

Der Charakter bleibt

Die Siedlung Alte Heimat soll nicht zu einem Quartier werden, in dem die Mieten kaum mehr zu bezahlen sind. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewofag und der Kommunalreferent kündigen behutsame Sanierung an

VON ANDREA SCHLAIER

Laim – Hätte nur noch gefehlt, dass sich die Protagonisten auf offener Bühne umarmen. So ostentativ präsentieren die Partner innerhalb einer Pressekonferenz das gegenseitige „Einvernehmen“ und das mit ihrer „ganz besonderen“ Klientel. Kommunalreferent Axel Marquardt und Vertreter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewofag samt ihres Geschäftsführers Klaus-Michael Dengler, kündigen dabei nicht nur für kommenden Mai den Start für die Groß-Sanierung der Siedlung Alte Heimat an. Sie rühmen bei der Gelegenheit gleich auch die Kommunikationskultur, die zwischen Machern und Mietern gewachsen sei. Letztere sind, Marquardt zufolge, „Münchner Bürger, die nicht auf der Sonnenseite stehen“, und deshalb darauf angewiesen sind, dass sie sich ihre vier Wände auch nach einer Rundum-Erneuerung noch leisten können.

Dazu muss man wissen, dass es sich bei der weitläufigen Anlage im äußersten Osten Laims um ein Quartier handelt, das einst als Stiftungssiedlung der Stadt für im Krieg ausgeübte Münchner erstellt wurde und fortan Bedürftige, Betagte und solche mit körperlicher und geistiger Behinderung aufnahm. Das gilt heute noch und ist ausgedehnt auf Menschen, die vor nicht allzu langer Zeit aus ihrer Heimat geflüchtet sind. Kurzum: Hier leben etwa 1000 Menschen, die entweder nicht mit Geld oder Gesundheit gesegnet sind. Bürger, sagt der Kommunalreferent, die Angst hätten, dass die Stadt ihr Zuhause zu einer „ganz normalen Siedlung macht und damit bezahlbare Mieten verlustig gehen“. Doch der Stadtrat habe mit seinem Beschluss 2015 die Weichen gestellt, dass der Charakter der Alten Heimat erhalten bleibe. „Wir werden also keine goldenen Türklinten einbauen, sondern mit Augenmaß und behutsam sanieren.“ Einmal in Schwung scheut Marquardt kein Pathos: „Das Kommunalreferat hat eine Schutzheligen-Funktion für die Bewohner.“

Mit den Bewohnern soll es einen ständigen Austausch geben

Eine gefühlte Nummer kleiner erläutern die Verantwortlichen der Gewofag, die das Projekt im Auftrag der Eigentümerin Stadt und in beständigem Austausch mit Bewohnern realisieren, wie im einzelnen vorgegangen wird: „Der Terminplan ist nicht sehr sportlich, weil wir behutsam agieren wollte“, erläutert Götz Kefler, Bereichsleiter Immobilien- und Bestandsentwicklung. In drei Schritten werden zunächst die Häuser südlich des Kiem-Pauli-Wegs instandgesetzt; es handelt sich um 360 Wohnungen. Pro Jahr nehmen sich die Erneuerer ein Karree vor. Vom Mai bis Ende 2016 ist es das südwestliche Geviert. 2017 folgt der Mittelblock und 2018 im Osten vier Zeilen nördlich und südlich des Kiem-Pauli-Weges. „Wir machen das abschrittweise, weil wir die Bewohner nicht zu sehr mit den Baumaßnahmen belasten wollen.“ In allen Fällen werden Balkone, Loggien und Terrassen komplett saniert, notwendige Brandschutzmaßnahmen umgesetzt, bestehende Elemente wie Türen, Klingelanlagen und Treppenhäuser erneuert oder verschönt. „Nach außen hin am auffälligsten wird der Neuanstrich an der Fassade sein“, sagt Kefler. Der Bereich ist nicht barrierefrei, soll es auch gar nicht werden.

Dieser Bedarf wird mit den Neubauten



Die Anlage im äußersten Osten Laims wurde ursprünglich als Stiftungssiedlung der Stadt errichtet. Hier leben etwa 1000 Menschen, die nicht mit Geld und oft auch nicht mit Gesundheit gesegnet sind. FOTOS: GEWOFAG/ ANDREA SCHLAIER



gedeckt, die zwischen 2018 und 2025 ebenfalls peu à peu umgesetzt werden. Es entsteht westlich des jetzigen Alten- und Servicezentrums (ASZ) ein Wohnungs-Riegel samt einem kleinen Quartierstreif; eine zweite Zeile schließt sich östlich des ASZ an. Am östlichen Rand der Alte Heimat direkt zur Hans-Thonauer-Straße gibt's ebenfalls einen Mietblock und eine sechsergruppe Kindertagesstätte.

Entlang der Zschokkestraße werden gewissermaßen als Lärmschutz für die Bewohner vier Querbauten auf die Weise gestellt. Schließlich sehen die Planer an der Ecke Zschokke-/Hans-Thonauer-Straße noch einmal einen Mietwohnblock vor und im äußersten Westen Richtung Burgk-

maistraße eine Zeile, eventuell mit kleinteiligem Gewerbe, vor.

