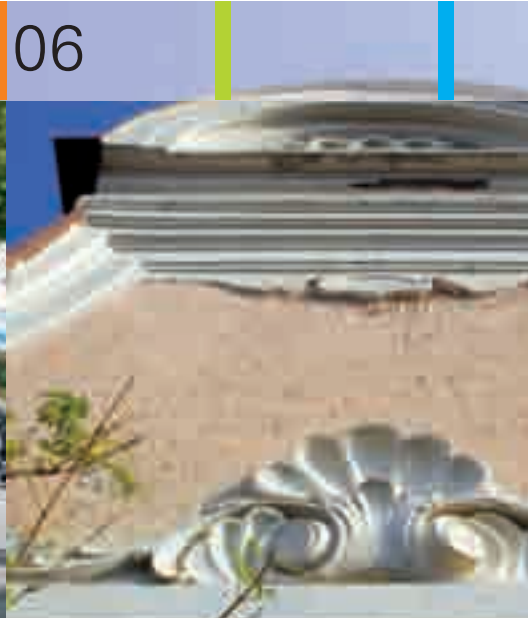


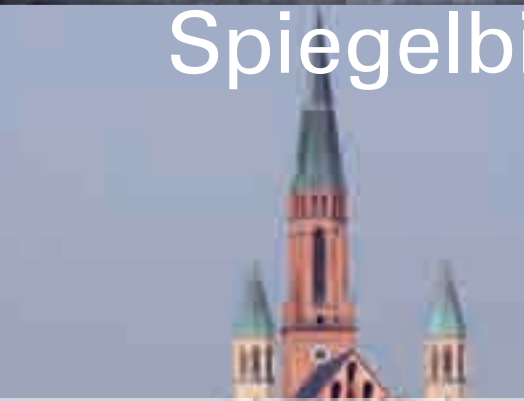
Dokumentation
Sanierung

06



Die Sanierung Haidhausens aus der Sicht von Zeitzeugen

Spiegelbilder



Landeshauptstadt
München



Inhalt

	4	Vorwort
	6	Grußwort Dr. Hubert Schmid
	8	Grußwort Gertrud Hautum
A Rückblick	10	Die Wege entstehen beim Gehen
B Persönlichkeiten	20	Armin Keller
	22	Prof. Christiane Thalgott
	24	Dr. Helmut Blum
	28	Dr. Richard Gebhardt
	31	Helmut Steyrer
	34	Franz Dietl
	35	Adelheid Dietz-Will
	36	Gerti Walter
	37	Werner Walter
	38	Hans Podiuk
C Gemeinschaften	40	Die Mischung macht's
	44	Kinder willkommen
	50	Räume für Austausch zwischen den Kulturen
	54	Himmelblaues Hexenhäusl
	56	Das Wohnen wieder lernen
	58	Genossenschaft mit Schwung
D Lebensräume	60	Wohnen und arbeiten im Stadtteil
	70	Kunstspaziergang durch Haidhausen
E Spurensuche	76	Spurensuche in der Vergangenheit
	80	Sichtbare Stadtgeschichte
F Lieblingsplätze	84	Gastronomie mit Geschichte
	88	Musik im Untergrund
	90	Ein Herz wie das Meer
	95	Impressum

Liebe Leserin, lieber Leser

Menschen mit ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten prägen das Gesicht einer Stadt. Der Politik und der Verwaltung obliegt es, die Rahmenbedingungen für notwendig gewordene Veränderungs- oder Erneuerungsprozesse zu schaffen, indem sie die organisatorischen Strukturen und finanziellen Mittel bereitstellt und den Meinungsaustausch zwischen den beteiligten gesellschaftlichen Gruppierungen ermöglicht.

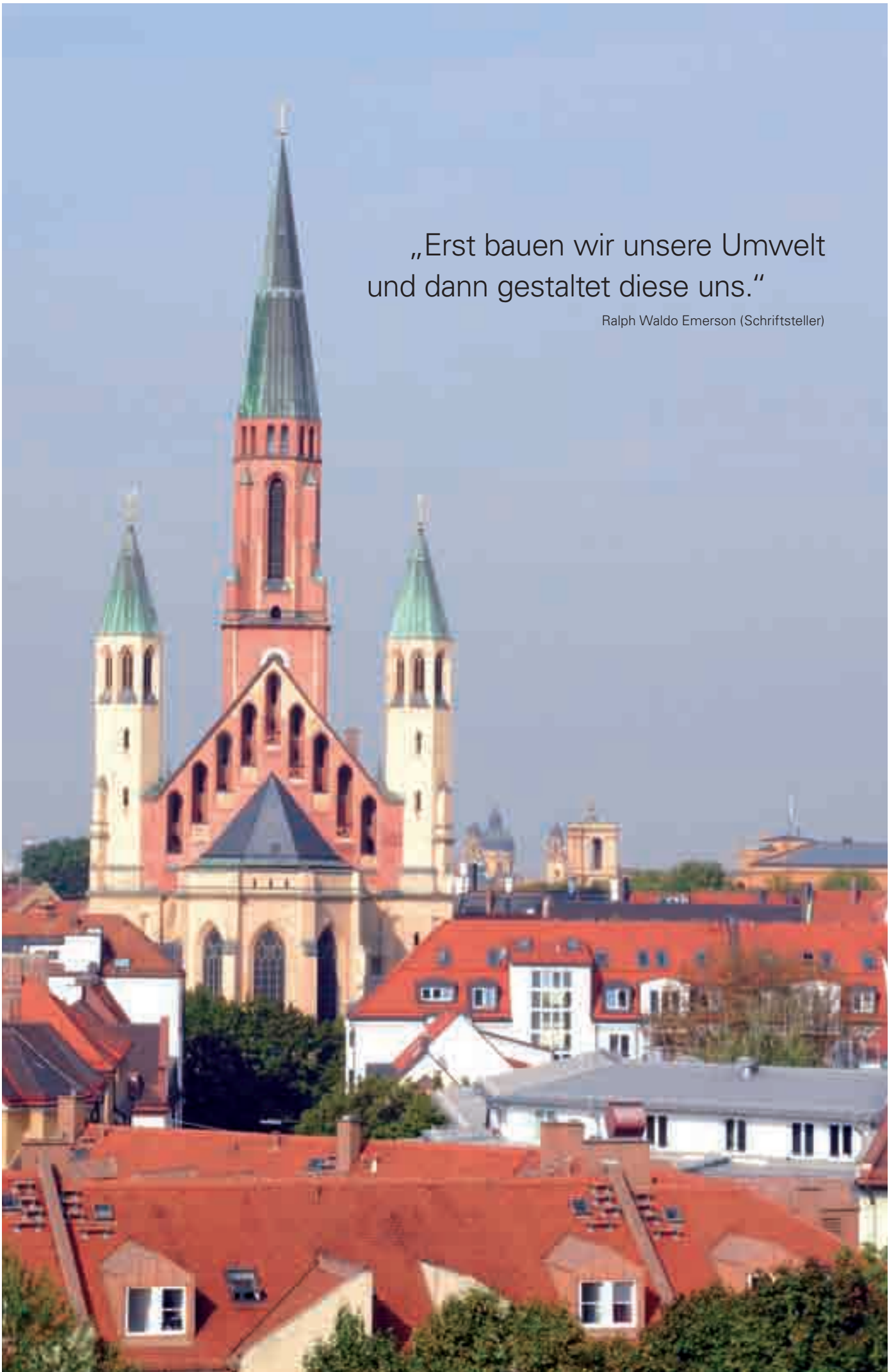
Mit der Sanierung Haidhausens begann die Stadt München in einem bis heute andauernden Prozess, ihre alten, gewachsenen Stadtviertel behutsam zu erneuern. Haidhausen dient uns heute in vielem als Vorbild. Der Sanierung dieses Stadtteils verdankt die MGS ihre Gründung, die Verwaltung und die Politik aber auch die Bürgerinnen und Bürger vielfältige fruchtbare Erfahrungen.

In dieser Broschüre wollen wir Ihnen Menschen vorstellen, die diesen dreißigjährigen Weg begleitet und geprägt haben. Menschen, die miteinander gestritten, die zugehört, gearbeitet und gelernt haben. Menschen, die sich für „ihr“ Viertel engagiert haben, ebenso wie jene, die auf Seiten der MGS oder städtischer und staatlicher Behörden dafür gesorgt haben, dass Visionen Wirklichkeit werden konnten. Auf den folgenden Seiten werden Sie einige dieser Gesichter hinter der „Sanierung“ kennenlernen, Persönlichkeiten, die stellvertretend für die vielen genannt werden, die sich – oft mit großer Leidenschaft – engagiert haben und die mit ihrem Wirken bis heute den Charakter dieses wunderbaren Stadtteils prägen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

„Erst bauen wir unsere Umwelt
und dann gestaltet diese uns.“

Ralph Waldo Emerson (Schriftsteller)





Dr. Hubert Schmid, Leitender Baudirektor, Architekt und Stadtplaner, ist in der Regierung von Oberbayern zuständig für die Städtebauförderung.

