

# **Entscheidungsspielräume für die Mieter : Mieterbeteiligung und Selbstbau im Geschosswohnungsbau Wohnanlage Max- Planck- Strasse, Erding, Gebäude 2, 1985 : Architekten: Doris und Ralph Thut**

Autor(en): **D.T. / R.T.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **75 (1988)**

Heft 1/2: **Architektur und Wasser = L'architecture et l'eau = Architecture and Water**

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-56957>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Entscheidungsspielräume für die Mieter

*Mieterbeteiligung und Selbstbau im Geschosswohnungsbau Wohnanlage Max-Planck-Strasse, Erding, Gebäude 2, 1985*

*Architekten: Doris und Ralph Thut, München*

*Siehe auch Werk-Material*

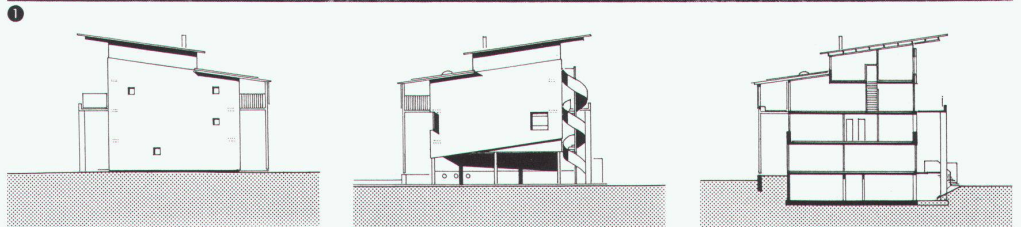
Es ist das Ziel der Regierung von Oberbayern, dass die gegenwärtig geltende Mietobergrenze unterschritten wird. Durch die Eigeninitiative der Mieter sowie durch einen zweckmässig reduzierten Standard sollen die Baukosten – und damit die Mietobergrenze – im sozialen Wohnungsbau gesenkt werden. Das heisst: entsprechend der vom Mieter erbrachten Eigenleistung verringert sich die Höhe der Miete.

Die *Eigenleistungen der Mieter* sollen vor allem im Rahmen des *Selbstbaus bestimmter Bauteile* erbracht werden können. Es ist aber auch erwünscht, wenn *Eigenkapital* in Form von *Eigenmitteln* (Bargeld) oder eines *Bausparvertrages* (Anspartes+Darlehen) miteingebracht wird. Weiters wird dem Mieter die Möglichkeit geboten, Balkone und Terrassen in verglaste Veranden auszubauen und somit *zusätzlichen Wohnraum* zu gewinnen. Ein Teil der Gartenanlagen kann als *Gemüsegarten* bewirtschaftet werden.

Die Vorteile, die dem Mieter aus dieser Eigeninitiative erwachsen, beschränken sich nicht alleine auf eine niedrigere Miete. Der Mieter erlangt auch einen *Freiraum zur Gestaltung seiner Wohnung* sowie zur Benutzung von Garten- und Freiflächen, wie es im sozialen Mietwohnungsbau bisher nicht üblich ist.

Dieses Bauvorhaben wurde von Bund und Land im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus als Modell gefördert. Es wurde der Versuch gemacht, ein im öffentlich geförderten Eigenheimbau bereits erprobtes Modell auch im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus durchzuführen.

Erding ist eine ca. 40 km nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München gelegene Kreisstadt mit ca. 25000 Einwohnern. Die Wohnanlage wurde in einem neuen Wohn- und Gewerbegebiet am Rande des Stadtteils Altenerding errichtet. Die vorhandene Bebauung in diesem Mischgebiet weist kein eindeutiges Ordnungsschema auf. Dem



städtebaulichen Entwurf der Wohnanlage wurde eine einfache, für Neubaugebiete übliche Struktur zugrunde gelegt: parallele Wohnblöcke bilden einen Strassenraum.

