



UNTERSCHLEISSHEIM, 09.09.2020

„DIE BEWOHNER SOLLEN SICH EINFACH ZUHAUSE FÜHLEN.“

Zum Auftakt der Reihe „Zuhause in der Stadt – wie werden wir in Zukunft leben?“ spricht der **Geschäftsführer der DV Immobilien Gruppe, Christian Bretthauer**, im Interview mit Dr. Hermann Sottong über die Philosophie hinter dem Gartenquartier Unterschleißheim und wie eine gute, menschengerechte und zukunftsfähige Stadtplanung aussehen sollte.

Hermann Sottong: Herr Bretthauer, der Feuilleton-Chef der FAZ Hannes Hintermeier hat kürzlich in einem Artikel die Frage aufgeworfen: „Warum haben wir verlernt, Städte zu bauen?“ Sie sind Geschäftsführer der DV Immobilien Gruppe, die seit über 50 Jahren große gewerbliche Immobilienprojekte entwickelt, auch in Städten. Jetzt bauen Sie ein Wohnquartier in Unterschleißheim. Wie stehen Sie zu so einer These?

Christian Bretthauer: Der Satz ist natürlich ein bisschen provokativ. Ich glaube, richtig verlernt Städte zu bauen, hat man nicht. Aber oft fehlt der Mut, über den Tellerrand hinauszudenken. Die großen Entwicklungsachsen haben immer stattgefunden, als die Städte bei den Bevölkerungszahlen explodiert sind. Da musste auf kurze Zeit viel Raum geschaffen werden und da hat man sich dann hingeworfen und ganz schnell und sehr planvoll die Städte erweitert. Das sieht man gut in Städten wie Paris oder London, das sind riesige Städte.

ZUHAUSE IN DER STADT – WIE WERDEN WIR IN ZUKUNFT LEBEN?

In Deutschland hat aber der Föderalismus mit seinen ganzen Ausprägungen die Städte relativ klein gehalten. Berlin beispielsweise hat nach dem Krieg überhaupt keine Wachstumschance gehabt, weil es praktisch in der „Ostzone“ gelegen ist, wenn man das heute noch so sagen darf. Die einzig große Agglomeration in der Bundesrepublik ist das Ruhrgebiet, aber das sind ja lauter Mittelstädte aus unserer Sicht. Gelsenkirchen, Düsseldorf – die Düsseldorfer mögen es mir verzeihen –, Mülheim an der Ruhr, alles Städte mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern. Und an jeder Stadtgrenze, die an die andere grenzt, hört eben der Einfluss des einzelnen Bürgermeisters auf und da gibt es dann keine übergeordnete Stadtplanung.

Planvolle Stadtplanung ist nicht möglich, da Planungshoheit an der Grenze jeder Kommune endet und jeder Bürgermeister sein Süppchen kocht.

Also eine Stadtplanung, wie sie in Paris oder in London stattgefunden hat, die findet dort nicht statt. Auch München ist relativ kleinflächig, die dichtest besiedelte Stadt in Deutschland. Aber die ganzen Gemeinden und Städte außen herum – Unterschleißheim inklusive - haben eine eigene Planungshoheit. Da sagt der eigene Bürgermeister, wo es langgeht. Garching, Unterschleißheim, Freising, diese ganzen Städte planen für sich selbst. Also München planvoll großzügig zu erweitern, ist eigentlich gar nicht möglich.

Hermann Sottong: Sie sagen also, es gibt eigentlich gar keine übergeordnete Instanz bei uns über die Kommunengrenzen hinaus. Man könnte sich ja vorstellen, dass es eine Planungskoooperation auf politischer Ebene, aber auch auf der Seite der Wirtschaft und der Investoren gibt. Was wir als Bewohner vorfinden und irgendwie ertragen müssen, ist also eigentlich – freundlich gesagt – ein bisschen organisch und unfreundlich gesagt Wildwuchs?

Christian Bretthauer: In München gab und gibt es ja diesen Planungsverband und man hat ja immer versucht über die Stadtgrenzen hinaus die Stadt weiterzudenken. Aber das sind natürlich politische Entscheidungen: Wie nimmt man die Umlandgemeinden mit, wie bindet man die ein und an, was bietet man ihnen und ähnliche Dinge. Da hat man nicht immer auf Augenhöhe miteinander gesprochen. Auf der anderen Seite sind aber auch die Umlandgemeinden abwehrend gewesen. Die wollten natürlich auch nicht diese dichte Bebauung wie in München. Die saßen eher auf ihrer, ich sag mal, Reihenhausentwicklung und haben gesagt „Ok, zu uns dürfen wieder 100 Leute kommen und wir bauen wieder 30 Reihenhäuser für die Kinder unserer Einwohner“. Also Stadtplanung in großzügigem Sinn wie eben in Paris oder in

London gab es nicht, es gab auch keinen ganz großen Bedarf dafür aus meiner Sicht.

