

**Vorbild am Stadtrand** Wer die Gemeinde Haar im Osten Münchens nur vom Durchfahren kennt, ist nicht sonderlich beeindruckt. Doch die Kommune mit ihren 20 000 Einwohnern ist bei näherem Hinsehen ein gutes Beispiel für gelungene Stadtplanung. Das zeigt sich nicht nur bei der Gestaltung des Ortszentrums, sondern auch bei der Nachverdichtung auf dem früheren Klinikgelände



Die Neubauten im Jugendstilpark sollen die bestehenden Gebäude nicht kopieren, sondern als moderne Gebäude erkennbar sein.

SIMULATION: BÜRO BOGEVICHS

## Bauen im grünen Bereich

Keine aufgebrachten Bürger, keine Proteste, keine verzweifelten Denkmalschützer: Der Jugendstilpark auf dem Gelände des ehemaligen Bezirkskrankenhauses in Haar zeigt, dass Nachverdichtung auch unter schwierigen Bedingungen gelingen kann

VON BERNHARD LOHR

Die Lösung lautete: Nichts wie raus. Die Fahrt mit der Bahn ins Münchner Umland bot zur Jahrhundertwende vielen die einzige Gelegenheit, für Stunden die beengten Wohnverhältnisse in der Stadt hinter sich zu lassen. Es ging ins Isartal, nach Starnberg und – in deutlich begrenzterem Maß – ins damals noch weit im Osten gelegene Haar. Eine Bahnhofsrestauration mit Pavillon lockte Gäste bei schönem Wetter. Die Lust aufs Land war weit verbreitet. Laubenhüttenkolonien entstanden und Gartenstädte. Man könnte auch sagen: Kollektiver Stressabbau war angesagt, in einer Stadt, in der 1905 auf deutlich engerem Raum als heute 540 000 Menschen lebten.

Vor diesem Hintergrund verwundert nicht, dass Mediziner dem Landleben damals auch für Psychiatriepatienten heilsame Wirkung zuschrieben. Der Zeitströmung folgend wurde 1905 vor den Toren Münchens eine für damalige Verhältnisse einzigartige Heil- und Pflegeanstalt in Eglfing-Haar eröffnet. Deren parkähnliche Anlage mit Gebäuden im Pavillonstil und Werkstätten für die Patienten war eine Welt für sich. Sieben Jahre später war daran angrenzend bereits als Erweiterung eine ebenfalls bis ins Detail im Jugendstil gestaltete Anlage des Architekten Richard Neithard fertiggestellt. Heute ist das zweiteilige Klinikareal mit etwa 90 Gebäuden ein Denkmal – und ein einzigartiger Fall für Nachverdichtung. Doch ein Aufreger, wie man meinen könnte, ist es nicht.

Den Ausgangspunkt bildeten vor gut zehn Jahren nicht die Begehrlichkeiten eines Investors. Vielmehr machte sich der Bezirk Oberbayern als Eigentümer daran, eine weitreichende Klinikreform umzusetzen, die auch als Abkehr von den hehren Ansätzen von vor 100 Jahren verstanden werden kann. Die psychiatrische Behandlung wird schrittweise dezentralisiert. An Kreis-

### Bis heute ringt das Rathaus um möglichst klare Vorgaben für die Bauherren

kliniken und zuletzt auch am Klinikum Schwabing entstehen Döpandancen. In Eglfing rückt man dafür zusammen und verdichtet. Es läuft ein Umbau zur Klinik der kurzen Wege. Das Erweiterungsareal des Jahres 1912, das Gelände Haar II, wie es auch heißt, erwarben 2010 Investoren, um Wohnraum zu schaffen.

Die Verantwortlichen im Haarer Rathaus traf das nicht unvorbereitet. Bereits 2003 hatten sie begonnen, sich Gedanken zu machen, wie das Projekt Nachverdichtung funktionieren könnte. Die Aufgabe war anspruchsvoll. 3000 Menschen sollen im nachverdichteten Jugendstilpark einmal wohnen, in einem möglichst harmonisch zusammengefügt Ensemble, das aus 30 Prozent historischen Gebäuden und 70 Prozent Neubauten besteht. Die Geschossfläche soll in dem Park um 70 000 auf 100 000 Quadratmeter anwachsen. Mit dem damaligen Haarer Bürgermeister Helmut Dworzak (SPD) und dem Architekt-