Die *nähere Umgebung* ist durch einen willkürlich zersiedelten Übergang der Stadt in die freie Landschaft gekennzeichnet. Charakteristisch für die landschaftliche Prägung sind leicht geschwungene Hügelkuppen mit kleinen Waldstrichen und Alleen. In einem Umkreis von ca. 5 km ausserhalb des Stadtrands befinden sich verstreute Kleinsiedlungen. Vom Zentrum von Erding ist die Wohnanlage etwa 2 km entfernt. In der nahen Umgebung befinden sich S-Bahnstation, Läden und Schule.

### Wohnfolgeeinrichtungen

Die *infrastrukturellen Einrichtungen* innerhalb der Wohnbebauung bilden eine Vernetzung in funktionaler und räumlicher Hinsicht, im speziellen zu den Eingängen.

Die Bebauung wird durch Strassen und Wege, die ausschliesslich der internen Zufahrt zu den Wohnungen bzw. zu den Autostellplätzen (Carports) dienen, erschlossen. Sämtliche Wege und Strassen auf dem Grundstück sind befahrbar.

Etwa ein Drittel der Grundstücksfläche im Westen der Bebauung ist durch eine Gartenmauer vom befahrbaren Teil des Grundstücks abgetrennt. Eine Pappelallee begrenzt den Gartenbereich zum freien Feld hin. Dieser Teil des Grund-

stücks dient als Kinderspielplatz, Werkstatt mit Grillplatz und Brunnen (für alle Mieter), Nutzgärten für Gemüse (3 bis 4 Beete pro Familie), Beerengarten und Obstgarten.

Zusätzlich wurden folgende Einrichtungen erstellt: Kleinkinderspielplatz, überdeckte Autostellplätze, Autowaschplatz mit Wasser- und Stromanschluss, überdeckter Tischtennisplatz im Bereich der Fahrradräume (im Kellergeschoss), Sonnenterrasse mit Dusche und Loggia (auf dem Dach).

### Erschliessung

Die Erschliessung des Gebäudes erfolgt über eine *Haupttreppe* (offene Wendeltreppe) neben der *Durchfahrt* im mittleren Bereich des Gebäudes, über sie gelangt man von der internen Strasse zum *Laubengang* und zur Sonnenterrasse. Eine *flache Treppenrampe* (zusammen mit der Gartenmauer im Gebäude integriert) dient gleichzeitig auch als Durchgang von der Nord- zur Südseite im Bereich der Nutzgärten. Eine *Nottreppe* an der Nordseite des Gebäudes ist die dritte vertikale Erschliessung.

Durch die vielfältige – horizontale wie vertikale – Erschliessung bieten sich dem Nutzer eine Reihe von *Entscheidungsmöglichkeiten*.

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt direkt von aussen, von der Nordseite des Gebäudes aus. Alle Wohnungen sind mit einem Windfang ausgestattet. Im Erdgeschoss führt jeweils eine kleine Treppe zur

