

# db

deutsche  
bauzeitung  
*Zeitschrift für Architekten  
und Bauingenieure*

{ 147. Jahrgang.  
EURO 14,70.  
Ausland EURO 15,90. 23 CHF  
E 1569 E  
ISSN 0721-1902.

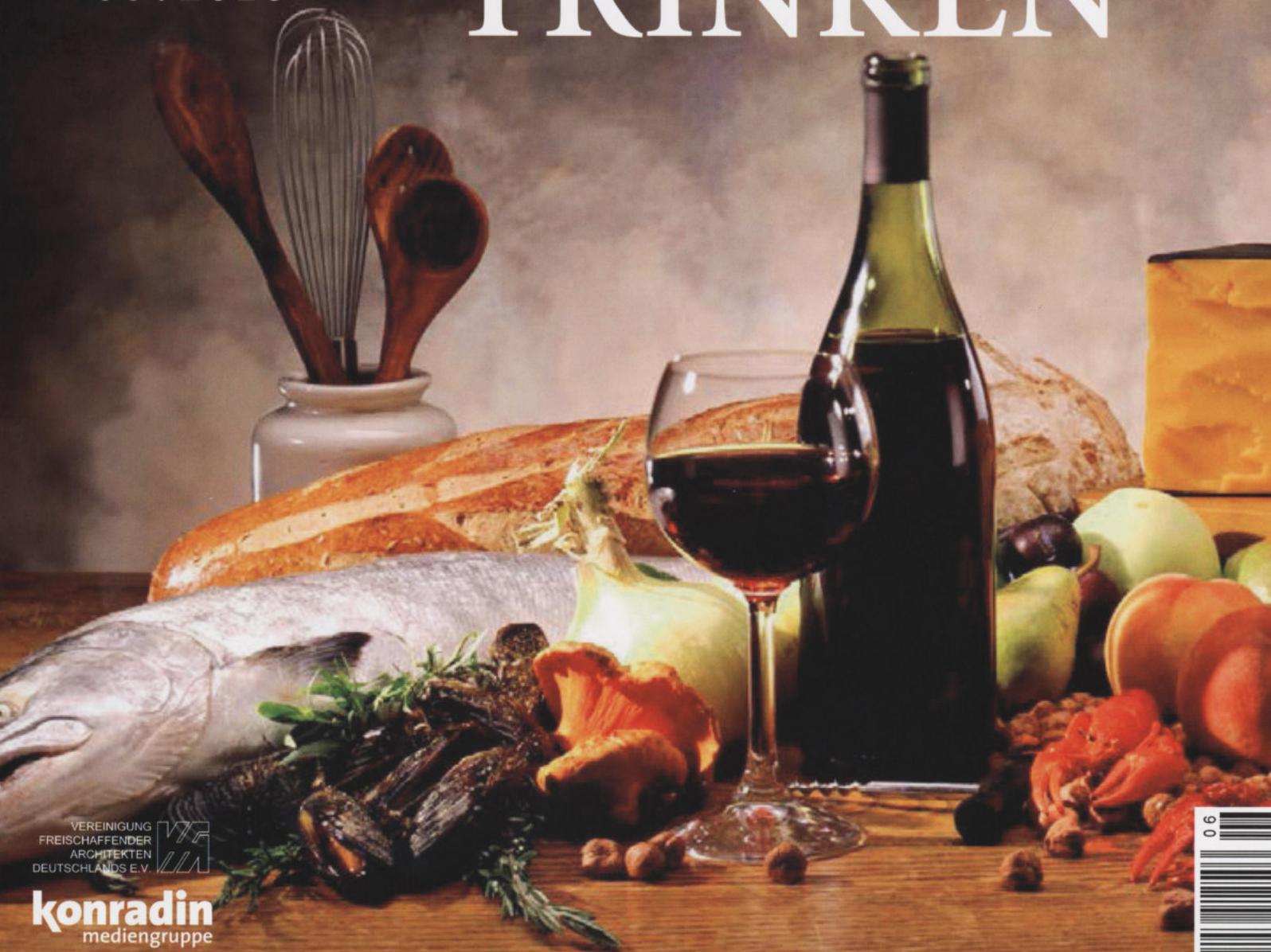
06.2013

---

*Mit db-Metamorphose*

BAUEN IM BESTAND

# ESSEN UND TRINKEN



VEREINIGUNG  
FREISCHAFFENDER  
ARCHITEKTEN  
DEUTSCHLANDS E.V.