Statement der Regierung von Oberbayern von Dr. Hubert Schmid

Gemeinsam **für ein Ziel**

In Fragen der Stadtsanierung arbeiten Kommunen, Land und Bund Hand in Hand. Über alle Parteigrenzen hinweg. Die Interessen der Bürgerinnen und Bürger stehen dabei im Mittelpunkt.

Seit den 1970er-Jahren steht die Stadterneuerung in bayerischen Städten ganz oben auf der Agenda der Bayerischen Staatsregierung. Damals wie heute geht es nicht nur um bauliche Sanierungsmaßnahmen an Häusern und Wohnungen, die in die Jahre gekommen sind. Bund, Land und Kommunen wollen die Lebensqualität ihrer Bürgerinnen und Bürger erhöhen, den sozialen Frieden sichern, soziale Brennpunkte entschärfen bzw. gar nicht erst entstehen lassen und das Miteinander von Wohnen und Gewerbe fördern. Und wir wollen, dass Kommunen ihr städtebauliches Erbe – soweit dieses erhaltenswert ist – bewahren. Bund und Länder hatten deshalb damals bereits Anfang der 1970er-Jahre das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil 1 (sog. Grundprogramm) aufgelegt, eine Gemeinschaftsinitiative, die betroffenen Kommunen zielgerichtet finanziell helfen sollte.

Haidhausen gehörte von Anfang an zu den offensichtlich sanierungsbedürftigsten Vierteln in bayerischen Städten. Das Quartier drohte aufgrund der maroden Bausubstanz, gravierender Ausstattungsmängel in den Wohnungen, Defiziten in der Infrastruktur und an Freiflächen zu einem sozialen Brennpunkt zu werden. Zugleich war es mit dem Ausbau der U- und S-Bahn näher an die Innenstadt gerückt.

Als die Landeshauptstadt München 1976 die förmliche Festlegung der 24 Sanierungsgebiete beschloss, legte sie damit den Grundstein für eine der umfangreichsten und langwierigsten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Bayern. 30 Jahre lang dauerte dieser Prozess. Mit gutem Grund: Denn zum einen betrat man mit dieser Maßnahme Neuland. Umfang und Inhalte des Vorhabens waren bisher einmalig. Und: Jede Maßnahme, jeder Schritt betraf unmittelbar Menschen. Bewohnerinnen und Bewohner mussten einbezogen, gehört und ernst genommen werden – denn mit und nicht gegen sie sollte dieser Sanierungsprozess gelingen.

Die vorliegende Broschüre vermittelt eindrucksvoll, dass Sanierung Menschen betrifft und von Menschen gestaltet wird. Das klappt nicht immer reibungslos und braucht Zeit. Am Ende aber hat es sich gelohnt. Haidhausen zählt heute als Wohngebiet zu den attraktivsten Standorten in München. Die Menschen wohnen gerne hier. Familien finden zahlreiche Angebote und Freiflächen für ihre Kinder. Es gibt heute mehr gewerbliche Betriebe im Stadtteil als vor der Sanierung. Unter dem Strich haben sich die Investitionen damit auch aus Sicht des Freistaats in doppelter Hinsicht gelohnt:

Zum einen sind wir froh, dass die Gesamt-sanierung derart erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Wertvoll ist für uns auch die gewachsene Erfahrung, die längst in andere, vergleichbare Projekte einfließt. Bund, Land und Kommune haben bei der Sanierung Haidhausens – wie übrigens auch bei vielen anderen Projekten – an einem Strang gezogen und gemeinsam vieles bewegt.

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, mich an dieser Stelle auch ganz herzlich für die stets vertrauensvolle und kollegiale Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Stadt zu bedanken. Vieles konnte schnell und unbürokratisch erledigt werden. Mein Dank gilt aber auch Frau Dichtl bei uns an der Regierung von Oberbayern, die als Verwaltungsangestellte seit 25 Jahren unzählige Bewilligungen, Auszahlungen und Verwendungsnachweise bearbeitet hat und so ganz maßgeblich für eine reibungslose Abwicklung der Städtebauförderung sorgte.

Ihr



Hubert Schmid

DIE KOSTEN

Etwas über 80 Millionen Euro hat die Sanierung des Stadtviertels zunächst gekostet. 52 Millionen Euro kamen zu gleichen Teilen von Bund und Land aus dem Städtebauförderungsgrundprogramm. Den Rest übernahm die Stadt München. In den letzten Jahren flossen 11 Millionen dieser Investitionen wieder zurück, weil die Stadt Grundstücke – die im Zuge der Sanierung gekauft worden waren – wieder veräußern konnte. Diese Gelder wurden der Stadt wieder für neue Projekte auch in Haidhausen bewilligt.



Stadtdirektorin Gertrud Hautum leitete bis 31. Juli 2010 im Planungsreferat die Hauptabteilung Stadtplanung und Wohnungsbau.

Statement von Gertrud Hautum, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Behutsame **Revitalisierung**

Die konsequente Anwendung der rechtlichen Vorgaben im Städtebauförderungsgesetz haben zum Erfolg der Sanierungsmaßnahmen geführt.

Die behutsame Stadtsanierung in Haidhausen verfolgte im Rahmen eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts die Revitalisierung des innenstadtnahen Quartiers und stellte dabei den Schutz der Wohnfunktion und der Bevölkerungsstruktur in den Vordergrund. Trotz durchgreifender Modernisierung der in die Jahre gekommenen Gebäudesubstanz und trotz Steigerung der Attraktivität der öffentlichen und privaten Freiräume gelang es, die Bewohner an ihr Quartier zu binden, die Bevölkerungsstruktur zu konsolidieren und eine verträgliche Mischung von Wohnen und Gewerbe zu sichern.

Gelungen ist dies nur durch den konsequenten Einsatz der mit dem Städtebauförderungsrecht seit 1971 zu Gebote stehenden Planungsinstrumente und aller nachfolgend in Kraft getretenen, einschlägigen rechtlichen Regelungen. Die finanziellen Anstrengungen der Stadt, die weit über den üblichen Gemeindeanteil an der Städtebauförderung hinausreichten, die Bündelung mit Wohnungsbauförderung und die Gründung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung, die mit der Durchführung der Stadtsanierung treuhänderisch beauftragt wurde, unterstützten den planungs- und sanierungsrechtlichen Vollzug der Sanierungsziele. Unter den parallel zum Städtebauförderungsrecht eingesetzten Planungsinstrumenten sind vor allem das 1973 in Kraft getretene Denkmalschutzgesetz zu nennen; die möglichen steuerlichen Erleichterungen entfalteten insbesondere bei den Privaten zusätzlich positive Wirkung. So bestimmen neben dem Stadtgrundriss des sogenannten Franzosenviertels die in weiten Teilen glücklicherweise auch den Zweiten Weltkrieg überdauernden historischen Gebäude den unverwechselbaren Charakter des heute sehr beliebten Wohnquartiers.

Aber auch die Änderung der Baunutzungsverordnung 1977 ermöglichte erst die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes in den 1980er-Jahren und das Nutzungsziel „allgemeines Wohngebiet“ für den überwiegenden Teil Haidhausens, wo noch im Plan von 1965 „Kern- und Mischgebiete“ dargestellt waren. Auf dieser Grundlage wurden daraus Sanierungsbebauungspläne und Neuordnungskonzepte wirksam wie auch der flächendeckende, sogenannte Gaststättenbebauungsplan in den 1990er-Jahren entwickelt.

Das Bekenntnis des Münchner Stadtrats zum „Wohnen in der Stadt“, speziell auch in der Innenstadt, hat Tradition. Schon in der Begründung zum Stadtentwick-

An der Wand
ihres Büros hat
Gertrud Hautum
die Sanierungs-
und Wohnbau-
projekte der Stadt
immer im Blick.



lungsplan 1963 wurden die unzureichenden Planungsinstrumente bedauert und kritisch hinsichtlich unerwünschter Konsequenzen für die seinerzeit im Schwund begriffene innerstädtischen Wohnbevölkerung hinterfragt. Es heißt hier: „Es wird dauernder und sorgfältiger Beobachtung und Prüfung bedürfen, ob diesem großstädtischen Leitbild (... hohe Dichte und hoher Wohnanteil ...) die neue Gesetzeslage gerecht wird.“ Das Bekenntnis zum „Wohnen in der Stadt“ hat sich seither beständig fortentwickelt und später auch die City einbezogen. Heute zählen die innerstädtischen Standorte zu den bei Nutzern ebenso wie bei Investoren begehrtesten Lagen und bedürfen der aufmerksamen Begleitung zum Schutz der sogenannten Münchner Mischung.

