

Stadtteilsanierung Haidhausen

Das gründerzeitliche Haidhausen





	3	Inhaltsverzeichnis
Vorwort	4	
Einleitung	6	
Rechtliche Grundlagen	8	
Historische Entwicklung Haidhausen	10	
Vorbereitende Untersuchungen	12	Fehlende Infrastruktureinrichtungen und Funktionsschwächen
	12	Mängel an Gebäuden und Wohnungen und ihre Ursachen
	13	Ursachen in der historischen Entwicklung und Typologie der Grundstücke und Gebäude
Strategien und Programme	16	Modernisierung nach § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)
	17	Modernisierung mit dem MGS-Modell Wohnumfeldprogramm
Ergebnisse der Neuordnung	18	Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen
	18	Gemeinschaftsgrünflächen
	19	Städtebauliche Ziele
Erhalt und Neuordnung	22	Sanierungsblöcke 7 und 8
	30	Block 17 und 18
	34	Block 19
	38	Block 20
	42	Block 22
	46	Block 25
	50	Block 36
	54	Block 37
	58	Block 38
	60	Block 39
	64	Block 40
Verwendete Fördermittel	68	

Linke Seite:

Blick in die Rosenheimer Straße stadteinwärts im Bereich der Sanierungsblöcke 22, 37, 38, 39 und 40 (zwischen Orleanstraße und Rosenheimerplatz)



Berufsmäßiger Stadtrat Friedrich Graffe

Das Gesamtkonzept zur Sanierung Haidhausens enthielt neben dem Entwicklungsziel der Verbesserung der Gebäudesubstanz gleichrangig eine sozialpolitische Zielsetzung. Diese wurde abgeleitet aus der Forderung nach Erhaltung der Existenzbedingungen für unterschiedliche soziale Gruppen, die durch wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und ihre persönlichen, örtlich geprägten Bedürfnisse gekennzeichnet waren.

Mit dem Städtebauförderungsgesetz wurde 1971 den Kommunen die Möglichkeit gegeben, städtebauliche Sanierung mit sozialen Zielen zu verbinden. Sanierungsträger und Sozialplanung konnten Hand in Hand arbeiten, um unerwünschte Sanierungsfolgen so weit wie möglich zu verhindern. Die Landeshauptstadt München hat diesen integrierten Weg frühzeitig eingeschlagen und in Haidhausen das Projekt der sozialen Stadterneuerung auf den Weg gebracht.

Der Handlungsbereich der Sozialplanung des Sozialreferats reichte vom Sozialrahmenplan mit den sozialpolitischen Grundsätzen über die Planung der sozialen Infrastruktur bis zur Erstellung der Einzelsozialpläne mit den Sanierungsbetroffenen. Die Verknüpfung von städtebaulicher Erneuerung und sozialverträglicher Sanierung ist vor allem auf den Grundstücken des Treuhandvermögens der MGS gelungen und dort, wo private Eigentümerinnen und Eigentümer mit öffentlichen Mitteln saniert und modernisiert haben.

Die Landeshauptstadt München hatte außerdem ihre Wohnungsbaugrundstücke im Sanierungsgebiet in das Treuhandvermögen der MGS übertragen und der MGS erhebliche Finanzmittel zum Erwerb von zum Teil spekulationsgefährdeten Grundstücken zur Verfügung gestellt. Der Neubau von Ersatzwohnungen war eine wesentliche Voraussetzung für dieses Verfahren der sozialen Stadterneuerung in München.

Auf Grundstücken, bei denen keine öffentlichen Sanierungsmittel in Anspruch genommen wurden, blieben die Möglichkeiten des Sozialreferats auf die Beratung der Mieterinnen und Mieter und die Lösung von Härtefällen beschränkt - die Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts griffen nur bedingt. Ein fairer Interessenausgleich zwischen notwendiger baulicher Erneuerung und den sozialen Belangen der Betroffenen gelang hierbei nur teilweise.

Mit der Planung und dem Bau sozialer und kultureller Einrichtungen sind auch die notwendigen Versorgungsfunktionen des Stadtteils saniert und dem Bedarf angepasst worden. Kinderkrippen, Kindergärten, Horte, Eltern-Kind-Initiativen, Jugendfreizeitstätten, Alten- und Servicezentrum, Kultureinrichtungen, Spiel- und Grünflächen und eine Vielzahl neuer öffentlich geförderter Wohnungen tragen im Stadtteil spürbar zur Lebensqualität bei.

Es freut mich, dass sich in vielen Fällen die Anstrengungen gelohnt haben. In den hier dokumentierten Sanierungsprojekten ist zu spüren, dass diese bei der Stadtviertelbevölkerung „angekommen“ sind.

Die Sanierung Haidhausens wurde am 22.04.2009 mit Stadtratsbeschluss für beendet erklärt und die Sanierungssatzungen und die Bindungswirkungen des besonderen Städtebaurechtes aufgehoben. Für einen großen Bereich Haidhausens gilt weiterhin die Erhaltungssatzung. Die gesammelten Erfahrungen finden ihre Anwendung in neuen Sanierungsgebieten und anderen Städtebauförderungsprogrammen.

Ich danke allen, die über die vielen Jahre engagiert zum Erfolg der Stadterneuerung Haidhausens beigetragen haben, für ihre Leistungen: den Mieterinnen und Mietern, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben, den Mitgliedern des Stadtrates und des Bezirksausschusses, den Kolleginnen und Kollegen in der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger MGS.

F. Graffe



Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk

Die vorliegende Broschüre „Das gründerzeitliche Haidhausen“ schließt die fachliche Dokumentation der Stadtteilsanierung Haidhausen ab. Sie befasst sich mit dem gründerzeitlichen Viertel, das vor allem unsere Vorstellung von Haidhausen prägt: ein dichtbebautes Altbau-Wohngebiet, durchmischt mit vielfältigen Angeboten des Einzelhandels, des Dienstleistungs- und Kleingewerbes zwischen Ostbahnhof und Rosenheimer Platz.

Unabhängig von der Stadtteilsanierung hat Haidhausen seit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts eine ganze Reihe von „Zuwendungen“ durch die Landeshauptstadt München erfahren, die zu seiner heutigen Attraktivität beigetragen haben: 1972 wurde die S-Bahn Stammstrecke unter Haidhausen mit den Haltestellen Rosenheimer Platz und Ostbahnhof fertiggestellt. 1988 erfolgte die Eröffnung der U-Bahnlinie 4 und 5 mit den Haltestellen Max-Weber-Platz und Ostbahnhof; 1997 wurde die Straßenbahnlinie 25 durch die Steinstraße wieder eröffnet, fast zeitgleich die Linie 19 beschleunigt. Haidhausen und seine Anbindung an die Innenstadt wurden deutlich verbessert.

Die Stadtteilsanierung setzte zu einem Zeitpunkt ein, als der Investitionsdruck auf Haidhausen deutlich zunahm. Mit dem besonderen Städtebaurecht von 1971 (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) konnte eine sozial ausgewogene Steuerung der städtebaulichen Erneuerung eingeleitet werden.

Die besondere Herausforderung für die Stadtverwaltung und die MGS (den Sanierungsträger) bestand darin, bauliche und Wohnwertverbesserungen bei den meist denkmalgeschützten Wohngebäuden herbeizuführen und gleichzeitig die sozialen Belange der Mieterinnen und Mieter zu wahren.

Gelungen ist dies vor allem auf den Grundstücken des Treuhandvermögens der MGS. Die Landeshauptstadt München hat ihre Wohnungsbaugrundstücke in das Treuhandvermögen übertragen und erhebliche Finanzmittel für den Erwerb von zum Teil spekulationsgefährdeten Anwesen der MGS zur Verfügung gestellt. Auf diesen und auf den von der MGS freihändig erworbenen Grundstücken konnten die städtische Sozialplanung und die MGS die Mieterinnen und Mieter umfassend betreuen.

Ohne zusätzliche soziale Ersatzwohnungen im Viertel wäre die städtebauliche Erneuerung des gründerzeitlichen Viertels jedoch nicht möglich gewesen. Die gründerzeitlichen Grundstücke ließen eine Verdichtung durch Neubau nicht zu, gleichzeitig war der Bedarf an Frei- und Grünflächen für die Anwohner sehr groß. Nur durch die Ausgleichsflächen für Wohnen, Gewerbe, Grünversorgung sowie soziale und kulturelle Infrastruktur (Dokumentation Sanierung 03) im Norden, zwischen Einstein- und Kirchenstraße sowie am Rand zu Berg am Laim, war es möglich, die Wohnwertverbessernden Ziele auf den Altbaugrundstücken behutsam ohne sozial unverträgliche Eingriffe zu gestalten.

Die Vielzahl der in dieser Broschüre dokumentierten Einzelvorhaben zeigt, dass die von der Landeshauptstadt München initiierte und engagiert gesteuerte Stadtteilsanierung einen wesentlichen Beitrag für die Entwicklung Haidhausens geleistet hat: Haidhausen ist heute ein modernes, lebens- und lebenswürdiges Viertel in der Landeshauptstadt München.

Alle in der Stadtteilsanierung Haidhausen Engagierten, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landeshauptstadt München und der MGS, der Regierung von Oberbayern und der Obersten Baubehörde können stolz darauf sein, was in mehr als 30 Jahren in und für Haidhausen geleistet wurde.

E. Merk

Die Steuerung der Stadtteilsanierung Haidhausen lag bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtanierung und Wohnungsbau (Planungsreferat/Stadtsanierung) sowie dem Sozialreferat mit seiner Zuständigkeit für die Sozialplanung und die Einzelsozialpläne. Dabei war das Planungsreferat verantwortlich für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen (anfangs das Kommunalreferat), hoheitlichen Planungen sowie die Fördermittelsteuerung. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) war seit der Gründung 1979 und Bestätigung als Sanierungsträger durch Treuhänderverträge mit der Durchführung der Stadtteilsanierung beauftragt. Auftraggeber und verantwortlich für Inhalte und Ziele war das Planungsreferat/Stadtsanierung. Die Regierung von Oberbayern war durch Bereitstellen von staatlichen Fördermitteln und deren Genehmigung eng eingebunden und an der Gesamtmaßnahme intensiv beteiligt.

Die Broschüre 05 „Das gründerzeitliche Haidhausen“ schließt an die Veröffentlichungen 02, 03 und 04 in der Reihe „Dokumentation Sanierung“ an. In der Broschüre 02 „Soziale Stadterneuerung in München“ sind die wesentlichen Zielsetzungen, Strategien und Erfolge der Stadtteilsanierung Haidhausen ausführlich dargestellt. Diese Aussagen gelten grundsätzlich für alle Sanierungsblöcke; sie werden deshalb in den themenbezogenen Broschüren 03 („Neue Flächen für Wohnen und Gewerbe“), 04 („Die Herbergen und ihre Nachbarschaft“) und dieser Broschüre nur in der jeweils nötigen Kürze wiederholt.

Diese „Dokumentation Sanierung 05“ wurde von der MGS im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München, insbesondere Planungsreferat und Sozialreferat, erarbeitet und widmet sich dem räumlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes, in welchem das Gros der gründerzeitlichen Bebauung des Stadtteils liegt. Für das Sanierungsgeschehen wird dieses Gebiet begrenzt durch die Orleans-, Balan-, Stein-, Milch-, Wörth-, Pariser – und Gravelottestraße (siehe Plan Seite 9). Gründerzeitliche Bebauung ist zwar auch auf Grundstücken außerhalb dieses Umgriffs, z. B. im alten Ortskern oder um die neue Haidhauser Pfarrkirche zu finden, hier vollzog sich die Bebauung jedoch auf Grundlage vorhandener Erschließungsstrukturen und weniger einheitlich und zahlreich als im historischen Stadterweiterungsgebiet von 1871.



Stadtkarte von Haidhausen
aus dem Jahr 1875

Mit Engagement an den Start

Rechtliche Grundlagen

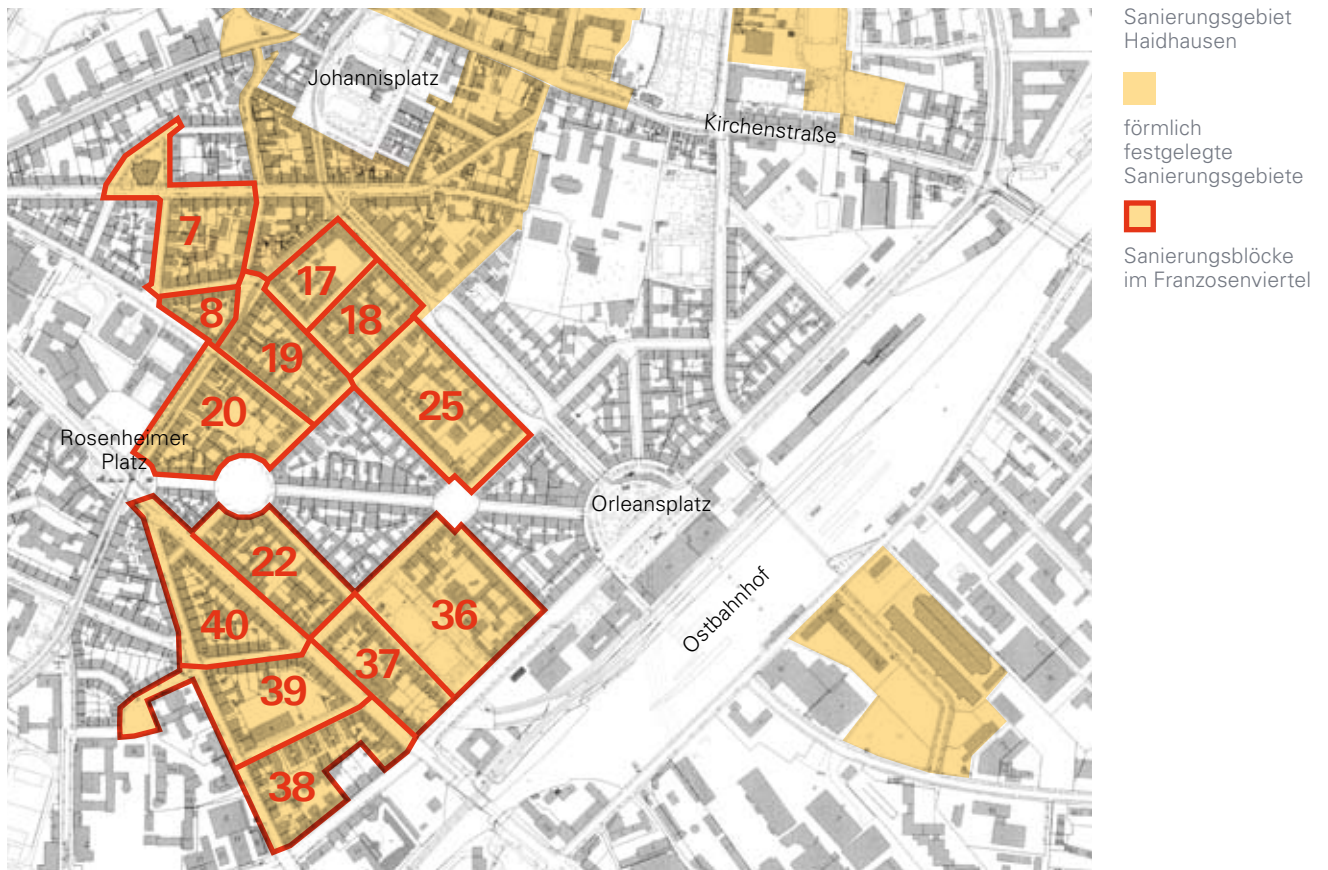
Unmittelbar nach in Kraft treten des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 17. November 1971 den Beschluss für vorbereitende Untersuchungen im Stadtteil Haidhausen nach § 4 StBauFG gefasst. Das Städtebauförderungsgesetz aus dem Jahr 1971 eröffnete den Gemeinden die Möglichkeit städtebauliche Missstände gründlich zu untersuchen, Sanierungsmaßnahmen zu definieren und mit den Betroffenen zu erörtern sowie dem Gemeinde-/Stadtrat einen Entscheidungsvorschlag zu unterbreiten. Damit waren die Voraussetzungen geschaffen, die Sanierung in Haidhausen nach dem neuen Städtebaurecht detailliert abzubilden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden dem Stadtrat am 23. Juli 1975 mit dem „Gesamtkonzept zur Stadtteilsanierung Haidhausen – GKH“ vorgelegt. Nach intensiver Erörterung des GKH mit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange billigte der Stadtrat den überarbeiteten Bericht und schaffte damit am 07. Juli 1976 die Grundlage für die Festlegung von 21 Gevierten des untersuchten Gebietes (rund 56 ha) einzeln als Sanierungsblöcke gemäß § 5 StBauFG*. Für den Modellblock Nr. 15 war der Beschluss schon am 7. April 1976 gefasst, die Beschlüsse für die Ersatz- und Ergänzungsgebiete Blöcke 105 und 50 folgten am 25. Juli 1979 und 28. April 1982.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 17. März 1977 wurden die Satzungen der Sanierungsblöcke 7, 8, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 36, 37, 38, 39 und 40 rechtsverbindlich und damit gut 70 % des Franzosenviertels als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Landeshauptstadt München hat den vom Gesetzgeber geschaffenen Rahmen, unter anderem sich für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eines Sanierungsträgers zu bedienen, frühzeitig genutzt. 1979 wurde die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als Sanierungsträger gegründet und im Jahr 1980 umfassend mit Sanierungsaufgaben betraut.