Aufwendig versucht die Gewofag den Bedarf der Bewohner zu ermitteln. Christian Kiefer, Bereichsleiter Immobilienverwaltung, spricht von „persönlicher Kontaktaufnahme“ mit den einzelnen Parteien und der gemeinsamen Suche nach passenden Wohnungszuschnitten im dann entwickelten Quartier. Wer in einem der Abbruchhäuser wohnt – insgesamt 140 Wohnungen werden dem Erdboden gleichgemacht – kann innerhalb des Gevierts umziehen. Der Mietpreis lasse sich ausschließlich „mitnehmen“, wenn man innerhalb der Alten Heimat in eine frei werdende Wohnung umsiedelt. Wer in einen Neubau

auf dem Gelände umsiedelt, müsse dafür mehr berappen als im Zuhause in einem ausschließlich renovierten Trakt. Die Mieten sollen sich je nach Förderung, zwischen 5,50 und neun Euro pro Quadratmeter bewegen.

Zwei Tage vor der Pressekonferenz haben Gewofag-Mitarbeiter und Marquardt die Bewohner bereits informiert. Etwa 250 seien gekommen. „Die Stimmung war sehr positiv“, sagt Götz Kefler. „Ich führe das auf unsere sehr intensive Kooperation mit der Bewohnervertretung der Alten Heimat zurück.“ Unverhohlen stolz blickt jetzt auch er in die Runde. „Ich glaube, dass ist das Ergebnis eines gelungenen Kommunikationsprozesses.“

Grün und sozial

Bayerische Versorgungskammer verteidigt Nachverdichtung

Fürstenried – Die Bayerische Versorgungskammer verteidigt ihre Pläne zur Nachverdichtung in Fürstenried West. In dem Vorhaben sieht sie „eine seltene Möglichkeit, in München dringend benötigten Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment zu schaffen“. In einer Pressemitteilung betont die Dachorganisation von zwölf rechtlich selbständigen berufständischen und kommunalen Altersversorgungsanstalten, „intensive Voruntersuchungen und Abstimmungen mit der Stadt München“ hätten ergeben, dass die Siedlungsstruktur in Fürstenried West „eine zusätzliche Bebauung mit mehreren hundert Wohnungen ermöglicht“. Aktuell verwalte die Bayerische Versorgungskammer allein in München 6500 Wohnungen, bundesweit seien es etwa 10 000. Dabei betrage der Mietdurchschnitt in München etwa zehn Euro pro Quadratmeter.

„Das Gebiet nördlich der Forst-Kasten-Allee ist tabu.“

Als „nachhaltiger und langfristiger Investor“ wolle sich die Versorgungskammer auch in Zukunft „abseits hoher Mieten“ engagieren, versichert Pressesprecherin Maike Kolbeck. In den Wohnanlagen in Fürstenried würden 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums voraussichtlich sozial gebunden sein, sowohl im Modell der einkommensorientierten Förderung als auch im München-Modell. Den Aufstellungsbeschluss des Stadtrats zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans erwartet die Bayerische Versorgungskammer „frühestens im April“. Mieter, Anwohner und Nachbarn sowie interessierte Bür-

ger würden „detailliert zu dem geplanten Vorhaben informiert“ und die Gelegenheit erhalten, Anregungen dazu zu äußern. Basis für die Bauleitplanung soll dann ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept sein, das in einem Wettbewerb entwickelt werde. Nach derzeitigen Planungsstand sei mit einem Baubeginn „frühestens ab 2019“ zu rechnen. Ziel sei „die gesamte Siedlung im Zuge der Nachverdichtung aufzuwerten, vor allem hinsichtlich der Außen- und Grünanlagen, aber auch der Infrastruktur“.

Die Bürgerinitiative „Pro Fürstenried“ hat unterdessen ihre Zweifel an den Plänen der Bayerischen Versorgungskammer bekräftigt. „Wie Zubauen mit der Verbesserung der Grünausstattung in Einklang zu bringen ist, das soll uns die Stadt mal erklären“, sagt Christoph Söllner, Sprecher der Bürgerinitiative. Insbesondere vermisst er eine Klarstellung, dass „das Gebiet nördlich der Forst-Kasten-Allee tabu ist“, weil es sich bei dem Areal laut Flächennutzungsplan um einen regionalen Grünzug handle. „Wenn das bebaut wird, dürften die Umweltverbände Sturm laufen“, prophezeit Söllner.

Die Stadtratsfraktion der Allianz für Fortschritt und Aufbruch (Alfa) hat beantragt, in Sachen Nachverdichtung Fürstenried West einen runden Tisch einzurichten, an dem sich Anwohner, Vertreter der Wohnungswirtschaft, Stadtteilpolitiker und Stadträte austauschen. Zugleich erklären die Alfa-Stadträte, sie hielten Nachverdichtung in München für „unabdingbar“. Dennoch müsse die Stadtverwaltung die Sorgen der Betroffenen ernst nehmen. „Eine zeitnahe Einbindung der Bürger ist dringend notwendig“, heißt es in dem Alfa-Antrag. JÜRGEN WOLFRAM