



Stadtteilsanierung Haidhausen

Die Herbergen und ihre Nachbarschaft





	3	Inhaltsverzeichnis
Vorwort	4	
Einleitung	6	
Anfänge der Stadtteilsanierung Haidhausen	8	
Historische Entwicklung	10	
Vorbereitende Untersuchungen	12	Städtebauliche Bestandsaufnahme
	16	Wege zum Erhalt der Herbergen und zur Verwirklichung der Sanierungsziele
Erhalt und Neuordnung	20	Block 11
	24	Block 12
	28	Block 13
	32	Block 14
	36	Block 14c
	40	Block 15
	44	Block 16
Projektübersicht	50	
Verwendete Fördermittel	56	



Kirchenstraße 18 a-18b, Rückgebäude



Haidhauser Herbergen in die Hand Haidhauser Handwerker

Die Haidhauser Herbergen waren für unseren Stadtteil schon immer ein wesentlicher Bestandteil, der den Charakter Haidhausens bestimmte. Die Eigentumsverhältnisse waren aufgesplittert. Viele Häuser standen leer; sie waren arg heruntergekommen. Im Zusammenhang mit der Stadtteilsanierung Haidhausens sollten diese ehemals vorstädtischen Kleinhäuser erhalten bleiben und denkmalgerecht saniert werden.

Bei der anstehenden Sanierung ging es mir darum, dass diese Häuser nicht als vornehme Stadthäuser für das Viertel entfremdet würden. Zu verhindern war, dass die historischen Herbergen luxuriös saniert und an besonders Privilegierte als Stadthäuser reprivatisiert werden.

Deshalb habe ich am 11. Juni 1992 als Stadträtin den Antrag gestellt, die Herbergen vor der Sanierung Haidhauser Handwerkern anzubieten. Diese sollten in die Lage versetzt werden, mit angepassten einfachen Mitteln die Sanierung selbst durchzuführen. Als Hauserneuerer und spätere Bewohner waren Haidhauser Handwerker – vorzugsweise aus Bau- und Ausbaugewerbe gewünscht, die im Rahmen der Nachbarschaftshilfe auf Gegenseitigkeit die Herbergen herrichten konnten.

Auf der Basis meines Antrags erließ der Oberbürgermeister Christian Ude am 1. Juni 1994 den so genannten „Herbergenbeschluss“. Damit konnte der handwerkliche Charakter der Herbergen bewahrt und dem Trend zur Umwandlung der „Kleine-Leute-Anwesen“ in „Große-Leute-Häuser“ entgegengewirkt werden.

Entsprechend den Vorgaben der Landeshauptstadt München wurden vorwiegend Bauhandwerker aus Haidhausen gesucht, die bereit und in der Lage waren, auch in Eigenleistung die erheblichen Sanierungsarbeiten zu erbringen. Erst wenn es keinen Bauhandwerker als Interessenten gab, konnten andere Handwerksgruppen zum Zuge kommen. Die Nachfrage war groß, die Entscheidungen fielen nach strengen Regeln und wurden vom Direktorium der Landeshauptstadt München überprüft.

So konnten überwiegend Bauhandwerker gewonnen werden, wie z.B. Fliesenlegermeister, Heizungsbauer, Solartechniker, Bauschlosser, Parkettleger, Maler, Maurer, Lackierer und Lackierermeister, Schreiner und Raumausstatter.



Preysingstraße 56
(Hausnummer vor Sanierung; Heute 60a)



Milchstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25



Steinstraße 49, 51, 53

Die Sanierung umfasste insbesondere: Trockenlegung des Mauerwerks, Dach- und Fassadensanierung sowie die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Innenräume. Hierbei waren die Auflagen des Denkmalschutzes sowie weitere Vorgaben der Stadt München zu beachten.

Gerade durch die erheblichen Eigenleistungen wurde es Handwerkerfamilien ermöglicht, Wohnraum und zum Teil auch Werkstätten mitten in Haidhausen zu errichten und zwar zu einem bezahlbaren Preis. Gleichzeitig konnten Handwerksbetriebe hier gehalten werden, die in der Stadt gebraucht werden. In enger Abstimmung mit den städtischen Referaten und begleitet durch die Arbeit des Bezirksausschusses konnte der Sanierungsträger MGS 25 Anwesen an qualifizierte Handwerker veräußern.

Die Herberghäuser sind Teil der Baugeschichte Münchens, sie stehen in direkter Nachbarschaft zu gründerzeitlichen Häusern. Die Stadt hat bewusst auf die Ausnutzung des möglichen Baurechts verzichtet, um die Identität des Stadtteils Haidhausen zu bewahren.

Adelheid Dietz-Will
Vorsitzende des
Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen

Erhalten und Erneuern

Die vorliegende Dokumentation 04 „Die Herbergen und ihre Nachbarschaft“ wurde von der MGS im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München erarbeitet. Sie widmet sich einem großen Teil des alten Haidhauser Ortskerns (Sanierungsblöcke 11, 12, 13, 14, 14c, 15 und 16), der durch die städtebaulichen Besonderheiten des Dorfes Haidhausen im Übergang zur Vorstadt und zum Stadtteil Münchens geprägt ist. Bis heute blieb in einigen Bereichen die Kleinteiligkeit der dörflichen Bebauung mit Kleinhäusern (Herbergen), die relativ unvermittelt neben den aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammenden Mietshäusern stehen, erhalten. Ein harmonisches, lebenswertes Nebeneinander für die Zukunft zu sichern war eine sowohl unter städtebaulichen als auch unter sozialen Aspekten anspruchsvolle Aufgabe.

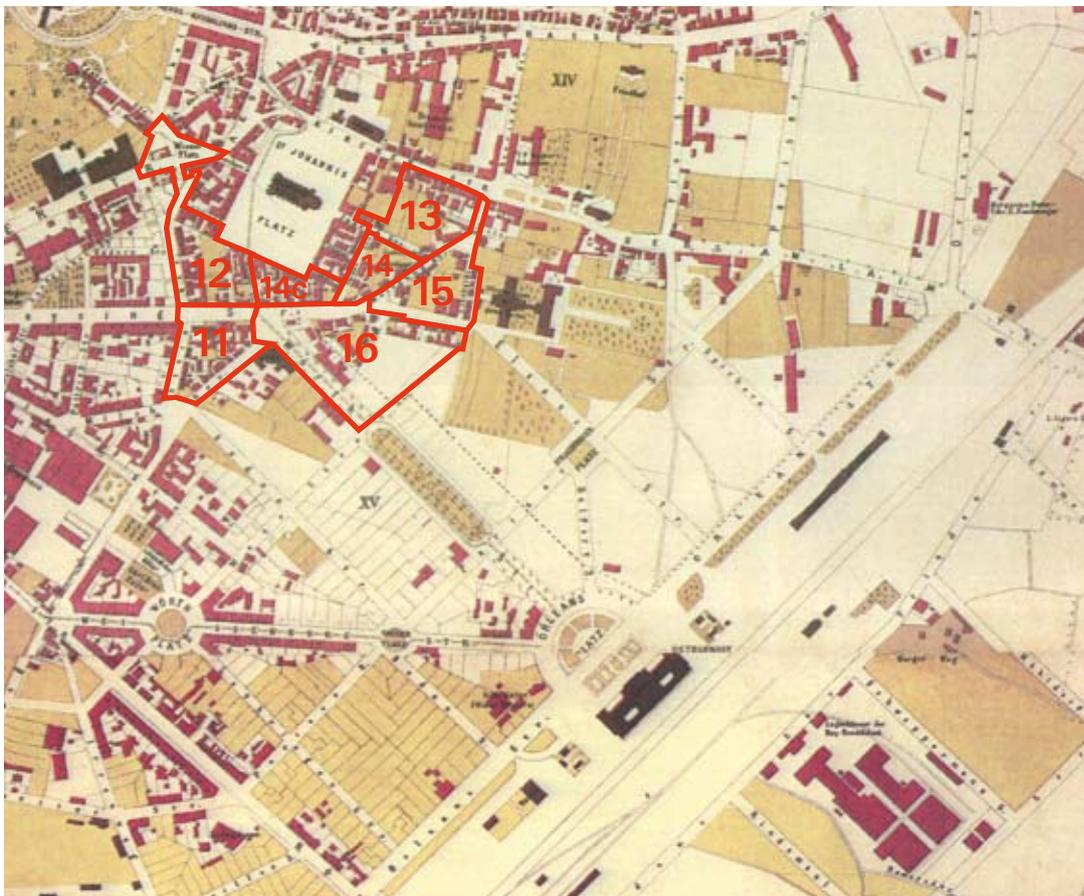
Die Dokumentation ist Teil einer aus vier Ausgaben bestehenden Reihe zur Stadtteilsanierung in Haidhausen. In der Dokumentation Sanierung 02 „Soziale Stadterneuerung in München“ sind die wesentlichen Zielsetzungen, Strategien und Ergebnisse der Stadtteilsanierung Haidhausen ausführlich dargestellt. Dort werden Aussagen getroffen, die grundsätzlich für das gesamte Sanierungsgebiet mit allen Sanierungsblöcken gelten. Einzelnen Schwerpunkten widmen sich die weiteren themenbezogenen Dokumentationen 03 „Neue Flächen für Wohnen und Gewerbe“, diese Dokumentation 04 und 05 „Das gründerzeitliche Haidhausen“ (erhältlich bei der MGS, siehe Impressum)

Die Steuerung der Stadtteilsanierung Haidhausen lag bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtanierung und Wohnungsbau (Planungsreferat Stadtanierung) sowie beim Sozialreferat. Dabei zeichnete das Planungsreferat verantwortlich für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen, hoheitlichen Planungen, sowie die Fördermittelsteuerung. Das Sozialreferat übernahm die Federführung bei der Sozialplanung bzw. den Einzelsozialplänen für die Wohnungsmieter.



Stadtkarte 1858

Sanierungsblöcke
„alter Ortskern“



Stadtkarte 1890

Sanierungsblöcke
„alter Ortskern“



Preysingstraße 71 (Kriechbaumhof)



Preysingstraße 54, 60 und 60a



Einweihung der Gemeinschaftsgrünfläche, Block 16

Eine tragfähige Ausgangssituation

Anfänge der Stadtteilsanierung Haidhausen

Am 17. November 1971 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München vorbereitende Untersuchungen nach § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Haidhausen durchzuführen. In der Untersuchung wurden charakteristische Bereiche wie „Umstrukturierungsbereiche“, „alter Ortskern“ und „Franzosenviertel“ identifiziert. Etwa zeitgleich mit den vorbereitenden Untersuchungen in Haidhausen trat im Jahr 1973 das Bayerische Denkmalschutzgesetz in Kraft. Daraufhin wurden die Herbergen zunächst historisch und bautechnisch untersucht und fast alle wurden in die vorläufige Denkmalliste eingetragen.