Stadt und Umland planen nicht gemeinsam: Städte verdichten, Umlandgemeinden planen ressourcenfressende Reihenhäuser.

Hermann Sottong: Haben Sie den Eindruck, dass jetzt dieser Bedarf da ist, dass er wächst, dass er erkannt wird, dass er anders gesehen und behandelt wird als früher? Sie verfügen über viel Erfahrung, Sie haben Projekte gemacht wie z. B. den Business Campus in Garching. Das sind ja auch Projekte, die Stadtentwicklung mit beeinflussen. Da reden wir über viele Firmen, die sich ansiedeln, viele Mitarbeiter, die sich bewegen, die auch eine Stadt erweitern oder auch eine Vorstadt völlig anders ergänzen, neue Entwicklungen auslösen ... das ist ja für Sie kein Neuland.

Christian Bretthauer: Der Bedarf wäre sicher da, auch Stadtplanung zu machen. Auch in einem anderen Sinne, als man sie bis heute gemacht hat. Vor allem, wenn man die neuen Entwicklungen bei den sozialen Aspekten und soziologischen Interaktionen der Menschen sieht. Man hat in den 60er Jahren versucht, die Nutzungstrennung zu erreichen in den Städten und aus den Städten heraus. Und man hat das auch wunderbar gemacht: Man hat breite Straßen hingebaut und gesagt: „Hier arbeitest du, dort kaufst du ein, hier wohnst du und in fünf Minuten fährst du von einem Ort zum anderen.“ Irgendwann sind alle im Verkehrsinfarkt erstickt und jeder hat gesagt, so kann es in der Form eigentlich nicht weitergehen. Das ist auch nicht akzeptabel und dann stoßen Städte auch an ihre Grenzen mit ihren Angeboten. Das müsste oder könnte man natürlich sinnvoll verändern und da würde auch sinnvolle Stadtplanung ansetzen. Da ist man aber noch relativ weit entfernt aus meiner Sicht in der Bundesrepublik.

Schweres Erbe der Nutzungstrennung der 60er Jahre: sinnvolle Stadtplanung muss soziologische Interaktionen berücksichtigen.

Hermann Sottong: Sie haben als DV Immobilien Gruppe mit Ihren Projekten durchaus städtische Entwicklung mitgestaltet. Wie etwa das weit über die Grenzen Regensburgs hinaus bekannte Donau-Einkaufszentrum, das ja auch städtische Planung, städtische Struktur aber auch städtischen Verkehr mitprägt. Bisher waren das alles Immobilienprojekte, die mit Gewerbekunden zu tun hatten. Jetzt entwickeln Sie das Gartenquartier Unterschleißheim,

ZUHAUSE IN DER STADT – WIE WERDEN WIR IN ZUKUNFT LEBEN?

betreten also eigentlich ein für Sie und ihr Unternehmen neues Terrain. Warum jetzt dieser Schritt?

Christian Bretthauer: Wir entwickeln seit über 50 Jahren Immobilienprojekte. Die ersten Entwicklungen waren rein aus der Immobilie gedacht, wie das Donau-Einkaufszentrum, das als Einkaufszentrum ein solitäres Immobilienprojekt war. Aber wir haben dann sehr schnell dazu gelernt und versucht Standorte zu entwickeln. Mit dem Donau-Einkaufszentrum haben wir erkannt, dass das ein ganzer Standort ist und man diesen Standort eigentlich anders behandeln muss als ein reines Bürohaus, als nur eine Immobilie per se für sich selbst.

Wir haben dann immer stärker versucht, die Dinge vom Nutzer her zu denken - vom Mieter, aber auch vom Besucher, der kommt, der sich wohlfühlen und gut aufgehoben fühlen soll. Und daraus ist dann so eine Art Philosophie entstanden, die wir in die Business Parks getragen haben. Ich habe selbst vor 20 Jahren mal ganz platt gesagt: Bürohäuser vermieten kann jeder. Damit habe ich gemeint, dass ein Bürohaus Standard-Features hat, die man anbieten muss, die der Kunde braucht, die der Mieter haben will. Und wenn man die umsetzt, dann findet man normalerweise Mieter.

