

WOHNEN

NEUE ARCHITEKTUR FÜR
DEN DEMOGRAFISCHEN
WANDEL

WOHNMODELLE BAYERN



STANDORT PERTISAUSTRASSE 7**BAUHERR** GEWOFAG, MÜNCHEN**ARCHITEKTEN** PROJEKTGEMEINSCHAFT RICHAZ + STRUNZ ARCHITEKTEN, MÜNCHEN**FERTIGSTELLUNG** 1963 / 2011

Lageplan M 1:2500



Soziale, architektonische und energetische Aufwertung

Mit völlig überalterten energetischen Standards und einer Grundriss-Struktur aus insgesamt 45 eng geschnittenen 1- bis 3- Zimmer-Wohnungen entsprach dieses zu Beginn der 1960er Jahre in Ziegelbauweise und Stahlbetondecken errichtete Wohnhochhaus in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Hinzu kommt seine Lage unmittelbar am Mittleren Ring, eine der meistbefahrenen Straßen Münchens, die zu einem unattraktiven Wohnumfeld und hohen Lärmbelastigungen führt. Neben der damals häufig realisierten Bautypologie ist es aus heutiger Sicht allerdings gerade dieser städtebaulich exponierte Standort, der das neugeschossige Gebäude für eine modellhafte Sanierung prädestiniert. Entsprechend verfolgte die städtische Wohnungsbau-gesellschaft GEWOFAG mit der Ausschreibung eines Wettbewerbs zur Sanierung und Modernisierung des in die Jahre gekommenen Altbaus nicht nur das Ziel, „familien- und seniorengerechten Wohnraum“ und eine „architektonische und energetische Aufwertung“ zu schaffen. Vielmehr wollte sie zugleich auch zur „zukunfts-fähigen Anpassung und Umrüstung anderer Gebäude anregen und somit zur Aufwertung des gesamten Umfelds beitragen“. Die Beispielhaftigkeit dieses Bauvorhabens spiegelt nicht zuletzt die Bandbreite an Fördermaßnah-

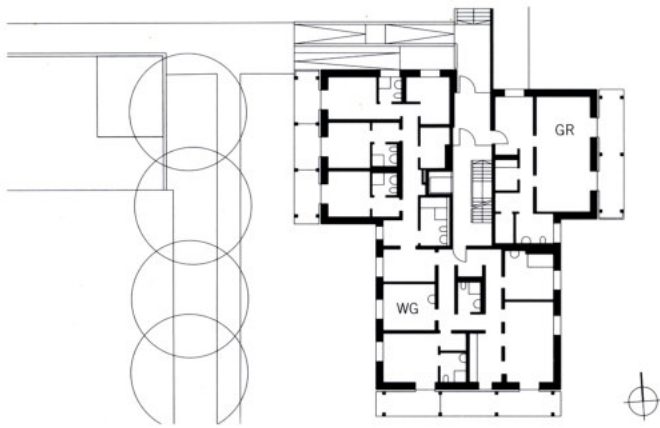
Neue verglaste Loggien bieten geschützte Außenräume und wirken zum vielbefahrenen Mittleren Ring zugleich schalldämmend.

„Die Mitglieder der therapeutischen Wohngemeinschaft im Erdgeschoss sind Hausbewohner wie alle anderen auch. Durch die nachbarschaftlichen Kontakte profitieren sie von der Hausgemeinschaft – ebenso wie diese auch für deren Belange sensibilisiert wird.“

Helmut Berger, Wohnhilfe e.V.

Die vorgesetzte Sichtbetonkonstruktion der Loggien und die holzverkleideten Rückwände verleihen dem Wohnhochhaus ein prägnantes und zeitgemäßes Erscheinungsbild.





Erdgeschoss M 1:500

GR Gemeinschaftsraum (Concierge)
WG Wohngemeinschaft



1.-4. Obergeschoss



BESTAND 1.-4. Obergeschoss

men wider, beispielsweise die staatliche Wohnraumförderung im Rahmen des Modellvorhabens „Wohnen in allen Lebensphasen“, das Schallschutz-Förderprogramm der Landeshauptstadt München „Wohnen am Ring“ oder das städtische Förderprogramm Energieeinsparung (FES). Nach Abschluss der Bauarbeiten Mitte 2011 wird sich das nach den Plänen des Wettbewerbsgewinners Richarz + Strunz Architekten umfassend sanierte Hochhaus mit einem völlig neuen Gesicht präsentieren.

