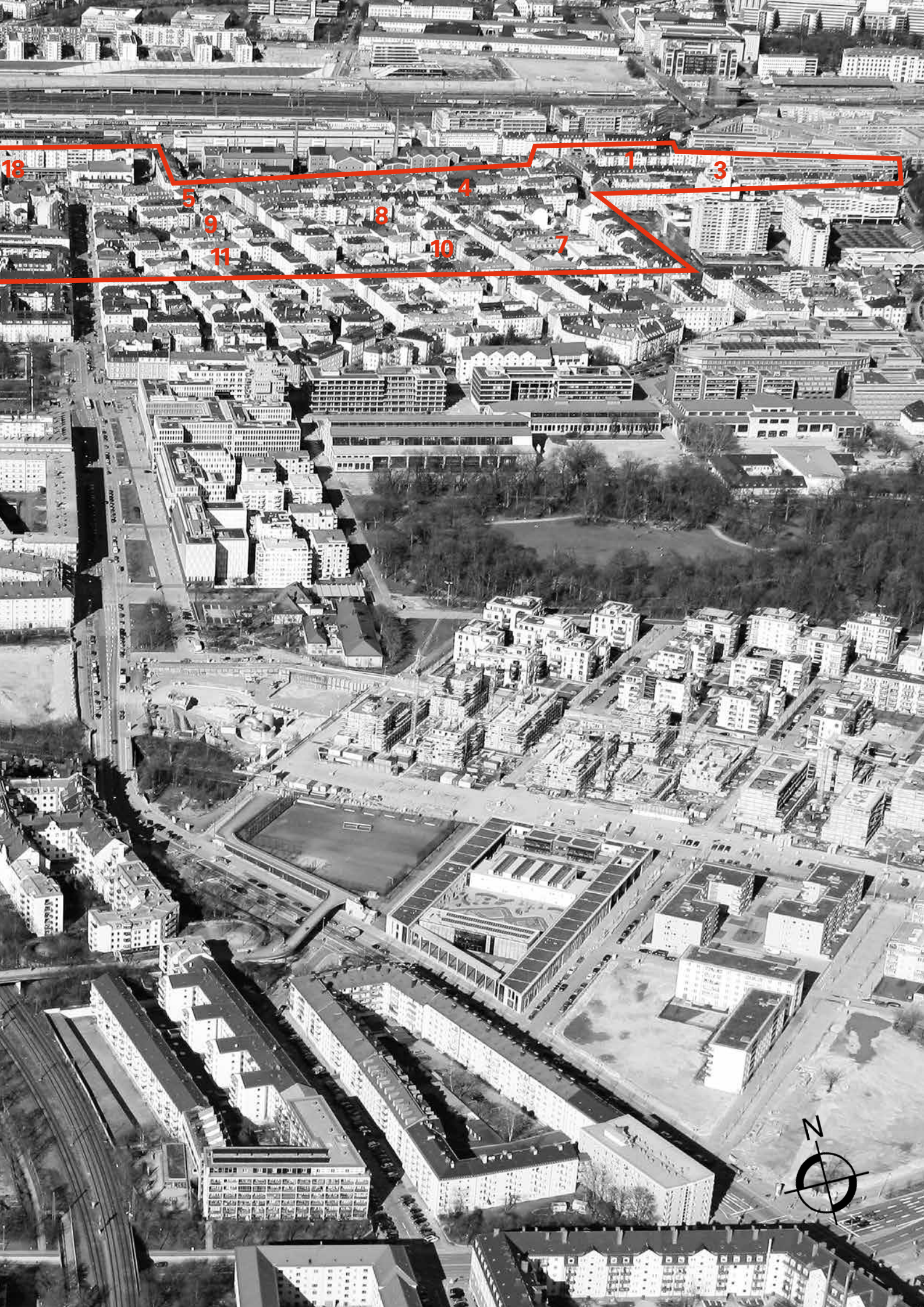
21

23

48

49

65



18

5

9

11

8

10

4

7

1

3





Gliederung der Sanierungsblöcke nach besonderen städtebaulichen und typologischen Merkmalen

Um den Herausforderungen und Ergebnissen der Stadtteilsanierung besser folgen zu können, wurden die einzelnen Sanierungsquartiere auf der Basis ihrer besonderen städtebaulichen und typologischen Merkmale in drei Gruppen gegliedert und dokumentiert.

Gruppe 1: Zwischen 1860 und 1880 besiedelte Quartiere

Gruppe 2: Gründerzeitliche Quartiere

Gruppe 3: Gemischte, gewerblich geprägte Quartiere

Erhalt und Neuordnung in den Quartieren

Zwischen 1860 und 1880 besiedelte Quartiere

Die Sanierungsblöcke 1, 3 und 4 sind die am frühesten – zwischen 1860 und 1880 – besiedelten Quartiere. Bei Block 1 handelt es sich um Bauparzellen an der Landsberger-/Holzapfelstraße, zwischen den Gewerbearealen der Augustiner Brauerei und Sedlmayr/Spatenbrauerei (später Möbel Krügel) liegend.

Außerdem befinden sich hier langgestreckte, schmale Baugevierte zwischen Westend- und Schwanthalerstraße in geschlossener Bauweise und, wie es im Gesamtkonzept Westend für die Blöcke 3 und 4 beschrieben wird, „Gebäude in einfachem klassizistischen Stil, Klenze'scher Prägung. Relativ unregelmäßige Baufluchten; starke Hofverbauung durch Gewerbebauten“.





Qualitätsvolle Erneuerung der ältesten Gebäude

Block 1

Historische Entwicklung

Die im Block 1 liegenden Baugrundstücke waren zu einem großen Teil von Wohngebäuden geprägt. Die zwischen 1860 und 1880 erbauten Gebäude zählen zu den ältesten im Westend. Sie liegen zwischen den an der Landsberger Straße schon ab 1875 von Brauereien und anderen Gewerbebetrieben genutzten Flächen. In diesem Zwischenbereich östlich und westlich der Holzapfelstraße wurden mit Kleinhäusern bebaute Grundstücke neu parzelliert und Miets Häuser errichtet. Der Name „Holzapfel“ geht auf einen Essigfabrikanten zurück, der einen der ersten Betriebe im Westend eröffnete. Entsprechend überaltert stellten sich die Grundstücksverhältnisse, die Bausubstanz sowie die Ausstattung der Wohnungen vor der Sanierung dar.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die räumliche Begrenzung des Sanierungsblocks 1 erfasste die Wohnbebauung östlich und westlich der Holzapfelstraße. Die gewerblichen Anwesen östlich der Holzapfelstraße mit den Grundstücken der Firma Möbel Krügel (Bebauungsplan Nr. 100a) sowie westlich der Holzapfelstraße mit den Flächen und Gebäuden der Augustiner Brauerei waren nicht Teil des Sanierungsgebietes.

Am dichtesten bebaut und am schlechtesten belichtet und belüftet waren die Anwesen Landsberger Straße 13-17, Holzapfelstraße 1-5, 6 und Westendstraße 14-20. Die vorbereitenden Untersuchungen beschrieben 1979 die baulichen Verhältnisse an der östlichen Ecke Landsberger-/Holzapfelstraße als „eine der engsten und finstersten Hofsituationen des Westends. Die Gebäudehöhen um den Hof variieren zwischen ca. 11 und 17 m Traufhöhe. Die Breite des Hofes variiert zwischen ca. 5,5 m im mittleren Bereich bis 9 m an den Enden“.

Eine große Baulücke klaffte an der Landsberger Straße 5-9, seitdem die im Zweiten Weltkrieg zerstörten oder beschädigten Gebäude abgebrochen worden waren. Der Verkehrsentwicklungsplan von 1975 reservierte diese Flächen für die Trasse der ehemals geplanten Tangente 3-West. Zerstört war auch das Vorderhaus Holzapfelstraße 2. Die Grundstücke Westendstraße 22-24 fügten sich mit ihrer ungeordneten und behelfsmäßigen Bebauung nicht in den geschlossenen Blockrand entlang der Westendstraße ein. Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung waren 62 Prozent der Wohnungen ohne Bad, 17 Prozent ohne WC und 55 Prozent ohne Sammelheizung. Es fehlten begrünte Freiflächen für die Anwohner sowie Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken.



Am 30.12.1988 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt die Sanierungssatzung des Blocks 1 in Kraft. Luftbild aus dem Jahr 1991

Luftbild nach Sanierung aus dem Jahr 2008

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 1

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Holzapfelstr. 1-3 Landsberger Str.15-17	N	EOF/TM		23	6		120
Holzapfelstr. 4	M	Soz. Wohnbau		10			60
Landsberger Str. 5-9	N	Soz. Wohnbau		53		116	700
Landsberger Str. 13	M	Soz. Wohnbau		5	1		50
Westendstr. 22	N	Soz. Wohnbau		18			150
Westendstr. 26	M	Soz. Wohnbau		8	3		150
Westendstr. 30	OM						100
Westendstr. 36	OM						80

- EOF Einkommenorientierte Fördermittel
- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100% Städtebauförderung, Begrünung privat
- TG Tiefgarage
- TM Treuhandmittel

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Das Neuordnungskonzept sah vor, die Gebäude am Blockrand zu sanieren und zu modernisieren sowie die Baulücken zu schließen. Die städtebauliche Struktur sollte außen erhalten bleiben. Durch Teilabbrüche im Innenbereich sollten die Belichtung und die Ausstattung mit Freiflächen verbessert werden.

Potenziale nutzen für den Wohnungsbau insgesamt

Auf den Baulücken Landsberger Straße 5-9 und Westendstraße 22 entstanden in den Jahren 1987 bis 1992 71 Sozialwohnungen sowie 63 zusätzliche Stellplätze für die benachbarten Bauvorhaben. 18 dieser Wohnungen liegen auf privaten Grundstücken, 53 auf den Grundstücken Landsberger Straße 5-9 der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG. Während der Anfangsjahre der Stadtteilsanierung wurden diese Wohnungen grundsätzlich als Ersatz- und Übergangswohnungen genutzt.

Die privaten Eigentümer sahen sich wirtschaftlich nicht in der Lage, die Sanierungsziele auf ihren Grundstücken umzusetzen. Deshalb erwarb die MGS in den Jahren 1990 bis 2000 sukzessive die Grundstücke an der Ecke Landsberger Straße 13-17/Holzapfelstraße 1-5. Mit dem Ziel einer Modernisierung des Bestands wurde der alte, typische Gebäudebestand am „Nebeneingang zum Westend“ baulich und planerisch untersucht. Die Bebauung der Holzapfelstraße datiert um 1850 und ist damit die älteste Erschließung des Westends von Norden.

Das Ergebnis der Untersuchung durch die MGS war jedoch ernüchternd. Die Kosten für eine Modernisierung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus lagen deutlich über denen einer Neubebauung. Die Bemühungen, geeignet geschnittene und erschlossene Wohnungen aus der Altsubstanz zu bilden, führten zu keinem überzeugenden Ergebnis. Auf Grundlage der Empfehlung der Förderstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und nach Abstimmung mit dem örtlichen Bezirksausschuss entschied der Aufsichtsrat der MGS 2004, die Grundstücke neu zu bebauen und die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück der GEWOFAG nachzuweisen.





Landsberger Straße 13 vor Sanierung



Landsberger Straße nach Sanierung

Platz für grüne Höfe

Die Hof- und Blockinnenflächen konnten durch den Abbruch von Mauern großzügig begrünt und für die Nachbarschaft durchgängig gestaltet werden. Dabei handelt es sich um die Neubebauung Landsberger Straße 5-9, Landsberger Straße 15/Holzappelstraße 1-3 und Westendstraße 22, Sanierung und Modernisierung des Vordergebäudes und Abbruch des Rückgebäudes Landsberger Straße 13 sowie den Abbruch eines Rückgebäudes an der Westendstraße 30. Westlich der Holzappelstraße ist ebenfalls durch den Abbruch von Neben- und Rückgebäuden der Holzappelstraße 4 ein begrünter Hinterhof entstanden.

Betriebsverlagerungen und -aufgaben

In die Freimachung der Grundstücke an der Landsberger Straße 13-17 und Holzappelstraße 1-5 waren acht Betriebe involviert. Drei Kleingaststätten und ein Imbissbetrieb beendeten ihr Gewerbe, teilweise aus Altersgründen der Inhaber und teilweise wegen schwer zu finanzierender, gewerberechtlicher Auflagen bei Neugründung. Die MGS verlagerte interimsmäßig eine Schreinerei in den eigenen Gebäudebestand an der Landsberger Straße 55. Zwei Betriebe erhielten Entschädigungen für die Betriebsunterbrechung, bis sie im Neubau und an der Westendstraße 25 ihren Betrieb wieder aufnehmen. Ein anderer Betrieb siedelte um, der Abbruch eines weiteren Betriebsgebäudes wurde entschädigt.



Luftbild Landsberger Straße 13/
Holzapfelstraße 3-5 nach Sanierung

**Mehrfach ausgezeichnet: Modernisierung des Baudenk-
mals Landsberger Straße 13 und Neubau des Wohn- und
Geschäftshauses Landsberger Straße 15/
Holzapfelstraße 3-5**

Gleich dreimal wurde das Modernisierungsprojekt aus der Stadtteilsanierung Westend ausgezeichnet: 2007 mit dem Bayerischen Wohnungsbaupreis, 2008 mit dem Deutschen Bauherrenpreis und 2009 mit dem Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur.

