

# Schmetterlings- Siedlung

München-Neuaußing



Meine Wohnung.  
Meine Welt.

**GWG**  
GRUPPE



# München-Neuaubing: Aufwind für den Schmetterling

Das im Volksmund als „Schmetterlingssiedlung“ genannte Viertel wurde 1939 für Mitarbeiter der Dornier-Werke im Westen von München errichtet. Nach der Insolvenz von Dornier über Jahrzehnte vernachlässigt, ging die Siedlung mit insgesamt 246 Wohneinheiten 2005 in den Bestand der GWG-Gruppe über. Dank einer abschnittweisen Umquartierung der Mieter werden die denkmalgeschützten Wohnhäuser sukzessive in neun Bauabschnitten zwischen 2010 und 2016 saniert. Der Schmetterling erwacht nun wieder zu neuem Leben.



München-Neuaubing liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes und ist mit eigenem S-Bahnhof bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden.

*„Während der fünfjährigen Planungszeit haben wir bei den Mietern Überzeugungsarbeit geleistet – mit Erfolg.“*

Daniel Berstecher, Leiter Geschäftsstelle München und Thomas Fischer, Projektleiter (rechts)





Die zweigeschossigen Wohnblocks aus den 1930er-Jahren waren für kleine 2-Zimmer-Wohnungen ausgelegt und werden jetzt erstmals grundlegend saniert.

### **Rückblick: Gesamtkonzept bleibt unvollendet**

Nach den ursprünglichen Plänen von Franz Ruf sollte sich die Wohnsiedlung vom zentralen Gößweinsteinplatz mit geschwungenen Straßen nach Norden und Süden über rund fünf Hektar erstrecken. Nach Fertigstellung aller ursprünglich geplanten 800 Wohneinheiten hätte die Siedlung dann aus der Luft eine achsensymmetrische Schmetterlingsform mit einem zentralen Dorfplatz gebildet. Mit acht verschiedenen Gebäudetypen vom Einfamilienhaus bis zur zweigeschossigen Zeile sollten hier Dornier-Mitarbeiter aller Hierarchiestufen einen angemessenen Lebensraum im damals noch grünen Umfeld finden. Die Wirren des Zweiten Weltkriegs ließen nur die Verwirklichung des südlichen Flügels sowie der zentralen Hofbebauung zu.

Die Architektur der Werkssiedlung folgt mit straff ausgespannten Fassaden, scharf geschnittenen Dächern mit minimalen Überständen und präsenten Kubaturen der Baukörper einem puristischen Gesamtkonzept. Auch bei den längeren Zeilen lehnen sich die Schwingungen der Häuserfronten an die leichten Kurven der Straßenverläufe an. Dem Überflieger Dornier zum Gruße sollten die konsequent ausgerichteten Baukörper wie fein tarierte Puzzlesteine aus der Vogelperspektive ihre zugedachte Gesamtform zu erkennen geben. Die Architektur- und Quartiersplanung von Franz Ruf verbindet die funktional wirtschaftlichen Intentionen des Bauherrn mit den politisch motivierten Restriktionen der damals herrschenden Nationalsozialisten.



Am vollständigen Umriss ist die „Schmetterlingssiedlung“ und an den Dachfarben sind die bereits sanierten Hausreihen gut zu erkennen.



In München entwickelte und fertigte Dornier in den 1930er-Jahren legendäre Spezialflugzeuge wie etwa das sechsmotorige Wasserflugzeug DO X.





# Win-win-win-Bilanz für Umwelt, Mieter und Bauherr

Schon beim Erwerb des denkmalgeschützten Ensembles 2005 war klar, dass die teils desolate Bausubstanz technisch und vor allem energetisch saniert werden musste. Darüber hinaus sollten auch die Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen neu konzipiert werden, um ein langfristig attraktives Wohnangebot zu schaffen. Gleichzeitig sollte die Sanierung sozialverträglich vonstattengehen, um auf einem historisch belasteten Terrain sensibel vorzugehen. Mit einem durchdachten, jedoch zeit- und kostenaufwendigen Konzept konnte die GWG die widersprüchlichen Interessen aller Beteiligten auf ideale Weise verbinden. Aber der Reihe nach.

## **Entmietung ohne Kündigungen**

Um Immobilien zu sanieren, müssen sie in der Regel erst einmal entmietet werden. Das geht häufig zu Lasten der Mieter. Deshalb fand hier in der „Schmetterlingssiedlung“ eine Entmietung im engeren Sinn gar nicht statt. Die Mieter der alten Wohnungen sind überwiegend auch die Mieter der neuen, sanierten Wohnungen. Dieser Prozess ist zwar sehr viel zeit- und kostenaufwendiger, aber auch sozialverträglicher. Und wie ließ sich diese mieterfreundliche Lösung erreichen, die sich auch noch langfristig betriebswirtschaftlich rechnet?

