

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 4 (1991)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Integriertes Wohnen : erfolgreiches Modell  
**Autor:** Stock, Wolfgang Jean  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-119390>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# «Integriertes Wohnen»: Ein

**Qualität gegen Wohnungsnot: Nach diesem Motto ist in München ein wegweisendes, weitherum beachtetes Modell entstanden.**

Überall in Europa fehlen Wohnungen. Wenn Wege aus der Wohnungsnot gesucht werden, sollte das jedoch heissen, dass nicht nur mehr, sondern auch bessere Wohnungen benötigt werden. Gerade das, was unter «sozialem Wohnungsbau» veranstaltet wird, ist ja oft durch gleichförmige Blöcke und banale Grundrisse in Verruf geraten.

Dass es auch anders geht, zeigt ein weitgespanntes Programm im deutschen Bundesland Bayern. Seit einigen Jahren werden dort von staatlicher Seite neue Ideen gefördert. Diese Modellvorhaben reichen vom flächensparenden Bauen bis zur Stadterneuerung, von der Benutzerbeteiligung und Selbsthilfe bis zum ökologischen Bauen.

Ein Schwerpunkt des Programms ist die Entwicklung alternativer Wohnformen. Für diese Projekte wurden nicht nur deutsche Architekten verpflichtet, sondern auch Experten aus Dänemark, Öster-

VON WOLFGANG JEAN STOCK  
FOTOS: DIETER HINRICHS

reich und der Schweiz (zum Beispiel die Metron-Architekten aus Brugg). Auch in Deutschland leiden unter der Wohnungsnot vor allem jene Bevölkerungskreise, die fast keine Lobby besitzen: Alleinerziehende und Ausländer, Behinderte, kinderreiche Familien und ältere Menschen. Ihre Chancen, eine Wohnung zu finden, werden nicht grösser, wenn unter dem Diktat des riesigen Defizits weiter nur schlichter und (vermeintlich) billiger gebaut wird statt preiswerter und phantasievoller. Obwohl die finanziellen Mittel sehr beschränkt und die Wohnungsgrössen vorgeschrieben sind, konnten engagierte Archi-

tekte und Bauherren an mehreren Orten zeigen, wie sich auch für die genannten Gruppen Gebäude errichten lassen, die beides haben: Gebrauchswert und Gestaltwert.

## Integriertes Wohnen

Bestes Beispiel ist bis heute das Modellvorhaben «Integriertes Wohnen» im Münchner Stadtteil Nymphenburg. Wegen seines aufwendigen Planungsprozesses zunächst mit Skepsis betrachtet, hat es sich als eine Erfolgsgeschichte erwiesen, auch wenn sich die Beteiligten häufig zusammenraufen mussten. Nicht weniger als vier «Parteien» waren zur Partner-

schaft verpflichtet: die Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG als Bauherrin, die Architekten Otto Steidle und Patrick Deby mit ihren Mitarbeitern, das städtische Sozialreferat als planende Behörde und schliesslich der Verein «Urbanes Wohnen» mit der Aufgabe, die Mietermitbestimmung vorzubereiten und zu betreuen. Die Siedlung ist im Sommer 1988 fertig geworden und mittlerweile «eingewohnt». Gleichzeitig ist sie

«Stadtvillen» im sozialen Wohnungsbau: Ist in München die Quadratur des Kreises gelungen?

# erfolgreiches Modell

über Bayern hinaus zu einem Vorbild geworden.