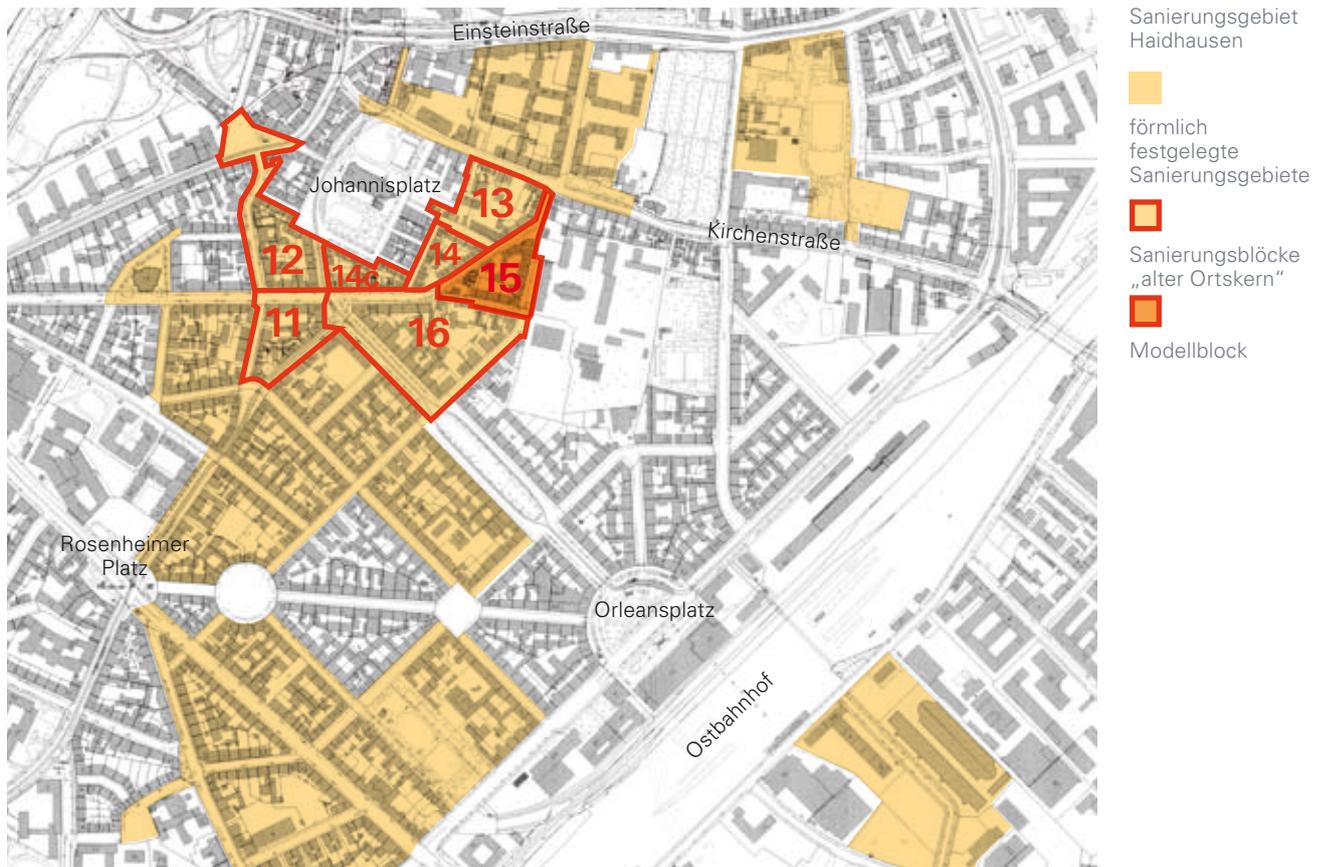
Am 07. Juli 1976 billigte der Stadtrat das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und stellte damit die Weichen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Haidhausen.

Für die jeweiligen Sanierungsblöcke wurden einzelne Satzungen beschlossen. Am 20. August 1976 wurde die Satzung für den Sanierungsblock 15 rechtsverbindlich. Er wurde als erster Block förmlich festgelegt und diente modellhaft der Erprobung der mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 eingeführten Verfahren und der Finanzierungsinstrumente.

Ein Jahr später, am 17. März 1977 wurden die Satzungen für die Sanierungsblöcke 11 bis 14, 14 c und 16 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München rechtsverbindlich. Der Bereich dieser Sanierungsblöcke ist außerdem Teil des schützenswerten Denkmalensembles „Haidhausen“.

Die Neuordnungskonzepte des Sanierungsgebietes, datiert von 1977, empfahlen an einigen Stellen noch den Abbruch von Herbergengebäuden, die in der vorläufigen Denkmalliste bereits geführt wurden. Nachdem diese mit der Veröffentlichung der Liste im Jahr 1985 verbindlich geschützt waren, wurden die Sanierungsziele entsprechend geändert.

Von den insgesamt 130 Grundstücken der oben genannten Sanierungsblöcke sind heute 79 in der Liste der Baudenkmale geführt.



Soziale Stadterneuerung in Haidhausen

Sanierungsziel war die bauliche Erneuerung und städtebauliche Aufwertung der Sanierungsblöcke 11, 12, 13, 14, 14c, 15 und 16 nach Maßgabe des Gesamtkonzeptes zur Stadtteilsanierung Haidhausen. Dies beinhaltete insbesondere das Bewahren und die Modernisierung der Herbergen, die Modernisierung der gründerzeitlichen Blockrandbebauung, den Neubau von Sozialwohnungen auf verfügbaren unbebauten Grundstücken, den Bau von Infrastruktureinrichtungen und das Erstellen von Freiflächen insbesondere Gemeinschaftsgrünflächen* für die Bewohner.

Grundlage hierfür bildeten die vom Stadtrat im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete beschlossenen Neuordnungskonzepte; für die Blöcke 12 und 14c wurden diese in den Jahren 1991 bzw. 1993 fortgeschrieben.

Die Umsetzung der Sanierungsziele durch den Sanierungsträger MGS erfolgte entsprechend der Münchner Linie** unter der Berücksichtigung der sozialen Belange der Sanierungsbetroffenen.

**Eckpunkte der Münchner Linie der sozialen Stadterneuerung

- Erhaltende Erneuerung anstatt Flächensanierung
- Aktiver Sanierungsträger vor Ort
- Konsenslösungen mit Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden
- Rücksichtnahme auf die sozialen Belange der Beteiligten
- Sozialplanung für Wohnungsmieter
- Zeitgemäße, nahe gelegene Ersatz- oder Übergangswohnungen
- Möglichkeit des Rückzuges in die frühere Wohnung
- Finanzielle Unterstützung beim Umzug
- Sozialplanung für Gewerbemietler(Gewerbetreibende)
- (Sozialplanung für Eigentümer)
- Angebot von Ersatzflächen
- Finanzielle Unterstützung bei Betriebsverlagerung/-anpassung
- (Sicherung der Sozialbindung der städtischen Wohnimmobilien)

Begleitet und unterstützt durch Sozialpläne, wurden für die Mieter und Gewerbetreibenden (und Eigentümer) Nachteile ausgeglichen, Existenzen gesichert.

* siehe hierzu Dokumentation Sanierung 05 „Das gründerzeitliche Haidhausen“



Steinstraße 15, 17 und 19 früher



Steinstraße 15, 17 und 19 heute



Steinstraße 25 und 27

Blick zurück in die Geschichte

Historische Entwicklung

Die Entwicklung des alten Ortskerns von Haidhausen geht auf das 17. und 18. Jahrhundert zurück. Vor mehr als 180 Jahren gab es rund um die alte Haidhauser Pfarrkirche einige Bauernhöfe, die heute nicht mehr existieren. Mit dem Bau von zahlreichen Kleinhäusern durch ortsansässige Handwerker entlang der Straßen und Gassen entstand eine Bebauung, die sich im 19. Jahrhundert zunehmend durch heute noch für Haidhausen typische sogenannte Herbergen erweiterte. Sie wurden großenteils durch Handwerker und Tagelöhner errichtet, die in Folge der „Landflucht“ auf der Suche nach Arbeit in großer Zahl nach München kamen. Innerhalb des Burgfriedens konnten diese mittellosen Arbeiter wegen der hohen Aufnahmegebühr nicht wohnen. Die Hofmarkverwaltung in Haidhausen ermöglichte ihnen jedoch die Ansiedlung, wenn sie eine „erträgliche“ Gebühr bezahlten, ein Grundstück erwarben und heirateten.

Mehrere Handwerkerfamilien bauten gemeinsam ein Haus, das sie stockwerks- oder zimmerweise aufteilten, die sogenannten Herbergen. Jede Herberge hatte einen eigenen Zugang und war über eine Treppe und Galerie zu erreichen. Der Herbergsbesitz wurde in Form von Bruchteilseigentum verbrieft. Mit den jeweiligen Sonderrechten, wie z.B. kein Recht die Aufhebung der Gemeinschaft - auch im Falle der Zahlungsunfähigkeit eines Bruchteilseigentümers - verlangen zu können, blieb das Bruchteilseigentum auch nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahr 1900 erhalten.

Für den Bau standen nur schlechte, unzureichende Materialien zur Verfügung. Der Tagebau von Kies und Lehm auf Haidhauser Fluren hinterließ Gruben und Absenkungen. Dieser wertlose Boden wurde den armen Handwerkern und Tagelöhnern überlassen; wertvolle Ackerflächen oder Gartenland wollten die Einheimischen an die Zuziehenden nicht abgeben. Die Häuschen waren in der Regel nicht oder nur zu einem kleinen Teil unterkellert. Deshalb bebauten die Eigentümer die Flächen um die Herberghäuser mit einer Vielzahl von kleinen Gebäuden, Schuppen und Verschlägen als Abstell- und Lagerräume. Diese waren in kleinen Flurstücken dem jeweiligen Herbergsigentum zugeordnet.

Um 1822 zählte man in der Hofmark Haidhausen insgesamt 232 Häuser mit 798 Herbergen und rd. 4000 Einwohnern.

Im 19. Jahrhundert gingen von den dichten und engen Herbergenansiedlungen Choleraepidemien aus. Während große Teile Münchens schon über ein Frischwasser-Leitungsnetz aus Tief- und Quellbrunnen versorgt wurde, konnten sich die Herbergenbesitzer einen Anschluss an das Netz nicht leisten. Sie gewannen Frischwasser noch aus Zieh- und Schwenkelpumpen. Latrinen und Versitzgruben waren nicht gut abgedichtet. Die hygienischen Verhältnisse waren katastrophal und förderten die Verbreitung von Krankheiten.



