

## **Ervaringen Babel excursie Munchen.**

Hoewel foto's meer zeggen dan woorden toch een samenvatting van ervaringen van de Babel excursie. Hierbij een **selectie** van projecten en gebieden die zijn bezocht. 2 daarvan worden wat uitgebreider beschreven. Het programma was uitgebreid en indien je daar inzicht in wilt hebben, is er een boekje beschikbaar.

De korte foto-impressie dient ook om het duurzame/groene karakter van de projecten te laten zien, vanwege het jaarthema van Babel.

In het Duits is het woord duurzaam moeilijk te herkennen (nachhaltigkeit) en ook omdat blijkt dat in Duitsland duurzaamheid dusdanig is geïntegreerd in de concepten dat het vaak niet meer apart duurzaam genoemd wordt. In ons buurland is duurzaamheid al vanzelfsprekend. Voor de liefhebbers! Er zijn vele honderden foto's gemaakt tijdens de reis. Belangstelling? Melden bij Marieke ros, Marlies Romeijnders, Es Lenting of Hans Staller

Allereerst is in alle opzichten duidelijk dat de crisis vrijwel of geheel aan de stad voorbij gaat. Munchen is de economische hotspot van Duitsland en waarschijnlijk ook van Europa. Er wordt nog volop gebouwd, woningen, kantoren, grootschalige vernieuwing van bestaande ondergrondse winkelcentra gerelateerd aan de U- en S bahn. Veel bouwkranen geven daar uiting aan. En waar komt het nog voor dat er nieuwe en zeer moderne RK kerken worden gebouwd, terwijl het aantal actieve gelovigen daalt.

Bijzonder en interessant is dat vrijwel de gehele excursie een Nederlands sprekende architect ( want getrouwd met een Nederlandse), tevens hoogleraar van de Universiteit van Munchen, de stad heeft laten zien en heeft gezorgd voor deskundige toelichtingen door architecten van internationale klasse die hun projecten hebben toegelicht. Frederik Künzel, een relatie van een van de deelnemers aan de excursie heeft mede een groot deel van het programma helpen opbouwen. Zelf heeft hij een bureau gehad in Rotterdam en onder andere voor opdrachtgevers in Nieuw Leyden gewerkt een PO/CPO project in Leiden.

## **Openbare Ruimte als kwaliteitsdrager bij ontwikkeling**

De openbare ruimte in Munchen is van hoge tot zeer hoge kwaliteit. Natuurlijk wordt het hoogstedelijke karakter van het centrum gedomineerd door verkeer, reclame-uitingen, openbaar vervoer en veelvuldig voorkomende werkzaamheden aan de infrastructuur. Een uiterst uitgebreid en efficiënt ondergronds U en S-Bahn stelsel levert ook een ondergrondse wereld op van commerciële functies waarbij opvalt dat alles schoon en netjes is en een uitgebreide kwaliteitsverbetering en herstructurering is ondergronds gaande. Munchen heeft duidelijk niet te kampen met bezuinigingen.

De meer recentere nieuwbouwwijken die wij bezocht hebben, kenmerken zich door goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en veel aandacht voor de openbare ruimte die integraal is mee ontworpen. Er is duidelijk ook sprake van een landschapsontwerp.

Bovenal overal goed onderhouden, geen zwerfvuil en geen graffiti. Niet of nauwelijks is zichtbaar dat soms wel e32 nationaliteiten bij elkaar wonen van verschillende sociale klasse.

### **Olympisch dorp (Foto's 1 t/m 5)**

Het totale Olympisch centrum is een relatief compact gebied waar sport en huisvesting met elkaar verbonden zijn in een ruim opgezet heuvelachtige en groen gebied in Munchen. Het Olympisch Dorp (1972) is op dit moment het meest gewilde woongebied van de stad, Huur en koopprijzen liggen daar 200-300% hoger dan in ons land. Ondanks dat wordt een groot deel van de van oorsprong huisvesting voor de sporters, nu op hoog niveau gerenoveerd wordt voor studenten. Het voormalige laagbouw "Frauendorf" is in 2007 gesloopt en in dezelfde stedenbouwkundige structuur en laagbouwarchitectuur (2 laagse "bungalows") terug gebouwd voor studenten. De dichtheid is wat groter, door een beukmaat van 3 meter te hanteren. De woningen zijn totaal 18 m<sup>2</sup>. De locatie is zo interessant en gewild in een sterk landschappelijke en groene omgeving dat de maximale woontuur, de duur van de studie is, 5 jaar.

