

4.2 München, Attenkoferstraße

Attenkoferstraße 1–61,
Passauerstraße 102–125
81369 München

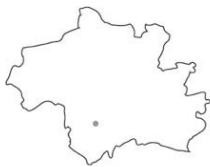


Abb. 11: Fotodokumentation, Attenkoferstraße

4.2.1 Kenndaten

	Bestand	Nachverdichtung
Baujahr	1950–1951	2012–2016
Planung	-	Maier Neuberger Architekten
Bauherrschaft	Gemeinnützige Wohnungs-fürsorge AG	GEWOFAG Holding GmbH
Gebäude	12	11
Geschosse	III+D	III-V
Wohneinheiten	264 +	436
Parkplätze (Pkw)	-	-
GFZ	0,8	1,1
GRZ	0,3	0,3
Dichtefaktor	0,6	0,9
Baurecht	Bebauungsplan (Nr. 713, Attenkoferstraße), 1970	Gesamtheitliche Erläuterung zur städtebaulichen Einfügung, § 34 BauGB

Tab. 2: Kenndaten Attenkoferstraße

Planunterlagen

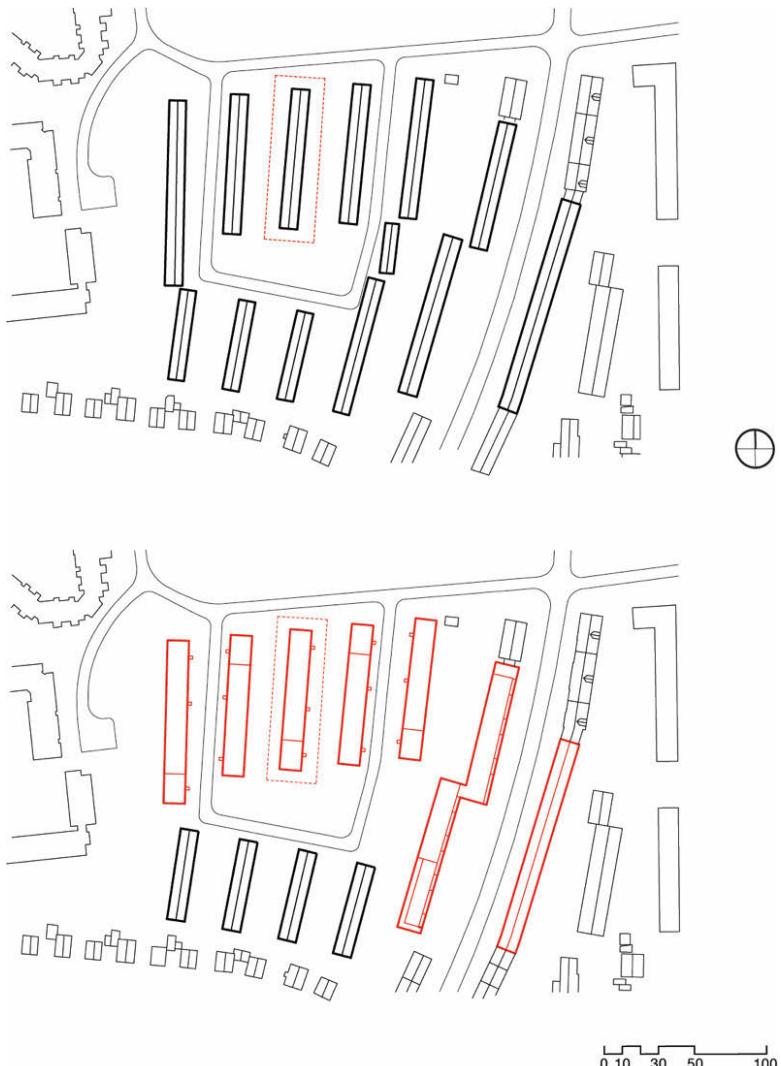


Abb. 12: Lagepläne Bestand – Nachverdichtung, Attenkoferstraße

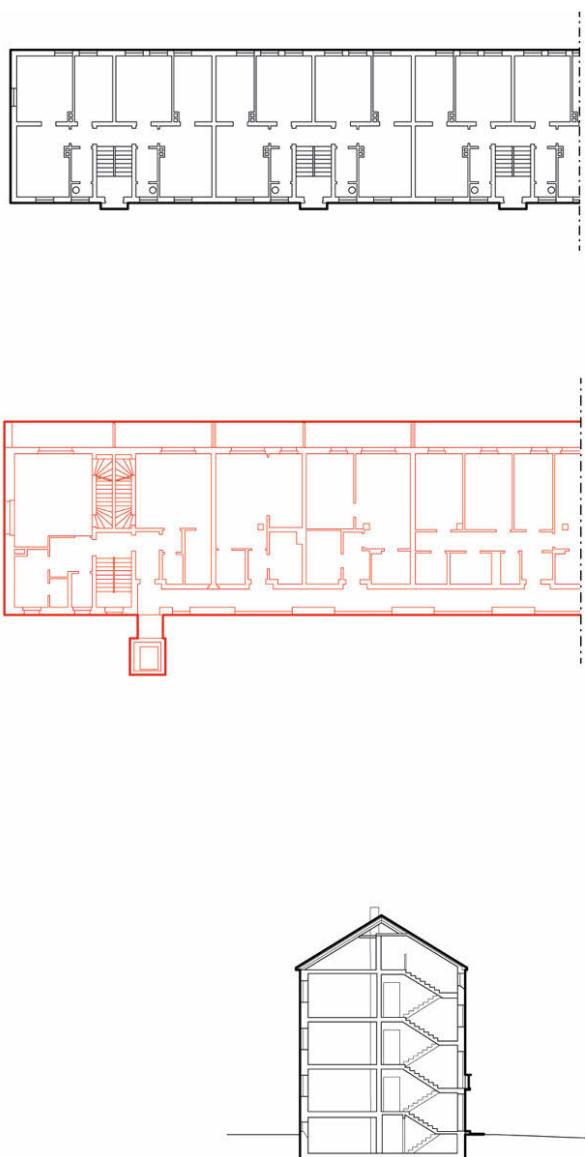