Nach 20 Jahren Sanierungstätigkeit wurden erstmals Überlegungen angestellt, die Stadtteilsanierung Haidhausen sukzessive zum Abschluss zu bringen. Im Februar 1996 informierte das Planungsreferat/Stadtsanierung den Stadtrat über die Absicht, die Sanierung zunächst gemäß § 163 BauGB auf Einzelgrundstücken Zug um Zug abzuschließen. Ab 2001 wurden die Satzungsbeschlüsse zur Aufhebung der Sanierungsblöcke 50 und 76 Haidhausen vorbereitet, der Stadtrat beschloss die Aufhebung am 29. Januar 2003. In fünf weiteren Beschlüssen ist das Sanierungsgebiet Haidhausen Schritt für Schritt verkleinert worden. Am 22. April 2009 fasste der Stadtrat den Beschluss, die Sanierung Haidhausen insgesamt zu beenden. Die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzungen der verbliebenen Sanierungsbereiche 19, 20, 22 und 25 wurde mit Datum vom 10. Juni 2009 im Amtsblatt der Landeshauptstadt München bekannt gemacht und rechtswirksam.

* seit dem 1. Juli 1987 § 141 Baugesetzbuch - BauGB



Rechtsverbindlichkeit der Sanierungs- und Aufhebungssatzungen

Sanierungsblock Nr.	Förmliche Festlegung	Aufhebungssatzung
15	20.08.1976	20.01.2006
17, 36, 37	17.03.1977	20.01.2006
7, 8, 11, 12, 14c	17.03.1977	30.10.2007
13, 14, 16, 18	17.03.1977	20.11.2006
38, 39, 40	17.03.1977	28.02.2005
49	17.03.1977	01.12.2003
76	17.03.1977	20.02.2003
19, 20, 22, 25	17.03.1977	10.06.2009
105	30.01.1980	28.02.2005
50	30.08.1982	20.02.2003

Die Soziale Stadterneuerung in Haidhausen*

Die 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 Dokumentation Sanierung 02, Seite 22

München wächst

Historische Entwicklung Haidhausens

Im 19. Jahrhundert stieg in München die Einwohnerzahl bis Mitte des Jahrhunderts von 40.000 auf 100.000 Einwohner an. In der zweiten Hälfte setzte sich die Zunahme um das Fünffache fort. München war Großstadt geworden. In diesem Jahrhundert wurden daher erstmals Stadterweiterungen außerhalb der mittelalterlichen Befestigungsanlagen notwendig.

Während die Stadterweiterungen der Maxvorstadt (nach König Maximilian I. Joseph) und des Gärtnerplatzviertels noch unter königlich beauftragten Planungen entstanden, stand die Terrainerschließung und die Stadterweiterung durch das sogenannte Franzosenviertel ab 1870 erstmals unter der neuen kommunalen Selbstverwaltung Münchens. Die Eingemeindungen der Au, Giesings und 1854 Haidhausens brachten der Residenzstadt neue Flächen und die Erschließung sowie die Bebauung neuer Terrains wurde vorangetrieben.

Mit dem Bau der Bahnlinie nach Simbach und Rosenheim und des Braunauer Bahnhofs (später Ostbahnhof), war in Haidhausen die Erschließung der Fluren zwischen dem neuen Bahnhof und dem alten Siedlungsrand Haidhausens zwangsläufig. Die Erreichbarkeit des weit draußen liegenden Bahnhofs musste über Straßen und mit Verkehrsmitteln gewährleistet werden. Der Kgl. Kämmerer Freiherr Karl von Eichtal, der auch als Teilhaber der Ostbahnhofgesellschaft am Bau der Bahnlinie München Simbach und Rosenheim (1868) beteiligt war und frühzeitig über die städtebauliche Entwicklung im Osten Münchens Kenntnis hatte, erwarb während des Baus des Ostbahnhofs große Teile der Fluren „auf den Lüften“, zwischen Stein-, Rosenheimer-, Orleans-, und Wörthstraße.

Die städtebauliche Planung der Stadterweiterung erfolgte unter der Leitung des damaligen städtischen Oberbaurat Arnold von Zenetti und wurde am 9. Juli 1871 ministeriell genehmigt. Der Plan brachte bei der Anbindung des neuen an das alte Quartier Durchbrüche und Straßenerweiterungen mit sich, so z. B. im Kreuzungsbereich der Wörth- und Milchstraße.

Die auf einem Rechteckraster in Bezug zur Rosenheimer- und Orleansstraße aufbauende geometrische Planung folgt dem Beispiel französischen Städtebaus. Ein sogenannter Dreistrahl, bestehend aus zwei Diagonalen (Weißenburger- und Belfortstraße) und

der Wörthstraße, überlagert das Rechteckraster und setzt den stadträumlichen Fokus auf den Ostbahnhof. Die Namensgebung der Straßen nach Städten und Orten in Frankreich war allerdings keine Huldigung, eher eine Sammlung verbaler Trophäen nach den Schlachten, die Deutschland unter Teilnahme bayerischer Soldaten 1870–71 gegen Frankreich geführt hatte.

Nach dem Gärtnerplatzviertel ist das Franzosenviertel das zweite, jedoch deutlich größere, hoch verdichtet gebaute Mietshausviertel im Rahmen der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts in München. In der Literatur wird dem Ostbahnhofviertel trotz seinem auf dem geometrischen Raster aufbauenden Grundriss und einer gewissen, diesem Planungsschema anhaftenden Gleichförmigkeit, auch ein Gespür für ästhetischen Umgang mit den geometrischen Formen der Barockklassik zugesprochen. Unterschiedliche Straßenbreiten und -profile, gestaffelte Höhen, rhythmisierende Straßen-Platz-Abfolgen, ornamental angelegte Platz- und Straßenbegrünungen geben dem Ostbahnhofviertel unter vergleichbaren Stadterweiterungsprojekten dieser Zeit in Deutschland eine einmalige Stellung (Heinz Selig, Stadtbaukunst in München, München 1983).

Doch dem Bau des Ostbahnhofviertels war kein guter Start gegönnt. Die in großer Zahl auf den Markt gebrachten Grundstücke wurden von Spekulanten unsolid bebaut. Schon bald mussten umfangreiche Renovierungsarbeiten an den Gebäuden durchgeführt werden und ein Großteil der Häuser blieb für lange Zeit unverkäuflich.

Die Planung der Mietshäuser im Ostbahnhofviertel erfolgte am Bedarf vorbei. Die für damalige Verhältnisse großen Wohnungen und damit verbundenen hohen Mieten konnten sich die nach München strömenden lohnabhängigen Arbeiter nicht leisten. Das „Trockenwohnen“ und die Bildung von Teilwohnungen sind Ausdruck der ökonomischen Situation sowohl auf der Seite der Eigentümer als auch auf der Seite der Wohnraum suchenden Bevölkerung. Als „Trockenwohnen“ bezeichnet man das Vermieten der Wohnräume während der Bautrocknung an ärmere Bevölkerungsgruppen. Ein Teil der Baumängel von damals trat mit der Stadtteilsanierung wieder zu Tage: feuchtes Mauerwerk und instabiler Baugrund rasch aufgefüllter Lehm- und Kiesgruben, die sich auf den Fluren Haidhausens befanden.



Stadtkarte von Haidhausen
aus dem Jahr 1890



Unzureichende Belichtung und Belüftung



Starke Belastung durch ruhenden Verkehr



Konfliktträchtige Nutzung von Wohnen und Gewerbe

Defizite beheben, Potentiale entwickeln

Vorbereitende Untersuchungen

Der Wohnstandort Haidhausen hatte bereits zu Beginn der Sanierung eine hohe Attraktivität durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur Innenstadt. Die städtebaulichen Leitbilder des Stadterweiterungsplans von 1871, verwirklicht in dicht bebauten Grundstücken, relativ engen Straßen, einigen Schmuckplätzen als öffentliche Frei- und Grünflächen, entsprachen 100 Jahre später zu Beginn der Sanierung nicht mehr den Ansprüchen an ein funktionierendes Wohnquartier. Sie zeigten sich als Funktionsschwächen des Viertels. Auch verloren die Altbauwohnungen an Attraktivität. Einerseits zwar niedrig im Preis, andererseits aber zunehmend marode und ungesund zu bewohnen, verfiel der Charme der alten Häuser und Wohnungen zunehmend.

Fast übereinstimmend zeigte sich in den Sanierungsblöcken folgendes Bild:

Fehlende Infrastruktureinrichtungen

- Der Bedarf an sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen war nicht gedeckt.
- Auf den Grundstücken und im Umfeld fehlten Frei- und Grünflächen für die Anwohner.
- Die vorhandenen Erschließungsanlagen reichten nicht aus, um die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu gewährleisten. Für den ruhenden Verkehr und zur Entlastung der Grundstücke und des Straßenraumes wurden Tiefgaragenstellplätze benötigt.

- Das Verhältnis von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung war z. T. konfliktträchtig, d. h. der Schutz des Wohnens vor gewerblichen Störungen war nicht überall gewährleistet.

Mängel an Gebäuden und Wohnungen

An den Gebäuden bestanden überwiegend schwerwiegende Mängel:

- Die Ausstattung der Wohnungen war stark überaltert.
- Die Abstandsflächen waren nicht oder nicht vollständig eingehalten, es bestand in vielen Fällen keine ausreichende Belichtung von notwendigen Fenstern (gemäß BayBO), d. h. die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitstätten war unzureichend. Die Modernisierung dieser Gebäude wurde, vorbehaltlich genauerer Untersuchungen, für möglich gehalten.



Steinerne Höfe

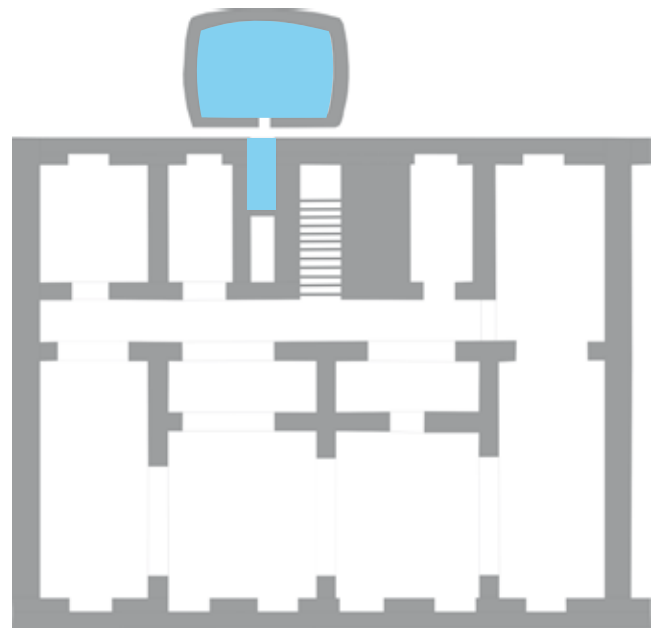
Gemauertes Tonnengewölbe,
Trockenlegungsarbeiten

Kalter Dachboden

Typologie der Gründerzeitgrundstücke und -gebäude

Die Bauordnungen von 1863 und 1879 waren vor allem bestimmend für die Bebauung im Franzosenviertel. Sie legten den Schwerpunkt auf konstruktive Vorgaben und Feuersicherheit und lockerten die Restriktionen für Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gegenüber den vorangegangenen Baubestimmungen deutlich. Nun waren auch Rückgebäude zu Wohnzwecken erlaubt, wenn sie einen Abstand zum Vordergebäude im Maß dessen Traufhöhe einhielten. In der Regel wurden die Grundstücke mit einem Vorder- und Rückgebäude bebaut. Tiefe und ausreichend breite Grundstückspartellen ließen auch das Errichten eines Seitengebäudes und/oder eines zweiten Rückgebäudes zu. Die rückwärtigen Gebäude sind durch eine Hausdurchfahrt zu erreichen. Die Vordergebäude halten als Traufhöhe das Maß der Straßenbreite ein.

Gemessen an Baudichten auf Grundstücken der Gründerzeit in Berlin mit bis zum Fünfeinhalbfachen der Grundstückfläche, blieben die Baudichten im Franzosenviertel darunter zurück (Heinz Selig, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, München 1983). Aber Garagen oder gewerbliche Nebengebäude im Hof verschärften den Freiflächenmangel auf den Grundstücken.



Abortgrube auf dem Hinterhof

Im Gegensatz zu Berliner Gründerzeitvierteln finden sich in Haidhausen nur wenige Grundstücke mit einem zweiten Hof oder einer zweiten Grundstücksfreifläche. In den Fällen eines zweiten Hofes diente dieser der Erschließung von Garagen oder gewerblichen Nebengebäuden. Die Höfe waren trotz ihrer geringen Fläche, bei der Sanierung der Grundstücke für die private Freiraumnutzung sehr wertvoll.