Milchstraße 25



Preysingstraße 58 (Übelackerhäusel)

Eingemeindung nach München

Als 1854 Haidhausen nach München eingemeindet wurde, zeigte sich ein reges Kaufinteresse an Grundstücken, die erschlossen und mit Kleinhäusern oder Herberghäusern bebaut waren (z.B. Kirchen-, Stein-, Milch-, Preysingstraße, Wiener Platz). Die Interessenten wollten die Gebäude abbrechen und die stadtnahen Grundstücke mit mehrgeschossigen Mietshäusern bebauen. Der Kauf von Herberghäusern gestaltete sich aber bereits damals schwierig, denn es mussten mit allen Bruchteileigentümern der Herberge Kaufverträge abgeschlossen werden, um über das Gesamtanwesen verfügen zu können. Die Verkaufsverhandlungen endeten oft ohne Erfolg. So blieben zahlreiche Herbergen stehen, während auf Nachbargrundstücken mehrstöckige Mietshäuser entstanden.

1871 bis 1900 entstand in Haidhausen das sogenannte Franzosenviertel, das von Arnold Zenetti als modernes Miethausviertel geplant wurde. Dort wo das neue Franzosenviertel an den alten Ortsrand anschloss, erfolgten zur Terrainerschließung und Stadterweiterung Haidhausens Durchbrüche, Begräbigungen und Aufweitungen von Straßen. Beispiele dafür sind der Durchbruch der Wörth- über die Milch- zur Preysing- und Metzgerstraße oder die Aufweitung der Preysingstraße. Im Zuge dieser Stadterweiterung mussten einige Herbergenanwesen weichen.



Die Situationen „An der Kreppe“ mit dem unter Denkmalschutz stehenden Herbergebäude An der Kreppe 5, in dem sich heute eine Jugendberatungseinrichtung befindet.



Block 16, Preysingstraße 64-66
Innenbereich



Block 11, Milchstraße 21-25 Innenbereich



Block 13 Innenbereich

Städtebauliche und soziale Bestandsaufnahme

Vorbereitende Untersuchungen Grundstücke und Freiflächen

Die bauliche und städtebauliche Entwicklung des alten Ortskerns Haidhausens mit seinem Nebeneinander von Herbergen und mehrgeschossigen Mietshäusern sowie der Vielzahl von Nebengebäuden verhinderte eine zeitgemäße Freiraumnutzung. Die Freiflächen auf den Grundstücken waren unter ökologischen Aspekten und im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität sehr verbesserungsbedürftig.

Der Bereich der Sanierungsblöcke 11-16 zwischen Stein-, Preysing- und Kirchenstraße wies durch die Kleinteiligkeit der Herberggrundstücke, den Bauzustand und die schlechte Belichtung und Belüftung besonders gravierende städtebauliche Missstände auf. Rückwärtige Grundstücksflächen waren mit Nebengebäuden und Schuppen dicht bebaut und unzureichend erschlossen. Auch die angrenzende Nachbarschaft war durch einen überalterten und ungeordneten Bestand an Gewerbegebäuden geprägt, insbesondere an der Kirchen- (Block 13) und östlichen Preysingstraße (Block 14c, 15 und 16).



Bildmitte ehemalige Autolackiererei



Ehemaliges Grundstück Metzgerstraße 5 mit chemischer Reinigung



Block 15, Preysingstraße 75 RG



Block 15, Preysingstraße 77 RG



Block 15, Preysingstraße 79 RG

Für den ruhenden Verkehr standen auf den historisch kleinteiligen Grundstücken kaum Flächen zur Verfügung. In den Sanierungskonzepten wurden daher Gemeinschaftstiefgaragen in den Blöcken 11, 12, 13, 15 und 16 vorgeschlagen.

Der Wohnungsbestand der mehrgeschossigen Mietshäuser war ebenfalls sanierungsbedürftig. Die gemischte Wohn- und Gewerbenutzung beinhaltete ein spürbares Konfliktpotential. Störungen gingen zum Beispiel von einer Autolackiererei, einer Spenglerei sowie einer chemischen Reinigung aus.

Soziale Einrichtungen

Neben Freiflächen fehlten im alten Ortskern wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen.

Für diese wurden im Rahmen der Stadtteilsanierung folgende Standortvorschläge erarbeitet:

- Einrichtungen für Kinderbetreuung (Preysing-/Wörthstraße)
- Kindergarten mit drei Gruppen (Block 16)
- Werk- und Hobbyräume, Räume für Spiel- und Lernhilfegruppen, Hausaufgabenhilfe (Herbergen Preysingstraße und Block 16) für 6 bis 12 Jährige
- Räume für die ausländische Bevölkerung, u. a. Eingliederungshilfen, Bürgerzentrum (Block 16)
- Alten- und Service-Zentrum ASZ (Block 15)



Kriechbaumhof 1975



Preysingstraße 70

Bauliche und denkmalpflegerische Untersuchung der Herbergen

Die Herbergen waren zu Beginn der Stadtteilsanierung überwiegend älter als 150 Jahre. Ihre Erbauer waren arme Leute, bei der Wahl der Baumaterialien und Bauweisen zu äußerster Sparsamkeit gezwungen. Die einfachen Baumaterialien waren naturbedingt stark verwittert und verschlissen. Die Bewohner halfen sich bei Ausbesserungsarbeiten häufig mit alkalischen Zementbaustoffen, deren Salze bei Feuchtigkeit in die alten Baumaterialien eindringen, sie schädigten und den Verwitterungsprozess beschleunigten. Für den Erhalt der Herbergen wären Fachkenntnisse und finanzielle Mittel erforderlich gewesen, um denkmalgerechte Materialien zu identifizieren und einbauen zu können.

Die Sanierungsliste der meisten Häuser las sich wie folgt:

- ungenügender Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz
- Feuchtigkeitsschäden in Außenwänden und Dachhaut
- keine neuzeitliche Heizung (Kohle-Einzelöfen)
- schadhafte, unbrauchbare Sanitärausstattung
- mangelhafte elektrische Versorgung und Absicherung
- versottene, schadhafte Kamine
- fragwürdige Standfestigkeit von Konstruktionsteilen
- keine oder unzureichende Bäder, Toiletten und Küchen
- zu geringe Raumhöhen und Fensterflächen



Im „Grafenwinkel“ an der Wolfgangstraße
um 1900
Quelle: Stadtarchiv



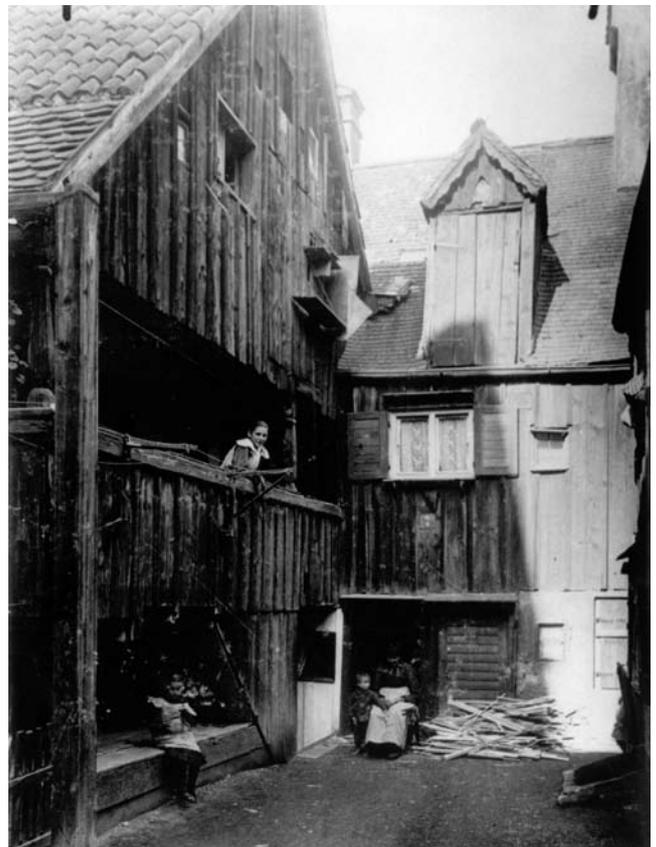
„Kriechbaumhof“ zwischen Wolfgang- und
Walsertstraße um 1930
Quelle: Haidhausen-Museum

Eigentümer und Bewohner

Die Eigentumsstruktur in den Herbergenansiedlungen war zu Beginn der Stadtteilsanierung höchst kleinteilig, denn das Bruchteilseigentum wurde über Generationen weitergegeben und immer wieder geteilt. Nicht selten waren Eigentümer ausgewandert, verstarben im Ausland und die Erbfolge wurde unterbrochen. Erben blieben unauffindbar. Eigentümer waren sehr betagt und nicht mehr an Kaufverhandlungen interessiert. Viele Herbergen waren auf Grund ihres Zustandes unbewohnt.

Die Eigentümerstruktur der Mietshäuser war dagegen überwiegend geprägt durch Einzeleigentum, sogenannte Rentehäuser, die (noch) nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt waren.

Die Anzahl der Haushalte in der Altersgruppe der über 60-Jährigen lagen bei den Sanierungsblöcken mit Herbergengebäuden mit am höchsten. Ebenso lag der Anteil der Haushalte mit einer Wohndauer von über 25 Jahren in den „Herbergenblöcken“ sehr hoch. Die Sozialplanverfahren zeigten überwiegend Haushalte in der Gruppe „Alleinstehende Senioren und Seniorinnen“.



Im „Grafenwinkel“ an der Wolfgangstraße
um 1900
Quelle: Stadtarchiv

Wege zum Erhalt

Grunderwerb

Die Landeshauptstadt München und die MGS erwarben in den Sanierungsblöcken 11, 12, 13, 14, 14c, 15 und 16 für die weiteren Planungen wichtige Grundstücke in einer Größenordnung von rd. 16.000 m². Damit war der Weg frei, um den Althausbestand zu modernisieren, Ersatz- und Übergangswohnungen im großen Umfang neu zu bauen, soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und die Ausstattung mit Frei- und Grünflächen zu verbessern.

Vor allem die Sanierung und Modernisierung der Herbergenanwesen warf mit der Bestandsaufnahme eine Reihe von Fragen auf, für deren Lösung der Grunderwerb eine wesentliche Rolle spielte:

Mit wem können die Sanierungsziele angesichts des zersplitterten Eigentums verhandelt werden, bevor die Baudenkmale vollkommen verfallen? Welche Nutzung ist in den kleinen Häusern und Herbergen angemessen? Wie können die hohen Sanierungskosten finanziert werden? Gibt es geeignete Förderprogramme? Wie kann in diesen Quartieren mit seinen besonders beengten Wohn- und Grundstücksverhältnissen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Stellplatzsituation sowie der Grünversorgung für die Anwohner erreicht werden?

Im Rahmen der Stadtteilsanierung gelang es, die zersplitterten Herbergsanteile und angrenzenden Grundstücksparzellen zu erwerben. Gemäß § 207 BauGB mussten häufig Nachlassverfahren und Nachlasspflegschaften vom Amtsgericht eingeleitet werden, bevor Anteile erworben werden konnten. Überwiegend freihändig, aber auch durch Ausübung des Vorkaufsrechts konnten die Landeshauptstadt München und die MGS mehr als 130 Herbergsanteile und Parzellen erwerben. In einem jahrelangen Prozess konnten 28 Herbergsanwesen als Einzeleigentum nach BGB zusammengeführt werden.