Aber das ist nicht das, was unser Unternehmen auszeichnet. Sondern unser Unternehmen hat damals schon ausgezeichnet, dass wir versucht haben, möglichst viele Synergien zwischen den Mietern zu liefern, den Mietern Angebote zu machen, den Kunden der Mieter Angebote zu machen und uns in die Welt und die Lebenswelt der Mieter und der Kunden zu versetzen und zu sagen, was braucht er sonst noch an diesem Standort dazu.



BUSINESS CAMPUS MÜNCHEN : GARCHING
Büro und Dienstleistungen in einem Quartier

Deswegen haben wir dann immer mehr großflächige Immobilienstandorte entwickelt, bis zu 20 Hektar, wo dann bis zu 200.000 qm Geschossflächen entstanden sind und dann 300 Firmen da waren mit 10.000 Beschäftigten und 16.000 Kunden am Tag. Dann setzt man sich wirklich damit auseinander, was braucht der Einzelne, was vermisst er, was kann man noch dazusetzen. Und aus diesem Gedanken, aus dieser Philosophie heraus ist eben dann auch die Auseinandersetzung mit diesem Standort entstanden.

„Wir entwickeln Standorte mit Synergien
für die Nutzer,
keine solitären Bürohäuser“

Hermann Sottong: Wann tauchte die erste Idee auf, ein städtisches Quartier zu realisieren, also eigentlich einen ganz neuen Aspekt Ihrer Projektierung?

Christian Bretthauer: Wir hatten hier auf der einen Seite Wohngebiete, dazwischen diesen Parkplatz und dann dieses wunderschöne Bürohaus mit seiner klassischen alten Siemensarchitektur. Da sind verschiedene Ideen gesponnen worden. Zuerst haben wir geplant, den Business Park, den wir hier bauen, auch auf diesen Parkplatz auszuweiten. Aber dieses Bürohaus hat so eine Art Riegelwirkung entfaltet.



GARTENQUARTIER UNTERSCHLEISSHEIM
PLANUNGSSTAND 2019

Dann kam die Idee, dass man diesen Riegel und die Wohngebiete eigentlich besser verbinden müsste, dass man dieses Scharnier füllen müsste. So ist die Idee für ein urbanes Quartier entstanden, das man hier ansiedeln kann.

Und das war der Startpunkt, an dem wir begonnen haben, uns mit dem Thema Wohnen auseinanderzusetzen, mit dem Wohnquartier, dem Gartenquartier Unterschleißheim. Auf der anderen Seite des Parkplatzes gibt es diesen alten Wall, der ebenfalls eine Riegelwirkung entfaltet. Das hat zu der Idee geführt, eine Art Gartenebene darüber zu ziehen, mit der man eine Aufenthaltsqualität im Grünen erhält.

In einer Mehrfachbeauftragung von Architekten haben wir dann die Ansprüche an dieses Quartier formuliert und sechs Architekturbüros aufgefordert, Lösungen zu entwickeln. Und der Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin aus München hat die meisten Aufgabenstellungen bestmöglich gelöst. Das Gremium – da war ja auch die Stadt beteiligt – fand den Entwurf superinteressant. Das ist ein tolles und innovatives Quartier, das einfach einen riesigen Mehrwert bietet. Aber es ist auch kompliziert – man muss es erst umsetzen können. Und man muss sich damit auseinandersetzen, man muss den Standort langfristig pflegen.

ZUHAUSE IN DER STADT – WIE WERDEN WIR IN ZUKUNFT LEBEN?

Das ist etwas, das wir gut können oder vielleicht auch besser können als mancher andere. Dann haben wir uns dafür entschieden und uns auf diesen steinig, aber interessanten Weg gemacht.

Hermann Sottong: In Wachstumsregionen von Städten hat man als Architekturlaie oft das Gefühl, dass hier doch sehr stark nach ökonomischen Gesichtspunkten gebaut wird und nicht so sehr konzentriert mit Rücksicht auf das Gesamtquartier. Jeder macht so sein Ding. Dann kommt eine Architektur heraus, die sich sehr ähnelt, die man Investorenarchitektur nennt. Man hat nicht das Gefühl, dass da ein hoher gestalterischer Anspruch dahintersteckt.

Christian Bretthauer: Das mit der Investorenarchitektur ist tatsächlich so, weil jeder in diesen ganzen Planungsschritten sein Ergebnis optimiert. Und der erste Planungsschritt heißt eben, ich schaffe Baurecht. Jeder, der sein Baurecht geschaffen hat, will sein Baurecht möglichst teuer veräußern. Und derjenige, der das einkauft, der will möglichst günstig Gebäude darauf bauen oder Gebäude draufbauen, die er möglichst teuer vermieten kann.