Abb. 13: Grundrisse & Schnitte Bestand – Aufstockung 1, Attenkoferstraße

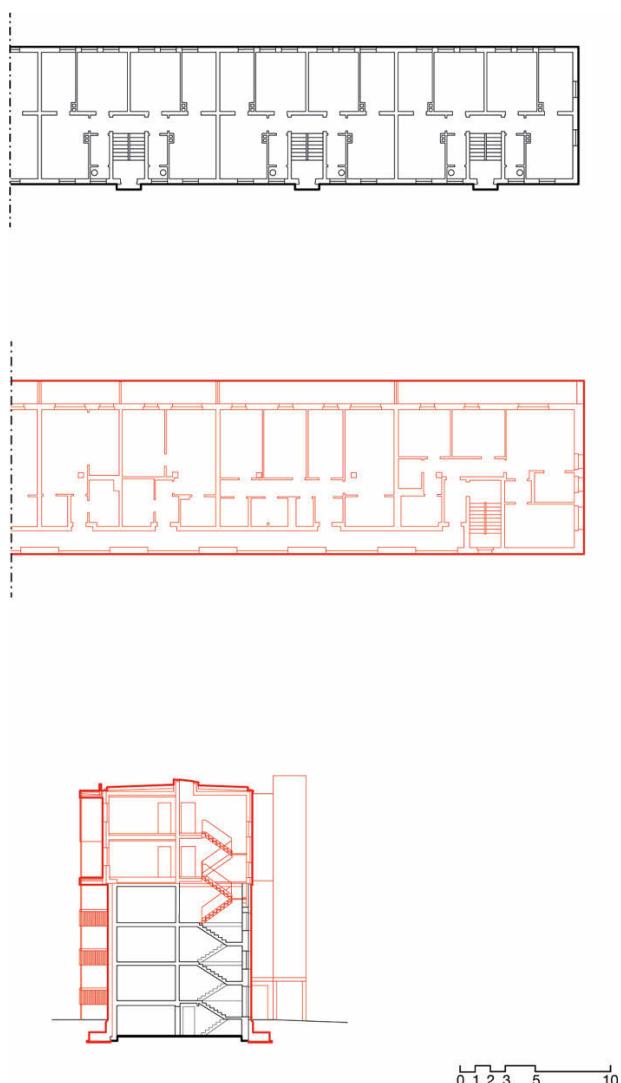


Abb. 14: Grundrisse & Schnitte Bestand – Aufstockung 2, Attenkoferstraße

Entwicklung

Die Siedlung Attenkoferstraße entstand 1937 als Teil des »Einfachwohnprogramms«. Im Jahr 1951 wurde sie durch Häuser in ähnlicher Bauweise und Ausstattung ergänzt. Eigentümerin ist die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft der bayerischen Landeshauptstadt, die GEWOFAG Holding GmbH München, die 1928 unter dem Namen »Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG« gegründet wurde. Ihr Ziel war die Beseitigung der Wohnungsnot der Münchener Bevölkerung, vor allem für die »minderbemittelte Bevölkerung und Angehörige des Mittelstandes unter der Berücksichtigung der Bedürfnisse kinderreicher Familien« (RÄDLINGER, 2003).