Treppenhaus auf der Rückseite eines mehrgeschossigen Altbaus der Gründerzeit

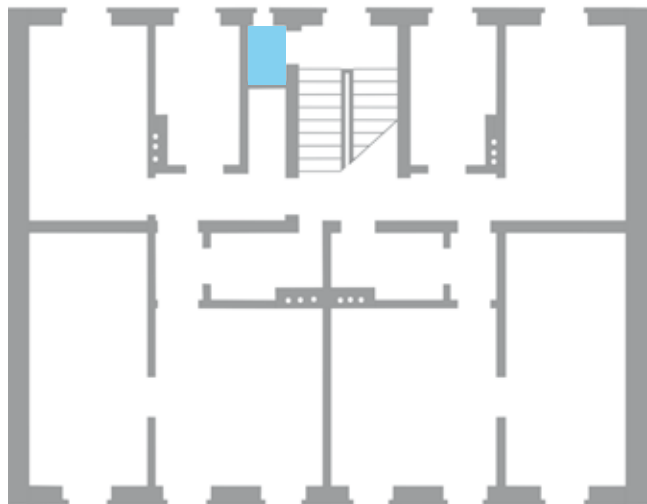


Toilette auf halber Etage

Die Grundstücke des Franzosenviertels wurden ab 1883 an die Abwasserentsorgung durch Schwemmkä-näle angeschlossen. Das Spülklosett hielt Einzug in die Mietshäuser und die Abwasserentsorgung über hofseitige Abortgruben konnte durch Kanalanschlüsse ersetzt werden. Das Ausschöpfen der Grundstücksgruben und der Abtransport stellten sich bei der rasch ansteigenden Stadtbevölkerung ohnehin zunehmend als logistisches Problem dar. Im alten Dorfkern wurde die Preysing- und Kirchenstraße schon ab 1861 kanalisiert. Dieser Fortschritt der Stadthygiene ermöglichte unter anderem das rasante Wachstum Münchens zur Großstadt*.

Gebäude und Wohnungen

Die Keller, Fundamente und Wände bestanden (bestehen) aus Ziegelmauerwerk. Ohne Isolierung in den feuchten Baugrund gestellt, saugten die schlecht gebrannten Mauerziegel die Feuchtigkeit an. Die Kellerdecken waren aus gemauerten Gewölben oder aus Kappendecken mit Stahlträgern. Feuchtigkeit führte über Jahre zur Auflösung/Korrosion des Stahls. War das Dach nicht ausgebaut, diente es als kaltes Dach mit Trockenboden.



Hausgrundriss, Toilette auf halber Etage im Treppenhaus

Dem Anspruch der damaligen Bauordnungen, auf die Verwendung vorgeschriebenen Baumaterials Einfluss zu nehmen, war mit dem wenigen Personal kaum nachzukommen: „ ... tägliche Kontrollen riefen dazu noch den Unwillen der bereits mehr als gleichgültigen Bauunternehmer und Handwerker hervor. Wurde schlechtes Baumaterial am Bauplatz festgestellt, konnte niemand dafür einstehen, dass das beanstandete Material zwar von der Baustelle abtransportiert, jedoch nicht einige Straßen weiter wieder abgela-den und dort verwendet wurde“ (Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission München 1805 bis 2005, S. 43). Energetische Schwachstellen waren in der Regel die Fenster und Türen, das Dach bzw. die Decke über dem obersten und dem Kellergeschoss.

* Baureferat der Landeshauptstadt München, HA Entwässerung, 100 Jahre Stadtentwässerung München 1885-1985



Wasserhahn mit Ausgussbecken im Treppenaufgang



Schmale Toilette („Schlauch-Klo“) in einer Altbauwohnung



Wasserhahn mit großem Ausgussbecken in Altbauwohnung

Die repräsentativen Wohnungen lagen in den Vordergebäuden. Es galt als Wohnbedürfnis der damaligen Zeit, dass die Wohnräume i. d. R. zur Straße (heute Verkehrslärm belastete Hausseite) orientiert waren. Die Treppenhäuser lagen auf der Hofseite. Von der Durchfahrt ist der Treppenaufgang zu den oberen Geschossen erschlossen.

Die älteren bzw. weniger repräsentativen Mietshäuser hatten im Treppenaufgang auf halber Etage eine Toilette mit Wasserspülung. Je eine oder zwei Toiletten waren einer Etage zugeordnet. Mehrere Mietparteien teilten sich eine Toilette. Auf der Etage befand sich eine Wasserstelle im Treppenhaus oder im Erschließungsflur.

Bei späteren Baujahren der Gründerzeit (ab Bauordnung von 1879) bekamen die Wohnungen eine schmale Toilette und einen Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken in der Küche. Abgeschlossenheitsqualitäten, wie es die heutigen Bauordnungen für Wohnungen fordern, waren damals, in punkto Schall- und Brandschutz, nicht gegeben. Über 50 % der Anwesen sind heute in der Denkmalschutzliste geführt.

Typische bauliche Mängel:

- Feuchtigkeit
- Fehlender Wärmeschutz/Fenster
- Schallschutz
- Brandschutz
- Standfestigkeit
- Sanitärausstattung, Strom, Heizung, Lüftung
- Grundrisstypische Schwächen für ein zeitgemäßes Wohnen (Wohnräume zur Straße orientiert, kein Bad etc.)



Neue Richtlinien kreativ eingesetzt

Strategien und Programme*

Die Untersuchungsergebnisse der Althausgrundstücke wiesen weitgehende Übereinstimmung aus. Dadurch konnten für ein großes Gebiet grundsätzliche Strategien und Programme im Rahmen der Stadterneuerung getestet und entwickelt werden. In intensiver Abstimmung mit dem Planungsreferat Stadtplanung und Wohnungsbau sowie dem Sozialreferat hat die MGS die Analysen des Althausbestandes ausgewertet und die zur Verfügung stehenden Förderprogramme für die Modernisierung in der Praxis überprüft. Zwei Programme kamen bei der Modernisierung zur Anwendung:

Die Modernisierung der Anwesen der MGS und der Landeshauptstadt München wurde in der Regel mit der öffentlichen Förderung des II. WoBauG (erster Förderweg) abgedeckt. Die Modernisierung privater Anwesen unter Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln erfolgte durch ein eigens entwickeltes Förderprogramm, das MGS-Modell.

Für die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Wohnungsmieter waren bereits im Gesamtkonzept Haidhausen Regelungen getroffen, die Härten vermeiden sollten.

Modernisierung nach § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)

Die Städtebauförderungsrichtlinien sehen zur Modernisierung von Altbauanwesen den vorrangigen Einsatz von Programmmitteln, wie z. B. des sozialen Wohnungsbaus nach dem ehemaligen § 17 II. WoBauG, heute BayWoFG vor.

Die Förderung von Wohnraum nach dem II. WoBauG diene der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten. Dieses Ziel wollte die Landeshauptstadt München durch die Modernisierung des umfangreichen Althausbestandes mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erreichen. Die privaten Eigentümer im Sanierungsgebiet waren jedoch nicht bereit, in die damit verbundene lange Belegungs- und Förderungsbindung durch die öffentliche Hand einzuwilligen.

Daher erwarben Landeshauptstadt München und MGS zahlreiche sanierungsbedürftige Grundstücke und setzten die Fördermittel zur Modernisierung dieses eigenen Bestandes ein.

Gemessen am Umfang der notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an den Gründerzeitgebäuden war das Programm ausreichend dotiert. Städtebauförderungsmittel konnten ergänzend eingesetzt werden für sogenannte „sanierungsbedingte technische Mehraufwendungen“.

Die Kostengrenze im sogenannten ersten Förderweg galt sowohl für den Neubau von sozialem Wohnraum als auch für die Förderung der Modernisierung von Altbauwohnraum zu sozialem Wohnraum. Für die Modernisierung von Altbauwohnraum war die Kostenobergrenze der reinen Baukosten auf 85 % der vergleichbaren Neubaukosten begrenzt. Ebenso galten die technischen Bestimmungen zu Flächen und Ausstattung der Wohnungen für Neubau und modernisiertem Wohnraum gleichermaßen.

Zwischen MGS als durchführendem Sanierungsträger und Planungsreferat als Bewilligungsstelle wurde ein reger Dialog darüber geführt, wie weit die Altbauwohnungen z. B. aus Gründen modernen Wohnungszuschnitts umgebaut werden sollten bzw. in wie weit diesem Umbau aus Kostengründen Grenzen zu setzen waren. In der Regel lagen die Wohnungsgrößen, die sich aus den Wohnungstypen des Altbaus bilden ließen, deutlich über den Vorgaben der Wohnungsbauförderungsrichtlinien.

Es entwickelte sich einvernehmlich eine Abwägungspraxis durch die es möglich wurde 39 Mietshäuser (371 Wohnungen) mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu modernisieren, Eingriffe auf das Notwendige zu beschränken und gleichermaßen eine nachhaltige Verbesserung zu erzielen.

Bei Mietshäusern, die als Baudenkmale in die Denkmalliste eingetragen sind, wurde die Denkmalpflege in den Abstimmungsprozess einbezogen, denn die technischen Förderbestimmungen und baurechtlichen Anforderungen hatten Auswirkungen auf den Charakter der Baudenkmale. Auch hier wurden Konsenslösungen erreicht.

* siehe hierzu Dokumentation Sanierung 02

Modernisierung mit dem MGS-Modell Wohnumfeldprogramm

Das MGS-Finanzierungsmodell hatte vor allem im gründerzeitlichen Haidhausen die Modernisierung privater Mietshäuser zum Ziel, nachdem die Förderbedingungen nach § 17 II. WoBauG von den privaten Eigentümern abgelehnt worden waren. Es wurde aus den Fördergrundsätzen des § 43 StBauFG entwickelt, die Gewährung der Fördermittel war jedoch nicht mit dem aufwändigen Antragsverfahren der Richtlinien nach § 43 StBauFG belastet. Die technischen Standards waren bei diesem Förderprogramm weniger streng vorgegeben. Sie folgten dem sanierungsrechtlich Grundsatz, eine Modernisierung und Erneuerung zu gewährleisten, bei der zeitgemäßer Wohnraum nach dem Stand der Technik, den Bestimmungen der Bauordnung und den Bedürfnissen der Bewohner entstand. Die Förderung war an eine Mietpreisbindung auf 10 Jahre gebunden, die im Einzelfall auf 15 Jahre verlängert werden konnte.

In Abstimmung mit dem privaten Bauherrn konnte der Wohnraum aus dem gegebenen Bestand für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren gestaltet und modernisiert werden. Im Gegenzug verpflichtete sich der Eigentümer, die Kosten für die geförderte Maßnahme nur nach sozialverträglichen Vorgaben auf die Miete umzulegen.

Sozialplanung

Durch die Modernisierung des Althausbestandes wurde unmittelbar in die Lebensverhältnisse der Wohnungsmieter eingegriffen. Um negative Auswirkungen möglichst zu vermeiden, kamen die Regelungen zur Sozialplanung zur Anwendung: Ein wesentlicher Baustein der Sozialrahmenplanung für Wohnungsmieter war – neben den finanziellen Hilfeleistungen der Landeshauptstadt München – die Bereitstellung von Ersatzwohnungen im Sanierungsgebiet.

Der Sozialrahmenplan legte daher fest, dass während der Zeit der Modernisierung für die Betroffenen im Sanierungsgebiet übergangsweise oder dauerhaft Ersatzwohnungen und Hilfen für den Umzug und die damit verbundenen Belastungen bereitzustellen sind.

Den sanierungsbetroffenen Wohnungsmietern wurde das Wahlrecht eingeräumt, nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in den modernisierten Altbau zurückzuziehen. Übergangswohnungen, die wieder frei wurden, oder modernisierte Altbauwohnungen, in die der Wohnungsmieter nicht zurückzog, konnten für weitere sanierungsbetroffene Haushalte bereitgestellt werden (rollierendes Verfahren).

Insgesamt wurden vom Sozialreferat und der MGS mit mehr als 400 Haushalten Gespräche geführt, um verbindliche Regelungen in einem Einzelsozialplan (siehe Dokumentation Sanierung 02) zu treffen. Einzelsozialpläne wurden erstellt, wenn öffentliche Förderung der Wohnungsmodernisierung in Anspruch genommen wurde. Rund 94 % der am Sozialplanverfahren beteiligten Haushalte konnte eine Übergangswohnung zur Verfügung gestellt werden.

Nur durch das Zusammenwirken von (öffentlicher) Modernisierungsförderung und Sozialplanung konnten viele Altbauanwesen im gründerzeitlichen Haidhausen durch die MGS modernisiert werden.

Wohnumfeldprogramm

Das Wohnumfeldprogramm (WUP) wurde als Anreizprogramm konzipiert, mit welchem die Kosten von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie Spieleinrichtungen auf privaten Grundstücken gefördert werden. Danach können in den Sanierungsgebieten bis zu 50 %, maximal bis zu 62,- €/m² der Kosten von Freiflächenmaßnahmen als förderwürdig anerkannt werden.



Neue Schulsportfläche an der Flurstraße,
Sanierungsblock 76

Ziel erreicht!

Ergebnisse der Neuordnung

Städtebauliche Ziele

Die Ziele der Neuordnungskonzepte von 1977 sahen vor, die straßenseitigen Wohngebäude der Grundstücke grundsätzlich so weit möglich zu erhalten und zu modernisieren. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke waren jedoch erhebliche Eingriffe in den gewerblichen Gebäudebestand, aber auch der Abbruch von dort situierten Wohngebäuden vorgesehen. Dabei ging es besonders um die Verbesserung der Belichtung und Belüftung, aber auch um die Verbesserung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken. Die Beschlüsse des Stadtrates vom 31. Juli 1980 und 01. Juli 1981 leiteten eine neue Zielrichtung für die Neuordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ein, hin zu einem behutsamen Umgang mit dem Gebäudebestand im Konsens mit den Eigentümern.

Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

- Vorgesehen und verwirklicht wurden ein Kindergarten und die Erweiterung einer Alten-Service-Einrichtung (Block 36). Der weitere Neubau von Einrichtungen konnte, wegen der dicht bebauten Grundstücke, zunächst nur am Rand, vorwiegend nördlich des Franzosenviertels geplant werden. Im Laufe des Sanierungsprozesses wurde es jedoch möglich, soziale und kulturelle Einrichtungen auf Grundstücken des Treuhandvermögens der MGS zu etablieren:
 - Bürgersaal für 200 Gäste, Block 37
 - 2 Beratungs- und Sozialeinrichtungen, Block 25 und 37
 - 3 Kindertageseinrichtungen, Block 22, 25 und 36
 - 11 Ateliers, Block 19 und 22
- Für die Freiflächenversorgung wurde eine Grün- und Spielfläche im Block 39 und eine Fußgängerzone in der Preysingstraße zwischen Pütrich- und Holzhofstraße verwirklicht. Weiter konnten 16 Gemeinschaftsgrünflächen bzw. Gemeinschaftsgärten sowie rund 51 Begrünungen von Einzelgrundstücken (MGS und Private) geschaffen werden.



Spielfläche im Innenhof,
Sanierungsblock 37



Spielfläche rückwärtig Orleanstraße 19



Gartenzone Rückseite Kellerstraße 28 - 32,
Sanierungsblock 20

- Im gründerzeitlichen Viertel konnten, neben den bei Baumaßnahmen baurechtlich erforderlichen, zusätzlich 336 Anwohnerstellplätze geschaffen werden.
- Für Betriebe, von denen Störungen ausgingen und die nicht am Standort verbleiben konnten, wurden Ersatzflächen im Ergänzungsgebiet nach § 11 StBauFG bzw. § 142 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) Block 105 an der Haager-/Friedenstraße zur Verfügung gestellt (siehe „Dokumentation Sanierung 03“).