Das neu erbaute Wohn- und Geschäftshaus schließt den Blockrand an der Ecke von Holzapfel- und Landsberger Straße. Die Jury des Bauherrenpreises fasst in der Begründung zur Preisverleihung zusammen: „Entstanden ist [...] ein markanter innerstädtischer Wohnblock von herausragender Qualität, der einen ungewöhnlichen gestalterischen Anspruch mit großer Nutzerfreundlichkeit verbindet.“

Der zeitgenössische Baukörper mit großen Fensterflächen und terracottafarbigem Spar-dash-Putz (Putz mit Glasanteil) fügt sich in die gewachsene Umgebung ein. Innovativer Wohnkomfort ist durch die hoch schallgedämmten Fenster mit innenliegender Isolierverglasung, außenseitig vorgesetzter Einfachverglasung und Schallabsorptionsflächen im Zwischenraum sowie das kontrollierte Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung an der lärm- und staubbelasteten Straße gewährleistet.

Für die Warmwasserbereitung ist eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert worden. In dem Gebäude befinden sich sieben Läden sowie ein Gemeinschaftsraum mit Küche und 23 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Organisation. Der nachbarschaftlichen Kommunikation dienen großzügige Eingangsbereiche, die direkt und barrierefrei zum gemeinsamen grünen Innenhof mit Spielplatz führen.



Vordergrund Mitte/links:
Ausschnitt Sanierungsblock 3 vor Sanierung

Abbruch und Neubau

Block 3

Historische Entwicklung

Die städtebauliche Anlage des Blocks 3 im Westend entstand, als 1875 durch den Bau der äußeren Schwanthaler Straße das bestehende Straßennetz aus Haderer Weg (später Westendstraße), Theresienhöhe und Holzapfelstraße erweitert wurde. Zuvor standen in diesem Areal eingeschossige Häuser von einfachen Handwerkern, Tagelöhnern und Sandgrubenbesitzern. Im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts begann mit der sich abzeichnenden Terrainerschließung auf der Sendlinger Haid' ein reger Grundstücksverkehr. Es entwickelte sich eine neue Parzellierung und Bebauung mit Mietshäusern, wie sie heute im Block 3 noch besteht. Die Grundstücke wurden in geschlossener Bauweise drei- bis viergeschossig mit Vorder- und Rückgebäuden und z. T. Seiten- und Nebengebäuden dicht bebaut. Die eingeschossigen Häuser verschwanden komplett. Schon 1890 war die Bebauung des Straßengevierts annähernd abgeschlossen. Trotz der frühen Entstehungszeit sind heute nur fünf von 30 Anwesen in die Liste der geschützten Baudenkmale aufgenommen.

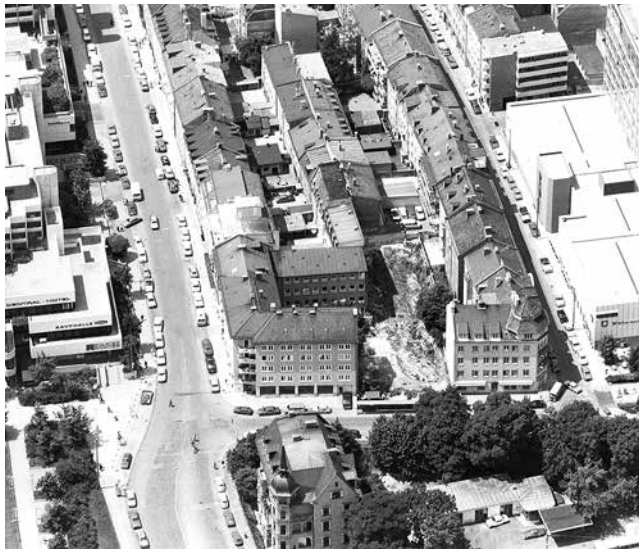
Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die Baudichte war neben den Substanz- und Funktionsschwächen ein wesentliches Kriterium zur Festlegung des Blocks 3 als Sanierungsgebiet. Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung 1979 wiesen 53 Prozent der Wohnungen kein Bad,

33 Prozent kein WC und 76 Prozent keine Sammelheizung auf. Begrünte, für die Anwohner nutzbare Freiflächen und Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken waren so gut wie nicht vorhanden.

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Um dringend erforderliche Freiflächen zu schaffen und eine bessere Belichtung und Belüftung der Grundstücke zu erreichen, sah das Neuordnungskonzept im schmalen westlichen Blockbereich den Abbruch annähernd aller Rück- und Nebengebäude vor. Grundstücksübergreifende Tiefgaragen und Kinderspielflächen waren vorgesehen. Der durchgehend mit vier Geschossen bebaute Blockrand an der Theresienhöhe 2 und der Westendstraße 128-130 war durch Baulücken infolge von Kriegszerstörungen im Zweiten Weltkrieg aufgerissen. Hier sah das Neuordnungskonzept vor, Ersatz- und Übergangswohnungen zu bauen. Die bestehenden Gebäude am Blockrand sowie die Rückgebäude im östlichen Blockbereich sollten, vorbehaltlich weiterer vertiefender Untersuchungen, modernisiert werden. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen lag im westlichen Bereich an der Schwanthalerstraße 128-138 (alte Hausnummern), Holzapfelstraße 9 sowie an den nördlich daran angrenzenden Anwesen Westendstraße 25, 27, 29 und 31. Die Landeshauptstadt München hatte frühzeitig mit dem Grunderwerb der Anwesen Schwanthalerstraße 128-138 begonnen und diese der MGS in das Treuhandvermögen übertragen. Die MGS als Treuhänderin erwarb darüber hinaus die Anwesen Holzapfelstraße 9 sowie Westendstraße 25, 27 und



Am 20.02.1980 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt die Sanierungsatzung des Blocks 3 in Kraft.



Luftbild aus dem Jahr 2006

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 3

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Holzapfelstr. 9	N	Soz. Wohnbau		10			40
Schwanthalerstr. 118	N	Soz. Wohnbau		8	1		100
Schwanthalerstr. 120	M	MGS-Modell		10			100
Schwanthalerstr. 124	M	Soz. Wohnbau		8	2		100
Schwanthalerstr.128-130	N	Soz. Wohnbau	Kinderkrippe	56		83	200
Theresienhöhe 2	N	Soz. Wohnbau		14	1	16	200
Westendstr. 9	OM						50
Westendstr. 25	M	MGS-Modell		7	1		80
Westendstr. 27	M	Soz. Wohnbau		7	1		80
Westendstr. 29	OM						90
Westendstr. 31	M	Soz. Wohnbau		4	1		5
Westendstraße zwischen Holzapfelstraße und Theresienhöhe		anteilig StäBauFö.-Mittel					50

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100% Städtebauförderung, Begrünung privat
- TG Tiefgarage



Schwanthalerstraße 118 vor Sanierung

Schwanthalerstraße 118, Neubau
„Drei-Liter-Haus“, StraßenfassadeSchwanthalerstraße 118, Stützgerüst und
Sonnendeck auf Bestandsgebäude (Rgb.)

31.

Schwieriger Baugrund

Vertiefende Untersuchungen ergaben, dass sich unter dem Großteil der Anwesen eine aufgefüllte ehemalige Kiesgrube befand, der Baugrund daher labil und die Gebäude instabil aneinandergesetzt und miteinander verbunden waren. Die Vordergebäude Schwanthalerstraße 132-138 zeigten sich schadhaft und äußerst marode und behinderten letztlich eine großzügige Neubaulösung für Ersatz- und Übergangswohnungen sowie Tiefgaragenplätze. Daher wurden die alten Gebäude an der Schwanthalerstraße 132-138 sowie alle Rück- und Nebengebäude Westendstraße 25-31 entfernt. So konnten an der Schwanthalerstraße 128-130/Holzapfelstraße 9 (neue Hausnummern) 66 moderne Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, eine Kinderkrippe und 83 Tiefgaragenstellplätze neu gebaut werden.



Schwanthaler-/Holzapfelstraße, Baulücke



Schwanthaler-/Holzapfelstraße, Neubau

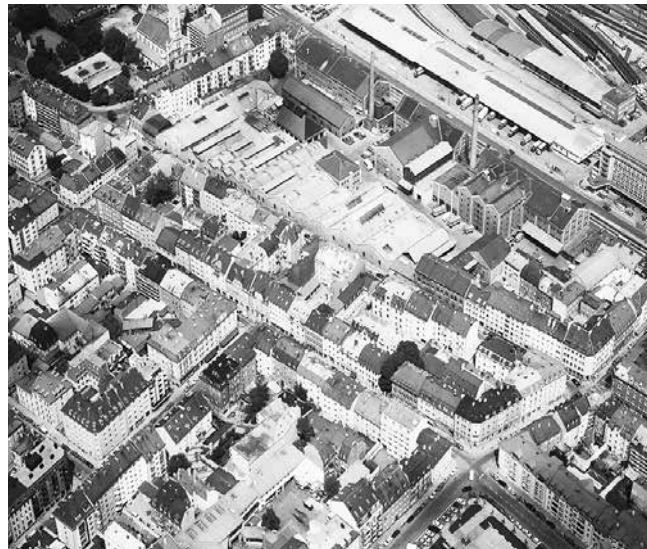
Wohnen auf historischen Kellermauern

Neu bebaut wurden außerdem die Grundstücke Theresienhöhe 2 und Schwanthalerstraße 118. Der Neubau Schwanthalerstraße wurde auf den alten Kellermauern und als Niedrigenergiehaus errichtet. Der Primärenergieverbrauch des sogenannten „Drei-Liter-Hauses“ beträgt weniger als 30 kWh pro Jahr und m² Wohnnutzfläche, was in etwa dem Energiegehalt von drei Litern Heizöl entspricht, nahezu Passivhaus-Werte. Das Rückgebäude war nicht erhaltenswert, nur das Erdgeschoss blieb zur Stabilisierung der Statik der benachbarten Rückgebäude erhalten. Zusätzlich wurde ein die Rückgebäude abstützendes Gerüst aus Edelstahl angebaut. Auf dem Erdgeschoss des rückwärtigen Bestandsgebäudes wurde ein Sonnendeck gestaltet.

Fünf weitere Anwesen im Block 3 konnten mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und mit Mitteln des MGS-Modells saniert und modernisiert werden.

Bestandsrecht versus Stadterneuerung

Rund neun Jahre, von 1987 bis 1996, dauerte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1614. Der lange Zeitraum macht deutlich, dass das „Verbesserungsgebot“ der verbindlichen Bauleitplanung im gründerzeitlichen Bestand und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht leicht zu vereinbaren waren. Den durchgängig drei- bis viergeschossigen, wohn- und gewerblich genutzten Rückgebäuden konnte bei der Anwendung der Abstandsflächenregelung nach BayBO nicht dauerhaft Baurecht zugesprochen werden. Auf 16 durch die MGS erworbenen Grundstücken und Grundstücksteilen war es möglich, diese Rückgebäude zu entfernen, die Flächen für die Bewohner zu begrünen sowie den Verzicht auf Baurecht in dieser rückwärtigen Lage dauerhaft zu verankern. Nach heftigem Widerspruch der Eigentümer wurde den Rückgebäuden der privaten Anwesen ein weit gefasstes Bestandsrecht zugesprochen. Der Bebauungsplan-Erläuterungsbericht führt dazu aus: Die Gebäude, die ganz oder zum Teil außerhalb des festgesetzten Bauraums liegen, werden nicht mit dem Hinweis „...abzubrechende Gebäude gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass im Rahmen der genehmigten Nutzungen innerhalb des Bestandsschutzes Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnitts der Wohnungen, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung, der sanitären Einrichtungen und der Wärme- und Wasserversorgung zulässig sind.“



Am 20.07.1989 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt die Sanierungssatzung des Blocks 4 in Kraft. Luftbild aus dem Jahr 1986

Freiräume in dichtem Bestand

Block 4

Historische Entwicklung

Auch das Sanierungsgebiet Block 4 zwischen Westend-, Schwanthaler-, Schießstätt- und Ligsalzstraße war eines der ersten parzellierten und bebauten Quartiere auf der Schwanthaler Höhe. Mit der Verlängerung der Schwanthalerstraße um 1875 entstanden kleinste Parzellen, die in geschlossener Bauweise die Westend- und Schwanthalerstraße im Norden bzw. Süden säumten.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Aufgrund der geringen Tiefe von der Westendstraße bis zur Schwanthalerstraße (im Mittel 49 m) fallen die Grundstücke des Blocks 4 noch kleiner und enger aus als im Block 3. Grundstücksgrößen von 200 bis 300 m² und hohe Baudichten mit einer Geschossflächenzahl von 2.5 bis 3.0 sind daher keine Seltenheit. Die Belichtung und Belüftung der Grundstücke war durchgängig unzureichend. Freiflächen für die Anwohner waren kaum vorhanden. Von 15 unter Denkmalschutz stehenden Vorderhäusern weisen acht drei Geschosse, eines zwei Geschosse auf. Bei der Ausstattung der Wohnungen erheben die vorbereitende Untersuchungen im Jahr 1979 55 Prozent ohne Bad, 31 Prozent ohne WC und 66 Prozent ohne Sammelheizung. Die Rückgebäude und Höfe zeigten eine Mischung von Wohnen und Gewerbe. Diese Aussagen trafen im Wesentlichen zum Zeitpunkt des Beschlusses der Sanierungssatzung 1989 noch zu.