**konradin**  
mediengruppe







2

# SOZIALE DURCHMISCHUNG

[Text: Roland Pawlitschko

## WOHNHOCHHAUS PERTISAUSTRASSE IN MÜNCHEN

Auch an schwierigen Standorten lässt sich günstiger Wohnraum erhalten und zeitgemäß modernisieren: Richarz und Strunz Architekten setzten bei einem Hochhaus am Mittleren Ring in München auf ein vielfältigeres Wohnungsgemeinschaft mit überwiegend barrierefreien Einheiten. Das generationenübergreifende Nutzungskonzept umfasst auch eine therapeutische Wohngemeinschaft.

Wenn ein sanierungsbedürftiger neugeschossiger Ziegelbau aus dem Jahr 1963 über ein statisch ausgereiztes Tragwerk, niedrige Geschosshöhen und eng geschnittene Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen verfügt und überdies noch an einer der meistbefahrenen Straßen Münchens steht, dann sehen Hauseigentümer in der Regel keine Alternative zur Abrissbirne. Im Gegensatz hierzu betrachtete die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG den Status quo ihres Hauses an der Pertisaustraße als Ausgangspunkt, um ein Modellprojekt zu realisieren, dessen soziale und konstruktive Lösungsansätze sich im Prinzip auf alle einfachen Wohnbauten der Nachkriegszeit übertragen lassen.

## HOHE ANSPRÜCHE

Grundlage für die Modernisierung dieses Hochhauses bildeten einerseits die positiven Erfahrungen bei einer Quartiersentwicklung am benachbarten Piusplatz, die mit dem Bundespreis

»Soziale Stadt 2010« ausgezeichnet worden war – ein Stadtviertel mit rund 2000 geförderten Wohnungen vor allem aus der Zeit zwischen 1929 und 1960 drohte abzugleiten, bevor die GEWOFAG als Eigentümerin eine Initiative zur vollständigen Erneuerung startete. Andererseits setzte die Wohnungsbaugesellschaft auf die Ergebnisse eines eigens ausgelobten Architektenwettbewerbs. Im Fokus standen dabei nicht nur die Schaffung von »familien- und seniorengerechtem Wohnraum« und eine »architektonische und energetische Aufwertung«. Vielmehr sollte zugleich zur »zukunftsfähigen Anpassung und Umrüstung anderer Gebäude angeregt« und somit zur »Aufwertung des gesamten Umfelds« beigetragen werden. Die Beispielhaftigkeit dieses Bauvorhabens widerspiegelt nicht zuletzt die Bandbreite der in Anspruch genommenen Fördermaßnahmen, beispielsweise das Schallschutz-Förderprogramm der Landeshauptstadt »

[1] Ein neues Nutzungskonzept, das die Zusammenarbeit mit zahlreichen sozialen Initiativen beinhaltet, steigert den Wohnwert des modernisierten Hochhauses

[2] Das unzeitgemäße Überangebot an Wohnungen ähnlicher Größe erforderte eine aufwendige Neueinteilung der Grundrisse

3



Grundriss 1.-4. OG, M 1:400



Grundriss 5.-8. OG, M 1:400



Grundriss EG, M 1:400



Bestandsgrundriss Regelgeschoss, M 1:400



- 1 Windfang
- 2 Conciergebereich
- 3 Gemeinschaftsraum
- 4 Betreutes Wohnen
- 5 Ein-Zimmer-Wohnung
- 6 Zwei-Zimmer-Wohnung
- 7 Drei-Zimmer-Wohnung
- 8 Vier-Zimmer-Wohnung



■ neu  
■ alt



› München »Wohnen am Ring«, das städtische »Förderprogramm Energieeinsparung« (FES) oder die staatliche Wohnraumförderung im Rahmen des Modellvorhabens »WAL – Wohnen in allen Lebensphasen«.