Gemeinschaftsgrünflächen

Die Einführung und der Bau von Gemeinschaftsgrünflächen hatten quasi programmatischen Charakter. Gemeinschaftsgrünflächen wurden in Bebauungsplänen (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) als Festsetzung zur Versorgung der privaten Grundstücke mit Freiflächen installiert und auch in den Neuordnungskonzepten, die ab 1988 fortgeschrieben worden waren, verankert. Die Rechtsgrundlage zur Festsetzung der Gemeinschaftsgrünflächen ist jedoch durch Änderung der Bayerischen Bauordnung im August 1997 ersatzlos gestrichen worden. Die Möglichkeit einer zwangsweisen Durchsetzung der Gemeinschaftsgrünflächen war ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben.

Die „Gemeinschaftsgrünfläche“ stellt eine Ausgleichsfläche zur Versorgung mehrerer Grundstücke dar, auf denen je einzeln die Freiflächen für eine wirkungsvolle Grün- und Spielausstattung zu klein waren. Dies war insbesondere auf den dicht bebauten gründerzeitlichen Grundstücken die Regel. Sie setzt sich aus Flächenanteilen mehrerer Grundstücke zusammen. Durch die Gemeinschaftsgrünfläche konnte der einzelne Grundstückseigentümer, z. B. bei Dachgeschossausbau, den mit der Genehmigung verbundenen Freiflächennachweis für die Nutzungsverdichtung auf seinem Grundstück erbringen.

Vorrangig wurden Gemeinschaftsgrünflächen dort verwirklicht, wo die MGS auf einem beteiligten Grundstück entsprechende Freiflächen bereitstellen konnte. Gemeinschaftsgrünflächen wurden in den Sanierungsblöcken 8, 20, 25, 36, 37, 38, 39 und 40 geplant. Es konnten 16 Gemeinschaftsgrünflächen verwirklicht werden.

Folgende Doppelseite 20/21:

Blick von Norden auf Haidhausen und die Sanierungsgebiete mit gründerzeitlicher Bebauung



36

25

18

17



38

37

39

40

22

20

19

8

7



Luftbild aus dem Jahr 1989

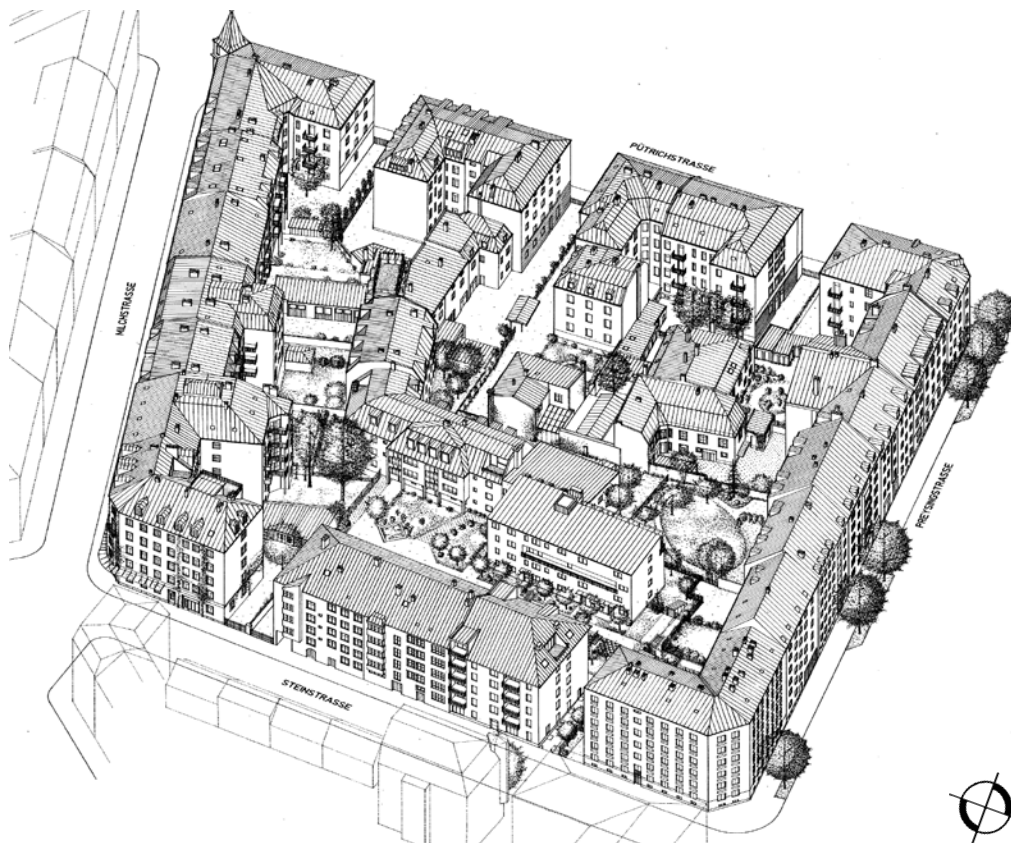
Zwischen Residenzstadt und Franzosenviertel

Erhalt und Neuordnung Block 7 und 8

Die Flächen der beiden Sanierungsblöcke 7 und 8 sind nicht dem gründerzeitlichen Bereich zwischen Residenzstadt und Franzosenviertel zuzurechnen. Gleichwohl ist deren Bebauung, mit Ausnahme der Steinstraße zwischen Keller- und Sedanstraße, in der Zeit des Franzosenviertels entstanden. Die Fläche des heutigen Sanierungsblocks 7 war durch die Nutzung als Militärholzgarten belegt und erst nach 1883 zur Bebauung freigegeben worden. Im Sanierungsblock 8 war die Bebauung der Westseite der Steinstraße, heutige Steinstraße 50 und 52, schon 1860/61 vor der später hier anschließenden gründerzeitlichen Bebauung des Franzosenviertels gegeben. Diese Fläche lag auf Haidhauser Gemeindegebiet.

Block 7

Von den weitreichenden Zielen der Entkernung der rückwärtigen Grundstücksflächen wurde abgewichen. Anstatt Grundstücksflächen zu großen Grünarealen im rückwärtigen Bereich zusammenzufassen, konnte mit einem durch das Planungsreferat Stadtsanierung beauftragten Freiflächenkonzept die kleinräumig vernetzte Begrünung auf den Einzelgrundstücken prinzipiell gefördert und eingeführt werden. Durch die sanierungsrechtliche Prüfung privater Planungen auf die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und intensive Verhandlungen der MGS konnte erreicht werden, dass vor allem in der Osthälfte des Blockes die Grundstücke neu geordnet wurden.



Block 7 nach Sanierung, 2007

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
Preysingstraße 26	N	Soz. Wohnbau		12			100
Preysingstraße 30/ Steinstraße 36	M	Tiefgarage				16	200
Steinstraße 38-40a	N	Soz. Wohnbau		42			350
Pütrichstraße 3a	OM	Soz. Wohnbau		42			350

M Modernisierung

N Neubau

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

TG Tiefgarage



Ehemalige Gewerbehalle rückwärtig,
Preysingstraße 28/Steinstraße 36–38



Blick in den neuen Innenhof
Steinstraße 36–40



Wohnumfeldverbesserung, Pütrichstraße 3a.
Durch Abbruch eines gewerblichen Neben-
gebäudes wurde eine Grundstücksgrünfläche
geschaffen: Sanierungsblock 7.

Zunächst hatte die Landeshauptstadt München frühzeitig die Anwesen Steinstraße 38 und 40 sowie Milchstraße 9 und 11 erworben und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Anwesen und eine Teilfläche von Milchstraße 9 sind an ein Wohnungsunternehmen zur Bebauung mit 42 Sozialwohnungen veräußert worden.

1995 wurde das Neuordnungskonzept des Sanierungsblockes 7 durch Beschluss des Stadtrates im nordöstlichen Teil fortgeschrieben. Mit dem Beschluss stimmte der Stadtrat einer Konsenslösung und damit Fortschreibung der Sanierungsziele zwischen MGS, Landeshauptstadt München und einem Wohnungsunternehmen zu. Die Ziele wurden in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart und stellen eine Verbesserung der Wohnverhältnisse auf den Grundstücken Preysingstraße 28, 30 und 32 sowie Steinstraße 34 und 36 durch Abbruch von entbehrlichen Nebengebäuden und Neubau von Wohnungen sowie vernetzten Spiel- und Freiflächen gegenüber dem Konzept von 1977 dar.

rechts:

Der Straßenraum der Preysingstraße zwischen Holzhof- und Pütrichstraße wurde durch das Baureferat zur Fußgängerzone umgebaut. Die Maßnahme, durch die diese Freifläche mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum geschaffen wurde, diente dem Ziel der Verkehrsberuhigung im Quartier.





Luftbild aus dem Jahr 1990

Block 8

Der Verlauf der Sanierung war im östlichen Teil des Blockes durch die übergeordnete Verkehrsplanung der Landeshauptstadt München aus den 60er-Jahren (Stadtentwicklungsplan 63) beeinflusst. Die städtische Nord-Süd Verbindung östlich der Isar, „Tangente 3 Ost“, sollte unter anderem durch die Steinstraße geführt werden. Dazu war der Abbruch der Gebäude Steinstraße 50 und 52 und Kellerstraße 29 vorgesehen. Auf den angrenzenden Grundstücken Kellerstraße 25a, 27 und Steinstraße 50 befand sich eine Werkzeugmaschinenmanufaktur, die große Betriebsflächen bis in rückwärtige Flächen besaß und deren weitere Entwicklung am Standort durch die Verkehrsplanung „ruhte“. Der Betrieb hatte sich zu einem Zulieferbetrieb der Automobilindustrie entwickelt. In sogenannten NC-Zentren* wurden Motor- und Getriebegehäuse auf den tausendstel Millimeter passgenau gefräst. Die moderne Produktion drängte auf eine Modernisierung der Betriebsgebäude und Betriebsabläufe.

Mit Beginn der Stadtteilsanierung wurde die geplante Straßenerweiterung der Steinstraße in der Aufstellung eines Bebauungsplans zurückgenommen, die denkmalgeschützten Gebäude Kellerstraße 29 und

Steinstraße 50 und 52 zur Sanierung empfohlen und die planungsrechtliche Sicherung des Betriebsstandortes zum Ziel erklärt. Die Landeshauptstadt München hatte zur Verwirklichung der „Tangente 3 Ost“ mit Grunderwerb begonnen und die Anwesen Steinstraße 48 und 52 erworben. Dies stellte sich für das Sanierungsziel, den Fortbestand der Werkzeugmaschinenmanufaktur in den Baugrenzen des Bebauungsplans zu sichern, als günstiger Umstand heraus.

Die fortgeschriebenen Neuordnungsziele sahen auch vor, dass mit dem Umbau der Betriebsflächen und Abbruch von entbehrlichen Gebäuden Freiflächen im Inneren des Blockes grundstücksübergreifend geschaffen werden.



Blick in die Steinstraße nach Norden an der Kreuzung mit der Kellerstraße 1984

* NC-Zentren sind große Fräs- und Bohrmaschinen, die mittels Voreinstellung und Programmierung selbsttätig Metallrohlinge bearbeiten und sich aus einer Toolbox automatisch mit unterschiedlichen Werkzeugen bestücken.



Luftbild aus dem Jahr 2004

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
Kellerstraße 25	M	Soz. Wohnbau		8			25
Kellerstraße 27, 29 Steinstraße 48-50	M/N	Städtebaulicher Vertrag		Familiengerechte Wohnungen	3	16 Anwohner- Stellplätze	300
Steinstraße 46	M	MGS- Modell		4	2		30
Milchstraße 2, 6, 8	OM						180

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



Blick in die Steinstraße nach Norden an der Kreuzung mit der Kellerstraße 2005



Blick in die Steinstraße nach Sanierung der Gebäude Steinstraße 50–52 links



Kellerstraße 29 (BD, Bj. um 1890, Mietshaus, Neurenaissance-Eckbau) privat frei finanziert, städtebaulicher Vertrag, z. T. familiengerechter Wohnraum



Kellerstraße 25, Privatanwesen, (BD, Bj. 1894, Mietshaus, Neurenaissance), öffentliche Förderung II. WoBauG



Steinstraße 46 (BD, Bj. 1886, Mietshaus, Neurenaissance, Rohbackstein mit Putzgliederungen)

rechts:
Steinstraße 46, modernisiert
im MGS-Finanzierungsmodell

Die MGS untersuchte mit Gutachtern den Betriebsumbau und verhandelte die Betriebsentschädigung, erwarb zur Arrondierung des Betriebsgeländes das Anwesen Kellerstraße 27 von der Löwenbrauerei und erarbeitete einen städtebaulichen Vertrag.

Damit wurde dem Betrieb

- das städtische Grundstück Steinstraße 52 und das Treuhandgrundstück Kellerstraße 27 veräußert
- das Baurecht vertraglich gemäß Bebauungsplanentwurf auf den Eckgrundstücken Kellerstraße 27 und 29 sowie Steinstraße 50 und 52 konzentriert
- im Gegenzug rückwärtige Betriebsgebäude zu Gunsten von Grün- und Freiflächen zum Abbruch vorgesehen
- die Sanierung des gesamten Gebäudebestandes und das Bereitstellen familiengerechter Wohnungen als Ersatz für die Umwandlung von Wohn- in Betriebsflächen auferlegt
- und die gemäß § 96 BauGB ermittelte Entschädigung ausbezahlt.

Während der jahrelangen Vertragsverhandlungen änderten sich die verkehrspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München. Das Straßenbahnnetz wurde wieder aktiv in den ÖPNV eingebunden. Die vormalig in der Steinstraße verlaufende und 1968 stillgelegte Trasse der Straßenbahnlinie 12 wurde mit den Linien 15 und 25 reaktiviert. Dies hatte Auswirkungen auf die Andienung des Betriebes. Im Jahr 2000 traf das Unternehmen die Entscheidung, den Betrieb in die Nähe der Kfz-Produktion außerhalb Münchens zu verlagern. Das Betriebsanwesen erwarb ein örtlicher

Investor mit der Verpflichtung den städtebaulichen Vertrag umzusetzen, die Gebäude zu modernisieren und eine Tiefgarage mit zusätzlich 15 Anwohnerstellplätzen zu errichten. Die MGS veräußerte das ihr von der Landeshauptstadt München 1981 übertragene unbebaute Grundstück Steinstraße 48 zum Zweck der Neubebauung mit Wohnungen ebenfalls an den Investor.

Weitere Ergebnisse der Sanierung des gesamten Blocks 8 waren

- die Modernisierung des privaten Anwesens Kellerstraße 25 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, hierdurch konnten acht Sozialwohnungen geschaffen werden
- die Modernisierung des privaten Anwesens Steinstraße 46 mit Mitteln des MGS Modells, hierdurch entstanden vier zeitgemäße preisgünstige Wohnungen und ein Laden
- drei Maßnahmen der Begrünung und Gestaltung von Höfen auf Grundlage einer im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gemeinschaftsgrünfläche (nach dem Abbruch von entbehrlichen Nebengebäuden).