Neuordnungs- und Sanierungsziele

Ausgangspunkt waren die im Neuordnungskonzept von 1979 formulierten Ziele, die in den weiteren Planungen und unter Beteiligung der Eigentümer, Pächter und Mieter fortentwickelt wurden. Die Neuordnung sah mit wenigen Ausnahmen vor, die rückwärtigen Gebäude zu entfernen, Tiefgaragen zu integrieren und Hofflächen zu begrünen. Die freiraumplanerischen Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden mit Detailuntersuchungen zu den Freiflächenpotenzialen konkretisiert.

Die Sanierungsziele konnten durch den Bau von 14 Sozialwohnungen (Ersatz- und Übergangswohnungen) an der Westendstraße 75, die Modernisierung des Altanwesens Westendstraße 47 mit Mitteln des MGS-Modells und zwei kleinere Ordnungsmaßnahmen in bescheidenem Umfang verwirklicht werden. Als nicht realisierbar stellten sich wegen der kleinen und beengten Grundstücke die geplanten Tiefgaragen heraus. Das Sanierungsziel, Stellplätze im Sanierungsblock 4 zu erstellen, wurde auf die Anwohner-tiefgarage in Block 18 übertragen.



Westendstraße 47 vor Sanierung



Westendstraße 47 nach Sanierung



Begrünter Innenhof Westendstraße 47

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 4

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Schwanthalerstr. 144	OM						40
Westendstr. 35	OM						120
Westendstr. 47	M	MGS-Modell		6	1		60
Westendstr. 75	N	Soz. Wohnbau		14			80
Westendstr. 55	OM						25
Westendstr. 61	OM						40

M Modernisierung

N Neubau

OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100% Städtebauförderung, Begrünung privat

TG Tiefgarage

Gründerzeitliche Quartiere

Blöcke 5, 7, 8, 9, 10, 11, 44 und Block 23

Historische Entwicklung

Nach 1880 setzte die gründerzeitliche Bebauung im Westend ein. Die Erschließung durch Straßen mit Gas, Wasser und Schwemmkanalisation wurde städtebaulicher Standard. Seit der Bauordnung von 1879 galt die offene Bauweise. Das neue städtebauliche Leitbild ging davon aus, dass mehr Licht und Luft auf den Grundstücken und in den Wohnungen der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Bewohner zuträglich seien. Faktisch wurden dennoch die rückwärtigen Grundstücksflächen so dicht bebaut und mit Wohn- und Gewerbenutzungen durchmischt genutzt, dass für begrünte Freiflächen der Bewohner kein Raum blieb. Stattdessen dienten die Hofflächen der Erschließung der Grundstücke, dem An- und Abtransport von Materialien der Gewerbebetriebe und in geringem Maße der Zufahrt zu Garagen.

Die Sanierungsblöcke 5, 7, 8, 9, 10, 11 und 44 sind Quartiere, die ab 1881 bis etwa 1900 zwischen Theresienhöhe und Ganghoferstraße entstanden sind: geradlinige, gleichmäßige und großzügige Zuschnitte der Blöcke in überwiegend halboffener Bauweise. Laut Gesamtkonzept Westend findet sich dort eine starke und ungeordnete Hofverbauung durch Wohn- und Gewerbebauten mit überwiegender Wohnnutzung. Der „Modellblock 44“ westlich der Trappentreustraße zwischen Westendstraße und Landsberger Straße ist zum Ende dieses Zeitraums bebaut worden.

Die Anwesen des Blocks 23 stammen aus dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts und waren in genossenschaftlicher Hand. Die maroden Gewerbegebäude im nördlichen Bereich wurden durch Wohngebäude ersetzt, die Wohnanlage im südlichen Bereich konnte modernisiert und saniert werden. Großzügige, grüne Wohnhöfe und Wege entstanden.





Tulbeckstraße 5 vor Sanierung

Offene und geschlossene Bauweise

Nach der heute gültigen Baunutzungsverordnung (§ 22 BauNVO) gibt es zwei grundsätzliche Möglichkeiten in der Bauweise: die offene und die geschlossene Bauweise. Bei der offenen Bauweise werden drei Hausformen unterschieden:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienwohnhaus, ein Mietshaus oder einen Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Gebäudeköpfen einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Alle drei Bauweisen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Bei der geschlossenen Bauweise werden die Baugrundstücke zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite überbaut. Dabei ist eine Durchfahrt durch das Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteil erforderlich, wenn dort Gebäude oder Einstellplätze vorgesehen sind. Bebauungsformen in geschlossener Bauweise sind z. B. die Blockbebauung entlang eines Straßengevierts oder entlang einer Straße errichtete Mietshäuser oder Reihenhäuser.





Block 23: am 10.03.1978 als Sanierungsgebiet veröffentlicht

Genossenschaftliche Wohnquartiere

Block 23

Historische Entwicklung

Die Bebauung im Südteil des Baugevierts zwischen Tulbeck-, Gollier-, Ganghofer- und Geroltstraße stammt aus dem Jahr 1921. Im nördlichen Bereich befanden sich Wohngebäude älteren Datums sowie gewerblich genutzte Gebäude. Unter anderem stand hier der Rupertussaal. Diese kulturelle Bühne des Westends wurde im Krieg teilweise zerstört, wieder aufgebaut und dann als Filmatelier genutzt. Die einheitlich gebauten Wohngebäude aus den 20er Jahren sind in die Liste der schutzwürdigen Baudenkmale eingetragen.

Alle Anwesen befinden sich im Besitz der Wohnungsgenossenschaft München-West eG, die 1941 aus dem Zusammenschluss von vier im Westend ansässigen Genossenschaften hervorgegangen ist.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Für den Start der Stadtteilsanierung im Westend 1979 war es ein guter Ausgangspunkt, dass der gesamte Grundstücksbestand des Blocks 23 der Wohnungsgenossenschaft München-West eG gehörte. Insgesamt war die Gebäudesubstanz überaltert, im nördlichen Bereich wies sie darüber hinaus weitgehende bautechnische Mängel auf.

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Das Neuordnungskonzept aus dem Jahr 1977 sah im nördlichen Bereich des Blocks 23 ausschließlich Wohnnutzung vor. Damit waren die Gewerbegebäude abzubauen und auf der Basis vertiefender Untersuchungen ebenfalls die bestehenden Wohngebäude aufgrund ihres schlechten Zustandes. Die südliche Bebauung sollte erhalten und saniert werden.

In der nördlichen Hälfte des Blocks entstanden 108 neue Sozialwohnungen und ein Altenservice-Zentrum, darunter eine Tiefgarage. Der Bestand in der Südhälfte wurde ebenfalls mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus saniert und modernisiert. Heute sind dort 220 moderne Wohnungen und drei zeitgemäße Gewerbeeinheiten im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft München-West eG im südlichen Teil vorhanden. Die Innenhöfe wurden begrünt, mit kleinen Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Über durchgängige Wege sind die Innenhöfe auch miteinander verbunden.

Die gesamte Maßnahme der Wohnungsgenossenschaft München-West eG im Sanierungsblock 23 wurde 1983/84 im Landeswettbewerb „Bürger, es geht um Deine Gemeinde: Bauen und Wohnen in alter Umgebung“ prämiert.



Innenhof Wohnanlage der Wohnungsgenossenschaft München-West nach Sanierung

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 23

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Ganghoferstr. 14, 16 Tulbeckstr. 25-31 Geroltstr. 1-3	N	Soz. Wohnbau	1	111		99	2.500
Ganghoferstr. 18-22 Geroltstr. 5-7 Gollierstr. 40-52	M	Soz. Wohnbau		221	4	31	1.200

M Modernisierung
N Neubau
TG Tiefgarage



Ganghofer-/Westendstraße nach Modernisierung

Private und öffentliche Sanierung Hand in Hand

Block 5

Historische Entwicklung

Die Bebauung des Straßengevierts begann ab 1874 in geschlossener Bauweise entlang der Ligsalzstraße. Sie setzte sich 1880 an der Westend-, Schwanthaler- und Ganghoferstraße teilweise schon in offener Bauweise fort.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung 1979 hatten in den Wohnungen im Block 5 75 Prozent kein Bad, 44 Prozent kein WC und 64 Prozent keine Sammelheizung. Auf den privaten Grundstücken fehlten begrünte und für die Bewohner nutzbare Freiflächen sowie Pkw-Stellplätze. Das Anwesen Schwanthalerstraße 178 war mit einem zurückgesetzten erdgeschossigen Pavillon bebaut, der das typische Erscheinungsbild der Blockrandbebauung störte. Diese Aussagen der vorbereitenden Untersuchungen waren zum Satzungsbeschluss 1989 im Wesentlichen noch zutreffend.

Neuordnungs- und Sanierungsziele

Das Neuordnungskonzept von 1979 wurde durch den Satzungsbeschluss von 1989 übernommen. Grundsätzlich wurde der Abbruch der meisten Rück- und

Nebengebäude für notwendig erachtet, um die Belichtung und Belüftung zu verbessern, Freiflächen zu gewinnen und rückwärtig Tiefgaragen zu erstellen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragte ein Freiflächenkonzept, das die Potenziale für den Sanierungsblock aufzeigte.

Die MGS erwarb die Anwesen Ganghoferstraße 1 und Westendstraße 83 und modernisierte dort 18 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Ebenfalls nach dem Erwerb des Grundstücks modernisierte die MGS das Anwesen Westendstraße 87 mit Mitteln des Bayerischen Modernisierungsprogramms; hier entstanden acht zeitgemäße Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

Weitere private Maßnahmen konnten in der Folge verwirklicht werden. Das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Schwanthalerstraße 184 wurde mit Mitteln des MGS-Modells saniert; 24 moderne Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstanden. Mit dem Eigentümer des Anwesens Westendstraße 85 konnte eine Vereinbarung zur Verbesserung der Hoffreiflächen getroffen werden. Das Rückgebäude wurde abgebrochen und ein gemeinsamer, großzügig begrünter Hof für die Anwesen Westendstraße 83-87 und Ganghoferstraße 1 mit Verbindung zur Westendstraße 184 wurde geschaffen.



Am 20.07.1989 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt die Sanierungsatzung des Blocks 5 in Kraft.



Luftbild aus dem Jahr 2005 nach der Sanierung

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 5

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Ganghoferstr. 1 Westendstr. 87	M	Soz. Wohnbau		18	3		30
Schwanthalerstr. 184	M	MGs-Modell		24	1		50
Westendstr. 83	M	Bay.Mod.Progr.	1	8	2		80
Westendstr. 85	OM						80

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100% Städtebauförderung, Begrünung privat
- TG Tiefgarage



Impulse durch Kultur, Grün und Wohnen

Block 7

Historische Entwicklung

Die Bebauung des Gevierts zwischen Schwanthaler-, Gollier-, Park- und Schießstättstraße begann im Norden an der Schwanthalerstraße schon zwischen 1860 und 1880. In den Folgejahren wurde der südliche Teil erschlossen. Der Block 7 wurde etwa zur Hälfte in offener Bauweise bebaut. Die Grundstücke waren und sind aufgrund der Ausmaße des Blocks (2,15 ha ohne Straßenflächen) relativ großzügig geschnitten. Dies erlaubte, auch große gewerblich genutzte Binnengrundstücke an der Schießstättstraße 6 und 12 (2.700 m²) und 22 (2.590 m²) einzufügen. Am dichtesten bebaut wurde das südliche Ende des Blocks 7 zwischen Parkstraße 21, Schießstättstraße 24 und Gollierstraße 10-14a.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung 1979 waren die Gebäude im nördlichen Teil rund 150 Jahre alt. Die vorbereitenden Untersuchungen attestierten in Bezug auf die Bausubstanz erhaltenswerte Gebäude am Blockrand und teilweise auch in rückwärtigen Lagen. Darüber hinaus sah sie den Abbruch von Rückgebäuden vor, um die Belichtung, Belüftung und Freifächensituation zu verbessern. 1979 hatten im Block 7 36 Prozent der Wohnungen

kein Bad, 15 Prozent kein WC und 65 Prozent keine Sammelheizung. Tiefgaragen sollten auf rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden. Nach den Anforderungen an ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung wurden als besonders störend ein Autoverleih- und ein Metallgroßhandelsbetrieb auf den großen Binnenflächen der Anwesen Schießstättstraße 6, 12 und 22 eingestuft. Auf diesen rückwärtigen Grundstücksflächen sah das Sanierungskonzept auch Neubaumaßnahmen vor. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wurden zum Satzungsbeschluss 1989 überprüft und fortgeschrieben. Die Aussagen waren im Wesentlichen noch zutreffend.