Rainer Hofmann vom Architekturbüro Bogevischs überzeugte die Jury. FOTO: RUMPF

ten und Münchner Stadtheimatpfleger Gert F. Goergens nahm sich ein Gespänn mit Gespür für stadtplanerische Herausforderungen der Aufgabe an. Die bis heute laufenden Arbeiten an einem Rahmenplan begannen. Schon 2005 präsentierte Goergens ein Modell. Im März 2006 wurde auf einem Fachsymposium über Möglichkeiten einer Bebauung diskutiert. Goergens spricht von einer einzigartigen Herausforderung für die Planer. „Ich finde den Jugendstilpark deshalb interessant, weil es eine Nachverdichtung ist, und zwar eine er-

hebliche. Gleichzeitig haben wir den Anspruch, den Charakter zu erhalten.“

Es war also einiges passiert, als 2011 die Entscheidung fiel, auf Grundlage des Rahmenplans einen Bebauungsplan aufzustellen. Bis heute ringt das Rathaus gemeinsam mit Goergens' Büro um möglichst klare Vorgaben für die künftigen Bauherren. Es galt, Anforderungen der Investoren beim Baurecht abzuwehren und einiges festzuschreiben: wo ein Café geben wird, wo einen Supermarkt, wo Gewerbe und wo eine Kinderbetreuungseinrichtung und wo ein Seniorenheim. Noch im Zuge der Bauleitplanung kam es Anfang 2012 zum Architektenwettbewerb, bei dem schon früh gestalterische Details geklärt wurden. Dabei setzte sich der Entwurf des Münchner Büros Bogevischs gegen vier Konkurrenten beim Preisgericht durch.

Die Jury, die am 29. März 2012 in Haar die Entwürfe beurteilte, hatte zu entscheiden, mit welchen Neubauten der Charakter des historischen Jugendstil-Ensembles aus Park und Gebäuden erhalten bleiben kann. Rainer Hofmann vom Büro Bogevischs beschreibt, wie komplex die Aufgabenstellung ist. Der gesamte Bereich sei immerhin als Einzeldenkmal definiert, jeder Stein sei geschützt und jeder Baum. Hofmann sagt, „man könnte vermuten, dass da gar nichts geht. Ich glaube, in Bayern gibt es nichts Gleichwertiges“. Dennoch wurde im Dialog mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Linie gefunden. Gebietsbetreuer Harald Gieß vom Landesamt hat viele Gespräche mit dem Rathaus und den Planern geführt. Er war Preisrichter

beim Architektenwettbewerb. Und er ist zufrieden mit der Lösung des Büros Bogevischs, neben das Alte eine eigenständige, moderne Architektur zu setzen. Gieß hätte es für einen Fehler gehalten, Jugendstil-Kopien zu schaffen. „Was jetzt entsteht, sollte sich als jetztzeitig zu erkennen geben.“

Architekt Hofmann sagt, das Neue sei aus dem Bestand der an vielen Details reichen historischen Gebäuden entwickelt worden. Die Sichtachsen seien so gewählt, dass die historischen Bauten mit den neu gebauten Punkthäusern zusammen ein Bild ergäben. Charakteristisch für die Neubauten, die in Materialauswahl und Gestaltung eine Einheit bilden, sollen weiße Sichtziegelfassaden werden. Die Dächer sind geneigt wie bei den Jugendstilgebäuden, nur deutlich flacher, was als Zugeständnis an die Bauherren eine Etage mehr bringt. Die Häuser sind ohne Zäune und Balkone in den Park gesetzt. Dafür gibt es ähnlich zu den Jugendstilgebäuden Loggien. Hofmann spricht von der hohen Qualität des „durchfließenden Parks“.

So hätte das auch Denkmalschützer Gieß sagen können, der bei der Entwicklung der planerischen Vorgaben für den Jugendstilpark eingebunden ist. Dieses Vorgehen im engen Dialog der Beteiligten hält er angesichts des Siedlungsdrucks in München für beispielhaft. Es sei besser, qualitativ im Denkmal zu verdichten, als gesichtslose Quartiere und Vororte zu produzieren. Das Bauen auf der Grünen Wiese sieht er ohnehin skeptisch. „Das wird sich München nicht ewig leisten können.“

## Eine Frage der Identität

Haar stemmt sich gegen die Entwicklung zum gesichtslosen Vorort und versucht, die alte Bausubstanz in zeitgemäße Architektur zu übersetzen

Haar – Immer wieder kommen Architekturstudenten nach Haar, zum Beispiel um dem Poststadl einen Besuch abzustatten. Poststadl klingt nicht unbedingt nach spektakulärer Architektur – und doch ist der Besuch im Haarer Zentrum, das sich zu einem wahren Schmuckkästchen entwickelt hat, lehrreich. Wie haben die Haarer die Architektur und die, die es werden wollen, interessiert. Die ursprüngliche Bausubstanz war wenig spektakulär und bot doch die Grundlage für das, was sich heute um den Kirchenplatz gruppiert: den Gasthof zur Post, das Familienzentrum in der alten Dragonivilla, die Nachbarschaftshilfe im früheren Setzerhof und das neue Bildungszentrum im Stadl.