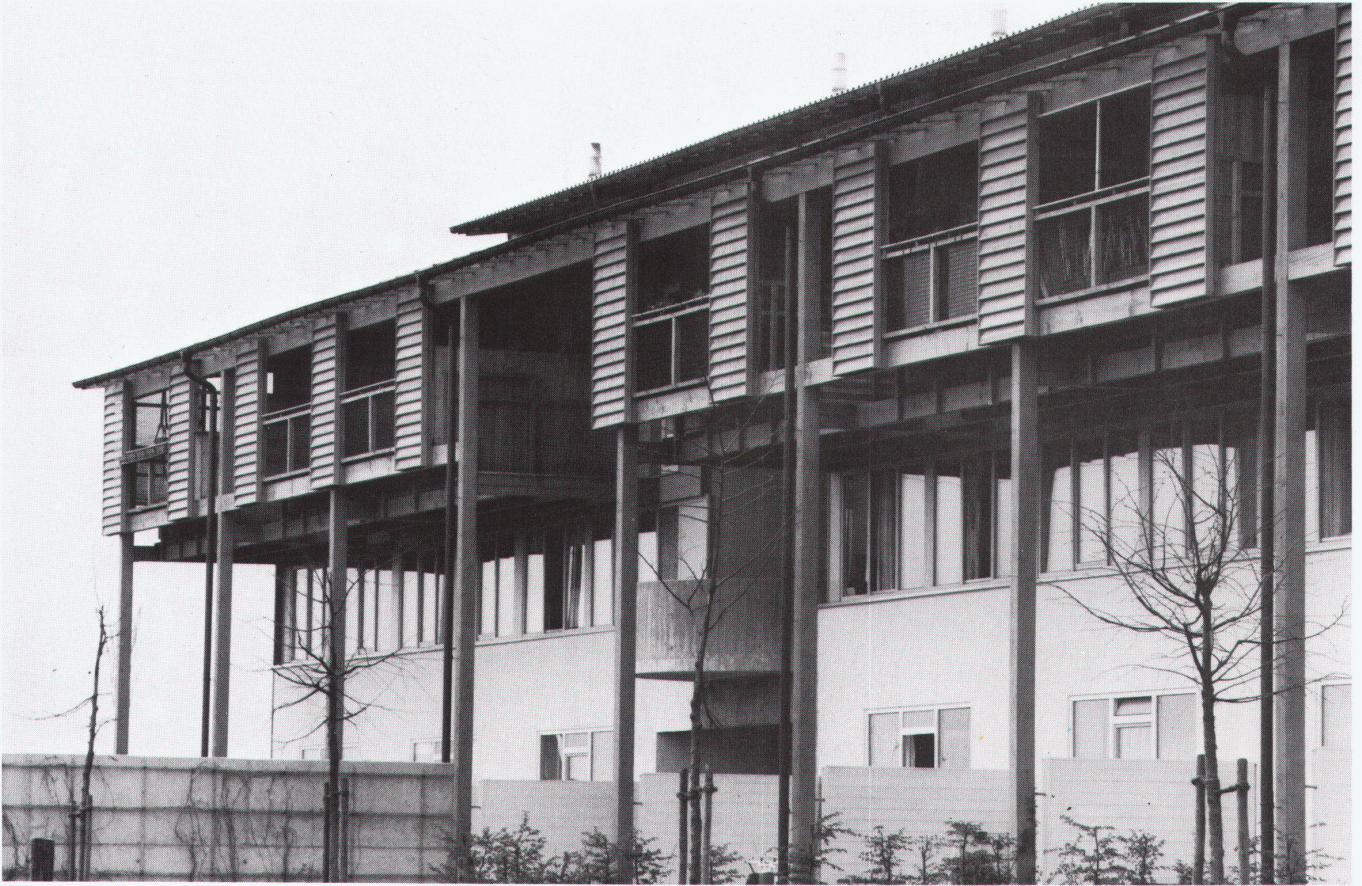
Wohnungseingangstüre. Die Wohnungen im 2. Obergeschoss erreicht man über den *Laubengang*, der auch als Vorplatz für die Wohnungen genutzt werden kann.

### Wohnungen

Der Fassade (Südseite) der Wohnungen ist eine Holzkonstruktion vorgelagert, die es ermöglicht, dass die Mieter *Balkone, Terrassen oder verglaste Veranden* mit einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 4 bis 5 m einbauen können. Dadurch vergrössert sich der 90-m<sup>2</sup>-Wohnungstyp um eine 12,50 m<sup>2</sup> grosse Terrasse/Veranda, der 75-m<sup>2</sup>-Wohnungstyp um eine 10 m<sup>2</sup> grosse Terrasse/Veranda. Jede Wohnung ist an einen Notkamin angeschlossen. Wahlweise bzw. zusätzlich sind ein Waschmaschinenanschluss in jedem der Bäder sowie pro Wohnung ein Anschluss in einem der Waschmaschinenräume möglich.