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Die Bemühungen der Landeshauptstadt München und der MGS waren seit den vorbereitenden Untersuchungen u.a. darauf gerichtet, die großen gewerblichen Binnengrundstücke zu erwerben. Auf diesen Grundstücken sollten Maßnahmen verankert werden, die als Impulsgeber für Verbesserungen auf angrenzenden Grundstücken fungieren konnten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermittelte mit einem externen Freiflächenkonzept für den Sanierungsblock 7 auch die von diesen Grundstücken ausgehenden möglichen Synergien bei der Freiflächenverbesserung.



Am 20.07.1989 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt die Sanierungsatzung des Blocks 7 in Kraft. Luftbild aus dem Jahr 1986



Luftbild aus dem Jahr 2012

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 7

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Gollierstr. 14	M	MGS-Modell		19	2		40
Parkstr. 21	OM						30
Schießstättstr. 18, 20,22	RG-Neubau	Soz. Wohnbau	Stadt- bibliothek	25		40	250
Westendstr. 129	OM						100

- M Modernisierung
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100% Städtebauförderung, Begrünung privat
- RG Rückgebäude
- TG Tiefgarage



Gollierstraße 14 Rückgebäude vor Sanierung



Gollierstraße 14 Rückgebäude nach Sanierung



Gollierstraße 14 nach Sanierung

Verlagerung von Gewerbe

Im Jahr 2003 gelang es der MGS, die Anwesen Schießstättstraße 18-22 zu erwerben. Zuvor hatte die ansässige Metalleinkaufs-Genossenschaft (Großhandel) die Nutzung des Binnengrundstücks aufgegeben. Die 1.450 m² große Gewerbehalle war an vier Gewerbebetriebe vermietet, die sanierungs- und bauordnungsrechtlich unzulässige Ein- und Umbauten vorgenommen hatten. Die Bauordnungsbehörde hatte eine Nutzungsuntersagung verfügt und ein zeitlich befristetes Belassen der Betriebe nur bei Abhilfe der Mängel durch brandschutztechnische Nachrüstungen in Aussicht gestellt. Dies veranlasste die MGS eine Sprinkleranlage einzubauen, damit die Mieter bis zur Fertigstellung des Gewerbehofes (Block 65) bleiben konnten. Es gelang, die speziellen Standortwünsche und -anforderungen der Betriebe auf den Ersatzflächen zu realisieren. Als der Gewerbehof bezogen werden konnte, hatten sich die Gewerbetriebe allerdings für andere Standorte entschieden.

Zuzug der Stadtbibliothek

Etwa zeitgleich hatte der Stadtrat auf Vorschlag der Direktion der Städtischen Bibliotheken entschieden, die Stadtbibliothek an der Schrenkstraße 6 (Sanierungsblock 18) aufzugeben und, unterstützt durch die MGS, an einen geeigneteren Standort im Sanierungsgebiet zu wechseln. Dieser konnte im Sanierungsblock 7 auf dem Binnengrundstück Schießstättstraße 22 gefunden werden. In dem im Herbst 2014 fertiggestellten Neubau ist die Stadtbibliothek nun im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss untergebracht. Weiterhin finden 25 Sozialwohnungen, 40 Tiefgaragenstellplätze sowie Freiflächen, die zu den Nachbargrundstücken geöffnet sind, Raum auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück.

Private Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Ein weiteres Sanierungsprojekt war die Modernisierung des denkmalgeschützten Mietshauses Gollierstraße 14. Mit Fördermitteln des MGS-Modells entstanden hier 19 moderne Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen konnten auf weiteren vier Anwesen Nebengebäude und Hofmauern abgebrochen und Freiflächen begrünt werden.



Baustelle Schießstättstraße 22



Schießstättstraße 22





Innenhof Tulbeckstraße 6 und 6a nach Sanierung

Block 8

Historische Entwicklung

Während der Gründerzeit entstanden an der Park-, Ligsalz- und Tulbeckstraße Anwesen in offener Bauweise. Die Schwanthalerstraße wurde geschlossen bebaut: Die Gebäude datieren aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts, einige Anwesen aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die Bebauung mit gründerzeitlichen Gebäuden in offener Bauweise und einer jüngeren, geschlossenen Bauflucht bestand noch zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen 1979.

Unbebaut war das Grundstück der Schwanthalerstraße 143. In den rückwärtigen Höfen und Grundstücksteilen des Blocks fanden sich eng zueinanderstehende Rück- und Seitengebäude, aber auch Garagen und Schuppen. Vor allem Kleingewerbe, gemischt mit einzelnen Wohnungen, nutzte die Rückgebäude an der Schwanthalerstraße. Die Grundstücke wiesen ein hohes Defizit an Freiflächen für die Anwohner sowie einen Mangel an Stellplätzen auf.

Die vorbereitenden Untersuchungen stellten einen hohen Anteil überalterter Gebäude fest. 50 Prozent der Wohnungen des Blocks 8 hatten kein Bad, 26 Prozent kein WC und 82 Prozent keine Sammelheizung. Die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen von 1989 bestätigte diesen Zustand.



Die Sanierungssatzung des Blocks 8 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.07.1989 in Kraft. Luftbild aus dem Jahr 1986



Luftbild aus dem Jahr 2012

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 8

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Ligsalzstr. 7	OM	Priv.					
Ligsalzstr. 13	M	MGs-Modell		8			50
Schwanthalerstr. 133	N	Soz. Wohnbau		8	1	TG Block 18	25
Schwanthalerstr. 135	M	MGs-Modell		8	1		50
Tulbeckstr. 4a	M-Untersuchung				1		
Tulbeckstr. 6 und 6a	M	Soz. Wohnbau		11			
Tulbeckstr. 8	OM						50

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100% Städtebauförderung, Begrünung privat
- TG Tiefgarage



Schwanthalerstraße 133 vor Sanierung



Schwanthalerstraße 133 nach Sanierung



Tulbeckstraße 6 vor Sanierung

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Das Neuordnungskonzept sah im nördlichen Bereich des Blocks 8 vor, fast alle rückwärtigen Gebäude abzureißen. Auf den Flächen schienen Neubauten im Anschluss an die Bebauung der südlichen Blockhälfte möglich. Dank der offenen Bauweise im südlichen Teil sollten dort Rück- und Seitengebäude erhalten bleiben. Auf den frei werdenden Flächen waren Tiefgaragen und Grünflächen vorgesehen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ließ ein Freiflächenkonzept erstellen, das auch die Potenziale kleinteiliger Freiflächen und Verbesserungen aufzeigte – als Alternative zu den großflächigen, grundstücksübergreifenden Freiflächen, die noch im Neuordnungskonzept als Ziele formuliert waren.

Die Sanierungsziele konnten in zwei Bereichen des Quartiers verwirklicht werden. Die MGS erwarb das Grundstück Schwanthalerstraße 133 und schloss eine Sanierungsvereinbarung mit dem Eigentümer Schwanthalerstraße 135. Das Anwesen Schwanthalerstraße 133 wurde mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, die Schwanthalerstraße 135 mit Mitteln des MGS-Modells modernisiert. Es entstanden 18 geförderte Wohnungen und zwei zeitgemäße Gewerbeeinheiten. Im Zusammenhang damit konnten im nordöstlichen Teil des Blocks 8 Nebengebäude und Grenzmauern herausgenommen und die Freifächensituation verbessert werden.

An der Tulbeckstraße erwarb die MGS die Grundstücke 4a, 6 und 6a. Hier wurden die Wohngebäude saniert und 11 moderne Sozialwohnungen geschaffen. Ob das gewerblich genutzte Gebäude Tulbeckstraße 4a mit vertretbarem Aufwand erhalten und modernisiert werden kann, wird noch untersucht. Verschiedene Nebengebäude und Grundstücksmauern wurden entfernt. So wurde auf dem privaten Anwesen Tulbeckstraße 8 ein Nebengebäude entfernt sowie ein Schreinereibetrieb verlagert. Auf dem Nachbaranwesen Ligsalzstraße 13 wurden zwei kleinere Nebengebäude zur Verbesserung der Freifächensituation herausgenommen.





Besetzung der Tulbeckstraße 14 Anfang der 80er Jahre

Widerstand und Anerkennung

Block 9

Historische Entwicklung

Das Sanierungsquartier zwischen Schwanthaler-, Tulbeck-, Ganghofer- und Ligsalzstraße ist gründerzeitlichen Ursprungs und in offener Bauweise bebaut.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

1979 gliederte sich der Block 9 in drei charakteristische Bereiche. Der östliche und der westliche Bereich waren gekennzeichnet durch gründerzeitlichen Wohngebäudebestand und überwiegend kleingewerbliche Nutzung der Rückgebäude. Diese beiden Bereiche teilte ein Zwischenbereich mit großen und tiefen, ungeordnet bebauten und gewerblich genutzten Grundstücksflächen von insgesamt 2.790 m². Die Gebäude von der Schwanthalerstraße 151-153 im Norden durchreichend bis zur Tulbeckstraße 16-18 im Süden waren vor dem Ersten bzw. nach dem Zweiten Weltkrieg erstellt worden.

Die Wohnungen im Block 9 hatten 1979 zu 56 Prozent kein Bad, zu 23 Prozent kein WC und zu 63 Prozent keine Sammelheizung. Die Grundstücke waren rückwärtig stark mit Nebengebäuden bebaut. Es fehlten Freiflächen für die Anwohner sowie zugehörige Pkw-Stellplätze.

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Schon frühzeitig hatte die Landeshauptstadt München die gewerblichen Grundstücke Schwanthalerstraße 151-153 und Tulbeckstraße 16-18 erworben, die Absiedelung der Betriebe betreut und die Grundstücke in das Treuhandvermögen der MGS übertragen. Das Neuordnungskonzept sah auf diesen Grundstücken Neubebauung mit Ersatzwohnraum für die Sanierungs betroffenen sowohl am Blockrand als auch im Inneren der Grundstücke vor. Im östlichen und westlichen Bereich des Blocks waren die Nebengebäude, mit Ausnahme von drei Rückgebäuden, zum Abbruch vorgesehen. Das Ziel war, die Freifächensituation zu verbessern.

Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes

Das Neuordnungskonzept von 1979 erfuhr eine Überarbeitung auf Grundlage der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragten Freiflächenuntersuchung für den Block 9.

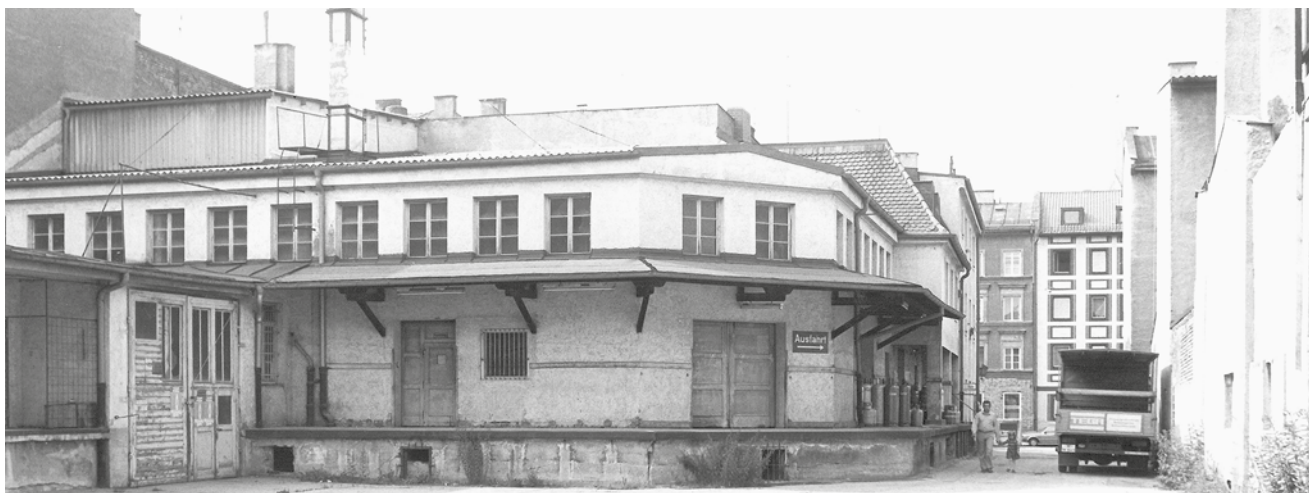
Die MGS konnte das stark überbaute Grundstück Tulbeckstraße 14 erwerben. Die Untersuchung der Gebäudesubstanz bescheinigte einen maroden Zustand, der sich mit angemessenen Mitteln nicht hätte modernisieren lassen. Obwohl der Neubau von Sozialwohnungen geplant war, rief der vorgesehene Abbruch die im Westend im Zuge der Stadtteilsanierung gegründete Mieterinitiative auf den Plan. Das Vordergebäude wurde kurzzeitig besetzt.