Da geht es im Prinzip darum, maximale Rendite herauszuholen aus diesen Gebäuden. Und so jemand ist auch nicht daran interessiert, dass da Nutzungen reinkommen, die für ihn renditeschmälernd oder störend sind. Meistens wollen sie diese Gebäude auch wieder verkaufen. Also schauen sie, was marktfähig ist.

Eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines Gebäudes ist nicht marktfähig. Und wenn unten gewerbliche Einheiten sitzen und oben soll Wohnen darüber, dann ist das auch nicht marktfähig und ähnliche Dinge. Damit kommen genau diese Schubkästen oder diese architektonischen Dinge heraus, die Sie gerade beklagt haben.

Hermann Sottong: Jetzt kommen Sie und sagen: „Wir haben hier diesen Parkplatz vorgefunden und die Idee entwickelt hier ein Quartier zu machen.“ Mein Eindruck ist schon, da ist sehr viel mehr Ambition dahinter als man das bei einem Projekt dieser Art normalerweise vermutet. Woher kommt dieser Qualitätsanspruch?

Christian Bretthauer: Ich glaube dieser Qualitätsanspruch ist in der Gruppe verankert, weil wir unsere Standorte normalerweise alle behalten. Durch dieses Halten der Dinge haben wir einen anderen Anspruch und natürlich auch ganz viel Erfahrung, wie man damit umgeht. Was wir machen, ist eigentlich ein völlig konträrer Ansatz. Wir fragen, was bringt das Gesamtquartier weiter? Wie bringe ich das für die Nutzer zur Geltung? Und daraus schöpfen wir unsere Rendite. Ich bin keiner, der kein Geld verdienen will, ich will auch Geld verdienen. Ich will nicht falsch verstanden werden, ich bin nicht nur Gutmensch hier.

Aber der Ansatz ist konträr anders und den kann ich mir nur deswegen leisten, weil ich eben das gesamte Quartier entwickle und weil ich das gesamte Quartier behalte und mir deshalb auch leisten kann, in einem Gebäude eine Kindertagesstätte unterzubringen, in einem anderen einen Supermarkt und im dritten eine Autovermietung. Und wenn es nötig ist, auch irgendwo ein Angebot für ältere Leute..

Wir wollen Nutzen für die Bewohner schaffen. Wir fragen, was bringt das Gesamtquartier weiter?

Wir überlegen uns für dieses Wohnquartier auch sehr genau, welche gewerblichen Einheiten man da mitansiedeln kann, die auch Synergien mit dem Business Campus hier haben. In einer anderen Stadt geht das vielleicht nicht, aber nur durch dieses Miteinander funktionieren diese Dinge. Deswegen betreiben wir an unseren Standorten auch das Quartiersmanagement, deswegen beschäftigen wir uns so lange mit den Projekten und deswegen setzen wir uns auch permanent mit den Mietern, mit den Räumlichkeiten und mit den Gebäuden auseinander. Und deshalb schauen bei uns auch nicht alle Gebäude gleich aus, sondern sind unterschiedlich.



GARTENQUARTIER UNTERSCHLEISSHEIM GARTENEbene
Planungsstand 2019

Jeder Bauplatz wird einzeln beplant und das merkt man dann diesen Dingen an. Da steckt dann sehr viel – wie man so schön sagt – Herzblut drin und sehr viel persönliches Engagement. Das kommt bei den Mietern dann gut an. Die fühlen sich einfach wohl. Und unser Interesse ist, dass sich ein Mieter wohl fühlt vor Ort. So wollen wir das auch in dieses Wohnquartier transportieren.

Hermann Sottong: Ihr Konzept ist also, Dinge oder Projekte nicht weiterveräußern oder zum Handelsobjekt machen zu wollen, sondern hier nachhaltig und längerfristig zu wirtschaften, damit Mieter sich wohlfühlen und sich längerfristig binden. Wohnimmobilien sind aber natürlich nochmal etwas anderes. Wie fühlt sich jemand in seiner Wohnung wohl? Wir reden ja über ein Quartier – was macht einen Kiez aus? Was ist da das Wohlfühlkriterium?

ZUHAUSE IN DER STADT – WIE WERDEN WIR IN ZUKUNFT LEBEN?

Kann ich überhaupt sowas wie Nähe oder Gemeinschaft stiften durch Planung, durch Architektur? Mit wem kooperieren Sie da, wie hat man sich das vorzustellen, dieses „Neuland betreten“?

