

„Icking braucht sicher keine Einfamilienhäuser mehr“

Auf der Suche nach flexibleren Wohnformen: Isartalgemeinde holt sich Experten ins Boot

VON ANDREA KÄSTLE

Icking – Überall im Großraum München ist Wohnraum extrem knapp geworden, alle Gemeinden spüren den Siedlungsdruck. Gleichzeitig sind die Grundstückspreise explodiert. Während rundherum die Kommunen weiterhin einerseits Gebiete für Einzel- und Doppelhäuser ausweisen und andererseits woanders dann Sozialwohnungen bauen, beschreitet die Gemeinde Icking jetzt möglicherweise neue Wege. Sie lässt sich – auf Anregung der örtlichen SPD – jedenfalls bei der Ortsentwicklung und bei der Überplanung des Reithallen-Geländes von Benedikt Sunder-Plassmann beraten, dem Vorsitzenden des Wessobrunner Kreises (siehe Kasten). Der Architekt setzt sich schon lange für neue Wohnformen und nachhaltiges Bauen ein.

Sunder-Plassmann will zum einen bei Bauprojekten die Heterogenität der Gesellschaft abbilden, also eben genau nicht hier Wohnungen für sozial schwächer gestellte Menschen errichten und dort wieder die klassische Familiensiedlung. Damit möchte er gleichzeitig weg vom klassischen Einfamilienhaus, mit dem noch immer viele Gemeinden ihre Randbereiche bebauen lassen.

Bürgermeisterin erwartet „viel Input“ vom Architekten

Wir treffen den Architekten an einem Donnerstagnachmittag in Greifenberg am Ammersee, wo er vor elf Jahren auf einem 1000 Quadratmeter-Grundstück in einer Gegend, auf dem sonst einfach das nächste Doppelhaus gekommen wäre, drei Einzelhäuser errichtet hat. In ihnen leben fünf Parteien, das heißt, Singles, Senioren, Familien. Alle Wohnungen werden erschlossen über einen gemeinsamen Hof, der dazu dient, dass man sich trifft. Sunder-Plassmann – mit Wintermantel und Stiefeln gewappnet gegen die eisige Kälte – berichtet, wie alles zustande gekommen ist: „Das Zusammenwohnen hier ist doch sozial viel reicher als das, was ein Einfamilienhaus bietet.“ Und nach einer kurzen Führung durch den Hof ergänzt er: „Man muss die Menschen wieder zusammenführen.“



„Wir müssen viel flexiblere Wohnformen anbieten“: Der Architekt Benedikt Sunder-Plassmann auf dem Laubengang im Mehrgenerationenprojekt in Windach (Landkreis Landsberg), über den die Wohnungen dort erschlossen werden. FOTOS: ANDREA KÄSTLE

Zwischen zwei Häusern ist nur ein schmaler Durchgang, es gäbe beim Bauen, so der Architekt, von dem sich jetzt auch die Ickinger Bürgermeisterin Verena Reithmann (UBI) „viel Input“ erwartet, durchaus auch eine „positive Dichte“.

Unsere Zeitung bekommt an diesem Nachmittag ein zweites Projekt gezeigt, das Sunder-Plassmann, der selbst in der Ammersee-Gegend aufgewachsen ist, in Weimar studiert hat und jetzt wieder in seiner Heimat lebt, in Windach gebaut hat. Für die Maro-Genossenschaft, die derzeit auf dem Areal des ehemaligen Krankenhauses an der Sauerlacher Straße in Wolftratshausen ein Mehrgenerationenprojekt verwirklicht. In Windach war es der alte Pfarrhof, der schon feucht war, lange leer gestanden hatte, den Maro sanieren und um ein dreigeschossiges, in der Höhe aber an den Pfarrhof anschließendes Gebäude ergänzen ließ. Entstanden sind 15 Wohnungen, alle miteinander verbunden über Laubengänge, auf denen man einander begegnet, sich aber durchaus auch, weil praktisch neben jeder Wohnungstür eine Bank steht, mal länger unterhalten kann. Alle Bewohner teilen sich den Garten, einen Gemeinschaftsraum mit Küche, ein Gäste-Appartement. Sunder-

Der Wessobrunner Kreis

Der Wessobrunner Kreis wurde 1998 gegründet von etwa 20 engagierten Handwerkern und Architekten im Westen von München. Er versteht sich nach eigenen Angaben als „Forum für alle, die an Architektur interessiert sind“. Dabei geht es den Beteiligten zum einen darum, nachhaltig zu bauen, zum anderen aber auch darum, anders zu bauen – so nämlich, dass die Zersied-

lung der Landschaft einigermaßen eingebremst werden kann. Man habe es sich zur Aufgabe gemacht, eine „ebenso zeitgemäße wie zukunftsorientierte Stadt- und Umweltplanung und eine qualitätsvolle Architektur zu fördern“, schreibt Erster Vorsitzender Benedikt Sunder-Plassmann in einer Broschüre, die vor Kurzem aufgelegt worden ist.