Ausgangspunkt aller Eingriffe in die bestehende Bausubstanz bildete die grundlegende Umstrukturierung der Grundrisse. Zwar reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen dabei von 45 auf nunmehr 32. Dafür gelang aber eine gute Mischung annähernd barrierefreier Wohnungsgrößen und -typen von der 1-Zimmer- bis hin zur 4-Zimmer-Wohnung. Die Zusammenlegung kleiner Einheiten war angesichts der statisch überaus knapp dimensionierten Ziegel- bzw. Schüttnbetonwände und Stahlbetondecken allerdings nicht immer einfach. Aufgrund der von den Architekten entwickelten Konzeption konnte der Rohbau zwar ohne wesentliche Eingriffe übernommen werden. An einigen Punkten mussten dennoch Durchbrüche in tragenden Wänden mittels aufwendiger Stahl-Abfangungen hergestellt werden, während Raum- und Wohnungstrennwände

aus Gewichtersparnisgründen meist in Leichtbauweise auszuführen waren. Besondere Probleme bereiteten auch die bestehenden Betondecken. Nicht nur, dass die Geschosshöhen mit 2,63 Meter ohnehin äußerst gering waren. Hinzu kamen extrem unebene Rohfußböden, die unter anderem wegen der allgemein zu geringen Betonüberdeckungen nicht großflächig bearbeitet werden durften. Resultat sind eine statt im Fußboden in den abgehängten Decken im Flur untergebrachte Elektroverteilung sowie lichte Raumhöhen, die trotz ausgedünnter neuer Bodenaufbauten nur knapp 2,40 Meter betragen.

Dass die Raumhöhen knapp an der Grenze des baurechtlich Zulässigen liegen, fällt innerhalb der Wohnungen nicht unangenehm auf. Das liegt unter anderem daran, dass die ehemals kleinen ungedämmten Balkone bzw. schmalen Balkontüren durch großzügige, vorgestellte Loggien bzw. breite Fenstertüren ersetzt wurden. Die aus Brandschutzgründen aus Stahlbetonfertigteilen konstruierten Loggien übernehmen – neben der markanten gestalterischen Aufwertung dreier Gebäudeseiten – gleich eine ganze Reihe wichtiger Aufgaben. Erstens kommt es durch die Erweiterung der Wohnfläche zu einer enormen Steigerung des Wohnwerts, zweitens führen die außen angebrachten Schiebeelemente aus Glas zu einer deutlichen Verbesserung des Schallschutzes zum Mittleren Ring. Und



Vor der Modernisierung wirkten durchlaufende Balkonplatten als Kältebrücken. Heute sorgen verglaste Loggien für passive solare Energiegewinne.



drittens fungieren die bewusst nicht dicht schließenden Loggien während der Heizperiode als zusätzlicher Pufferraum zur Vorerwärmung der kalten Außenluft – die Belüftung der dort situierten Wohnräume erfolgt (wie bei allen anderen Wohnräumen auch) nicht nur über Fenster, sondern auch über kontrollierte Zuluftelemente im Fensterrahmen. Zusammen mit einer neuen Fassadendämmung und einem Fernwärmeanschluss trägt nicht zuletzt dieser Synergieeffekt zur wesentlichen energetischen Verbesserung bei, sodass das fertig sanierte Gebäude dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 (EnEV 2007) entspricht.

Im Sinne der Vernetzung mit dem unmittelbaren Wohnumfeld befinden sich im Erdgeschoss keine gewöhnlichen Wohnungen, sondern zwei soziale Sondernutzungen. Den größten Teil der Fläche nimmt eine therapeutische Wohngemeinschaft der „Wohnhilfe e.V.“ für sechs ältere bzw. sogenannte vorgealterte Bewohner ein, die auf pflegerische, vor allem aber auf psychosoziale Unterstützung angewiesen sind und von einer Fachkraft im Rahmen einer 40-Stunden-Woche betreut werden. Direkt am barrierefrei über eine Rampe erreichbaren Hauseingang soll darüber hinaus ein „Kommunikationspunkt“ des Wohnforums München gemeinnützige GmbH eingerichtet werden, der mit Gemeinschaftsraum und Teeküche allen Hausbewohnern, aber auch den Bewohnern aus der

näheren Umgebung offen steht. Diesem Gemeinschaftsbereich vorgelagert ist ein „Conciergeraum“, in dem ein Mitarbeiter des Wohnforums – in Anlehnung an einen klassischen Concierge – die Raumnutzung koordinieren und Dienstleistungen für die Bewohner anbieten soll, wie zum Beispiel die Annahme von Paketen. Seine wichtigste Aufgabe liegt jedoch im Zusammenführen und Unterstützen der Menschen, die sich im Haus in unterschiedlicher Form bürgerschaftlich oder gemeinschaftlich engagieren wollen. Langfristig wird angestrebt, dass die Bewohner im Gebäude und in der Nachbarschaft angeregt werden, den Bereich mit seinem Gemeinschaftsraum möglichst selbstständig gemeinschaftlich zu nutzen. Im Gemeinschaftsraum könnten z.B. Mutter-Kind-Gruppen, Hausaufgabenbetreuung, Musikrunden oder Seniorentreffen stattfinden.