Die Sanierungssatzung des Blocks 9 wurde am 20.02.1980 durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich. Luftbild aus dem Jahr 1982



Luftbild nach der Sanierung aus dem Jahr 2012



Hoferschließung für Lkws im Block 9 vor Sanierung

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 9

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Ganghoferstr. 3	OM						70
Ganghoferstr. 7	OM						50
Ligsalzstr. 18 RG	M	MGS-Modell		7	2		
Schwanthalerstr. 151 Tulbeckstr. 16	N	Soz. Wohnbau		30		30	100
Schwanthalerstr. 151 Tulbeckstr. 16	WUP						100
Tulbeckstr. 14	N	Soz. Wohnbau		11			40

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat
- RG Rückgebäude
- TG Tiefgarage
- WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm



Spielplatz im Innenbereich des Blocks 9 zwischen Tulbeckstraße 16 und Schwanthalerstraße 151



Schwanthalerstraße 151

Begrünte Freiflächen für die Anwohner- und Nachbarschaft

Auf Grundlage des überarbeiteten Neuordnungskonzeptes wurde der Blockrand an der Schwanthalerstraße 151-153 sowie an der Tulbeckstraße 14-16 durch Neubebauung ergänzt. Dadurch konnten insgesamt 41 moderne Sozialwohnungen geschaffen werden. Ein öffentlicher Grünweg verbindet die privaten, gemeinschaftlich genutzten Freiflächen mit der Schwanthaler- und der Tulbeckstraße. Entgegen dem Ziel des Neuordnungskonzeptes von 1979, Neubebauung auf den inneren Grundstücksflächen zu situieren, wurden zunächst Gemüse- und Blumenbeete für die Mieter angelegt. Deren Interesse an dieser Art der Gartennutzung erwies sich jedoch als zu gering. Dazu kam, dass die gemeinschaftliche Anlage von der Öffentlichkeit nicht respektiert wurde. Der Grünflächenaufteilung fehlte anfangs die klare Zonierung in private, gemeinschaftliche und öffentliche Flächen.

Daher wurde den Häusern Tulbeckstraße 14-16 im Süden und dem Haus Schwanthalerstraße 151 im Norden je eine eigene private Grünfläche abgeteilt. Dazwischen, angeschlossen an den Grünweg und von den privaten Flächen durch Gartentore erreichbar, entstand ein größerer mit unterschiedlichen Spielgeräten ausgestatteter Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren. Insgesamt stehen Anwohnern und Nachbarschaft nun 1.250 m² begrünte und gestaltete Freiflächen zur Verfügung.

Mit Mitteln des MGS-Modells wurde das Vorderhaus Ligsalzstraße 18 modernisiert, wodurch sieben zeitgemäße Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten entstanden. An der Ganghoferstraße 3 wurde das Rückgebäude abgerissen und dadurch die Belichtung und Freifächensituation in Verbindung mit den neu gebauten Nachbaranwesen Schwanthalerstraße 151 und 155 verbessert.





Isometrie Block 10

Grün im Zentrum

Block 10

Historische Entwicklung

Das Baugeviert zwischen Tulbeck-, Gollier-, Park- und Ligsalzstraße entstand Ende des 19. Jahrhunderts von 1880-1900 in offener Bauweise, mit Ausnahme weniger nach dem Zweiten Weltkrieg errichteter Gebäude sowie des ehemaligen Lichtspieltheaters Gollierstraße 24. Der Anteil der unter Denkmalschutz gestellten Anwesen aus der Gründerzeit liegt mit rund 40 Prozent relativ hoch. Der Blockrand Ligsalzstraße 17-19 blieb bis in die Gegenwart unbebaut.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen fanden 1979 den oben beschriebenen Zustand mit wenigen Abweichungen unverändert vor. Die Bausubstanz war überaltert, von den Wohnungen hatten 54 Prozent kein Bad, 24 Prozent kein WC und 82 Prozent keine Sammelheizung. Durch die offene Bauweise waren die Belichtung und Belüftung der Grundstücke deutlich günstiger bewertet worden als in Baugevierten, die vor 1880 in geschlossener Bauweise errichtet worden waren (Blöcke 3, 4 und 5).

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Das Neuordnungskonzept aus dem Jahr 1979 sah vor, neben den Vordergebäuden einen Großteil der Rückgebäude zu erhalten. Um die Freifächensituation für die Bewohner zu verbessern, sollten kleinere Neben- und Rückgebäude sowie der Garagenhof Tulbeckstraße 7 abgebrochen werden. Eine von zwei vorgesehenen Tiefgaragen wurde im Zuge des Neubaus an der Gollierstraße 24 erstellt, eine weitere soll möglicherweise im Zusammenhang mit einer Neubaulösung an der Ligsalzstraße 17 und auf dem rückwärtigen Grundstück Tulbeckstraße 7 verwirklicht werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ließ ein Freiflächenkonzept für den gesamten Sanierungsblock fertigen, in dem die Verbesserungspotenziale und Lösungen benannt wurden.



Die Sanierungssatzung des Blocks 10 wurde am 30.12.1988 mit Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich.
Luftbild aus dem Jahr 1986



Luftbild aus dem Jahr 2012

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 10

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Parkstr. 16	OM	Priv.					50
Parkstr. 20	OM						70
Tulbeckstr. 5	M	Soz.Wohnbau		8	1		40
Tulbeckstr. 5 RG	M	MGS frei finanziert			1		50
Tulbeckstr. 7 und 7a	M	Soz. Wohnbau		14			30
Tulbeckstr. 7	OM						500
Tulbeckstr. 11	M	Soz. Wohnbau		14			30

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat
- RG Rückgebäude
- TG Tiefgarage



Tulbeckstraße 7 vor Sanierung



Tulbeckstraße 7 nach Sanierung



Tulbeckstraße 11 nach Sanierung

Altbauten werden Sozialwohnungen, Garagenhof wird Grünfläche

Die MGS erwarb an der Tulbeckstraße die Anwesen Nr. 5, 7 und 7a und 11. Alle drei Anwesen stehen unter Denkmalschutz. 36 Altbauwohnungen wurden saniert und zu modernen Sozialwohnungen umgewandelt. Das rückwärtige denkmalgeschützte Werkstattgebäude (ehemals Schlosserei) des Anwesens Tulbeckstraße 5 wurde durch die Modernisierung zu einer zeitgemäßen Gewerbeeinheit. Der ehemalige Garagenhof auf dem Grundstück Tulbeckstraße 7 wurde abgebrochen, nachdem die zwei ansässigen Kfz-Werkstätten ihren Betrieb aufgegeben hatten. Ein Betrieb hatte sich verkleinert und auf seinen Hauptstandort in der Tulbeckstraße 16 beschränkt; der zweite siedelte aus dem Westend ab.

Die gewonnenen Flächen wurden zu einer zentralen Grünfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner des Blocks 10 und der angrenzenden Nachbargrundstücke umgebaut. Eine maßvolle Bebauung ist für die Zukunft bei baulichen Veränderungen auf dem Grundstück Ligsalzstraße 17 vorstellbar. Das Rückgebäude Parkstraße 20 wurde von der MGS auf der Grundlage einer Sanierungsvereinbarung als Ordnungsmaßnahme abgebrochen; der Hof wurde begrünt.





Gollierstraße 30

Wohnen im Quartier

Block 11

Historische Entwicklung

Das Baugeviert Block 11 wurde zur Gründerzeit in offener Bauweise errichtet. Fünf von insgesamt 19 gründerzeitlichen Anwesen wurden in die Liste der schützenswerten Baudenkmale aufgenommen.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen 1979 stellten eine starke Überbauung der Grundstücke und einen großen Mangel an Freiflächen für die Anwohner fest. Aufgrund der offenen Bauweise des Blocks 11 wurde die Belichtung und Belüftung der Grundstücke, wie auch bei Block 10, günstiger bewertet als bei den älteren, geschlossen bebauten Sanierungsblöcken. Die überwiegende Zahl der Gebäude befand sich in einem heutigen Wohnbedürfnissen nicht entsprechenden Zustand; 59 Prozent der Wohnungen waren ohne Bad, 10 Prozent ohne WC und 90 Prozent ohne Sammelheizung. Die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung zum Satzungsbeschluss 1989 bestätigte keine wesentlichen Veränderungen dieses Zustandes.

Ziele der Neuordnung nach Sanierung

Das Neuordnungskonzept empfahl, zahlreiche Nebengebäude abzubauen. Acht größere, der Wohnnutzung dienende Rückgebäude sollten erhalten bleiben. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ließ ein Freiflächenkonzept erstellen, das die Verbesserungspotenziale der Begrünung und Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken zeigte. Das Ziel, Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu schaffen, wurde auf die Anwohnergarage im Sanierungsblock 18 übertragen.

Öffentliche Investitionen als Impuls für private Maßnahmen

Die MGS erwarb zu Beginn der Sanierung die beiden tief in den Block 11 hineinragenden Grundstücke Ganghoferstraße 13 und Tulbeckstraße 17. Damit löste sie weitere Impulse für Maßnahmen an Nachbaranwesen aus.



Die Sanierungssatzung wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.07.1989 rechtsverbindlich. Luftbild aus dem Jahr 1986



Luftbild nach der Sanierung aus dem Jahr 2005

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 11

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Ganghoferstr. 11	OM						50
Ganghoferstr. 13	N	Soz. Wohnbau		16	1		150
Gollierstr. 30 RG	M	MGS-Modell		8			70
Gollierstr. 30	OM						
Gollierstr. 34	OM						
Gollierstr. 38	M	MGS-Modell		17	1		50
Tulbeckstr. 17,19	OM						
Tulbeckstr. 17 und 17a	M	Soz. Wohnbau		18			120
Tulbeckstr. 17b	M	Soz. Wohnbau		8			100

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat
- RG Rückgebäude
- TG Tiefgarage



Gollierstraße 30 Rückgebäude
nach Modernisierung mit MGS-Modell



Ehemaliger Garagenhof
Ganghoferstraße 13 vor Sanierung

Anstelle der ehemaligen Tankstelle mit Garagenhof Ganghoferstraße 13, die eine Lücke im Blockrand bildete, entstanden 16 moderne Sozialwohnungen und eine Gewerbeeinheit. Die Grenzmauern zu den Nachbaranwesen Ganghoferstraße 11 und 15 sowie Tulbeckstraße 19 und 21 konnten abgetragen, ein Nebengebäude abgebrochen und eine grundstücksübergreifende Begrünung und Gestaltung der Hofflächen erreicht werden. Das Rückgebäude Ganghoferstraße 13 (jetzt Tulbeckstraße 17b) blieb erhalten und in der sanierten Altbausubstanz entstanden acht zeitgemäße Sozialwohnungen.

Ebenso konnten die Gebäude Tulbeckstraße 17 und 17a saniert und in 18 Sozialwohnungen umgewandelt werden. Auf dem Nachbargrundstück Gollierstraße 30 wurden Mittel des MGS-Modells zur Modernisierung des Rückgebäudes mit acht Wohnungen eingesetzt sowie Nebengebäude und Mauern zugunsten einer Begrünung abgebrochen. Auch auf dem Nachbaranwesen Gollierstraße 34 konnten Nebengebäude abgebrochen und am Grenzanbau zum Rückgebäude Tulbeckstraße 17b Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Die Anwesen Ganghoferstraße 13 und Tulbeckstraße 17-17b verbindet nun ein grüner Weg, auf dem man abseits des Verkehrs von der Ganghofer- zur Tulbeckstraße gelangen kann.





Ausgezeichnete Sanierung mit Modellcharakter

Block 44

Historische Entwicklung

Das Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts bebaute Geviert liegt westlich der Trappentreustraße zwischen Guldein-, Westend-, Astaller- und Schnaderböckstraße. Es zählt ebenso wie der Sanierungsblock 5 zu den flächenmäßig kleinsten Sanierungsblöcken aus der Bauepoche der Gründerzeit: Block 5 umfasst 0,5 ha, Block 44 hat 0,85 ha und Block 18 demgegenüber 2,51 ha. Von den 13 Anwesen des Sanierungsgevierts sind sieben und damit mehr als die Hälfte in die Liste der schützenswerten Baudenkmale eingetragen.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen attestierten dem Baugeviert mangelhafte Belichtung und Belüftung des Sanierungsblocks, u.a. durch starke Überbauung der Grundstücke mit Rück- und Nebengebäuden, fehlende Frei- und Grünflächen sowie mangelnde Pkw-Stellplätze. Das zentrale Grundstück im Sanierungsblock wurde von einem im Wohngebiet störenden Gewerbebetrieb genutzt: von der Lochblech-Stanzelei gingen Lärm- und Erschütterungsemissionen aus. Die gewerblichen Rückgebäude standen an der

Grenze zu sieben weiteren Anwesen und trugen wesentlich zur Verschattung und zur mangelhaften Belüftung im Block 44 bei. Der Gewerbebetrieb siedelte 1981 in ein geeignetes Gewerbegebiet um. Der Gebäudebestand im Block 44 war überaltert: 44 Prozent der Wohnungen verfügten über kein Bad, 8 Prozent über kein WC und 81 Prozent über keine Sammelheizung.

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Die Landeshauptstadt München hatte im Jahr 1980 das zentrale Schlüsselgrundstück Schnaderböckstraße 4 mit einer Größe von 1.740 m² erworben und der MGS in das Treuhandvermögen übertragen. Die MGS erwarb später die Grundstücke Guldeinstraße 31 und Astallerstraße 15. Durch diese drei Schlüsselgrundstücke ließen sich die zentralen Neubauprojekte verwirklichen und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auch auf privaten Nachbaranwesen anstoßen.

