

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 92 (2005)  
**Heft:** 10: Anverwandlung = Appropriation = Transformation

**Artikel:** Häuser aus Häusern : sozialer Wohnungsbau "Theresienhöhe" in München von Rohnke Hild und K  
**Autor:** Weiss, Klaus-Dieter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-68518>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Häuser aus Häusern

## Sozialer Wohnungsbau «Theresienhöhe» in München von Rohnke Hild und K

**Text und Bilder:** Klaus-Dieter Weiss Die sparsam organisierten und raffiniert gestaffelten Wohnungen beruhen auf einem Weiterdenken des Hochhauses von Alvar Aalto auf der Berliner Interbau (1955–1957). Auslöser dazu war die Absicht der Architekten, eine blockrandartige Struktur zu schaffen, obwohl ein Punkthaus vorgeschrieben war. Das führte typologisch zwangsläufig in diese Richtung – trotz völlig anderer Rahmenbedingungen. Unübersehbar zeigen sich auch Verbindungslinien zwischen den beiden fast 50 Jahre auseinander liegenden Siedlungsmustern, die das strukturelle Scheitern der «Bauausstellung» in München hätten verhindern können.



Wie zur Zeit der Olympischen Spiele 1972, beziehungsweise bei einem um 200 000 Wohnungen geringeren Wohnungsbestand, hat München heute 1,3 Millionen Einwohner, die – mit Zuwachsquoten von 0,3 Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr – zur Zeit durchschnittlich etwa 40 Quadratmeter Wohnraum beanspruchen. Wohnungsbau in München, der mit 4 000 Einwohnern pro Quadratkilometer am dichtesten besiedelten Stadt Deutschlands, steht darum in der Konkurrenz zum boomenden Büromarkt unter enormem Nachfragedruck. Über 5 000 Wohnungen werden jedes Jahr allein benötigt, um den soziostrukturell und wohlstandsbedingten Zusatzbedarf auszugleichen – ohne einen einzigen Bewohner zusätzlich unterzubringen. Um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt konsequenter anzugehen, hat München im Juli 2001 das grösste kommunale Wohnungsbauprogramm Deutschlands aufgelegt. Statt durchschnittlich 6 000 sollen 7 000 Wohnungen jährlich entstehen, davon 1 800 öffentlich gefördert.

### München kompakt, urban, grün

Das notwendige Dichtemodell wurde Anfang der neunziger Jahre konzipiert. Da nur noch 42 Prozent der Stadt München aus Freiraum bestehen, lässt sich das

anspruchsvolle Wohnungsbauprogramm in Form einer Innenentwicklung vor allem dank frei werdender Bahn-, Kasernen-, Gewerbe- und Industrieflächen realisieren, die den Grundstücksbedarf bestenfalls noch zehn Jahre decken können. Der von Rohnke Hild und K realisierte Wohnungsbau mit 85 Sozialwohnungen besetzt den südlichen Ausläufer des ehemaligen Messegeländes der Theresienhöhe. Das Areal, das durch die Verlagerung der Messe auf das alte Flughafengelände Riem frei wurde, bietet insgesamt fast 40 Hektar bester citynaher Flächen im Eigentum der Stadt, ein Quartier mit Raum für zirka 1 500 Wohnungen beziehungsweise 3 000 Einwohner und 4 000 bis 5 000 Arbeitsplätze. 1996, schon zwei Jahre vor dem Auszug der Messe, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, den Otto Steidle und Partner mit den Landschaftsarchitekten Thomanek und Duquesnoy gewannen. Obwohl für fast jedes Bauvorhaben ein Wettbewerb durchgeführt wurde, ein Gestaltungsbeirat eingesetzt wurde, die Stadt die Projektsteuerung selbst übernahm, Vertreter der Nachbarviertel beteiligt wurden und Grundschule, Jugendzentrum, Läden wie Kindertagesstätten zum Programm gehören, kann das Gesamtergebnis schon städtebaulich nicht überzeugen. Eine grosszügige, räumlich überzeugende städtebauliche Figur kam nicht zustande. Das von Steidle vorgeschlagene Schachbrettmuster mit Punkthäusern wurde vielmehr durch den Verkauf sehr kleiner Parzellen an zahlreiche Investoren und deren postmoderne Selbstdarstellung mit bunten Stadtvillen konterkariert. Dem bunten Sammelsurium konnten auch die Arbeiten von Steidle oder Ortner & Ortner keine prägenden Konturen verleihen. Die Absicht, mit diesem Programm – in das alljährlich immerhin 100 Millionen Euro städtische Mittel fliessen – das moderne architektonische Gesicht der Stadt zu prägen, ist auf dem langen Weg der Vorbereitung in Vergessenheit geraten.