Plassmann sagt, hier sei auch ein älterer Windacher eingezogen, dem sein Einfamilienhaus zu groß geworden sei. Soweit er es mitbekomme, hätten sich die Maro-Bewohner bestens im Dorf vernetzt.

immer wieder ums Einfamilienhaus gehen wird. Das habe schlicht ausgedient, meint der Architekt. Ohnehin sei es kein sehr sinnvolles Wohnmodell – weil selbst Familien ein Einfamilienhaus nur et-



Das Einfamilienhaus ist nicht mehr zeitgemäß.

Architekt Benedikt Sunder-Plassmann

Vielleicht ist Windach ohnehin besonders, dort haben sie einen Discounter verhindert und stattdessen einen Genossenschaftsladen aufgezogen.

Genau in den Gemeinschaftsraum setzen wir uns mit Sunder-Plassmann noch ein wenig zusammen, um über andere Formen von Wohnen und Zusammenleben zu sprechen – wobei es

wa zehn Jahre brauchten. Dann nämlich, wenn die Kinder zwischen acht und 18 sind. Vorher würden die Kinder lieber gemeinsam in einem Zimmer schlafen. Und wenn sie dann volljährig sind, ziehen sie in der Regel bald aus. Dann bleiben die Eltern zurück, verlieren sich im viel zu großen Haus, können es aber auch nicht barriere-



Ickings Bürgermeisterin Verena Reithmann vor dem Reithallen-Areal: Das 8000 Quadratmeter umfassende Grundstück würde auf zwei Ebenen bebaut. Oben, wo die noch die Überreste der einstigen Longierhalle stehen, ist auch Gewerbe vorgesehen.

Dabei hat der Kreis, dem 120 Fachleute angehören, in den vergangenen Jahren einige Ausstellungen organisiert, die vorbildliche Bauprojekte vorstellen. Gleichzeitig wurde ein Architektur-Preis ausgelobt, immer wieder werden Architekten aus dem Gremium als Mediatoren angefragt, wenn Gemeinden sich mit ihren Vorhaben verrannt haben. Info-Vorträge gegen

eine Schutzgebühr werden in Kommunen, die dies wünschen, gerne abgehalten.

In seiner Broschüre hat der Wessobrunner Kreis ein „Manifest“ veröffentlicht unter der Überschrift „Taten für morgen“. Darin heißt es unter anderem, auch auf dem Land passiere „die kluge Nachverdichtung“ am besten in Form von Mehrfamilienhäusern. „Engere Bauwei-

sen“ seien durchaus gut denkbar, Gebäude sollten so variabel wie möglich geplant werden. Gleichzeitig höchst wünschenswert: den Autoverkehr reduzieren, Fassaden und Dächer begrünen.

Es sei dem Wessobrunner Kreis ein dringendes Anliegen, betont Sunder-Plassmann gegenüber unserer Zeitung, dass „die bayerischen Dörfer nicht vor die Hunde gehen“. ak

frei umgestalten. Der Garten werde sie unter Umständen ebenfalls eher überfordern. „Das Einfamilienhaus ist nicht mehr zeitgemäß“, sagt der Architekt. Nicht zuletzt, weil 40 Prozent der Gesellschaft ohnehin Singles seien und keine Kinder hätten.

Andererseits ist Sunder-Plassmann entschieden dagegen, die Einfamilienhäuser, die schon stehen, wenn sie vererbt oder verkauft worden sind, einfach abzureißen. Er sagt, das Wegschieben von Bausubstanz sei ein „Irrsinn“, allein die Zementerzeugung verursache zehn Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes. Seine Idee für die doch unvermeidliche Nachverdichtung in den bayerischen Gemeinden: auf Grundstücken, auf denen bereits ein Haus steht, ein zweites Baufenster er-

möglichen für eine Art Atraghäusl. In das könnten dann die Eltern, deren Kinder weggezogen sind, überwechseln, das Haus ginge an die nächste Familie. „Wir sparen uns die Plastiktüte beim Obstverkäufer, aber wir bauen ständig neu. Wenn Sie ein Haus neu bauen, dann kostet das soviel Energie wie von der Heizung dieses Hauses in 40 Jahren verbraucht wird. Wir dürfen nicht mehr abreißen, das ist der größte Fehler, den wir machen können“, sagt Sunder-Plassmann.