Durch intensive Kommunikation mit den bisherigen Mietern konnten fast alle Quartiersbewohner von ihren persönlichen Vorteilen der Sanierung überzeugt werden. Ihr Wohnkomfort steigt in den neuen, etwa gleich großen Wohnungen sehr viel deutlicher, als die Miete es auf den ersten Blick vermuten lässt. Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet auch die neue Energiebilanz, die nach der Sanierung die Nebenkosten deutlich reduziert und damit auch die gesamte Warmmiete nicht so deutlich ansteigen lässt.

Dieses Mehr an täglicher Wohn- und Lebensqualität ohne Wechsel des bereits lieb gewonnenen Wohnortes ließ fast alle Mieter die Steigerung der Grundmiete in Kauf nehmen.

### **Umquartierung statt Ausquartierung**

Aus der hohen Bereitschaft, im Viertel wohnen zu bleiben, entwickelt die GWG ein Konzept zur individuellen Umquartierung zunächst in noch unrenovierte, freie Wohnungen, aus denen die Mieter dann später wieder in die bereits renovierten, ursprünglichen Wohnungen ziehen konnten. Hieraus resultiert auch die zeitlich gestreckte Sanierung der Siedlung über fast elf Jahre in neun Bauabschnitten.

<b>„Schmetterlingssiedlung“ in München-Neuaubing</b>	
Investitionssumme 2000	3,5 Mio. Euro
Grundstücksgröße	Ca. 24.000 m <sup>2</sup>
Mietfläche 2000	55 Einheiten / 2.500 m <sup>2</sup> Wfl.
Mieteinnahmen 2000	Ca. 150.000 € p. a.
Sanierungsaufwand gesamt	Ca. 12,5 Mio. Euro
Förderanteil	Ca. 35 %
Mietfläche 2016	60 Einheiten / 3.200 m <sup>2</sup> Wfl.
Mieteinnahmen 2016	Ca. 365.000 € p. a.

*„Den Wohnkomfort der 1930er-Jahre ins 21. Jahrhundert zu überführen, war eine besonders spannende Aufgabe für uns als Architekten.“*

Die Architekten Martin Büscher und Turgay Hakverdi



## **Außen behutsam und feinsinnig, innen grundlegend und konsequent**

Parallel zu dem Abstimmungsprozess mit den Bewohnern hat die GWG bereits ab 2002 mit den Architekturplanungen und dem Genehmigungsverfahren im Einklang mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt München und dem Landesamt für Denkmalpflege begonnen. Größe und Zuschnitt der Wohnungen sollten einerseits den Bedarf der bisherigen Mieter nach möglichst kleinen 2-Zimmer-Wohnungen berücksichtigen, andererseits aber auch den allgemein gestiegenen Anforderungen nach größeren, komfortableren Zuschnitten gerecht werden.

## **Guter Schnitt bei Energie und Grundrissen**

Mit Unterstützung der Architekten Büscher aus München ließen sich die Vorgaben der Behörden elegant mit den Interessen des Bauherrn verbinden. Durch einen minutiös geplanten Ausbau der Spitzböden wird zudem attraktiver Wohnraum hinzugewonnen. Mit Hilfe einer kombinierten Wärmedämmung, teils von außen, teils von innen, konnten trotz der restriktiven Auflagen des Denkmalschutzes auch optimale Werte bei der Wärmedämmung realisiert werden.



Die angebauten Loggien und Terrassen erweitern den Wohnraum von 16 m<sup>2</sup> auf knapp 25 m<sup>2</sup>.

Die zukünftige Energieversorgung wird über ein lokales Fernwärmenetz realisiert, das mit einer Geothermieanlage betrieben wird. Diese Umstellung von den bisher sehr unterschiedlichen Wärmequellen Stromspeicherheizung, Holz-, Öl- und Gasfeueröfen auf die per Geothermie betriebene Fernwärme verbessert die Umwelt- und Kostenbilanz der gesamten Siedlung enorm.