Die Grundrisse wurden so konzipiert, dass für den Mieter noch während der Planungsphase die Möglichkeit bestand, zwischen mehreren Grundvarianten zu wählen. Zweigeschossige Wohnungen mit ca. 90 m<sup>2</sup>. Dieser Wohnungstyp erlaubt 4 Grundvarianten. Variante 1: Das Wohnzimmer ist als Wohnhalle mit offener Treppe konzipiert und bildet das Zentrum der Wohnung. Die Wohnküche – erreichbar durch die Wohnhalle – ist zur Terrasse bzw. Veranda hin orientiert. Wohnzimmer und Wohnküche können durch zwei





3



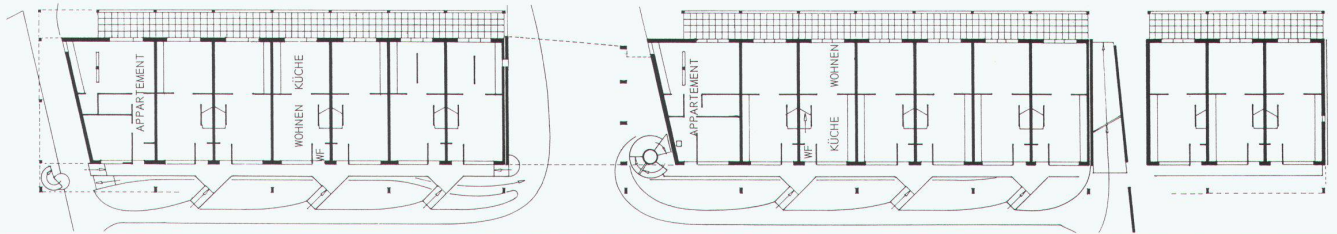
4



5

- 
- 1 Gesamtansicht von Süden
  - 2 Nordwest-, Südostfassade und Querschnitt
  - 3 Südfassade
  - 4 Nordfassade mit Laubengang und Nottreppe
  - 5 Detailansicht der Ostfassade





6

Schiebetüren entweder getrennt oder zu einem grosszügigen Wohnbereich zusammengefasst werden. Variante 2: Bei Bedarf kann Variante 1 in eine 5-Zimmer-Wohnung umgebaut werden. Die Wohnküche wird geteilt, so dass eine Küche und ein zusätzlicher Raum entstehen, der beliebig entweder als Schlaf- oder Arbeitsraum genutzt werden kann. Variante 3: Gegenüber Variante 1 sind Wohnküche und Wohnzimmer umgekehrt angeordnet. Die Wohnküche neben dem Eingang mit Treppe ins Obergeschoss, Wohnzimmer nach Süden zu Terrasse/Veranda hin orientiert. Variante 4: Wohnküche und Kinderzimmer sind auf einer Ebene angeordnet, Wohnzimmer und Elternschlafzimmer im Obergeschoss. Rund 50% der Mieter in den Erdgeschosswohnungen haben sich für Variante 1 und ca. 50% für Variante 3 entschieden.

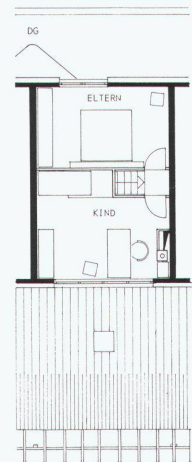
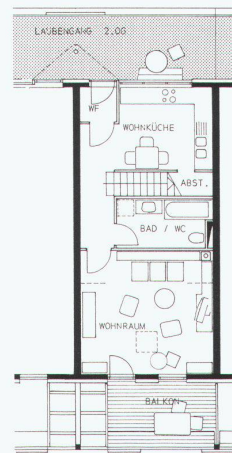
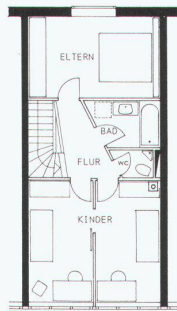
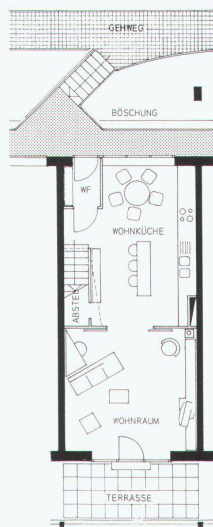
Die 75-m<sup>2</sup>-Wohnung (2. Obergeschoss/Dachgeschoss, Laubengang) umfasst in der Eingangsebene einen Windfang, Wohnküche und Wohnraum sowie Bad und WC, einen 10 m<sup>2</sup> grossen Balkon bzw. eine Veranda; im Dachgeschoss ein Kinderzimmer für zwei Kinder und einen Elternschlafraum.