Das Neuordnungskonzept sah vor, im Blockinneren eine zentrale Anwohnergarage zu errichten, darauf die Freiflächen zu begrünen und einen Kinderspielfeld zu erstellen. Als Voraussetzung sollten sämtliche Rück- und Nebengebäude abgebrochen werden. Die leerstehenden Betriebsgebäude konnten bereits 1982 entfernt werden. Die Sanierungsziele wurden beispielhaft umgesetzt.



Die Sanierungssatzung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.02.1980 rechtsverbindlich. Luftbild des Blocks 44 aus dem Jahr 1981



Luftbild nach der Sanierung 1990

Von den Neuordnungszielen wurde abgewichen, denn der Kindergarten, der seit dem Auszug der Lochblech-Stanzerei provisorisch im Vorderhaus Schnaderböckstraße 4 untergebracht war, meldete Erweiterungsbedarf an. Der Bedarf und der Standort wurden vom Fachreferat bestätigt, die Sozialplanung aktualisiert. Ein großer Teil der freigemachten Fläche wurde daher für einen Pavillonneubau, der an das aufgestockte, modernisierte Vorderhaus angeschlossen wurde, sowie für Spiel- und Außenflächen für die Kinder reserviert.

Auf dem rückwärtigen Grundstück Schnaderböckstraße 4 entstand eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über die Astallerstraße. Die Freifläche des Kindergartens wurde auf der Tiefgarage realisiert. Ein Grünweg, der an acht Grundstücke des Sanierungsgevierts rückwärtig anschließt, ermöglicht einen direkten Zugang zu den Gemeinschaftsgrünflächen für fast alle Anwohnerinnen und Anwohner.

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 44

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Astallerstr. 13	OM						60
Astallerstr. 15	M	Soz.Wohnbau		8	1		50
Astallerstr. 15	TG					38	
Guldeinstr. 31	OM						250
Schnaderböckstr. 4	M	Soz.Wohnbau		11			1.100
Schnaderböckstraße	N	Städt. Mittel	1				
Astallerstraße und Schnaderböckstraße	Straßenbau	anteilig StBauFö.-Mittel					100 100

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat
- TG Tiefgarage



Astallerstraße 15



Guldeinstraße 31



Ehemalige Lochblechfabrik Seidel

Sanierung mit Modellcharakter

Der Modellcharakter des Blocks 44 leitet sich aus den komplexen und beispielhaft verwirklichten Sanierungszielen ab:

Die Landeshauptstadt München und die MGS erwarben die drei Schlüsselgrundstücke Schnaderböckstraße 4, Guldeinstraße 31 und Astallerstraße 15 und hatten damit die Hoheit über die Planung und Umsetzung der Sanierungsziele.

1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 1494 mit den Sanierungs- und Planungsrechts-Zielen aufgestellt.

Die Verlagerung eines störenden Gewerbebetriebes aus dem zentralen Grundstück gelang.

Die zentralen Neuordnungsziele wurden durch Abbruch der wesentlichen, die Neuordnung behindernden Nebengebäude ohne Wohnnutzung erfolgreich umgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr wurde auf dem Grundstück Astallerstraße eine zentrale Anwohnergarage mit 38 Stellplätzen gebaut.

11 Wohnungen wurden in der Schnaderböckstraße 4 modernisiert und eine bestehende soziale Einrichtung erweitert.

Zur Belichtung, Belüftung und als Freiraum für die Anwohner konnten zwei Gemeinschaftsgrünflächen mit Anbindung an die privaten Grundstücke geschaffen werden. In Zusammenarbeit mit dem Verein „Urbanes Wohnen“ konnten die Anwohner bei der Planung und Umsetzung beteiligt werden und organisierten die nachhaltige Nutzung und Pflege der Grünflächen in Selbstverwaltung. Das Beteiligungsprojekt wurde 1990 im Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“ und zusätzlich durch die Landeshauptstadt München ausgezeichnet.





Fassfabrik Drexler 1890



Ehemalige Laderinnung im Block 18

Neue Funktionen auf alten Flächen

Gemischte, gewerblich geprägte Quartiere Blöcke 18, 21, 23, 48, 49 und 65

Von etwa 1880 an entwickelten sich Quartiere mit größeren Gewerbearealen oder Mischgebiete mit Gewerbeflächen zunächst südlich entlang der Landsberger Straße, später weiter südwestlich.

Bei den Sanierungsblöcken 18, 21, 23, 48, 49 und 65 handelt es sich um Quartiere unterschiedlicher Entstehungszeit, die aufgrund ihrer gewerblichen Prägung große Flächen zur Umwidmung/Nachnutzung für Wohnungsbau, Infrastruktur und Gewerbe bereitstellten. So waren sie für die Weiterentwicklung des Westends als Wohnstandort von entscheidender Bedeutung.





Kinderbeteiligung bei der Gestaltung der Grünflächen

Alte und neue soziale Mitte

Block 18

Historische Entwicklung

Das Baugeviert entstand zwischen 1880 und 1890 und wurde überwiegend geschlossen bebaut. 1883 wurde die Benediktusbrauerei an der Westendstraße 76 eröffnet, die bis 1898 existierte. Um 1895 wurden die großen Binnenflächen rückwärtig der Landsberger Straße bis zur Westendstraße von Fuhrunternehmen, Lageristen und Kleinwerkstätten genutzt. Am Anfang waren es Stallungen und Remisen, später wandelte sich der Charakter der Gebäude zu Lkw-Garagen mit Reparaturständen, Abstell- und Lagerhallen, Laderampen.

Mit dem rasanten Bevölkerungswachstum im Westend ab 1875 wurden soziale Infrastruktureinrichtungen unabdingbar. Im Block 18 wurde 1880 an der Schrenkstraße die neuromanische Kirche St. Benediktus errichtet und 1882 die Schrenkschule für 2.000 Schülerinnen und Schüler. Gleich neben St. Benediktus folgte der Bau der Benediktus-Anstalt, in der täglich 300 Kinder betreut wurden. Die Kirchengemeinde St. Benediktus organisierte 1885 auch die ambulante Krankenpflege des Viertels. Gleich um die Ecke in der Westendstraße 68 wurde 1898-99 das städtische Brause- und Wannenbad erbaut. Die Badeanstalt besaß sieben Wannen für Männer und sieben für Frauen, zudem zehn Brausen für Männer. Fast 100 Jahre später, ungefähr im Jahr 1989, schloss das sogenannte „Tröpferbad“ seine Pforten. Mit

dem Einbau von Bädern in die privaten Wohnungen verloren die Brause- und Badeanstalten ihren Zweck als „öffentliches Badezimmer“.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen stellten eine dichte Bebauung an der Landsberger- und Fäustlestraße fest, wobei die rückwärtigen Grundstücksflächen des Blocks 18 intensiv mit Wohnen und Gewerbe durchmischt waren. In dem letzten eingeschossigen Gebäude an der Landsberger Straße 41 befand sich die Gaststätte „Zum Postfranzl“. An der Ecke Schrenkstraße/Landsberger Straße liegen die Anwesen der katholischen Pfarrei St. Benediktus. Südlich an der Schrenk- und Westendstraße sind die Stadtbibliothek und eine Jugendfreizeitstätte in einem Pavillonbau auf der Fläche der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Schrenkschule untergebracht. In dem angrenzenden Anwesen Westendstraße 68 lag das ehemalige „Tröpferbad“. Im Zentrum des Blocks 18 befand sich das gewerbliche Grundstück einer Spedition mit rund 3.400 m² Fläche, das sich bis an die Landsberger Straße mit den Gebäuden des Hauses Nr. 45 erstreckte und auch von dort erschlossen war. Mit Ausnahme der Gebäude der Pfarrei und einzelner Nachkriegsbauten war der Gebäudebestand überaltert. 54 Prozent der Wohnungen hatten kein Bad, 12 Prozent kein WC und 78 Prozent waren ohne Sammelheizung. Zehn von 23 Anwesen sind in die Liste der schützenswerten Baudenkmale eingetragen.



Am 20.02.1980 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt die Sanierungsatzung des Blocks 18 in Kraft. Luftbild aus dem Jahr 1982



Luftbild aus dem Jahr 2012

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 18

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Fäustlestr. 3	M	MGS-Modell		24	6		100
Fäustlestr. 5	OM						250
Fäustlestr. 7	OM						
Landsberger Str. 45	M	Soz. Wohnbau		14	1		
Landsberger Str. 45 RG	N		5				
Landsberger Str. 47 VG und RG	M	Soz. Wohnbau		19	2		
Landsberger Str. 45 Westendstr. 70	TG-Neubau					264	
Landsberger Str. 45, 47 Westendstr. 66	OM	StBauFö					2.300
Landsberger Str. 55	N	EOF		18			50
Landsberger Str. 55 RG	N		2 betreute WGs				200
Schrenkstr. 2 Landsberger Str. 45	OM						
Schrenkstr. 4	OM	StBauFö					100
Schrenkstr. 6	OM	StBauFö					700
Westendstr. 68	M		1				60
Westendstr. 70	M	Frei+StBauFö.		7			
Westendstr. 74 VG	M	Soz. Wohn- bau u. Genossenschaft		13			
Westendstr. 74 RG	N	Soz. Wohn- bau u. Genossenschaft		25			300
Westendstr. 76 a und b	M		1	19	3		100
Ganghoferstraße	Straßenumbau zw. Westend- u. Kazmairstraße	anteilig StBauFö					200
Westendstraße	Straßenumbau zw. Bergmann u. Schrenkstraße	anteilig StBauFö					70
Schrenkstraße	Straßenumbau zwi- schen Westend- und Landsberger Str.	anteilig StBauFö					40



Tröpfelbad Westendstraße 68 vor Sanierung



Westendstraße 68 nach Sanierung

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Beschlüsse des Stadtrates aus den Jahren 1988, 1994 und 1996 konkretisierten den im Neuordnungskonzept von 1979 formulierten Bedarf an zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen für das Sanierungsgebiet. Mit Ausnahme der kirchlichen und Gemeinbedarfsflächen sowie der Grünflächen sollte der Charakter als „Besonderes Wohngebiet“ nach § 4a Baunutzungsverordnung erhalten bleiben, wie es auch der Flächennutzungsplan vorsah. Um die Sanierungsziele zu verwirklichen, konnten die städtischen Flächen an der Schrenkstraße 8, Westendstraße 66a und 68 einbezogen werden. Darüber hinaus gelang es der MGS in jahrelangen Verhandlungen, die Anwesen Landsberger Straße 45, 47 und 55 sowie Westendstraße 74 und 76 mit einer Gesamtfläche von 9.550 m² zu erwerben.

Vielfältige private und soziale Nutzungen

Mittel des sozialen Wohnungsbaus wurden für die Modernisierung des Gebäudebestandes Landsberger Straße 45, 47 und Westendstraße 76 eingesetzt. Es entstanden 50 moderne Sozialwohnungen und sechs zeitgemäße Gewerbeeinheiten. Das Anwesen Westendstraße 70 wurde unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln vom Sozialreferat für besondere Wohngruppen modernisiert. Die alten Bierlagerkeller der ehemaligen Benediktusbrauerei Westendstraße 76 sind als Kulturkeller für das Westend saniert worden. Das alte Tröpfelbad Westendstraße 68 wurde umgebaut und wird seit 2005 von einer gemeinnützigen,

kommunal geförderten Einrichtung genutzt: dem Selbsthilfezentrum München. Im Herbst 2014 zog die Stadtbibliothek aus dem Pavillongebäude Schrenkstraße 8 in einen Neubau im Sanierungsblock 7 an der Schießstättstraße 22. In der Folge konnte sich das Multikulturelle Jugendzentrum am Standort weiterentwickeln. Für die Anwesen Landsberger Straße 55 und Westendstraße 74 wurde im Rahmen eines beschränkten Wettbewerbs auf Basis des bestehenden Baurechts eine Neubaulösung gefunden. Es wurden Genossenschafts- und Sozialwohnungen sowie ein neues, zweigeschossiges Rückgebäude an der Landsberger Straße 55 für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (besondere Wohnform) errichtet. In einem Neubau auf den rückwärtigen Grundstücken Landsberger Straße 45 und 47 entstanden vielfältig nutzbare Räume für stadtteilbezogene Einrichtungen.

Sozialplanung für Betriebe

In den Abbruch der Bestandsgebäude Landsberger Straße 45-47 Rückgebäude, Landsberger Straße 55 sowie die Modernisierung der Vorderhäuser waren 10 Betriebe involviert. Die Speditionsfirma aus dem zentralen rückwärtigen Grundstück siedelte ab, wie es bereits im Kaufvertrag mit der Stadt geregelt worden war. Für eine Schreinerei, eine Foliendruckerei und einen Abflusssdienst wurden Sozialpläne erstellt. Sie siedelten in den Gewerbehof an der Adi-Maislinger-Straße um. Für die anderen Betriebe wurden Zwischenlösungen im MGS-Gebäudebestand an der Landsberger Straße 45/55 gefunden, da die Inhaber ihren Standort aus München verlagern, bzw. den



Soziale Einrichtungen Donna Mobile und Schrenkkirche
unten: Klettergerüst im Innenbereich Block 18



Betrieb aufgeben wollten.