Luftbild aus dem Jahr 1981

Stadtteilbüro und Baudenkmale

Block 17 und 18

Einge Baugevierte im nördlichen Teil des Franzosenviertels weisen die Besonderheit der mit der Bauordnung von 1879 eingeführten „offenen Bauweise“ auf. Sie sind im Neurenaissance Baustil Ende des 19. Jahrhunderts erbaut worden.

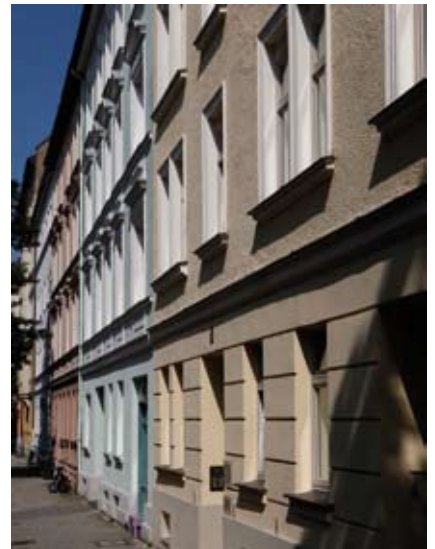
Block 17

Eine der ersten und wichtigsten Adressen der Stadtteilsanierung Haidhausen war die Milchstraße 16. Dieses Anwesen hatte die Landeshauptstadt München erworben und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus 13 Wohnungen und einen Laden modernisiert. Im Laden wurde das erste Stadtteilbüro für die Sanierungsmaßnahme Haidhausen eingerichtet. Heute befindet sich im „Laden“ Milchstraße 16 eine Kindertageseinrichtung. Das Stadtteilbüro zog 1983 in das Anwesen Weißenburger Platz 4 um.

Das Anwesen Milchstraße 14 hat die Landeshauptstadt München 1982 der MGS in das Treuhandvermögen übertragen. Die baulichen Untersuchungen ergaben, dass weder das Vordergebäude noch das Rückgebäude zu vertretbaren Kosten nach § 17 II. WoBauG modernisiert werden konnten. Nach dem Abbruch entstanden 16 neue Sozialwohnungen, ein Laden und eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen. Durch den Abbruch des Rückgebäudes war es möglich, im Rückgebäude des privaten Nachbaranwesens Comeniusstraße 3 moderne Wohnungen mit natürlich belüfteten Badezimmern zu schaffen. Die Freiflächen des MGS Anwesens Milchstraße 14 und der privaten Comeniusstraße 3 wurden begrünt, die Hofmauer dazwischen abgetragen und die Fensterrechte dauerhaft dinglich gesichert.



Luftbild aus dem Jahr 2006



Gründerzeitliche Fassaden in der Comeniusstraße

Block 18

Im Sanierungsblock 18 stehen 15 von insgesamt 19 Anwesen unter Denkmalschutz. Dies führte in diesem Sanierungsblock dazu, dass das Neuordnungskonzept den Erhalt nahezu aller Gebäude bis in die rückwärtigen Grundstücksbereiche vorsah.

Für den Sanierungsblock hat das Planungsreferat/Stadtsanierung ein Freiflächenkonzept erarbeitet, das aus dem knappen Freiflächenpotential Schwerpunkte für wirksame Verbesserungen auf den dicht bebauten Grundstücken aufzeigt.

Im Rahmen sanierungsrechtlicher Auflagen sind auf dieser Grundlage durch Abbruch von Garagen und entbehrlichen Nebengebäuden Grün- und Spielflächen auf drei Grundstücken entstanden. Mit dem Wohnumfeldprogramm konnte eine vierte Maßnahme gefördert werden.

Das Anwesen Metzstraße 19 ist mit Mitteln des MGS-Modells modernisiert worden. Ein Elektroinstallationsbetrieb im Anwesen erhielt Ersatzräume im Gewerbehof an der Haager-/Friedenstraße.



Neubau Milchstraße 14, sozialer Wohnungsbau



Fenstereinbau an Rückgebäude Comeniusstraße 3, Grundstücksgrenze Milchstraße 14



Luftbild aus dem Jahr 2008



Metzstraße 19, (BD, Bj. 1897, Mietshaus, Neurokoko, mit reichem Stuck) MGS-Finanzierungsmodell

rechts:
Metzstraße 19, Modernisierung im
MGS-Finanzierungsmodell

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 17 und 18

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Milchstraße 14	N	Soz. Wohnbau	Eltern-Kind-Gruppe	16		19	310
Milchstraße 16	M	Soz. Wohnbau	Eltern-Kind-Gruppe	13			50
Comeniusstraße 3	OM						120
Comeniusstraße 8		WUP					90
Metzstraße 19	M	MGS-Modell		9	3		120
Wörthstraße 10,12,14	OM						180

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)

gefördert 100% Städtebauförderung, Begrünung privat

TG Tiefgarage





Luftbild aus dem Jahr 1990

Block 19

Die Neuordnungsziele von 1977 sahen umfangreiche Eingriffe auf den rückwärtigen Grundstücksflächen mit überwiegend gewerblichem Gebäudebestand vor. Die fortgeschriebenen Sanierungsziele beließen diesen Bestand. Verhandlungen der Landeshauptstadt München und der MGS führten unter anderem dazu, dass drei störende Betriebe, darunter eine Motorschleiferei und zwei Druckereien, ihren Standort verlagerten oder aus Altersgründen der Betriebsinhaber nicht fortführten.



Luftbild aus dem Jahr 2005

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 19

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Kellerstraße 35	M	MGS-Modell		8	3		140
Kellerstraße 39		WUP					250
Metzstraße 11	M	MGS-Modell		12			180
Sedanstraße 2	OM						100
Sedanstraße 14	M	MGS-Modell		8	2		130
Steinstraße 67	M	Soz. Wohnbau		10	2		25

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)

gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat

TG Tiefgarage



Freiflächen Kellerstraße 35



Freiflächen Kellerstraße 35



Kellerstraße 35 (BD, Bj. um 1870, Mietshaus, Neurenaissance, mit reichem Stuckdekor)

rechts:
Kellerstraße 35, modernisiert im
MGS-Finanzierungsmodell

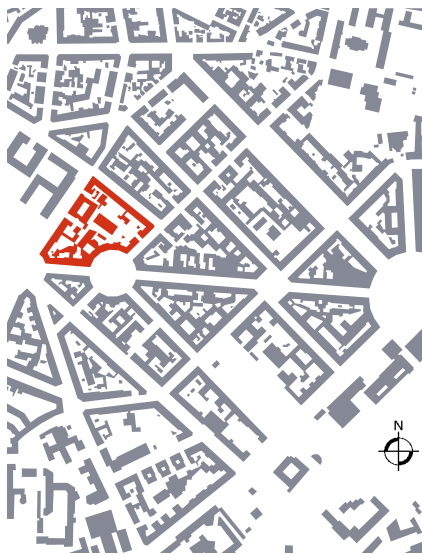
Das private Eckgrundstück Steinstraße 67 wurde mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus modernisiert und Freiflächen durch Abbruch eines Rückgebäudes aufgewertet. Die MGS modernisierte die eigenen Anwesen Kellerstraße 35 und Sedanstraße 14 mit Mitteln des MGS-Modells. Wegen des hohen Anteils an gewerblichen Nutzflächen in den erhaltenen Rückgebäuden eignete sich eine Finanzierung nach § 17 II. WoBauG nicht. Nach Absiedelung des störenden Gewerbebetriebes in den Rückgebäuden Kellerstraße 35 (Motorenschleiferei) konnten drei Ateliers für Künstler und Kunsthandwerker geschaffen werden. Im Rückgebäude Sedanstraße 14 wurden die Gewerbeflächen modernisiert. Die Freiflächen der Anwesen wurden begrünt und mit Spieleinrichtungen ausgestattet.

Maßnahmen zur Verbesserungen von Freiflächen, durch Abbruch von ehemaligen Waschhäusern, von Garagen und Mauern fanden auch auf den Anwesen Kellerstraße 39 (WUP), 43 und 45, Sedanstraße 2 sowie Steinstraße 59 und 65 statt.



Freiflächen Sedanstraße 14, Innenhof





Luftbild aus dem Jahr 1990

Quartiere am Weißenburger Platz

Block 20

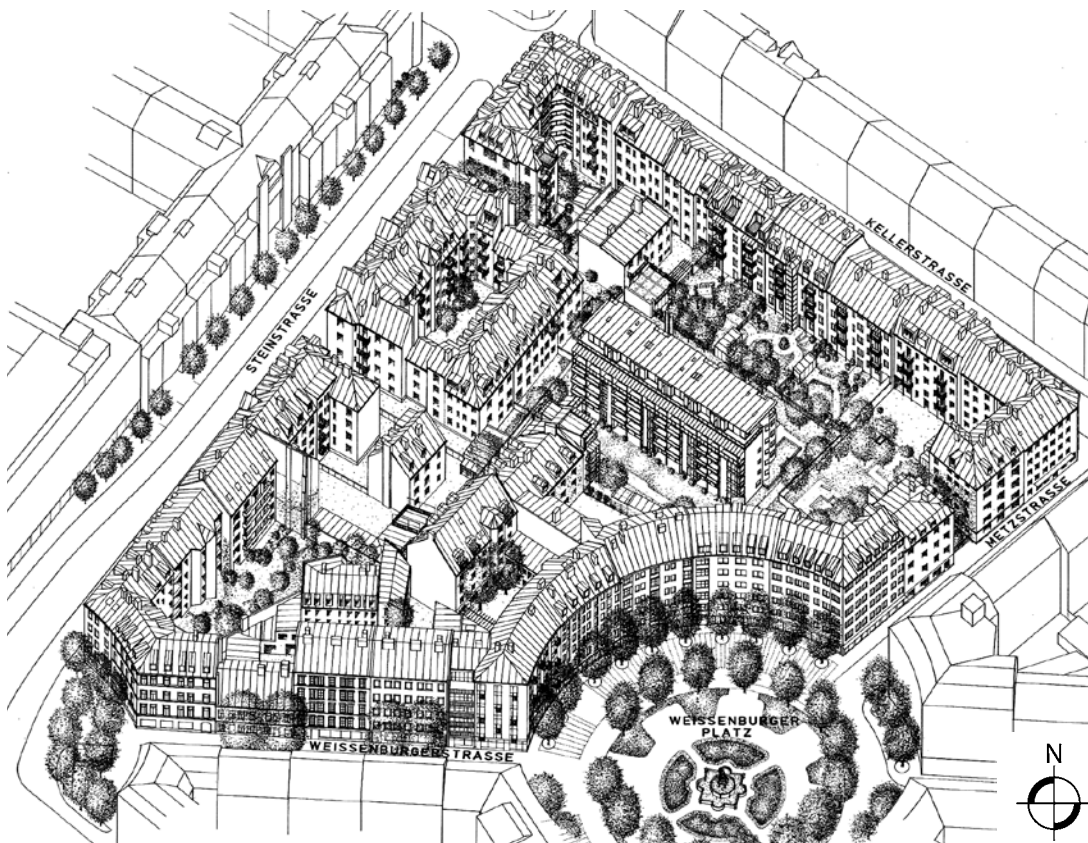
Das Neuordnungskonzept für diesen Sanierungsblock wurde 1989 durch Beschluss des Stadtrates fortgeschrieben; dabei fanden die Grundsätze der erhaltenden Sanierung Berücksichtigung. Auf einigen Grundstücken hielten die Sanierungsziele zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnverhältnisse an der Beseitigung von Rück- und Nebengebäude fest.

Die Landeshauptstadt verhandelte intensiv mit dem Eigentümer des Grundstücks Weißenburger Platz 6. Auf dessen zentralen rückwärtigen Flächen befanden sich gewerbliche Gebäude und zahlreiche Garagen. Das Neuordnungskonzept sah hier als Alternative ein maximal 4-geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 750 m² und Anschluss an das Rückgebäude Weißenburger Platz 5 und als weitere Alternative eine große Gemeinschaftsgrünfläche mit dem Neubau eines Kindergartens vor. Die weiteren Untersuchungen ergaben, dass die Finanzierung dieser Alternative mit der Gemeinbedarfseinrichtung für den Privateigentümer nicht darstellbar war. Es wurde daher die Alternative „frei finanziertes Wohnungsbau“ umgesetzt.

An der Kellerstraße waren die Grundstücke dicht mit einer „zweiten Reihe“ von Rückgebäuden bebaut. Die Abstände zwischen Vorder- und Rückgebäude von 7 bis 8 m unterschritten die erforderlichen Abstandsflächen eklatant.



Durch Vereinbarung der Landeshauptstadt München mit den privaten Eigentümern der Anwesen Kellerstraße 34 und Metzstraße 7 wurden die Sanierungsziele durch Abbruch der Rückgebäude und Modernisierung der Vordergebäude durchgeführt.



Block 20 nach Sanierung, 2008

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 20

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Kellerstraße 24	M	MGS-Modell		11			80
Kellerstraße 28	M	MGS soz. Wohnbau		10		14	250
Kellerstraße 30	M	MGS-Modell		15		10	250
Kellerstraße 32		WUP					250
Kellerstraße 34/ Metzstraße 7	OM						400
Steinstraße 71	M	MGS-Modell		10			70
Steinstraße 75	M	MGS-Modell		21	2		160
Weissenburger Platz 4	M	MGS EOF/frei		12/3	1		100

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

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

TG Tiefgarage



Kellerstraße 28, öffentliche Förderung
II. WoBauG



Kellerstraße 24 (BD. Bj. 1886,
Mietshaus, Neurenaissance),
MGS- Finanzierungsmodell



Kellerstraße 30 (BD, Bj. um 1880/90,
Mietshaus, Neurenaissance)

rechts:
Kellerstraße 30, modernisiert in
MGS-Finanzierungsmodell

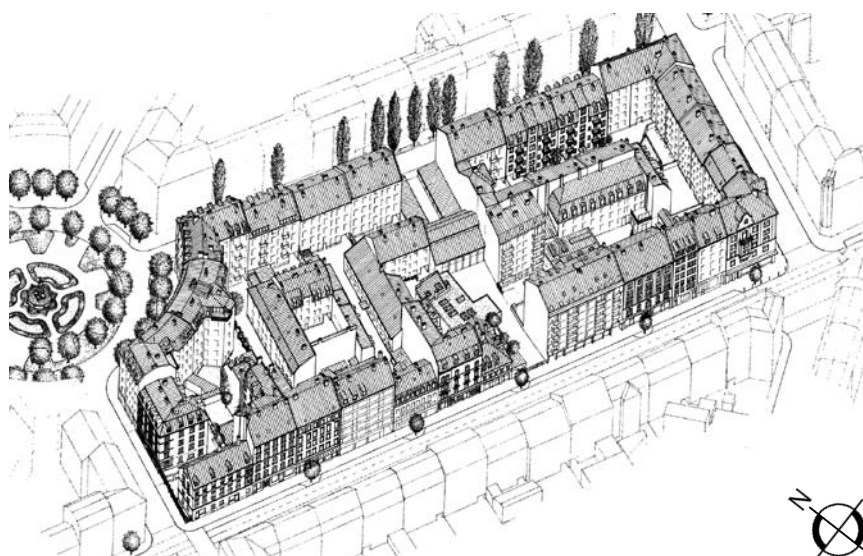
Die MGS begann 1982 mit der Modernisierung des privaten Anwesens Kellerstraße 24 im MGS-Modell und 1984 mit dem eigenen Anwesen Kellerstraße 28. Daraus entstanden 11 preisgünstige Wohnungen und 10 Sozialwohnungen nach § 17 II. WoBauG. Das Rückgebäude Kellerstraße 28 wurde abgebrochen und eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen geschaffen. Diese Maßnahme setzte Impulse für die weiteren Sanierungsziele auf den Nachbargrundstücken. Die Tiefgarage wurde auf die Nachbargrundstücke Kellerstraße 26 und 30 erweitert und eine Doppelrampe zur Erschließung von der Kellerstraße durch die Vordergebäude Kellerstraße 28 und 30 geführt. Erst mit dieser Doppelrampe wurde das private Neubauvorhaben auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich Weißenburger Platz 6 genehmigungsfähig. Mit Anschluss an diese Gemeinschaftstiefgarage konnte der Kfz-Erschließung des privaten Bauvorhabens Weißenburger Platz 6 sanierungsrechtlich zugestimmt werden. Eine Erschließung über den verkehrsberuhigten Weißenburger Platz entsprach nicht den Sanierungszielen.