#### FÜR ALLE ALTERSKLASSEN

Nach knapp zwei Jahren Bauzeit präsentiert sich das Hochhaus, das nach Plänen der Projektgemeinschaft Richarz und Strunz Architekten umfassend erneuert und umgeplant wurde, innen wie außen mit einem völlig neuen Gesicht. Ausgangspunkt aller Eingriffe war eine Umstrukturierung der Grundrisse, die zwar zur Reduzierung der Gesamtzahl der Einheiten von 45 auf nunmehr 32 führte, dafür aber eine gute Mischung annähernd barrierefreier Wohnungsgrößen und -typen von der Ein- bis hin zur Vier-Zimmer-Wohnung ermöglichte und Raum für zahlreiche haus- und quartiersbezogene Angebote schuf.

Im EG befinden sich keine gewöhnlichen Apartments, sondern zwei Sondernutzungen. Den größten Teil belegt die werktags von Fachkräften betreute therapeutische Wohngemeinschaft (TWG) der »Wohnhilfe e.V.«, die sechs älteren bzw. »vorgealterten« Bewohnern pflegerische und psychosoziale Unterstützung bietet. Den Rest der Geschossfläche nimmt ein Kommunikations- und Treffpunkt mit Gemeinschaftsraum und Teeküche ein. Er wurde von der Wohnforum GmbH (einer Tochtergesellschaft des Bauherrn) eingerichtet und steht allen Bewohnern, aber auch den Menschen der näheren Umgebung offen. Direkt am Hauseingang, der jetzt barrierefrei über eine Rampe erreichbar ist, dient dieser Bereich als Ort für Familienfeiern, Hausaufgabenbetreu-

ungen, Kinderkinovorstellungen und eine kostenlose Leihbibliothek. Als Teil des von einer Sozialpädagogin betreuten Angebots ist auch ein »Concierge« tätig, der zusammen mit freiwilligen Helfern aus dem Haus und der Nachbarschaft allgemeine Fragen, etwa im Austausch mit Behörden, beantwortet, Papierkopien erstellt, Pakete annimmt oder Briefmarken verkauft. Während dieser Service und die Angebote für Kinder rege wahrgenommen werden, sind Aktivitäten, die über Weihnachtsfeiern und Sommerfeste hinausgehen, bislang eher selten. Ist das Ziel einer weiter gefestigten Hausgemeinschaft jedoch eines Tages erreicht, soll dieser Bereich von den Bewohnern weitgehend selbstständig gemeinschaftlich genutzt werden.

#### IM GLEICHGEWICHT

Weitere soziale Initiativen wie etwa die Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund im Rahmen des Programms »Wohnen im Viertel« und nicht zuletzt die unzähligen Kinderwagen und Gehhilfen im Treppenhaus belegen, dass es der Wohnungsbau-gesellschaft hier gelungen ist, eine vielfältige Bewohner- und Altersstruktur zu etablieren, die die generationenübergreifende soziale Balance im Gebäude wie auch in der unmittelbaren Umgebung unterstützt. Unerlässliche Voraussetzung hierfür war ein zeitgemäßes Wohnungsgemenge und die weitgehende Barrierefreiheit. Beides war nur mit erheblichen Investitionen erreichbar, die sich aus Sicht des Bauherrn aber gelohnt haben. So ist für insgesamt 7,7 Mio. Euro ein Modellprojekt entstanden, das nicht nur exemplarisch aufzeigt, über welches Potenzial selbst unpräzise Nachkriegsbauten verfügen, sondern auch unterschiedlichsten Nutzergruppen mit geringem Einkommen einen hohen Wohnkomfort bietet. Bei den Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF) kommt man mit einer Kaltmiete von 9,00 Euro je m<sup>2</sup> vergleichsweise günstig weg – für Neubaustandard werden in München sonst schnell 11,00-12,50 Euro fällig. ›