Christian Bretthauer: Christian Bretthauer: Wir haben uns natürlich Expertise geholt. Meine Tochter ist ja Stadtplanerin und sie kommt aus der Soziologie in die Stadtplanung, was ich einen sehr interessanten Eintritt finde. Das Thema ist, dass sich Gremien wie zum Beispiel ein Gestaltungsbeirat mit den falschen Dingen beschäftigen. Man bräuchte eigentlich eine Planungskommission, die sich mit Stadtentwicklung und mit Stadtgestaltung beschäftigt und die sich nicht damit auseinandersetzt, ob jetzt eine Fassade in rot oder in blau oder weiß gestrichen wird und ob ein Erker so auszusehen hat oder ob der ein bisschen steiler sein darf. Das sind alles Fragen, die wirklich nicht wichtig sind.

**Wir konzentrieren uns auf die Frage:
Wie sieht das Zusammenleben der Menschen
in einer Stadt aus? Wenn sie interagieren!
Und wir versuchen permanent unsere Pläne
zu verbessern, wir bemühen uns.**

Wichtig ist, wie sieht das Zusammenleben der Menschen in einer Stadt aus. Wann fühlen sich Menschen wohl? Wenn sie interagieren! Diese soziokulturellen Aspekte, die da hineinspielen, die werden viel zu wenig beachtet und ich denke das ist eigentlich der richtige Ansatz, wo man hingehen muss. Da gibt es auch viele, die diesen Ansatz pflegen: auf der architektonischen Seite zum Beispiel der Professor Christ, der europäische Urbanistik an der Weimarer Bauhaus-Universität gelehrt hat. Der hat sich sehr stark mit der Durchlässigkeit der öffentlichen Räume auseinandergesetzt. Alle schreiben immer „öffentlicher Raum“. Aber wenn man sich dann die öffentlichen Gebäude anschaut, dann kommt man nicht durch. Dann sind das die größten Riegelgebäude, die irgendwo in einer Stadt stehen, Kasernen, Krankenhäuser, Ämter. Das ist ja Null-Durchlässigkeit.

Christ hat dann sogenannte Schwarzpläne gezeichnet, wo er etwa Straßen gezeichnet hat, bei denen man nicht von links nach rechts kommt über 300 Meter. Die Straße ist eigentlich dadurch tot. Das Quartier ist tot.

Mit solchen Dingen setzen wir uns auseinander und fragen, wie mache ich das besser oder wie mache ich das überhaupt, wenn ich das neu machen kann. Da hatte der Entwurf von Vallentin schon sehr viele Aspekte. Und wir versuchen jetzt seit einem guten halben Jahr, den Entwurf in kleinen Schritten immer weiter zu verbessern und weiter zu verbessern. Bei uns hört eben das

Nachdenken über eine Planung erst dann auf, wenn der erste Stein betoniert wird oder der erste Ziegel gesetzt wird.

Das ist in vielen Fällen auch anders, da wird ein Wettbewerb gemacht und da werden die Kästeln eingezeichnet und da stehen die blauen Linien drin und dann werden die Gebiete verkauft und die Leute können dann dort hinbauen. Da wird dann nicht mehr weitergedacht.

Auch das zeichnet uns aus, dass wir da nicht aufhören, dass dieser permanente Verbesserungsanspruch immer da ist und immer gepflegt wird und immer versucht wird umzu-



GARTENQUARTIER UNTERSCHLEISSHEIM
Planungsstand 2019

setzen. Ich kann auch niemandem versprechen, dass wir das bestmögliche Quartier bauen, aber wir bemühen uns halt.

Hermann Sottong: Sie planen ja auch unter dem Motto „Zuhause in der Stadt – wie werden wir in Zukunft leben?“ eine Reihe von Veranstaltungen hier vor Ort, um genau diesen Diskurs zu Stadtplanung, Qualität von Lebenswelten/Städtischen Räumen ein bisschen zu befeuern mit Experten, mit Vorträgen und Diskussionen. Sie sagen, dass Sie erst zu planen aufhören, wenn der erste Stein gesetzt wird. Bedeutet das, dass Sie auch aus diesem Diskurs noch weiter lernen wollen und sagen, wenn da eine neue Idee entsteht, dann denken wir drüber nach?

Christian Bretthauer: Ja, wir wollen lernen, aber wir wollen auch informieren. Und ich glaube es gibt ganz viele Ideen, wo Leute nicht wirklich ausreichend informiert sind und deswegen zu falschen Auffassungen kommen.