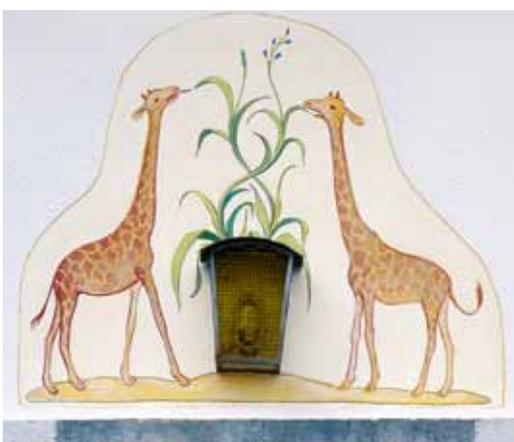
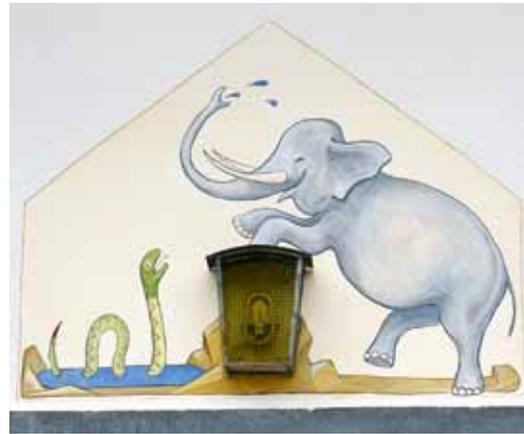
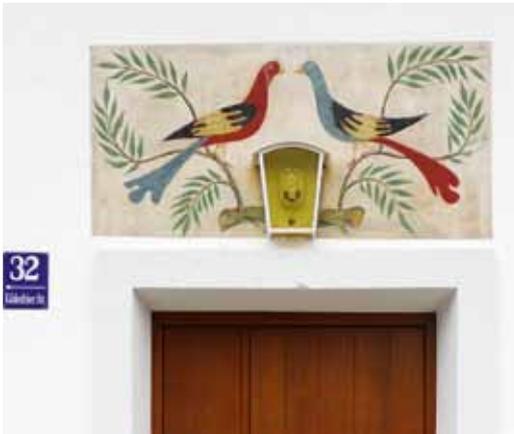
Neben dem Energiekonzept wurden auch die Zuschnitte der Wohnflächen dem aktuellen Bedarf angepasst. Aus 90 2-Zimmer-Wohnungen der Ursprungsplanung haben die Architekten einen attraktiven Mix von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie Townhouses über drei Ebenen mit einer Bandbreite von ca. 46 m<sup>2</sup> bis ca. 106 m<sup>2</sup> geschaffen. Alle Wohnungen verfügen nach der Sanierung über eigene Balkone oder Dachterrassen.

### **Hochwertige Ausstattung, pflegeleichte Materialien**

Parkettfußböden mit Fußboden- oder Deckenheizung und teils raumhoch geflieste Bäder gehören genauso zum Ausstattungsumfang wie einbruchssichere Haus- und Wohnungstüren, Fenster mit Doppelverglasung und zeitgenössisch wirkenden Klapp- oder Rollläden. Alle verwendeten Materialien sind gleichermaßen pflegeleicht wie langlebig. Der Einsatz von hochwertigem Kupfer für die Verblendungen der Gauben, für Dachrinnen und Fallrohre ist nur ein augenfälliges Beispiel. Die Pflege der gemeinschaftlichen Grünflächen, die technische Instandhaltung, die Mieterbetreuung und kaufmännische Verwaltung der Wohnsiedlung wird durch Mitarbeiter der Münchner Niederlassung der GWG gewährleistet.

Bei der Vermietung der ersten noch verfügbaren Wohneinheiten hat sich schnell gezeigt, dass die neu konzipierten Wohnungen zu dem kalkulierten Mietzins bei einer breiten Interessentengruppe begehrt sind. Dafür ist sicherlich auch der zu Fuß erreichbare S-Bahnhof von Neuaubing mit bequemer Anbindung an die Münchner Innenstadt verantwortlich.





# Fabelhafte Denkmalpflege im Detail

Die ideologisch geprägte, puristische Architektursprache hat von Anfang an einen heiter-spielerischen Gegenpol bekommen. Supraportenmalerei, so nennen Fachleute Bilder über Hauseingängen. Ihre fabelhaft ikonografischen Tiermotive schenken den sonst gleichförmigen Häusern eine sympathische Individualität. Die ursprünglich vom Münchner Künstler Max Lacher (1905–1986) gestalteten Wandbilder erhielten über ihre süffisant-subversiven Motive und über eine Palette von zehn gedämpften, individuellen Farben einen einheitlichen Charakter.

Bis auf neun Bilder sind alle Wandbilder Lachers im Original erhalten und konnten fachmännisch mit vergleichbaren Wandfarben restauriert werden. Für die fehlenden Motive wurde die Künstlerin Judith Egger beauftragt, ein neues Konzept zu entwickeln und umzusetzen. Mit ihrer Idee sollte die vermeintliche Naivität der Lacher-Bilder mit zeitgenössischem Humor und aktueller Formensprache kombiniert werden und so den heutigen Sehgewohnheiten gerecht werden. Durch den Einsatz identischer Farbpigmente führen die neuen Bilder von Judith Egger den Farbkanon der restaurierten Lacher-Motive fort.

*„Supraportenmalerei mit fabelhaften Motiven ist ein spannendes Thema, das hintergründiger ist, als der naive Malstil zunächst vermuten lässt.“*



Judith Egger hat sich mit einem vielseitigen Œuvre aus Malerei, Skulptur und Performance in der Münchner Kunstszene bereits einen Namen gemacht.

**GWG Gesellschaft für  
Wohnungs- und Gewerbebau  
Baden-Württemberg AG**

Hospitalstraße 33

70174 Stuttgart

T 0711 22777-0

[info@gwg-gruppe.de](mailto:info@gwg-gruppe.de)

[www.gwg-gruppe.de](http://www.gwg-gruppe.de)