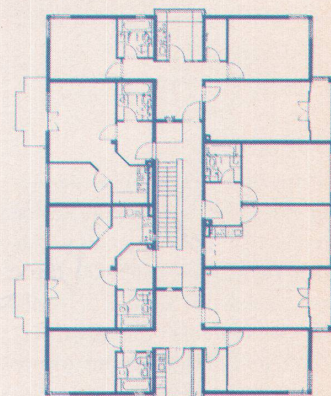
Am Anfang stand der politische Wille der Stadt München, in einem neuen Wohngebiet eine soziale Vielfalt wie in einem gewachsenen Stadtquartier anzustreben. «Integriertes Wohnen» sollte heissen, dass Familien mit Kindern, alte Menschen, Alleinerziehende in Wohngemeinschaften und Behinderte ohne trennende Zäune zusammenleben. Für das in einem Villenrandgebiet gelegene Grundstück einer städtisch verwalteten Stiftung wurde im Frühjahr 1980 ein Wettbewerb ausgeschrieben. Wichtigste Vorgabe dabei: «Die Planung soll die Integration der Bevölkerungsgruppen in der Weise ermöglichen, dass einerseits Rückzugsmöglichkeiten für die einzelnen Gruppen gegeben sind, andererseits aber die Kommunikation und gemeinsame Aktivitäten gefördert werden.» Die kleine Siedlung sollte also sowohl geschützte als auch durchlässige Bereiche enthalten.

Den 1. Preis erhielt die Architektengemeinschaft Steidle und Deby

zusammen mit dem Grünplaner Gottfried Hansjakob, weil ihr Entwurf alle wesentlichen Forderungen auf hohem Niveau erfüllte. Durch die Auflösung der Anlage in eine villenartige Einzelhausbebauung wurde der Charakter der Umgebung aufgenommen und zugleich – besonders wichtig für Kinder – die Unterscheidbarkeit der Häuser hervorgehoben. Die Anordnung der Baukörper an den Grundstücksgrenzen bewahrte die Strassenräume, vor allem aber den alten Baumbestand zwischen den Häusern. Diese Freifläche mit Ruhezone und Spielplätzen ist nicht nur für die Mieterfamilien, sondern auch für die Nachbarn zugänglich. Schliesslich öffnen sich die Wohnungen in den oberen Geschossen durch Loggien, Balkone und Terrassen.

## Kampf um Quadratmeter

Trotz mancher Abstriche konnte dieser Entwurf im Kern realisiert werden. Wegen der auf hundert erhöhten Zahl der Wohneinheiten musste an den Gemeinschaftsein-



Trotz vorgeschriebener Wohnungsgrößen liess sich Wohn- und Gestaltqualität im Innern verwirklichen.

richtungen und an den Treppenhäusern eingespart werden. Mit den Änderungen am Programm wechselte auch die Gestalt der Häuser. Aus den ursprünglich strengen Kuben wurden lebhaft gestaltete «Villen» in freundlichen Farben. Die grossen Dachüberstände vermitteln Geborgenheit, die Holzverschalung der Erker und Vorbauten gibt der Siedlung ein heiteres Gepräge.

Die neun Häuser sind aber nicht nur äusserlich anders als im sozialen Wohnungsbau üblich. Ebenso-

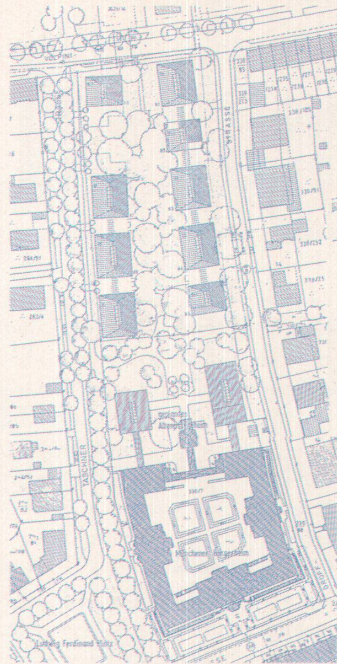


wichtig sind die Leistungen der Architekten bei der Gestaltung der Grundrisse. Dabei musste, so Patrick Deby, «um jeden Quadratmeter gekämpft werden». Durch das Verständnis von Bauherrschaft und Wohnungsamt wurde aber einiges erreicht.

So enthalten auch die kleinsten Wohnungen einen zwar bescheidenen, aber separaten Schlafraum. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen konnte zwischen den Bereichen von Eltern und Kindern eine funktionsfähige Diele eingeplant werden. Nicht zuletzt sind die Kinderzimmer erheblich grösser als die Schlafräume.