Das direkt am Ostrand von München gelegene Haar ist keine Gemeinde, die auf den ersten Blick mit landschaftlichen oder architektonischen Reizen aufwartet. Haar war als Ort lange Zeit unbedeutend, das Rathaus befand sich bis 1924 im heutigen Ortsteil Salmdorf. Dann allerdings ließ sich nicht mehr verleugnen, dass mit der Bahnstation und den Heil- und Pflegeanstalten eine neue Ära begonnen hatte. Das ehemalige Pflegerdorf Haar wuchs, wurde Gemeindegemeinde. Im heutigen Zentrum entstanden erste prägende Gebäude wie die

Konradkirche, das Gasthaus und das Feuerwehrhaus. Anfang der Achtzigerjahre war vieles allerdings so heruntergekommen, dass ein planerischer Neuanfang anstand. Bevor dann das umgesetzt werden konnte, was im Rückblick einem über Jahre verfolgten Masterplan für Haar gleicht, waren politische Grabenkämpfe durchzustehen. Es gab Überlegungen, einen Rathaus-Neubau samt neuem Altenheim an die B 304 zu setzen. Das fand keine Mehrheit. Die Zerstörung der Ortsmitte war verhindert.

Stattdessen machte sich Haar auf den Weg, auf Grundlage alter Bausubstanz Neues zu schaffen und dem Ortszentrum eine Identität zu verleihen. Entwickelt hat dies konzeptionell der Architekt Gert F. Goergens. Mehr als 22 Jahre prägte er mit dem bis Mai 2014 amtierenden Bürgermeister Helmut Dworzak (SPD) die Gemeinde. Stadtplanung war Daueraufgabe im Rathaus. Dworzaks Nachfolgerin Gabriele Müller (SPD) fühlt sich dem weiter verpflichtet. Die historische Bausubstanz wird geschützt. Es wird verdichtet statt abgerissen. Ein Paradebeispiel ist das moderne Rathaus nahe dem Kirchenplatz, dessen Kern das frühere Feuerwehrhaus bildet: „Wir wollen das wenige, das wir haben, erhalten“, sagt Müller. Das sei Haars „Markenzeichen“.

Freilich ist das eine für viele noch gar nicht so bekannte Seite von Haar. Wer die Großgemeinde mit ihren heute 20 000 Einwohnern nur vom Durchfahren kennt, der bekommt ganz etwas anderes zu sehen. Denn Haar ist auch eine Gemeinde, die immer offen war für Neubürger. Dafür steht die Anfang der Siebzigerjahre entstandene



Haarer Mischung: Hochhäuser und dörfliche Strukturen.

FOTO: CLAUS SCHUNK

Großsiedlung Jagdfeld mit ihren Hochhäusern, in der mehr als 6000 Menschen eine Heimat fanden. Und im Rathaus ist man überzeugt, die Antwort auf die heute wieder aktuelle Frage, wie Wohnraum entstehen kann, genau dort zu finden. Erneut wird aufgegriffen, was da ist. Statt wieder auf der Grünen Wiese ein Jagdfeld II zu

bauen, wurde zum „Haarer Weg“ erklärt, dort baulich zu verdichten, wo Infrastruktur vorhanden ist. So entstand mit einem 60 Meter hohen Büroturm das Jagdfeldzentrum mit Läden und Kino. Flächenverbrauch soll vermieden, dörfliche Strukturen sollen geschützt werden. Das Ansinen, einen Komplex mit 47 Meter hohem Wohnturm auf einer Brache zu errichten, geriet allerdings zuletzt zum Prüfstein für die Akzeptanz der im Rathaus verfolgten Linie bei den Bürgern.

Das frühere Pflegerdorf und der soziale Anspruch, sich den Erfordernissen einer boomenden Region nicht zu verschließen – beides gehört zur Identität von Haar. Wenn Bürgermeisterin Müller heute von ihrem Büro im Rathaus über die Straße blickt, sieht sie die alten Pflegerhäuser. Denkmalgeschützt sind die Gebäude nicht, aber sie bleiben in der neuen Mitte der Gemeinde erhalten. Müller beobachtet derzeit, wie Arbeiter die Häuser sanieren und umbauen. An der Architektursprache hält man bis hin zu den charakteristischen Kaminen fest. Gebraucht würden diese nicht mehr, sagt Müller, aber ohne sie wären es nicht mehr die Pflegerhäuser von früher. Unter den Dächern entsteht nach strengen baulichen Vorgaben zusätzlicher Wohnraum.

