

kaufen & bauen

Das Magazin für private und gewerbliche Immobilien-Interessenten in München

München 01/2016 € 4,50

WOHNEN IM WANDEL

Ein Gastbeitrag von Ralph Heim, Geschäftsführer H-I-M Villenbau | S. 08-09

„THE ONE“

New-Luxury-Standard an der Isar | S. 32-37



IMMOBILIEN-MARKETING-AWARD 2016

Die Ausschreibung geht in die nächste Runde | S. 46

MARKEN-BURNOUT IM IMMOBILIEN-MARKETING

Ein Gastbeitrag von Hakan Günay, Managin Director SPR/LC | S. 56-58



Titelthema - LUDWIG

Ein Objekt der Metropolian Firmengruppe München | S. 10-15



4 192533 504509



01

Wohnen im Wandel

Ein Plädoyer für Mut zur Veränderung



Das neue Gebäude fügt sich harmonisch in den Bebauungskontext ein und erfüllt darüber hinaus alle Anforderungen an modernes Wohnen – von der Tiefgarage, über die Haustechnik bis hin zur Grundrissgestaltung



Ralph Heim
Geschäftsführer
H-I-M Villenbau München

Projektentwickler bringen Veränderung in Städte und Quartiere und stoßen damit oft auf wenig Gegenliebe. Je nach Größe der Bauvorhaben entzünden sich bisweilen hitzige Debatten zwischen Bürgerinitiativen, Interessenvertretern und den Unternehmen, die mit dem Baukrän kommen. Kritiker warnen vor „Profitmaximierung“, „Gentrifizierung“ oder dem „Identitätsverlust“ traditionsreicher Stadtquartiere. Ralph Heim, Geschäftsführer der H-I-M Villenbau, schlägt eine alternative Lesart dieser Problematik vor. Er zeigt auf, dass Wandel nicht nur wichtig, sondern unumgänglich ist und dass auch lieb gewonnene Traditionen nicht ohne Veränderung erhalten werden können.

Angst vor Veränderung

Die Immobilie (von lat. im-mobilis) bezeichnet in ihrem ursprünglichen Sinn ein nicht bewegliches Sachgut, das seinen

Bewohnern Schutz und Rückzugsmöglichkeiten gewährt und in der Regel viele Jahrzehnte überdauert. Neben ihrer Beständigkeit sind Immobilien immer auch Schauplatz und Gegenstand von Veränderung. Wenn bestehende Gebäude modernisiert werden oder neue Häuser entstehen, verändern sich Straßenzüge, Quartiere, ganze Städte. Speziell der Neubau polarisiert. Denn hier treffen traditionsbewusste Verfechter des status quo, die die Identität eines Quartiers bewahren möchten, auf private oder gewerbliche Akteure, die mit dem Neu- oder Umbau eines Gebäudes den gewohnten Zustand verändern. Diese Veränderung liefert je nach Größe des Vorhabens Zündstoff für eine – oft sehr emotionale – Debatte um die Erneuerung einer Stadt. Im Kern dieser Debatte steht Ungewissheit: Denn wenn das Bekannte verschwindet und das Neue noch nicht da ist, stehen Nachbarn und Beteiligte vor der Frage, was kommt. Wie verändern die neuen Gebäude das Straßenbild? Werden Grünflächen und Bewegungsräume zerstört? Welche Menschen ziehen hinzu und wie wird sich die soziale Dynamik im Quartier entwickeln?

Wandel ist unvermeidbar

Solche Ängste sind verständlich und haben ihre Berechtigung. Gleichwohl darf sich eine Diskussion um den Erhalt von



Wohnen im Wandel: Anstelle dieses einfachen und energetisch ineffizienten Nachkriegsgebäudes mit hohen Sanierungsrückständen entsteht eine hochwertige Villa mit Lebensräumen für fünf Familien.

Traditionen nicht nur an negativen Folgen von Veränderung festhalten. Denn Wandel ist unvermeidbar: Schon der Erhalt eines status quo, das lehrt die Soziologie, ist kein statischer Vorgang, bei dem alles einfach so bleibt, wie es ist. „Etwas erhalten“ ist ein aktiver Prozess, bei dem alle Beteiligten darauf hinwirken, einen gewünschten Zustand zu reproduzieren. Genau das passiert tagtäglich in unseren Stadtquartieren: Straßen werden in Stand gehalten, Parkanlagen und Gärten gepflegt, Bäume geschnitten. Auch Immobilien kann man nicht einfach sich selbst überlassen: Soll ein Gebäude bleiben, wie es ist, muss es renoviert und modernisiert werden. Fenster müssen im Laufe der Zeit ausgetauscht werden, veraltete Heizungs- und Sanitäreinrichtungen müssen erneuert werden, abbröckelnde Farbe muss nachgestrichen werden. Ohne Erneuerung und Modernisierung ist der Verfall eines Hauses unumgänglich. Und wenn die Bausubstanz marode und der Sanierungsaufwand zu hoch sind, bleibt manchmal nur ein Neubau als sinnvollste Lösung.