Opvallend van de hoog en laagbouw van de appartementen en woningen (die hoofdzakelijk verkocht zijn) dat ondanks de hoge dichtheid een bijzonder groen karakter zichtbaar is door begroeide terrassen. Ook opvallend is dat het aan de rand gelegen winkelcentrum uit de periode 1972 - in Nederland waarschijnlijk allang gesloopt vanwege verpaupering en leegstand - er verbazingwekkend goed uit ziet en goed bezet is. Redelijk dure winkels, waarbij de in aanvang goedkopere winkels bijna allemaal weg zijn. De in het dorp wonende doelgroep is, naast de studenten zeer kapitaalkrchtig.

Navraag levert op dat het gehele winkelcentrum in handen is van de bewoners en dat een bewonerscommissie bepaalt welke winkels zich in het centrum mogen vestigen.

Het effect van eigendom en bevoegdheden die niet bij beleggers, overheid of ontwikkelaars liggen. Overigens zijn ook de veiligheid en bewaking, afvalverwerking en beheer en onderhoud van de openbare ruimte e.d. bekostigt door de gemeenschap. (Vereniging van Eigenaren)

Conclusie, hoge mate van kwaliteit als gevolg van integraal eigenaarschap en verantwoordelijkheid, materieel en mentaal.



**Figuur 1**  
**Olympisch Dorp**



**Figuur 2**  
Vogelvlucht Olympisch dorp, links studentenhuisvesting



**Figuur 3**  
Studentenhuisvesting-grasdaken





**Figuur 4**  
**Parkeren bij studentenflats in Olympisch dorp**



**Figuur 5**  
**Het Olympische zwembad**

### **Borstei Woningbouwontwikkeling 1924-1928 ( Foto's 6 t/m 11)**

Als nieuwe vestigingsplaats voor zijn aannemersbedrijf verwierf Bernhard Borst in 1923 een stuk grond van 90.000m<sup>2</sup> aan de Dachauer Strasse. Naast werkgebouwen moesten daar ook woningen worden gebouwd. Borst schreef daarvoor een prijsvraag uit, zoals dat nu ook nog steeds de dagelijkse praktijk is bij bouwopdrachten in Duitsland. Onder de 60 ingezonden ontwerpen waren slechts 2 prijzen te verdelen. Die werden ook toegekend ,maar Borst vond de ontwerpen niet goed genoeg en maakte zelf het ontwerp en zo ontstonden in de daarop volgende jaren een aantal hoven die middels gewelfde

poorten en doorgangen verbonden waren. In 1927 betrok hij de Architect Oswald Bieber erbij. De 2-, 3 en 4 kamerwoningen boden voor die tijd een ongebruikelijk comfort. Centrale verwarming, warm stromend water vanuit de centrale stookruimte, gashaarden en parket, wastafels, bidet, verwarmde garages voor de auto's en kinderspeelplaatsen in de hoven behoorden tot de voorzieningen. De huurders konden de was bij de wasserij afgeven, waarna binnen 24 uur de was gestreken werd teruggeleverd. Voor werkzaamheden in huis stonden en staan nog steeds timmerlui, installateurs, tuinlieden en schilders ter beschikking. huurprijzen zijn dan ook niet gering. Ca € 1800 tot 1900,-

Na het uitschrijven van een prijsvraag voor de naamgeving van het complex werden 2600 ideeën ingezonden, zoals Paradies, Slaraffenhof, Borsts Wohnautomat, Borstelysium. Uiteindelijk werd het meermalen genoemde Borstei uitgekozen. In 1929 is het project afgesloten. 77 woongebouwen met in totaal 772 woningen en een winkelstrip, die nog steeds in gebruik is met bijzondere winkeltjes, ambachtelijke bakker, café, slagerij, goudsmid, antiquiteiten en sieraden etc. Het gebied is ontwikkeld voor de „höheren Burgertum“ de hogere middenklasse. 20.000m<sup>2</sup> van de beschikbare oppervlakte is bebouwd en ca. 70.000m<sup>2</sup> openbare ruimte en tuinen. In die tuinen staan 60 bronzen sculpturen en enkele gebouwen zijn voorzien van fresco's.

De vroeger in gebruik zijnde, houtgestookte centraleverwarmingskachels, zijn nu vervangen door een pompinstallatie voor warmte/koude die het complex van comfort voorziet. De vuilcontainers staan in de in de tuinen geplaatste gebouwtjes die eveneens van fresco's zijn voorzien. Op deze manier is het gehele gebied zeer aantrekkelijk gebleven, duurzaam gebruik gemaakt van de gebouwen in een absoluut unieke setting van openbare ruimte en tuinen. Aan de auto's die er geparkeerd staan ( o.a. Porsche) is te zien dat hier welgestelde mensen wonen. Een woonomgeving waar je absoluut blij van wordt. Met de bouw van dit complex verwezenlijkte Berhard Borst zijn ideaal.