BERNHARD LOHR

## Verdichtung als Chance

Architekt Andreas Hild plädiert für die Umnutzung alter Gebäude

Es wird eng. Und es gibt kaum ein Thema, das in der Stadt und im Umland mehr Konfliktpotenzial birgt als die bauliche Nachverdichtung. Sogar im beschaulichen Harlach finden sich Bewohner zu einer Demonstration zusammen, wenn ein altes Café einem modernen Geschäftshaus weichen soll. Von Identitätsverlust ist dann die Rede und einem Verlust an Lebensqualität. Dabei kann Nachverdichtung eine Chance sein. Andreas Hild, Professor am Lehrstuhl für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege der Technischen Universität München (TUM), ist ein Fachmann, wenn es darum geht, Neues zu schaffen, ohne Altes zu zerstören.

**SZ: 300 000 Menschen mehr als heute sollen laut Prognose bis 2031 in der Region München leben. Wie kann das gut gehen?** Andreas Hild: Es kann sicher nur dadurch möglich werden, dass München dichter wird. Das ist nicht das Einzige, was passieren muss. Aber man wird über Nachverdichtung nachdenken müssen.

**Statistisch gesehen ist München mit gut 4000 Einwohnern pro Quadratkilometer bereits die am dichtesten besiedelte Stadt Deutschlands. Viele sind der Meinung, das reicht. Die Abwehrhaltung ist groß.** Man muss unterscheiden zwischen einer gefühlten Dichte und einer tatsächlichen Dichte. Zum Beispiel ist Neuperlach nicht wahnhaft dicht, wird aber von den Bewohnern als dicht empfunden.

**Das wäre also dann die Aufgabenstellung: eine hohe bauliche Dichte zu erreichen, die als niedrig empfunden wird.**

Ja, es geht insgesamt um Lebensqualität. Die Dichte in Schwabing zum Beispiel ist hoch. Und es handelt sich zugleich um ein unbestrittenmaßen sehr attraktives Quartier, in dem gerne gewohnt wird.

**Dort findet sich städtisches Leben.** Und eine nachhaltige Siedlungsstruktur. Die nachhaltigste Stadt ist die, in der ich mit dem Fahrrad alles erreichen kann.

**Zugleich klagen aber viele über den Verlust der Gartenstädte. Haben diese Platz im München des Jahres 2031?**



Der 1961 in Hamburg geborene Architekt Andreas Hild leitet den Lehrstuhl für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege an der Technischen Universität. FOTO: HESS

Es ist immer die Frage, wie nah etwas an der Stadt dran ist. Die Gartenstadt Obermenzing zum Beispiel ist eingewachsen und hervorragend angebunden. Das kann funktionieren. Wenn Sie aber morgens eine Stunde im Stau stehen, um in die Stadt zu kommen, ist das keine gute Idee mehr.

**Vor allem keine zukunftsweisende Idee.** Ja, weil wir natürlich in Summe den Verkehr reduzieren sollten.

**In den vergangenen Jahrzehnten entstanden im Umland ausgedehnte Siedlungen, um Zuzug aufzufangen. Droht dem Umland bis 2031 ein Siedlungsbruch?**

Siedlungsbrei klingt natürlich wahnhaft negativ. Insgesamt gilt, dass wir im Umland genauso sorgfältig planen sollten, wie wir es innerhalb der Stadtgrenzen tun. Es ist nicht auszuschließen, dass es außerhalb der Stadt nennenswerte Siedlungen und Entlastungsstädte geben wird, aber alles bei entsprechender Planung. Man muss immer die Infrastruktur dazudenken, nicht nur verkehrlich. Es ist aber das Wesen einer Stadt seit dem ausgehenden Mittelalter, dass sie wächst, und dass sie dabei auch Satelliten bildet.

**Jetzt mal anders gefragt. Liegt in der Verdichtung nicht auch eine Chance?** Ja, Dichte ist vor allem ganz wichtig, wenn wir unsere Kranken- und die ganze Nahversorgung anschauen. Wir müssen dies alles in hoher Qualität bei sinkenden Bevölkerungszahlen in Gesamtdeutschland sicherstellen. Dichte ist das beste Mittel, sich diese Sachen auf Dauer leisten zu können.

**Das heißt für das Umland: Verdichten, wie im denkmalgeschützten alten Klinikareal in Haar, wo 3000 Menschen leben sollen.** Wir gehen mit aller gebauten Bausubstanz zu leichtfertig um. Wir werden in Zukunft wesentlich mehr umbauen müssen. In der Umnutzung liegt großes Potenzial.

**In Haar wird alte Bausubstanz systematisch genutzt, um Identität zu stiften und nicht als gesichtsloser Vorort zu enden.** Das ist richtig, absolut. Es gibt auch eine emotionale Substanz, die ein Gemeinwesen braucht. Insofern ist das Erhalten von Gebäuden ein wichtiger Aspekt bei Nachverdichtungsüberlegungen.

INTERVIEW: BERNHARD LOHR