Die wesentlichsten Eingriffsmöglichkeiten zugunsten der angestammten Wohnbevölkerung im Sanierungsgebiet Haidhausen fußten allerdings auf dem Städtebauförderungsrecht in Verbindung mit der Wohnungsbauförderung und der Maßgabe des Stadtrates im Beschluss 1971, in dem ausdrücklich Stadterneuerung als Sozialplanung verstanden sein wollte. Folgerichtig wurde beim Satzungsbeschluss dem Maßnahmekonzept ein Sozialrahmenplan zugeordnet, der im Übrigen auch der lokalen Ökonomie zugutekam. In der Fortschreibung 1981 wurde für Ersatzwohnraum gesorgt und den sanierungs betroffenen Mietern ein Bleiberecht mit Rückzug in die modernisierte Wohnung zuerkannt. Durch den Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln oder auch des sogenannten MGS- Finanzierungsmodells ist es gelungen, auch Geringverdiener im Viertel zu halten. Noch heute dämpfen diese Sozialmieten die allgemeine Mietentwicklung zumindest in den Satzungs bereichen der Stadterneuerung.

Letztendlich wurde überlappend zum absehbaren Sanierungsabschluss für weite Teile Haidhausens eine Erhaltungssatzung zum Schutz der ansässigen Bevölkerungsstruktur erlassen, die heute noch fortwirkt. Integriertes Gesamtkonzept, intensive Einbindung der Öffentlichkeit in die Planungen, umfassende Beratung sanierungs betroffener Hausbesitzer, Gewerbetreibender und Mieter in vielfältigster Form, die Präsenz des Sanierungsträgers vor Ort in einem Stadteilladen haben in Haidhausen Erfahrungen gewinnen lassen, die nicht nur Eingang finden konnten in anderen Altgebieten der Stadtsanierung, sondern auch in den seit 1999 geltenden neuen Städtebauförderprogrammen der „Sozialen Stadt“ und neuerdings der „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“.

Gerade auch der in München schon immer stark soziologisch geprägte Ansatz kommt den heutigen Zielen zur Förderung von Eigeninitiative und gesellschaftlichem Zusammenhalt entgegen – wichtigen Belangen in einer Zeit der immer stärkeren Ausdifferenzierung und Individualisierung der Stadtgesellschaft. Gedankt sei an dieser Stelle auch den Geldgebern von Bund und Land, speziell auch den jeweils verantwortlichen Kolleginnen und Kollegen in der Sanierungsstelle der Regierung von Oberbayern und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

Stadtsanierung als interdisziplinäres Projekt

Die Wege entstehen beim Gehen

Die eine möchte mehr Grünanlagen, den anderen stört lautes Kindergeschrei, mancher träumt von großen Räumen, dem Nachbarn ist eine billige Miete wichtig: Stadtplaner haben es nicht einfach. Sie müssen zahlreiche individuelle Bedürfnisse unter einen Hut bringen, um städtische Räume so zu gestalten, dass sich die Bewohner möglichst wohl fühlen. Sanierungsprozesse brauchen Zeit, wenn sie gelingen sollen. Und sie brauchen Menschen, die miteinander streiten, einander zuhören und immer wieder Kompromisse finden.

Die Einladungskarte führt in einen recht herrschaftlichen Altbau in der Haidhauser Kirchenstraße. Über die knarrende Eichentreppe geht es hinauf in den fünften Stock, hinein in die Wohnung, deren Räume hoch und weit sind, mit einer Küche, in der noch der Esstisch Platz hat, mit zwei beeindruckenden Aussichten: Die eine – vom Küchenfenster aus – gibt den Blick auf eine uralte Akazie frei, die sich inmitten zusammengelegter und großzügig begrünter Hinterhöfe entfalten darf. Die andere öffnet sich beim Hinaustreten auf einen winzigen Balkon, höchstens eineinhalb Quadratmeter groß, dessen steinerne Brüstung schon gefährliche Risse aufweist. Die mächtigen Türme der Johanniskirche erheben sich im Hintergrund, davor ein fast südländisch anmutendes Sammelsurium unterschiedlicher Häuser: neue, alte, große, kleine, bescheidene und protzige. Erstaunlich ruhig ist es hier oben. Nur ab und zu wird das Summen von fernen Stimmen aus den umliegenden Häusern durch ein vorbeifahrendes Auto unterbrochen. Aus dem Haus gegenüber tragen junge Leute Getränke, Geschirr und Essen nach draußen in den kleinen Hof. Decken den Biertisch vorm Haus – weitere Nachbarn kommen hinzu, bis schließlich sechs, nein acht und mehr Menschen da sitzen, essen und ratschen. Auf dem Spielplatz rechts hinten sammeln Eltern ihre Kinder ein, nicht ohne noch ein letztes Schwätzchen zu halten.

Vor dreißig Jahren war ich oft hier. Besuchte Studienkollegen, die in heruntergekommenen Buden eine günstige Bleibe gefunden hatten. Die Möbel kamen vom Sperrmüll, die Bücher zum Studieren wurden – ebenso wie die Klamotten – in übereinandergestapelten Obstkisten gelagert, die man beim griechischen Gemüsehändler geholt hatte. Meistens traf man sich allerdings in einer der angesagten Kneipen. Im Café Größenwahn zum Beispiel. Oder in der Lothringer Bierhalle. Nach der Sperrstunde zog man – mehr oder weniger angeheitert – noch zu einem Absacker zu Charly, der zusammen mit Helmut und Luise in einer Parterrewohnung in der Franziskanerstraße wohnte. Das Hinterhaus duckte sich etwas schief in dem asphaltierten grauen Hof, der vollgestellt war mit allerlei Gerümpel. Wohlmeinende hatten einen Topf mit Knöterich gepflanzt, der am Küchenfenster hochrankte und etwas Farbe in die Hinterhoftristesse brachte. Gekocht wurde auf einem Gasherd, im Winter sorgte ein kleiner Kanonenofen für die nötige Wärme.



1989: (v.l.n.r.) Der damalige BA-Vorsitzende Franz Dietl, der damalige Leiter des Kreisverwaltungsreferats Peter Gauweiler und der damalige Bürgermeister Klaus Hahnzog bei der Einweihung der Pariser Straße 10.



Treffpunkt der Nachbarn,
Spielplatz für Kinder:
Hinterhofidylle in der
Kirchenstraße.

Man ignorierte die Schaben, wusch sich am Waschbecken in der Küche und ging einmal in der Woche ins Schwimmbad oder duschte nach dem Training im nahen TSV München Ost. Im Vorderhaus wohnten einige „Abgestürzte“, Männer ohne Arbeit, die noch mehr tranken als die Studenten im Hinterhaus, eine türkische Familie mit drei reizenden Kindern und Frau Pabst, die hier schon immer gelebt hat und sich nun – nicht ganz zu Unrecht – beklagte über den Dreck im Vorderhaus und den nächtlichen Lärm der Studenten. Wer es sich leisten konnte, der war längst woanders hingezogen.

Dreißig Jahre später hat sich vieles geändert. Heute wollen alle hier wohnen. Haidhausen liegt im Trend. Wo sonst in München findet man eine derart bunte Mischung von Alt und Jung, Reich und Arm, „Eingeborenen“ und „Zuagroasten“, die weitgehend harmonisch miteinander leben. Zwischen Glasscherbenromantik und Altstadtidyll liegen dreißig lange Jahre. Viel Arbeit und jede Menge Streit.