Für die Modernisierung des privaten Anwesens Kellerstraße 30 konnten Mittel des MGS-Modells eingesetzt und auf dem Nachbaranwesen Kellerstraße 32 der Abbruch des Rückgebäudes entschädigt und gefördert werden. Eine durchgängig grüne Gartenzone auf der Südseite der Vordergebäude Kellerstraße 26, 28, 30 und 32 war nun möglich. Weitere Modernisierungsmaßnahmen durch Förderung mit Mitteln des MGS-Modells folgten in der Steinstraße 71 (10 Wohneinheiten und Hofbegrünung) und 75 (21 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten).



Kellerstraße 32, Grüne Gartenzone





Block 22 vor der Sanierung, 1981

Block 22

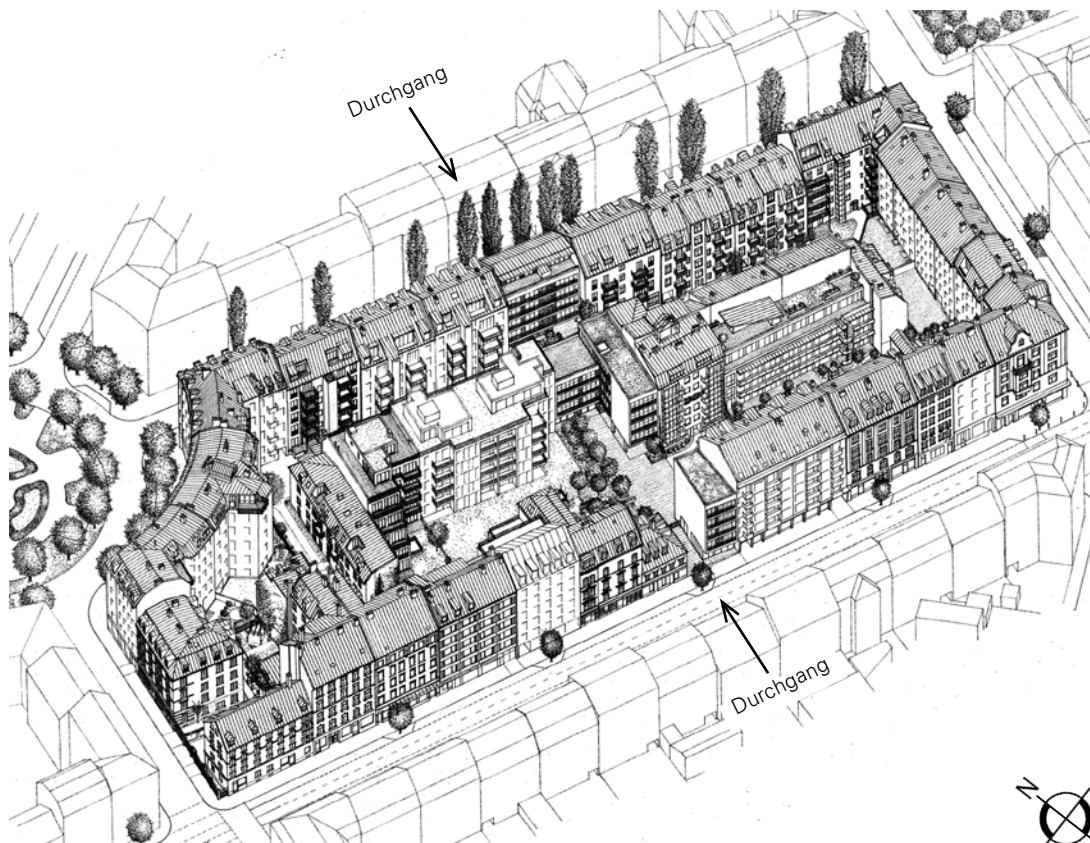
Das Ergebnis der Neuordnung und Sanierung in diesem Sanierungsgebiet deckt sich zu einem guten Teil mit den Zielen des Neuordnungskonzeptes von 1977.

Im nordwestlichen Bereich an der Rosenheimer, Metzstraße und Weißenburger Platz sind die straßenseitigen Vordergebäude erhalten und rückwärtig entbehrlische Nebengebäude zur Verbesserung der Freifächensituation auf den Grundstücken behutsam herausgenommen worden. Das Anwesen Metzstraße 2 wurde mit Mitteln des MGS-Modells modernisiert, das Rückgebäude abgebrochen und die Freiflächen begrünt.

Blick auf die Montagehalle
Lothringer Straße 8

Im Zentrum des Sanierungsblockes zwischen Lothringer Straße 4, 6 und 8 sowie Rosenheimer Straße 83, 85 und 87 konzentrierten sich eine Reihe gewerblicher Gebäude und Gewerbenutzungen. Die Gewerbebetriebe hatten nur bedingt Entwicklungsperspektiven aufgrund der begrenzten Flächen und ihres Störgrades in der Wohnumgebung. Insbesondere eine Autofedernschmiede, ein Kfz-Betrieb und eine feinmechanische Werkstatt produzierten in veralteten Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen. Die straßenseitigen Grundstücksflächen wiesen Lücken bzw. geringe Ausnutzung der Gebäudehöhen auf.

Die MGS erwarb die Grundstücke der Autofedernschmiede Rosenheimer Straße 85 (Baujahr 1890) und Lothringer Straße 8. Der Betrieb siedelte ins Umland. Das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Rosenheimer Straße 85 war zu 100 % überbaut. Im erdgeschossigen Rückgebäude befanden sich die Schmiedeöfen. 120 Jahre wurden hier Stahlfedern geschmiedet und in der Montagehalle Lothringer Straße 8 in LKW und Anhänger eingebaut.



Block 22 nach Sanierung, 2009

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 22

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Lothringer Straße 2	M	MGS-Modell		10			150
Lothringer Straße 8	M	MGS frei		19	1	34	200
Lothringer Straße 10	M	Soz. Wohnbau		16	1 Gaststätte		60
Lothringer Straße 14	M	Soz. Wohnbau	Eltern-Kind- Gruppe	12	8 Künstlerateliers		140
Lothringer Straße 16 und Pariser Straße 15	OM						150
Metzstraße 2	M	MGS-Modell		8	1		80
Pariser Straße 11	M/N	Genossenschaftl. Wohnmodell		23	1		200
Rosenheimer Straße 85	M	Soz. Wohnbau		11	2		40
Rosenheimer Straße 87	M	MGS frei		2	1		40
Weißbürger Platz 3		WUP					50

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

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

TG Tiefgarage



Rosenheimer Straße 85



Lothringer Straße 10



Lothringer Straße 14



Die Altlasten wurden sorgfältig entfernt und das Anwesen Rosenheimer Straße 85 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus modernisiert. Es entstanden 11 Wohnungen und zwei Läden. Das Betriebsgrundstück Lothringer Straße 8 wurde komplett freigegeben. Die Sanierungsziele sahen das Schließen der Baulücke an der Lothringer Straße und ein Rückgebäude vor, das an die Kommunwände der Nachbargebäude Lothringer Straße 6 und 10 sowie Rosenheimer Straße 101 anschließt. Außerdem sahen die Sanierungsziele auf diesem Grundstück eine fußläufige Verbindung zwischen der Lothringer- und Rosenheimer Straße vor, um den Anwohnern die Möglichkeit zu bieten, der Lärm belasteten Rosenheimer Straße in die Lothringer Straße auszuweichen. Ferner waren Grün- und Spielflächen für die angrenzenden Nachbaranwesen und ebenso zusätzliche Stellplätze für Nachbaranwesen in der Tiefgarage vorgesehen. Trotz der hohen Verkehrslärmimmissionen war es wesentliches Ziel, das kleine denkmalgeschützte Vorstadthaus Rosenheimer Straße 87 aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts zu sanieren, anstatt die bauliche „Lücke“ an der Rosenheimer Straße zu schließen.

Diese komplexen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele ließen keine öffentlich geförderten Wohnungen mit entsprechenden Grundrissen auf dem Grundstück Lothringer Straße 8 zu. Es konnten 19 Eigentumswohnungen und 34 Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden. In diesem Zuge wurde auch das Vorstadthaus Rosenheimer Straße 87 nach der Sanierung und Modernisierung privatisiert.

Der südöstliche Teil des Blockes ist geprägt durch eine Reihe von Grundstücken, an der Lothringer Straße 10, 12, 14 und 16, an der Pariser Straße 11 und 13 sowie der Rosenheimer Straße 101, deren Rückgebäude Ende des 19. Jahrhunderts „back to back“ errichtet worden waren. Sie wurden im Neuordnungskonzept als „zu modernisierender Bestand“ gekennzeichnet. Untersuchungen der MGS im Rahmen der Modernisierungsplanungen zeigten eine konstruktive und bodenstatische Abhängigkeit jedes dieser Gebäude von den angebauten Nachbarrückgebäuden.

Das Anwesen Lothringer Straße 10, ehemals im Besitz einer Brauerei, konnte von der MGS erworben und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus modernisiert werden. Hier befand sich die traditionsreiche Gaststätte Lothringer Bierhallen (siehe Dokumentation Sanierung 06). Ihre Nutzung erstreckte sich mit einem großen Nebenraum und einer Kegelbahn unter dem Seitengebäude bis zum Rückgebäude. Die Sanierungsziele sahen zur besseren Belichtung und Belüftung des Hofes und der Nachbarhöfe den Abbruch des Seitengebäudes vor. Ein Belassen und Modernisieren der Kegelbahn und des Gaststättennebenraums im Erdgeschoss war jedoch mit den zu erwartenden Erträgen nicht darzustellen, denn die Gebäudesubstanz zeigte sich in einem sehr maroden Zustand. So wurde die Gaststätte verkleinert und die Räume auf das Vordergebäude beschränkt. Insgesamt konnten 16 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und die Gaststätte modernisiert werden.



Neubau Lothringer Straße 8, Innenhofgestaltung mit Durchgang zur Lothringer Straße



Rosenheimer Straße 87-103 mit der Öffnung für den Durchgang zur Lothringer Straße



Neubau des Rückgebäudes Pariser Straße 11 in Holzbauweise

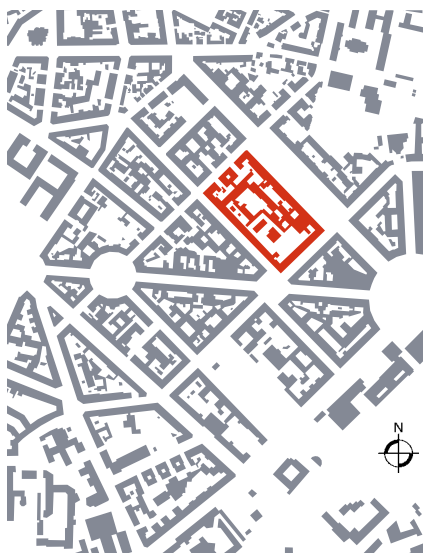
Die MGS erwarb das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Lothringer Straße 14. Während das Vordergebäude 1985 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus modernisiert wurde und damit 12 zeitgemäße Sozialwohnungen und im Erdgeschoss Räume für eine Eltern-Kind-Initiative geschaffen werden konnten, blieb für das Rückgebäude die Nutzung, mit seiner ausschließlich nach Norden orientierten Belichtung und wegen der statisch konstruktiven Abhängigkeit von den angrenzenden Nachbargebäuden, lange Zeit ungeklärt. 2002 entstanden unter Einsatz von Treuhandmitteln acht Künstlerateliers, womit in das statische Gefüge der Rückgebäude an der Lothringer Straße und Rosenheimer Straße 11 nicht eingegriffen werden musste.



Gaststätte Lothringer Straße 10

Das Anwesen Pariser Straße 11 wurde von der MGS 2005 erworben. Dieses Anwesen ist als Schlüsselgrundstück in der Nachbarschaft von 10 angrenzenden Grundstücken des Sanierungsblocks 22 zu bezeichnen. Mit einer Größe von 1.020 m² und Länge von 66 m ragt es weit in den rückwärtigen Bereich. Die MGS hatte mit sanierungsrechtlicher Unterstützung seitens des Planungsreferates/Stadtsanierung über Jahre die Verlagerung einer ansässigen Autolackiererei verhandelt. Doch die wirtschaftliche Situation des Eigentümers und des Betriebsinhabers war von den Einnahmen aus dem Gewerbebetrieb abhängig und eine Verlagerung daher nicht möglich. Erst mit den Erben konnte ein Kaufvertrag geschlossen werden. Der Gewerbebetrieb stellte seine Tätigkeit aus Altersgründen des Inhabers ein. Das Anwesen wurde 2008 von der MGS an eine Genossenschaft veräußert, die hier ein genossenschaftliches Wohnmodell in Verbindung mit der energetischen Modernisierung des Vordergebäudes und eines neuen Rückgebäudes in Holzbauweise und Niedrigenergiestandard verwirklicht.

Im Blockinneren konnten durch Abbruch von Nebengebäuden und Mauern visuell zusammenhängende Grün- und Freiflächen über den größten Teil der Grundstücke geschaffen werden. Damit entstand eine für die Innenstadtlage ungewöhnliche und ruhige Freiraumqualität.



Luftbild aus dem Jahr 1981

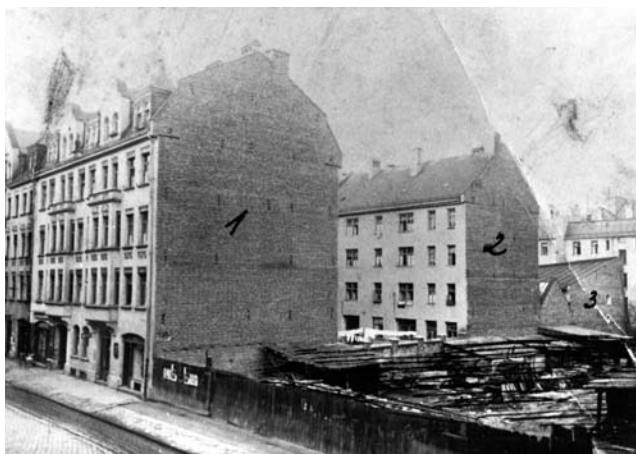
Baugeviert besonderer Größe

Block 25

Das Geviert zwischen Wörth-, Pariser-, Sedan- und Metzstraße hat mit einer Länge von 210 m und einer Breite von 115 m besonders tiefe und breite Grundstücke ermöglicht (1871). Hier entstanden zahlreiche Rückgebäude „in dritter Reihe“, zusätzliche Garagen und gewerbliche Nebengebäude. Die straßenseitigen Gebäude am Bordeaux Platz (bzw. an der Wörthstraße) weisen repräsentative Maße von durchgängig fünf Geschossen z. T. mit ausgebauten Dachgeschossen und z. T. bis zu 22 m Breite auf. Insgesamt veränderten sich die Sanierungsziele des Neuordnungskonzeptes von 1977 hin zum Erhalt der Rückgebäude, in denen sich sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzungen befinden.