**[3]** Für alle Altersklassen: Sämtliche Einheiten sind nicht nur barrierefrei erschlossen, sondern verfügen bei Bedarf auch über bodengleiche Duschen

**[4]** Wohnraumerweiterung ins Freie: Geräumige Loggien mit breiten Fenstertüren ersetzen die früheren kleinen Balkone



5



6

## LOGGIEN WIRKEN WUNDER

### BAULICHE UND ENERGETISCHE MASSNAHMEN

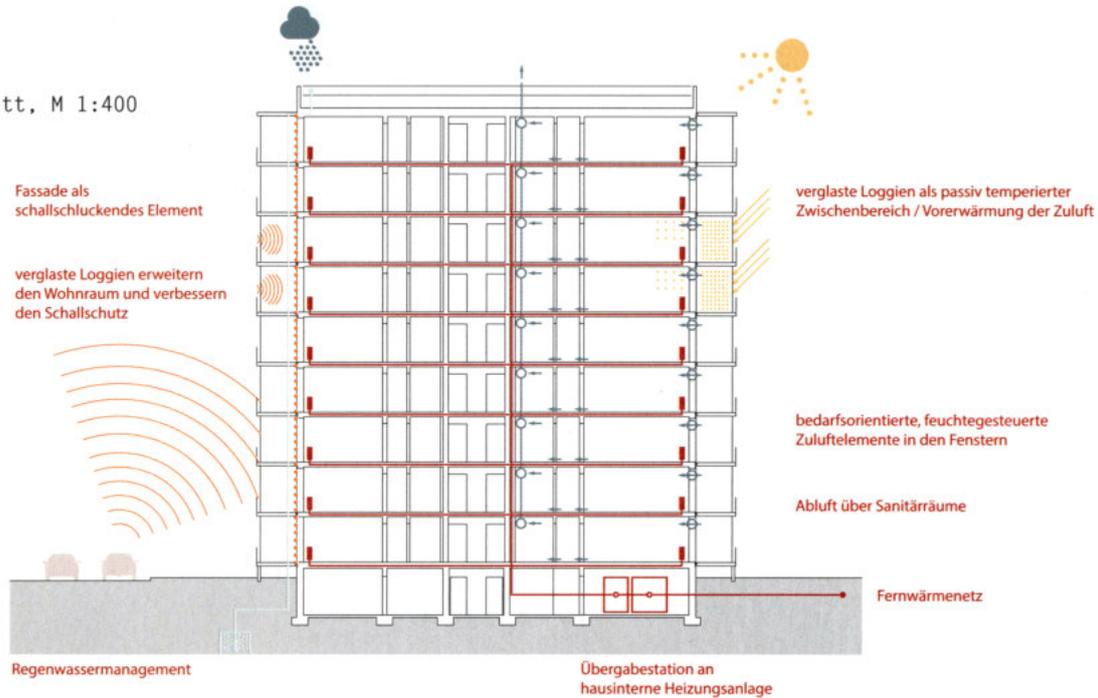
Die bauliche Umstrukturierung des Wohnhochhauses gestaltete sich angesichts der dünnen Ziegel- bzw. Schüttbetonwände und Stahlbetondecken nicht immer einfach. Besondere Probleme bereiteten die Geschosshöhen von lediglich 2,63 m. Hinzu kamen extrem unebene Rohfußböden, die u. a. wegen der allgemein zu geringen Betonüberdeckung nicht großflächig bearbeitet werden durften. Das Resultat sind lichte Raumhöhen, die trotz ausgedünnter neuer Bodenaufbauten nur knapp 2,40 m betragen. Barrierefreie Duschen sind bei Bedarf dennoch in allen Geschossen möglich, derzeit aber nur in etwa einem Drittel der Wohnungen realisiert. Zum einen befinden sich die Abflüsse im Sinne geringer Leitungswege möglichst nah an den Fallleitungen. Zum anderen weisen die Bäder vollflächig geflieste Böden auf, die durch Verwendung von kunststoffvergütetem Zementestrich auch im Gefällebereich rund um die Abläufe über minimierte Aufbauhöhen verfügen.