Sehr schnell fanden sich engagierte Interessenten für die Herbergenanwesen. Änderungen der ursprünglichen Nutzung als Wohnraum für Handwerker waren absehbar. Die Stadtteilpolitiker machten sich stark gegen Nutzungsumwandlungen und die befürchtete Gentrifizierung.

Die Sanierung der ersten Herbergsobjekte führte die MGS unter Einsatz öffentlicher Treuhandmittel durch. Für ein annähernd wirtschaftlich tragbares Ergebnis wäre jedoch ein sehr hoher Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln erforderlich gewesen. Da die Herbergengebäude nicht die technischen Bestimmungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung erfüllten, konnten diese Mittel nicht zum Einsatz kommen. So musste bei den ersten Objekten sehr viel Eigenkapital aus städtischen Treuhandmitteln investiert werden. Es galt, ein Modell zur Sanierung mit privatem Kapital zu entwickeln.

Das Herbergenprogramm: ein Sonderfall der Privatisierung

Am 3. Juni 1992 beschloss der Stadtrat Regelungen zur Veräußerungspflicht des Sanierungsträgers nach § 159 BauGB. Die Richtlinien zur Privatisierung von Grundstücken des Treuhandvermögens der MGS wurden mit Beschluss des Stadtrats vom 12. Juni 1996 fortgeschrieben. Sie sichern die soziale Zielsetzung der Stadtsanierung für einen längeren Zeitraum und kamen insbesondere bei der Veräußerung von MGS-Anwesen, die freifinanziert, oder unter Einsatz öffentlicher Mittel modernisiert oder neu gebaut wurden, zur Anwendung.

Einen Sonderfall bildeten die Haidhauser Herbergen, die in der Regel unbewohnt und in einem äußerst schlechten baulichen Zustand waren.

Der Stadtrat legte folgende Regeln für den Verkauf der Herbergen fest:

- Die Herbergen sind zunächst den jeweiligen Mietern zum Kauf anzubieten, wenn diese durch Eigenleistung oder Hilfe Dritter eine ordnungsgemäße Restaurierung gewährleisten.
- Zeigen Mieter kein Kaufinteresse, werden in der nächsten Stufe Haidhauser Herbergen bevorzugt Haidhauser Handwerkern aus dem Bereich Baugewerbe oder branchenverwandten Bereichen, die die Befähigung zur Restaurierung einer Herberge gewährleisten, angeboten; sie müssen über ihren Hauptwohnsitz oder Betriebssitz mit Haidhausen verbunden sein.
- Finden sich keine Haidhauser Handwerker als Erwerber, werden in einer dritten Stufe die Herbergen Münchner Handwerkern mit entsprechender Befähigung angeboten.

Auf der Grundlage einer Stadtratsinitiative aus dem Jahr 1992 hat der Oberbürgermeister in der stadtratlosen Zeit im Juni 1994 anstelle des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des Kommunalausschusses besondere Regelungen für die Veräußerung von Herbergsanwesen getroffen; diese wurden mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 2. Juli 2003 letztmals fortgeschrieben. Ziel ist es, den handwerklichen Charakter der Herbergen zu bewahren und durch Veräußerung an Haidhauser Handwerker eine dem Charakter der Herbergen entsprechende soziale Bindung der Erwerber an den Stadtteil zu gewährleisten (siehe blauer Kasten).

Bauordnungsrechtliche und denkmalpflegerische Anforderungen

Die Sanierung der Herbergen unterlag einer Vielzahl von bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die insbesondere der Nutzbarkeit als Wohnraum Grenzen setzten.

Im Sinne der Denkmalpflege erfolgte die Instandsetzung und Modernisierung bei maximalem Erhalt von Originalsubstanz. Dabei waren die Kenntnis der Bau- und Nutzungsgeschichte des Gebäudes und der lokalspezifischen Baumaterialien und Baukonstruktion sowie eine genaue Analyse des Erhaltungszustandes erforderlich.

Der „Herbergenbeschluss“

Mit den denkmalpflegerischen Anforderungen des „Herbergenbeschlusses“ von 1994 war die Grundlage geschaffen, den handwerklichen Charakter der Herbergen zu bewahren und dem Trend zur Umwandlung der „Kleine-Leute-Anwesen“ in „Große-Leute-Anwesen“ entgegenzuwirken.

- Bauliche Veränderungen sollen nur vorgenommen werden, wenn dies wegen wichtiger konstruktiver Mängel erforderlich sind.
- Die für die Herbergen typischen Gebäude- und Wohnungsgrundrisse und deren Merkmale sind zu bewahren.
- Die baugeschichtlich schützenswerten Oberflächen der Gebäude (Böden, Putze, Decken, Treppen, Türen, und Fenster und die historischen Beschläge) sind weitgehend zu erhalten und zu restaurieren.
- Teile des Gebäudes, die baugeschichtlich nicht wertvoll oder später hinzugefügt wurden, sollen so erneuert werden, dass sie dem geschichtlichen Charakter des Gebäudes in Form und Material entsprechen.
- Der Dachraum des Herbergengebäudes kann ausgebaut werden, wenn das Original-Dachwerk erhalten wird und die erforderlichen Fenster oder Gauben formal dem Baudenkmal entsprechen und maßstäblich und materialgerecht ausgeführt werden.

Bei der Veräußerung der Herbergen im Rahmen des Herbergenprogramms der Landeshauptstadt München formulierte die MGS die baurechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen als Auflagen im Kaufvertrag und sicherte den Erhalt der Herbergen auf Dauer grundbuchrechtlich.



Blick von Norden auf den alten Ortskern und die neue Haidhauser Pfarrkirche in der Bildmitte.



11

12

14c





Luftbild Block 11 (Bildmitte), 1981

Neues Leben in alter Umgebung

Erhalt und Neuordnung Block 11

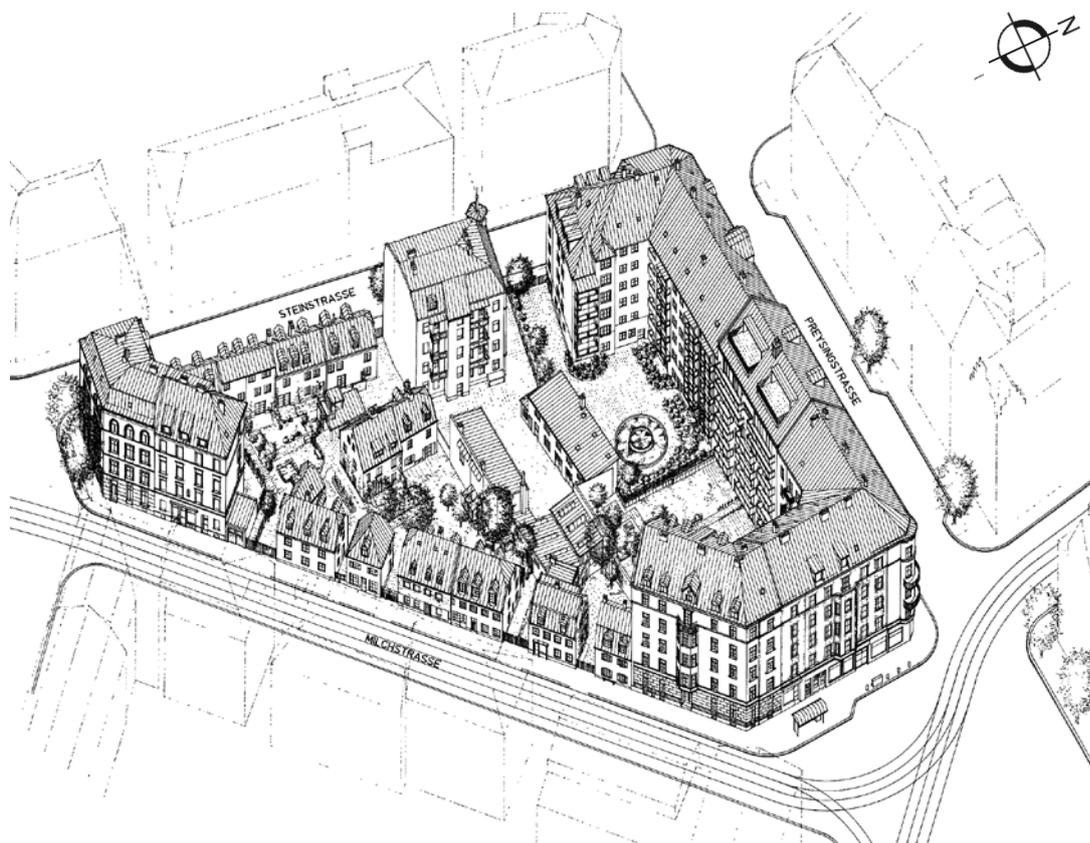
Der Bereich des Sanierungsblockes 11 war bereits im 18. Jahrhundert durch die Preysing-, Milch- und Steinstraße erschlossen. Die Namen Stein- und Milchstraße erinnern an die auf den Kiesbänken des Isarschotters arbeitenden Steinklauber, bzw. an die hier ehemals wohnenden „Milchleute“ und eine Milchsammelstelle am Rande des alten Haidhausens.

Um 1800 entstanden an der Westseite der Milchstraße Herbergengebäude, von denen sechs bis in die heutige Zeit erhalten sind. Die Landeshauptstadt München und die MGS erwarben davon drei Anwesen; eines davon modernisierte der Sanierungsträger gemeinsam mit dem Eigentümer. Auf der Ostseite der Steinstraße wurde um 1812 zwischen Preysing- und Milchstraße eine Hausgruppe Herbergen, die sich „Lazarett“ nannte (Steinstraße 43, 45, 47, 49, 51 und 53) erbaut. Sechs der Gebäude sind bis heute erhalten; drei davon erwarben die Landeshauptstadt München und die MGS.

Um 1828 entstanden auch an der Preysingstraße Bauparzellen mit Kleinhäusern bzw. Herbergen, nachdem Maximilian VI. die damalige private „Alte Allee“ (Preysingstraße) der Gemeinde Haidhausen übergeben hatte. Später wurden die Herbergen an der Südseite der Preysingstraße jedoch abgebrochen und durch Mietshäuser ersetzt. Mit der um 1870 neu geplanten Wörthstraße wurden die Herbergspartellen bis zur Preysingstraße durchbrochen. Die so neu entstandenen Grundstücke wurden nach Münchener Baurecht mit Mietshäusern bebaut.

Sanierungsziele

Die Stadtteilsanierung fand annähernd die baulichen Verhältnisse des ausgehenden 19. Jahrhunderts vor. Das Sanierungskonzept von 1977 belegte umfangreiche Missstände vor allem durch dichte und marode Bausubstanz auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Der Abbruch dieser Gebäude war vorgesehen. An ihrer Stelle waren ein offener grüner Innenbereich mit Kinderspielplatz und darunter eine Tiefgarage mit Einfahrt von der Steinstraße geplant. An der Ecke Preysingstraße 38/ Steinstraße 31 klaffte eine Baulücke aus Kriegszeiten, die mit einem fünfgeschossigen Gebäude geschlossen werden sollte.