Wie etwa diese ganzen Mobilitätskonzepte, die in anderen Ländern funktionieren. Warum funktioniert das Fahrradfahren in den Niederlanden, warum funktioniert das in Kopenhagen, warum funktioniert es in vielen anderen Ländern und in Deutschland funktioniert es nicht? Weil es eben nicht reicht, irgendeine große Binde hinzuhängen „München – Fahrradhauptstadt Deutschlands“ und dann schickt man Stadtratskommissionen hin, die schauen sich das alles an und bei der Umsetzung haperts dann, weil es dann heißt „ja dort

geht das nicht und da geht das nicht und dort geht jenes nicht“.

Daher holen wir uns für unsere Veranstaltungen Leute, die an wirklich ergreifenden Beispielen zeigen, wie die Dinge funktionieren und warum sie funktionieren. Wir sehen das auch als ein Angebot von unserer Seite für die Bürger in Unterschleißheim. So können wir aufzuzeigen, welche Dinge wie miteinander in Aktion stehen oder in Interaktion stehen und wie die Dinge funktionieren. Ich verspreche mir da schon ein bisschen etwas davon.



VERANSTALTUNGSREIHE
Gartenquartier Unterschleißheim

Hermann Sottong: Das Thema Mobilität, das Thema Verkehr und das Thema Stadtentwicklung sind eigentlich untrennbar miteinander verbunden. Jetzt haben wir gerade am Beispiel Fahrradverkehr die Situation, dass wir sagen: „Ja, das, was Kopenhagen schon lange hat, was Paris gerade lernt, das können wir in München auch, in Berlin hat man es vorgemacht.“ Sie haben gesagt, das braucht nicht nur Willensbekundungen, das braucht auch den Willen politisch zu entscheiden und entsprechende Schritte zu machen. Ihr Konzept ist von vornherein darauf angelegt, eben grade nicht ein autofreundliches Quartier zu gestalten, sondern eher eines für Fahrradfahrer, für Fußgänger, für... ja... nicht nur eine andere räumliche Nähe, sondern auch andere Geschwindigkeiten. Ist das so ein Stückweit auch der Versuch Vorbild zu sein und den Großen in München zu zeigen, wie das geht?

Christian Bretthauer: Bretthauer: Ich glaube einfach, dass bei Räumen in klassischen Gassen- und Altstadtebenen, so wie man es zum Beispiel in (meiner Heimatstadt) Regensburg in der Innenstadt hat, das Auto nicht notwendig ist in größerem Umfang. Ich bin nicht so weltfremd zu glauben, dass alles ohne Auto geht und wir haben auch hier entsprechend große Tiefgaragen geplant. Aber ich glaube, dass man viel mehr Vernetzung denken muss, viel mehr in Leihautos denken muss, viel mehr die Synergien für Parkplätze ausnutzen muss. Es ist mir natürlich auch ein Greul, wenn ich höre, ab 70 qm Wohnung musst du zwei Stellplätze in der Tiefga-

rage zur Verfügung haben. Und auf der anderen Seite kenne ich Bauträger aus München, die sagen, sie können ihre teuren Tiefgaragenparkplätze gar nicht mehr verkaufen. Ich kann ihnen schon erklären, warum sie die nicht verkaufen können. Weil das Papperl für den Anwohnerparkplatz 40 Euro kosten - nicht im Monat, sondern im Jahr. Dann ist halt der öffentliche Raum viel zu billig für ein solches Unterfangen.

Öffentlichen Raum nicht für Autos reservieren, Ressourcen sinnvoll nutzen, vernetzt denken

Als wir meine älteste Tochter in Amsterdam besucht haben, sind wir in ein Hotel gefahren und ich habe gesehen, dass der Hotelparkplatz 42 Euro für die Nacht kostet. Da habe ich gedacht, da kannst du dich auch auf die Straße stellen. Da habe ich festgestellt, der Straßenparkplatz kostet auch 42 Euro für 24 Stunden. Da dachte ich, da stell ich es lieber da unten hin – da steht es wenigstens unter einem Dach.

Da merkt man einfach, das Bepreisen hilft dann schon. Aber wenn man sagt, die Parkplätze sind viel zu billig in München, wenn die Stunde 6 oder 7 Euro kostet, gilt man als böser Mensch. Aber ich denke, das ist der einzige Weg und der andere Weg ist einfach, vernünftig mit diesen Ressourcen umzugehen und die Sachen zu vernetzen und den Leuten zu ermöglichen, mit möglichst wenig Autoverkehr, mit möglichst wenig Autos auszukommen. Das versuchen wir eben auch in diesem Quartier umzusetzen.