Die Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen konzentrierten sich in der Mitte des Blockes zwischen Sedanstraße 29 und Wörthstraße 22 und 24 und im südöstlichen Bereich zwischen Sedan- und Pariser Straße.

An der Sedanstraße 29 befand sich im dritten Rückgebäude eine Bäckerei in räumlich beengten Verhältnissen. Der frühmorgentliche Lieferverkehr der Bäckerei auf den engen Höfen des Grundstücks störte die Wohnruhe der Anwohner. 1981 konnten Finanzhilfen des Bundes und des Freistaates Bayern aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) in der Finanzierung des ersten Bauabschnitts des Gewerbehofes Block 105 Verwendung finden. Die Bäckerei nahm 1982 das Verlagerungsangebot in den ersten Bauabschnitt des Gewerbehofes, an der Haager Straße 4, 6, 8 und 10 (Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 105), an. Die MGS erwarb danach die Fläche des zweiten Rückgebäudes und begründete sie nach Verlagerung der Bäckerei und Abbruch des Gebäudes.



Sedanstraße 29 Rückgebäude, Bäckerei



Luftbild aus dem Jahr 2007

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 25

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Metzstraße 26	M	Soz. Wohnbau		10			100
Metzstraße 32	M	Soz. Wohnbau		14			160
Pariser Straße 35, 37	OM						200
Wörthstraße 22/ Sedanstraße 29	OM						320
Sedanstraße 35-37	N	Soz. Wohnbau	Kinderhaus/ Frauenstadt- teilzentrum Haidhausen	34		74	1150
Sedanstraße 39	M	MGS-Modell		12			120
Wörthstraße 22 1. RG	M	MGS-Modell		11			70
Wörthstraße 28		WUP				8	200

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)

gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat

TG Tiefgarage



Würthstraße 22, zweites RG vor Abbruch



Neubau Sedanstraße 35 und 37

Hallen des ehemaligen Möbellagers
Sedanstraße 35

Etwa zeitgleich schloss die MGS mit dem Eigentümer Würthstraße 22 eine Modernisierungsvereinbarung für das erste Rückgebäude ab. Ein zweites Rückgebäude, dessen Bausubstanz marode und nicht erhaltenswürdig war, konnte nach Verhandlungen abgebrochen und entschädigt werden. Die MGS erwarb auch hier die Fläche und begrünzte sie nach Abbruch des Gebäudes. Es entstand eine Gemeinschaftsgrünfläche zwischen Würthstraße 22 und Sedanstraße 29.



Gründerzeitliche Fassaden Würthstraße

Im südöstlichen Teil des Blockes befand sich auf dem Grundstück Sedanstraße 35 ein Möbellager mit Verkauf und Büroräumen. Die Flächen von rund 2.860 m² waren zu 100 % überbaut. Hier setzte der Stadtrat mit Beschluss vom 13. Juli 1988 den Abbruch der Hallen und den Neubau für eine soziale Nutzung mit rund 600 m² im Rahmen einer Wohnbebauung fest. Ein Teil dieser sozialen Nutzung war zuvor auf dem gewerblichen Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 105 provisorisch als privater Kindergarten untergebracht und musste dort dem Bau der Erschließungsstraße (Haager Straße) weichen. Das Sozialreferat sah die Erweiterung der Einrichtung zu einem Kinderhaus und einer Beratungseinrichtung für alleinerziehende Frauen des Trägervereins SIAF vor. Mit der baulichen Integration der sozialen Nutzung in die Wohngebäude entstanden 30 öffentlich geförderte und vier behindertengerechte Wohnungen, 78 Tiefgaragenstellplätze, Freiflächen für die Sozialeinrichtungen und eine zentrale Gemeinschaftsgrünfläche.

Das private Anwesen Metzstraße 26 und das MGS Anwesen Metzstraße 32 konnten mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus modernisiert werden. Hier entstand durch die Modernisierung der Altbauten moderner sozialer Wohnraum (24 Wohnungen).

rechts:
Gemeinschaftsgrünfläche zwischen
Würthstraße 22 und Sedanstraße 31





Luftbild aus dem Jahr 1981

Das Potential der Postwiese

Block 36

Die Sanierungs- und Neuordnungsziele des Konzeptes von 1977 wurden mit Änderungen in den Bebauungsplan Nr. 1486 übernommen, der am 20. Januar 1986 Rechtsverbindlichkeit erlangte. Die Sanierungsziele gemäß dem Bebauungsplan konnten fast vollständig verwirklicht werden. Dazu zählte auch der Abbruch einer Reihe von ein- und zweigeschossigen Rückgebäuden mit überwiegend gewerblicher und z. T. Wohnnutzung. Die wesentlichste Änderung gegenüber dem Neuordnungskonzept von 1977 war die Festsetzung einer Tiefgarage unter der allgemeinen Grünfläche „Postwiese“.

Die Neuordnung der zentralen Grundstücke des Blockes an der Gravelottestraße 6 und 8, mit einer Fläche von 3.840 m², und die Errichtung eines Altenheims waren schon 1977 abgeschlossen. Die Landeshauptstadt München hatte zur Erleichterung dieser Neuordnung das im Süden angrenzende Anwesen Pariser Straße 30 erworben und dort das dominierende Rückgebäude mit einer Geschossfläche von 2.050 m² abgebrochen.

1981 begannen die Planungen der MGS für die Tiefgarage unter der „Postwiese“. 1983 wurde gemäß Bebauungsplan und unter Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestandes eine Anwohner-Tiefgarage in zwei Untergeschossen mit je 140 Stellplätzen fertig gestellt. In diesem Zuge wurde die Oberfläche neu gestaltet und ein Kiosk mit Getränkeauschank und Pergola errichtet. Der Kiosk hat sich in der Wohnnachbarschaft und für eine Schule als „soziale Anlaufstelle“ entwickelt.



Die neue Tiefgarage unter der Postwiese



Neu gestaltete Postwiese



Kiosk an der Postwiese



Luftbild aus dem Jahr 2008

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 36

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Gravelottestraße 2	OM						100
Gravelottestraße 4	M	Soz. Wohnbau	Eltern-Kind- Gruppe	15	1		230
Gravelottestraße 14	M	MGS-Modell		28	1		140
Lothringer Straße 19		Anwohner-TG				280	
Pariser Straße 30	M	Soz. Wohnbau	Schule	12	2		80
Pariser Straße 32	M	Soz. Wohnbau		15	3		80
Pariser Straße 34	OM						180
Pariser Straße 36	OM						100
Lothringer Straße							Verkehrs- beruhigung

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

OM Ordnungsmaßnahme (Abbruch Gebäude, Mauern, Freiflächenentsiegelung)

gefördert 100 % Städtebauförderung, Begrünung privat

TG Tiefgarage



Gravelottestraße 14 vor Sanierung



Gravelottestraße 14 nach Sanierung



Pariser Straße 32 Vordergebäude (BD, Bj. 1890, Mietshaus, Neubarock)

rechts:
Pariser Straße 32, modernisiert mit öffentlichen Fördermitteln nach II. WoBauG

1981 erwarb die MGS das Anwesen Pariser Straße 32 und im gleichen Jahr übertrug die Landeshauptstadt München der MGS das Anwesen Gravelottestraße 4 zur Modernisierung in das Treuhandvermögen. 1982 gingen das Anwesen Pariser Straße 32 und 1986 Gravelottestraße 4 ins Bauprogramm der MGS. Damit konnten 44 Sozialwohnungen und vier Läden im Bestand geschaffen werden. Für eine Eltern-Kind-Initiative wurde der Laden Gravelottestraße 4 umgebaut. Für das Privatanwesen Gravelottestraße 14 schloss die MGS 1980 eine Modernisierungsvereinbarung. 1981 stellte sie 18 preisgünstige Altbauwohnungen fertig.

Der Bebauungsplan sieht zwischen Pariser Straße 34 und Gravelottestraße 4 eine Gemeinschaftsgrünfläche vor. Hier gelang es, die Anwesenseinfriedungen abzutragen und eine Blickbeziehung und Begrünung zwischen den Anwesen herzustellen.



Innenhof Gravelottestraße 4





Luftbild aus dem Jahr 1981

Erschwerte Voraussetzungen

Block 37

Das Geviert zwischen der Rosenheimer-, Lothringer-, Pariser- und Orleansstraße wurde über den Zeitraum von 1982 bis 2008 intensiv durch eine Vielzahl von Maßnahmen neu geordnet und saniert. Zu diesem Zweck hatte die Landeshauptstadt München 1982 der MGS die Anwesen Rosenheimer Straße 121, 123, 125 und 127 in das Treuhandvermögen übertragen, acht Anwesen konnten von der MGS erworben werden.

Die Neuordnungs- und Sanierungsziele von 1977 sind in den seit 20. Februar 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 917 eingearbeitet.

Mit den von der Landeshauptstadt München übertragenen Grundstücken und dem von der MGS erworbenen Grundstück stand 1982 an der Rosenheimer Straße 121, 123, 125, 127 und 129 ein Bau- und Überbauungsfeld von rund 2.900 m² für eine Neubebauung und Überbauung des S-Bahn-Tunnels zur Verfügung. Die hier noch vorhandenen Rück- und Nebengebäude waren nicht erhaltenswürdig und wurden abgebrochen. Rückwärtig wurden im Bebauungsplan Bauflächen für einen Bürgersaal und für soziale Einrichtungen festgesetzt.

Die Tunneldecke der S-Bahn zum Ostbahnhof hin verläuft unter den Grundstücken ansteigend zwischen 4,5 und 2,5 m unter Gelände. In einer Stahl-Beton Verbundbauweise und mit Erschütterung absorbierenden Bauteilen wurde eine Baukonstruktion entwickelt, mit welcher der Tunnel überbaut werden konnte. Zur Minimierung der Gebäudelasten wurden die Fassaden und Zwischenwände in Leichtbauweise ausgeführt. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt durch zwei Erschließungskerne und offene, balkonartige Laubengänge auf der ruhigen Innenhofseite. Vor jeder Wohnung steht eine Erweiterung des Laubengangs der individuellen Nutzung durch die Mieter zur Verfügung.

Mit dieser speziellen Gebäudekonstruktion wurden 1984 über der „S-Bahn Röhre“ 56 öffentlich geförderte und 12 frei finanzierte Wohnungen, vier Läden, ein Kiosk, eine Gaststätte in Verbindung mit einem Bürgersaal und Räume zur Beratung und Förderung ausländischer Bevölkerungsgruppen fertiggestellt. Die Sozialwohnungen standen als Ersatz- und Übergangswohnungen für öffentlich geförderte Altbau- und Modernisierungen bereit. Die sozialen und kulturellen Räume (Bürgersaal und Nebenräume) stehen auch Vereinen und Initiativen zur Verfügung. In Räumen dieses Neubaus an der Rosenheimer Straße 123 betreibt der Trägerverein AKA soziale und kulturelle Arbeit für Migrantinnen und Migranten.



Luftbild aus dem Jahr 2004



Rosenheimer Straße 121-125

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 37

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Lothringer Straße 20	M	MGS-Modell		8	2		50
Lothringer Straße 24	M	Soz. Wohnbau		15			50
Lothringer Straße 30	M	Soz. Wohnbau		15			Gemeinschafts- grünfläche
Lothringer Straße 32	M	Soz. Wohnbau		14			Gemeinschafts- grünfläche
Lothringer Straße 30-34, Orleansstraße 17-21, Rosenheimer Straße 123-135	N	MGS				87	Gemeinschafts- grünfläche 1.320
Rosenheimer Straße 113a	M	MGS-Modell		16	2		30
Rosenheimer Straße 117	M	MGS-Modell		10	3		225
Rosenheimer Straße 119	M	Soz. Wohnbau		10	1		225
Rosenheimer Straße 135	M	Soz. Wohnbau		9	1		Gemeinschafts- grünfläche
Rosenheimer Straße 121-125	N	Soz. Wohnbau/ frei	Bürgersaal Sozial- einrichtung	56/12	5		Gemeinschafts- grünfläche
Orleansstraße 15	M	Soz. Wohnbau		12	1		Gemeinschafts- grünfläche
Orleansstraße 17	N	Soz. Wohnbau KOMPRO C		32	1		30

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

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

TG Tiefgarage



Baulückenbebauung Orleansstraße 17



Orleansstraße 15 (BD, Bj. Ende 19. Jahrhundert, Mietshaus, Neurenaissance-Eckbau), öffentliche Förderung II. WoBauG



Duplex Parkplätze in Gemeinschaftstiefgarage

Das Sozialreferat, auf der Suche nach Standorten für „Clearinghäuser“, entwickelte zusammen mit der MGS ein Clearing-House-Projekt mit 32 Wohnungen an der Orleansstraße 17, die mit Mitteln des kommunalen Wohnungsprogramms „KOMPRO C“ finanziert wurden. 60 wohnungslose Menschen bekommen hier für sechs Monate Unterkunft, verbunden mit einer Betreuung, die sie befähigt, danach in eine eigene Wohnung umzusiedeln (Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2001-2005 „Wohnen in München III“, Beschluss des Stadtrates vom 24. Juli 2001). Das Grundstück wird von der Tunneldecke der S-Bahn in einer Tiefe von 1,5 m unter Gelände durchfahren. Die Privatisierung des Grundstücks an einen Investor musste wegen der aufwändigen S-Bahnüberbauung rückgängig gemacht werden. Die technisch bedingten Sanierungsmehrkosten für ein „Brückengebäude“ über der „S-Bahnrohre“ konnten aus Städtebauförderungsmitteln gedeckt werden.

Mit der Reparatur dieser letzten baulichen Lücke des Sanierungsgevierts Block 37 war der Innenhof gegen den Verkehrslärm abgeschirmt und es wurde möglich ihn zu begrünen und zu gestalten. Der vormals durch Mauern in Einzelanwesen zerteilte Innenhof wurde zu einer gemeinsamen Grün- und Freifläche für die Anwohner umgewandelt. Die Maßnahme erhielt 2005 den bayerischen Wohnungsbaupreis. Im Zuge der Modernisierung des Anwesens Lothringer Straße 30 entstand nach intensiven Verhandlungen mit den angrenzenden Nachbareigentümern Lothringer Straße 32, 34, Orleansstraße 21 und Rosenheimer Straße 133 eine Gemeinschaftstiefgarage mit 87 Stellplätzen über den Anwesen Lothringer Straße 30, 32 und 34.