Wie alles anfang

Am 29. Juni 1971 legte die Stadtratsfraktion der SPD einen Antrag vor: Die Vollversammlung des Stadtrates solle die Weichen für eine künftige Sanierung einzelner Stadtviertel stellen. In dürren Worten fasst das Papier die Lage im Münchner Osten zusammen: „Die Situation Haidhausens ist durch das Zusammentreffen einer Anzahl von funktionalen und strukturell-baulichen Missständen bestimmt. Der Stadtteil ist aufgrund dessen in Gefahr, durch unkontrollierte Entwicklungen, die sich vor allem aus wirtschaftlichen Motiven herleiten, in nicht gewünschter Richtung umstrukturiert oder zur Problemzone zu werden. Andererseits ist er unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht in der Lage, die ihm im Stadtganzen zukommenden Funktionen zu erfüllen.“ (Seite 16ff) Als Mängel heben die Verfasser des Antrags hervor: den Anteil alter, nicht berufstätiger, einkommensschwacher Menschen, der erheblich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liege, sowie den massiven Zuzug von Migrantinnen und Migranten in heruntergekommene Wohnungen und den Wegzug der angestammten Bevölkerung. Damit verbunden die Gefahr sozialer Konflikte. Erhebliche bauliche Mängel und Schäden sowie viele

Sanierungsobjekte in der
Milchstraße 12 und 14.



unwirtschaftlich arbeitende Kleinstbetriebe mitten im Wohngebiet. Aber nicht nur der mögliche soziale Niedergang des Viertels bereitete den Politikern Sorgen. Denn neben dem Szenario der Verelendung haben sie eine weitere beunruhigende Beobachtung gemacht: Die Gegend – so heruntergekommen sie sein mag – scheint seit der Anbindung an das U-Bahn-Netz für Spekulanten attraktiv zu werden: Grundstücke und Gebäude in interessanten Lagen werden gekauft – wohl um diese irgendwann für eine zahlungskräftige Klientel zu veredeln. Es geht also darum, den weiteren Niedergang des Viertels zu verhindern, den „Stadtteil als Wohnviertel für die traditionell dort ansässigen Bevölkerungsschichten zu erhalten ...“ und dabei besonders auch die Integration der Migrantinnen und Migranten im Blick zu behalten.

Schon im folgenden Jahr begann man mit den Vorbereitungen – wozu neben der akribischen Erfassung sämtlicher baulicher Mängel, der Ausweisung einzelner „Sanierungsblöcke“ auch Aspekte der historischen Stadtentwicklung sowie die Analyse der Bevölkerungssituation im Viertel zählten. Am 30. Juni 1976 lag das 127 Seiten umfassende „Gesamtkonzept Haidhausen“, kurz „GKH“, dem Stadtrat zur Beschlussfassung vor.

Bereits 1972 begann die Stadt, gezielt Grundstücke in Haidhausen zu kaufen. Ab 1974 traf sich regelmäßig eine Arbeitsgruppe bei der Obersten Baubehörde, um über die Sanierung zu diskutieren und die anstehenden Arbeiten gründlich vorzubereiten. Ein zentrales Thema war die notwendige Sozialplanung. „Es gibt ja ein Wahlrecht für den Wohnort. Man kann Menschen nicht einfach umsiedeln“, erläutert Hermann Betz, der als damaliger Vertreter des Baureferats an diesen Sitzungen teilnahm. Allen war klar, dass es nicht einfach sein würde, die Mieter davon zu überzeugen, dass die Sanierung zur Verbesserung ihrer Situation beitragen würde, denn in jedem Fall würde man um Mieterhöhungen nicht herumkommen. Auch das Sozialreferat der Stadt München war daher früh in die Planungen miteingebunden. „Da war schon ganz viel durchaus berechtigte Angst bei den



1982: Bürgerinnen
und Bürger disku-
tieren die geplanten
Erneuerungsmaß-
nahmen.



1982: Der damalige CSU-Stadtrat Otto Lerchenmüller nimmt während einer öffentlichen Versammlung Stellung zur Planung des Sanierungsblocks 49.

Mietern. Keiner wusste ja so genau, wie sich die Sache entwickeln wird. Für uns war es daher sehr wichtig, die Betroffenen frühzeitig an den Planungen zu beteiligen“, erläutert Petra Schmid-Urban, ehemalige Leiterin des Sozialreferats die Problematik. Ab Juli 1976 gab es in jedem Block, der saniert werden sollte, Versammlungen mit den Mietern. „Wir haben das Konzept vorgestellt, es gab die Möglichkeit, Fragen oder Einwände vorzubringen. So wuchs das „Gesamtkonzept Haidhausen“, schildert Hermann Betz das Vorgehen. „Wir mussten unsere Ohren offen halten für die Wünsche und Ängste der Menschen. Wir hatten ja die Negativbeispiele vor Augen: die Neue Heimat in Neuperlach oder die Folgen der Radikalsanierung in Berlin mit gewaltsamen Auseinandersetzungen, Hausbesetzungen usw.“ Solche Auswüchse wollte man in München von vornherein vermeiden.

Ein interdisziplinäres Stadtteilbüro

Das Planungsteam erkannte rasch, dass es angesichts der Dimension des Projekts sinnvoll wäre, ein Büro vor Ort zu haben, und richtete in der Milchstraße das erste Stadtteilbüro ein. Petra Schmid-Urban und ihre Nachfolgerin Angelika Simeth erinnern sich noch gut an die Anfangszeit: „Im Stadtteilbüro waren nun regelmäßig ein Planer vom Baureferat und eine Mitarbeiterin des Sozialreferats. Das Sozialreferat musste den Sozialrahmenplan erarbeiten und wir kümmerten uns um Ausweichwohnungen für Sanierungsbetroffene.“ „Die Leute konnten mit ganz konkreten Fragen zu uns kommen: „Was wird mit mir, mit meiner Wohnung? Ich kann nur so und so viel bezahlen. Mein Kind zieht aus oder ein, oder: ich bin alt und brauche eine behindertengerechte Wohnung“, ergänzt Angelika Simeth.

Etwas völlig Neues war das damals – das erste interdisziplinäre Stadtteilbüro. Man pflegte einen sehr offenen Umgang mit den Ratsuchenden, versuchte individuell auf die Probleme einzugehen und Lösungen zu finden. Petra Schmid-Urban ist heute noch verblüfft darüber, wie gut es dem zusammengewürfelten Team gelang, unbürokratisch Zugang zu den Menschen zu finden. „Das war man ja sonst von der Planungsbürokratie nicht gewohnt.“ Dennoch kam es immer wieder zu Reibereien, weil die Bauexperten auf fixen Vorgaben beharrten, die nach Ansicht des Sozialreferats dem Charakter des Viertels nachhaltig geschadet hätten. Man stritt über Abstandsflächen, Hinterhofentkernung, Kleingewerbebetriebe und das Ausmaß von Wohnungsanierungen. In langen Debatten redeten sich Vertreterinnen und Vertreter von Bau-, Kommunal- und Sozialreferat die Köpfe heiß, ohne wirklich voranzukommen.

Mit einer eigenständig agierenden Sanierungsgesellschaft wollte die Stadtspitze das Gerangel der Referate beenden. „Eine externe Gesellschaft war einfach flexi-

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

§ 157 des Baugesetzbuches (BauGB) gibt den rechtlichen Rahmen für die Einsetzung eines Sanierungsträgers durch die Kommune vor. In Absatz 1 heißt es einleitend: „Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen.“



1982: Oberbürgermeister Erich Kiesl beim Spatenstich für Block 50.



Hinterhöfe in der Metzstraße 23 bis 25 vor der Sanierung.

bler als die städtischen Referate und sie hatte bei den Finanzierungsmodellen viel mehr Spielraum“, bringt Petra Schmid-Urban die Vorteile der neuen Konstruktion auf den Punkt. „Der MGS ist es beispielsweise gelungen, endlich auch private Eigentümer dazu zu bewegen, öffentliche Mittel einzusetzen und damit die ganzen Regelungen des Sozialrahmenplans wirksam werden zu lassen.“

Bürger gegen Sanierer

Die Startbedingungen der neuen Gesellschaft stimmten zunächst jedoch alles andere als optimistisch. Denn Oberbürgermeister Kiesl räumte den Banken ein großes Mitspracherecht im Aufsichtsrat der MGS ein – und sorgte damit für reichlich Unmut unter den Haidhausern. 1975 hatten Studenten und engagierte Haidhauser eine eigene Stadtteilzeitung, die *Haidhauser Nachrichten* gegründet, die seither über die geplanten Maßnahmen berichtete. 1978 etablierte sich im Viertel eine Mieterinitiative. Durch die Bankenpräsenz sahen die Kritiker sich in ihrem Verdacht bestätigt, dass Haidhausen den Interessen der Spekulanten geopfert werden solle. Die Gegner der Sanierung initiierten nun eigene Mieterversammlungen als Kontrapunkt gegen die sogenannten Blockversammlungen der Stadt.