Zu den Erbauungszeiten befand sich die Siedlung in Randlage, heute ist sie eingebettet im Münchener Stadtgebiet und gut angebunden. Aufgrund des niedrigen Ausstattungs- und Baustandards im Bestand und einer daraus folgenden notwendigen Modernisierung wurde 2011 ein Wettbewerb ausgelobt. Das Förderprogramm »IQ – Innerstädtische Wohnquartiere« legte hierfür die Grundlage. Das Programm umfasste zehn Modellvorhaben, an denen der Freistaat Bayern beispielhaft zeigen wollte, wie generationenübergreifendes Wohnen mit dem Schwerpunkt auf Familien im städtischen Umfeld ohne einen kompletten Abriss des Bestands gelingen kann (SÜDDEUTSCHE ZEITUNG, 2019). Besonderes Anliegen der GEWOFAG war es dabei, dass sich die Qualität der Siedlung insgesamt verbessere und nicht nur mehr Wohnraum geschaffen werde – diese sozialnachhaltige Quartiersentwicklung sollte eine »soziale Nachverdichtung« mit einer stärkeren Durchmischung schaffen.

Die gesamte Siedlung besteht rein aus Mietwohnungen in unterschiedlichen Vermietungsarten. Sie werden in den Förderprogrammen »EOF« (Einkommensorientierte Förderung) und »München-Modell-Miete« sowie frei finanziert vermietet. Sanierung und Aufstockung erfolgten im bewohnten Zustand in enger Abstimmung mit der Bewohnerschaft. Gerade die Entscheidung der GEWOFAG, dass alle Wohnungen, auch der Bestand, Balkone bekommen würden, trug wesentlich zur allgemeinen Akzeptanz der Maßnahmen während der Bauphase bei. Geplant wurde nach § 34 BauGB. Es gab zwar einen Bebauungsplan, allerdings nur für den Angerbereich in der Mitte der Siedlung. Hier wurde im Jahr 1970 die Anlage eines verbindenden Straßenteils sowie von 64 Stellplätzen festgelegt.

Um das hohe Durchschnittsalter der Bewohner:innen zu senken, zielte die Nachverdichtung vor allem darauf ab, Familien für das Quartier zu gewinnen. Gleichzeitig sollten die Bestandsbewohner:innen auch bei Pflegebedürftigkeit

oder Mobilitätseinschränkungen im Quartier bleiben können. Deshalb entstanden unter anderem Kurzzeitwohnungen zur vorübergehenden Betreuung Pflegebedürftiger, ein Pflegestützpunkt und altersgerechte Wohnungen. Die Wohnprojekte wurden mit medizinischen, therapeutischen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen im Stadtteil vernetzt.

Struktur

Ein Großteil des südwestlich der Münchener Innenstadt gelegenen Stadtbezirks 7, Sendling-Westpark, entstand nach dem Zweiten Weltkrieg. Das betrachtete Gebiet befindet sich circa 5 Kilometer vom Münchener Hauptbahnhof entfernt und wird u-förmig von der namensgebenden Attenkoferstraße durchkreuzt. Die Attenkoferstraße ist als Wohnstraße angelegt. Anbindung an den ÖPNV und Möglichkeiten zur Nahversorgung gibt es in fußläufiger Entfernung zum Quartier.

Vor der Nachverdichtung wies die Siedlung einen hermetischen Charakter auf. Höhere Gebäude sollten eine urbanere Raumwirkung schaffen und die Siedlung transformieren, aber nicht überformen. Während die südlichen Zeilenbauten nur saniert wurden, erfolgten im Norden auch Aufstockungen. Westlich und östlich der Passauerstraße entstanden Ersatzneubauten. Nach einer Voruntersuchung durch die GEWOFAG wurde bereits im Wettbewerb der Abriss der Bebauung an der Passauerstraße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung, einer in dieser Hinsicht ungünstigen und unveränderbaren Grundrissorganisation sowie fehlender Balkone und Barrierefreiheit festgelegt.

Die Mängel des alten Quartiers sollten ablesbar behoben werden. Zur besseren Adressbildung wurde ein Durchgang zum Quartiersplatz geschaffen, um den sich soziale Nutzungen und ein Kiosk positionieren. Dies sollte gerade das Miteinander der älteren Bewohner:innen fördern. Zur Herstellung der Barrierefreiheit und damit der Zugänglichkeit großer Teile des Quartiers war eine Erhöhung der Flächenversiegelung erforderlich. Gleichzeitig fand jedoch auch Entsiegelung statt – so zum Beispiel im Bereich der Parkplätze nördlich des Angers. Die sensible Qualifizierung der Freiflächen als wesentlicher Bestandteil für die Herstellung von Quartiersidentität war für die Planenden in diesem Projekt von essenzieller Bedeutung. Der entscheidende limitierende Faktor für die Nachverdichtung war die Bausubstanz: Durch die Verwendung unterschiedlichster Materialien in der Nachkriegszeit konnte die Statik nur bedingt nachgewiesen werden. Insgesamt entstanden 122 neue

Wohnungen und 50 durch Aufstockung. Saniert und aufgewertet wurden 264 Bestandwohnungen.