Und sein Job in Icking? Er wurde engagiert, um den Workshop für Ortsentwicklung mit zu gestalten – und die Isartalgemeinde dann zu beraten, was alles denkbar ist auf dem Areal des ehemaligen Reitstalls, das im Außenbereich liegt. Weshalb eigent-

lich auch wieder nur die Errichtung einer Reithalle möglich wäre – es sei denn, die Gemeinde erarbeitet für das 8000-Quadratmeter-Grundstück, was sie jetzt eben auch machen will, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. „Da kann man“, sagt Rathauschefin Reithmann gegenüber unserer Zeitung, „engmaschiger stricken und sogar einzelne Baukörper vorschreiben“. Wobei, da sind sich die Bürgermeisterin und Architekt Sunder-Plassmann einig, sämtliche Beteiligte in die Überlegungen mit eingebunden werden müssen.

„Das ist ein Prozess, man muss in Ruhe überlegen“, sagt der Architekt – und ergänzt: „Was Icking sicher nicht mehr braucht, sind Einfamilienhäuser.“

Wohnen und Arbeiten



Die drei Wohnhäuser in Greifenberg (Landkreis Landsberg) hat Architekt Benedikt Sunder-Plassmann lange geplant und 2010 dann verwirklichen können. Die ursprüngliche Idee war es, hier Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Letztlich werden die meisten Büros, die in den Erdgeschossen aller drei Häuser vorgesehen gewesen waren, inzwischen auch zum Wohnen genutzt. Weil das Grundstück eine leichte Hanglage besitzt, gilt im hinteren Haus das in die Böschung gebaute Erdgeschoss als Keller – und Sunder-Plassmann konnte noch zwei Vollgeschosse draufsetzen. Die drei Wohnungen in den Obergeschossen werden jeweils von Familien genutzt, sie sind um die 160 Quadratmeter groß. Erschlossen werden alle Wohnungen über einen gemeinsamen Hof. Zwischen zwei der Häuser ist nur ein schmaler Durchgang, der an die Gassen, die in mittelalterlichen Städten und Dörfern gang und gäbe waren, erinnert. TEXT/FOTO: AK

Bahnhof als Begegnungsort



Immer mal wieder stellt der Wessobrunner Kreis Überlegungen zu bestimmten Themen an. Vor Jahren ging es dabei um aufgelassene Bahnhöfe. Benedikt Sunder-Plassmann hat vor Jahren ebenfalls einen alten Bahnhof einer neuen Bestimmung zugeführt – und zwar die Zug-Haltestelle in Feldafing (Landkreis Starnberg). Der Bürgermeister wollte die Rathaus-Verwaltung in dem Gebäude unterbringen, was auch passiert ist. „Das war mir aber nicht genug“, meint Sunder-Plassmann. Er fand, die Bürger sollten ein wenig mehr von dem schönen Bau haben, als dort nur ihren Pass verlängern lassen zu können. Zudem sperre eine Verwaltung schon am Freitagnachmittag zu und bleibe am Wochenende geschlossen. Deshalb wurde dann letztlich der Sitzungssaal als Bürgersaal konzipiert, in dem – wenn nicht gerade eine Pandemie herrscht – regelmäßig Jazzkonzerte stattfinden. Und ein Café fand auch noch Platz im Bahnhof. AK/FOTO: MICHAEL HEINRICH

Kunterbunte Bewohnerschaft

Den alten Pfarrhof von Windach Landsberg hat Benedikt Sunder-Plassmann im Auftrag der Genossenschaft Maro aus Ohlstadt, die Mehrgenerationenprojekte – zum Beispiel in Dietramszell und an der Sauerlacher Straße in Wolftratshausen – errichtet, renoviert und um einen Anbau erweitert. Insgesamt 15 Wohnungen sind so in der Gemeinde Windach entstanden, die zwischen 50 und 105 Quadratmeter groß sind, teils frei finanziert errichtet wurden, teils gefördert.

Die Bewohnerschaft ist kunterbunt zusammengewürfelt, Familien leben hier ebenso wie Alleinstehende. Dabei wurde der Anbau mit drei Etagen errichtet, im Pfarrhof selbst, dem vorderen Gebäude, wohnen die Menschen auf zwei Ebenen. Einen Keller gibt es nicht, dafür sind im Pfarrhof Speicher-Abteile



für die Bewohner eingerichtet worden. Die Gemeinde Windach hat sich für einige Wohnung das Belegungsrecht gesichert und auch anerkannten Flüchtlingen hier Wohnungen vermittelt. Architekt Sunder-Plassmann sagt: „Vorher war hier einfach Leerstand, und jetzt wird hier tolle Integration gelebt.“ TEXT/FOTO: AK