Für die Stadtspitze – zunächst Georg Kronawitter, später Erich Kiesl – waren die Mitglieder der Bürgerinitiative sämtlich „Kommunisten“, die man zu ignorieren gedachte. Ein Fehler, wie sich später herausstellte. Denn die jungen Leute verstanden es, die Ängste der Bevölkerung zu artikulieren. Ihre Kritik wurde auch von den Münchner Medien gehört und veröffentlicht. Zu Lieblingsfeinden der Sanierungskritiker mauserten sich rasch: Helmut Blum, Chef der MGS, Otto Lerchenmüller, der „heimliche Bürgermeister von Haidhausen“, und Erich Kiesl, Bürgermeister von 1978 bis 1984. So unterschiedlich die drei Männer gewesen sein mögen – sie erregten immer wieder Ärger und Misstrauen durch eine allzu forsche Vorgehensweise.

„Die dachten, sie könnten hier mit einem Federstrich ihre Planungen durchsetzen“, ärgert sich Thomas Ködelpeter, der damalige Sprecher der Sanierungsgegner noch heute. Ködelpeter und seine Mitstreiterinnen und Mitstreiter befürchteten, dass Haidhausen zu einem schicken Viertel umgebaut werden sollte, in dem arme Menschen, Migranten oder Studenten keinen Platz mehr haben würden. Ziel der Bürgerinitiative war es, den Ängsten und Interessen der Haidhauser eine Stimme zu verleihen und sich gegen die Pläne der Stadt zur Wehr zu setzen. Mit fantasiereichen Aktionen, Theateraufzügen, Bänkelgesang oder Mieterprozessionen machte die Gruppe erfolgreich Stimmung gegen die Sanierung. Bei den Bürgerversammlungen der Stadt ging es von nun an hoch her. „Bei einer dieser

Karl Burger war und ist Ansprechpartner für Menschen, die von Sanierung betroffen sind. Das Bild zeigt ihn bei einer Versammlung von Mietern (3.v.l.).



Versammlungen wollte mir Kiesel das Mikrophon entreißen. Ich habe es festgehalten, ihm fiel die Brille runter und seine Bodyguards stürzten sich auf mich. Es war ein richtiger Tumult“, schildert Thomas Ködelpeter die aufgeregte Grundstimmung. Keiner der damaligen Kontrahenten hätte es in jenen Tagen für möglich gehalten, dass der MGS in den Folgejahren eine friedliche, sozialverträgliche Sanierung gelingen könnte und Haidhausen geradezu zum Musterbeispiel der Stadterneuerung avancieren würde. Das Geheimnis dieses Erfolgs verrät der Blick hinter die Kulissen, in die Zentrale der „Sanierer“.

Aufbruchstimmung

Wer heute durch die hellen Flure der MGS-Zentrale hinter dem Ostbahnhof geht, kann den Enthusiasmus der Anfangsjahre noch erahnen. Ein „Common Spirit“ scheint in der Luft zu liegen, hinter den gläsernen Bürotüren gibt es nichts zu verbergen und dem Außenstehenden erscheint die Stimmung hier aufgeräumt freundlich, die Luft wird auch in den „höheren Etagen“ nicht dünner. Aus der Erfahrung gewachsener Teamgeist empfängt den Besucher. Und die jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die nun mit Macht nachrücken – weil viele der „Entrepreneure“ der ersten Jahre in Rente gehen – scheinen diesen Geist rasch zu verinnerlichen.

Im Start-up-Unternehmen bauten die ersten Mitarbeiter ihre Tische noch selber zusammen und arbeiteten – wie das in jungen Unternehmen so üblich ist – bis in die späte Nacht. Dafür hatten sie weitreichende Entscheidungsfreiheiten. In die MGS zog es daher vor allem jene, die gerne eigenverantwortlich in Teams arbeiteten und neue Arbeitsstrukturen ausprobieren wollten. Es einte sie der Wille, etwas zu verändern, die Lebenssituation der Menschen vor Ort zu verbessern und das Stadtbild nachhaltig zu prägen. Während Medien, politische Interessengruppen, Politik und Verwaltung sich wechselseitig beharkten, hatten die MGSler schon längst mit ihrer Kleinarbeit vor Ort begonnen: Wohnung für Wohnung, Bewohner für Bewohner wurde aufgesucht. „Es war rasch klar, dass es keine Standardlösungen für alle gibt. Dazu waren die Situationen der Einzelnen viel zu verschieden. Uns ging es darum, für jeden Betroffenen eine zufriedenstellende Lösung zu finden. Das hat nicht immer geklappt. Aber wir haben unser Bestes getan“, erzählt Karl Burger, der seit 27 Jahren für die MGS unterwegs ist. Einige Fälle sind ihm noch gut in Erinnerung geblieben: „Da gab es beispielsweise einen Mieter, der schon seit seiner Geburt in der Balanstraße lebte, bis wir ihm eröffneten, dass das Haus saniert werden sollte. Natürlich war er mit einer Umsiedlung ganz und gar nicht einverstanden. Er studierte die entsprechenden Gesetzestexte, um sie anschließend mit mir zu diskutieren. Ich habe ihm eine schöne Wohnung in der Seeriederstraße angeboten. Doch gleich nach der Sanierung zog der

Dieser Beitrag beruht auf Archivmaterial der MGS sowie auf ausführlichen Gesprächen mit Zeitzeugen, die im Text nicht alle persönlich erwähnt werden konnten. Unter anderem bedanken wir uns herzlich für die Gesprächsbereitschaft von:

Hermann Betz (ehemals PLAN HA III/3)

Karl Burger (Sozialplanung, MGS)

Andreas Distler (ehemals Oberste Baubehörde im Bayerischen Innenministerium)

Dr. Michael Hohenester (Prokurist, MGS)

Hans Klein (ehemals Kommunalreferat)

Rüdiger Munderloh (Städtebauliche Planung, MGS)

Mario Schmidbauer (Stadttrat und Mitglied des Aufsichtsrates der MGS)

Dr. Petra Schmid-Urban (ehemals Vertreterin des Sozialreferenten)

Angelika Simeth (Vertreterin des Sozialreferenten)



1992: Christian Ude, damals 3. Bürgermeister, begrüßt Mieter, die nach der Sanierung in ihre alte Wohnung in der Milchstraße 14 zurückziehen können.

Mann wieder in seine alte Wohnung zurück. Quasi zum Friedensschluss lud er mich anschließend ins Café Kreuzkamm ein.“ Es gibt etliche solcher Begegnungen, die Karl Burger ebenso wie seine Kollegen, die damals vor Ort unterwegs waren, bis heute beschäftigen. Schöne und traurige. Gelernt haben alle Beteiligten viel in diesen dreißig Jahren.

Dank ihrer interdisziplinären Struktur gelang der MGS am Ende der Spagat zwischen planerischen Interessen und sozialen Bedürfnissen. Architekten, Ingenieure, Geografen, Juristen, Sozialarbeiter, Kaufleute und Finanzierer trugen in mühevoller Kleinarbeit die Puzzleteile für das Projekt „Sanierung Haidhausen“ zusammen. „Es war wichtig, die Menschen im Viertel anzuhören und ihre Bedürfnisse ernst zu nehmen, um Lösungen und Kompromisse zu finden“, erläutert Rüdiger Munderloh das gemeinsame Anliegen. Der Architekt begann 1981 mit seiner Tätigkeit bei der MGS. Als Fachmann für städtebauliche Planung ist Munderloh heute jeder Winkel in Haidhausen vertraut – und im Laufe der vergangenen Jahre hat er viele der Bewohnerinnen und Bewohner persönlich kennengelernt. Bei einem Spaziergang durch die sanierten Anwesen wird er immer wieder angesprochen. „Als Planer muss man die Bedürfnisse des Viertels ganz genau studieren. Dazu gehören auch die Gespräche mit den Menschen vor Ort“, sagt Munderloh. „Ein gewachsenes Viertel lässt sich nicht am Reißbrett umgestalten.“ Zwar braucht man zunächst eine Vision und den Willen, städtische Räume für ein harmonisches und vielfältiges Miteinander der Menschen zu gestalten. Am Ende aber kommt es vor allem darauf an, einen langen Atem zu haben und die Fähigkeit, beim Gehen hinzuzulernen.

Sabrina Landes

Literatur

Landeshauptstadt München/Baureferat:
Sanierung Haidhausen.
Gesamtconcept zur Stadtteilsanierung, München 1976

STADTERNEUERUNG

Sozial und bedürfnisorientiert:

Das übergeordnete Leitziel der Stadtteilsanierung Haidhausen verknüpfte die städtebaulichen Ziele der Erneuerung mit den sozialen und ökonomischen Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebiets. Die behutsame Erneuerung und bauliche Weiterentwicklung sollte sich unter angemessener Berücksichtigung der dort lebenden Bevölkerung vollziehen.



