

Robust und selbstbewusst

Die 5-Zimmer-Wohnung bildet das Grundrissprinzip des Neubaus ab. Der Wohnungsbau von Fink+Jocher schließt südöstlich an die Wohnbebauung von UNStudio an. Ausschnitt Grundriss Regelgeschoss im Maßstab 1:250; Foto diese Seite: Fink+Jocher



Die Parkgarage im Erdgeschoss erfüllt die Stellplatzpflicht. Sie wurde so geplant, dass sie sich einfach für Läden oder Ateliers umnutzen lassen kann. Lageplan im Maßstab 1:7500, Foto oben: Christian Schittich



Ein Wohnhaus für 15 Mietparteien in der Infanteriestraße in München, in Grundriss und Fassade gekonnt detailliert: Fink+Jocher zeigen, dass auch im staatlich geförderten Wohnungsbau eine hohe gestalterische und bauliche Qualität möglich ist.

München belegt in Deutschland unangefochten den ersten Platz, wenn es um die Höhe der Wohnungsmieten geht. Ende 2023 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauten hier bereits bei über 21 Euro – eine bezahlbare Bleibe zu finden, wird für immer mehr Menschen zur wahren Herausforderung. Das gilt nicht zuletzt auch für Beamte und Angestellte im öffentlichen Dienst in der unteren und mittleren Einkommensklasse wie Polizistinnen, Mitarbeiter in der Steuerverwaltung oder Pfleger in den Unikliniken, die oftmals nach einer Versetzung in die bayerische Landeshauptstadt mit den Lebenshaltungskosten dort klarkommen müssen.

Um das Wohnungsproblem für seine Mitarbeiter zu lindern, hat der Freistaat 1974 die Stadibau (als Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau) gegründet, die mittlerweile allein in München etwa 5600 Wohnungen besitzt. Dazu gehören auch die Ende des letzten Jahres bezogenen 15 Einheiten in der Infanteriestraße, inmitten eines günstig gelegenen und abwechslungsreichen Viertels südlich des Olympiaparks, an der Grenze zwischen Schwabing, Neuhausen-

Nymphenburg und der Maxvorstadt. Gleich ums Eck entsteht hier gerade Münchens neues Kreativquartier, teilweise auf den Flächen ehemaliger Kasernenbauten. Ansonsten befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft verschiedene Gebäude großer staatlicher Institutionen von der Kriminalpolizei bis zum Amtsgericht, Hochschulreinrichtungen, Wohnungen, aber auch Infrastrukturbauten wie ein kleines Heizwerk direkt nebenan.

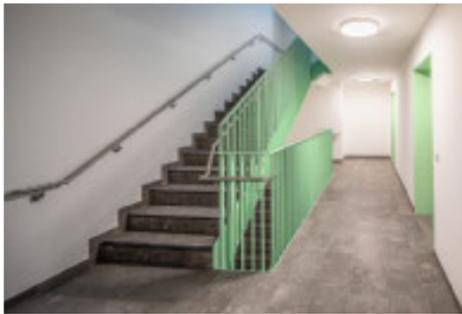
Acht Euro pro Quadratmeter

Der Neubau liegt auf einem Grundstück, das schon zuvor im Besitz des Bauherrn war und ersetzt einen deutlich kleineren Vorgängerbau, der aufgrund seines schlechten Zustands nicht sinnvoll saniert und erweitert werden konnte. Er bildet den südöstlichen Abschluss einer Zeile, deren deutlich größeren Teil ein „spektakuläres“ Investorenprojekt nach Plänen von UN Studio aus Amsterdam einnimmt. Beide, etwa zeitgleich realisierten Häuser stehen nun wie selbstverständlich nebeneinander, trotz aller Unterschiede. Denn während UN Studio auf eine sehr