Isometrische Ansicht Block 11, 2008

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 11

Anwesen	Modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Begrünungs- maßnahmen m ²
Milchstraße 15 Milchstraße 21 Milchstraße 25 Steinstraße 49 Steinstraße 51 Steinstraße 53	M	Priv./HP		7		
Milchstraße 23	M	Privat/ MGS-Modell		3	1	
Steinstraße 55	M	MGS Soz. Wohnbau		7	1	
Gemeinschafts- grünfläche		MGS				130
Steinstraße 31/ Preysingstraße 38	N	Aufbau Bayern Soz. Wohnbau.		39		300

M - Modernisierung
N - Neubau
HP - Herbergenprogramm

Die alten Mietshausanwesen und der Wohnungsbestand am Blockrand sollten modernisiert werden. Die Herbergen Steinstraße 43 und 53 waren zunächst als nicht erhaltenswürdig eingestuft. Nachdem sie später verbindlich in die Denkmalliste übernommen wurden, wurden die Sanierungsziele geändert:

- Zu Gunsten des Erhalts der Herbergsgebäude Steinstraße 43 und 45 wurde von einer Gemeinschaftstiefgarage abgesehen.
- Anstelle eines offenen, grünen und durchgängigen Innenhofs über alle Grundstücke wurde dessen kleinteilige Begrünung geplant. Wo möglich sollten Verbindungen zwischen Grundstücken geschaffen und Flächen zusammengelegt werden.



Steinstraße 49, Baujahr Anfang 19. Jahrhundert, Fassadenpreis 2005



Steinstraße 51, Baujahr Anfang 19. Jahrhundert, Fassadenpreis 2005



Steinstraße 53, Baujahr Anfang 19. Jahrhundert

rechts:
Steinstraße 53, Modernisierung nach Veräußerung im Herbergenprogramm, Fassadenpreis 2005



Lebendige Nachbarschaften

Der Abbruch entbehrlicher Nebengebäude und Schuppen und die Gestaltung einer Gemeinschaftsgrünfläche ermöglichten eine neue Erschließung der Freiflächen sowie eine gemeinsame Müllentsorgung der Herbergsanwesen Steinstraße 43, 45, 47, 49, 51 und 53 und Milchstraße 15, 17, 19 und 21, sowie des Mietshauses Steinstraße 55. Zusammen mit den Herbergen Steinstraße 43, 45 und 47, die bereits in privater Hand waren, konnten vernetzte und durchlässige Frei- und Grünflächen für eine lebendige Nachbarschaft geschaffen werden

Die MGS veräußerte die Anwesen Milchstraße 21 und 15 sowie Steinstraße 49, 51 und 53 zur Sanierung im Herbergenprogramm. Das Anwesen Milchstraße 23 wurde mit Mitteln des MGS-Modells modernisiert. Die Herberge Milchstraße 25 wird 2010 im Herbergenprogramm veräußert.

Die Landeshauptstadt München veräußerte das Eckgrundstück Steinstraße 31/Preysingstraße 38 an die Wohnungsgesellschaft Aufbau Bayern zum Zweck der Bebauung mit Sozialwohnungen. 1982 wurden hier 39 Sozialwohnungen fertiggestellt, die auch als Ersatz- und Übergangswohnungen für die Stadtteilsanierung zur Verfügung standen.

Darüber hinaus hat die MGS das denkmalgeschützte Anwesen Steinstraße 55, ein Neurenaissance-Eckbau aus dem Jahr 1892, erworben und modernisierte es 1988 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Es entstanden 7 Sozialwohnungen und ein Laden.



Gemeinschaftsgrünfläche Block 11





Luftbild Block 12 vor Sanierung (Bildmitte)

Herbergen und Mietshäuser

Block 12

Die Bebauung begann Anfang des 19. Jahrhunderts entlang der Stein- und der Preysingstraße. Metzgerstraße, Johannisplatz und Schildbergstraße folgten. Nach der Auflösung des Besitzes des Hofmarkschlusses an der Kirchenstraße wurden dessen südliche Angerflächen zu Bauflächen und dem späteren Kirchplatz St. Johann Baptist entwickelt. Dort erwarben die Gemeinde Haidhausen und ein Münchner Metzgermeister Flächen (Metzgeranger). 1854 begann der Bau der neuen Haidhauser Kirche St. Johann Baptist (1854-74).

Der Bebauung an der Metzgerstraße folgten Gebäude am Rand des Kirchplatzes, danach in den östlich und zuletzt westlich vom Kirchplatz ausgehenden Straßen (Chorherrn- und Schiltbergstraße).

Mit der Eingemeindung 1854 galt für die eingegliederte Vorstadt Haidhausen neues Münchener Baurecht. Es begann der Mietshausbau. Viele Kleinhäuser verschwanden. An deren Stelle entstanden zwischen 1860 und 1870 die Häuser Johannisplatz 13 und 14 und ab 1880 die Häuser Steinstraße 11, 19 und 27, Johannisplatz 12 und Schiltbergstraße 1 und 2. An der Steinstraße trotzten dennoch die Herberggebäude Nummer 15, 17, 23 und 25 dem Aufkauf und der Neubebauung. Das Herbergenanwesen Steinstraße 17 wurde 1982 von der Landeshauptstadt München in das Treuhandvermögen der MGS übertragen. Die MGS veräußerte es mit Auflagen zur Modernisierung im Herbergenprogramm.



Isometrische Ansicht Block 12, 2008

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 12

Anwesen	Modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Begrünungs- maßnahmen m ²
Steinstraße 29	N	Soz. Wohnbau		23		
Metzgerstraße 2-4	N	Soz. Wohnbau		17	1	300
Steinstraße 11	M	Priv./ MGS-Modell		11	1	
Steinstraße 17	M	Priv./HP		1	1	120
Johannisplatz 12		MGS/Priv.	Streetwork			170

M - Modernisierung
 N - Neubau
 HP - Herbergenprogramm



Metzgerstraße 2-4, Verlagerung einer Autolackiererei, Neubau soz. Wohnbau



Steinstraße 29, Neubau soz. Wohnbau



Soziale Einrichtung Streetwork am Johannisplatz 12



Steinstraße 17 Herbergengebäude mit rundem Torbogen, Veräußerung an Kunsthandwerkerin



Steinstraße 11, Neurenaissance Eckbau, 1881

rechts:
Steinstraße 11, Modernisierung im MGS-Modell

Sanierungsziele

Die vorbereitenden Untersuchungen in Block 12 zeigten, dass die Grundstücke überwiegend sehr dicht bebaut und die Wohnungen und Arbeitsstätten sanierungsbedürftig waren. Es fehlten Frei-, Spiel- und Grünflächen. Die Verbesserung der Belichtung und Belüftung der Grundstücke, die Sanierung des Bestandes und die großflächige Verbesserung des Wohnumfeldes waren wesentliche Sanierungsziele. Das erste Neuordnungskonzept von 1977 wurde 1991 fortgeschrieben. Die Kleinhäuser Steinstraße 23 und 25 waren nicht in die Denkmalliste aufgenommen worden. Hier wurden eine Neubebauung und eine Neuordnung der Betriebsflächen einer Bäckerei empfohlen. Die Eigentümer folgten dieser Empfehlung jedoch nicht und konservierten die extremen Höhenunterschiede zwischen vorstädtischen Klein- und städtischen fünfgeschossigen Mietshäusern.

Das Mietshaus Johannisplatz 12 (Neurenaissance), wurde in die Denkmalliste aufgenommen, Rückgebäude und die Hofsituation wurden erhalten.

Das Betriebsgrundstück einer Autolackiererei an der Metzgerstraße 2 und 4 sowie ein unbebautes Grundstück an der Steinstraße 29 erwarb die Landeshauptstadt München und veräußerte sie für den Neubau von 59 Sozialwohnungen. Die Lackiererei konnte in das Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 105 verlagert werden.

Der Neurenaissance-Eckbau aus dem Jahr 1881, Steinstraße 11, konnte im MGS-Modell modernisiert und 11 zeitgemäße Wohnungen und eine Gewerbeeinheit geschaffen werden

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden der Kleinteiligkeit auf den rückwärtigen Grundstücksflächen angepasst. Durch den Abbruch einer Vielzahl kleiner Nebengebäude und Grenzmauern konnten grüne Oasen und Verbindungen zwischen den einzelnen Höfen geschaffen werden. Ausnahmen bilden die neu bebauten Grundstücke Metzgerstraße 2 und 4 mit einer großzügigen Begrünung der tiefen rückwärtigen Freiflächen.



Johannisplatz 12, Hofbegrünung nach Verlagerung eines Kfz-Betriebes mit Durchblick auf Johannisplatz 13





Luftbild Block 13 vor Sanierung

Verbindendes Grün

Block 13

Die Kirchenstraße, ehemals alte Dorf- bzw. Gemeindegasse, führt vom alten Dorfzentrum an der Haidhauser Pfarrkirche zur Wiener Straße. Anfang des 19. Jahrhunderts entstanden an der Kirchen- und Jugendstraße Herbergen und Kleinhäuser. An der Wolfgangsgasse befanden sich schon im 17. Jahrhundert die Wolfgangkapelle, die alte Haidhauser Gastwirtschaft „Kleinwirt“ sowie die Herbergen-Gruppe „Im Grafenwinkel“. Die Wolfgangkapelle und der Kleinwirt verschwanden mit dem Durchstich der Jugend- zur Wolfgangstraße im Jahr 1890. Der Kleinwirt wechselte in einen benachbarten Neubau an der Wolfgangstraße Nummer 19. 1960 wurde die Gaststätte umgebaut und unter dem Namen „Zum blauen Engel“ weitergeführt. Die MGS erwarb dieses Anwesen und modernisierte es im Jahre 1994. Heute trägt die Gaststätte den Namen „Wasserwerk“.

Die Herbergen an der Kirchenstraße 12, 14, 16, 18, 20 und der Jugendstraße 5 und 7 konnten bis heute erhalten werden.