Sozialwissenschaftliche Begleituntersuchungen

Die messbaren Folgen der Stadterneuerung

Der Sozialwissenschaftler Rolf Romaus befragte 1989 und 1995 die betroffenen Mieter und Gewerbetreibenden sowie Bewohner in Sanierungsgebieten. 2008 erstellte er einen abschließenden Bericht zur soziodemografischen Struktur im Sanierungsgebiet.

Welchen Einfluss hatte Ihre erste Studie auf die Tätigkeit der MGS und die Entscheidungen des Stadtrats?

Die Untersuchung machte noch einmal sehr deutlich, dass einiges nicht gut lief. Es gab vehemente Proteste von Mieterinitiativen, und auch Grundstückseigentümer haben sich massiv gegen die Sanierungspläne gewehrt. Nur wenige Hausbesitzer nahmen das Angebot der Stadt an, die Kosten der Sanierung für ihr Anwesen zu übernehmen, da die damit verbundenen Bedingungen aus ihrer Sicht zu unattraktiv waren. Die Mie-

ten wären über Jahre festgeschrieben gewesen. Viele Eigentümer wollten sich die Miethöhe nicht so lange vorschreiben lassen. Einige Planungen mussten überdacht und neue Lösungen gefunden werden.

Wie wird eine solche Studie erstellt?

Zunächst studiere ich die Literatur zum Thema: Es gibt etliche Untersuchungen zu Haidhausen, da dies ein ganz typischer Stadtteil aus der Grönderzeit ist. Anschließend werden unterschiedliche Experten befragt. In den Studien der Jahre 1980 und 1999

Rolf Romaus erforschte im Auftrag der Stadt die sozialen Ausgangsbedingungen und die Veränderungen im Stadtteil.

gab es außerdem umfangreiche Befragungen von Mietern im Sanierungsgebiet. Interessant waren die Gespräche mit Gewerbetreibenden, die versuchten, ihre Handwerksbetriebe aufrechtzuerhalten, um die Versorgung im Viertel zu gewährleisten.

Und was waren die Ergebnisse der Folgestudie?

Die befürchtete Entwicklung zu einem Viertel, das sich nur noch Wohlhabende leisten können, trat nicht ein! Die aktuelle Studie macht das sehr deutlich. Im Gegenteil – die soziale Entwicklung im Stadtteil ist positiv. Es gibt heute mehr Kinder, viele Migranten und auch alte Menschen. Allerdings haben wir durchaus eine zunehmende Schere zwischen extrem Wohlhabenden in den neu entstandenen Eigentumswohnungen und den eher armen Bewohnern in den ehemaligen Sanierungsblöcken.

Was sind die wichtigsten Errungenschaften der Stadterneuerung?

Die Landeshauptstadt München wollte vor allem die soziale Infrastruktur fördern. Sie hat sehr viel dafür getan, dass sich in Haidhausen Familien mit Kindern wohlfühlen. Und das mit Erfolg. Mithilfe des Städtebauförderungsgesetzes sind auch etliche soziale Einrichtungen neu entstanden – zum Beispiel das Café Glanz von der SIAF*. Man hat sich sehr sensibel um jeden Mieter bemüht. Alles in allem hat der ganze Stadtteil von der Sanierung profitiert. SL

* (SIAF, sozial, integrativ, aktiv, für Frauen, Trägerverein für Frauenprojekte)



Forum der Sanierungsgegner: Haidhauser Nachrichten

„Wirkliches Leben entsteht in der Grauzone“

Dr. Georg Wedemeyer leitet heute das Münchner Büro des Magazins STERN am Münchner Viktualienmarkt. 1975 war er Mitgründer der Haidhauser Nachrichten.

Schuld an allem war ein Altersheim. Das über hundert Jahre alte Gebäude stand reichlich heruntergekommen „am gachen Steig“ und die Stadt hatte ein Auge auf das exponierte Grundstück geworfen. Der marode Altbau sollte verschwinden, ein Kulturzentrum mit Konzertsaal, Bibliothek und Volkshochschule an seine Stelle treten. Doch einige junge Leute aus Haidhausen hatten andere Pläne. Sie wünschten sich ein Bürgerzentrum mit einem Jugendzentrum, aber keinen Tempel für die Hochkultur, die – so der Verdacht – ohnehin nur den Großkopferten zugutekäme. 1973 beschloss man kurzerhand, das Gebäude zu besetzen. Diese erste Münchner Hausbesetzung dauerte nur kurz und blieb erfolglos. Das Gebäude wurde erst geräumt, später abgerissen und das Kulturzentrum wie geplant errichtet.

Für die in jenen Jahren auch in München aktive „linke Szene“ war das natürlich ein willkommener Affront. Die Fronten waren nun klar. Hier die Stadt, die das alte Arbeiterviertel – notfalls unter Polizeischutz – umformen wollte, dort die alten und neuen Haidhauser, die ihr lieb gewonnenes Viertel gegen den Angriff des Kapitals verteidigten. „Wir waren empört darüber, wie die Stadt mit den Protesten gegen die Gasteigpläne umging, und überlegten, wie wir weitermachen könnten. So entstand die Idee, eine Zeitung zu gründen, um eine Gegenöffentlichkeit zu schaffen“, erzählt Georg Wedemeyer. 1975 gründete der engagierte Student mit Gleichgesinnten eine Zeitschrift für Haidhausen.

„In erster Linie ging es uns damals darum, den Status quo zu erhalten. Wir wollten eigentlich gar keine Sanierung.

Das Team der Haidhauser Nachrichten 1975 in seinem ersten Büro in der Elsässer Straße. Heute befindet sich die Redaktion in der Breisacher Straße 12.

Dass alles, was lebt und lebendig bleiben will, sich auch immer verändern muss, haben wir dabei nicht bedacht“, meint Wedemeyer selbstkritisch. Dennoch ist er überzeugt davon, dass ohne die *Haidhauser Nachrichten*, und später die Mieterinitiative, vieles schiefgelaufen wäre in Haidhausen. „Wirkliches Leben entsteht aus den Grauzonen zwischen privat und öffentlich. Da ist das Treppenhaus, in dem man sich unterhält, der Hinterhof, wo Menschen zusammentreffen und Kinder spielen, oder der Handwerkerschuppen. Das alles sollte plattgemacht werden“, empört sich der promovierte Soziologe. „Insofern war unser Wunsch des Bewahrens ganz richtig. Ich glaube, dass wir durch unsere Kritik die MGS zum Umdenken bewogen haben.“ Bösen Willen unterstellt er allerdings weder den Stadtplanern noch der MGS. „Es war



Protest an die Hauswand gesprüht.

damals einfach die gängige Lehrmeinung, dass man die Funktionen Arbeit und Wohnen komplett trennen müsse. Dass gerade diese Melange ein wirklich schönes urbanes Leben ausmacht, darauf kam man erst im Laufe der Jahre.“

Allen Unkenrufen zum Trotz wurden die *Haidhauser Nachrichten* von vielen gelesen. Und die Leute kamen mit ihren Sorgen und Ängsten ins Büro der Redaktion. Denn während die Stadt noch mitten in der Sanierungsplanung

war, begannen schon die ersten Umwandlungen in Eigentumswohnungen. „Das Bewusstsein, dass ein Sanierungsprozess den kritischen Widerpart aller Beteiligten braucht, das haben die Stadt und auch die MGS erst mit der Zeit begriffen. Zunächst dachte man, auf Konfrontationskurs gegen uns gehen zu müssen.“

Das trübte auf beiden Seiten den Blick für die Möglichkeiten, die eine konstruktive Auseinandersetzung geboten hätte. Erst Mitte der Achtzigerjahre

glätteten sich die Wogen, begannen die Kontrahenten aufeinander zuzugehen. Die befürchtete Luxussanierung, meint Wedemeyer, sei ausgeblieben. „Einen gewissen Wandel gibt es immer, doch ich glaube nicht, dass die große Verdrängung stattgefunden hat. „Aber“, ergänzt Wedemeyer einschränkend, „ich wohne heute nicht mehr in Haidhausen und kann das Ganze daher nicht abschließend beurteilen. Dazu müsste ich der Sache erst genau nachgehen.“

SL

Interview mit Thomas Ködelpeter

Ein Stadtteil **wehrt sich**

Thomas Ködelpeter war Sprecher der Haidhauser Mieterinitiative, die Bewohnern bei Problemen mit Vermietern half und die Proteste gegen die Stadterneuerung organisierte.

Wer stand hinter der Haidhauser Mieterinitiative?