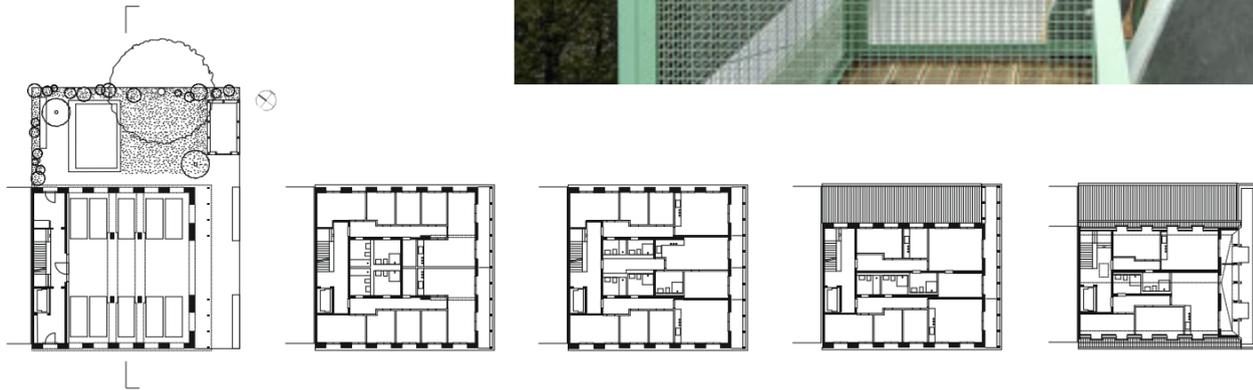
aufwendige und bewegte Fassade zur Straße hin setzen, reagieren Fink+Jocher auf die ausgesprochen heterogene Umgebung und die ihnen gestellten Kostenvorgaben mit einem formal zurückhaltenden, robusten Baukörper aus massiven Mauerwerk, der seine Qualitäten nicht zuletzt im Detail offenbart. Dieser Gegensatz drückt sich gleichermaßen in den Mieten aus. Während für die Eigentumswohnungen nach dem Plug-in-Konzept von UN-Studio, wo vorinstallierte bewegliche Raumelemente flexible Flächennutzungen ermöglichen sollen, aktuell Quadratmeterpreise von 35 bis 45 Euro verlangt werden, betragen sie nebenan bei der Stadibau – auch dank staatlicher Förderung – im Moment gerade einmal acht Euro.

Statt bislang sieben Wohnungen in vier Geschossen im Altbau bietet der Neubau nun 15 Einheiten, die sich auf fünf Vollgeschosse und ein Mansardengeschoss verteilen. Die Basis bilden Vier- bis Fünfstimmwohnungen, um Familien mit Kindern ebenfalls die Möglichkeit einer leistbaren Miete in der Stadt zu geben. Darüber hinaus sorgen verschiedene Zwei- bis Dreizimmerwohnungen für eine Durchmischung der Miete



Das Treppenhaus wurde an der Brandwand platziert. Die Wohnungsgrundrisse ähneln sich unabhängig von der Raumanzahl: Das Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche liegt an der südöstlichen Fassade mit

Loggia, die Bäder sind innenliegend, die Schlafzimmer reihen sich straßen- oder hofseitig auf. Foto rechts: Fink+Jocher; Grundrisse EG, 1.OG, Regalgeschoss 2.-4.OG, 5.+6.OG im Maßstab 1:750



terstruktur. Alle Grundrisse sind entsprechend den Förderrichtlinien gut nutzbar und barrierefrei ausgebildet. Erschlossen werden die Wohnungen durch ein rückwärtig an der Brandwand zum Nachbargebäude angeordnetes Treppenhaus, das aufgrund der oftmals unterschiedlichen Arbeitszeiten der Bewohner besonderen Anforderungen an den Schallschutz unterliegt.

Solide, langlebig, günstig im Unterhalt

Eine eher ungewöhnliche Lösung wählten Planer und Bauherr für die Unterbringung der von der Stellplatzverordnung vorgegebenen KFZ-Plätze. Da eine Tiefgarage aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht vertretbar erschien und das Erdgeschoss mit seiner Lage direkt an der Straße ohnehin schlecht für Wohnraum genutzt werden kann, dient die Fläche dort nun als Parkraum. Allerdings von vornherein mit der Option geplant, in Zukunft einer geänderten Verwendung Raum zu ermöglichen – für den Fall, dass auch in München die Stellplatzpflicht wegfallen sollte, wie das in einigen deutschen Städten längst geschehen ist. So wurde bereits die

erforderliche Höhe für eine gewerbliche Nutzung berücksichtigt, damit später durch den Einbau von Fenstern in die vorhandenen Öffnungen Läden oder Ateliers entstehen können.

Ein leuchtend oranger Anstrich auf der Konstruktion und den offen geführten Leitungen verleiht diesem Bereich einen freundlichen und einladenden Anschein und verhindert den Eindruck einer tristen Garage. Gleichzeitig steht die Farbe in lebhaftem Kontrast zu dem Grün der verputzten Fassaden.