Durch dieses Angebot und seine umfassende Modernisierung wird das Wohnhochhaus in der Pertisastraße die bereits bestehende soziale Infrastruktur des Quartiers (städtische Kinderkrippe, Montessori-Kinderhaus, das Projekt „Wohnen im Viertel“ der GEWOFAG mit Leistungen für ältere und hilfebedürftige Menschen) um einen weiteren generationenübergreifenden Baustein erweitern. Wie von Anfang an beabsichtigt, dürfte auf diese Weise tatsächlich das gesamte Umfeld des Modernisierungsprojekts aufgewertet werden.

INTEGRATION EINER THERAPEUTISCHEN WOHNGEMEINSCHAFT

Interview mit Helmut Berger, Wohnhilfe e.V., Verein für betreutes Wohnen, Jugendhilfe, Erziehung und Bildung

Über welchen biografischen Hintergrund verfügen die Bewohner, die in diese therapeutische Wohngemeinschaft einziehen werden?

Die Wohngemeinschaft wurde konzipiert für sechs, überwiegend ältere Menschen (50 Jahre und älter) bzw. solche, die deutlich vorgealtert und behindert oder von Behinderung bedroht sind. Bei diesem Personenkreis handelt es sich insbesondere um Personen, die eine oder auch mehrere, teilweise psychiatrische Diagnosen haben, jedoch dennoch in der Lage sind, angepasst und weitestgehend selbstständig leben zu können. In der Pertisastraße werden sie dabei im Verhältnis 1:6 betreut – eine Fachkraft ist also für die Betreuung von sechs Bewohnern zuständig.

Handelt es sich hierbei um eine Art betreutes Wohnen?

Die Klienten wohnen in eigenen Zimmern mit eigenen Bädern und Toiletten, werden von uns aber bei der Haushaltsführung unterstützt. Abgesehen davon sorgen sie im gemeinsamen Zusammenwirken für sich selbst. Die psychosoziale Unterstützung durch unsere Mitarbeiter soll ihnen helfen, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und einer Verschlechterung ihres gesundheitlichen Zustands vorzubeugen.

Auf welche Weise werden die Mitglieder der Wohngemeinschaft von den Hausbewohnern profitieren?

Im Prinzip sind sie Hausbewohner wie alle anderen auch. Von der Hausgemeinschaft dürften sie durch den regen Austausch in „sozial verträglicher“ Art

und Weise profitieren, wobei sie vom Sozialdienst angeregt und begleitet werden. Dadurch werden ihre sozialen Fähigkeiten gestärkt und einer sozialen Isolation und Vereinsamung vorgebeugt.

Wie werden die Hausbewohner voraussichtlich von den Bewohnern der Wohngemeinschaft profitieren?

Durch den nachbarschaftlichen Kontakt mit der Wohngemeinschaft dürften sie für deren Belange sensibilisiert werden. Vielleicht ergeben sich aber auch freiwillige Hilfeleistungen – beispielsweise durch Unterstützung beim Einkaufen oder durch eine Begleitung auf dem Weg zum Arzt.

Welche Vor- und Nachteile bietet die Lage in der Pertisastraße?

Grundsätzlich von Vorteil ist, dass der Standort vergleichsweise nah am Stadtzentrum liegt und über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung verfügt. Außerdem ist das Viertel sozial gut durchmischt und keine gutbürgerliche Wohngegend – dort stehen die Menschen unserer Klientel in der Regel überwiegend kritisch gegenüber. Als vorteilhaft betrachte ich aber auch die Lage der Wohnungen am Eingangsbereich, weil sie die Kommunikation mit der Hausgemeinschaft erleichtert. Einziger derzeit erkennbarer Nachteil könnte die unmittelbare Nähe zum lauten Mittleren Ring sein.

Welche Vernetzungen sind ins Quartier geplant, vielleicht auch zu anderen Wohngemeinschaften?

Durch das Bekanntmachen unseres Wohngemeinschafts-Projekts und durch unser aktives Zugehen auf die anderen Träger und Bewohner sind die Voraussetzungen für den Aufbau eines Netzwerks bereits vor Realisierung des Projekts gegeben.

Gibt es eine Zusammenarbeit mit dem „Kommunikationspunkt“ des Wohnforums im Erdgeschoss?

Eine Zusammenarbeit mit dem Wohnforum wurde bereits vereinbart, wenn auch noch nicht in allen Details. Auf jeden Fall dürfte die Kooperation den Bewohnern eine gute Gelegenheit bieten, auch außerhalb der Wohnung Kontakte zu knüpfen.

Wird sich die Wohngemeinschaft in „verträglicher Weise“ in die Nachbarschaft einfügen? Welche Probleme könnte es geben und wie begegnen Sie diesen?

Gutes nachbarschaftliches Zusammenleben ist uns ein zentrales Anliegen. Sollte es zu Konfliktsfällen kommen, wird unsere Fachkraft entsprechend intervenieren. Abgesehen davon werden die Mitglieder der Wohngemeinschaft jedoch frühzeitig zu einem sozial verträglichen Verhalten verpflichtet.