Dass die Raumhöhen generell an der Grenze des baurechtlich Zulässigen liegen, fällt innerhalb der Wohnungen nicht unangenehm auf, was u. a. daran liegt, dass die ehemals kleinen ungedämmten Balkone mit ihren schmalen Balkontüren durch großzügige, vorgestellte Loggien mit breiten Fenstertüren ersetzt wurden. Die aus Brandschutzgründen aus selbsttragenden 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 rahmenlosen Ganzglas-Schiebeelemente und die holzverkleideten Rückwände zu einer deutlichen Verbesserung des Schallschutzes zum Mittleren Ring. Und drittens dienen die bewusst nicht dicht schließenden Loggien während der Heizperiode als

[5] Die Loggien lassen sich über Glasschiebeelemente zum Verkehr hin abschotten und damit zugleich zu thermischen Pufferräumen machen

[6] Eine Fassadendämmung mit außen angebrachter Holzverschalung verbessert den Schall- und Wärmeschutz des Gebäudes im Bereich der Freisitze

Klimaschnitt, M 1:400



zusätzlicher Pufferraum zur Vorerwärmung der kalten Außenluft. Die Belüftung der dort situierten Wohnräume erfolgt (wie bei allen anderen Wohnräumen) nicht nur über die Fenster selbst, sondern auch über schalldämmte kontrollierte Zuluftelemente im Fensterrahmen, die eine selbstregulierende Grundbelüftung auch bei Abwesenheit der Bewohner sicherstellen. Zusammen mit einer neuen Fassaden- bzw. einer verbesserten Dachdämmung und einem Fernwärmeanschluss trägt nicht zuletzt dieser Synergieeffekt zur wesentlichen energetischen Verbesserung bei, sodass das fertig modernisierte Gebäude dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 (EnEV 2007) entspricht. •

**{ Standort:** Pertisaustraße 7, 81671 München

**Auftraggeber:** GEWOFAG Holding, München, [www.gewofag.com](http://www.gewofag.com)

**Architektur:** Professor Clemens Richarz, München, [www.richarz-architekten.de](http://www.richarz-architekten.de)

+ Thomas Strunz, München, [www.strunzarchitekten.de](http://www.strunzarchitekten.de)

**Tragwerksplanung Bestand:** IB Josef Janezic, München

**Tragwerksplanung Loggien:** Süß, Staller, Schmidt Ingenieure, Gräfelfing, [www.suess-staller-schmitt.de](http://www.suess-staller-schmitt.de)

**Wohneinheiten:** eine therapeutische WG, vier Ein-, acht Zwei-, acht Vier-, zwölf Drei-Zimmer-Wohnungen

**Wohnfläche:** 3 200 m<sup>2</sup>

**Baukosten:** 4,3 Mio. Euro brutto (KG 300/400)

**{ Beteiligte Firmen:**

Verglasung Loggien: Schiebe-Dreh-System SL 25 XXL, SOLARLUX Aluminium Systeme, Bissendorf, [www.solarlux.de](http://www.solarlux.de)  
Seitenwandverkleidung Loggien: Fassadentafel Equitone Natura, Eternit, Heidelberg, [www.etsnit.de](http://www.etsnit.de)  
Zuluftelement Fenster: ZFHV 40, Aereco, Hofheim-Wallau, [www.aereco.de](http://www.aereco.de)

{ weitere Informationen unter [www.db-metamorphose.de](http://www.db-metamorphose.de)