**Mieterbeteiligung**

Die *Selbstbaumassnahmen* wurden im Hinblick darauf ausgewählt, dass einerseits der rationelle Bauablauf durch die Mitarbeit der Mieter nicht gestört und verzögert wird und andererseits der Mieter nicht durch den Umfang der Arbeiten, die er zu erbringen sich entschlossen hat, überfordert wird.

Die *Selbsthilfe* wurde auf den Ausbau der eigenen Wohnung beschränkt. Dadurch konnte der Mieter den *Ausbaustandard* seiner Wohnung selbst bestimmen und einsparen, wo er es für sinnvoll hielt. Es bestand kein Zwang, den gesetzlich vorgeschriebenen Standard zu erreichen.

Die Kosten für jene Arbeiten, die der Mieter ausführt, wurden nach erfolgter Ausschreibung der Bauarbeiten entsprechend den Angebots-



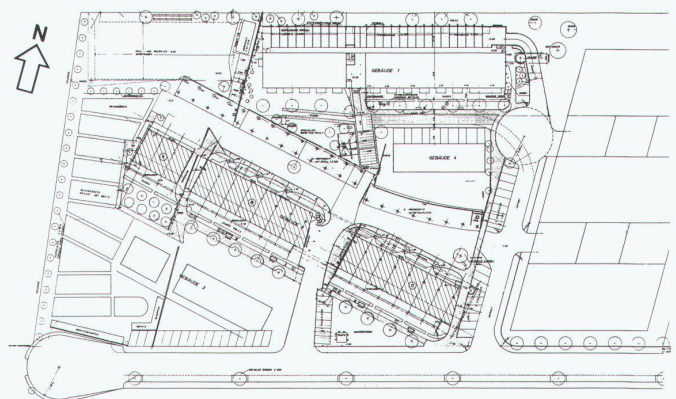
7

preisen der Firmen festgelegt und bildeten die Basis für die Berechnung der Miete. Dem Mieter wurde der jeweilige Betrag als *Investition in seine Wohnung bei der Festsetzung der Miete gutgeschrieben*. Nicht berücksichtigt wurden:

- der Ausbau der Balkone und Terrassen in Glasveranden, da es sich hierbei um eine zusätzliche Möglichkeit des Mieters, die Qualität und Grösse seiner Wohnung zu verbessern, handelt. Allerdings werden Balkone und Terrassen nicht in die Wohnfläche eingerechnet; d.h. dass dafür auch keine Miete bezahlt werden muss;
- zusätzliche Ausbauten und Einrichtungen, die über den normalen Standard hinausgehen.

**Miete**

Die Monatsmiete für Sozialwohnungen im S-Bahn-Bereich Münchens beträgt (zurzeit der Erstellung) DM 5,95 pro m<sup>2</sup> für Wohnungsgrössen bis 90 m<sup>2</sup> und DM 5,65 pro m<sup>2</sup> für Wohnungsgrössen über 90 m<sup>2</sup>. Die von den Mietern erbrachten Eigenleistungen bzw. Investitionen werden



8

wie ein Darlehen mit 6% p.a. verzinst und 1% p.a. getilgt. Die Jahresmiete verringert sich um die jährliche Verzinsung und Tilgung, d.h. für die monatliche Miete pro m<sup>2</sup> ergibt sich eine Reduktion von DM 0,50 bis 1,-, je nach Ausmass der erbrachten Eigenleistung.

D. und R. T.

6 Erdgeschoss

7 Zwei Wohnungstypen (96 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>)

8 Situation

Fotos: W. Götschel, München