### Recherchekunst

Die Faszination historischer Städte liegt in ihrer räumlichen Verwobenheit, die nicht ohne menschliches Zutun gewachsen ist, sondern professionell geplant wurde. Die einzelnen Elemente dieser Stadtstrukturen verlieren nicht, sondern gewinnen in ihrer urbanen Vernetzung. Dieses Ziel prägt den Ansatz von Andreas Hild



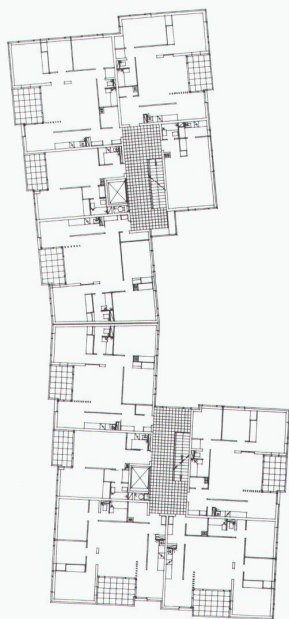


und seinen Mitstreitern, die ihre städtebauliche Figur im geometrischen Spiel mit einer klassischen Blockstruktur fanden. Der Konflikt, den Masterplan erfüllen zu müssen, aber dennoch die benachbarte historische Blockstruktur zu bevorzugen, ergab die innovative Strategie städtebaulich wie architektonisch versetzter Elemente und diagonal erschlossener Grundrisse. Der Hintergrund des Entwurfs entschlüsselt sich nicht mit einem Blick auf die in 20 cm-Schritten plastisch angelegten Fassaden, die noch dazu nicht publikumsnah bunt auftreten, sondern in der neutralen Haltung einer Kodak-Graukarte mit weissen Akzenten, die im hellen Sonnenlicht gleissende Lichtreflexe auf den Boden senden.

Die komplexen Hintergründe des Entwurfs finden sich in einer tief reichenden Analyse der Architekten, die vorangegangene typologische Entwicklungen des Wohnungsbaus mit einbezieht. Ein Verfahren, das leider immer weniger zu den etablierten Instrumenten der Entwurfsarbeit gehört, wodurch in Unkenntnis der bereits erarbeiteten Ergebnisse diese immer wieder neu entwickelt werden müssen. Das gewählte Erschliessungsprinzip mit zwei Treppenhäusern für neun Wohnungen pro Geschoss erwies sich schlicht als das effektivste. Die Annäherung an die Grundrisstypologie Alvar Aaltos, obwohl heute offiziell nicht förderfähig, war damit unvermeidlich. Wären die Architekten bei ihrer Recherche nicht darauf gestossen, hätten sie den



- 1 Alvar Aalto, R.I.B.A. Jahresrede 1957, in: The R.I.B.A. Journal, Mai 1957, S. 258.  
 2 Jorge Luis Borges, Pierre Menard, Autor des Quijote, in: Gesammelte Werke, München 1981, Band 3/1, S. 112–123.  
 3 Klaus-Dieter Weiss, Von der Vereinzelung an der Peripherie zum Häuserhaus der Stadt, in: Christian Schittich (Hrsg.), Verdichtetes Wohnen, Basel Boston Berlin 2004, S. 12–25 (mehrere fremdsprachige Ausgaben).  
 4 Gordon Cullen, Townscape. Das Vokabular der Stadt (1961), Basel Boston Berlin 1991, S. 64.

