

→ DIE ANFÄNGE DER GEWOFAG

Die zunehmende Abwanderung vom Land und das dadurch bedingte starke Wachstum der Städte während des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts führte zu einer zunehmenden Knappheit an Wohnraum. In München beispielsweise kamen im Jahr 1900 auf 500.000 Einwohner 118.000 Wohneinheiten, was eine durchschnittliche Belegung von 4,2 Einwohnern pro Wohneinheit bedeutete. Wie gesagt im Durchschnitt, denn je niedriger die soziale Stellung der Menschen, desto höher die Belegung und desto geringer die Wohnfläche pro Wohneinheit, ganz abgesehen vom nicht vorhandenen Komfort, wie man ihn sich heute vorstellt.

Karl Scharnagl und Karl Preis

Als Oberbürgermeister von München und damit Leiter der Kommunalpolitik amtierte von 1924 bis 1933 Karl Scharnagl (1881-1963, Karl-Scharnagl-Ring von 1964) von der konservativen Bayerischen Volkspartei (BVP), der Vorgängerin der CSU. Als berufsmäßiger Stadtrat für die SPD und Leiter des Münchner Wohnungs- und Siedlungsreferats wirkte von 1920 bis 1933 Karl Preis (1884-1946, Karl-Preis-Platz von 1946). Karl Preis verfasste 1927 eine „Denkschrift zur Lage und Beseitigung der Wohnungsnot in München“. Sein Ziel war es, genug und qualitativ befriedigenden Wohnraum für alle Einwohner zu schaffen. In seinem Bauprogramm plante Preis den Bau von 12.000 Wohnungen. Die weit verbreiteten, katastrophalen hygienischen Zustände wollte Karl Preis dadurch zusätzlich verbessern. Um die Arbeiten möglichst schnell realisieren zu können, setzte er sich für die Gründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft ein. Zur Erreichung dieses Zieles wurde am 6. Juni 1928 die „Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG“, kurz GEWOFAG, gegründet, die sich zu 100 Prozent im Besitz der Stadt München befand und immer noch befindet. Die GEWOFAG sollte „durch Förderung des Bauens von Wohnungen, insbesondere von preiswerten und gesunden Wohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung und Angehörige des Mittelstandes unter der Berücksichtigung der Bedürfnisse kinderreicher Familien, zur Behebung der Wohnungsnot und zur Herstellung ordentlicher Wohnungsverhältnisse in München“ beitragen, so die Gründungsurkunde. Karl Preis selbst wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der GEWOFAG bestimmt. Scharnagl bezeichnete das Wohnungselend als das größte soziale Problem, dem nur durch „großzügigste Produktion neuer Wohnungen“ abgeholfen werden könne. Als die Nationalsozialisten am 5. März 1933 in München die Macht antraten, handelten sie konsequent nach ihrem Parteiprogramm von 1920, in dem unter anderem gefordert wurde: „Stellenbesetzung nur nach Parteigesichtspunkten ohne Rücksichten auf Charakter und Fähigkeit.“ Also setzte man

Scharnagl und Preis ab; erst nach dem Einmarsch der US-Armee am 30. April 1945 erhielten diese beiden verdienten Persönlichkeiten ihre Ämter zurück.

Bauprojekte

Der kurzlebige Wirtschaftsaufschwung in den 1920er Jahren begann 1924 und endete bereits 1930 mit der Weltwirtschaftskrise. Dieser Aufschwung fand seinen Ausdruck in Preis' Denkschrift von 1927, denn nun stand das Geld für große Bauprojekte zur Verfügung, unter anderem ermöglicht durch eine Acht-Millionen-Dollar-Anleihe, die sich Scharnagl nach langer Fahrt mit dem Dampfer in New York für München sichern konnte, unter anderem für den Wohnungsbau. In den Jahren 1928 bis 1930 hob eine fieberhafte städtische Bautätigkeit im Wohnungsbau an. Auf fünf riesigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen begannen gleichzeitig die Bauarbeiten für die gewaltigen Wohnungsprojekte der eben erst gegründeten GEWOFAG. Die Architektur dieser Siedlungen ähnelt sich: Hinter monumental langen Gebäuderiegeln gruppieren sich kleinere Einheiten in gelockerter Bauweise mit viel Grün zwischen den einzelnen Wohneinheiten. Man könnte den Eindruck gewinnen, die Wohnanlagen gleichen einer Burg, hinter deren schützenden Außenmauern die Bewohner in Geschütze leben, in Geschäften alles zu ihrer täglichen Versorgung vorfinden und sich darüber hinaus an Kunstwerken erfreuen können.