Gemeinsame Frei-, Grün- und Spielfläche

Nach Abbruch aller Gebäude auf den Binnenflächen des Blocks konnte zusammen mit den städtischen Flächen des Bolzplatzes rund um die Stadtbibliothek und die Jugendfreizeiteinrichtung ein Potenzial von rund 5.000 m² Freifläche zur Begrünung und Neugestaltung geschaffen werden. Die Pfarrei St. Benediktus schloss sich an und stellte rückwärtig vom Kirchenschiff rund 200 m² Grundstücksfläche als öffentlich zugängliche Grünfläche zur Verfügung. Die konkreten Funktionen und Nutzungen der zentralen Grundstücke der Landeshauptstadt München und der MGS wurden in einem Freiflächenplan fixiert. In den Jahren 1998 bis 2001 beteiligte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Kinder aus dem Westend an der Gestaltung der Grünflächen. Die Beteiligungsaktion führte der Bürgerverein „Urbanes Wohnen“ im Auftrag der Stadt und der MGS durch; das Baureferat und der örtliche Bezirksausschuss waren daran beteiligt.

Grüne Wege durch das Westend

Als Folge der Verlagerung einzelner Stellplätze in die Anwohnergarage im Block 18 wurden die angrenzenden Straßen vom ruhenden Verkehr entlastet. So konnten die Ganghoferstraße zwischen Westend- und Kazmaierstraße sowie die Westendstraße zwischen Fäustle- und Schrenkstraße umgestaltet werden. Grüninseln mit Bäumen lockern den Straßenrand auf; Querungshilfen für Gehbehinderte und

Flächen für Fußgänger stehen zur Verfügung.

Die Flächen der Westendstraße wurden niveaugleich gestaltet, begrünt und vor dem Selbsthilfezentrum und der Gaststätte Benediktusbrauerei mit Bänken und Hecken ausgestattet. Die Westendstraße ist in diesem Abschnitt Teil eines Grünweges geworden, der von der Straßenbahnhaltestelle „Schrenkstraße“ durch die Gebäude an der Landsberger Straße 45, die innere Grünfläche des Blocks 18, entlang der Jugendfreizeitstätte und der Aktionsfläche zur Westendstraße führt. Der Grünweg verläuft weiter nach Süden durch den Innenbereich des Sanierungsblocks 21 bis in die Wohnhöfe des Sanierungsblocks 23 der Wohnungsgenossenschaft München-West.

Ergebnisse der Stadtteilsanierung

Im Zentrum des Blocks 18 entstanden:

- Grünflächen mit Spieleinrichtungen für Kinder, eine Ruhezone mit Brunnen für Senioren, eine neue, teilweise schalldämmend eingehauste Aktionsfläche,
- ein neues zweigeschossiges Rückgebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen nach Abbruch der Rückgebäude Landsberger Straße 45-47,
- eine Anwohnergarage mit 265 Stellplätzen unter der Grünfläche,
- eine Gemeinschaftsgrünfläche auf dem Anwesen der MGS Westendstraße 74 und dem privaten Grundstück Fäustlestraße 5 mit Zugang von der Fäustlestraße 3.





Grundsteinlegung Wohnanlage (sozialer Wohnungsbau) im Block 21

Wohnen auf ehemaligen Gewerbeflächen

Block 21

Historische Entwicklung

1890 siedelte sich die Firma Drexler in dem Bau-geviert südlich der Westendstraße an. Das erste Herstellungsgebäude der Fassfabrik wurde im Zentrum des Blocks 21 errichtet. Die Anzahl der Gebäude des einst größten Fassherstellers in Süddeutschland wuchs stetig. Erst ab 1900 wurden am Blockrand auch Wohngebäude errichtet. Zwei in der Liste der geschützten Baudenkmale verzeichnete Anwesen datieren aus den Jahren 1901 und 1902. Im Jahr 1922 entstand das Gebäude an der Westendstraße 95, das neben den Verwaltungsräumen der Fassfabrik Wohnungen für die Fabrikarbeiter in den Obergeschossen bot. 1979 stellte die Firma Drexler ihre Produktion ein.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen 1979 fanden ein Sanierungsgeviert vor, das im wesentlichen von dem Gewerbeareal der Firma Drexler geprägt war. Die gewerblichen Grundstücksflächen reichten mit einer Größe von 1,3 ha von der Westendstraße bis zur Tulbeckstraße. 1977 erwarb die Landeshauptstadt München das Gelände. Vereinbarungsgemäß räumte die Firma Drexler das Grundstück im Laufe des Jahres 1980. Ein Gewerbemieter der Firma Drexler an der Westendstraße 97 siedelte 1979 ab. Die wenigen Altbauwohnungen waren sanierungs- und

modernisierungsbedürftig.

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Das Neuordnungskonzept sah vor, das Quartier als „Allgemeines Wohngebiet“ weiter zu entwickeln. Dazu sollten alle Gewerbegebäude der Fassfabrik beseitigt und an deren Stelle Ersatz- und Übergangswohnungen errichtet werden. Rund 20 Prozent der Wohnungen sollten für alte Menschen vorgehalten werden, eine sinnvolle Ergänzung der neuen Seniorenbetreuungseinrichtung in der Geroltstraße 1 im Block 23.

Die Wohngebäude sollten straßenseitig geschlossen gebaut und im Blockinneren fortgesetzt werden. In die Neuordnung zu integrieren waren eine der Öffentlichkeit zugängliche Grünfläche mit Spielplatz und auf den Freiflächen östlich und westlich der so genannten Spangen sollten Mietergärten angelegt werden. In die neuen Gebäude war ein Kindergarten für 75 Kinder sowie Räumlichkeiten für einen Bewohnertreffpunkt und für Spiel-, Lern- und Bildungsgruppen einzuplanen. Ursprünglich war in der Neubebauung auch ein Ersatz für die Stadtbibliothek an der Schrenkstraße vorgesehen. Die angrenzenden Straßenräume der Ganghofer- und Westendstraße sollten bepflanzt und der Kleinpflasterbelag der Ganghoferstraße durch Asphalt ersetzt werden.



Die Sanierungssatzung des Blocks 21 wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.02.1980 rechtsverbindlich.
Luftbild aus dem Jahr 1978



Luftbild aus dem Jahr 1989

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 21

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Ganghoferstr. 2	OM						30
Westendstr. 93-97a Tulbeckstr. 26a-28b	N	Soz.Wohnbau	2	191	3	191	3.000
Westendstr. 95	M	frei finanziert		20	1		
Tulbeckstraße	Straßenbau zw. Gerolt- und Ganghoferstr.	anteilig StBauFö					40

- M Modernisierung
- N Neubau
- OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)
gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat
- TG Tiefgarage



Neubau Tulbeckstraße 26a und 28b



Mietergärten Westendstraße 97

Ersatz- und Übergangswohnungen

In einem beschränkten Wettbewerb wurden die Neuordnungsziele konkretisiert. Umgesetzt wurde der Wettbewerbsbeitrag, der die Straßenfluchten an der Westend- und Tulbeckstraße schloss und dazwischen zwei „Gebäudespangen“ von Nord nach Süd errichtete. In der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses wurde der Erhalt und die Modernisierung des stattlichen Wohngebäudes Westendstraße 95 vorgesehen und verwirklicht.

Zur Sicherung der Sanierungsziele stellte die Landeshauptstadt München auf Grundlage dieses Bebauungsvorschlages den Bebauungsplan Nr. 959 für den Sanierungsblock 21 auf, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.10.1983 rechtsverbindlich wurde.

Nachdem das Grundstück ins Treuhandvermögen übertragen war, konnte die MGS im Block 21 191 Ersatz- und Übergangswohnungen errichten, darunter 16 große, speziell für kinderreiche Familien geeignete Wohnungen.

Mit der Wohnbebauung entstanden 191 Tiefgaragenstellplätze, Räume für einen Kindergarten mit drei Gruppen an der Westendstraße 97a, ein Büro für Streetwork an der Westendstraße 93 sowie weitere Büro- und Gruppenräume. Die letztgenannten Räume nutzte zunächst das Stadtteilbüro für die Sanierung im Westend; nach dessen Umzug in die Westendstraße 87 mietete sie ein gemeinnütziger Verein.

Zwischen den Gebäudespangen im Zentrum des Blocks befindet sich nun eine große Grünfläche mit Kinderspielplatz, zugänglich von der Westend- und der Tulbeckstraße aus. Zusätzliche Mietergärten beleben das nachbarschaftliche Miteinander.





Block 48 und 49

Wohnraum mit grüner Aussicht

Blöcke 48 und 49

Historische Entwicklung

Die Lage und der Zuschnitt der Sanierungsblöcke 48 und 49 geht auf die Planungen der Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts und die daraus folgende Erschließung der Areale zurück. Im Vergleich zu den bürgerlichen Wohngebieten Schwabing, Nymphenburg oder Neuhausen wurde das Westend erst später für die Wohnbevölkerung erschlossen. Nach dem Bau der Donnersberger Brücke um 1893 und der Verlängerung der Straßentrasse nach Süden erfolgte die Bebauung der Parzellen entlang der Trappentreustraße.

Etwa zeitgleich im Jahr 1883 wurden nördlich der Gollierstraße (Block 46 des Untersuchungsgebietes der Stadtteilsanierung) die ersten Gebäude der Firma Metzeler errichtet. Die Fabrik für Gummiwaren und Guttapercha (vergleichbar mit Kautschuk) erwarb später auch Grundbesitz im Sanierungsblock 48. Weitere Flächen an der Trappentreustraße wurden parzelliert und mit Vorder- und Rückgebäuden im Geschosswohnungsbau der Gründerzeit bebaut. 1906 öffnete an der Kazmaistraße 66 das Kinderheim St. Rupert. Um 1910 entstanden die damaligen Konturen des Heimeranplatzes. Erst in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts und nach dem Zweiten Weltkrieg wurden weitere gewerbliche Gebäude an der Kazmair- und Gollierstraße gebaut.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen von 1979 fanden einen städtebaulich ungeordneten Zustand in den Sanierungsblöcken 48 und 49 vor, u.a. mit erheblichen Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzungen und dem zunehmenden Verkehr auf dem Mittleren Ring.

Der größte Teil der Sanierungsblöcke 48 und 49 befand sich 1979 in städtischem Eigentum. Die Firma Metzeler veräußerte ihre Grundstücke und Gebäude südlich der Gollierstraße an die Landeshauptstadt München. Vier weitere ansässige Betriebe mussten verlagert werden; drei entschieden sich für Standorte außerhalb des Westends. Ein Betrieb erwarb ein Grundstück an der Hansastraße 41 im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1666 und baute dort das neue Betriebsgebäude. Auf dem Flurstück 8417/5 im Block 49 befand sich ein Bauhof des Baureferates, dessen Flächen schon damals als Entwicklungspotenzial für den Stadtteil vorgehalten wurden.

Für den Ausbau und die Untertunnelung des Mittleren Rings in der Trappentreustraße wurden 1980 die gründerzeitlichen, sanierungsbedürftigen Wohngebäude auf der Westseite der Trappentreustraße abgebrochen. Es verblieb eine uneinheitliche Situation aus gewerblich genutzten Gebäuden und straßenbegleitenden Freiflächen.



Am 20.02.1980 trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt die Sanierungssatzung des Blocks 48 und 49 in Kraft. Luftbild aus dem Jahr 1982



Luftbild Block 48 nach Sanierung aus dem Jahr 2001



Luftbild Block 49 aus dem Jahr 1982



Luftbild Block 49 nach Sanierung aus dem Jahr 2001

Übersicht der Projekte in den Sanierungsblöcken 48 und 49

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Gollierstr. 67-73 Kazmaistr. 74-78	N	Soz. Wohnbau	Kurzzeit- pflege Tagespflege	109		109	300
Trappentreustr. 32-38	N	Soz. Wohnbau		61		60	400
Ridlerstr. 52-60 Trappentreustr. 44-50	N	Soz. Wohnbau	1	126	5	129	200
Block 48	Öff. Grünfläche	StBauFö.-Mittel					2.000
Block 49	Öff. Grünfläche	StBauFö.-Mittel					2.500
Kazmaistrasse	Öff. Grünfläche						500

N Neubau
TG Tiefgarage



Heimeranplatz

Ziele der Neuordnung und Sanierung

Die Neuordnungskonzepte der Blöcke 48 und 49 definierten einen Bedarf an Ersatz- und Übergangswohnungen auf Flächen entlang der Straßenränder des Blocks 49 und entlang des Gießerswegs. Der Heimeranplatz sollte auf der Westseite durch eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung räumlich gefasst werden, während im Block 48 an der Gollier-/Trappentreustraße Freiflächen für den Schulsport vorgesehen waren. Die westliche Trappentreustraße sollte alleeartig begrünt werden und eine Grünverbindung hinüber zum Gollierplatz entstehen. Im Zuge der weiteren städtebaulichen Planungen vor der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 1656 wurden die Neuordnungsziele weiterentwickelt.

Letztlich konnte das Westend als Stadtviertel durch die Untertunnelung der Trappentreustraße in den 80er Jahren wieder zusammenwachsen.