Gemeinschaftsgarten Block 13



Isometrische Ansicht Block 13, 2007

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 13

Anwesen	Modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Begrünungs- maßnahmen m²
Kirchenstraße 12 Kirchenstraße 16 VG Kirchenstraße 18 VG und RG Kirchenstraße 20 VG	M	Priv. HP		4		110
Kirchenstraße 16 RG	M	MGS		1	Werkstatt	90
Kirchenstraße 20 RG	M	MGS/ Priv./HP		3		120
Kirchenstraße 22	N	LHM	Kinderkrippe			
Kirchenstraße 24	M	MGS /Soz. Wohnbau	Haidhausen Museum	7		300
Jugendstraße 11 u. 13, Wolfgangstraße 15	N	MGS /Soz. Wohnbau	Alten- und Service- zentrum	43	1	Gemeinschafts- garten, Grünweg 1.920
Wolfgangstraße 19	M	MGS /Soz. Wohnbau		9	1	75

M - Modernisierung
N - Neubau
HP - Herbergenprogramm



Kirchenstraße 22 Neubau Kinderkrippe



Kirchenstraße 16 VG, Kleinhaus, 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, und RG Hausmeisterstützpunkt

Kirchenstraße 20 VG, Vorstadthaus, klassizistisch, Mitte 19. Jahrhundert

rechts:
Kirchenstraße 20 VG, Modernisiert nach Veräußerung im Herbergenprogramm

Sanierungsziele

Die vorbereitenden Untersuchungen in Block 13 zeigten einen sanierungsbedürftigen Gebäudebestand entlang der Kirchen- und Wolfgangstraße. Der Krieg hinterließ an der Jugendstraße 9-13 und an der Kirchenstraße 22 Lücken, die unbebaut blieben. Die Flächen befanden sich im Besitz der Löwenbrauerei. Die großen rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen Kirchen- und Jugendstraße waren mit überaltertem Gebäudebestand wie Remisen, Stallungen, Lagergebäude ungeordnet bebaut. Ziel der Sanierung war die Modernisierung des Gebäudebestandes an der Kirchen- und Wolfgangstraße, der Neubau von Wohnungen an der Jugend-/Wolfgangstraße sowie der Bau einer Kinderkrippe auf dem Grundstück Kirchenstraße 22. Die Freiflächen sollten großflächig begrünt und mit Wegen von der Kirchen- zur Jugend- und Wolfgangstraße verbunden werden.

Die Herbergen an der Kirchenstraße 12, 16, 18 und 20 waren in die vorläufige Denkmalliste eingetragen; ihre Erhaltungswürdigkeit hing von konkreten Untersuchungen der Substanz ab. Die MGS erwarb alle Anteile an diesen Herbergen sowie die Grundstücke der Löwenbrauerei.

Die verbindliche Übernahme aller Herbergengebäude Kirchenstraße 12, 16, 18 und 20, auch deren Rückgebäude, in die Denkmalliste veränderte die Planungsziele in diesem Bereich erheblich. Die MGS erwarb die Parzellen und Hausanteile und veräußerte vier der zusammengefassten Anwesen

im Herbergenprogramm: Kirchenstraße 12 und 16 (Vordergebäude) sowie 18 und 20 (Vorder- und Rückgebäude).

Das Rückgebäude Kirchenstraße 20 wurde mit Treuhandmitteln der MGS modernisiert, drei Wohnungen gebildet und an Berechtigte gemäß dem Herbergenprogramm veräußert. Im Rückgebäude Kirchenstraße 16 befanden sich im Erdgeschoss früher Stallungen. Es wurde erst bei Prüfung des Abbruchartrages als Denkmal anerkannt. Nach der Modernisierung entstanden eine Hausmeisterwerkstatt und darüber eine Wohnung.

Das Vorstadthaus Kirchenstraße 24 aus dem Jahr 1862, konnte von der MGS mit öffentlichen Mitteln modernisiert und umgebaut werden. Es entstanden 7 Sozialwohnungen; das „Haidhausen-Museum“ blieb erhalten. Auf dem unbebauten Grundstück an der Kirchenstraße 22 errichtete die MGS eine städtische Kinderkrippe mit Seminarraum im Dachgeschoss.

An der Jugendstraße 11 und 13 und Wolfgangstraße 15 entstanden 43 Ersatz- und Übergangswohnungen. Zusätzliche Räume für das gegenüberliegende Alten- und Servicezentrum wurden im Erdgeschoss geschaffen. Auf den zentralen rückwärtigen Grundstücksflächen wurden ein Gemeinschaftsgarten und ein der Öffentlichkeit zugänglicher Grünweg angelegt, der durch den Sanierungsblock 49 zur U-Bahn Station Max-Weber-Platz führt. Gemeinschaftsgarten und Grünweg sind ein kommunikativer Treffpunkt für alle Anlieger.





Luftbild Block 14, 1986

Geborgene Schätze

Block 14

Die Besiedelung begann bei der Wolfgangkapelle, dem Gasthaus „Kleinwirt“ und den umgebenden Herbergen Ende 17., Anfang 18. Jahrhundert.

Mitte des 18. Jahrhunderts bildeten sich die Wolfgangstraße (vormals Wolfganggasse) und Walserstraße (vormals Angerstraße) heraus. Später kam der Durchstich der Jugend- zur Wolfgangstraße hinzu. Umbenannt wurde die Angerstraße nach dem Stadtpfarrer Johann Walser, der in 29 Reisen unermüdlich Geldmittel für den Bau der neuen Haidhauser Pfarrkirche St. Johann Baptist (1854-74) zusammentrug.

Das älteste Gebäude aus dieser Zeit war der „Kriechbaumhof“, die Wolfgangstraße 4b, rückwärtig zwischen Walser-, Jugend- und Wolfgangstraße. Bis zum Jahr 1980 führte er ein Schattendasein; als letzte aus Holz errichtete Herberge aus der Hausgruppe „im Grafenwinkel“ wurde er bereits 1760 erwähnt. Tagelöhner errichteten und bewohnten die Herberge, deren Namensursprung nicht geklärt ist.

Die Kleinhäuser Walserstraße 5 und 9 und das Eckhaus Jugendstraße 6 entstanden etwa 1840. Die Mietshäuser Jugendstraße 8, 10, 12 und 14 sind einheitlich Anfang des 20. Jahrhunderts an der Wolfgangstraße um die Jahrhundertwende 19./20. Jahrhundert errichtet worden. Die alte Kleinhaus- und Herbergenbebauung verschwand damit an dieser Stelle.



Luftbild Block 14, 2005

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 14

Anwesen	Modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Begrünungs- maßnahmen m ²
Wolfgangstraße 1 Wolfgangstraße 4b		MGS				Gemeinschafts- garten 295 190
Wolfgangstraße 3	M	Privat/ MGS-Modell		8		60

M - Modernisierung



Kriechbaumhof, Foto um 1900, Baujahr 17. Jahrhundert



Kriechbaumhof 1975



Kriechbaumhof 1975



Wolfgangstraße 3

rechts:
Wolfgangstraße 3, Modernisierung im
MGS Modell

Sanierungsziele

Das Neuordnungskonzept für den Block 14 sah den Erhalt und die Erneuerung des Gebäudebestandes vor, nur Schuppen und Verschläge sollten abgebrochen werden. Der Kriechbaumhof sollte ursprünglich an seinem rückwärtigen Standort erhalten und modernisiert werden. Er galt in seiner rückwärtigen Lage jedoch planungsrechtlich nicht als erschlossen und wurde daher von der Stadt abgebaut und auf einem Bauhof gelagert.

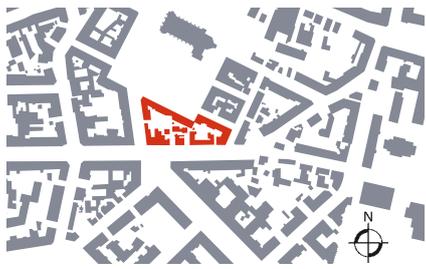
Für die rückwärtigen Grundstücksflächen war ein zusammenhängendes, durch Wege verbundenes Freiflächenkonzept mit Zugängen von der Wolfgang- und Walserstraße vorgesehen. Flächen für den ruhenden Verkehr sollten in den umliegenden Sanierungsblöcken geschaffen werden.

Der Kriechbaumhof erhielt 1989 einen neuen Standort an der Ecke Wolfgang-/Preysingstraße auf dem heutigen Grundstück Preysingstraße 71 im Block 15, wo sich zuvor ein Brennstoffhandel befand. Die ehemalige Grundfläche des Kriechbaumhofs konnte den angrenzenden Grundstücken als Gartenfläche zugeordnet werden. Das unbebaute Grundstück an der Wolfgangstraße 1 wurde nach Abbruch rückwärtiger Schuppen als Gemeinschaftsgarten gestaltet. Ein Teilbereich dient der benachbarten Gastwirtschaft als Wirtsgarten. Die angrenzenden Grundstücke konnten so eine rückwärtige Erschließung von der Wolfgangstraße und einen Ausgleich an Freiflächen erhalten. Das Anwesen Wolfgangstraße 3 wurde im Rahmen des MGS-Modells modernisiert und erhielt neue Fenster und Balkone zum Gemeinschaftsgarten hin.



Wolfgangstraße 1, Gemeinschaftsgarten





Luftbild Block 14c vor Sanierung

Gräflicher Ursprung

Block 14c

Der Sanierungsblock 14c hat seinen Siedlungsursprung in der Zeit von 1830-1850. An der ehemaligen Allee (heute Preysingstraße) zum Schloss der gräflichen Familie von Preysing wurden Anfang des 19. Jahrhunderts Parzellen erschlossen und verkauft, nachdem Max VI. die Privatstraße an die Gemeinde Haidhausen übergeben hatte. Ab 1856 gab man ihr den Namen „Gräflich Preysingsche Allee“.



Bestandsplan 1976

An der Preysingstraße, nahe der Durchgangsgasse zum Johannisplatz, entstand eine Häusergruppe von vier zusammenhängenden, völlig gleichartig erbauten Häusern, die einstmals unter dem Hausnamen „Kasern“ bekannt wurde (Preysingstraße 59, 61, 63 und 65).

Die Metzgerstraße entstand als Verbindung zum Johannisplatz und der Preysingstraße. Ab 1860 wurde die Parzelle Metzgerstraße 5 bebaut. 1890 ging der Besitz Metzgerstraße 5 an einen Färbereimeister über. Seine Nachfolger erwarben weitere Grundstücke am Durchgangsweg Preysingstraße 45/49. Später entwickelte sich die Färberei zum Reinigungsbetrieb. Die MGS erwarb das Betriebsgrundstück 1985.



Preysingstraße 59-65



Isometrische Ansicht Block 14c, 2007

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 14c

Anwesen	Modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Begrünungs- maßnahmen m ²
Preysingstraße 57	M	MGS/Priv.				
Preysingstraße 59	M	Priv./HP				
Preysingstraße 61						
Preysingstraße 63						
Preysingstraße 67 Obere Johannisstraße 3	M	MGS Soz. Wohnbau				Gemeinschafts- grünfläche 1 150
Metzgerstraße 5	M	MGS	Jugendfreizeitstätte			Gemeinschafts- grünfläche 2 400
Johannisplatz 10	M	MGS-Modell				

M - Modernisierung

N - Neubau

HP - Herbergenprogramm



Preysingstraße 61, Baujahr frühes 19. Jahrhundert



Preysingstraße 67 Mietshaus, Neurenaissance-Eckbau, 1888, Mod. Soz. Wohnbau.