Modernisierung der Lebensräume

Auch die ästhetische und funktionale Gestaltung unserer Lebensräume unterliegt einem Wandel: Die Ansprüche der Menschen an ihren Lebensraum ändern sich und mit ihnen die Standards nach denen geplant und gebaut wird. So galt beispielsweise noch im 19. Jahrhundert die „Dachbutze“ eines Wohnhauses als der unbeliebteste und preisgünstigste Wohnraum, der vor allem den Bediensteten zur Verfügung gestellt wurde. Durch technische Errungenschaften, wie den Personenlift oder moderne Klima- und Heizungsanlagen, avancierten Dachgeschosswohnungen mit ihrem meist traumhaften Ausblick auf die Umgebung zur begehrtesten Wohnung in einem Wohngebäude. Auch an den Grundrissen zeigen sich neue Prioritäten: Noch bis ins 20. Jahrhundert waren kleine WCs und Nasszellen ohne Dusche ein gängiger Maßstab. Küchen wurden in der Regel vom Wohnbereich separiert. Und Fenster wurden sparsam positioniert, da Glas teuer war und durch die schlecht isolierten Öffnungen Kälte ins Haus gelang. Heute stehen individuelle Grundrisse im Vor-

dergrund, die der aktuellen Lebenssituation der Bewohner gerecht werden und Komfort im Alltag bieten: offene Wohn- und Essbereiche, luxuriöse Wellnessbäder, großzügige Sonnenterrassen und Loggien oder – dank fortschrittlicher Wärmedämmung und Fenstertechnik – Fenster mit großflächigen Verglasungen. Moderne Baukunst greift die veränderten Wohnwünsche auf und versucht diese im Rahmen des Baurechts zu ermöglichen.

Tradition trifft moderne Baukunst

Es ist die Aufgabe der Stadtentwicklung und aller beteiligter Akteure den Übergang zwischen Alt und Neu zu gestalten. Insbesondere in einer Stadt wie München, die sich durch ihren Charme und die vielzitierte Lebensqualität auszeichnet, ist diese Transformation eine Herausforderung. Dass dieser Spagat auch in sehr anspruchsvollen Bebauungskontexten gelingen kann, zeigt ein aktuelles Bauprojekt der H-I-M Villenbau: In der Villenkolonie I in Obermenzing, die ab 1892 von dem Architekten August Exter entwickelt und aufgrund der malerischen Bauweise mit alpenländischen Einflüssen heute als schützenswertes Zeitdokument bewahrt wird, errichten wir einen Neubau in zeitlos klassischer Architektur. Angesichts der hohen Denkmalschutzrichtlinien kann in dem ensembleschutzten Quartier nur äußerst selten neu gebaut werden. Um sicher zu stellen, dass sich unsere EDITION FR19 harmonisch in die anspruchsvolle Umgebung einfügt, evaluierte unser Team über zwei Jahre in enger Zusammenarbeit mit unabhängigen Experten und den zuständigen Behörden für Denkmalschutz sämtliche Planungsdetails – von den städtebaulichen Merkmalen, wie etwa Baufluchten oder Nachbarabständen, über die Volumen mit An- und Zubauten oder die Ausbildung wichtiger Gebäudemerkmale, wie Gesims oder Rustika, bis hin zur Farb- und Materialbestimmung. Auf diese Weise wurde ein Wohnhaus konzipiert, das den Duktus der ursprünglichen Wohngebäude in Dimension, Proportion und Charakter mit heutigen Mitteln interpretiert. Gleichzeitig erfüllt EDITION FR19 alle Ansprüche an modernes Wohnen: Anstelle eines abgewohnten Einfamilienhauses mit hohen Sanierungsrückständen entsteht nun Lebensraum für fünf Familien – mit Lift und Tiefgarage, offenen Grundrissen, Wellnessbädern, großflächigen Fensteröffnungen, einem deutlich wirksameren Schall- und Wärmeschutz und moderner Energiespar-Haustechnik.

Fazit:

Eine Stadt lebt durch Veränderung und dieser Wandel lässt sich nicht aufhalten. Die zentrale Frage lautet somit nicht ob oder warum, sondern wie diese Entwicklung vollzogen wird. Projektentwicklung ist aus diesem Blickwinkel eine Verpflichtung und eine Chance: Die Verpflichtung mit Architektur und moderner Baukunst auch in schwierigen Bebauungskontexten die Transformation zwischen Alt und Neu bestmöglich zu gestalten. Und die Chance, damit neue Lebensräume zu schaffen, die der Tradition gerecht werden und ihren Bewohnern gleichzeitig zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.