Wohn- und Gewerbeflächen

In den Blöcken 48 und 49 wurde der Bau von Ersatz- und Übergangswohnungen auf Wohnbauflächen entlang der Trappentreustraße, Ridlerstraße und dem Heimeranplatz festgelegt. Die MGS errichtete 187 Sozialwohnungen.

Integriert in die Wohnbebauung wurden eine Kindertagesstätte (Trappentreustraße 42-44), fünf Gewerbeeinheiten und 189 Tiefgaragenstellplätze errichtet. Im Block 49 wurde der Bereich im Vorfeld der sechsgeschossigen Bebauung am Heimeranplatz mit einer Brunnenplastik und einem Platanenhain gestaltet.



Stadtplatz Block 48, Ecke Gollier-/Trappentreustraße

Grün- und Sportflächen

Der parallel vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Auftrag gegebene Grünfunktionsplan wies den im Bebauungsplan festgesetzten „Allgemeinen Grünflächen“ konkrete Funktionen und Nutzungen zu. So wurden Grünwegverbindungen geschaffen, die im Norden die Guldeinschule und den Gollierplatz mit der U-/S-Bahnstation Heimeranplatz und die Schulsporthanlage an der Kazmairstraße verbinden.

Ebenfalls auf Grundlage des Grünfunktionsplans ist an der Ecke Gollier-/Trappentreustraße ein Stadtplatz neben dem neuen Pfarreigebäude als „Brücke“ zum Gollierplatz situiert worden. Im Block 49 entstand ein Spielplatzbereich, den Mädchen selber konzipierten und teilweise ausführten, ein Projekt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung/Stadtsanierung in Kooperation mit der Ridler-Schule. Im Innenbereich des Blocks 49 wurde ein großer Kinderspielplatz mit Grünflächen eingerichtet.

Soziale und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der Landeshauptstadt München wurde im östlichen Bereich des Blocks 48 eine Wohnbaufläche für Seniorenwohnungen mit einer Betreuungseinrichtung vergeben. Für die Erweiterung des Pfarrheims St. Rupert, Kiliansplatz 1, ist an der Gollierstraße eine Fläche für „Gemeinbedarf“ festgesetzt worden. Hier entstand ein Neubau der Pfarrgemeinde mit Gemeindesaal und Nebenräumen. Beide Grundstücke wurden aus dem Treuhandvermögen der MGS veräußert.

Im Abschnitt zwischen Kinderheim St. Rupert und Seniorenwohnanlage wurde die Kazmairstraße aufgelassen und als Grünweg zwischen den Sanierungsblöcken 48 und 49 in das Grünwegenetz eingefügt. Insbesondere für die Senioren in der Nachbarschaft wurden zahlreiche Sitzmöglichkeiten integriert.



Was lange währt ... wird ein Gewerbehof

Block 65

Historische Entwicklung

Ausgehend vom Bau der Bahnlinie München-Rosenheim bzw. München-Lenggries ab 1854 begann die Bebauung der an die Bahngleise angrenzenden Flächen des Blocks 65. Betriebe mit Erschließung über die Bahngleise siedelten hier; diese Gebäude aus der Entstehungszeit des Areals sind nicht mehr vorhanden. Die Gebäude an der Hansastraße 39-41, die 1934 als symmetrische Gebäudeanlage mit architektonisch betonter mittiger Einfahrt gebaut wurden, stehen heute unter Denkmalschutz.

Bestand vor der Stadtteilsanierung

Die vorbereitenden Untersuchungen im Westend ergaben, dass zur Erreichung der Neuordnungsziele in den dicht bebauten Wohnlagen des Sanierungsgebietes bzw. des Gründerzeitviertels ein Bedarf an ca. 10.000-17.000 m² Nutzfläche zur Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben ausgelöst würde.

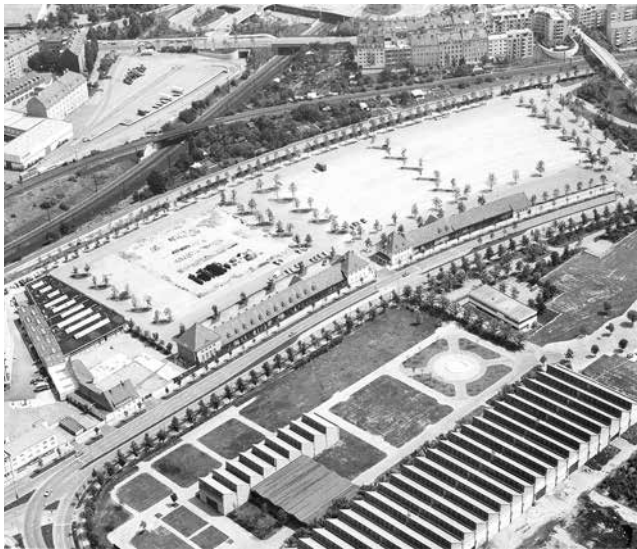
Die Landeshauptstadt München erwarb daher schon 1977 ein Grundstück der Firma Holzwerk Moll & Co., das zwischen der Bahnlinie und der Hansastraße in Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet Westend lag.

Der Erwerb des rund 21.500 m² großen Grundstücks wurde mit Städtebauförderungsmitteln finanziert. In der Folge ließ die Stadt die Gleisanschlüsse zurückbauen. Außerdem wurde ein großer Teil des Geländes 1983 zunächst als Parkplatz für die Internationale Gartenausstellung (IGA) im Westpark umgebaut.

Stadtteilsanierung

Das Sanierungsgebiet ist Teil des Bebauungsplans Nr. 1666 vom 10.08.1990 und umfasst die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie den Grundstücksbereich an der Hansastraße 41.

Zur Durchführung der Neuordnungs- und Sanierungsziele wurden die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen städtischen Grundstücke im Jahr 2001 in das Treuhandvermögen der MGS übertragen.



Block 65: Am 10.09.1992 als Ersatz- und Ergänzungsgebiet im Amtsblatt veröffentlicht. Luftbild aus dem Jahr 1984



Luftbild aus dem Jahr 2012

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 65

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Hansastr. 37	Skater-Anlage	StBauFö.-Mittel	1				
Hansastr. 39	M		1				200
Gewerbehof Adi-Maislinger- Str.	N	Frei			30	84	50
Adi-Maislinger- Str.	Straßenbau	StBauFö.-Mittel					2.000

M Modernisierung
 N Neubau
 TG Tiefgarage



Hansastraße 31-39

Sanierung der Kranhalle für Jugendkultur

Vorbereitend zu den geplanten Neubaumaßnahmen mussten für die Jugendkultureinrichtung „Feierwerk“ Ersatzflächen in einem Gebäude an der Hansastraße geschaffen werden. Das „Feierwerk“ betrieb schon in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts an der Hansastraße 39 eine von der Landeshauptstadt München geförderte kulturelle Einrichtung für Jugendliche. Für ihre Aufführungen nutzte die Einrichtung eine der alten Lokhallen, deren Abbruch zur Neubebauung des Areals notwendig war. Als Ersatzfläche wurde die sogenannte Kranhalle umgebaut und saniert, die 2003 für Zwecke der Jugendkultur mit Multifunktionsbühne eingeweiht wurde. Außerdem konnte auf einem Teil der Freiflächen ein Skaterpark für Jugendliche eingerichtet werden.

Die Baugebiete GE 3 und GE 4 konnten nun für gewerbliche Ersatzflächen der Stadtteilsanierung Westend freigemacht werden.

Entwicklung von neuen Gewerbeflächen

Das anfängliche Sanierungskonzept, die Flächen der Baugebiete GE 3 und GE 4 als einzelne Parzellen an sanierungsbeteiligte Betriebe zu veräußern, wurde verworfen. Die Bedarfsabfrage ergab, dass die zur Verlagerung vorgesehenen Betriebe in der Regel nicht über ausreichend Eigenkapital verfügten. Deshalb wurde für beide Baugebiete das Konzept eines Gewerbehofes mit flexiblen Mietflächen, starker Belastbarkeit der Geschosdecken, leistungsfähigen Lastenaufzügen und geeigneter Erschließung weiter verfolgt. Letztendlich wurde von den beiden parallel an der Adi-Maislinger-Straße geplanten Baukörpern nur der südliche im GE 4 verwirklicht. Das Flächen- und Nutzungsprofil der Erschließungsstraße wurde neu konzipiert. Es entstand ein reich begrünter und mit vier Baumreihen bepflanzter „Anger“.

Die Flächen des nördlich gelegenen Baugebiets GE 3 wurden für Bedarfe seitens der Stadtteilsanierung Westend nicht mehr benötigt. Eine Teilfläche von 2.500 m² konnte deshalb an einen benachbarten Bäckereibetrieb zur räumlichen Erweiterung seiner Produktion und Logistik veräußert werden. Die verbleibende Restfläche steht für künftige Nutzungen zur Verfügung.



Gewerbehof am Westpark mit grünem Anger

Gewerbehof für Betriebe aus dem Westend

Die Ermittlung der konkret zu verlagernden Betriebe konnte zunächst nur unzureichend vorangetrieben werden, denn die förmliche Festlegung der Sanierungsblöcke erstreckte sich über einen Zeitraum von zehn Jahren. In den beiden schon vor Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen förmlich festgelegten Sanierungsblöcken 21 und 23 löste die Neuordnung keinen Bedarf an gewerblichen Ersatzflächen aus. Weitere Betriebe in den Sanierungsblöcken 48 und 49 verfolgten aufgrund der Besonderheiten ihrer Produktionsprozesse spezifische Absiedelungsziele. So siedelte ein Antennenbaubetrieb auf eine andere Gewerbefläche im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1666 um.

Bei den fortgeführten Verhandlungen in den Sanierungsblöcken 1, 4, 5, 7, 8, 10 und 11 zeigte sich, wie 1981 in Haidhausen, dass Betriebe immer dann für eine Verlagerung gewonnen werden konnten, wenn die Ersatzflächen bereits zu besichtigen waren und die Rechtslage zur Verlagerung durch Bebauungsplan oder vom Stadtrat beschlossenes Neuordnungskonzept legitimiert war.

Die Bemühungen, diesen Zirkelschluss aufzulösen und den Gewerbehof im Block 65 zu finanzieren, wurden durch Beschlüsse des Aufsichtsrates der MGS am 20.07.2004 und des Stadtrates am 23.02.2005 konkret. Am 14.07.2006 konnte der Grundstein gelegt und am 18.11.2008 der von der MGS errichtete Gewerbehof am Westpark eingeweiht werden. Für die Erstbelegung wurden 30 Gewerbeeinheiten vorgehalten. Von den 27 Betrieben, die als erste in den Gewerbehof einzogen, waren acht Betriebe aus dem Sanierungs- und Untersuchungsgebiet des Westends, ein Betrieb aus dem Sanierungsgebiet Haidhausen. Sechs Betriebe kamen aus der Nachbarschaft des Gewerbehofes, aus der Hansa- und Ganghoferstraße, zwölf weitere Betriebe aus den nahen Innenstadtlagen. Die drei freien Gewerbeeinheiten wurden weiterem Bedarf aus dem Sanierungsgebiet Westend vorbehalten.





Dokumentation 01
Sanierung der Feldmüllersiedlung
in Giesing,
Veröffentlichung 2006



Dokumentation 02
Stadtteilsanierung Haidhausen
Soziale Stadterneuerung
in München,
Veröffentlichung 2008



Dokumentation 03
Stadtteilsanierung Haidhausen
Neue Flächen für Wohnen und
Gewerbe,
Veröffentlichung 2008



Dokumentation 04
Stadtteilsanierung Haidhausen
Die Herbergen und ihre Nachbarschaft,
Veröffentlichung 2010



Dokumentation 05
Stadtteilsanierung Haidhausen
Das gründerzeitliche Haidhausen,
Veröffentlichung 2010



Dokumentation 06
Zeitzeugendokumente zur
Stadtteilsanierung Haidhausen,
Veröffentlichung 2010



Dokumentation 07
Stadtteilsanierung Westend
Soziale Stadterneuerung im Westend,
Veröffentlichung 2015



Dokumentation 08
Stadtteilsanierung Westend
Das Westend im Wandel,
Veröffentlichung 2015



Dokumentation 09
Gesichter und Geschichten des
Münchner Westends,
Veröffentlichung 2015

Herausgeberin

Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH
Haager Straße 5
81671 München
www.mgs-muenchen.de

Im Auftrag und Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/plan

Mit Unterstützung vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Franziskanerstraße 6-8
81669 München

Projektleitung MGS

Melanie Meindl

Redaktion/Gestaltung

Büro Baumeister
Nicolette Baumeister, Eva Nikolaides

Texte/Bildredaktion

Anke Witzel - Texte & Taten
Anke Witzel, Dr. Michael Hohenester,
Rüdiger Munderloh

Bildnachweis

Bavaria Luftbild
Edward Beierle
Christine Dempf
Heike Geigl
GEWOFAG Wohnen GmbH
Jvana Hubert
INCREON GmbH
Kulturladen Westend
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der
Landeshauptstadt München und
der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Städtebauliche Zeichnungen

Kamil Schwarz

Stand

September 2015

Druck

C. Lohmeier
alpha-teamDRUCK GmbH, München