Die Altbauanwesen Rosenheimer Straße 113a, 117 und Lothringer Straße 20 sind mit Mitteln des MGS-Modells modernisiert worden. Dadurch entstanden 34 moderne preisgünstige Altbauwohnungen und sieben Läden. Mittel des sozialen Wohnungsbaus setzte die MGS zur Modernisierung der Altbauanwesen Rosenheimer Straße 119, 135, Orleansstraße 15, Lothringer Straße 24 und 30 ein. Damit wurden 73 soziale und zeitgemäße Altbauwohnungen für die Wohnbevölkerung erhalten.

rechts:
Innenhof Block 37, Lothringer Straße 30-32/
Rosenheimer Straße 125-135,
Bayerischer Wohnungsbaupreis 2005





Luftbild aus dem Jahr 1981

Block 38

Die Sanierungs- und Neuordnungsziele wurden durch Beschluss des Stadtrates vom 22. April 1993 fortgeschrieben. Dabei konnte der gewerbliche Rückgebäudebestand an der Bazeillesstraße 3, 5, 7 und 9 weitergehend erhalten bleiben. Das Ziel einer zusammenhängend durchgrünten Innenfläche des Blockes wurde in einem neuen Freiflächenkonzept aus dem Jahr 1990 überarbeitet und die Möglichkeiten kleinräumiger Frei- und Grünflächen, insbesondere die Machbarkeit von 5 Gemeinschaftsgrünflächen aufgezeigt und in das Neuordnungskonzept 1993 eingearbeitet.

Die teilweise Neubebauung und Freiflächengestaltung auf dem städtischen Grundstück Orleansstraße 9a und 11a, das nicht ins Sanierungsgebiet integriert wurde, verbessert auch die Freifächensituation der angrenzenden Anwesen an der Rosenheimer Straße 104, 106 und 108 und Orleansstraße 13. Mittel des Wohnumfeldprogramms konnten zur Verbesserung der Frei- und Grünflächen auf dem Anwesen Bazeillesstraße 19 eingesetzt werden.



Innenhof Orleansstraße 9a–11a



Luftbild aus dem Jahr 2008



Hofbegrünung Bazeillesstraße 19



Luftbild aus dem Jahr 1981

Grüne Höfe und Öko-Altbau

Block 39

Im Vorfeld der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet hatte die Landeshauptstadt München die Fläche eines störenden Gewerbebetriebes an der Bazeillesstraße 6 erworben und die Betriebsgebäude abgebrochen. Die MGS erwarb die Anwesen Pariser Straße 8 und 10 und Balanstraße 25, 29 und 35. Damit waren wichtige Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Neuordnung und Sanierung des Blockes 39 geschaffen.

Durch Beschluss des Stadtrates vom 22. April 1993 erfuhr das Neuordnungskonzept von 1977 eine Fortschreibung und Modifizierung. Ein Freiflächenkonzept im Auftrag des Planungsreferates/Stadtsanierung zeigte die kleinräumigen Potentiale und deren Nutzung zur Verbesserung der Grundstücksfreiflächen.

Die alten Rückgebäude Pariser Straße 8 und 10 wurden zu Gunsten einer zentralen Gemeinschaftsgrünfläche an Stelle der geplanten Neubebauung aufgegeben. Das Ziel der Verbesserung des Straßenraums der Bazeillesstraße durch Begrünung konnte vom Baureferat der Landeshauptstadt München verwirklicht werden.



Bazeillesstraße umgebaut



Luftbild Block 39 aus dem Jahr 1997, Bildausschnitt nord-westliche Ecke mit saniertem Anwesen Pariser Straße 8-10, Balanstraße 29

Übersicht der Projekte in den Sanierungsblöcken 38 und 39

Anwesen	Altbau-modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Bazeillesstraße 6	OM						860
Bazeillesstraße 19		WUP					60
Balanstraße 25	N	Soz. Wohnbau		8	1		
Balanstraße 27	OM						50
Balanstraße 29	M	MGS-Modell		19	1		60
Balanstraße 35	M	Soz. Wohnbau		14	1		30
Pariser Straße 2-6	OM						85
Pariser Straße 8	M	Soz. Wohnbau		9	1		400
Pariser Straße 10	M	Soz. Wohnbau		9		24	400
Pariser Straße 12	M	Soz. Wohnbau		14	1		200
Rosenheimer Straße 106		WUP					120

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

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

TG Tiefgarage

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück Bazeillesstraße 6 wurde eine Schulsportanlage für die Bazeilleschule und eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld erstellt.

Die MGS modernisierte den Altbaubestand an der Pariser Straße 8 und 10 und Balanstraße 35 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Damit konnten 38 moderne Altbauwohnungen und drei Läden

geschaffen werden. Das Anwesen Balanstraße 29 wurde mit Mitteln des neuen ökologisch ausgerichteten MGS-Finanzierungsmodells modernisiert. Für den Altbau Balanstraße 25 zeigte die Untersuchung zur Modernisierung ein unwirtschaftliches Ergebnis. Das Gebäude war in einem sehr schlechten Zustand. Es wurde daher durch einen Neubau mit acht Sozialwohnungen und einem Laden ersetzt.



Balanstraße 29 (BD, Bj. 1890/1900)



Pariser Straße 10 (BD, Bj. 1870/80)



Pariser Straße 8-12, Gemeinschaftsgarten

rechts:
Rückseite Pariser Straße 10 mit Wärmepuffer-Fassade, modernisiert mit öffentlichen Fördermitteln nach II. WoBauG

Das ökologische Modellprojekt Pariser Straße 10

Das Projekt wurde in den Jahren 1987–1989 durchgeführt. Es bedurfte einer intensiven technischen Vorbereitung und einer umfassenden Betreuung der Bewohner, um einerseits deren Wünsche im Sozialplanverfahren zu erfassen und sie darüber hinaus mit der Öko-Technik des Hauses vertraut zu machen. Die Ziele und Erkenntnisse der ökologischen Sanierung und Modernisierung Pariser Straße 10 sind weitreichend. Die Komponenten des Projektes von 1989 waren:

- Gas-Absorptionswärmepumpe mit Wärmerückgewinnung aus Küche und Treppenhaus
- Wärmerückgewinnung aus Brauchwasser
- Aktive und passive Solarenergienutzung
- Grauwasseraufbereitung
- Wasserspararmaturen
- Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung
- Organisch-biologische Müllkompostierung
- Begrünung der Fassaden
- Gemeinschaftsgarten

Das Projekt wurde nach einer ersten Laufzeit einer weiteren Überprüfung und energetischen Verbrauchsoptimierung unterzogen, deren Ergebnisse ausgewertet und zu einer Umrüstung der Technik 2008 führten.

- Erneuerung der Schrägverglasung mit integrierter Photovoltaik
- Geregelte Abluftanlage
- Neuer Gas-Brennwertkessel
- Nutzerfreundliche Regelungsmöglichkeit der Heizung in jeder Wohnung mit Einzelraumsteuerung
- Bei der Grauwasseraufbereitung wurde die Scheiben-Tauch-Tropfkörperanlage durch eine UV-Licht Entkeimung ersetzt.
- Vorbereitung für die Installation eines Blockheizkraftwerkes. Drei Wärmepuffer sind in Betrieb genommen worden.

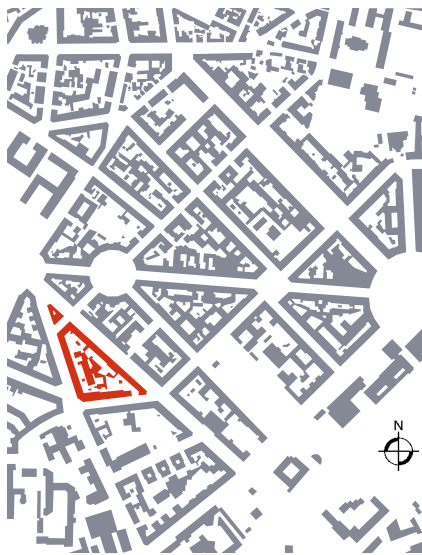


Pariser Straße 10, Brunnenplastik Schaufelrad zur Umwälzung des Zisternenwassers



Pariser Straße 10, Mieterbeete





Luftbild aus dem Jahr 1981

Tragfähiger Konsens im Bebauungsplan

Block 40

Das Neuordnungskonzept von 1977 wurde in den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1632 eingearbeitet, der durch Bekanntmachung im Amtsblatt 1996 Rechtsverbindlichkeit erlangte. Mit ihm sind die Sanierungsziele fortgeschrieben und planungsrechtlich auf Dauer gesichert worden.

Der Sanierungsblock weist einen umfangreichen Rückgebäudebestand auf. Dabei war für die Durchführbarkeit des Bebauungsplans von Bedeutung, wie auf die Unterschreitung von Abstandsflächen zwischen Vorder- und Rückgebäuden planungsrechtlich reagiert werden kann und die Grundsätze der erhaltenden Stadterneuerung in Festsetzungen umgesetzt werden können. Ein intensiver Dialog zwischen dem Planungsreferat/Stadtsanierung und der MGS über jedes der Rückgebäude führte zu einem tragfähigen Durchführungskonsens. Damit konnten sowohl Eigentümer, Planungsträger Landeshauptstadt München, die MGS als auch die Bewohner gut leben. Auf dieser Grundlage wurden entscheidende Wohnwertverbesserungen im Rahmen erhaltender Stadterneuerung erreicht.

Der Erwerb von knapp einem Drittel der Anwesen dieses Sanierungsblockes durch die Landeshauptstadt München und die MGS trug zum Sanierungserfolg bei. Einen Schwerpunkt der Modernisierung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus bildeten die MGS-Anwesen Pariser Straße 5 und Rosenheimer Straße 84, 86 und 88. Dies führte zu Abbrüchen von einer Reihe entbehrlicher Nebengebäude und Mauern zwischen den Anwesen, in das auch das private Anwesen Pariser Straße 7 einbezogen wurde. Es konnten begrünte und durchlässige Freiflächen zwischen diesen fünf Anwesen geschaffen werden.



Freifläche Rosenheimer Straße 86 und 88 sowie Pariser Straße 5 und 7



Luftbild aus dem Jahr 2003

Übersicht der Projekte im Sanierungsblock 40

Anwesen	Altbau- modernisierung Neubau	Finanzierung	Soziale/ Kulturelle Einrichtung	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbe- einheiten	Anzahl der TG-Stellplätze	Begrünungs- maßnahmen m ²
Balanstraße 9/ Rosenheimer Straße 66,68	OM						120
Balanstraße 11	M	Soz. Wohnbau		8			100
Balanstraße 17	M	Soz. Wohnbau		15	2		75
Pariser Straße 5	M	Soz. Wohnbau		8	1		100
Pariser Straße 7	OM						50
Rosenheimer Straße 62-64	M	MGS-Modell		23			
Rosenheimer Straße 74	M	Soz. Wohnbau		8	1		110
Rosenheimer Straße 78	OM						100
Rosenheimer Straße 80	N	Soz. Wohnbau		12	1	12	150
Rosenheimer Straße 84	M	Soz. Wohnbau		8	1		70
Rosenheimer Straße 86	M	Soz. Wohnbau		8	1		150
Rosenheimer Straße 88	M	Soz. Wohnbau		7	2		30

M Modernisierung

N Neubau

WUP gefördert mit Mitteln aus dem Wohnumfeldprogramm

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

TG Tiefgarage



Balanstraße 17 Vorder- und Rückgebäude



Rosenheimer Straße 62 und 64



Balanstraße 11, um 1870/1880

rechts:
Balanstraße 11, modernisiert mit öffentlichen Fördermitteln nach II. WoBauG

Mittel des MGS-Finanzierungsmodells wurden zur Modernisierung der städtebaulich exponierten Anwesen Rosenheimer Straße 62 und 64 eingesetzt.

Die Modernisierung des MGS Anwesens Balanstraße 11 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus konnte mit Verbesserungen der Frei- und Grünflächen auf den Höfen der Nachbaranwesen Balanstraße 9, Rosenheimer Straße 66, 68 und 70 verbunden werden. Abbrüche von Nebengebäuden und Anwesensmauern wurden mit Sanierungsmitteln gefördert. Es entstanden kleinteilige, hofübergreifend begehbare Grün- und Freiflächen.

Durch die Modernisierung der MGS-Anwesen Balanstraße 17, Rosenheimer Straße 74 und die Neubebauung Rosenheimer Straße 80 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus konnten durch Abbrüche von Rückgebäuden und Garagen die Freiflächen und die Aufenthaltsqualität der Anwesen für die Bewohner deutlich aufgewertet werden.

Im Sanierungsblock 40 entstanden durch die Sanierungstätigkeit der MGS 62 modernisierte Sozialwohnungen und acht Gewerbeeinheiten (Läden und Büros) sowie 12 neue Sozialwohnungen und zwei Läden. 23 private Wohnungen wurden mit Mitteln des MGS-Modells modernisiert.



Begrünte Hoffläche Balanstraße 9-11



Balanstraße 9, begrünter Hof



Verwendete Fördermittel

Sanierungsblöcke 17, 18, 19, 20, 22, 25, 36, 37, 38, 39 und 40 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 17, 18, 19, 20, 22, 25, 36, 37, 38, 39 und 40 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 Block 17, 18, 19, 20, 22, 25, 36, 37, 38, 39 und 40 und verwendete öffentliche Fördermittel ⁴⁾	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	1.019.686	393.236	0	626.450
Erwerb von Grundstücken zur Durchführung von Wohnungsbau, Gewerbe, Infrastruktur	34.148.434	18.074.626	0	16.073.808
Ordnungsmaßnahmen				
Beseitigung von Gebäuden, Schuppen, Grenzmauern, Entschädigungszahlungen, Sicherungs- und sonstige Maßnahmen	5.581.506	5.012.357	0	569.149
Umzug von Bewohnern, Sozialplankosten, Verlagerung von Betrieben	4.357.644	3.185.439	0	1.172.205
Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen				
Neubau von geförderten und frei finanzierten Wohn-/Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätzen	40.276.600	8.854.539	9.528.896	21.893.165
Modernisierung von geförderten und frei finanzierten Wohn- und Gewerbeeinheiten	32.212.214	1.875.137	15.199.984	15.137.093
Modernisierung von Anwesen im Rahmen des MGS-Modells	10.882.383	3.702.087	0	7.180.296
Schaffung von sozialen, schulischen und kulturellen Einrichtungen	7.700.814	2.103.260	0	5.597.554
Begrünung von privaten Freiflächen im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes	212.693	127.771	0	84.922
Ausbau von öffentlichen Straßen, Plätzen, Grünanlagen	2.767.375	2.706.867	0	60.508
Summe gesamt:	139.159.349	46.035.319	24.728.880	68.395.150

1) Mit Mitteln des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm bezuschusste Kosten-Grundprogramm

2) Städtische und staatliche Wohnungsbaumittel

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

4) ohne geförderten Anteil Sanierungsträger Honorar

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 2010



Dokumentation 02
Stadtteilsanierung Haidhausen
Soziale Stadterneuerung
in München, Veröffentlichung 2008



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



Dokumentation 06
Zeitzeugendokumente zur
Stadtteilsanierung Haidhausen,
Veröffentlichung 2010

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

Projektteam MGS

Rüdiger Munderloh
Dr. Michael Hohenester
Anke Witzel

Redaktion/Gestaltung

Büro Baumeister, München
www.buero-baumeister.de

Bildnachweise

Edward Beierle
MGS

Städtebauliche Zeichnungen

Kamil Schwarz

München, Januar 2010