Preysingstraße 63, Baujahr frühes 19. Jahrhundert

rechts:
Preysingstraße 63, Modernisierung nach Veräußerung im Herbergenprogramm

Sanierungsziele

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Block 14 c zeigten städtebauliche Missstände durch besonders dichte Überbauung der Grundstücke der Herbergenanwesen und der westlichen Blockhälfte an der Metzger-/Preysingstraße und Johannisplatz. Auf keinem Grundstück gab es Frei- oder Grünflächen für die Anwohner.

Das Neuordnungskonzept von 1977 sah den Erhalt und die Modernisierung der straßenseitigen Gebäude und das Freimachen der rückwärtigen Grundstücksflächen vor. Abgebrochen werden sollten die Herbergengebäude Preysingstraße 43, 45, 47, 51, 53 und 55. An deren Stelle war eine Neubebauung vorgesehen. Einige dieser Herbergengebäude wurde jedoch verbindlich unter Denkmalschutz gestellt, so dass sich die Sanierungsziele änderten und eine Neubebauung an der Preysingstraße nicht mehr in Betracht kam. Das Neuordnungskonzept wurde 1993 durch Beschluss des Stadtrates fortgeschrieben. Zentrale Anliegen des neuen Konzeptes waren die Grünvernetzung der Grundstücke sowie das Herstellen von zwei Gemeinschaftsgrünflächen.

Die MGS verlagerte den Reinigungsbetrieb an der Metzgerstraße 5 im Rahmen der gewerblichen Sozialplanung und entfernte die rückwärtigen Betriebsgebäude. Hier entstand eine Gemeinschaftsgrünfläche für die Anwohner von insgesamt fünf Grundstücken. Das straßenseitige Manufakturgebäude eignete sich für eine Jugendfreizeitstätte, die wegen der Sanierung des ehemals städtischen Anwesens Steinstraße 52 (Sanierungsblock 8) verlagert wurde. Die Sanierung erfolgte 1989.

An der Preysingstraße 61 und 63 kaufte die MGS die Herbergenanteile und fügte die zersplitterten Flächen im Treuhandvermögen zusammen. Damit konnten Nebengebäude und Schuppen abgebrochen und zu einer Gemeinschaftsgrünfläche für 7 Anwesen zusammengelegt werden.



Gemeinschaftsgrünfläche Metzgerstraße 5





Luftbild Block 15, unten wiedererrichteter Kriechbaumhof, 1989

Mit gutem Beispiel voran

Block 15

Die Bebauung im Sanierungsblock 15 geht auf den Beginn des 19. Jahrhunderts zurück. Zwischen der Zufahrt zum Preysingschen Schloss (Preysingsche Allee), der Vorfahrt vor dem Schlossbesitz (Leonhardstraße) und der Wolfganggasse wurde das Gartenland zur Bebauung freigegeben.

Die Leonhardstraße, an der noch ein Teil der alten Schlossmauer erhalten ist, erhielt ihren Namen 1856 in Erinnerung an die Leonhardsfahrt, die hier ihren Anfang zur Leonhardkirche in Siegersbrunn nahm.

1860 entstanden die Mietshäuser Preysingstraße 75, 77 und 81. Das Gebäude Preysingstraße 79 stammt vom Anfang des 20. Jahrhunderts.

Die MGS erwarb alle Anteile an der Herberge Wolfgangstraße 6 (Rückgebäude) und die Mietshäuser Preysingstraße 77 und 79.



Ehemalige Schloßmauer Leonhardstraße



Luftbild Block 15, 1996

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 15

Anwesen	Modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Begrünungs- maßnahmen m ²
Preysingstraße 71	M	MGS	Seminarhaus DAV Kriechbaumhof			170
Preysingstraße 73	N	Privat MGS				
Preysingstraße 75		MGS/Priv.				150
Preysingstraße 77	M	soz. Wohnbau		7	1	130
Preysingstraße 79				7		110
Leonhardstraße 5/9 Wolfgangstraße 14-18	N	soz. Wohnbau	Alten- und Servicezentrum Wolfgangstraße 18	53		250
Wolfgangstraße 6	M	Priv. / HP			1	

M - Modernisierung
 N - Neubau
 HP - Herbergenprogramm



Ecke Wolfgang-/Leonhardstraße,
oben 1975



Preysingstraße 71, Wiederaufbau Herber-
genhaus Kriechbaumhof, Blockbau, ehem.
17. Jahrhundert



Preysingstraße 77, Mietshaus, spätklassi-
zistisch, um 1860

rechts:
Preysingstraße 77, Modernisierung,
sozialer Wohnbau, Fassadenpreis 1992,
lobende Erwähnung

Sanierungsziele

Die Bestandsaufnahme im Block 15 zeigte eine stark sanierungsbedürftige Bausubstanz, dicht überbaute Anwesen und große, ungeordnete Grundstücke in exponierter Ecklage an der Wolfgang-/Leonhardstraße und Wolfgang-/Preysingstraße. Grün- und Freiflächen für die Anwohner fehlten gänzlich. Konfliktpotential bot die Lage einer Schlosserei und einer Kohlehandlung inmitten der Wohnumgebung.

Die Neuordnungs- und Sanierungsziele wurden in den seit 10. Mai 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nummer 1170 eingearbeitet. Die Vielfalt und Abfolge der Maßnahmen der Stadtteilsanierung lässt sich am Block 15 beispielhaft verdeutlichen:



Blick in die Preysingstraße nach Osten

- Vorbereitende Untersuchungen, Neuordnungskonzept, Satzungsbeschluss
- Aufstellen des Bebauungsplans Nummer 1170
- Grundstückserwerb durch die Landeshauptstadt München und den Sanierungsträger MGS zur Verwirklichung der Sanierungsziele, Wolfgangstraße 14, 16 und 18/Leonhardstraße 5/9, Preysingstraße 71, 73, 77, 79, Wolfgangstraße 4
- Veräußerung von Grundstücken zur Neubebauung gemäß den Sanierungszielen:
 - Wolfgangstraße 14, 16 und 18/
Leonhardstraße 5/9:
Sozialer Wohnungsbau (Sanierungsträger Aufbaugesellschaft Bayern GmbH)
 - Wolfgangstraße 18: Senioren Zentrum (Sanierungsträger Aufbaugesellschaft Bayern GmbH)
 - Preysingstraße 73: Privater Wohnungsbau
 - Wolfgangstraße 6: Herbergenprogramm
 - Preysingstraße 77 und 79: Modernisierung, soz. Wohnbau (Sanierungsträger MGS), Erhaltung und Modernisierung der Traditionsgaststätte „Zum Kloster“
- Preysingstraße 71: Wiederaufbau des historischen Kriechbaumhofes durch MGS und Vermietung an den Alpenverein als Fortbildungs- und Kommunikationszentrum.
- Verkehrsberuhigter Ausbau und Neugestaltung der Preysingstraße zwischen Wolfgang- und Leonhardstraße durch die Landeshauptstadt München, Baureferat
- Abbruchmaßnahmen für Grün und Spieleinrichtungen im Wohnumfeld (Sanierungsträger MGS)





Luftbild Block 16, 1981, in der Bildmitte der ehemalige Baubetrieb und das Herbergenensemble Preysingstraße 54-70 vor der Sanierung

Dorf trifft Stadt

Block 16

Zwei Epochen der Siedlungsentwicklung treffen im Sanierungsblock 16 aufeinander. Die Nordseite repräsentiert den alten Dorfkern, die Südseite das gründerzeitliche Stadterweiterungsgebiet.

Im Norden an der Preysingstraße überwiegen Bau- und Grundstücksstrukturen aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Hier stammt die Preysingstraße z. T. in ihrem Straßenprofil noch aus der Zeit der „gräflich Preysingschen Allee“.

Im Süden an der Wörthstraße, der städtebaulichen Achse des Franzosenviertels, gibt es große, tiefe Grundstücke mit repräsentativem Gebäudebestand aus Vorder-, Seiten- und Rückgebäude, errichtet gegen Ende des 19. Jahrhunderts.



Preysingstraße 64-66, Baujahr um 1800



Blick in die Wörthstraße 1-7, 1983



Luftbild Block 16, 2000

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 16

Anwesen	Modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Begrünungs- maßnahmen m ²
Preysingstraße 54 Preysingstraße 60 Preysingstraße 60a	M	Priv./HP		1 1 1	1	
Preysingstraße 58	M	LHM	Übelackerhäusel Museum/ Ausstellg.	1		
Preysingstraße 60b	M	LHM/MGS	Kinderhort			Gemeinschafts- grünfläche 450
Preysingstraße 62	N	MGS	Kindergarten			250
Preysingstraße 64	M	MGS		1	1	incl.*
Preysingstraße 66	M	MGS/Priv./HP		1	1	incl.*
Preysingstraße 68	M	MGS		1	1	Grüner Gemein- schaftshof, 300*
Preysingstraße 70	M	MGS		1	1	incl.*
Wörthstraße 11		WUP				40

M - Modernisierung
N - Neubau
HP - Herbergenprogramm
WUP - Wohnumfeldprogramm



Preysingstraße 66



Preysingstraße 64



Preysingstraße 56 (60a)

rechts:
Preysingstraße 60a, Modernisierung nach
Veräußerung im Herbergenprogramm,
Fassadenpreis 1999

Sanierungsziele/Neuordnung

Während der Vorbereitenden Untersuchungen im Block 16 hatte die Landeshauptstadt München Schlüssel- und Herbergengrundstücke erworben und übertrug sie der MGS 1982 in das Treuhandvermögen. Die Sanierungsziele sahen für die Mietshäuser an der Wörth-, Metz- und z. T. Preysingstraße vor, die Gebäude zu erhalten und die Wohnungen zu modernisieren. Parallel dazu sollten das Umfeld begrünt, die Freiflächen aufgewertet und innerhalb des Blockes vernetzt werden.

Für den Bestand der Herbergen an der Preysingstraße dagegen musste ein grundsätzliches Konzept zum Erhalt und der zukünftigen Nutzung gefunden werden. Zunächst war das Entfernen von Nebengebäuden und Schuppen vorgesehen. Nach Verlagerung der ansässigen Bauunternehmung aus dem Zentrum des Blockes in das Ersatz- und Ergänzungsgebiet im Block 105 sah das Konzept den Abbruch des gewerblichen Gebäudebestandes und an dessen Stelle die Errichtung von sozialer Infrastruktur vor. Dazwischen waren großzügige Freiflächen mit Kinderspielplatz und darunter eine Tiefgarage mit Einfahrt von der Metzstraße geplant.

Dieses Konzept wurde u. a. auf der Grundlage detaillierter Bestandsuntersuchungen der Herbergengebäude im Grundsatz verwirklicht:

1979 sanierte die Landeshauptstadt München das Herbergengebäude Preysingstraße 58, das

Übelackerhäusel. Seitdem wird es als Museum genutzt, in dem das Leben einer Tagelöhner-Familie anschaulich dargestellt ist. Zusätzlich konnten ein kleiner Ausstellungsraum und im Dach eine Wohnung geschaffen werden.