Die Wohnungen des Bestands bestehen aus sehr kompakten Grundrissen mit hauptsächlich zwei bis drei Zimmern. Da sie in ihrer Aufteilung jedoch qualitativ gut sind, wurden sie nicht umgebaut, sondern nur energetisch saniert und mit Balkonen ergänzt. Die sanierten Wohnungen haben unterschiedliche Ausbauqualitäten, um ein breites Spektrum an Mietwohnungsbedarf abdecken zu können. Die Aufstockungen teilen sich auf in jeweils sechs familiengerechte Wohnungen mit drei bis vier Zimmern und zwei kleinere mit zwei Zimmern. Fast alle neuen Wohnungen wurden barrierefrei ausgeführt. Die Zugänglichkeit der aufgestockten Wohnungen erfolgt durch einen Aufzug, der sich vor dem Baukörper positioniert und auf Höhe des Laubengangs endet. Lediglich die Maisonettewohnungen sind typologiebedingt nicht barrierefrei. Die Mieter:innen haben die Möglichkeit, innerhalb des Quartiers die Wohnung zu wechseln, so zum Beispiel von einer sanierten Mehrzimmerwohnung zu einer barrierefreien mit geringerer Zimmerzahl.

Die Außenräume des Bestands zeigen das typische Bild von Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit – fließende Grünräume, Stellplätze im Straßenraum, Wäschleinen bzw. Teppichstangen und alter Baumbestand. Der Freiraum als verbindendes Element des Quartiers wurde durch die Baumaßnahmen erhalten und mit eigenen Atmosphären in unterschiedlichen Bereichen versehen. Im Zuge der Neustrukturierung verblieben die Wiesenflächen an den Rändern des Quartiers naturbelassen. Die Erschließungs-, Wohn- und Spielhöfe in den Zwischenräumen der Zeilenbebauung sind dagegen stärker gefasst und zoniert. Entlang der Straßenräume sind Vorzonen entstanden. Im Zuge der Nachverdichtung wurde mit der Stadt München ein reduzierter Stellplatzschlüssel vereinbart. Für die hinzukommenden Stellplätze der neuen Bewohner:innen entstand eine Quartiersgarage unter einem der Neubauten.

Einordnung

Bei der Siedlung an der Attenkoferstraße wurde differenziert mit den vorhandenen Gebäuden umgegangen, wodurch vier unterschiedliche Ausdrucksformen entstanden: Die sanierten Zeilenbauten im Süden, die auch noch als solche erkennbar sind und den Übergang zur angrenzenden, kleinteiligen Bebauung darstellen; die aufgestockten Bestandsbauten im Norden sowie zwei typologisch unterschiedliche Ersatzneubauten an der Passauerstraße. Die Aufsto-

ckungen sind mit ihren markanten Holzfassaden, unterschiedlichen Höhen und der blauen Farbe der Laubengänge klar als additives Element erkennbar. Die Neubauten an der Passauerstraße fügen sich in die Architektursprache des angrenzenden Bestands ein.

Mit einem Durchbruch im Neubau zur Passauerstraße gelingt es den Architekt:innen, dass die Gebäude an der Attenkoferstraße eine geschützte, aber trotzdem vernetzte Enklave im Stadtraum ausbilden. Auch die Freiräume innerhalb des Quartiers sind miteinander verknüpft, mit klar ablesbaren Nutzungsangeboten. Bei der Umgestaltung der Siedlung wurde allgemein darauf geachtet, möglichst viele Bereiche barrierefrei und rollstuhlfahrbar auszustatten. Aufgrund der Typologie der Zeilenbauten gelingt dies jedoch innerhalb des Bestands nur bedingt. Als Ausgleich wurden die Aufstockungen und Neubauten mit Aufzügen und teilweise barrierefreien Wohnungen ausgestattet. Die vielen Zeilenbausiedlungen nachgesagte Monotonie wird durch die unterschiedlichen Eingriffe unterbrochen, das Quartier wirkt einladend und freundlich. Das Projekt versucht, die Bedürfnisse und Herausforderungen der Bestandsbewohnerschaft, wie z.B. hohes Alter oder wenig Durchmischung, aufzufangen und zu ergänzen, ohne zu verdrängen. Dies zeigt sich im neuen Wohnungsmix sowie in den Angeboten gerade für die ältere Bewohner-schaft – altersgerechtes Wohnen, Versorgung und Treffpunkte für Senior:innen.