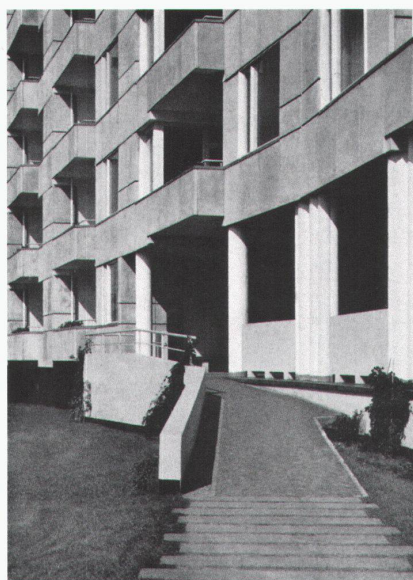


Interbau-Beitrag Aaltos selbst erfinden müssen. Die nahe liegende Frage dabei ist, wie man in Kenntnis eines typologisch überzeugenden Beispiels einen eigenen, spezifischen Weg der Umsetzung findet. Besonders dann, wenn man sich wie Andreas Hild dem medialen Druck entziehen will, um nicht mehr mit Hilfe einer Verfremdung Häuser wie Schlauchboote, sondern im Rahmen alltäglicher Realität Häuser wie Häuser zu bauen. Aalto brachte das vor einem halben Jahrhundert so zum Ausdruck: «Es gibt nur zwei Dinge in der Kunst – Menschlichkeit oder keine.»<sup>1</sup> Für Andreas Hild ist heute die direkte Übernahme einer bestehenden Lösung die grösste intellektuelle Leistung, da sie jeweils, um autonom und doch in Kenntnis der Geschichte zum identischen Ergebnis zu kommen, einen im Grunde unüberbrückbaren, komplexen Zeitsprung überwinden muss. So wie es der argentinische Schriftsteller Jorge Luis Borges 1939 in seiner phantastischen Kurzgeschichte «Pierre Menard, Autor des Quijote» beschreibt.<sup>2</sup> Pierre Menard ahmt den Quijote nicht nach, sondern versucht, ihn selbst noch einmal zu erschaffen. Borges zieht damit unter anderem die Bilanz, dass ein Werk nicht von seiner Entstehungszeit zu trennen ist, aber auch, dass ein Werk, das auf den ersten Blick nur eine Nachahmung ist, sehr originell sein kann.

Alvar Aalto, Wohnhaus auf der Berliner Interbau (1955–1957). – Bilder aus: Karl Fleig (Hrsg.), Alvar Aalto, Band 1 1922–1962, Zürich: Artemis, 3. Auflage 1970 (1963).

## Verwobenheit

Falls die unmittelbare Nachbarschaft weder zu sehen noch zu hören ist, kann die Stadtwohnung im baulichen Verbund viel luxuriöser sein als die Landwohnung im kleinen Haus auf sich allein gestellt. Vorausgesetzt beide Alternativen bieten identische, hausähnliche Wohnqualitäten, in ihrem Inneren und im Übergang zu einem angemessenen Freiraum: einem kleinen Garten, einer Loggia oder einer (Dach-) Terrasse. Allein diese Fragestellung umreisst das Kernproblem städtischen Wohnungsbaus, mit ihr beschäftigte sich auch Alvar Aalto auf der Interbau.<sup>3</sup> Ausgerechnet der moderne Revolutionär Le Corbusier, der die alte Stadt dem Erdboden gleich machen wollte, hatte dieses Motiv 1931 in seiner berühmten Skizze für den Plan Obus von Algier in die Vertikale ausgedehnt, die Realisierbarkeit von Einfamilienhäusern in der Stadt mit Hilfe von Geschossgrundstücken zumindest theoretisch vervielfacht. Den entscheidenden Begriff für die Zukunft des Wohnungs- bzw. Häuserbaus in der Stadt prägte jedoch Gordon Cullen, als er 1961 in seinem Buch «Townscape» den Begriff der Verwobenheit einführte: «Verwobenheit. Diese Eigenschaft wird vielleicht am wenigsten verstanden (und am wenigsten gezeigt) im heutigen Bauen, das beim Augenfälligsten