Hermann Sottong: Vielleicht ein gutes Stichwort: Vernünftig mit Ressourcen umzugehen. Auf Ihrer Homepage ist zu lesen, wie wichtig Ihnen der Aspekt der Nachhaltigkeit bei der Projektentwicklung ist. Wir haben jetzt über den Verkehrsaspekt gesprochen. Bauen hat natürlich noch ganz viele andere Aspekte, die stark in die Diskussion um Ökologie um Nachhaltigkeit geraten. Woran würde man bei der Gestaltung des Gartenquartiers merken, dass Ihnen das Thema Nachhaltigkeit tatsächlich ein Anliegen ist?

Christian Bretthauer: Christian Bretthauer: Das ist die Erfahrung, die wir aus der Immobilienentwicklung haben. Wir haben sicher auch Fehler gemacht oder auch Dinge gemacht, die wir falsch oder anders eingeschätzt haben. Aber wenn man sich vorstellt: Das Donau-Einkaufszentrum ist vor 53 Jahren in Betrieb gegangen und der erste Bauabschnitt steht auch heute noch. Und das ist für einen Nachkriegsbau, für einen modernen Bau, von allem für ein Einkaufszentrum schon eine sehr, sehr lange Zeit. Alle vergleichbaren Einkaufszentren sind alle geschliffen, abgerissen, neu gebaut worden. Die heißen heute zwar noch so, die schauen aber anders aus und sind letztendlich Neubauten. Da ist keines älter als 25 oder 30 Jahre geworden.

Auch die Pflanzen, die Sitzbänke oder die Bäume im DEZ sind zum Teil 50 Jahre alt. Das ist alles in Stand gehalten und gepflegt worden. Und das ist dann schon auch Unternehmensdenke, dass man versucht solche Dinge möglichst langfristig zu nutzen und gut zu nutzen und bereits am Anfang so zu bauen, dass man sie so lange und so langfristig nutzen kann.

Das ist der erste Ansatz, ich denke, das ist auch der wichtigste Ansatz. Man kann dann immer über die einzelnen Baustoffe reden - und wir wollen natürlich auch hier nachhaltige Baustoffe – wir denken über Holzhybridbau nach bei den Gebäuden, das ist ein Anliegen des Architekten, den wir sehr unterstützen, den wir auch toll finden, aber das ist der zweite Schritt. Das Dritte ist natürlich, dass die Nutzungsqualität so ist, dass man Wohnungen auch länger als 20, 30, 40 Jahre vernünftig nutzen kann.

Da setzt man sich mit Grundrissen und mit ähnlichen Dingen auseinander, wie schauen moderne Wohnformen aus, wie flexibel ist man im ganzen Quartier etc. Und dann kommen Aspekte der Energieversorgung, hier hat man ja ohnehin die Geothermie in Unterschleißheim – die haben wir übrigens auch in Garching mit einem großen Aufwand ins Gelände in den Business Campus eingebaut und waren auch da der Erste, der das in dem großen Stil genutzt hat - und auch hier wollen wir uns mit diesen Sachen auseinandersetzen.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns lange Nutzungsdauer der Gebäude, ökologisch und energieeffizient bauen und hohe Nutzungsqualität der Mietflächen

Man kann dann auch so Themen wie Photovoltaik spielen. Hier denke ich, dass man manchmal so ein bisschen ein-dimensional bei uns ist. Auch Retentionsdächer, Gründächer und Feuchtdächer sind ja wichtig für die Umwelt. Vielleicht muss man auch die Dinge gut mischen, weil man ja unterschiedliche Aspekte hat. Auch ein Photovoltaikdach hat ja mit der Schwarzfläche eine ziemliche Hitzeabstrahlung nach oben und trägt jetzt nicht gerade dazu bei die Erderwärmung abzusinken. Aber wenn ich dann im anderen Fall eben solche feuchten Dächer habe oder so die dann wieder kühle, dann passt das auch wieder zusammen.

Die richtige Mischung machts. Und Gartenquartier heißt es ja auch nicht umsonst. Wir haben hier eine horizontale Trennung, die untere Gassenebene sozusagen als Altstadt-ebene, aber oben drauf eben diese begrünten Dächer. Auch dort, wo die Häuser dann stehen oder die Riegelgebäude und die Blockgebäude, entspricht das dann diesem ökologischen Aspekt. Das ist eine ganz innovative Mischung und ein ganz spannendes Quartier.