Siedlung Neu-Harlaching

Die Siedlung Harlaching zwischen Nauplia- und Rotbuchenstraße war ursprünglich auf 40 Hektar Fläche für 2.000 Wohnungen geplant, von denen allerdings wegen der Weltwirtschaftskrise lediglich 865 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Fläche von 61 Quadratmetern plus 33 Geschäften und zwei Gaststätten fertig gestellt werden konnten, eine davon die Gaststätte „Gartenstadt“ gleich beim Mangfall-Stand. Ziel war es, ein möglichst reichhaltiges Wohnungsangebot zu schaffen. Neben verschiedenen Wohnungstypen gibt es unter-

schiedliche Bauformen mit einem dreigeschossigen geschlossenen Baublock, offene zweigeschossige Blöcke, zwei- und dreigeschossige Zeilen, Zweifamilienhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser. Einige Brunnen erfreuen das Auge, worauf auch der dortige Brunnenweg von 1929 hinweist. Die Straßen sind nach Pflanzen benannt, weswegen auch dadurch hier der Eindruck einer Gartenstadt verstärkt wird.

Siedlung Friedenheim

Ebenfalls in den Jahren 1928 bis 1930 entstand südlich der Inderstorferstraße, westlich der Fürstenrieder Straße und nördlich der Ammerseestraße, der heutigen Autobahn A 96, die Siedlung Friedenheim mit 558 Wohneinheiten von einer Durchschnittsgröße von 63 Quadratmetern, elf Geschäften sowie einer Gaststätte. Zunächst wurden 188 Einfamilien-Reihenhäuser errichtet, anschließend die viergeschossigen Wohnblöcke als optische Abschirmung zur Fürstenrieder Straße hin. Zahlreiche Brunnen, aber auch Fresken und Reliefs an den Wänden werten die Anlage künstlerisch auf.

Siedlung am Walchenseeplatz

Zwischen Perlacher und Deisenhofener Straße sowie der Untersbergstraße plante die GEWOFAG auf elf Hektar den Bau von 1.170 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Fläche von 59 Quadratmetern, von denen aber krisenbedingt bis 1930 nur 862 Wohnungen fertig gestellt werden konnten. Die Anlage besteht aus viergeschossigen Zeilen, die streng nach Nordsüd ausgerichtet sind, während entlang der Perlacher und der Deisenhofener Straße ebenfalls viergeschossige Zeilen als Abschluss in Ost-West-Richtung verlaufen. Den Mittelpunkt der Siedlung bildet die Grünanlage des Walchenseeplatzes. Auch hier tragen einige Brunnen zur optischen Auflockerung der Anlage bei.

Siedlung Neuhausen

Ähnlich der Siedlung am Walchenseeplatz, besteht die Siedlung Neuhausen aus viergeschossigen Nord-Süd-Zeilen. Entlang der

Wendl-Dietrich-Straße und der Arnulfstraße hingegen schließen parallel zu den Straßen verlaufende, monumental wirkende Häuserfronten die Siedlung nach außen hin optisch ab. Mit 1.900 Wohnungen, 33 Geschäften und vier Gaststätten ist die Siedlung die zweitgrößte Anlage der GEWOFAG. Eine Besonderheit und auch Sehenswürdigkeit dürfte der Künstlerhof mit seinen zahlreichen Ateliers sein, der namentlich passend an der Sackstraße namens Zum Künstlerhof liegt. Eine weitere Besonderheit ist der so genannte Amerikanerblock am Steubenplatz, der durch seine Massigkeit und seinen imposanten Innenhof auffällt und dessen inoffizielle Bezeichnung auf die Herkunft der Kredite hinweist, die Oberbürgermeister Scharnagl in New York lockermachen konnte. Die benachbarten Straßen tragen thematisch passende Benennungen: Der Steubenplatz selbst mit der Erklärung: „Friedrich Wilhelm von Steuben, 1730-1794, General, der George Washington seit 1778 im nord-amerikanischen Befreiungskampf unterstützte.“ Dann natürlich die Washingtonstraße mit der knappen Auskunft: „Aus Anlass des 200-jährigen Geburtstages von George Washington.“ Washington lebte von 1732 bis 1799 und amtierte als erster Präsident der USA. Außerdem die Karl-Schurz-Straße mit der Erklärung: „Geboren 2.3.1829 in Liblar bei Erfstadt, gestorben 14.5.1906 in New York. Gehört zu jenen Deutschen, die in Amerika zum Aufbau der deutschen Nation wesentlich beigetragen haben. Sein Name genießt in den Vereinigten Staaten bei allen Bevölkerungskreisen größtes Ansehen.“ Schließlich die Wilhelm-Hale-Straße: „William Bayard Hale, Journalist, geboren 6.4.1869 in Richmond, gestorben 10.4.1924 in München; ist während des Krieges in nachdrücklicher Weise für Deutschland eingetreten.“ Gemeint ist hier der Erste Weltkrieg, der zwischen 1914 und 1918 tobte. Nicht auf Nordamerika, sondern auf Südamerika, aber mit Bezug auf Deutschland, verweist die Bolivarstraße mit der Erklärung: „Simon Bolivar war der bedeutendste Führer und Staatsmann Südamerikas, das er von spanischer Herrschaft befreite. Er ist Be-