Die Mieterinitiative war ein Kreis von zeitweise 40 Leuten, richtig aktiv waren vielleicht 15 oder 20. Alle waren selbst betroffen. Ich bin zum Beispiel während des Studiums 1976 in eine kleine Wohnung in die Kellerstraße gezogen. Das Haus wurde wenig später verkauft und plötzlich waren alle Mieter mit Spekulation konfrontiert. Auch in anderen Häusern übernahmen in diesen Jahren Spekulanten das Ruder. Wir hatten den Eindruck, dass dies keine Zufälle, sondern erste Folgen der geplanten Sanierung waren. Das Viertel sollte aufgewertet werden, und das machte Haidhausen für die privaten Spekulanten attraktiv.

Wie beurteilen Sie heute die Rolle dieser Initiative?

Wir haben nicht nur eine Alternative zum Sanierungskonzept der Stadt er-

arbeitet sondern uns auch intensiv damit befasst, wie eine Initiative durch das, was sie macht, lernen kann. Wir wollten Bürgerinnen und Bürger befähigen, sich aktiv an politischen Entscheidungsprozessen zu beteiligen.

Wie haben Sie das in der Praxis umgesetzt?

Wir dachten nach, wie wir die Haidhauser unterstützen könnten, beispielsweise indem wir Menschen dazu qualifizieren auf einer Bürgerversammlung zu reden. Meist gab es nur wenige, die etwas sagten, die anderen saßen dabei. Wir wollten wissen, wie wir auch jene zum Sprechen motivieren können, die sich normalerweise nicht trauen. Da gab es zum Beispiel eine Frau, die war 72 Jahre alt. Sie hatte großes Lampenfieber, wollte aber bei einer Bürgerversammlung sagen, was sie bedrückt. Bei uns konnte sie ihre Rede im kleinen Kreis einüben.

Was ist übrig geblieben?

Geblieben ist ein Netzwerk von aktiven Menschen. Man engagiert sich, trifft sich regelmäßig. Das ist lebendige Kompetenz im Viertel.

Was hat sich in der Politik durch die Proteste verändert?

Für die Sanierer gab es in Haidhausen zu viele Alte, zu viele Ausländer, zu viele Arme. Was man zunächst nicht sah: Es gab ein gutes Netz von Nachbarschaft. Heute weiß man, dass man solche sozialen Netze schützen muss. Heute würde man auch sagen: Wir müssen mit den Gegnern der Sanierung intensiver zusammenarbeiten, weil die näher an den Wünschen der Bevölkerung dran sind. Man hat gemerkt, wenn es Protest gibt, muss man den nicht mit einer großen Pat-sche mundtot machen, sondern genauer hinschauen.

SL



Armin Keller ist in der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (OBB) zuständig für das Sachgebiet Städtebauförderung.

Gespräch mit Armin Keller, Referent für Städtebauförderung, Oberste Baubehörde

Es geht immer um die **Bewohnerinnen und Bewohner**

Als Referent der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Leiter der Bewilligungsstelle war Armin Keller ein wichtiger Partner in Fragen der Sanierung für die Landeshauptstadt München und für die MGS.

Stand es vor der Sanierung wirklich so schlecht um Haidhausen, dass man das Ganze nicht mehr privatem Engagement überlassen konnte?

Haidhausen war auf dem Weg, zu einem sozialen Brennpunkt zu werden. Die hygienischen Bedingungen in manchen Häusern waren katastrophal. Staat und Kommune haben in solchen Fällen die Möglichkeit und sogar die Pflicht einzugreifen. Hausschwamm beispielsweise ist sehr gefährlich und daher meldepflichtig. Die Missstände in Haidhausen waren so gravierend, dass die angestammte Bevölkerung weggezogen ist. Übrig blieben ältere Menschen, die sich einen Umzug nicht mehr leisten konnten, und Menschen, die für die niedrigen Mieten den Mangel an Komfort und Hygiene in Kauf nahmen. Die Stadt versuchte gegenzusteuern und den weiteren Wegzug zu verhindern. Zunächst stellte sich die Frage, ob man sich von den maroden Gebäuden trennen müsste oder ob man sie erhalten könnte.

Ziel war es, die Bevölkerungszusammensetzung zu erhalten. So etwas ist nur möglich, wenn die Kommune eingreift. Das kann sie nicht dem freien Spiel der Kräfte überlassen. Übrigens hat sich zu Beginn der Sanierungsüberlegungen der Markt für Haidhausen gar nicht interessiert. Die Substanz war so schlecht, da hat keiner mehr investiert. Mittlerweile ist Haidhausen zu einem Selbstläufer geworden, es gehört zu den beliebtesten Stadtvierteln in München.

Eine Sanierung ist teuer, aus welchen Töpfen kommt in solchen Fällen das Geld?

Die Regierung von Oberbayern ist die Bewilligungsstelle für Städtebauförderungsmittel des Freistaats Bayern und des Bundes im Regierungsbezirk Oberbayern. 60 Prozent der förderfähigen Kosten wurden von Bund und Freistaat gezahlt, die Stadt München übernahm die restlichen 40 Prozent.

Wer stellt den Antrag auf Förderung und wie läuft die Bewilligung derartiger Sanierungsvorhaben eigentlich ab?

Die Stadt stellt den Antrag und sie ist auch Empfängerin der Städtebauförderungsmittel. Zur Durchführung der Maßnahmen kann die Stadt einen Sanierungsträger einsetzen. Das ist ein übliches Verfahren, das auch vom Gesetz so vorgesehen ist. Konkret müssen Sie sich das als ein mehrstufiges Verfahren vorstellen: Stadt und Regierung planen das Programm, beispielsweise

„Sanierungsvorhaben in einem Münchner Stadtteil“. Das Vorhaben wird durchkalkuliert und so angepasst, dass es finanziell realisierbar ist. Die Stadt muss anschließend ihre Mittel im Haushalt sicherstellen, und auch das Land und der Bund müssen die notwendigen Mittel einstellen. Erst wenn diese Grundvoraussetzungen geklärt sind, erhält die Stadt ein Zuteilungsschreiben über die Gelder. Nun erst folgt die eigentliche Bewilligung der konkreten Maßnahme. Auf Basis konkreter Maßnahmenkonzepte werden die Gelder dann sukzessive „bewilligt“. Ausgezahlt wird in aller Regel erst, wenn die ersten Handwerkerrechnungen vorliegen. Das heißt, man zahlt nach Baufortschritt aus.

Was sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen für derartige Sanierungsvorhaben?

Unsere wichtigste Grundlage sind das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz. Die beiden Gesetzeswerke wurden Ende der Achtzigerjahre im Baugesetzbuch zusammengefasst. Der Paragraph 164(a) regelt konkret den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Letztlich legt der Gesetzgeber die Durchführung derartiger Maßnahmen ganz in die Hand der jeweiligen Kommunen.

Ist der Freistaat ebenfalls im Aufsichtsrat der MGS vertreten?

Nein. Auch in anderen Sanierungsträgergremien ist der Freistaat Bayern nicht vertreten. In den vergangenen Jahren ist hier einiges dereguliert worden – ich denke, mit Erfolg! Früher standen die jeweiligen Sanierungsträger stärker unter der Kontrolle des Freistaats, heute müssen sie nur noch einen Rechenschaftsbericht abgeben.

Gibt der Staat nicht wichtige Einflussmöglichkeiten auf, wenn er sich bei der Kontrolle derartiger städtebaulicher Maßnahmen zurückhält?

Die Sanierung Haidhausens ist ein gutes Beispiel dafür, dass es richtig war, den Kommunen mehr Handlungsspielraum zu geben. Die Stadt hat für den Stadtteil viel erreicht, auch wenn nicht jedes einzelne Gebäude saniert werden konnte. Als 1971 mit den Planungen begonnen wurde, war vieles marode. Denken Sie nur an die Hinterhöfe. Es gab Fälle, da haben die Bürger selbst begonnen, die brüchigen Mauern abzutragen. Wenn Sie das Ergebnis heute sehen – da hat sich doch vieles sehr positiv verändert. Es ist sinnvoll, dass Entscheidungsbefugnisse dort sind, wo der Kontakt zu den betroffenen Menschen am engsten ist. Denn letztlich geht es immer um die Bewohnerinnen und Bewohner.

Was sind die wichtigsten Ziele von Stadtsanierungsmaßnahmen?