Hermann Sottong: Ist es für Sie auch so eine Art Erpro-

bungs- und Experimentierfeld? Sie haben vorhin gesagt, wir lernen sozusagen bis zum ersten Stein dazu und können immer noch was ändern, wenn wir eine neue Idee haben. Jetzt haben Sie ein paar Beispiele gebracht dafür, was man vielleicht auch im bestehenden Quartier noch lernen wird. Wird es da auch so eine Art permanente Entwicklung geben?

Christian Bretthauer: Christian Bretthauer: Ja, ein Quartier muss immer anpassungsfähig sein. So wie eine Stadt auch anpassungsfähig sein muss. Auch in seiner Ausprägung.

Wir werden nicht sagen, das ist jetzt so vermietet und so muss es bleiben. Deswegen wollen wir ja auch ein Quartiersmanagement für das Gesamtquartier, auch in Verbindung mit dem Business Campus. Experimentierfeld würde ich es nicht nennen. Experimentieren wollen wir nicht, wir wollen uns schon auf Erkenntnisse stützen, die wir haben. Letztendlich ist es einfach so, dass wir bereit sind, permanent in das Quartier zu investieren und bereit sind uns permanent mit dem Quartier auseinanderzusetzen. Zur Weiterentwicklung.

Hermann Sottong: Was glauben Sie, welchen Einfluss das Quartier auf das unmittelbare städtische Umfeld haben wird? Unterschleißheim ist eine Zwischenstadt wie so viele, ein bisschen auch ein Flickerteppich an verschiedenen Modellen, teilweise mit einem dörflichen Charakter, teilweise mit Durchgangsstraßen. Und jetzt kommt so ein Quartier, das neueren stadtplanerischen Ideen Raum gibt. Glauben oder wollen Sie, dass das eine Ausstrahlung auch aufs Umfeld hat? Welche Auswirkungen auf die Stadt wird das haben? Können Sie sich das Konzept auch vorstellen als ein Inkubator für die sogenannte Nachverdichtung?

Christian Bretthauer: Meine Hoffnung ist schon, dass man dann erkennen kann, dass man auch in Mittelstädten einen gewissen, verdichteten Wohnraum schaffen kann. Denn wenn man die Wohnungsnot und das Umfeld in München ansieht, muss man irgendwo verdichteten Wohnraum schaffen. Das funktioniert nicht mit Reihenhäusern, die im Übrigen ökologisch das Blödeste sind, das man machen kann, genau wie Einfamilienhäuser. Ich gönne jedem sein Einfamilienhaus, also ich will nicht missverstanden werden – wenn einer 1.000 qm Grundstück hat und da eine Erschließungsstraße dafür braucht und da sein Häusl draufstellt, ist das wunderschön. Aber ökologisch und zur Linderung der Wohnungsnot ist es halt überhaupt nicht sinnvoll.

Das Gartenquartier kann zeigen, wie sinn- und maßvolle Nachverdichtung in Mittelstädten funktionieren kann

ZUHAUSE IN DER STADT – WIE WERDEN WIR IN ZUKUNFT LEBEN?

Es ist auch den Fachleuten klar, wir brauchen hier verdichteten Wohnraum und diesen verdichteten Wohnraum kann man nur beschränkt auch in diesen Mittelstädten schaffen, weil natürlich auch die Einwohnerzahl dann entsprechend wächst. Wenn man in so einem Quartier 700, 800 Leute unterbringt, dann ist das für Unterschleißheim schon – wie man so schön sagt – ein Schluck aus der „Pulle“, was da an Neubürgern dann kommt. Die muss man ja auch erst in der Stadt integrieren und ich denke, dass das mit so einem Quartier dann schon ganz gut geht und dass das dafür schon ein Musterbeispiel sein kann, wie sowas funktionieren kann.

Damit man nicht bloß sagt, da hat einer vier Häuseln hingestellt. Ich denke, das ist natürlich auch für ein anderes städtisches Umfeld denkbar. Auch in anderen Zusammenhängen. Sowas kann man auch in der Stadt München bauen oder in anderen Mittelstädten. Klar.

Hermann Sottong: Wenn jetzt alles gut läuft und das Gartenquartier Unterschleißheim steht irgendwann. Wenn sie einen Wunsch frei hätten für die Zukunft: Was wäre so der erste Wunsch, wo sie sagen, das möchte ich eigentlich am meisten als Effekt oder Wirkung haben?

Christian Bretthauer: Ach, dass die Einwohner sich wohlfühlen. Ja... ganz einfach. Die sollen sich zuhause fühlen.



CHRISTIAN BRETTHAUER
Geschäftsführer der DV Immobilien Gruppe



DR. HERMANN SOTTONG
Autor. U. a. Stadt. Bürger. Sinn: Glanz und Elend von Stadtpolitik