

Masse mit Klasse

Wie geht „mehr Wohnungsbau mitten am Rand“? Diese Frage wollte das Dachauer Architekturforum beantworten – gemeinsam mit prominenten Vertretern aus Politik und Planung.

VON MATTHIAS SCHNEIDER

Dachau – Der Zuzug nach Dachau ist enorm: Im Jahr 2016 zogen 350 Menschen in die Kreisstadt, 2012 waren es sogar 900. Die Konsequenz liegt auf der Hand: Dachau braucht Wohnraum. Aber wie bringt man viele Menschen auf begrenztem Raum unter, ohne dass Stadtbild und Lebensqualität leiden?

Mit dieser Frage beschäftigten sich am Dienstag ausgewiesene Experten: Auf Einladung des Dachauer Architekturforums kamen die Münchener Stadtbaurätin Dr. Elisabeth Merk, der Architekt Andreas Garkisch und der Prokurist der Münchener Wohnungsbaugesellschaft Gewofag, Michael Hardi, in die Kulturschranne, um mit Landrat Stefan Löwl und Oberbürgermeister Florian Hartmann vor Publikum über guten Wohnungsbau zu diskutieren.

Der Vorsitzende des Architekturforums, Emil Kath, leitete die Veranstaltung mit einer klaren Forderung ein: „Dachau ist eine Stadt der Künstler mit einem herrlichen historischen Kern. Aber vor allem bei Bauinvestoren



Diskutierten über Wohnungsbau: Architekt Andreas Garkisch, Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk, Gewofag-Prokurist Michael Hardi, OB Florian Hartmann, Landrat Stefan Löwl und Diskussionsleiterin Eva Huber (von links). FOTO: MAS

hat schöne Gestaltung nicht den nötigen Stellenwert. Wir fordern eine richtige Baukultur, wir wollen Klasse statt Masse!“

Zur Anregung der Diskussion stellten Garkisch und Hardi in kurzen Referaten aktuelle Wohnungsbauprojekte aus München vor. Garkisch, so stellte er seine Arbeitsweise dar, habe sich „ganz der Urbanität verschrieben“. Seine Wohnungsbauprojekte in der Leopoldstraße oder in Freiham verknüpften Geschäfts-, Wohn und Freizeiträume. Immer gelte der Grundsatz: „Ich will auch eine sinnliche Qualität im Stadtraum schaffen!“ Auch Hardi kennt sich aus, denn die Gewofag besitzt in München etwa 37 000 Wohnungen. Anhand des Bauprojekts Ramersdorf-Mitte erklärte er, wie durch verschiedene Woh-

nungsgrößen und soziale Angebote, etwa eine Kantine für Schüler und Senioren, eine „gesunde Mischung von verschiedenen Alters- und sozialen Schichten“ geschaffen werden könne.

Die anschließende Diskussion eröffnete Münchens Planungschefin Elisabeth Merk mit einer grundsätzlichen Feststellung: „Zwischen Wohnraumverdichtung und Wohnqualität muss grundsätzlich abgewogen werden. Die Menschen brauchen auch noch Platz zum Leben!“ In die selbe Kerbe schlug sofort OB Hartmann, indem er nach der Identität der Stadt fragte: Wolle man lieber Wohnblocks mit einem Grünzug dazwischen oder eine Reihenhaussiedlung ohne Grün? Seine Meinung zu dem Thema war daher: Man müsse viele unterschiedliche

Wohnformen schaffen, um die Bedürfnisse von Senioren, Familien und Geringverdienern gleichermaßen zu bedienen. Im Baugebiet Augustenfeld, so der OB, könne er sich beispielsweise aufgrund der Bahnhofsnahe durchaus eine dichtere Bebauung vorstellen. Landrat Löwl schloss sich Architekt Garkisch an und setzt in der Stadt auf moderne Wohnkonzepte, die Wert auf eine soziale Mischung legen und für alle nutzbare Gemeinschaftsräume bieten. In ländlichen Gegenden aber will Löwl auf Wohnblocks verzichten. Stattdessen sollten ungenutzte Räume, wie zum Beispiel leerstehende Scheunen, zu Wohnraum umgebaut werden. Die dörflichen Strukturen, so gab sich der Landrat überzeugt, könnten so erhalten werden.

Ein großes Problem sahen

alle fünf Diskutanten in den strengen Baugesetzen, die, laut Garkisch, „in der Praxis teilweise mehr Probleme als Nutzen bringen“. Für ein funktionierendes Wohngebäude, da waren sich alle Experten einig, könnten „niemals alle Bauvorschriften eingehalten werden“; die Kunst bestehe daher darin, möglichst kreativ alle Vorschriften unter einen Hut zu bringen. Garkisch und Merk wussten beispielsweise von Fällen zu berichten, in denen für eine einzige Wohnanlage 76 Spielgeräte hätten untergebracht werden müssen; um diese Vorgabe zu erfüllen, wäre die gesamte Freifläche der Wohnanlage verbraucht worden. Garkisch: „Wir haben uns dann für sogenannte Zehn-in-eins-Spielgeräte entschieden, um Grün zu retten und die Maßgabe doch noch

zu erfüllen.“ Die Folgerung laute daher: Das perfekte Gebäude gebe es nicht, nur das am besten zum jeweiligen Bauort passende.

Ein weiteres Problem sah OB Hartmann in den horrenden Immobilienpreisen von „zirka 5500 Euro pro Quadratmeter aufwärts“ im Dachauer Stadtgebiet. Dadurch versuchten Bauherren, jeden Zentimeter ihres Grundstücks zu bebauen – denn „zehn Quadratmeter mehr ergeben beim Verkauf halt 55 000 Euro mehr“, stellte Löwl trocken fest. Es müssten jedoch, auch das war Konsens, durch städtebauliche Verträge eine gewisse bauliche Qualität und trotzdem eine gute Grundstücksausnutzung sichergestellt werden.

Nach Ende der Diskussion äußerte Elisabeth Merk im Gespräch mit der Heimatzeitung noch einige Denkanstöße zur Wohnraumschaffung durch Städte: „Man muss neue Impulse senden, um die Grundstücks- und somit später die Mietkosten zu reduzieren. Das heißt, sanierungsbedürftige Gebäude können saniert, modernisiert und gleichzeitig aufgestockt werden.“ Ein Dorn im Auge sind ihr große Einzelhandelsniederlassungen: „Es kann nicht angehen, dass Städteplaner für Schulen und Wohnungen jeden Quadratmeter umdrehen müssen, während große Ketten riesige eingeschossige Hallen mit ebenso großen, oberirdischen Parkplätzen im Stadtgebiet bauen!“