gründer der Staaten Venezuela, Kolumbien und Ecuador. Seine Freundschaft mit Alexander von Humboldt hat Bolivar auch mit dem deutschen Geistesleben vertraut gemacht. Geboren 24.7.1783, gestorben in Einsamkeit am 17.12.1830 bei Santa Marta.“ Dass er auch Bolivien, das nach ihm benannt ist, gründete, steht in der Erklärung nicht vermerkt – das aber nur am Rande.

Siedlung Neu-Ramersdorf

Die größte Anlage der GEWOFAG war die Siedlung Neu-Ramersdorf mit 3.500 Wohnungen, von denen aber infolge der Weltwirtschaftskrise bis 1930 nur 1.343 Wohneinheiten, 49 Geschäfte und vier Gaststätten fertig gestellt werden konnten. Die Siedlung besteht ebenfalls aus beeindruckend langen, viergeschossigen Randbebauungen entlang der Hauptverkehrsstraßen mit Büros, Geschäften und Gaststätten, aber auch Wohnungen. Dies erscheint aus heutiger Sicht etwas problematisch, weil gleichzeitig mit der Entstehungszeit der autogerechte Mittlere Ring geplant wurde. Er sollte entlang der Aschheimer und Melusinenstraße verlaufen, deren sechsspurig geplanter Ausbau heute noch an den Baulinien erkennbar ist und auch ins Auge sticht. Ebenso breit sind die Anzinger und die Bad-Schachener-Straße konzipiert, die den erwarteten Verkehr aus den südöstlichen Vororten aufnehmen sollten. Schließlich die Rosenheimer Straße, die als Zubringer zur Autobahn Salzburg konzipiert wurde; die Bauarbeiten zu dieser Autobahn begannen kurz darauf im Jahr 1933. Im Blockinneren der Siedlung liegen wieder viergeschossige Wohnzeilen in Nord-Süd-Ausrichtung in großen und ruhigen Innenhöfen, die mit einer

Anzahl von Brunnen geschmückt sind. Karl Preis starb am 9. Mai 1946, und bereits am 3. Dezember 1946 beschloss der Stadtrat die Umbenennung des Melusinenplatzes in Karl-Preis-Platz. Im Protokoll der Sitzung heißt es unter anderem: „Die Würdigung seiner großen Verdienste findet am besten ihren Ausdruck in der Umbenennung, da die dort befindliche große Wohnanlage dem Gedenken des ehemaligen Referenten in jeder Weise entspricht.“

Heute

Die GEWOFAG mit ihrer Hauptverwaltung an der Kirchseeoner Straße 3 verfügt heute über einen Bestand von über 37.000 Wohnungen verteilt auf 52 Anlagen in München, aber auch in Taufkirchen südlich der Stadt, und befindet sich zu 100 Prozent in städtischem Besitz. Die großen, neuen Bauvorhaben der GEWOFAG liegen unter anderem in der Messestadt Riem, an der Isoldenstraße nördlich des Schwabinger Krankenhauses und – bereits in der Entstehung – auf dem Gelände der Funkkaserne zwischen Domagkstraße und Frankfurter Ring. Die Bilanzsumme dieser größten Vermieterin in München betrug 2012 rund 1,4 Milliarden Euro. Obwohl die durchschnittlichen Mieten bei lediglich sieben Euro pro Quadratmeter liegen und sich die Wohnanlagen in einem guten Allgemeinzustand befinden, konnte im Jahr 2012 ein Gewinn von 20 Millionen Euro erwirtschaftet werden. Die GEWOFAG trägt damit wesentlich zur Lebensqualität der Normalverbraucher, die es in unserer Stadt entgegen ihrem Ruf auch noch gibt, bei, und ihre Wohnanlagen sind deswegen eine Sehenswürdigkeit der besonderen Art. (BW)