Für Städte ist es wichtig, erschwinglichen Wohnraum für Normal- und Geringverdiener in ihren einzelnen Stadtteilen zu bewahren. Hier bieten die Gesetze einen – wenn auch begrenzten – Spielraum. Zum Beispiel kann die Stadt die Kosten für Mieten in sanierten Häusern für 25 Jahre festschreiben. Beim sozialen Wohnungsbau ist in Haidhausen viel passiert. Schauen Sie sich nur die Blöcke 49 und 50 an, das sind Musterbeispiele dafür, wie Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung wirklich gut zusammengearbeitet haben, geradezu kongenial. Um die Bevölkerungsstruktur zu erhalten, wurde in Haidhausen in großem Umfang Wohnungsbau öffentlich gefördert, sowohl Neubau als auch Modernisierung von Altbauten. Ich habe den Eindruck, dass die Bevölkerungszusammensetzung dadurch sehr intakt geblieben ist: Alle Bevölkerungsgruppen sind in guter Mischung vertreten.

Interview: Sabrina Landes



Prof. Dr. Christiane Thalgott, geb. 1942 in Breslau, war von 1992 bis 2007 Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München. Seit 2003 hat sie eine Honorarprofessur an der TU München inne.



„Ein einzigartiges Erfolgsmodell“

Christiane Thalgott **im Gespräch**

Sie haben Ihr Amt angetreten, als die Sanierungsarbeiten in Haidhausen bereits in vollem Gange waren. Wie bewerten Sie das Ergebnis?

Insgesamt ist die Sanierung sowohl in Haidhausen als auch im Westend eine große Erfolgsgeschichte. Ich denke, die Münchner wissen gar nicht, wie erfolgreich sie hier wirklich waren. Keine andere deutsche Großstadt hat es geschafft, in dieser Weise die Gentrification, das heißt die Veränderung der Bevölkerungsstruktur als Folge von Sanierungsmaßnahmen, aufzuhalten. Ich denke da zum Beispiel an Hamburg, wo durch Sanierungen die angestammte Bevölkerung massiv vertrieben wurde.

Die Bewohner waren zunächst ja auch sehr besorgt, ob sie sich die Mieten nach der Sanierung noch leisten können.

Sanierung ist immer mit einer Aufwertung verbunden. Und diese Aufwertung bringt eine Veränderung des Quartiers mit sich. München hat von Anfang an versucht, eine Vertreibung der Bewohner zu verhindern. Es wurden Sozialwohnungen gebaut und sanierte Häuser mit einer langfristigen Mietbindung belegt. Indem gezielt Wohnraum für die unteren und ärmeren Schichten bereitgestellt wurde, hat man die Vertreibung der ärmeren Bevölkerungsschichten wesentlich verlangsamt.

In den ersten zehn Jahren der Sanierung gab es massive Auseinandersetzungen zwischen der MGS und betroffenen Anwohnern.

Solche Auseinandersetzungen gehören dazu. Zwar ist in einer Stadt wie München die Aufmerksamkeit für soziale Veränderungsprozesse ohnehin groß. Aber natürlich wird diese Aufmerksamkeit durch Proteste noch einmal erhöht. Sicherlich hat man dadurch an einigen Stellen noch genauer darauf geachtet, dass die soziale Mischung erhalten bleibt. Dass die Mieten so weit wie möglich gedämpft werden. Dass mehr Gewerbe im Viertel bleiben konnte.

Wie groß ist der Handlungsspielraum, den Politiker und Planer haben, um günstigen Wohnraum in der Stadt zu erhalten und die Innenstädte auch weiterhin für viele gesellschaftliche Gruppen attraktiv zu machen?

Man hat durchaus Spielraum. Allerdings muss man viel Geduld mitbringen. Ent-



Klassische und moderne Literatur, Kunst, Architektur, Gärten – Christiane Thalgotts Interessen gehen weit über das eigene Fachgebiet hinaus.

wicklungen vollziehen sich nicht von heute auf morgen. Darüber hinaus handelt es sich um eine äußerst komplexe Aufgabe: Stadtpolitiker und Stadtplaner müssen die sich laufend verändernden Rahmenbedingungen im Auge behalten. Sie müssen diese Entwicklungen frühzeitig erkennen, die gesellschaftlichen Gruppen identifizieren, die an Veränderungsprozessen beteiligt sind, und analysieren, welche Chancen oder auch Gefahren sich daraus für die Stadtgemeinschaft ergeben. Man braucht Wissen und Geduld, aber dann hat man viele Möglichkeiten, gewünschte Entwicklungen zu befördern. Gerade in München sind die Politiker daran immer schon sehr interessiert gewesen.

Sie sind aus Prinzip stets mit dem Fahrrad gefahren. Auch in Haidhausen gab es etliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung. Insgesamt gesehen scheint der innerstädtische Verkehr allerdings nicht nennenswert weniger geworden zu sein. Welche Möglichkeiten sehen Sie für die Zukunft, den Individualverkehr in den Griff zu bekommen?

Wenn Sie Arbeitsplätze und Wohnen in einem Quartier haben wollen, und wir wollen ja Arbeitsplätze in den Stadtteilen, haben Sie damit auch Verkehr. Also müssen wir den Verkehr akzeptieren. Hier verbieten sich rigorose Eingriffe, denn gerade die kleinen Wirtschaftsbetriebe sind heute mehr denn je auf Flexibilität angewiesen. Man kann versuchen, dem ruhenden Verkehr weniger Platz zu geben oder Fahrradfahrern mehr Platz einzuräumen. Ich glaube aber, dass sich hier in den nächsten Jahren ohnehin vieles ändern wird: Wir werden kleinere und leichtere Autos bekommen, die nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Fünfzehn Jahre lang haben Sie das Gesicht der Stadt München mitgestaltet – was war Ihnen dabei besonders wichtig?

Hinsichtlich der Bebauung hat jede Stadt ihren eigenen Charakter, den sie für sich weiterentwickeln soll. Das heißt, dass sie auf der einen Seite die für sie typischen Züge erhält, auf der anderen Seite aber auch zeitgemäße Antworten auf die Herausforderungen unserer Zeit findet. Eine moderne Stadt soll Schicht auf Schicht auflagern, und wenn sie etwas Neues macht, darf das nicht aussehen wie von vorgestern. Das Neue soll erkennbar neu gestaltet werden. Das Wichtigste in der Stadt sind die Menschen. Eine Stadtgesellschaft muss versuchen, die Stadt für alle Bürger und Bürgerinnen angenehm zu gestalten, auch für die, die kein Wahlrecht haben – das sind nämlich fast 20 Prozent. Das ist keine einfache Aufgabe, denn unterschiedliche Menschen haben unterschiedliche Bedürfnisse. Wir müssen uns systematisch damit befassen, was die unterschiedlichen Gruppen brauchen und wie Kompromisse gestaltet werden können. Das ist übrigens keine neue Idee. Schon meine Vorgänger haben genau das versucht, und auch die derzeitige Stadtbaurätin, Frau Dr. Merk, setzt diese Politik fort. Diese Kultur der sozialen Stadt hat in München Tradition. Es gibt da ein schönes Beispiel aus dem 19. Jahrhundert: Damals befragte die Stadt Dienstmädchen über ihre Arbeitszeit. Anschließend wurden auch die Herrschaften befragt. Dabei stellte man fest, dass die Einschätzungen deutlich auseinanderklafften. Daraufhin beschloss die Stadt, die Lebensbedingungen der Dienstmädchen zu verbessern. Solche Beispiele kenne ich aus keiner anderen Stadt.

Interview: Sabrina Landes



„Man braucht Wissen und Geduld, dann hat man viele Möglichkeiten, gewünschte Entwicklungen zu befördern.“

Im Büro trifft man Helmut Blum heute seltener als früher an. Immer häufiger zieht es ihn zum Segeln ans Meer – wo er sich die rauen Winde der Hochsee um die Nase wehen lässt.



Geschäftsführer 1979–1994

Gegen den **Wind**

Der Architekt und Stadtplaner Dr. Helmut Blum war der erste Geschäftsführer der MGS. Fünfzehn Jahre lang prägte er den Erneuerungsprozess in Haidhausen.

„Sie können sich heute gar nicht mehr vorstellen, wie das damals aussah“, erinnert sich Helmut Blum an die Zeit vor der Sanierung Haidhausens. Hans-Jochen Vogel (Münchner Oberbürgermeister, 1960 bis 1972) war es, der schon in den Sechzigerjahren das Thema der Stadt(teil)sanierung in die politische Diskussion einbrachte. Haidhausen lag dem damaligen Oberbürgermeister besonders am Herzen. „In einigen Häusern stand noch das Plumpsklo auf dem Zwischenpodest“, erzählt Blum. Das Viertel drohte, sich zu einem sozialen Brennpunkt zu entwickeln.

Helmut Blum, der später als erster Geschäftsführer 15 Jahre lang die Geschicke der MGS lenkte, jobbte in jener Zeit neben seinem Architekturstudium im Baureferat der Stadt München. „Fragen der Stadtplanung wurden damals unter