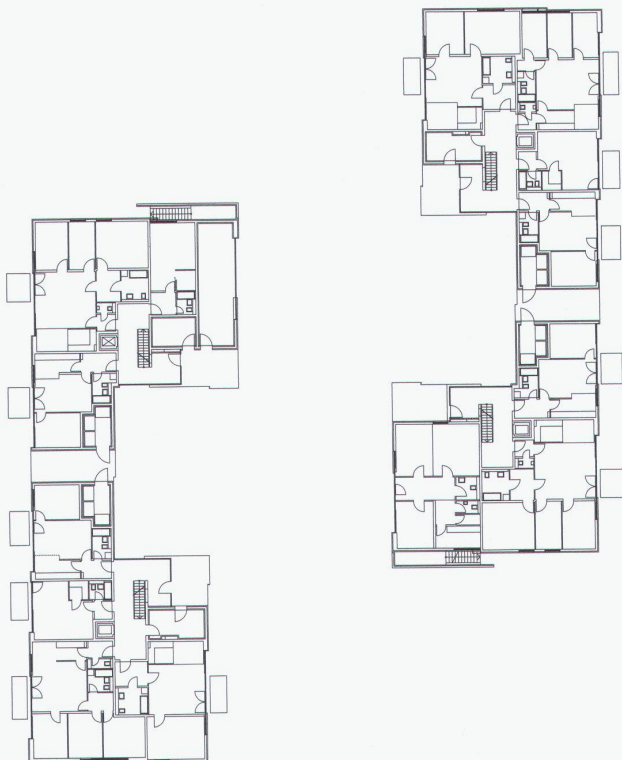




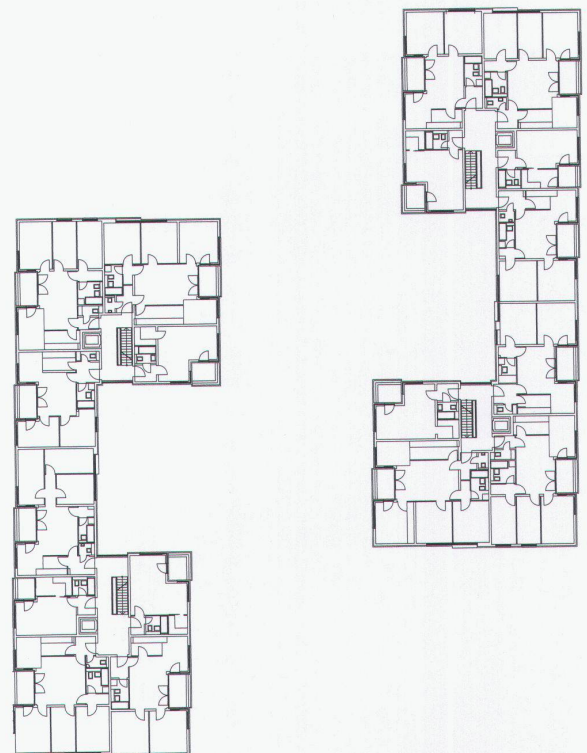
schon stehen bleibt, beim Fertigteilhaus, beim Raster, bei der Vorhangfassade, bei der Banalität pastell getönter Flächen, die uns vom Himmel herab ankichern. Aber die Qualität der Verwobenheit fesselt das Auge. Sie ist eine zusätzliche Dimension, die durch Kenntnis und Erfahrung, aus wirklichem Professionalismus gewonnen wird, im Gegensatz zu den Unausgereiftheiten des Amateurs.»<sup>4</sup>

#### Fensterband

Durch das auch in der Höhe verspringende Fensterband, der um den als Allraum konzipierten Wohnraum samt Loggia entwickelten Wohnbereiche, ergibt sich auf den Hauptfassaden bei Rohnke Hild und K eine deutliche Abgrenzung der durchgesteckten oder über Eck orientierten Wohneinheiten. Die Wohneinheit wird damit quasi als Haus im Haus ablesbar, ohne den Bewohnern weiter gehende, aussen sichtbare Individualisierungen zuzugestehen. Die Rückstaffelung der Fassade und der Verzicht auf den Fensterpfosten im Eckpunkt bescheren der Wohnung einen deutlich freien Ausblick. Das vom Hauseingang nach oben strebende Glasbaustein-Band markiert im Kontrast dazu den internen, natürlich belichteten Erschliessungsweg zu den Wohnungen, der, obwohl er wie bei Aalto vier



Erdgeschoss



Regelgeschoss





bis fünf Wohnungen bedient, auch dank der einläufigen Treppe sehr grosszügig und offen wirkt. Diese mäandrierenden Formen der Fassade werden an Aaltos Bau in Berlin viel weniger deutlich, zumal sie auch durch die Elementierung des Fassadenmaterials überspielt werden. Andreas Hild dagegen hat die dem Punkthaus vorgezogene städtebauliche Verwobenheit zweier versetzter Blockfragmente auch zum ästhetischen Prinzip der Fassade erhoben. Ein Motiv, das die Technik der in Beton vorgefabrizierten Loggia und des darauf angebrachten Dämmputzes kostengünstig ermöglicht. Selbst die beiden Tordurchgänge der Häuser vollziehen den Versprung der Ebenen in der Decke nach. Ganz nebenbei wird so aus einer ursprünglich verrufenen Serien-Technologie ein architektonisches Veredelungsmodell von strahlender Plastizität.