*„Zo probeerde ik de woningvraag op te lossen. Het mooie van de eengezinswoningen verbinden met praktische etagewoningen. Daarbij wilde ik alles afstemmen op de verlichting van het werk van de huisvrouw en de gezondheid van de mensen“.*



**Figuur 6**  
**Luchtfoto van wooncomplex**



**Figuur 7**  
beeld van de kwaliteit van de woonomgeving



**Figuur 8**  
Woningbouwplan Borstei 1924-1928 Top!!





**Figuur 9**  
**Zeer groene woningbouwontwikkeling, hoge kwaliteit openbare ruimte**



**Figuur 1**  
**Binnenterreinen parkachtig ingericht, zeer goed onderhouden en een groot aantal bronzen beelden van mythische figuren in de parkzones**



**Figuur 11**  
Appartementen Borsei, hoge huren!! Maar dan heb je ook wat!



**Figuur 12**  
Voorbeeld van groene gevels





**Figuur 13**  
Faculteit Architectuur van de universiteit, heldhaftig houdt de faculteit vast aan dit jaren 50 gebouw, ondanks een bod op de grond van €80.000.000,- !!!



**Figuur 2**  
Openbare ruimte van bijzondere kwaliteit, foto's van nieuwbouwprojecten zijn beschikbaar



**Figuur 15**  
**Strakke gevels, maar zeer goed geïsoleerd**



**Figuur 3**  
**3 dubbel glas en met bijzondere verticale zonwering**





**Figuur 4**  
Hangende tuinen in de Fünf Höfe een winkelcentrum  
ontwikkelt in een bestaand bouwblok



**Figuur 5**  
Bijzonder kunstwerk in de 5 Höfe





**Figuur 19**  
Júdisches Zentrum, Synagoge en woningbouw

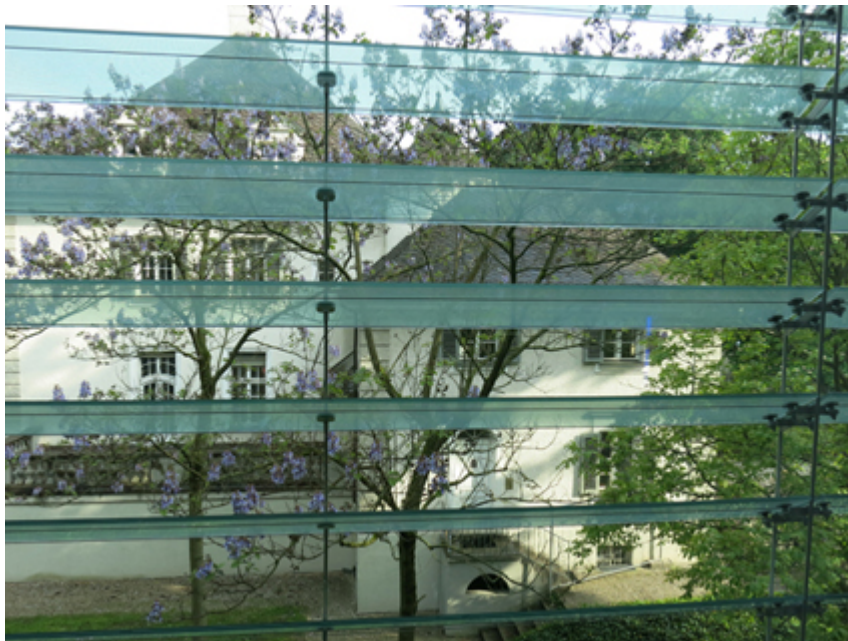


**Figuur 6**

Herz Jesu Kirche van professor Amandus Sattler, zeer bijzondere en sobere kerk met gebouwhoge openslaande deuren die de omgeving uitnodigen binnen te komen. Een “doos” van hout in een glazen gebouw, met bijzonder klimaatbeheersing.



**Figuur 7**  
**Haus der Architectuur**



**Figuur 8**  
**Haus der Architectuur in zijn omgeving**





**Figuur 9**

**Dominikuszentrum. RK kerk, kinderopvang en charitas-centrum**

**In recente nieuwbouwwijk. Kerk niet of nauwelijks herkenbaar als RK kerk. Andere kerkgenootschappen die in deze wijk bestaan waar 32 nationaliteiten wonen kunnen ook gebruik maken van deze kerk.**



**Figuur 10**

**Beeld van het interieur bij openstaande ook gebouwhoge deuren die gericht op de diagonaal in de openbare ruimte de mensen uitnodigen binnen te komen of op het voorliggende plein toeschouwer te zijn bij voorstellingen of andere activiteiten**





**Figuur 11**  
**Bovendien een gezellige groep geïnteresseerde deelnemers**

Namens Babel Hans Staller  
28 mei 2013