1986 begann die MGS mit der Modernisierung der Herbergengruppe Preysingstraße 62-70. Nach intensiven Untersuchungen des Bauzustandes und der Nutzbarkeit entschieden sich Sanierungsträger und Landeshauptstadt München für eine Nutzung als Wohnatelier für Kunsthandwerker. In der Bauphase offenbarte sich das ganze Ausmaß des Verfalls der Gebäude. Die Kostenannahmen mussten korrigiert und für die Finanzierung verstärkt Treuhandmittel der MGS eingesetzt werden. Die Erkenntnisse wurden bei der Grundstücksbewertung im Herbergenprogramm berücksichtigt.



Neu gestalteter Straßenraum Ecke
Preysingstraße/Wolfgangstraße





Ehemaliges Spenglereigebäude Preysingstraße 52 RG, heute Preysingstraße 60b, Kinderhort



Ehemaliges Rückgebäude Preysingstraße 62, Abbruch und Neubau, Kindergarten



Preysingstraße 68-70, Baujahr Mitte 19. Jahrhundert



Für die geplante Nutzung als Kindergarten eignete sich die Substanz der rückwärtigen Herbergengebäude Preysingstraße 68 (alte Hausnummer) nicht. Das Rückgebäude wurde zugunsten eines Kindergartenneubaus abgebrochen, der sich in Höhe, Bauform und Material einfügt. Zusammen mit dem Neubau konnte eine Tiefgarage mit 30 Anwohnerstellplätzen errichtet werden. Der Gemeinschaftshof dieser Herbergengruppe ist für die Öffentlichkeit zugänglich; hier finden Hoffeste und andere Veranstaltungen statt.

Der Erhalt des Betriebsgebäudes der Spenglerei, Preysingstraße 52 war zunächst umstritten. Einerseits sahen die Sanierungsziele den Bau einer grundstücksübergreifenden Gemeinschaftsgrünfläche und damit den Abbruch des Gebäudes vor. Andererseits hatte die Sozialplanung den Bedarf für Lernhilfegruppen und Hausaufgabenhilfe an diesem Standort formuliert. Auf Initiative des Bezirksausschuss 5, Au-Haidhausen wurde der Nutzung durch eine Hortgruppe der Vorzug gegeben. Der Umbau und die umfassende Modernisierung wurden 1996 durchgeführt.

Das Gelände der ehemaligen Kiesgrube, an dessen Rand das Spenglereigebäude und in der Mitte die Herbergen Preysingstraße 54, 60 und 60a stehen, musste angeglichen werden. 1997 folgte die Privatisierung der Herbergen Preysingstraße 54, 56 und 60a im Herbergenprogramm, 2009 der Herberge Preysingstraße 66. Die Grundstücksfläche des ehemaligen Bauunternehmens wurde zu einer Gemeinschaftsgrünfläche umgebaut.



Preysingstraße 64-66, Gemeinschaftshof



Preysingstraße 60a, Modernisierung nach Veräußerung im Herbergenprogramm



Preysingstraße 60a, 2006

Preysingstraße 60a

Eine besondere Geschichte hat die Herberge Preysingstraße 60a, die zu einer Gruppe von Herbergengebäuden gehört, die hier Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. Auf dem Grund einer alten Kiesgrube – rückwärtig der Preysingstraße 58 – gelegen, eingewachsen von Hollerbüschen und Unkraut, verfiel das Gebäude über lange Zeit. In die Liste der Denkmale wurde es eher zufällig eingetragen. Aufgrund des schlechten Bauzustands wollten die Planer ihm nur als Geräteschuppen für die Gemeinschaftsgrünfläche eine Zukunft geben.

Als die anderen Herbergen der Gebäudegruppe verkauft wurden, blieb die Herberge „in der Kiesgrube“ lange unverkäuflich. Dass sie heute trotzdem ein eindrucksvolles Beispiel für die erfolgreiche Sanierung der Haidhauser Herbergen darstellt, ist einem jungen Käufer zu verdanken, der sie in unermüdlicher Selbsthilffarbeit liebevoll modernisierte und ihr neues Leben einhauchte. Ein Blick „in die Grube“ zeigt heute eine städtische Oase – lebendig und zeitgemäß, dabei die Vergangenheit jedoch bewahrend und schützend.



Herbergen Preysingstraße 54, Baujahr 1. Hälfte 19. Jahrhundert, und 60a

Block

11



Milchstraße 15



Milchstraße 21



Milchstraße 23



Milchstraße 25



Steinstraße 49



Steinstraße 51



Steinstraße 53



Steinstraße 55



Block
12



Steinstraße 17



Steinstraße 11

Block
13



Kirchenstraße 12



Kirchenstraße 18



Kirchenstraße 20 VG



Kirchenstraße 16 VG



Kirchenstraße 18 RG



Kirchenstraße 22

Block 14



Kirchenstraße 20 RG



Kirchenstraße 24



Wolfgangstraße 19



Wolfgangstraße 3

Block 14c



Obere Johannisstr. 3



Metzgerstraße 5



Johannisplatz 10

Block
15



Preysingstraße 61



Ecke Wolfgang-/Leonhardstraße



Preysingstraße 77



Preysingstraße 79



Preysingstraße 63



Ecke Wolfgang-/Preysingstraße 71



Wolfgangstraße 6



Preysingstraße 67



Preysingstraße 73



Block 16



Preysingstraße 56



Preysingstraße 62



Preysingstraße 68-70



Preysingstraße 60b

Preysingstraße 58, Übelackerhäusel

Preysingstraße 54



Preysingstraße 64-66

Preysingstraße 66

Preysingstraße 60

Gemeinschaftsflächen-Projekte



Block 11 Gemeinschaftsgrünfläche



Block 13 Gemeinschaftsgarten



Block 14 Gemeinschaftsgrünfläche



Block 14c Gemeinschaftsgrünfläche 1



Block 14c Gemeinschaftsgrünfläche 2



Block 16 Gemeinschaftsgrünfläche



Block 16 Gemeinschaftshof

Verwendete Fördermittel

Sanierungsblöcke 11, 12, 13, 14, 14c, 15 und 16 Haidhausen

Die Stadtteilsanierung Haidhausen wurde überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert. Wie das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) 2004 ermittelt hat, löst die Städtebauförderung das 1,4fache an weiteren öffentlichen Mitteln und nochmals das 6,3fache an privaten Investitionen der eingesetzten Städtebauförderungsmittel aus.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Mitteleinsatz in den Sanierungsblöcken 11, 12, 13, 14, 14c, 15 und 16 Haidhausen im Detail.

Für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gilt das Subsidiaritätsprinzip, d.h. die Förderung einer Sanierungsmaßnahme setzt voraus, dass die Kosten nicht anderweitig gedeckt werden können. Der

Fördersatz (=Anteil der Finanzhilfen an den förderfähigen Kosten) beträgt in Bayern grundsätzlich 60 %. Maßnahmen werden nur insoweit gefördert, als sie Gebietsbezug haben.

Bei den Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung, den Ordnungsmaßnahmen und der Schaffung von sozialen, schulischen und kulturellen Einrichtungen wurden Städtebauförderungsmittel sowie zusätzliche Eigenmittel der Landeshauptstadt München verwendet.

Für den Wohnungsbau wurden städtische und staatliche Mittel entsprechend den Förderbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt, ergänzt durch Kapitalmarktmittel und – nachrangig – Städtebauförderungsmittel.

Sanierung Haidhausen Blöcke 11, 12, 13, 14, 14c, 15 und 16 und verwendete öffentliche Fördermittel	Gesamt EUR	StBauF- Mittel ¹⁾ EUR	WoBau- Mittel ²⁾ EUR	Sonstige Mittel ³⁾ EUR
Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung				
Städtebauliche Planungen, Untersuchungen, Bautechnische Gutachten, Beteiligungsverfahren	957.949	219.422	0	738.527
Erwerb von Grundstücken zur Durchführung von Wohnungsbau, Gewerbe, Infrastruktur	13.500.624	2.420.495	0	11.080.129
Ordnungsmaßnahmen				
Beseitigung von Gebäuden, Schuppen, Grenzmauern, Entschädigungszahlungen, Sicherungs- und sonstige Maßnahmen	1.529.900	1.270.414	0	259.486
Umzug von Bewohnern, Sozialplankosten, Verlagerung von Betrieben	1.325.647	1.017.932	0	307.715
Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen				
Neubau von geförderten und frei finanzierten Wohn-/Gewerbeeinheiten, Gewerbehöfen und Tiefgaragenstellplätzen	6.970.938	243.357	3.483.156	3.244.426
Modernisierung von geförderten und frei finanzierten Wohn- und Gewerbeeinheiten	9.711.393	691.571	3.157.963	5.861.858
Modernisierung von Anwesen im Rahmen des MGS-Modells	1.116.057	513.288	0	602.769
Schaffung von sozialen, schulischen und kulturellen Einrichtungen	5.387.304	1.150.652	0	4.236.651
Begrünung von privaten Freiflächen im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes	22.356	16.605	0	5.751
Ausbau von Straßen, Plätzen, Grünanlagen	1.730.150	1.295.367	0	434.783
Summe gesamt:	42.252.318	8.839.103	6.641.119	26.772.096

1) Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm – Grundprogramm

2) Städtische und staatliche Wohnungsbaumittel

3) Eigenmittel der Landeshauptstadt München, Kapitalmarktmittel, Mittel der Stellplatzablässe, San.Fördermittel für Private

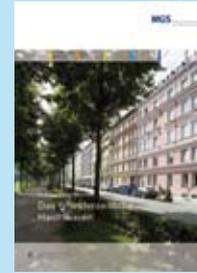
Publikationsreihe Dokumentation Sanierung



Dokumentation 01
Sanierung der Feldmüllersiedlung
in Giesing, Veröffentlichung 2006



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



Dokumentation 05
Stadtteilsanierung Haidhausen
Das gründerzeitliche Haidhausen,
Veröffentlichung 2009



Dokumentation 02
Stadtteilsanierung Haidhausen
Soziale Stadterneuerung
in München, Veröffentlichung 2008



Dokumentation 04
Stadtteilsanierung Haidhausen
Die Herbergen und ihre Nachbarschaft,
Veröffentlichung 2009

Dokumentation 06
Zeitzeugendokumente zur
Stadtteilsanierung Haidhausen,
Veröffentlichung 2009

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
Haager Straße 5
81671 München
Tel. 089.233-339 00
Fax 089.233-339 89
mgs@mgs-muenchen.de
www.mgs-muenchen.de

in Zusammenarbeit mit der
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung III – Stadtsanierung und Wohnungsbau
und Hauptabteilung II/50 Grünplanung
sowie Sozialreferat

Projektteam MGS

Rüdiger Munderloh
Dr. Michael Hohenester
Anke Witzel

Redaktion/Gestaltung

Büro Baumeister, München
www.buero-baumeister.de

Bildnachweise

Edward Beierle
MGS
Stadtarchiv der Landeshauptstadt München

Städtebauliche Zeichnungen

Kamil Schwarz

München, Oktober 2009