Trotz ihres reduzierten Umfangs fallen auch die Treppenhäuser aus dem Rahmen: Die Architekten konnten bei der Bauherrschaft erreichen, dass diese durch verglaste Dachflächen natürliches Licht erhalten.

Bereits das Preisgericht rühmte am Entwurf «ein kommunikationsfreundliches Wohnumfeld von besonderer Qualität». Dafür ausschlaggebend sind auch zahlreiche Details, die vielleicht erst auf



Der Park zwischen den beiden Häuserreihen besteht noch, ebenso der öffentliche Spazierweg längs durch die Siedlung.

Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Tiefgaragen gibt es Einstellplätze direkt unter den Häusern: Die Hauszwischenräume bleiben so erhalten.

den zweiten Blick auffallen. So wurden die Fensterbrüstungen durch «Unterlichter» sehr niedrig gehalten, um den Blick auf Vorgärten und Strasse zu erweitern. Dem gleichen Zweck dienen die hohen Eckfenster in den Obergeschossen, über die das Tageslicht wandern kann. Ein wichtiges Detail sind auch die schmalen Erker in den Küchen, durch welche die Höfe eingesehen werden können. Die eingesessenen Nymphenburger hatten anfangs befürchtet, ihr «gehobenes» Viertel könnte durch die Sozialbauten Schaden nehmen. Inzwischen haben sie erkannt, dass die neue Wohnanlage das ganze Gebiet aufgewertet hat. Dass nicht nur die Integration der heterogenen Bewohner gelungen ist, sondern auch die Verbindungen zur Nachbarschaft verbessert werden konnten (etwa durch Sommerfeste), hängt sicherlich mit der ebenfalls modellhaften Mieterbeteiligung zusammen, die der Verein «Urbanes Wohnen» bis Herbst 1989 begleitet hat. Jede Hausgemeinschaft wählt einen Sprecher, alle neun Vertreter bilden den Wohnerrat.

Natürlich musste diese Mitbestimmung bei der Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen schrittweise eingeübt, musste der demokratische Umgang miteinander erst gelernt werden. Durch die vermittelnde Tätigkeit des Vereins «Urbanes Wohnen» konnten sowohl die Vorbehalte des Eigentümers als auch die zunächst allzu hohen Erwartungen der Mieter abgebaut wer-

den. Mehr Demokratie im Wohnbereich bringt ja nicht nur mehr Rechte, sondern auch mehr Pflichten. Und: Aus Hilfe muss Selbsthilfe werden.

Auch ein Gutachten aus dem Darmstädter «Institut Wohnen und Umwelt» hebt die unerlässliche Eigenaktivität der Mieter bei solchen Projekten hervor: «Der erhöhte Abstimmungs- und Verwaltungsaufwand wird nur zu bewältigen sein, wenn er von den Bewohnern selbst geleistet wird.» Die Münchner «Stadt Villen» verkörpern, was so häufig angestrebt wird und so selten gelingt: Bauen für eine Gemeinschaft. Sie sind auch ein Modell gegen die Ellenbogengesellschaft.

Dass ausgerechnet das konservativ regierte Bayern zum Vorreiter für neue Wohnformen wurde, ist auch in diesem Fall einzelnen Personen in der Exekutive zu verdanken. Immerhin haben der risikobereite Ministerialrat Jörg Nussberger und seine Mitarbeiter die bayerische Verfassung auf ihrer Seite, deren Artikel 106 mit dem Satz beginnt: «Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.» Inspiriert wurde dieser Artikel vom sozialdemokratischen Nachkriegsministerpräsidenten Wilhelm Hoegner, der die Verfassung noch in seinem Schweizer Exil entworfen hatte.

WOLFGANG JEAN STOCK ■

Das Buch zum Thema: «Wohnmodelle Bayern 1984 bis 1990», hrsg. von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, 240 Seiten mit 390 Abbildungen. Verlag Callwey, München.