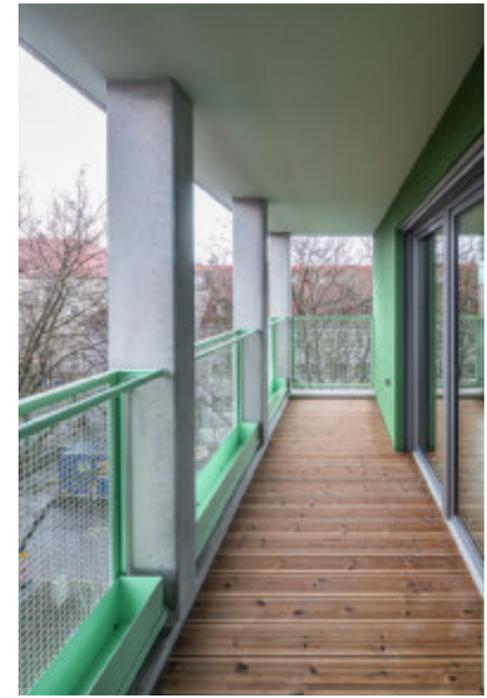
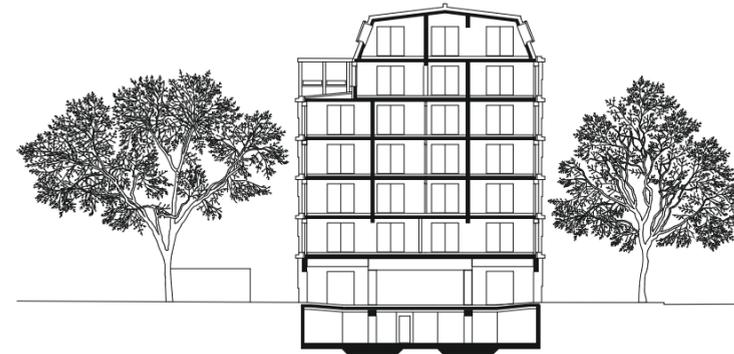
Bei all ihren Häusern legt die Stadibau Wert auf eine solide, langlebige und im Unterhalt günstige Konstruktion. Deshalb entschieden sich die Architekten für einen Mauerwerksbau aus geklebten und mit Holzwolle gefüllten Ziegeln ohne vorgesetzte Dämmung in Kombination mit Betonfertigteilen. Gestalterisch zum Ausdruck bringen sie die massive Bauweise straßen- und gartenseitig durch jeweils sieben vertikal aufsteigende Mauerpfeiler mit einer Tiefe von fast sechzig Zentimetern. Ein schönes Detail hier sind die deutlich ausgebildeten, waagerechten Putzkanten, die die einzelnen Wandabschnitte strukturieren. Neben den Mauerpfeilern tragen

die leicht vorspringenden Geschossdecken aus Sichtbeton zur Gliederung des Gesamtbaukörpers bei, ebenso wie die an der südöstlichen Stirnseite vorgestellte, regalartige Konstruktion mit den Balkonen. Fest installierte Pflanztröge ermöglichen es den Bewohnerinnen und Bewohnern mit einer individuellen Bepflanzung den erwünschten Sichtschutz herzustellen und gleichzeitig das Gebäude in seiner Außenwirkung zu beleben. Davor angebracht sind einfach gestaltete Brüstungen aus Stahlgitter, wie sie sich auch vor den raumhohen Fenstern auf den beiden anderen Seiten zeigen. Beheizt wird das Haus durch Fernwärme. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Mieterstromlösung, die in Kooperation mit den Stadtwerken betrieben wird, sorgt für günstige Strompreise.

Der Freiraum im rückwärtigen Hof wird von einer fast 100 Jahre alte Rosskastanie geprägt, deren Schutz und Erhalt über die gesamte Bauphase hinweg oberste Priorität hatte. Die Flächen dort sind wohlüberlegt als Aufenthalts- und Begegnungsraum sowie als Kinderspielplatz gestaltet und bieten trotz ihrer geringen Größe den Mietern einen echten Mehrwert.

Bei all ihren Häusern legt die Stadibau Wert auf eine solide, langlebige und im Unterhalt günstige Konstruktion. Der Quadratmeterpreis liegt im Moment gerade einmal bei acht Euro.

Jede Wohnung erhält im Südosten eine Loggia. In den fünf Obergeschossen gibt es Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern, mit Wohnflächen zwischen etwa 57 und knapp 125 Quadratmetern. Schnitt im Maßstab 1:500



Architekten	Hersteller
Fink+Jocher, München; Dietrich Fink+Ulrich Binder	Fassade Akurit, Keim
	Dacheindeckung Uginox
	Außentüren, -tore Schüco
	Beschläge Hoppe
	Fensterrahmen Gealan
	Sonnenschutz Heydebreck
	Trockenbau Knauf
	Fliesen Villeroy und Boch
	Leuchten Bega
	Aufzüge TK Elevator
Mitarbeiter	
Philipp Swoboda, Leander Österle	
Bauleitung	
Georg Ellenrieder, Stadibau	
Tragwerksplanung	
Kohlars & Krückl Ingenieure, München	
Landschaftsplanung	
nowak.müller Landschaftsarchitekten, München	
Bauherr	
Stadibau Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern, München	