Die Tiefgründigkeit dieses Wohnungsbaus lässt Raum für Entdeckungen, auch wenn diese nicht sofort benötigt oder verstanden werden sollten. Die Geschichte des Wohnens erfährt hier mit Hilfe des tradierten Wortschatzes eine intelligente Fortsetzung, keine banale Wiederholung. Zukunft erfordert Gedächtnis. Oder mit Menard alias Borges: «Die historische Wahrheit ist nicht das Geschehene, sie ist unser Urteil über das Geschehene.» ■

**Klaus-Dieter Weiss**, geb. 1951, freier Autor und Publizist, lebt in Minden, Westfalen. Studium in München und Aachen, Forschungs- und Lehrtätigkeit am Institut für Entwerfen und Architektur der TU Hannover. Zahlreiche Aufsätze und Bücher zu Themen der modernen und zeitgenössischen Architektur. Korrespondent von «werk, bauen + wohnen» seit 1986.

**Bauherr:** ZF-Generalbau, HEIMAG, beide München  
**Architekt:** Rohnke Hild und K, München; Projektleitung Nina Grosshauser  
**Bauingenieur:** Stegerer und Zuber, München  
**Bauleitung und Ausschreibung:** Anton Fichtner, München  
**Bauzeit:** 2002–2004

## Des maisons faites de maisons *Logement social*

«Theresienhöhe» à Munich de Rohnke Hild et K La fascination pour les villes historiques provient de leur enchevêtrement. Celui-ci imprègne la figure urbanistique que les architectes ont développé en transformant une structure d'îlot classique. Le conflit de devoir répondre au plan d'aménagement avec des immeubles libres et de néanmoins devoir privilégier la structure historique proche par îlots déboucha sur une stratégie innovante: celle d'éléments tant urbanistiques qu'architecturaux décalés et de plans distribués en diagonal. Le système de distribution avec deux cages d'escaliers pour neuf logements par étage se révéla être le plus effectif. Le rapprochement avec la typologie d'Alvar Aalto était inévitable bien qu'elle ne soit aujourd'hui pas susceptible de bénéficier d'aides officielles. S'ils n'étaient pas tombés dessus au cours



de leurs recherches, les architectes auraient dû inventer eux-mêmes la contribution d'Aalto à l'Interbau. Surdimensionné également dans le sens de la hauteur, le bandeau vitré des espaces de vie distribués autour du séjour avec loggia dissocie clairement en façade les appartements traversants et d'angle. Les logements se lisent ainsi quasiment comme des maisons dans la maison. La mise en retrait de la façade et le renoncement, sur les angles, aux poteaux de vitrage confèrent aux appartements une vue largement dégagée. Les méandres de la façade sont nettement moins clairs dans le bâtiment d'Aalto. A sa différence, Andreas Hild a élevé l'imbrication de deux fragments de blocs décalés également en principe esthétique. Un motif de façade que les loggias préfabriquées en béton et le crépi isolant appliqué dessus permettent de réaliser de façon économique. Une technologie de production en série à l'origine dévalorisée devient ainsi un modèle d'ennoblissement architectural à la plasticité rayonnante. A l'aide d'une syntaxe préexistante, l'histoire du logement connaît ici un prolongement intelligent, et non pas une banale répétition. ■

### Houses within houses "Theresienhöhe" low-cost housing in Munich by Rohnke Hild and K

The fascination of historical cities is based on their spatially interwoven character. This was the aim of the urban structure that the architects found in the modification of a classical block construction. The conflict caused by the requirement of filling the master plan with point-blocks, while nevertheless giving preference to the neighbouring historical block structure, resulted in the

innovative strategy of urbanistically and architecturally staggered elements and diagonally accessed ground plans. The chosen access principle with two staircases for nine apartments per floor proved to be the most effective. The similarity to Alvar Aalto's ground plan typology, although not officially recommended today, was thus unavoidable. Had the architects not stumbled on this during the course of their investigations, they would have had to invent Aalto's contribution to the Berliner Interbau exhibition (1955–1957). The irregular line of the windows, which also jumps between different heights as it passes around the living quarters grouped around the open plan living rooms and loggias, creates a clear distinction in the facade between the elongated apartments in the body of the building and the apartments situated at the corners. The dwelling unit can thus be likened to a "house within a house". The backward staggering of the facade and the absence of mullions at the corners increases the scope of the apartment's views. These meandering forms of the facade are less explicit in Aalto's building. Andreas Hild, on the other hand, made the interwoven character of the two staggered fragments of the block into an aesthetic principle of the facade – a motif that permitted the use of low-cost technology for the prefabricated concrete loggia and the insulating plaster coating. Thus the originally infamous serial technology was transformed into a vivid and exemplary model of architectural refinement.

Thus, with the aid of the traditional vocabulary, the history of housing experienced an intelligent continuation rather than a banal repetition. ■



Bilder: Michael Hennrich

